

OGGETTO :

Calcolo del valore di mercato di unità abitativa con autorimessa di pertinenza, in Salsomaggiore Terme (PR).

Località Montauro, 223 – SALSOMAGGIORE TERME (PR)



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	4
1 Descrizione generale	4
1.1 <i>Descrizione degli immobili.</i>	5
2 Dati identificativi	8
2.1 Titolarità	8
2.2 Dati catastali	8
2.3 <i>Consistenze commerciali</i>	10
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
3 Scopo della stima e definizione dell'oggetto di stima	12
3.1 <i>Individuazione dello scopo della stima</i>	12
3.2 <i>Andamento del mercato immobiliare</i>	12
4 Criteri e metodologie estimative	13
4.1 Metodologia estimativa adottata	13
CONCLUSIONI	22

PREMESSA

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione stipulato tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma e l'Agenzia delle Entrate, firmato digitalmente e recepito al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 15454 del 29 marzo 2017, in seguito alla nota ricevuta il 15/03/2017 al prot. n. 12197, tramite la quale si conferiva l'incarico per l'attività di valutazione relativamente alle unità di cui all'oggetto.

In allegato alla richiesta di valutazione, e contestualmente alla trasmissione dell'accordo di collaborazione citato, sono stati forniti i dati catastali dell'immobile di cui si richiede la presente.

La richiesta di collaborazione, si configura quale servizio di valutazione immobiliare, ai fini della prevista futura alienazione degli immobili in esame.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 4 maggio 2017, alla presenza di tecnici incaricati dal Committente, al fine di acquisire elementi utili riguardanti la localizzazione e le caratteristiche proprie dell'immobile in valutazione, necessari per l'espletamento dell'incarico.

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

Il valore dell'immobile è riferito alla data di stesura della presente relazione.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

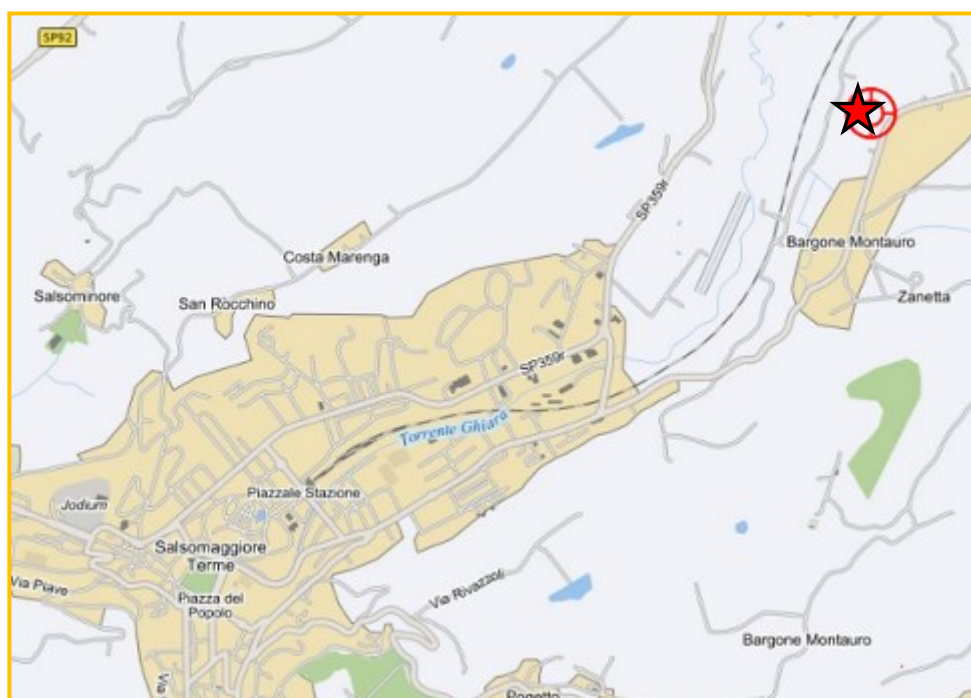
1 DESCRIZIONE GENERALE

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono costituite da un'abitazione e modesti locali di pertinenza ubicati nel comune di Salsomaggiore Terme (PR), precisamente in strada Montauro, al civico n. 223.

Il fabbricato principale, caratterizzante l'alloggio in esame, è costituito da un corpo distribuito su due livelli fuori terra, in adiacenza ad altre proprietà, avente accesso carraio direttamente dalla strada prospiciente, con modesta area cortilizia di pertinenza esclusiva.

