

Direzione Provinciale di Lecce

Lecce,

Ufficio Provinciale - Territorio

Al Comune di Sogliano Cavour
Settore Assetto del Territorio e
Servizi alla Città
SOGLIANO CAVOUR

Prot.

All. 1 (relazione di stima)

OGGETTO: stima particolareggiata (full valuation) del valore di mercato di un immobile comunale destinato a chiosco bar in Piazza della Repubblica

Riferimento nota prot. 978 del 15/02/2016

Accordo di Collaborazione prot. n. 35101 del 09/05/2016

Con riferimento alla nota sopra emarginata, si trasmette la relazione di stima particolareggiata, all'attualità, dell'unità immobiliare, non accatastata, detta "bar Capezza".

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o collaborazione.

IL DIRETTORE DELL'UP - T

(Firma CONFORTI) (*)

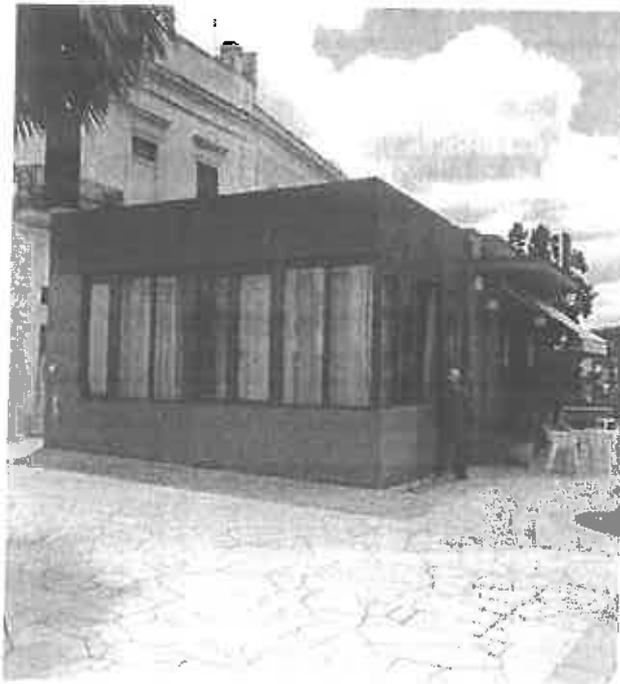
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Isabella Corrado

oggetto

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR
**Relazione di stima particolareggiata del
chiosco/bar Capezza, in Piazza della
Repubblica**

Riferimento:

Accordo di collaborazione 35101 del 09/05/2016



del

prot. n.

Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio provinciale Territorio

Viale Gallipoli, 37 - 73100 Lecce Tel. 0832251111 - Fax 0832.241115 - e-mail: dp.lecce@agenziaentrate.it

committente

COMUNE DI SOGLIANO CAVOUR

Pagina 1 di 34

INDICE

PREMESSA.....	3
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	4
1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
1.3. DATI CATASTALI, CONSISTENZE.....	8
2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	9
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	9
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA	9
2.2.1. Prescrizioni urbanistiche	10
2.2.2. Stato del possesso	10
2.3. SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	10
3. PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	11
3.2. SCOPO DELLA STIMA	13
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	13
3.3.1. Analisi generale del mercato.....	13
3.3.2. Analisi del segmento di mercato	14
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	16
3.4.1. Raccolta dei dati di mercato (comparables)	18
3.4.2. Test di ammissibilità.....	25
3.4.3. Tabelle di comparazione	28
3.4.4. Sintesi valutativa e verifica dei risultati.....	32
4. CONCLUSIONI	33

PREMESSA

Il Comune di Sogliano Cavour, con prot. 978 del 15/02/2016, ha richiesto a questo Ufficio la redazione di una stima particolareggiata per la determinazione del valore di mercato di un immobile, denominato "Bar Capezza", sito in Piazza della Repubblica, di proprietà del Comune stesso.

Esaminata la documentazione reperita, sono state effettuate le necessarie verifiche tecniche in sopralluogo (in data 18 maggio 2016) e sono state svolte le opportune indagini di mercato, al fine di redigere la presente relazione di stima, finalizzata alla determinazione del valore di mercato all'attualità del bene, che costituirà il prezzo base per la cessione a privati del chiosco attraverso procedura di evidenza pubblica.

L' Accordo di Collaborazione è il n. prot. 35101 del 09/05/2016.

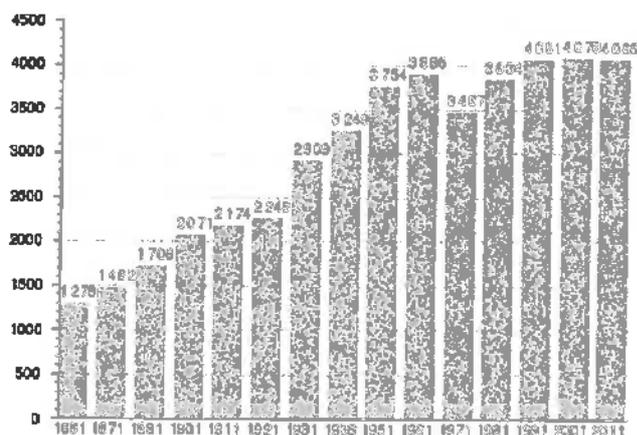
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Situato nell'entroterra della penisola salentina, 25 km a sud di Lecce, Sogliano Cavour fa parte dell'Unione dei comuni della *Grecia Salentina*, custodi della lingua (il *griko*) e delle tradizioni di origine greca, sopravvissuti in questo lembo di Salento dagli antichi tempi della Magna Grecia. Confina a nord ed a ovest con il comune di Galatina, a est con il comune di Corigliano d'Otranto, a sud con il comune di Cutrofiano. Si estende per 5,17 km², su un'area pianeggiante, ad una quota di circa 75 m sul livello del mare.

Il tessuto urbano si è sviluppato attorno al nucleo originario del centro storico seguendo gli assi Galatina - Cutrofiano (lungo la SP 476 a nord ovest e lungo la SP 362 a sud). A ridosso dell'abitato, a sud, vi è una zona artigianale P.I.P con diverse attività commerciali e produttive. Importante per l'economia cittadina è la produzione vitivinicola, olearia e degli ortaggi.

Sogliano conta oggi circa 4.113 abitanti.

