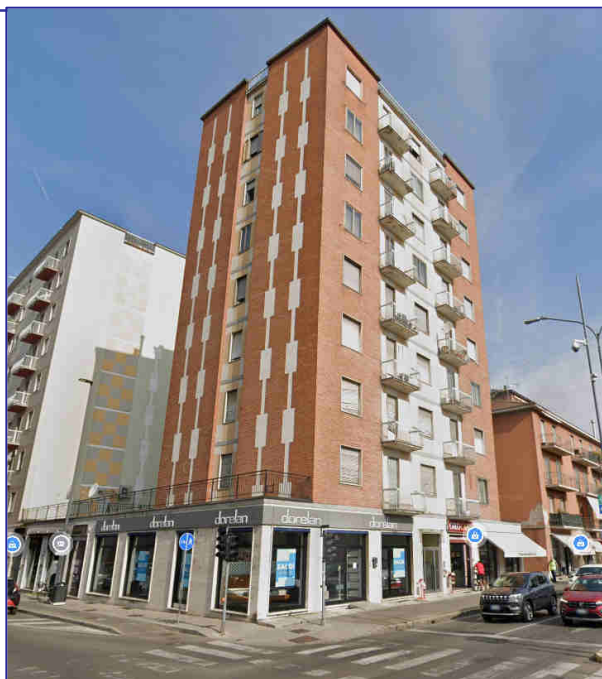


oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato di un appartamento, con annessa cantina, di proprietà della Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta".

Via Giuseppe Manfredi n. 21 - Comune di Piacenza.

Accordo di Collaborazione 109462 del 09/10/2024.



committente

Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta", Via Giovanni Celoria, 11 - Milano
CF/PI: 016678320151 - PEC: protocollo@pec.istituto-besta.it

**Relazione di stima del più probabile valore di mercato
dell'appartamento, con annessa cantina, ubicato in Piacenza, in via
Giuseppe Manfredi n. 21.**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
1 Notizie di carattere generale	3
1.1 Descrizione del bene	7
1.2 Dati catastali	10
1.3 Planimetrie e superfici	11
2 Descrizione tecnico legale	12
2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia	12
2.2 Vincoli e gravami	13
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	14
3 Criteri e metodologie estimative	14
4 Scopo della stima	15
5 Analisi del segmento di mercato locale	15
6 Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach	18
7 Il procedimento di valutazione: procedimento derivato dal MCA	18
7.1 Esposizione del procedimento	18
7.1.1 Analisi dei riferimenti (comparables)	19
7.1.2 Tabella delle caratteristiche	24
7.1.3 Tabella degli immobili in comparazione	27
7.1.4 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità	28
7.1.5 Tabella dei dati	29
7.1.6 Tabella dei prezzi impliciti	29
7.1.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	31
7.2 Determinazione del Valore di mercato	32
CONCLUSIONI	33

Premessa

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione stipulato tra la Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" (Pubblica Amministrazione di cui all'art. 1 comma 2 del Decreto Legislativo n. 165/2001) e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Parma, recepito al protocollo informatico dello scrivente Ufficio al n. 109462 del 09/10/2024.

La richiesta di collaborazione, pervenuta con istanza prot. n. 5664 del 28/08/2024 ed acquisita al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 92437 del 30/08/2024, si configura quale servizio di valutazione di un'unità immobiliare ad uso residenziale, con annesso vano adibito a cantina, posta nell'edificio condominiale ubicato in Comune di Piacenza, precisamente in via Giuseppe Manfredi, con accesso dal civico n. 21.

Nello specifico, la stima è finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato dei suddetti beni di proprietà del Committente, riferito alla data di stesura della presente relazione, per l'eventuale futura alienazione degli stessi.

Con l'accordo di collaborazione sono stati definiti, fra l'altro, la natura della consulenza, le modalità di esecuzione delle prestazioni, gli oneri e le tempistiche.