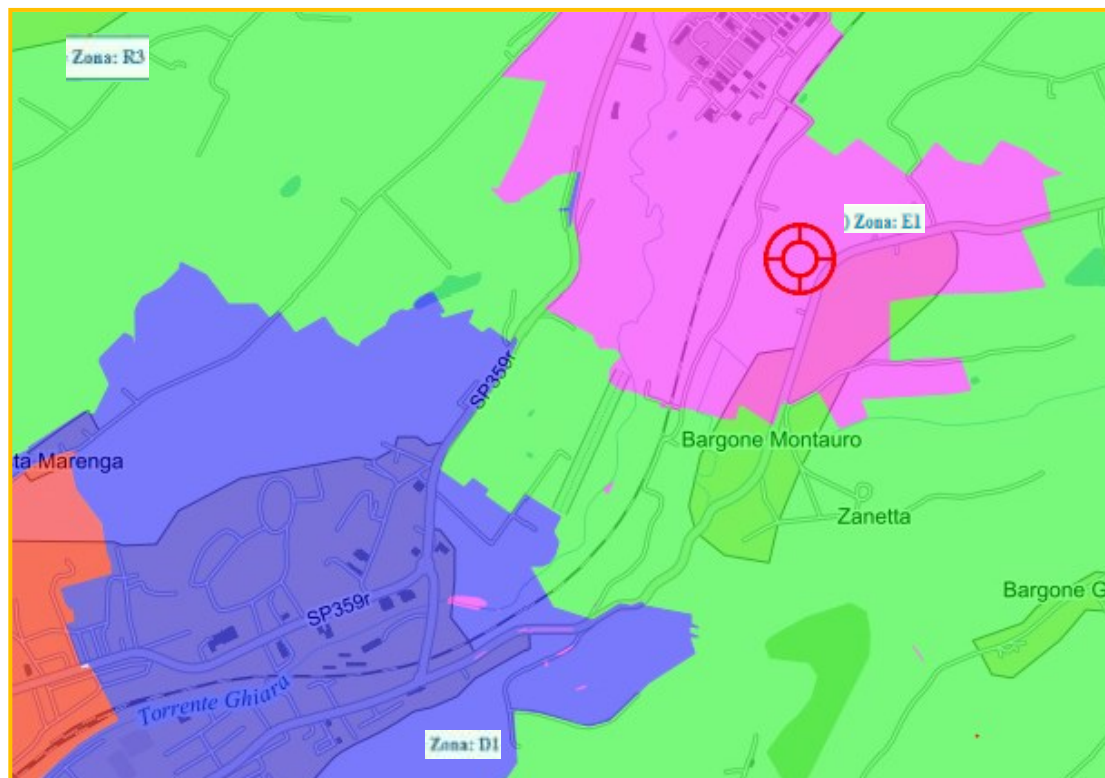
L'immobile è posizionato in zona periferica – suburbana della frazione di Bargone Montauro, piccolo centro posizionato circa 4 chilometri a nord rispetto il comune di Salsomaggiore Terme di cui fa parte .

La zona di appartenenza, scarsamente servita da servizi pubblici, risulta poco appetibile dal punto di vista commerciale per le diverse tipologie.



localizzazione territoriale (fonte GEPOI-)

L'edificio rientra all'interno della zona OMI denominata "E1" – Fascia suburbana – suburbio verso Fidenza – microzona 4 .



indicazione zona OMI (fonte Interna)

1.1 Descrizione degli immobili.

Le unità da valutarsi sono costituite da un alloggio distribuito tra il piano terreno e primo del fabbricato, in adiacenza lungo i lati sud e nord ad altre proprietà, e due locali tra loro contigui (censiti come autorimessa e legnaia), realizzati in modestissimo fabbricatello retrostante l'abitazione stessa.

Di pertinenza esclusiva dell'abitazione un vano cantina, al piano seminterrato, raggiungibile da scala ad una rampa in acciaio a scomparsa, ubicata in botola di accesso, posizionata nel vano cucina al piano terreno.

L'abitazione risulta avere caratteristiche e finiture mediocri, pavimenti in ceramica; il bagno, posizionato al piano primo, risulta completo di sanitari di qualità economica.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e rivestimento con stesse mattonelle utilizzate per la pavimentazione, per una altezza di circa metri 1,50, alle pareti del bagno.

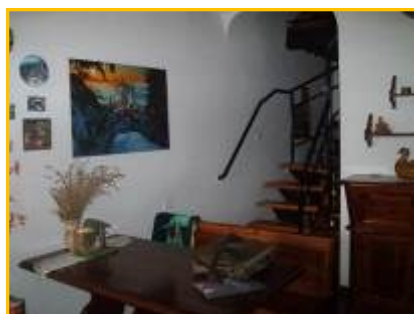
Finestre con serramenti in legno e vetro semplice, dotati di persiane in legno per opportuno oscuramento.

La distribuzione interna dell'alloggio risulta sufficientemente funzionale: dall'esterno si accede direttamente alla cucina/soggiorno dove trova collocazione una scala in legno ad una rampa che conduce alla zona notte sovrastante costituita da due camere.