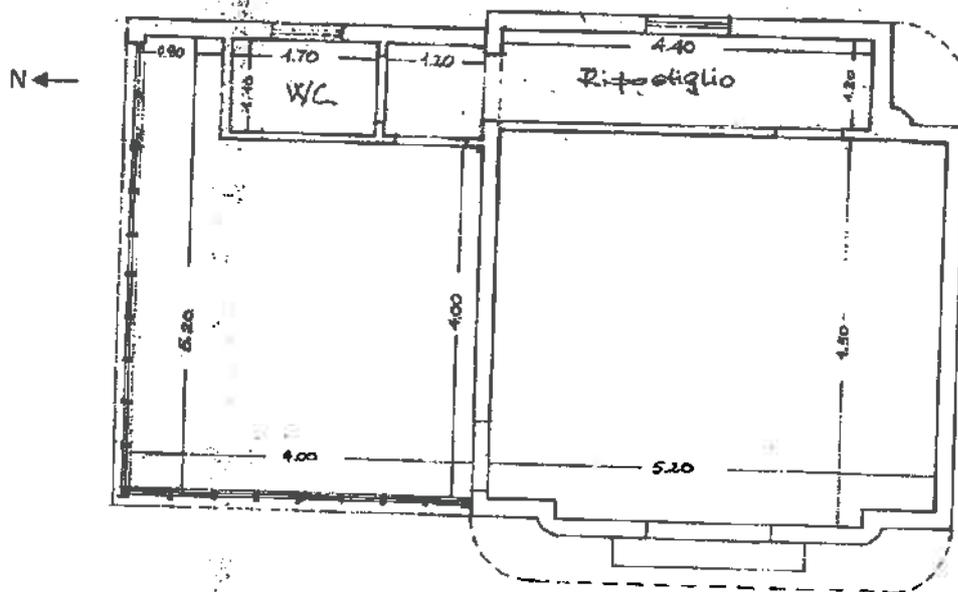


Censimento demografico 1861-2011

1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il chiosco, realizzato probabilmente nei primi decenni del '900, si trova in Piazza della Repubblica, a margine del centro storico.

Nel 1997 il concessionario, Mariano Carmelo, fa eseguire dei lavori di ristrutturazione, in forza di concessione edilizia n. 13/1997. Le tavole allegate alla pratica edilizia forniscono una descrizione dell'immobile nello stato antecedente la ristrutturazione. Prima dei lavori, il chiosco appare costituito da un vano pressoché quadrato (5,20 m circa di lato) in muratura, con accesso sul fianco ovest e collegato, sul lato nord, ad un corpo esterno (di 5,20 m per 4,00 m netti), caratterizzato da ampie vetrate. Nel vano in muratura, attraverso il raddoppio del muro sul fianco est, è ricavato il vano contenete la rampa di scale che scende al piano scantinato (per il quale troviamo il riferimento "approvato con CE n. 29/1979"). Il vano interrato non è dotato di elementi che consentano aero-illuminazione naturale.



Pianta del chiosco/bar allegata al progetto dei lavori di ristrutturazione -Concessione 13/1997-

Con il progetto del 1997 viene chiuso il piano interrato. Inoltre viene murato il lato est del corpo vetrato: sulla parete ottenuta sono addossati i servizi igienici (bagno e antibagno). Lo stato attuale è quasi del

tutto rispondente al progetto presentato. In sopralluogo sono emerse soltanto alcune lievi differenze relative ai servizi (posizione, assenza della piccola finestra del bagno prevista nel progetto). Sempre sulla base del progetto presentato, i locali hanno un'altezza netta di 3,30 m. La parte in muratura è coperta con un solaio piano spesso 25 cm. L'avancorpo, caratterizzato da un basamento in muratura e da montanti in acciaio, ha copertura inclinata (tipo isotec), ad un solo spiovente, ed un controsoffitto piano.



Lato nord (vetrato) ed est (murato)



Interno, angolo nord-est (servizi)



L'ingresso al bar



Interno (vano in muratura).

Con Concessione Edilizia n. 65/2003, rilasciata al sig. Mariano Maurizio, il chiosco viene ampliato attraverso la realizzazione di un porticato sul lato sud. Dalle tavole di progetto, il porticato risulta profondo 4,20 m e largo 5,38 m.

La struttura di copertura è costituita da travi principali orizzontali, in legno lamellare, le quali poggiano da un lato sulla parete del vano in muratura preesistente, attraverso staffe in ferro zincato ancorate alla parete stessa, e dall'altro su quattro pilastri liberi in tubolare, rivestiti in legno massello, alti 2,60 m. La struttura è, in partica, una capriata zoppa, con le travi orizzontali descritte assimilabili a catene, e le travi inclinate assimilabili a puntone e saetta. I puntoni sostengono i travicelli di copertura. Il rivestimento è in tegole canadesi. Il portico risulta chiuso a mezza altezza da griglie in legno su quasi tutto il perimetro.



Lato sud est



Tettoia (lato sud ovest)

L'immobile mostra uno stato di conservazione poco meno che normale. Gli esterni sono localmente degradati e necessitano di interventi puntuali di rifacimento dell'intonaco, oltre che della pitturazione di tutte le facciate esterne. Anche la tettoia esterna (con i relativi arredi), realizzata dall'attuale concessionario su suolo pubblico ed esclusa dalla stima, mostra segni di deterioramento.

Anche gli arredi interni, quali il bancone ed il relativo impianto elettrico, sono stati realizzati a cura e spese dal concessionario, che ne è proprietario, pertanto anch'essi saranno esclusi dalla stima.

In realtà ciò che attribuisce particolare valore a questo bene è la sua posizione, non solo in una zona centrale della città, ma anche, e soprattutto, all'interno di una piazza. L'area pedonale è pavimentata ed arredata con siepi, palme, panchine ed una fontana centrale. Si tratta di suolo pubblico e

non di una pertinenza del chiosco. Di fatto, però, esso si presta ad essere fruito anche dagli avventori del bar. Inoltre, la presenza del bar si è protratta per così tanto tempo da averlo reso un "segno" architettonico essenziale nella composizione di questo centralissimo polo urbanistico del paese.



Piazza della Repubblica

1.3. DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'immobile è ubicato in Piazza della Repubblica, area ricadente nel Foglio 4 del Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sogliano Cavour. Tuttavia l'unità immobiliare non risulta censita al Catasto Fabbricati. Nella citata richiesta di prestazione del 15/02/2016, il Comune di Sogliano Cavour

scriveva che "tale fabbricato è in corso di denuncia presso il N.C.E.U. di Sogliano C.". Si presume, quindi, che le necessarie pratiche per l'accatastamento siano state quantomeno avviate.

