

Lecce,

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR
Provincia di Lecce
Assetto del Territorio e Servizi alla Città
P.zza A. Diaz
73010 **SOGLIANO CAVOUR**

OGGETTO: alienazione immobili - valutazione

Rif.: Prot. 1406/2015

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR
Provincia di Lecce

Prot. 20150006888 del 12-11-2015

Uff. carico URBANISTICA

A



Cat

Class

In riferimento alla richiesta formulata con la nota a margine, si trasmette la relazione di stima inerente il valore dell'immobile sito in Sogliano Cavour alla via Gabriele D'Annunzio.

Per delega del DIRETTORE
(Pietro CONFORTI)

IL FUNZIONARIO
(Giuseppe Piccinno)(*)

(*) Provvedimento prot. n. 1826 del 06/07/2015

Oggetto

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR

**Relazione di stima della ex casa del custode
dell'edificio scolastico in via Gabriele D'Annunzio**

**Nel Catasto Edilizio Urbano:
F. 2, p.IIIa 1316, sub. 3**

del

prot. n.

Direzione Regionale per la Puglia - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio

Viale Galliooli, 37 - 73100 Lecce tel. 0832307575 - ud lecce@agenziaterritorio.it



L'ex casa del custode

Sopralluogo 10/04/2015

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Descrizione generale dell'immobile	3
1.1 Notizie di carattere generale	3
1.2 Identificazione catastale.....	3
1.3 Situazione legale. Stato del possesso.....	4
1.4 Dati di consistenza.	4
1.5 Situazione urbanistica.....	5
1.6 Certificazioni di conformità	5
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
2 Scopo della stima	6
2.1 Analisi del mercato	6
2.2 Metodologia estimativa adottata per la stima del fabbricato.....	7
2.3 Determinazione del valore dell'immobile	9
2.3.1 Indagine di Mercato	9
2.3.3 Tabelle di comparazione	15
2.3.4 Redazione della Tabella dei prezzi marginali.....	16
2.3.5 Redazione della Tabella di valutazione.....	17
2.3.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	18
2.4 Conclusioni.....	19

PREMESSA

Con nota 1406 del 18.08.2015, il Comune di Sogliano Cavour ha manifestato l'intenzione di procedere alla alienazione della ex casa del custode dell'edificio scolastico di via Gabriele D'Annunzio, oggetto della presente relazione.

Successivamente, con prot. llo 6782/2015 di questo Ufficio Provinciale, è stato siglato l'accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare formalizzando così l'affidamento dell'incarico di consulenza per la redazione della perizia di stima particolareggiata (*full valuation*) dell'unità immobiliare.

Tanto premesso, lo scopo della stima è quello della ricerca del valore di mercato del bene da porre a base della procedura concorsuale attraverso la quale si effettuerà la vendita.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

1.1 Notizie di carattere generale

L'unità immobiliare urbana indicata dalla Civica Amministrazione, è una costruzione censita in Catasto nel settembre 2014, ma la cui realizzazione è avvenuta negli anni 1960÷1962.

Nata come alloggio del custode del complesso scolastico che, attualmente, accoglie sia i cicli delle elementari e delle medie, l'abitazione ha, in un recente passato, avuto altre utilizzazioni, del tutto differenti da quella residenziale. Prima dell'attuale abbandono, infatti, ha accolto la biblioteca comunale e quindi una sezione della Lega per la lotta contro i tumori.

La struttura attualmente versa in uno stato di obsolescenza strutturale (i travetti e i ferri che costituiscono i solai sono fatiscenti) e funzionale (è priva di tutti gli impianti, e quelli di cui è rimasta traccia non sono a norma) che ne ha decretato il più completo stato di abbandono.

La stessa, recente, dichiarazione nel Catasto dei Fabbricati è meramente funzionale alla predisposizione della documentazione propedeutica alla sua alienazione.

1.2 Identificazione catastale

L'immobile, oggetto di valutazione, attualmente risulta così censito negli atti informatizzati e cartacei del Catasto Fabbricati del comune di Sogliano Cavour:

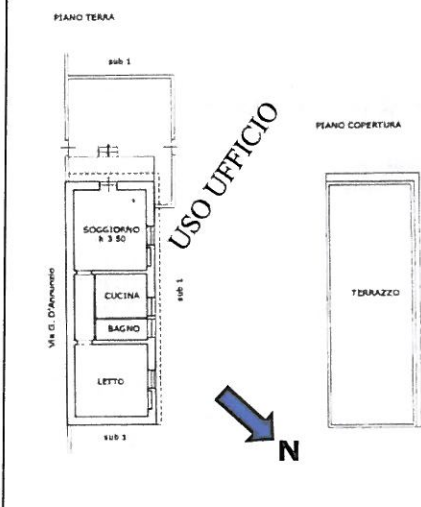
Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie Catastale m ²	Rendita €
2	1316	3	A/3	3	4,0	96	126,02

titolarità dell'immobile

Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
Comune di Sogliano Cavour	Proprietà per 1.000/1.000

Planimetria in atti



Stralcio della mappa catastale



1.3 Situazione legale. Stato del possesso.

La costruzione è nello stato più completo di abbandono. È proprietà dell'Amministrazione comunale di Sogliano Cavour che con delibera n. 20 del 09/10/2014 ha approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (secondo l'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito dalla Legge n.133/2008). Tra i beni da alienare vi è pure la "casa del custode" dell'edificio scolastico di via Vittorio Veneto.