L'appartamento è dotato di impianto di luce eseguito sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a legna in ghisa smaltata .



sopra viste del soggiorno/cucina, facciata ovest, sotto della scala interna e del bagno e della camera



Per quanto riguarda il fabbricato sul retro, all'atto del sopralluogo è risultato essere costituito da un unico ampio vano adibito a studiolo/palestra, caratterizzato da modestissime finiture e dotato unicamente dell'impianto di luce.



ingresso fabbricato accessorio ed interno

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Titolarità

Alla data odierna, gli immobili in oggetto risultano in capo **all'AZIENDA OSPEDALIERO – UNIVERSITARIA di PARMA**, CF. 01874240342, la quale ne è divenuta proprietaria per l'intero mediante testamento olografo in morte di Negri Giovanna, avvenuta il 04/12/2013, registrata il 04/08/2014 al n. 2889, vol. 9990.

2.2 Dati catastali

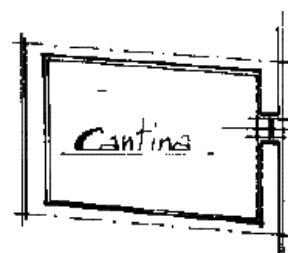
Le unità in esame risultano censiti al foglio 12 del catasto urbano del comune di Salsomaggiore Terme (PR), con i dati che di seguito si riportano:

 abitazione

Comune	Codice Com.	Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Corpo di Sub Fabb.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
SALSOMAGGIORE (PR)	H720	-	-	12	47	-	U	A03	1	5 vani	374,43

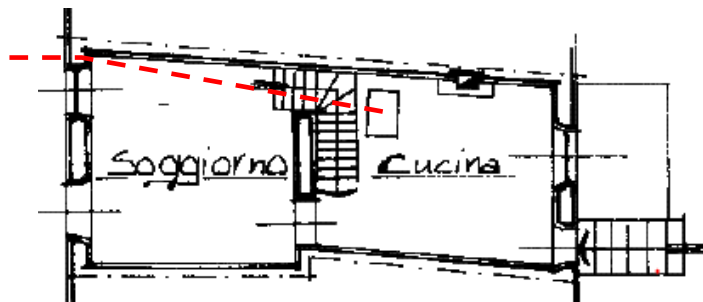


piano seminterrato (h : m.2,25)

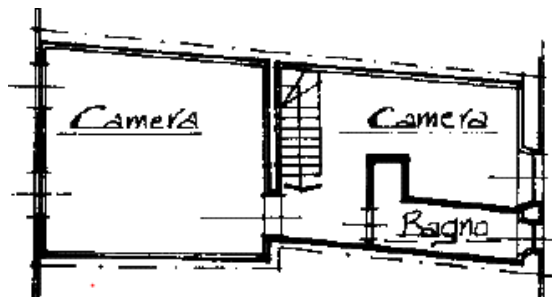


botola di accesso a cantina

piano rialzato (h : m.2,60)

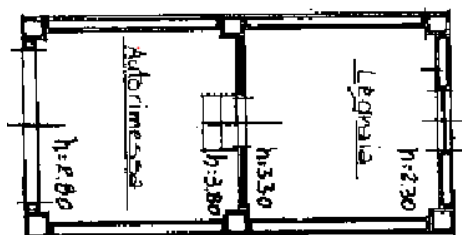


piano primo (h : m.2,70)



✚ autorimessa-legnaia

Comune	Codice Com.	Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Corpo di Fabb.	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
SALSOMAGGIORE (PR)	H720	-	-	12	207	-	-	U	C06	2	16 mq	48,75



Ai fini della corrispondenza al catasto terreni, l'area di posa dei manufatti è contraddistinta dalle stesse particelle 47 e 207, estese complessivamente m² 220 classificati come enti urbani .

Ad ogni buon fine si riporta stralcio della relativa mappa ove si evidenziano le particelle di cui sopra.

Catasto	Comune	Cod. Com.	Sez.	Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Destinazione	Sup. Cart.	Sup. Cens.
T	SALSOMAGGIORE (PR)	H720	-		12	47	Urbana	125	120
T	SALSOMAGGIORE (PR)	H720	-		12	207	Urbana	93	100



localizzazione immobile (fonte Interna)

2.3 Consistenze commerciali

Dalla banca dati dell'Ufficio sono state rintracciate le relative planimetrie catastali, di cui sono stati allegati stralci al paragrafo 2.2 che precede, con l'ausilio delle quali sono state calcolate le superfici commerciali in base al DPR 138/98. Pertanto ai fini della presente saranno considerate le seguenti superfici :

- alloggio con cantinam² 93
- autorimessa-legnaia.....m² 21

2.4 Stato di fatto

Nel corso del sopralluogo, in data 04/05 u.s., si è potuto riscontrare che la porzione abitativa si presenta in discrete condizioni conservative.

Si è riscontrato che nell'alloggio sono presenti gli arredi e gli effetti personali appartenuti alla proprietaria precedente. A tal proposito il rappresentante del Committente ha comunicato che l'unità e pertinenze varie, sono liberi da qualunque vincolo di abitazione e/o di affitto da almeno tre anni.

La valutazione, conseguentemente, considera gli immobili liberi da vincoli d'uso o di altro genere che ne limiterebbero l'immediata e piena disponibilità; sono stati altresì computati gli oneri per la rimozione e lo smaltimento di mobili, arredi e suppellettili presenti.