2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

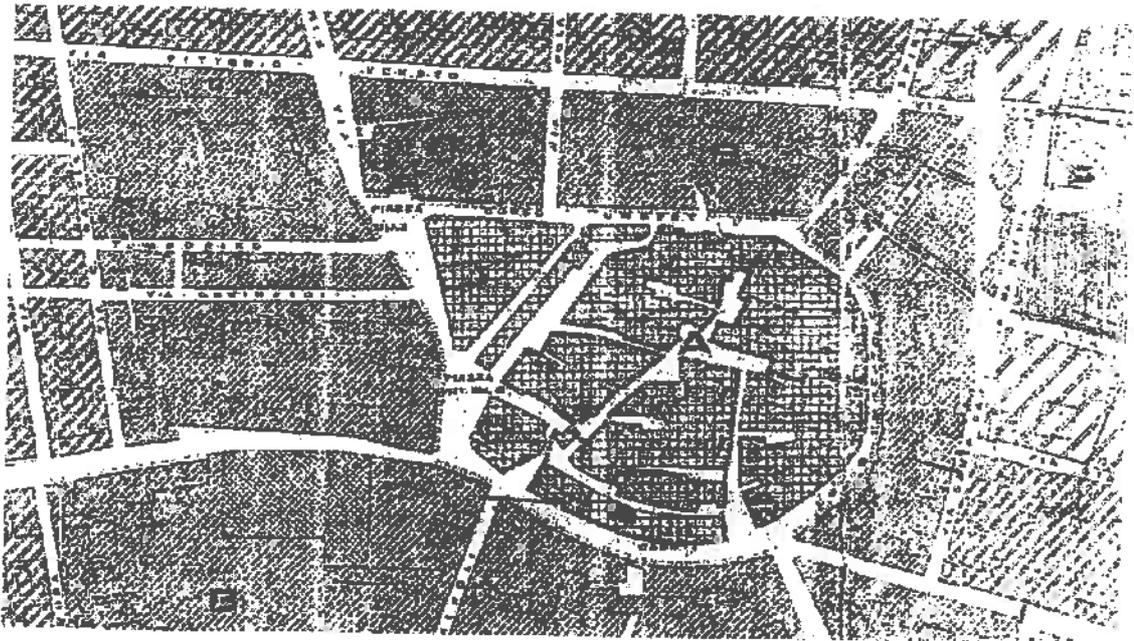
Le informazioni che seguono sono attinte principalmente dalla documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Sogliano Cavour.

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sogliano Cavour è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7552 del 6 dicembre 1990.

2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Il chiosco in Piazza della Repubblica, ex Piazza Caduti, ricade nella zona territoriale omogena "A, centro storico", per la quale lo strumento urbanistico prevede il mantenimento dell'attuale assetto architettonico ed ambientale.



Stralcio del P.R.G. con individuazione dell'immobile

2.2.1. Prescrizioni urbanistiche

Le Norme di Esecuzione del P.R.G. stabiliscono che, in zona A, siano consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico-edilizio. Le aree libere sono vincolate alla assoluta inedificabilità. Per esse è consentita solo la sistemazione a verde o la pavimentazione.

Ove ammesse, le nuove costruzioni devono avere un I_{ff} non superiore al 50% della densità media della zona e comunque non superiore a 5 mc/mq. In caso di ricostruzione, la superficie utile ed il volume da realizzare non potranno superare quelli esistenti, computati senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture edilizie e comunque con un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 5 mc/mq. Ampliamenti e sopraelevazioni sono consentiti, a specifiche condizioni.

2.2.2. Stato del possesso

L'immobile è di proprietà del Comune di Sogliano Cavour. L'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta n. 14 del 20/01/2016, ha impartito indirizzo a che l'immobile fosse inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Attualmente il chiosco/bar è dato in concessione alla ditta Mariano Maurizio, CF MRNMRZ70B14Z133G, nato a Saint-Imier il 14/02/1970. Con la Convenzione sottoscritta in data 12/09/1997, il rapporto di locazione già intercorrente tra il Comune di Sogliano ed il Mariano, veniva trasformato in atto di concessione per la gestione del bene, della durata di 20 anni, dal 01/08/1998 al 31/07/2018. L'atto di concessione è datato 25/11/1998.

La tettoia, realizzata con Concessione Edilizia n. 65/2003, insiste su suolo comunale, per l'utilizzo del quale è dovuta al Comune la tassa per l'occupazione di suolo pubblico. L'alienazione esclude quest'area, per cui essa non sarà computata nella determinazione del valore di mercato del chiosco.

2.3. SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sull'immobile, sicché la valutazione sarà effettuata considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta, attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

In generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione dei redditi, sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

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

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

► **Le metodologie indirette**, utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni ed attuate attraverso **procedimenti analitici**, si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti, in questo caso, non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un **approccio tecnico**, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un **approccio finanziario**, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) In un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia relativa alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia è la determinazione del valore di mercato all'attualità del chiosco/bar "Capezza" in Piazza della Repubblica, finalizzata all'alienazione del bene stesso attraverso procedura di evidenza pubblica.

3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Atteso lo scopo della stima, si fa riferimento al mercato delle compravendite di immobili commerciali.

3.3.1. Analisi generale del mercato

A partire dal 2014, anche per gli effetti dell'entrata in vigore di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari, si è registrata una ripresa del mercato immobiliare in Italia. Nel 2015 l'andamento positivo del numero di compravendite è stato confermato in tutti i settori, in particolare per quello residenziale (con una crescita significativa nel Nord Italia, ma molto più contenuta al Sud, e addirittura in lieve calo nella Provincia di Lecce).¹

Anche il mercato del terziario, commerciale e produttivo, che rappresenta il 6,4% dello stock immobiliare complessivo e il 4,8% delle transazioni nel 2014, ha fatto registrare a livello nazionale un lieve aumento del numero di transazioni, con un IMI (indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare, che rappresenta la quota di negozi compravenduti rispetto allo stock esistente) dell' 1,4%. In particolare, tra le tipologie non residenziali, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il maggior numero di unità (oltre 2,5 milioni in Italia), per la quale, però, si registra l'IMI più basso (0,87% su

¹ Elaborazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in "Nota trimestrale - andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015-" pubblicata il 1° dicembre 2015 ed in "Nota trimestrale - andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2015 e sintesi annua-" pubblicata il 3 marzo 2016.

base nazionale).² Quindi, per quanto le unità a destinazione commerciale costituiscano una parte importante del nostro patrimonio immobiliare, non rappresentano un mercato molto dinamico. Infatti la ripresa è modesta, specie al sud, e segue quasi un decennio di trend negativo.