1.4 Dati di consistenza.

Secondo le informazioni che accompagnano la recente dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare, essa dispone di:

- Superfici coperte principali: 83 mq;
- Veranda: 9 mq;
- Scoperto di pertinenza: 39 mq.

1.5 Situazione urbanistica

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Lequile, l'immobile in valutazione ricade nella zona **"B2 – di Completamento"** dove le Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico corrente prevedono la sopraelevazione, oltre alla possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione degli immobili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 4,5 mc/mq;
- rapporto di copertura: 70%;
- H max: 12 ml.

Quanto ai titoli autorizzativi relativi alla costruzione, non ne risultano disponibili presso gli archivi comunali.

Si tratta, comunque, di un modesto fabbricato costruito tra il 1960 e il 1962, come accennato nel paragrafo 1.1.

1.6 Certificazioni di conformità

Non sono stati forniti documenti per le varie certificazioni di conformità. L'abitazione in valutazione, da quando è stata realizzata, non ha subito interventi significativi di manutenzione e di adeguamento impiantistico; peraltro quello che esiste degli impianti non è funzionante. Gli infissi non assicurano più un isolamento adeguato tra interno ed esterno, i solai risentono del cedimento dei ferri e dei travetti, si notano fessurazioni (filamenti) e scrostature nonché macchie di umidità in più punti delle pareti.





Situazione degli infissi e dei solai



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato all'attualità dell'abitazione in oggetto, appartenente al patrimonio comunale di Sogliano Cavour.

Tale valore costituirà il prezzo per l'alienazione del suddetto immobile.

2.1 Analisi del mercato

Sogliano Cavour è un comune di circa 4.000 abitanti della provincia di Lecce. Situato nell'entroterra della penisola salentina, a metà strada fra il mare Ionio e il mare Adriatico, confina a nord con il comune di Galatina, a est con Corigliano d'Otranto, a sud con Cutrofiano, da cui dista circa 2,5 km.

Rispetto alle realtà che lo circondano il comune di Sogliano può considerarsi un centro di minore importanza, dove, ad una qualche vivacità commerciale, non si accompagna un mercato immobiliare di alcuna importanza, risentendo oltre

tutto dell'attuale momento di stagnazione generalizzata del mercato immobiliare.

Questo, nonostante all'art. 6 dello statuto comunale si legga:

ART. 6 - ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- 1) Il Comune determina, per quanto di competenza e nel rispetto del piano urbanistico territoriale, una politica di assetto territoriale e di pianificazione urbanistica per realizzare un armonico sviluppo del territorio anche mediante la difesa del suolo, la prevenzione e la eliminazione di particolari fattori di inquinamento, pur salvaguardando le attività produttive locali.
- 2) Garantisce che l'assetto del territorio sia rivolto alla protezione della natura, della salute e delle condizioni di vita della comunità, assicurando la realizzazione di un giusto rapporto tra insediamenti umani, infrastrutture sociali, impianti industriali e commerciali.
- 3) Attua un rigoroso controllo del territorio urbanizzato e non urbanizzato al fine di garantire l'utilità pubblica e l'uso del suolo e del sottosuolo in armonia con la pianificazione urbanistica.
- 4) Organizza, all'interno del territorio, un sistema coordinato di viabilità, trasporti, circolazione e parcheggi, idoneo alle esigenze della comunità locale e che garantisca la più ampia mobilità individuale e collettiva, garantendo, anche, il superamento delle barriere architettoniche.
- 5) Promuove e coordina, anche d'intesa con la Provincia, la realizzazione di opere di rilevante interesse comunale nel settore economico, produttivo e commerciale, turistico, sociale, culturale e sportivo.

L'economia cittadina è prettamente agricola basata sulla produzione vitivinicola, olearia e sulla coltivazione degli ortaggi. È presente una zona artigianale nella quale operano e hanno sede diverse attività commerciali e produttive.

Quanto agli aspetti più strettamente connessi alla presente valutazione, si deve tener presente che, a differenza di alcuni comuni salentini, la struttura urbanistica/viaria di Sogliano è abbastanza regolare anche se talvolta ci si imbatte in vie strette tali da impedire un buon fluire dei mezzi.

La costruzione in valutazione si affaccia su via Gabriele D'Annunzio, già pertinenza del complesso scolastico racchiuso tra le vie Giosuè Carducci, Vittorio Veneto e viale Italia ubicato nella periferia nord-est del nucleo storico del Comune.

Percorrendo l'area intorno alla scuola non si notano, nelle immediate vicinanze, attività commerciali salvo un negozio di articoli edili e un altro di impianti di riscaldamento.