2.5 Dati urbanistici

Con riguardo alla normativa legislativa e regolamentare in materia edilizia ed urbanistica, si è potuto appurare che le opere di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

È opportuno precisare che l'accertamento di conformità edilizio-urbanistico non costituisce oggetto della presente consulenza, finalizzata all'attribuzione del più probabile valore di mercato, presupponendo le unità conformi rispetto alle autorizzazioni comunali rilasciate per la loro costruzione, e alle planimetrie catastali, ovvero che siano regolarizzate prima dell'alienazione.

2.6 Eventuali vincoli

Non si è a conoscenza vincoli e/o servitù attive e passive, di qualunque natura ; in ogni caso la perizia sarà eseguita considerando l'immobile libero da vincoli d'uso, contratti di affittanza o di altro genere che ne potrebbero limitare l'immediata e piena disponibilità.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA E DEFINIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

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

3.1 Individuazione dello scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato degli immobili costituiti da un'unità di civile abitazione con cantina e locali di pertinenza in altro modesto fabbricato, attraverso la metodologia ritenuta più idonea al raggiungimento dell'obiettivo prefissato, mediante criteri di confronto e analisi del mercato immobiliare locale attraverso le metodologie previste a livello dottrinale e recepite dall'Agenzia nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI).

Quale fonte dei dati comparativi verrà utilizzata quella costituita da atti pubblici di compravendita tra soggetti privati, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di quest'Agenzia.

3.2 Andamento del mercato immobiliare

L'intero territorio della provincia di Parma, costituito da 47 comuni con contesti immobiliari diversificati, in relazione alla loro ubicazione è stato suddiviso in 9 macroaree omogenee per caratteristiche territoriali, sociali ed economiche.

Le modalità di aggregazione dei comuni in macroaree provinciali sono state guidate prevalentemente dalla presenza di importanti elementi morfologici naturali, quali fiumi, valli, pianure, rilievi e da elementi di carattere storico e amministrativo.

Nell'ultimo periodo il mercato immobiliare provinciale, un po' per tutte le tipologie, ha continuato nel progressivo rallentamento, iniziato già da alcuni anni, dopo un lungo periodo di crescita generale dei valori ed è caratterizzato da una sostanziale fragilità, dovuta alla perdurante difficoltà d'incontro tra un offerta ingente e attendista ed una domanda debole, influenzata negativamente dalle difficoltà di accesso al credito.

4 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

4.1 Metodologia estimativa adottata

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

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

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato mancando gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del subject con comparables appartenenti allo stesso mercato.

Nel caso di specie, rilevando un mercato immobiliare dinamico nel suo insieme, sono stati rilevati sufficienti immobili assimilabili a quello oggetto di stima dei quali fossero noti il prezzo pagato e le caratteristiche necessarie all'utilizzo del metodo denominato **MCA (Market Comparison Approach)**.

In particolare, è possibile utilizzare tale procedimento qualora si abbia a disposizione un adeguato numero di immobili di confronto, per i quali si disponga di informazioni (caratteristiche quali-quantitative) complete ed attendibili, per le quali si possa determinare un prezzo marginale.

4.2 Procedimento derivato dal "Market Comparison Approach"

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

1. Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables). Sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare dati storici economici, desunti anche da Atti di compravendita, riferiti ad immobili ubicati nella stessa zona OMI o in zone limitrofi, in cui ricade l'immobile in oggetto, assimilabili per tipologia, caratteristiche e appetibilità sul mercato e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della compravendita.

2. Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto. Al fine di individuare le caratteristiche quali-quantitative degli immobili di confronto (*comparables*) rispetto al bene oggetto di stima (*subject, individuato come unità abitativa con determinate caratteristiche*) è stata condotta un'analisi delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Tale analisi consente di escludere preliminarmente eventuali immobili le cui caratteristiche fossero eccessivamente distanti da quelle del subject. Si è proceduto alla redazione della Tabella delle caratteristiche.

3. **Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.** Le caratteristiche dei *comparables* sono state riallineate a quelle del *subject*, con riferimento, in particolare alla tipologia della fonte, alla classe di superficie dell'immobile, all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei *comparables*, si è proceduto alla verifica che gli stessi fossero compresi nel *range di ammissibilità* individuato dall'intervallo di valori min. – max. OMI riferito alla tipologia edilizia del *subject* e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti fossero esterni all'intervallo definito sarebbero esclusi dal campione.

4. **Redazione della Tabella dei dati**, sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, si sono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative e i punteggi associati dalle caratteristiche qualitative.

5. **Redazione della tabella dei prezzi marginali**, mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa.

6. **Determinazione del valore di mercato.** A tal fine si è proceduto con le seguenti fasi:

a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.

b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.

c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

7. **Verifica dei risultati:** si è proceduto al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi e si è verificato che tali scostamenti fossero compresi nell'alea estimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

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

4.3 Analisi dei riferimenti (*comparables*) ed unità "tipo"

Si premette che gli immobili presi a riferimento presentano caratteristiche simili o assimilabili a quello oggetto di stima e sono stati oggetto di recenti transazioni immobiliari.