3.3.2. Analisi del segmento di mercato

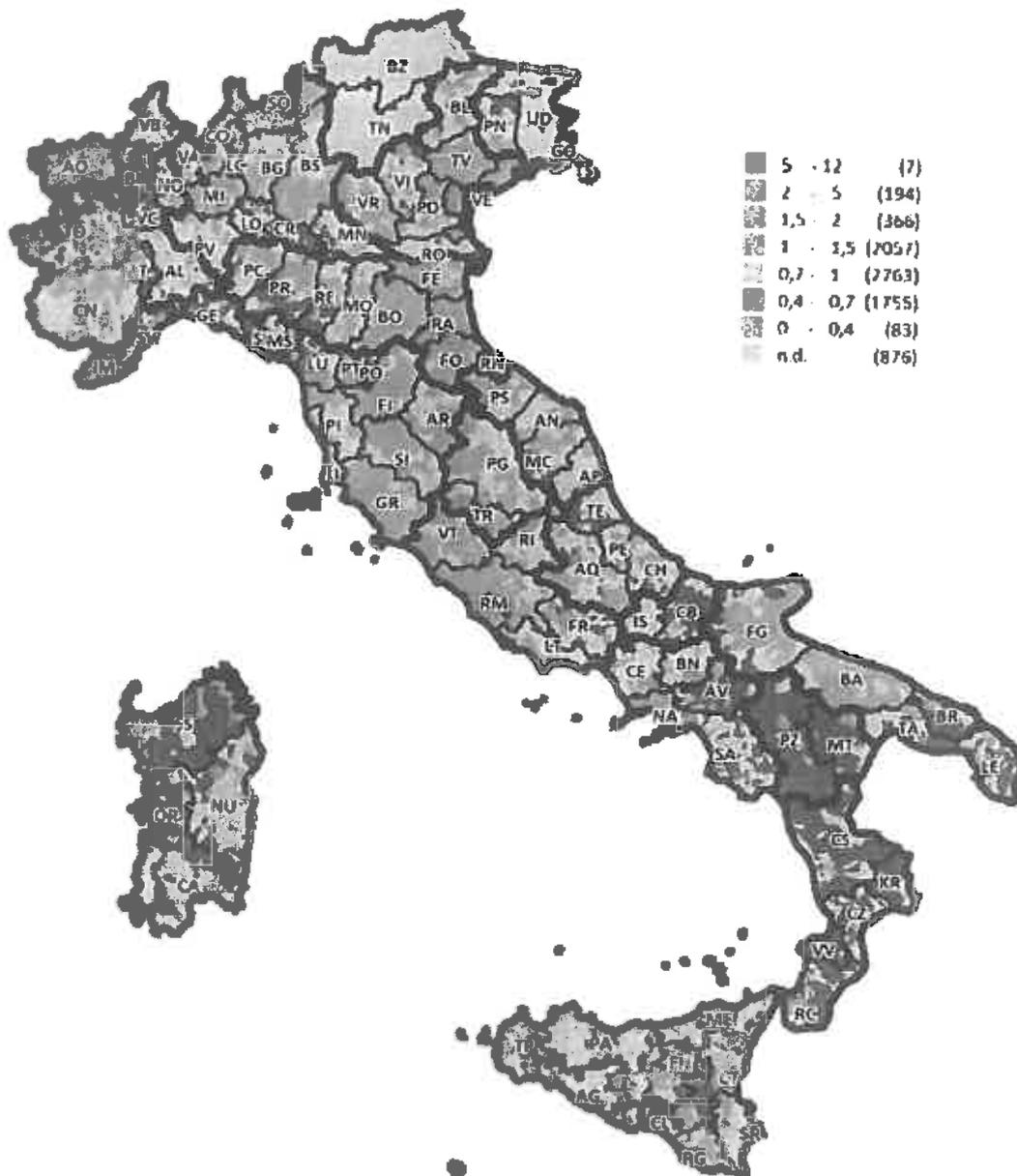
Per quanto riguarda, nello specifico, il settore commerciale in Puglia, la variazione percentuale di NTN (numero di transazioni normalizzate) nel 2014 rispetto al 2013 risulta pari a +4,7% (a fronte di una media nazionale del +5,4%); l'IMI è dello 0,78% e segna un + 0,03 rispetto all'anno precedente, (il dato nazionale è lo 0,87% con un incremento di 0,04 punti).

Le quotazioni nel settore commerciale sono, invece, in calo in tutte le regioni, ad eccezione della Lombardia (dato nazionale: - 3,9%). In Puglia il calo delle quotazioni medie dal 2013 al 2014 è più contenuto, pari a -2,3%.³ Ciononostante, le quotazioni medie regionali della Puglia (1.245 €/mq nel 2014) sono tra le più basse d'Italia e nella parte meridionale della regione si registrano valori ancora più bassi. Come mostra la figura di seguito⁴, infatti, nell'ambito del dato regionale citato, si registra una differenza tra le Province di Bari e Foggia, che tendono ad allinearsi al dato nazionale, e le Province di Brindisi, Taranto e Lecce, caratterizzate, ad eccezione dei capoluoghi e di pochissime altre città, da valori medi più bassi.

² Secondo i dati, riferiti all'anno 2014, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in "Rapporto Immobiliare 2015 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva", in collaborazione con ASSILEA (Associazione Italiana Leasing)

³ *ibidem*

⁴ Ivi, pagina 41. La mappa indica i differenziali delle quotazioni medie comunali per la tipologia negozi rispetto la quotazione nazionale non pesata. Valori inferiori ad 1 indicano quotazioni inferiori alla media nazionale (in giallo e verde).



Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali 2014 (valore medio nazionale = 1) **NEGOZI**

Le quotazioni medie OMI riferite al II semestre 2015 (il più recente dato disponibile) ed alla zona del nostro chiosco/bar (zona OMI "B2 - Intero centro abitato"), per immobili a destinazione commerciale, sono le seguenti:

$$V_{\min} = 480,00 \text{ €/mq} - V_{\max} = 780,00 \text{ €/mq}$$

Tali valori si riferiscono ad unità immobiliari in stato "normale", che corrisponde allo stato prevalente riscontrato nella zona. In particolare, per la tipologia "negozi", lo stato normale indica la posizione, nell'ambito della zona omogenea, su strada a media attrattività commerciale. Lo stato ottimo e quello scadente si riferiscono, rispettivamente alla posizione su strada ad alta e bassa attrattività commerciale.

La posizione privilegiata del bar Capezza, in zona ad alta attrattività commerciale, fa sì che il suo stato sia "ottimo". Per la stima, comunque, si farà riferimento alle quotazioni OMI (per attrattività media). Si considererà poi questo aspetto in fase di agglustamento dei prezzi.

Sogliano Cavour è un piccolo comune (secondo la definizione per cui un comune è piccolo se ha meno di 5.000 abitanti) caratterizzato da un esiguo numero di transazioni. Si è ritenuto di poter ampliare l'indagine di mercato a Comuni limitrofi con analoghe caratteristiche dimensionali, ubicazionali e di attrattività commerciale, oltre che al Comune di Cutrofiano, più grande e vivace, al quale il Comune di Sogliano Cavour è collegato, praticamente senza soluzione di continuità.

E' stato così possibile reperire alcune unità immobiliari di confronto, compravendute negli ultimi anni e con caratteristiche assimilabili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima.

3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Atteso lo scopo della stima, si opererà determinando il più probabile valore di mercato ("approccio di mercato") all'attualità del chiosco/bar con metodologia diretta, basata sulla comparazione, considerandolo libero da pesi e gravami comunque pregiudizievoli e senza tener conto delle sovrastrutture amovibili, degli arredi e degli impianti di proprietà del concessionario e delle altre eventuali migliorie apportate da quest'ultimo.

In dettaglio, il procedimento di stima adottato - Market Comparison Approach - 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 quelli 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.)⁵;

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* pari all'intervallo, eventualmente ampliato⁶, dei valori O.M.I. per la tipologia "negozi" nella zona in cui ricade il *subject* e nel semestre più prossimo al momento della stima;

⁵ 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 del 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).

⁶ Occorre tener presente, a tale riguardo, che l'OMI valorizza in genere l'appetibilità commerciale normale. Nel caso in cui le quotazioni siano differenziate in funzione della diversa appetibilità commerciale (O, N, S), è necessario riferirsi ad un intervallo ampliato che avrà come estremo inferiore il valore minimo della

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.