2.2 Metodologia estimativa adottata per la stima del fabbricato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione appena descritta si farà ricorso al classico metodo estimativo "sintetico comparativo", tenendo conto del normale utilizzo e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (posizione, presenza di infrastrutture, qualità costruttiva, età, ecc.) rilevate in fase di sopralluogo (10/04/2015) e sulla documentazione presente in Ufficio.

Il suo valore, quindi, sarà determinato in funzione dei valori di mercato ordinariamente rilevabili per le abitazioni situate nella maglia urbana periferica al centro storico.

Il calcolo del valore sarà condotto con un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In generale, il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

A - Indagine di mercato, effettuata ricercando:

- a. dati storici desunti da transazioni o aste recenti riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;
- b. offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari);
- c. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (O.M.I.)¹;

¹ La scelta dell'O.M.I. quale fonte primaria dei dati di riferimento deriva dalla sua particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, attendibilità dovuta soprattutto ai seguenti fattori:

- L'aggiornamento sistematico (semestrale) in funzione di quanto trascritto nella banca dati dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia (atti di compravendita), dei dati forniti dall'ufficio del Registro (contratti di locazione) e delle informazioni provenienti dalle principali agenzie immobiliari a diffusione nazionale e locale (offerte di vendita e/o locazione raccolte sia attraverso le pubblicazioni di settore sia grazie ai rapporti di collaborazione stretti dall'Agenzia con l'AICI, con la FIAIP e la FIMAA);
- La suddivisione del territorio di indagine in un numero significativamente elevato di zone omogenee armonizzate con le microzone catastali (cioè interamente contenute in esse senza necessariamente coincidere con esse) e distinte in centrali (denotate come zone B), semicentrali (denotate come zone C), periferiche (denotate come zone D), suburbane (denotate come zone E), e rurali (denotate come zone R), suddivisione che garantisce una analisi sufficientemente dettagliata del mercato;
- La rilevazione dei prezzi di compravendita e di locazione, effettuata nell'ambito della medesima zona omogenea in funzione delle tipologie edilizie (residenziali, commerciali, industriali, ecc) e la conseguente rigorosa trattazione statistica dei dati rilevati allo scopo di individuare – nell'ambito di ciascuna zona e tipologia – il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita al metro quadrato, ai canoni di locazione mensili per metro quadrato, ai saggi di fruttuosità e all'incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del costruito.
- La rilevazione dei prezzi di compravendita dei terreni - effettuata, nell'ambito della medesima zona omogenea, in funzione della destinazione urbanistica (edificabile o agricola) e delle caratteristiche (presenza/assenza di concessione edilizia o tipo di coltura attuata) dei terreni, allo scopo di individuare, nell'ambito di ciascuna classificazione, il più probabile intervallo di valori limite (massimo e minimo) con riferimento ai prezzi di compravendita per metro cubo disponibile (nel caso dei terreni edificabili) ovvero per ettaro (nel caso dei terreni agricoli).

B - Individuazione delle caratteristiche – generali e specifiche – degli immobili trasferiti od offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (*subject*);

C - Eventuale riallineamento dei dati dei *comparables* rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, epoca e localizzazione), effettuato con riferimento ai valori medi dell'OMI;

D - Test di ammissibilità dei *comparables* riallineati, ritenuti accettabili ai fini del confronto se interni a un *range* di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato per immobili tipologicamente analoghi nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo al momento della stima, intervallo ampliato per tener conto dello stato manutentivo²;

E - Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* e del *subject*;

F - Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables*, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;

G - Determinazione del valore di mercato richiesto, attraverso:

a. la stima – attraverso i prezzi marginali – dei valori di mercato dei *comparables* "corretti" variando le loro caratteristiche per renderle perfettamente analoghe a quelle del *subject*,

b. il calcolo del valore medio corretto, e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio,

c. la eliminazione dei *comparables* che presentano il maggiore scostamento dalla media e la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

2.3 Determinazione del valore dell'immobile

2.3.1 Indagine di Mercato

L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita di unità immobiliari unifamiliari a destinazione residenziale aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in valutazione, sullo stesso foglio e su quelli confinanti (d'altronde, il territorio dell'abitato di Sogliano ha un'estensione davvero limitata), ha consentito di individuare 5 elementi di comparazione raffigurati e descritti nel quadro seguente ed i cui elementi caratteristici (ubicazione,

² Occorre tener presente, a tale riguardo, che l'OMI valorizza in genere lo stato manutentivo normale, in quanto rappresentativo dell'ordinarietà, quindi ampliare l'intervallo di ammissibilità permette di utilizzare nella comparazione anche dati di riferimento che, sebbene non ordinari, siano maggiormente vicini, per caratteristiche, all'oggetto della valutazione. Infatti, mentre l'OMI – avendo fini statistici – ricerca un campione **rappresentativo** nell'ambito dell'ordinarietà, in una valutazione puntuale occorre individuare un campione di immobili il più possibile **analoghi** al *subject*, anche qualora esso non sia ordinario. Il range di ammissibilità si allarga abbassando il valore minimo OMI della metà del costo di ristrutturazione dell'edificio e dell'unità immobiliare, in grado di portare l'immobile dalla condizione di "scadente" a quella "ottima". All'estremo superiore, il range si amplia sommando la stessa metà di detto costo al V_{max} dell'OMI (vedi infra).

prezzo, consistenza, esposizione, ecc.) sono riassunti nella successiva **Tabella degli Elementi di Comparazione**.