🚦 **Comparable Ca** : COMPRAVENDITA IMMOBILIARE atto Repertorio n.7253 Raccolta n. 3676 del 25/11/2016, a ministero dottor MARIO DAGRES, notaio in Salsomaggiore Terme ed iscritto al Collegio Notarile di Parma, mediante il quale si cedeva porzioni di fabbricato condominiale posto in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), frazione Tabiano Bagni, viale Maria Luigia n. 48,

e precisamente: - appartamento posto al piano terreno, comprendente soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, un terrazzo e area cortilizia pertinenziale in proprietà, il tutto formante un unico corpo - locale di autorimessa posto al piano primo sottostrada. Gli immobili sono censiti al fg. 37 con i seguenti dati: mappale 387 subalterno 5, graffato al mappale 388 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 61, e rendita catastale di € 388,63, quanto all'appartamento, alla cantina e all'area cortilizia; mappale 387 subalterno 20, categoria C/6, classe 4, superficie catastale totale mq. 18 e R.C. € 75,30, quanto all'autorimessa. La vendita è convenuta per il prezzo di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00);

✚ **Comparable Cb** : COMPRAVENDITA IMMOBILIARE atto Repertorio n.6.656 Raccolta n.3.370 in data 03/05/2016 a ministero dottor MARIO DAGRES, notaio in Salsomaggiore Terme ed iscritto al Collegio Notarile di Parma, mediante il quale si cedeva porzione di fabbricato bifamiliare posto in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), frazione Salsominore, località Fumarolo n. 165, e precisamente: -appartamento posto al piano primo, oltre il piano terreno, avente accesso diretto dall'area cortilizia comune, comprendente soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due terrazzi ed una copertura piana; -locale deposito posto al piano primo, oltre il piano terreno. Gli immobili sono censiti al catasto urbano, foglio 9, mappale 280 subalterno 7, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 103, e rendita catastale di € 526,79 a seguito di variazione presentata in data 19 aprile 2016 protocollo n. PR0052601, quanto all'appartamento; mappale 280 subalterno 5, categoria C/6, classe 1, mq. 50, rendita catastale di € 129,11, quanto al locale deposito. La vendita è convenuta per il prezzo di € 70.000,00 (settantamila/00);

✚ **Comparable Cc** : COMPRAVENDITA IMMOBILIARE atto Repertorio N. 35018, N. 12620 di Raccolta del 01/06/2016, a ministero Dottor Laura Riboni Notaio in Busseto iscritto nel Collegio Notarile di Parma, veniva ceduto immobile nel complesso residenziale denominato "Condominio Maria Luigia", nel fabbricato a valle della strada, verso est, appartamento di civile abitazione al piano terreno retro verso ovest del condominio sorto a valle della strada di urbanizzazione verso est, costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno, disimpegno notte, due camere e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato. Risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al foglio 37, mappale 387, sub 37, Viale Maria Luigia, piano T-S1, cat. A2, cl. 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 76, R.C.E. 388,63. La vendita è convenuta al prezzo di € 65.000,00 (sessantacinquemila /00) ;

✚ **Comparable Cd** : COMPRAVENDITA IMMOBILIARE atto Repertorio n.7.561, Raccolta n.3.859 in data 20/02/2017, a ministero dottor MARIO DAGRES, notaio in Salsomaggiore Terme ed iscritto al Collegio Notarile di Parma, veniva ceduto porzione di immobile facente parte del fabbricato condominiale posto in Comune di Salsomaggiore Terme (PR), via Patrioti

n.20, costituito da appartamento posto al piano secondo, comprendente ingresso-soggiorno, cucina, altro vano, due camere, due bagni, disimpegno e due balconi con annesso locale di cantina posto al piano primo e due locali di autorimessa tra loro adiacenti. Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme, al foglio 46 al mappale 944 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 119, , RC€ 650,74, quanto all'appartamento e alla cantina; mappale 944 subalterno 16, categoria C/6, classe 5, mq. 15, RC€ 73,60, quanto ad una autorimessa e mappale 944 subalterno 17, categoria C/6, classe 5, mq. 15, RC€ 73,60, quanto all'altra autorimessa. La vendita e' convenuta, per il prezzo complessivo di € 112.500,00 (centododici mila cinquecento/00).

Unità in valutazione: al fine di uniformare i prezzi individuati in fase di ricerca di mercato (comparable) al subject, secondo le caratteristiche scelte, si considera l'"unità tipo" di riferimento coincidente con la consistenza dell'alloggio in esame (m² 93) oltre ai locali accessori quali cantina ed "autorimessa - legnaia" ragguagliate come di prassi mercantile, giungendo così ad una consistenza complessiva ai fini della presente, opportunamente arrotondata a **m² 98**.

Le caratteristiche quali - quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella **Tabella dei dati di mercato** che di seguito si riporta.