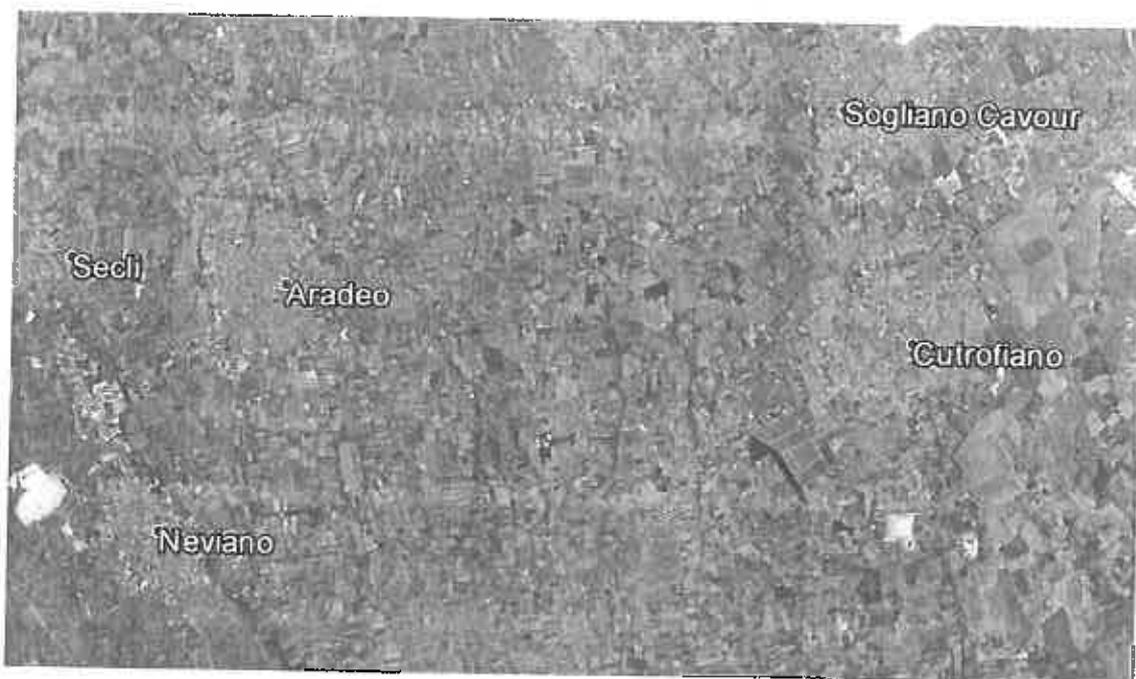
3.4.1. Raccolta dei dati di mercato (comparables)

La praticabilità della scelta di adottare il procedimento comparativo di mercato (Market Comparison Approach, MCA) risiede nella effettiva possibilità di individuare un campione di beni similari al bene da stimare, di prezzo noto e compravenduti in tempi prossimi all'epoca della stima (attualità). Nel caso in cui il mercato non sia sufficientemente dinamico e/o trasparente e non si riesca ad individuare un numero sufficiente di elementi di comparazione congrui per un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, si fa riferimento ad un campione ampliato, che includa zone di mercato ed epoche differenti (procedimento derivato dell' MCA).

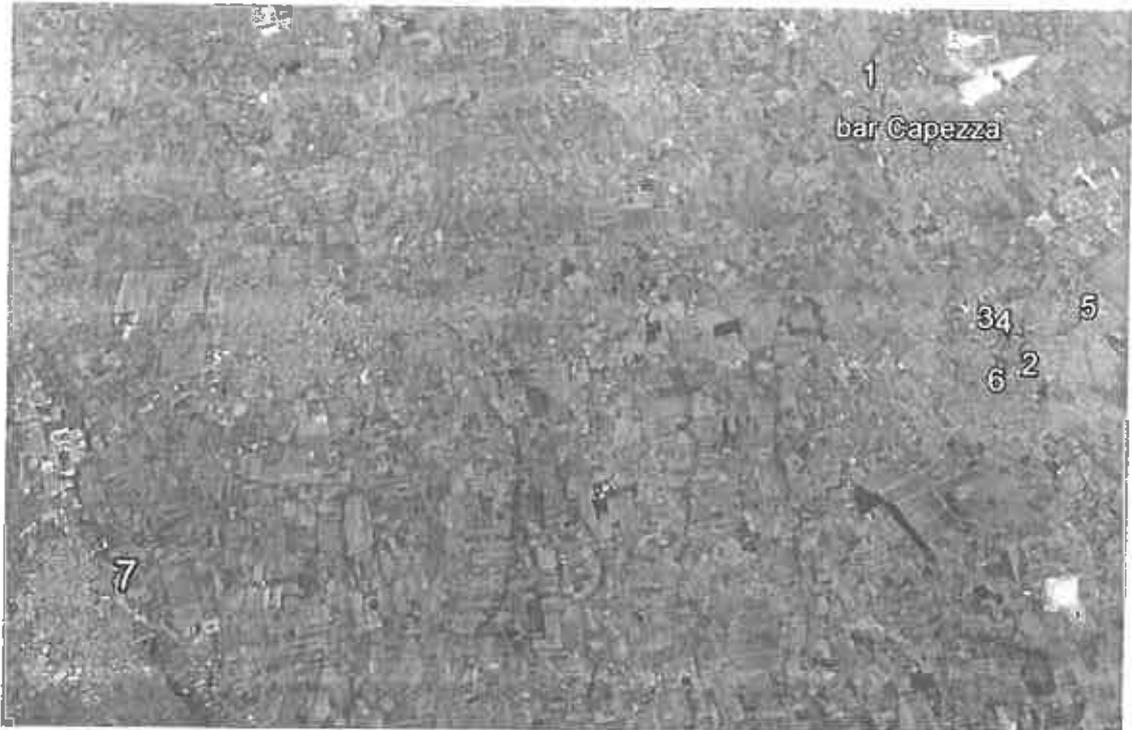
Poiché il mercato delle unità immobiliari a destinazione commerciale a Sogliano Cavour, un piccolo comune dell'entroterra salentino poco attrattivo dal punto di vista commerciale, è carente, si è ampliato il campione includendo beni compravenduti in epoche diverse da quelle della stima e in zone diverse, facendo riferimento anche al territorio di Cutrofiano, contermini e sostanzialmente saldato al territorio di Sogliano, ma

quotazione definita S (scadente) e come estremo superiore il valore massimo della quotazione definita O (ottimo).

caratterizzato da un mercato immobiliare più dinamico. Si è cercato anche nei comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche posizionali, dimensionali, demografiche ed economiche (Neviano, con 5.517 abitanti, è il più simile per popolazione).



L'indagine di mercato, estesa al periodo I semestre 2013- II semestre 2015, relativa ad atti di compravendita di unità Immobiliari a destinazione commerciale aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle del chiosco/bar di cui si vuole determinare il valore, ha portato alla individuazione di sette *comparables*.