Essa contiene tutti i dati descrittivi utili inerenti *subject* e *comparables*, cioè tutti quegli elementi quantitativi e qualitativi che contribuiscono a definire le caratteristiche di un bene immobiliare di cui sia noto il valore di mercato, analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo comparativo.

comparable 1: abitazione al primo piano di un edificio in viale Europa, censito, come nell'attualità, nel gennaio 1987, sviluppa una superficie commerciale di circa 105 mq. Si nota una piccola discordanza tra la planimetria catastale e quanto rilevato fotograficamente. La lettura della planimetria ha permesso di rilevare che alcuni vani sono privi di aerazione diretta. Le caratteristiche costruttive sono discrete, come lo stato di manutenzione.

Compravenduta con atto del 26.11.2012, notaio Antonio Galati, per un prezzo complessivo di 60.000 €, equivalenti a 571,43 €/mq



comparable 2: modesta abitazione in posizione alquanto periferica, di circa 90 mq ragguagliati, di vecchia costruzione (censita nel 1977) anche se appare soggetta a lavori di manutenzione minima in tempi più recenti. Ha l'ingresso e la prima stanza direttamente in affaccio su via Galatina. Tipica casa "a schiera" degli anni '70 dei paesini leccesi.

Compravenduta con atto del 24.04.2014 del notaio Antonio Cito di Donato, per un prezzo complessivo di 34.900 €, equivalenti a 387,78 €/mq.



comparable 3: abitazione, di recente oggetto di manutenzione ordinaria, di circa 106,00 mq coperti, di qualità sufficiente, in classe energetica G. Ha accesso da via Vittorio Veneto. Censita già nell'ottobre 1985, si compone di stanze collocate in successione, alcune di esse scarsamente arieggiate, più i servizi e uno scoperto.

Compravenduta con atto del 03.05.2012 del notaio Antonio Galati per un prezzo complessivo di 59.500 €, equivalenti a 561,32 €/mq.



comparable 4: abitazione a piano terra, in via Lamarmora, di circa mq 84 di superficie ragguagliata, costituita da tre camere in fila, un piccolo bagnetto e uno scoperto, censita nel gennaio 1985, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Compravenduta con atto del 26.11.2014 del notaio Antonio Cito di Donato per un prezzo complessivo di 30.000 €, equivalenti a 357,14 €/mq.



comparable 5: abitazione a piano terra in via Garibaldi, risalente alla fine degli anni '30 e di recente oggetto di manutenzione straordinaria, di circa mq 56 di superficie commerciale. Consta di tre stanze in fila, un piccolo wc e un giardinetto. Si presenta in discrete condizioni di conservazione, anche se di qualità costruttiva complessivamente assai modesta.

Compravenduta con atto del 29.07.2014 del notaio Federico Colletti per un prezzo complessivo di 15.000 €, equivalenti a 267,86 €/mq.



Tabella degli elementi di comparazione

SCHEDA DI COMPARAZIONE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
ubicazione	comune	testo	Sogliano Cavour	Sogliano Cavour	Sogliano Cavour	Sogliano Cavour	Sogliano Cavour	Sogliano Cavour
	toponimo	testo	viale Europa	via Galatina	via V. Veneto	via Lamamora	Via Garibaldi	via G. D'Annunzio
	n° civico	N°	10	107	48	9	33	snc
consistenza	sup. ragg. (D.P.R.138/98)	mq	105	90	106	84	56	90
natura dato	atto	testo	atto	atto	atto	atto	atto	
	offerta							
valori	prezzo/valore	€	60.000,00	34.900,00	59.500,00	30.000,00	15.000,00	
	prezzo/valore unitario	€	571,43	387,78	561,32	357,14	287,86	
epoca	semestre	N°	2	1	1	2	2	1
	anno	N°	2012	2014	2012	2014	2014	2015
zona OMI	zona OMI	sigla	B1	B2	B1	B2	B2	B2
	fascia	testo	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale	centrale
	tipologia	testo	ab. Civile	ab. Civile	ab. Civile	ab. Civile	ab. Civile	ab. Civile
	min	€/mq	520	510	550	485	485	485
	max	€/mq	700	670	740	640	640	640
localizzazione di dettaglio edificio	degradata	testo	normale	normale	degradata	degradata	degradata	ricercata
	normale							
	ricercata							
tipologia edificio	economica	testo	civile	economica	economica	economica	economica	economica
	civile							
	signorile							
stato manutentivo edificio	scadente	testo	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	normale							
	ottimo							
consistenze uiu	superfici coperte	mq	99	80	100	75	53,77	83
	balconi e terrazzi <=25mq	mq	20	3,5		2	2,43	9
	balconi e terrazzi >25mq	mq		77		80		
	giardini <=sup cop	mq			24		19,55	39
	giardini >sup cop	mq		84				
	locali access comunicanti/box	mq			8			
	locali access non comun.	mq						
livello di piano uiu	ascensore	SI/NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	piano	testo	primo	terra	terra	terra	terra	terra
	ultimo	testo						
	attico	testo						
orientamento prevalente uiu	Nord	testo	Nord	Nord	Nord Est - Nord Ovest	Nord	Est - Ovest	Nord Est - Nord Ovest
	Nord Est - Nord Ovest							
	Est - Ovest							
	Sud Est - Sud Ovest							
	Sud							
qualità dell'affaccio prevalente uiu	scadente (chiostrina, distacco, via ad alto traffico)	testo	normale	normale	scadente	scadente	normale	ottimo
	normale (corte ampia, via a traffico normale)							
	ottimo (parco, piazza, via a basso traffico)							
stato manutentivo uiu	scadente	testo	ottimo	normale	normale	normale	normale	scadente
	normale							
	ottimo							