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	€	45.000,00	70.000,00	65.000,00	112.500,00	
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	45.000,00	70.000,00	65.000,00	112.500,00	
epoca prezzo - offerta - valore		2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	2° semestre 2016
zona OMI	sigla	E4	R3	E4	D1	E1
	denominazione	suburbana	extraurbana	suburbana	periferica	suburbana
indirizzo o zona		Tabiano Bagni	Salsominore	Tabiano Bagni	Salsom. T. via Patrioti	via Montauro, 223
dati catastali	foglio	37	9	37	46	12
	particella	387	280	387	944	47 - 207
	subalterno	5	7-5	37	2-17	--
consistenza ragguagliata	superfici coperte	61,0	103,0	76,0	119,0	93,0
	balconi e terrazzi <= 25 mq					
	balconi e terrazzi > 25 mq					
	giardini <= superfici coperte					
	giardini > superfici coperte					
	cantine e soffitte comunicanti					
	cantine e soffitte non comunicanti					21,0
	garage	18,0	50,0		30,0	
posto auto scoperto						
totale superfici ragguagliate		70	128	76	134	98
localizzazione di dettaglio		normale	degradata	normale	degradata	degradata
tipologia architettonica edificio		civile	signorile	civile	civile	economica
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale	normale
orientamento prevalente		Est / Ovest	Est / Ovest	Sud	Sud - Est / Sud - Ovest	Est / Ovest
livello di piano		terra	primo	terra	secondo	rialzato
qualità dell'affaccio e luminosità prevalente		di pregio	normale	normale	normale	scadente
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale	normale

4.4 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

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

Si perviene quindi alla determinazione dei prezzi corretti $P'c_i$ ed ai corrispondenti prezzi unitari corretti $p'c_i$ dei comparables.

Tali prezzi, per essere ritenuti utili ai fini della comparazione, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona, ampliato di eventuali costi unitari per lavori di manutenzione per tener conto della presenza dei differenti stati conservativi degli immobili.

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

dove:

V^{OMI}_{min} = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI E1 –suburbana "suburbio verso Fidenza" e la tipologia identificata dal Subject (abitazioni civili), pari ad €/m² 700,00, riferito ad abitazioni civili considerate in stato normale di conservazione;

V^{OMI}_{max} = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI E1 –suburbana "suburbio verso Fidenza" e la tipologia identificata dal Subject (abitazioni civili), pari ad €/m² 900,00 e riferito ad abitazioni civili in stato normale di conservazione;.

Per quanto riguarda i parametri

$C' = C''$ = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", necessaria alla presente analisi, si individua una quota di costo complessiva di €/m² 335,00.

Si considera una quota di costo per intervento di manutenzione straordinaria di edificio di civile abitazione (vedi edizione DEI scheda L3–anno 2014 – costo opere €/m² 395,00) opportunamente adeguato alle necessità dei beni in esame, applicando una riduzione del 15%, giungendo così ad un parametro pari ad €/m² 335,000 –in considerazione delle differenze tra il subject ed il riferimento DEI.

Si riporta di seguito la tabella del **Test di Ammissibilità** nella quale a seguito del ragguglio effettuato sono considerati validi tutti i *comparables* poiché i valori unitari corretti risultano tutti compresi nel range di ammissibilità stabilito come sopra specificato.

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA subject S via M ontauro, 223	
		comparable C _a Tabiano Bagni	comparable C _b Salsominore	comparable C _c Tabiano Bagni	comparable C _d Salsom. T. via Patrioti		
prezzo rilevato		€ 45.000,00	€ 70.000,00	€ 65.000,00	€ 112.500,00		
	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016		
	zona OMI	E4	R3	E4	D1		
	valore minimo OMI	600	500	800	800		
	valore massimo OMI	800	700	1.000	1.000		
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	
	zona OMI	E4	R3	E4	D1	E1	
	valore minimo OMI	600	500	600	790	700	
	valore massimo OMI	800	700	800	960	900	
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI\ ec}$)	700	600	900	900	C' (€/mq)	335
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	700	600	700	875	costo unitario scadente/normale	
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	1,00	1,00	0,78	0,97	C'' (€/mq)	335
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI\ zc}$)	700	600	700	875	costo unitario normale/ottimo	800
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	800	800	800	800		
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,14	1,33	1,14	0,91		
consistenza ragguagliata		70	128	76	134	98	
	prezzo unitario p_{ca} (€/mq)	643	547	855	840	$p'_{s\ min}$ (€/mq)	365
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{ca} (€/mq)	733	727	761	741	$p'_{s\ max}$ (€/mq)	1.235
	prezzo omogeneizzato P'_{ca} (€)	€ 51.300,00	€ 93.100,00	€ 57.798,00	€ 99.303,75	$p'_{cj\ min}$ (€/mq)	727