Individuazione del *subject* "BAR Capezza" e dei *comparables* (1-2-3-4-5-6-7).



Sogliano Cavour

Cutrofiano

Neviano

Comparable 1

Sogliano Cavour, via Galatina angolo via Campania (periferia nord).
Fabbricato di recente realizzazione, costituito al Catasto da due unità immobiliari a destinazione commerciale, entrambe al piano terra: la prima ad angolo tra via Galatina e via Campania, la seconda sviluppata su via Campania. Ospitava un bar.

La superficie commerciale (ragguagliata secondo l'all. C del DPR 138/98: Norme tecniche per il calcolo della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) è di **108 e 155 mq.**

La classe di superficie è quindi diversa da quella del *subject*, per cui, qualora il *comparable* superi il test di ammissibilità, occorrerà utilizzare un coefficiente correttivo.

Compravenduto a **80.000 € (304 €/mq)**, con atto del 23/12/2014 del notaio Alessandro PERRONE, rep. 4417/3187.



Comparable 2

Cutrofiano, piazza Felice Cavallotti, zona centrale.

Piccolo locale commerciale al piano terra di un palazzetto in muratura costituito da un unico vano, con accesso diretto dalla strada, e da piccolo ambiente di servizio.

La superficie commerciale è di **32 mq.**

Compravenduto a **20.000 € (625 €/mq)**, con atto del 13/06/2013 del notaio Manuela ROSSI, rep. 133/85.



Comparable 3

Cutrofiano, via Piave 94, in zona di espansione e su strada caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali.

Il negozio, al piano terra di un fabbricato residenziale, è costituito da un ampio vano sviluppato in profondità e con un pilastro libero verso il retro, spogliatolo, bagno e piccolo giardino privato.

La superficie commerciale è di **87 mq.**

Compravenduto a **62.500 € (718 €/mq)**, con atto del 05/03/2014 del notaio Giuseppe DE PASCALIS, rep. 19363/13117.



Comparable 4

Cutrofiano, via Capo.

Il locale commerciale si trova a poche decine di metri dal *comparable 2*, in posizione centrale. Oltre l'ingresso, è dotato di una piccola vetrina, sempre su via Capo. E' costituito da un vano principale e da due vani sul retro, comunicanti tra loro, per una superficie commerciale complessiva di **51 mq.**

Uno dei due vani di servizio è collegato ad altra unità immobiliare, ad uso deposito, di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo della palazzina. Oggetto della compravendita è l'intero, ma il prezzo del locale commerciale è scorporato.

Compravenduto a **30.000 € (588 €/mq)**, con atto del 19/05/2014 del notaio Antonio Cito DI DONATO, rep. 9140/7173



Comparabile 5

Cutrofiano, via Sigismondo Castromediano, angolo via Caracclolo, zona di espansione.

Il negozio si trova sul prolungamento di Viale della Repubblica e via Duca d'Aosta, due strade importanti, ma in posizione periferica. La zona è prettamente residenziale e del tutto priva di attività commerciali, ad eccezione di generi alimentari.

Il locale è costituito da un vano rettangolare, con accesso da via Castromediano e finestre su via Caracclolo (potenzialmente utilizzabili come vetrine a mezza altezza), disimpegno e w.c.

La superficie commerciale è di **67 mq.**

La compravendita (23.600€) riguarda la quota di proprietà di 2/3. Il prezzo dell'intero è dunque quantificabile in **35.400 € (528 €/mq)**. Atto del 22/01/2015, notaio Maria STELLACCI, rep. 25771/14415.



Comparabile 6

Cutrofiano, piazza Municipio.

Nel centro storico, locale a pian terreno costituito da vano a pianta pressoché quadrata, senza altre aperture oltre quella di ingresso, e servizi. Lo stato di manutenzione del fabbricato non appare buono.

La zona è, però, centralissima, caratterizzata da edifici storici, alcuni dei quali sedi di servizi pubblici ed uffici, e negozi. Ha quindi elevata appetibilità sul mercato.

La superficie commerciale è di **45 mq.**

Compravenduto a **22.000 € (489 €/mq)**, con atto dell' 11/09/2015 del notaio Antonio Cito DI DONATO, rep. 9965/7878.



Comparable 7

Neviano, Piazza Concordia.

In zona centrale, locale commerciale a piano rialzato con accesso diretto dalla strada, costituito da un vano principale sviluppato in profondità e servizio annesso, entrambi con affaccio su chiostrina interna.

La zona presenta un buon numero di negozi, ma non si tratta di attività commerciali di rilievo. Vi sono alimentari, bar, tabacchi e sedi di associazioni, oltre a qualche ufficio.

La superficie commerciale è di **59 mq.**

Compravenduto a **39.000 € (661 €/mq)**, con atto del 21/02/2013 del notaio Antonio GALATI, rep. 24737/15476.



La superficie commerciale del *subject*, non essendo depositata alcuna planimetria catastale, è stata determinata sulla base della planimetria fornita dal Comune, relativa alla pratica 21/97 - Concessione edilizia n. 13 -, seguendo le istruzioni dell'allegato C del D.P.R. 138/1998, riprese dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate. In particolare:

1. Locali principali = 46 mq
2. Accessori diretti e/o locali di servizio comunicanti (da omogeneizzare al 50%) = 16 mq

Per cui la **superficie commerciale** (o catastale) totale è di **54 mq.** Non è presa in considerazione la tettoia di legno su suolo pubblico, né gli elementi di arredo mobili.

Tutti i *comparables*, ad eccezione del *comparable 1*, appartengono ad una classe di superficie analoga a quella del *subject*.

Si riporta di seguito la **Scheda degli Elementi di Comparazione**, la quale 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, e 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:

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA	
		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Comparabile 6	Comparabile 7		
fonte		atto	atto	atto	atto	atto	atto	atto		
prezzo/valore		80.000,00	20.000,00	62.500,00	30.000,00	35.400,00	22.000,00	39.000,00		
dati identificativi	Indirizzo	toponimo	Sogliano via Galatina, angolo via Campania	Cutroflano Piazza Felice Cavallotti	Cutroflano via Piave	Cutroflano via Capo	Cutroflano via Castromediano	Cutroflano Piazza Municipio	Nevlano Piazza Concordia	Sogliano Piazza della Repubblica
		n° civico			94		24	11, 12, 13		
	identificativi catastali	foglio	1	18	9	18	19	18	3	4
		numero	256	433	271	429	249	411	1081	-
		subalterno	2 4	7	6	1	11		2	-
epoca data	semestre	2	1	1	1	1	2	1	2	
	anno	2014	2013	2014	2014	2015	2015	2013	2015	
zona OMI	denominazione	B2	B3 (ex B1)	D3	B3	D3	B3	B2 (ex B1)	B2	
	valore min	590	690	600	630	570	590	680	480	
Epoca stima e zona del comparabile	valore max	800	910	790	830	750	770	910	780	
	valore min	480	590	560	590	560	590	510		
	valore max	780	770	740	770	740	770	660		
TEST DI AMMISSIBILITA'		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		
EUMIC	Appetibilità commerciale	Scarsa	Media	Elevata	Media	Scarsa	Elevata	Media	Elevata	
	Tipologia architettonica	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Signorile	Civile	
	Stato manutentivo del fabbricato	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	
superfici OPR 134/94	Superfici locali principali	31	126	31	81	45	67		57	
	Superfici accessori diretti e locali accessori comunicanti	17	47	2		12			4	
	Superfici locali ecc. non comunicanti	8								
	Balconi, terrazze e simili									
	Area scoperta di pertinenza esclusiva	23			30					
	Consistenza ragguagliata	108	155	32	87	51	67	45	39	
	Ingressi e vetrine (mq)	5,96	3,70	2,60	2,52	2,54	2,20	1,00	2,30	
Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Stato manutentivo della u.s.	Normale	Scadente	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale		
Prezzo unitario		304,18	625,00	718,39	588,24	528,36	488,89	661,02		