N.B.: la stima, ovviamente, è riferita all'attualità. Nella colonna del "subject" il semestre e l'anno indicati in riferimento alle quotazioni OMI è il 1° del 2015; questo perché detto semestre è l'ultimo disponibile. Considerata la limitata dinamica dei prezzi, e l'entità contenuta degli stessi, l'approssimazione del semestre è del tutto ammissibile.

2.3.2 Test di ammissibilità

Generalmente, nell'MCA alla fase di raccolta dei dati relativi ai *comparables* segue il "test di ammissibilità". Il numero, spesso esiguo, di elementi di raffronto disponibili può indurre a considerare immobili che:

- non sono ubicati nella stessa zona omogenea del *subject*;
- pur rientrando tutti nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, presentano ovvie differenze per tipologia costruttiva o architettonica;
- sono stati trasferiti nell'ambito di compravendite che si riferiscono a diversi semestri.

Nella stima che si sta conducendo, i *comparables* appartengono alla stessa zona omogenea dell'Osservatorio Immobiliare del *subject*, "centrale" (d'altronde, la limitata estensione dell'abitato consente di racchiuderlo in un'unica zona omogenea "B2-Intero centro abitato") ma le epoche delle compravendite sono antecedenti rispetto all'attualità (ed al semestre OMI di riferimento, 2° del 2015).

Pertanto, occorre riallineare i dati di riferimento rispetto alle disomogeneità temporali e spaziali appena evidenziate. Si opereranno gli aggiustamenti preliminari, con riferimento all'epoca, alla tipologia e alla localizzazione, attraverso il "Test di ammissibilità".

RIALLINEAMENTO		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5
PREZZO INIZIALE	P _{iniz}	€	60.000,00	34.900,00	59.500,00	30.000,00	15.000,00
natura dato	percentuale di trattabilità k_T %	n°					
	coefficiente di trattabilità $K_T = 1 - k_T$	n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Epoca e localizzazione OMI	valore OMI medio subject $V_{OM med}$	€/mq	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
	valore OMI medio comparabile $V_{OM med C}$	€/mq	610	590	645	562,5	562,5
	$K_{OMi} = V_s / V_c$	n°	0,92	0,95	0,87	1,00	1,00
PREZZO CORRETTO	$P'_{ci} = P_{iniz} \times K_T \times K_{OMi}$	€	55.327,87	33.273,31	51.889,53		
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario corretto p'_{ci}	€/mq	526,93	369,70	489,52		
	dato ammissibile (si/no)	testo	SI	SI	SI		
PREZZO DI PARTENZA		€	55.327,87	33.273,31	51.889,53	30.000,00	15.000,00
PREZZO unitario DI PARTENZA		€/mq	526,93	369,70	489,52	357,14	267,86

N.B.: nella tabella sopra, ed in quelle che seguiranno, è possibile che i risultati di alcune operazioni appaiano imprecisi. Le tabelle riproducono esattamente dei fogli di calcolo automatici, nei quali si sono lasciate in evidenza solo le prime due cifre decimali. In realtà, il programma informatico esegue i propri algoritmi di calcolo continuando a tener conto anche delle ulteriori cifre dopo la virgola. Di conseguenza, ma solo in apparenza, alcuni prodotti o sommatorie si presentano leggermente imprecisi se ricalcolati con le cifre rappresentate nel presente documento.

Nella precedente tabella, il prodotto del prezzo rilevato (*comparables* da sottoporre a test) per il coefficiente di epoca e di localizzazione (K_{OMi}) che comprende i coefficienti K_e e K_L determina il valore unitario corretto. In formula:

$$p'_{ci} = (P_{iniz} \times K_T \times K_e \times K_L) / \text{Sup}_{ci} = (P'_{ci} \times K_{omi}) / \text{Sup}_{ci}$$

Il coefficiente di trattabilità K_T corregge i dati eventualmente provenienti da offerte di vendita, soggette a contrattazione o incerta formulazione del prezzo (nel caso in esame, con cinque *comparables* ricavati da atti di compravendita con prezzi attendibili, k_T è pari allo 0% e quindi $K_T=1$).