4.5 Tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA subject S
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable C _a Tabiano Bagni	comparable C _b Salsomaggiore	comparable C _c Tabiano Bagni	comparable C _d Salsom. T. via Patrioti	quantità o numero
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	0	1	0	0
			normale	1					
			ricercata	2					
	C ₂	tipologia architettonica	economica	0	1	2	1	1	0
			civile	1					
			signorile	2					
	C ₃	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ottimo	2					
unità immobiliare	C ₄	consistenza	superficie ragguagliata	m ²	70	128	76	134	98
	C ₅	livello di piano	ascensore	si no	3	6	3	5	5
			seminterrato	0 0					
			terra	3 3					
			rialzato	5 5					
			primo	6 6					
			secondo	7 5					
			intermedio (n = n° piano)	8 7 - n					
			ultimo (n = n° piano)	9 8 - n					
			attico (n = n° piano)	13 12 - n					
	C ₆	orientamento prevalente	Nord	0	2	2	4	3	2
			Nord - Est / Nord - Ovest	1					
			Est / Ovest	2					
			Sud - Est / Sud - Ovest	3					
			Sud	4					
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	2	1	1	1	0
			normale	1					
			di pregio	2					
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	1	1	1	1
			normale	1					
			ottimo	2					

4.6 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. Il prezzo unitario minimo per immobili in stato di conservazione e manutenzione normale, nelle fattispecie pari a €/m² 727,34 coincide con il comparable C_b; per tutte le altre, i prezzi marginali si ricavano applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K desunti dal mercato locale.

Nella fattispecie :

- per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" si assume il coefficiente KC₁ = 0,10 (max 10%) in considerazione della particolare posizione decentrata in zona prettamente rurale del subject rispetto i riferimenti;
- per la caratteristica "tipologia architettonica" si assume il coefficiente KC₂ = 0,05 (max 5%) ;
- per la caratteristica "livello di piano" si assume il coefficiente KC₅ = 0,03 (max 3%);
- per la caratteristica "orientamento prevalente" si assume il coefficiente KC₆ = 0,03 (max 3%) ;

per la caratteristica "qualità affaccio prevalente" si assume il coefficiente $KC_7 = 0,05$ (max 5%) in considerazione del fatto che l'unità in esame è direttamente prospiciente la strada Montauro che risulta essere soggetta a discreto traffico veicolare oltre al fatto che sul lato ovest è direttamente affacciata ad un immobile uso officina;

per la caratteristica "stato manutentivo dell'u.i." si assume il coefficiente $K87 = €/m^2 335$ (come descritto al paragr. 4.4 che precede).

Si riporta la relativa tabella:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti KC_i	comparable C_a Tabiano Bagni	comparable C_b Salsomaggiore	comparable C_c Tabiano Bagni	comparable C_d Salsom. T. via Patrioti
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	$KC_1 \times P_{Cl}$	€	0,10	5.130,00	9.310,00	5.779,80	9.930,38
	C ₂	tipologia architettonica	$KC_2 \times P_{Cl}$	€	0,05	2.565,00	4.655,00	2.889,90	4.965,19
	C ₃	stato manutentivo edificio	$KC_3 \times P_{Cl}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	$KC_{4.1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	727,34	727,34	727,34	727,34
	C ₅	livello di piano	$KC_5 \times P_{Cl}$	€	0,03	1.539,00	2.793,00	1.733,94	2.979,11
	C ₆	orientamento prevalente	$KC_6 \times P_{Cl}$	€	0,03	1.539,00	2.793,00	1.733,94	2.979,11
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	$KC_7 \times P_{Cl}$	€	0,05	2.565,00	4.655,00	2.889,90	4.965,19
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	$KC_8 \times S_8$	€	335,00	32.830,00	32.830,00	32.830,00	32.830,00

4.7 Tabella di valutazione "delle unità in esame"

Si procede al calcolo degli scostamenti tra i valori che esprimono le caratteristiche del *subject* e le corrispondenti caratteristiche dei *comparables*.

Tale operazione consente di avere un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei *comparables*, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*.

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

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

Il valore unitario di mercato più probabile del prodotto finito di un'unità di tipologia come quella considerata nella presente, è pari a €/m² 609,41

In base alle quotazioni riferibili all'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune di Salsomaggiore Terme, zona E1 – II° semestre 2016 (ultimo semestre disponibile), per la tipologia oggetto della presente si ritiene che la valutazione effettuata sia corretta in considerazione del fatto che l'unità in esame è da considerarsi allo stato *normale di conservazione*, con *normali finiture* e *normale distribuzione di spazi interni*.

Pertanto il valore ottenuto, che risulta essere inferiore (circa 15%) al valore minimo riscontrato (€/m² 700), è più che accettabile ai fini della presente, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità, della particolare ubicazione (decentrato in zona rurale), oltre che dell'andamento mercantile per simili tipologie.