Le consistenze ragguagliate sono state verificate sulle planimetrie catastali con le applicazioni disponibili il Territorio Web, presso gli Uffici Territorio dell'Agenzia delle Entrate

3.4.2. Test di ammissibilità

Generalmente, nel metodo derivato dall'MCA, alla fase di raccolta dei dati relativi ai comparables, segue il "test di ammissibilità".

Infatti il numero, spesso esiguo, di elementi di raffronto disponibili può indurre a considerare immobili che:

- non sono ubicati nella stessa zona omogenea del subject;

- presentano, pur all'interno della tipologia "negozio", ovvie differenze, in *primis* la specifica collocazione in zone a diversa appetibilità commerciale;
- sono stati trasferiti in epoche diverse da quella della stima;
- si riferiscono a proposte di vendita e non a compravendite.

Per riallineare i dati rilevati rispetto alle disomogeneità riscontrate si operano degli aggiustamenti preliminari, in particolare riguardo l'epoca, la tipologia e la localizzazione, analizzate con riferimento alle rilevazioni OMI, ed alla natura del dato, qualora vi siano offerte di vendita, soggette ad un ribasso percentuale.

In generale, il valore unitario rilevato per ciascun *comparable* da sottoporre al test va preliminarmente corretto, moltiplicandolo per il coefficiente

$$K_{OMI} = V_{OMI \text{ med } S} / V_{OMI \text{ med } C}$$

che è il rapporto tra il valore medio OMI rilevato nella rispettiva zona per il *subject* al momento della stima, e l'analogo valore medio rilevato nella zona e nel semestre di rilevazione di ciascun *comparables*.

Nella stima che si sta conducendo, i *comparables* appartengono a diverse zone omogenee di mercato O.M.I.:

- Sogliano Cavour, zona B2 "Intero centro abitato";
- Cutroflano, zona B3 "Centro storico e città consolidata" e zona D3 "Nuova espansione: Rione Pigno, Chiani, Badia, Opere Antoniane";
- Neviano, zona B2 "Intero centro abitato".

Inoltre quasi tutti sono stati trasferiti in epoche antecedenti rispetto a quella presa come riferimento per la stima, l'attualità, ovvero quella più recente per cui sono disponibili i dati valorizzati dall'OMI (II semestre 2015).

Nella tabella che segue, il prodotto del prezzo rilevato 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:

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

Il coefficiente di trattabilità K_T corregge i dati provenienti da offerte di vendita, soggette a contrattazione o incerta formulazione del prezzo (nel caso in esame i prezzi si riferiscono ad atti di compravendite, per cui la percentuale di trattabilità è pari allo 0% ed il coefficiente $K_T=1$).

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Comparabile 6	Comparabile 7	
Prezzo Iniziale	80.000,00	20.000,00	62.500,00	30.000,00	35.400,00	22.000,00	39.000,00	
Natura del dato	atto	atto	atto	atto	atto	atto	atto	
Coefficiente di trattabilità kT%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
$AP_T = k_T \times P_0$	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prezzo Intermedio $P_T = P_0 - \Delta P_T$	80.000,00	20.000,00	62.500,00	30.000,00	35.400,00	22.000,00	39.000,00	
Epoca	Semestre di riferimento OMI	2	1	1	1	2	2	1
	Anno di riferimento OMI	2014	2013	2014	2014	2015	2015	2013
	Valore minimo	590,00	690,00	600,00	630,00	570,00	590,00	680,00
	Valore massimo	800,00	910,00	790,00	830,00	750,00	770,00	910,00
	Valore centrale O.M.I. (epoca comparabile)	695,00	800,00	695,00	730,00	660,00	680,00	795,00
	Coefficiente epoca K_e	0,906	0,850	0,935	0,932	0,985	1,000	0,736
Localizzazione	Semestre epoca stima OMI	2	2	2	2	2	2	2
	Anno epoca stima OMI	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
	Valore centrale O.M.I. (epoca stima)	630,00	680,00	650,00	680,00	650,00	680,00	585,00
		Coefficiente localizzazione K_L	1,000	0,926	0,969	0,926	0,969	0,926
Superficie raggugiato S_t	108	155	32	87	51	67	45	59
Prezzo unitario rilevato P_c	304,18	625,00	716,39	588,24	528,36	488,89	661,02	Prezzo min
Prezzo unitario omogenizzato P^c	275,73	492,19	653,20	507,66	504,34	482,94	523,82	480,00
Prezzo complessivo omogenizzato ($P^c \times S_t$)	72.517,99	15.750,00	56.654,68	25.890,41	33.790,91	20.382,35	30.905,66	Prezzo max
Risultato test ammissibilità								780,00

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.

Il coefficiente di "epoca" K_e , nella zona di ciascun comparabile, 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 stima⁷.

⁷ 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 comparabile, 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 comparabile, nel semestre più prossimo all'epoca cui si riferisce il prezzo del comparabile;

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

La somma algebrica dei prezzi iniziali e delle correzioni ΔP determinate in relazione alle predette caratteristiche conduce ai prezzi corretti P' ed ai corrispondenti valori unitari corretti p'_{ci} dei *comparables* che, per essere ritenuti affidabili ai fini di un confronto, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, dovranno essere sottoposti al **test di ammissibilità**, cioè dovranno risultare compresi in un range individuato come segue:

$$V_{OMI}^S \min = p'_{\min} < p' < p'_{\max} = V_{OMI}^S \max$$

con:

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

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

3.4.3. Tabelle di comparazione

Per le caratteristiche dei *comparables* per le quali occorre ancora operare delle correzioni, nella scheda degli elementi di comparazione si era già adottata una opportuna graduazione (ad esempio "ottimo", "normale", "scadente"), cui associare in questa fase i corrispondenti punteggi, insieme alle caratteristiche quantitative che vanno semplicemente trascritte nella **Tabella dei dati**:

TABELLA DEI DATI (sales summary grid)								
Caratteristica	dettaglio o nomandatore	unità di misura o punteggio	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Comparabile 7	Subject
Appetibilità commerciale	elevata	2	1	2	1	0	1	2
	media	1						
	scarsa	0						
Tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	2	1
	civile	1						
	signorile	2						
Stato manutentivo del fabbricato	scadente	0	1	1	1	1	1	1
	normale	1						
	ottimo	2						
Consistenza ragguagliata		mq	32	87	51	67	59	54
Ingressi e vatrine		ml	2,60	2,52	2,54	2,20	2,30	1,44
Distribuzione spazi interni	scadente	0	1	1	1	1	1	1
	normale	1						
	ottima	2						
Stato manutentivo della u.l.	scadente	0	0	1	0	1	1	1
	normale	1						
	ottimo	2						

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^B, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. 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 per gli immobili realizzabili a destinazione residenziale sulla base di prezzi marginali calcolati come segue:

CARATTERISTICHE	ALGORITMO	INCIDENZE K	NOTE
Appetibilità commerciale	$KC_1 \times PC_1$	0,12	PC_1 = prezzo corretto dei comparables
Tipologia architettonica	$KC_2 \times PC_1$	0,02	PC_1 = prezzo corretto dei comparables
Stato manutentivo del fabbricato	$KC_3 \times PC_1$	0,03	PC_1 = prezzo corretto dei comparables
Consistenza ragguagliata	$KC_4 \times P_{MIN}$	1,00	P_{MIN} = prezzo unitario minimo corretto dei comparables
Ingressi e vetrine	$KC_5 \times P_{MIN}$	0,50	P_{MIN} = prezzo unitario minimo corretto dei comparables
Distribuzione spazi interni	$KC_6 \times PC_1$	0,05	PC_1 = prezzo corretto dei comparables
Stato manutentivo della u.i.	$KC_7 \times STS$	180,00 €/mq	KC_3 = costo unitario di ristrutturazione dell'unità immobiliare, necessario per portarla dalla condizione "scadente" a "normale" oppure da "normale" a "ottimo"

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

^B 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.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (<i>adjustments</i>)								
Caratteristica	simbologia	coeff. K _c	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Comparabile 7	Unità di misura
Appetibilità commerciale	K _{c1} x P _{c1}	0,12	1.890,00	6.798,56	3.106,85	4.054,91	3.708,68	€
Tipologia architettonica	K _{c2} x P _{c1}	0,02	315,00	1.133,09	517,81	675,82	618,11	€
Stato manutentivo del fabbricato	K _{c3} x P _{c1}	0,03	472,50	1.699,64	776,71	1.013,73	927,17	€
Consistenza ragguagliata	K _{c4} x P _{min}	1,00	492,19	492,19	492,19	492,19	492,19	€/mq
Ingressi e vetrine	K _{c5} x P _{min}	0,50	246,09	246,09	246,09	246,09	246,09	€/mq
Distribuzione spazi interni	K _{c6} x P _{c1}	0,05	787,50	2.832,73	1.294,52	1.689,55	1.545,28	€
Stato manutentivo della u.i.	K _{c7} x S _{Ts}	180,00	9.720,00	9.720,00	9.720,00	9.720,00	9.720,00	€

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, al fine di ottenere per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*, e che rappresenta un possibile prezzo del *subject*.

I risultati del calcolo sono stati riportati in un'apposita **Tabella di Valutazione**:

TABELLA DI VALUTAZIONE (sales adjustments grid)												
Caratteristica	Comparabile 2		Comparabile 3		Comparabile 4		Comparabile 5		Comparabile 7		Immobile in stima	
	quantità/ punteggi Δc	correzione prezzo ΔP										
Appetibilità commerciale	1	1.890	0	0	1	3.107	2	8.110	1	3.709		
Tipologia architettonica	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-618		
Stato manutentivo del fabbricato	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Consistenza ragguagliata	22	10.828	-33	-16.242	3	1.477	-13	-6.398	-5	-2.461		
Ingressi e vetrine	-1,16	-285	-1,08	-266	-1,1	-271	-0,76	-187	-0,86	-212		
Distribuzione spazi interni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Stato manutentivo della u.l.	1	9.720	0	0	1	9.720	0	0	0	0		
prezzo iniziale	15.750,00		56.654,68		25.890,41		33.790,91		90.905,66		Alea della stima	10,00%
correzione prezzi	22.152,66		-16.507,97		14.032,71		1.524,35		417,99			
prezzo corretto	37.902,66		40.146,71		39.923,12		35.315,26		31.323,65		Parziale	682,14
prezzo unit. corretto	701,90		743,46		739,32		653,99		580,07			
variazione media %	2,90%		8,99%		8,38%		-4,13%		-14,96%		Totale	36.836
prezzo unit. corretto	701,90		743,46		739,32		653,99				Parziale	709,67
variazione media %	-1,09%		4,76%		4,18%		-7,85%					

3.4.4. 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 distorto dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale Δ% dei singoli valori corretti da tale valore medio;
- l'eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento Δ% dalla media maggiore del 10% e il calcolo del valore del subject come media dei valori dei comparables superstiti.

Come si evince dalla tabella di riepilogo, nel nostro caso, lo scostamento percentuale di quattro dei cinque *comparables* che hanno superato il test di ammissibilità rientra nell'ordinaria alea estimativa del 10%. I prezzi unitari dei quattro immobili anzidetti concorrono alla determinazione del valore medio unitario di mercato, che risulta di **709,67 €/mq**.

Tale valore rientra nell'intervallo delle quotazioni OMI in zona B2, per il II semestre 2015 (riferite a negozi su strada a media attrattività commerciale). In particolare, il valore unitario si colloca nella fascia alta dell'intervallo OMI, nonostante abbia caratteristiche tipologiche, distributive, relative allo stato di conservazione, ecc, del tutto ordinarie. Ciò che conferisce valore al "Bar Capezza" è la sua particolare posizione, in zona ad alta attrattività commerciale.

Il valore di mercato complessivo del chiosco/bar è pari a **38.322,00 €**. ✦

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 del chiosco bar che il Comune di Sogliano Cavour ha intenzione di alienare.

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.

La superficie commerciale presa in considerazione nella stima è quella racchiusa nella scatola muraria originaria, che ospita il banco, ed il corpo in vetro e profilati metallici aggiunto in epoca più recente. Non è stata presa in considerazione la tettoia laterale in legno, realizzata dagli attuali concessionari su suolo pubblico, né alcun elemento di arredo mobile.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in

oggetto - considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù -
è stato determinato (in cifra tonda) in **38.300,00 €**
(trentottomilatrecento/00 euro).

***Ritenuto espletato l'incarico affidato, si rassegna la presente
relazione tecnico-estimativa.***

Lecce, maggio 2016

IL RESPONSABILE TECNICO
(Giuseppe PICCINNO)



IL DIRETTORE DELL'UP-T
(Piero CONFORTI)*

(*) Firma su delega del Direttore
Provinciale Isabella Corrado