Il coefficiente di "epoca" K_e , nella zona di ciascun *comparable*, è il rapporto tra il valore centrale dell'OMI all'epoca di riferimento della stima e quello rilevato all'epoca di trasferimento.

Il coefficiente di localizzazione K_L è il rapporto tra il valore centrale OMI, all'epoca di riferimento della stima, nella zona del *subject*, ed il valore centrale nelle zone di ciascun *comparables*, nella stessa epoca di riferimento della stima³.

I valori unitari corretti p'_c dei *comparables*, per essere ritenuti affidabili ai fini di un confronto, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, sono sottoposti al cosiddetto **test di ammissibilità**, cioè devono risultare compresi in un *range* individuato come segue:

$$V_{OMI\ MIN}^S - C_{RISTR}/2 = p'_{MIN} < p'_c < p'_{MAX} = V_{OMI\ MAX}^S + C_{RISTR}/2$$

con:

$V_{OMI\ MIN}^S$ = valore minimo OMI nel semestre cui deve riferirsi la stima del *subject* relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta nella zona in cui ricade il *subject*;

$V_{OMI\ MAX}^S$ = valore massimo OMI nel semestre cui deve riferirsi la stima del *subject*, relativo alla tipologia edilizia di cui si tratta nella zona in cui ricade il *subject*;

C_{RISTR} = costo medio unitario (€ per metro quadrato di superficie) stimato per ristrutturare unità immobiliari del tipo in comparazione, allo scopo di portarne le condizioni da *scadente* a *normale* e da *normale* a *ottimo*.

Si ritornerà in seguito sulla definizione e quantificazione di questi costi medi unitari, allorché si parlerà del prezzo marginale relativo allo "stato

³ In generale l'allineamento di Epoca (E) e localizzazione (L) del *subject* e dei *comparables*, è effettuato con riferimento alle zone e ai semestri di rilevazione dell'OMI, attraverso un coefficiente composto, del tipo:

$$K_{OMI} = K_E \times K_L = \frac{V_{OMI}(epoca\ S, zona\ C)}{V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)} \times \frac{V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S)}{V_{OMI}(epoca\ S, zona\ C)} = \frac{V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S)}{V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)}$$

con: $V_{OMI}(epoca\ S, zona\ S)$ = Valore centrale OMI relativo a tutte le tipologie edilizie valorizzate nella zona in cui ricade il *subject* nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject*;

$V_{OMI}(epoca\ S, zona\ C)$ = Valore centrale OMI relativo a tutte le tipologie edilizie valorizzate nella zona in cui ricade il *comparable*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *Subject*;

$V_{OMI}(epoca\ C, zona\ C)$ = Valore centrale OMI per tutte le tipologie edilizie valorizzate nella zona del *comparable*, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del *comparable*;

in modo tale da ottenere le conseguenti correzioni di ciascun prezzo: $\Delta P_{OMI} = P_{iniz} \times K_T \times (K_{OMI} - 1)$.

manutentivo dell'edificio e dell'unità immobiliare”.

2.3.3 Tabelle di comparazione

Nelle schede degli elementi di comparazione si è già adottata una opportuna graduazione per le caratteristiche dei comparables.

Tali caratteristiche infatti, sono classificabili in:

- *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 (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

Alle caratteristiche per le quali occorre ancora operare delle correzioni, è necessario associare in questa fase i corrispondenti punteggi, da riportare nelle **Tabelle dei Dati** insieme alle caratteristiche quantitative, che vanno semplicemente trascritte.

Ne deriva quanto segue:

Caratteristiche	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
		SI	NO						
localizzazione di dettaglio edificio	degradata	0		1	1	0	0	0	2
	normale	1							
	ricercata	2							
tipologia edificio	economica	0		1	0	0	0	0	0
	civile	1							
	signorile	2							
stato manutentivo edificio	scadente	0		1	1	1	1	1	1
	normale	1							
	ottimo	2							
superfici	ragguagliate	mq		105	90	106	84	56	90
livello di piano uiu	ascensore	SI	NO	6	3	3	3	3	3
	seminterrato	0	0						
	terra	3	3						
	rialzato	5	5						
	primo	6	6						
	secondo	7	5						
	intermedio (asc NO : n = n°)	8	7 - n						
	ultimo (asc NO : n = n°)	9	8 - n						
attico (asc NO : n = n°)	13	12 - n							
orientamento prevalente uiu	Nord	0		0	0	1	0	2	1
	Nord Est - Nord Ovest	1							
	Est - Ovest	2							
	Sud Est - Sud Ovest	3							
	Sud	4							
qualità dell'affaccio prevalente uiu	scadente	0		1	1	0	0	1	2
	normale	1							
	ottimo	2							
stato manutentivo uiu	scadente	0		2	1	1	1	1	0
	normale	1							
	ottimo	2							

2.3.4 Redazione della Tabella dei prezzi marginali

La comparazione pluriparametrica è fondata sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. 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, in ragione del cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica cui si riferisce, cioè il peso economico relativo che il mercato attribuisce a tale caratteristica.