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S via Montaurò, 223			
			comparable C _a Tabiano Bagni		comparable C _b Salsominore		comparable C _c Tabiano Bagni		comparable C _d Salsom. T. via Patrioti					
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i				
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	-1	-5.130,00	0	0,00	-1	-5.779,80	0	0,00				
	C ₂	tipologia architettonica	-1	-2.565,00	-2	-9.310,00	-1	-2.889,90	-1	-4.965,19				
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	28,0	20.365,63	-30,0	-21.820,31	22,0	16.001,56	-36,0	-26.184,38				
	C ₅	livello di piano	2	3.078,00	-1	-2.793,00	2	3.467,88	0	0,00				
	C ₆	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	-2	-3.467,88	-1	-2.979,11				
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	-2	-5.130,00	-1	-4.655,00	-1	-2.889,90	-1	-4.965,19				
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP _i	10.618,63	Σ ΔP _i	-38.578,31	Σ ΔP _i	4.441,96	Σ ΔP _i	-39.093,86	P _s	€ 59.722,54	
			prezzo corretto iniziale	P' _{Ca}	51.300,00	P' _{Cb}	93.100,00	P' _{Cc}	57.798,00	P' _{Cd}	99.303,75			
			prezzo corretto finale	P' _{Ca} + Σ ΔP _i	61.918,63	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	54.521,69	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	62.239,96	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	60.209,89			
			prezzo unitario corretto finale	P' _{Ca}	631,82	P' _{Cb}	556,34	P' _{Cc}	635,10	P' _{Cd}	614,39	P _s	609,41	
			scostamento percentuale	Δ%	3,7%	Δ%	-8,7%	Δ%	4,2%	Δ%	0,8%			

comparables	prezzo corretto finale ammiss.	prezzo corretto finale non ammiss.	Valore SUBJECT
Ca	€ 61.919		€ 59.723
Cb	€ 54.522		€ 59.723
Cc	€ 62.240		€ 59.723
Cd	€ 60.210		€ 59.723

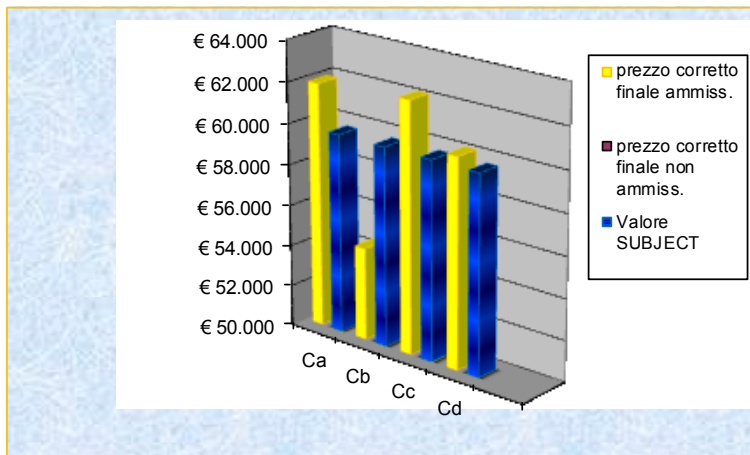


grafico degli scostamenti dei prezzi corretti dei "comparables" rispetto al "subject"

CONCLUSIONI

Con la presente si è operato nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione stipulato tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma e l'Agenzia delle Entrate, firmato digitalmente e recepito al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 15454 del 29 marzo 2017, in seguito alla nota ricevuta il 15/03/2017 al prot. n. 12197, tramite la quale si conferiva l'incarico per l'attività di valutazione relativamente alle unità rappresentate da un alloggio con pertinenze.

L'elaborato è regolato dalla disciplina estimativa contenuta nel **Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)** e si riferisce a beni di proprietà del Committente ubicati nella frazione Bargone Montauro di Salsomaggiore Terme, precisamente lungo la strada Montauro, civico n. 223.

L'epoca di riferimento è alla data di stesura della presente relazione ed il sopralluogo interno ed esterno è stato effettuato in data 4 maggio 2017.

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

- ✓ gli immobili rientrano all'interno della zona OMI denominata "E1" – fascia suburbana – suburbio verso Fidenza – microzona 4;
- ✓ la zona di appartenenza è da considerarsi di scarsa appetibilità dal punto di vista mercantile;
- ✓ alla luce degli elementi raccolti ai fini della valutazione, si è ritenuto di pervenire alla valutazione delle unità in esame, attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico, denominato "**Market Comparison Approach**" (**MCA**);
- ✓ la presente stima è stata redatta ai soli fini previsti nell'accordo cui fa riferimento, e non sono consentiti altri usi

Le risultanze dell'analisi svolta hanno permesso di definire un valore complessivo di **€ 59.000,00 (euro cinquanta nove mila /00)** riferito alla piena proprietà.

Si ritiene doveroso precisare che tale valore considera gli oneri di eventuale sgombro e smaltimento di mobili ed arredi.

Il valore determinato è, secondo definizione adottata anche dalla Banca d'Italia, il più probabile e definisce "*...l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato*

dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Parma lì 07/06/2017

Il Responsabile Tecnico

Luca De Carli

Firmato digitalmente

Per il Direttore Provinciale

Mariano Ferraroni

Firma su delega del Direttore Simonetta Cifonelli

Firmato digitalmente