I prezzi marginali possono essere individuati in modo rigoroso – attraverso una analisi di regressione (lineare o non lineare) svolta su un campione di prezzi sufficientemente numeroso, scelto all'interno di un mercato omogeneo – oppure in modo empirico, ad esempio, per le caratteristiche quantitative – identificandoli nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni⁴. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come lo stato manutentivo, è possibile approssimare il prezzo marginale stimandolo attraverso i costi complessivi da sostenere per passare da una condizione di manutenzione scadente a una ottimale.

Nel nostro caso il mercato locale sembra apprezzare le diverse caratteristiche sulla base di prezzi marginali calcolati come segue:

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
Localizzazione di dettaglio edificio	$KC_1 \times P'_C$	0,06	P'_C = prezzo corretto dei comparabile ammissibili
Caratteristiche architettoniche edificio	$KC_2 \times P'_C$	0,04	P'_C = prezzo corretto dei comparabile ammissibili
Stato manutentivo edificio	$KC_3 \times S_{\text{ragg SUBJECT}}$	0,00 €/mq	KC_3 = costo unitario di ristrutturazione dell'edificio in cui si colloca l'u.i., rapportato alla superficie di quest'ultima ⁵ , necessario per portare il fabbricato dalla condizione di "scadente" a "normale" oppure da "normale" a "ottimo"
Superfici ragguagliate uiu	$KC_4 \times P'_{\text{MIN}}$	1,00	P'_{MIN} = prezzo unitario minimo corretto dei comparables ammissibili
Livello di piano uiu	$KC_5 \times P'_C$	0,02	P'_C = prezzo corretto dei comparabile ammissibili
Orientamento prevalente uiu	$KC_6 \times P'_C$	0,03	P'_C = prezzo corretto dei comparabile ammissibili
Affaccio prevalente uiu	$KC_7 \times P'_C$	0,03	P'_C = prezzo corretto dei comparabile ammissibili
Stato Manutentivo uiu	$KC_8 \times S_{\text{ragg SUBJECT}}$	162,00 €/mq	KC_8 = costo unitario di ristrutturazione di una unità immobiliare necessario per portare l'unità dalla condizione di "scadente" a "normale" oppure da "normale" a "ottimo" ⁶ .

⁴ Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali

⁵ Generalmente, il prezzo marginale dello stato manutentivo dell'edificio – inteso come massimo correttivo di valore per unità di superficie, corrispondente a un intervento che faccia variare le condizioni di manutenzione da scadenti a normali e da normali a ottime – si assume pari alla metà del costo medio unitario di ristrutturazione dell'edificio. Considerato che la stima riguarda edifici unifamiliari indipendenti, questa voce è interamente assorbita dal successivo "Stato manutentivo uiu".

⁶ Il prezzo marginale dello stato manutentivo dell'unità immobiliare – inteso come massimo correttivo di valore per unità di superficie, corrispondente a un intervento che faccia variare le condizioni di manutenzione da scadenti a

I risultati dei calcoli inerenti il caso in esame sono stati riassunti nella apposita **Tabella dei Prezzi Marginali**:

Caratteristiche	simbologia	unità di	coeff K	immobile in comparazione	immobile in comparazione	immobile in comparazione	immobile in comparazione	immobile in comparazione
localizzazione di dettaglio edif	K1 x P _C	€	0,06	3.319,67	1.996,40	3.113,37	1.800,00	900,00
qualità architettonica edificio	K2 x P _C	€	0,04	2.213,11	1.330,93	2.075,58	1.200,00	600,00
stato manutentivo edificio	K3 x S _{ragg subject}	€/mq	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
consistenze uiu (D.P.R.138/98)	K4 x P _{MIN}	€/mq	1,00	267,86	267,86	267,86	267,86	267,86
livello di piano uiu	K5 x P _C	€	0,02	1.106,56	665,47	1.037,79	600,00	300,00
orientamento prevalente uiu	K6 x P _C	€	0,03	1.659,84	998,20	1.556,69	900,00	450,00
affaccio uiu	K7 x P _C	€	0,03	1.659,84	998,20	1.556,69	900,00	450,00
stato manutentivo uiu	K8 x S _{ragg subject}	€/mq	162,0	14.580,00	14.580,00	14.580,00	14.580,00	14.580,00

2.3.5 Redazione della Tabella di valutazione

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* come risultano nelle Tabelle dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati, definendo così le correzioni di prezzo da apportare a ciascun *comparable*, al fine di ottenere il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*, e che possa, quindi, rappresentare un possibile prezzo del *subject*.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame i risultati di calcolo sono stati riportati in apposita **Tabella di Valutazione**, riportata alla pagina successiva.

normali e da normali a ottime – si assume pari alla metà del costo medio unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare. Per la determinazione di tale costo medio unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare si è preso in considerazione il costo di costruzione unitario desunto dalla pubblicazione *DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2012* per la tipologia edilizia considerata, incrementato del 10% per tener conto dei costi indiretti, e se ne è considerata una quota del 40%, percentuale che rappresenta l'incidenza media sul costo totale, rilevata dalla medesima fonte, relativa agli impianti e alle finiture più frequentemente oggetto di rifacimento in una **unità immobiliare** (pavimenti, rivestimenti, impianti idrosanitari, tinteggiature, infissi ecc). La riduzione dei costi che deriverebbe dalla diversità del contesto economico di riferimento (Lombardia) si ritiene possa essere compensata dall'incremento che sarebbe necessario apportare agli stessi costi di costruzione se riferiti alla ristrutturazione di una unità immobiliare, per il venir meno delle economie di scala proprie di una costruzione ex novo.

Tabella di valutazione

CARATTERISTICHE		unità di misura	immobile in comparazione (comparable) 1	immobile in comparazione (comparable) 2	immobile in comparazione (comparable) 3	immobile in comparazione (comparable) 4	immobile in comparazione (comparable) 5	IMMOBILE IN STIMA (subject)
localizzazione di dettaglio edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1	1	2	2	2	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	3.319,67	1.996,40	6.226,74	3.600,00	1.800,00	
qualità architettonica edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-1	0	0	0	0	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-2.213,11	0,00	0,00	0,00	0,00	
stato manutentivo edificio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0	0	0	0	0	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
consistenze uiu DPR 138/98	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-15	0	-16	6	34	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-4.017,90	0,00	-4.285,76	1.607,16	9.107,24	
livello di piano uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-3	0	0	0	0	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-3.319,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
orientamento prevalente uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1	1	0	1	-1	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1.659,84	998,20	0,00	900,00	-450,00	
affaccio prevalente uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1	1	2	2	1	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1.659,84	998,20	3.113,38	1.800,00	450,00	
stato manutentivo uiu	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	-2	-1	-1	-1	-1	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-29.160,00	-14.580,00	-14.580,00	-14.580,00	-14.580,00	
SINTESI VALUTATIVA								
$\Sigma \Delta Pi$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-32.071,34	-10.587,20	-9.525,64	-6.672,84	-3.672,76	alea estimale
P_c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	55.327,87	33.273,31	51.889,53	30.000,00	15.000,00	10%
$P'_c = P_c + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	23.256,53	22.686,11	42.363,89	23.327,16	11.327,24	MEDIA
$P'_c = P'_c / S_s$	prezzo unitario corretto finale	€	258,41	252,07	470,71	259,19	125,86	€ 273,25
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	-5,43%	-7,75%	72%	-5%	-54%	
					escluso		escluso	MEDIA valori riconciliati
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	258,41	252,07		259,19		€ 256,56
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	1%	-2%		1%		
Valore complessivo del subject arrotondato:								€ 23.100,00

2.3.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei comparables scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distortente dato da tale dispersione dei prezzi corretti, nelle ultime righe della tabella precedente ("Sintesi valutativa") si è proceduto alle seguenti operazioni conclusive:

- il calcolo del valore **medio** corretto e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei singoli valori corretti da tale valore medio;
- la eventuale eliminazione dei comparables che presentino un eccessivo scostamento $\Delta\%$ dalla media (superiore al 10%) e il calcolo del valore del subject come media dei valori dei comparables superstiti.

Come si evince dalla tabella di riepilogo, solo gli scostamenti dei primi due e del quarto *comparables* rientrano nell'ordinaria alea estimativa, e quindi solo questi tre valori sono da ritenere conciliabili.

Il valore unitario che si ricava, €/mq 256,56 restituisce il più probabile valore di mercato all'attualità dell'abitazione di via Gabriele D'Annunzio, ovvero, in cifra tonda: € 23.100.

2.4 Conclusioni

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Oggetto della valutazione è la ex casa del custode dell'edificio scolastico in via D'Annunzio a Sogliano Cavour.

L'edificio, di proprietà comunale, non svolge più da anni le funzioni per le quali era stato edificato ed ormai giace in stato di prolungato abbandono. Anche per questi motivi, il Comune intende alienare il piccolo immobile.

Per il calcolo del valore di mercato dell'abitazione si è fatto ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con *n* caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

In base ai presupposti analizzati nelle pagine che precedono e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, si è stimato in **€ 23.100,00 (ventitremilacento/00 euro)** il valore di mercato dell'abitazione in via Gabriele D'Annunzio, identificata nel Catasto dei Fabbricati dal subalterno 3 della particella 1316 del Foglio 2.

La presente valutazione si riferisce al valore dell'immobile considerato libero da pesi e vincoli pregiudizievoli.

Lecce, novembre 2015

IL RESPONSABILE TECNICO

Giuseppe PICCINNO



IL DIRETTORE
PIERO CONFORTI