In data 09/12/2024 è stato effettuato un sopralluogo interno all'immobile in esame, congiuntamente ai rappresentanti della Proprietà, durante il quale sono state analizzate le principali caratteristiche dei beni in valutazione, la specifica localizzazione ed il contesto urbano in cui gli stessi sono inseriti. Al termine dell'attività è stato redatto e sottoscritto apposito verbale, protocollato in pari data al n. 3404 del registro interno.

Quanto sopra premesso, il presente elaborato viene di seguito realizzato sulla base delle indicazioni contenute nelle procedure interne dell'Agenzia e delle relative modalità previste nelle stesse (vedi M.O.S.I., Manuale Operativo delle Stime Immobiliari).

La valutazione viene svolta con i seguenti limiti di validità ed assunzioni:

- l'attività commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare, né quella del fabbricato;
- la stima non riguarda la verifica ed il controllo degli impianti presenti nell'unità e nello stabile;
- il cespite è considerato libero da persone, vincoli di affitto, concessione, locazione ed immediatamente disponibile al possesso pieno ed incondizionato del proprietario;
- l'immobile è valutato nel presupposto che sia esente da qualsiasi peso e/o ipoteca, da vincoli giuridici e pregiudizievoli.

Tali premesse costituiscono limiti di validità e di utilizzo della presente.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

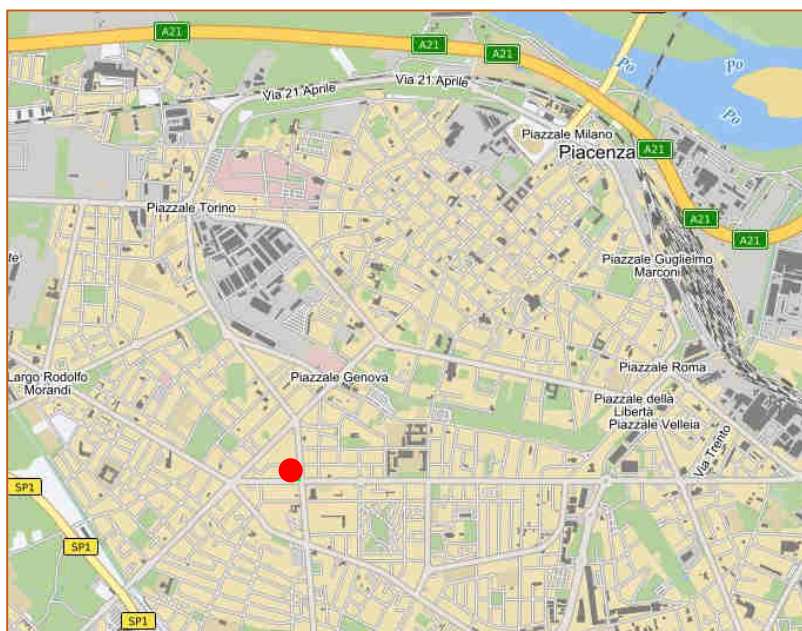
L'oggetto della presente valutazione è costituito da un appartamento, con annesso vano ad uso cantina, posto al secondo piano del condominio sito in Piacenza, con accesso dal civico n. 21 di via Giuseppe Manfredi, ad angolo con via Francesco Saverio Bianchi.

Il fabbricato, di cui l'unità residenziale in stima fa parte, ha una collocazione immediatamente esterna alle mura Farnesiane con agevole accessibilità veicolare dalla tangenziale cittadina sud e dista un paio di chilometri dalla stazione ferroviaria; l'area è ben servita dai mezzi pubblici (da segnalare la fermata di varie linee urbane posta sulla stessa via Manfredi, in prossimità dell'accesso ai beni in stima) e risulta ben collegata alla viabilità urbana.

Il cespite è situato a poco più di 500 m a sud da Piazzale Genova, varco di ingresso meridionale al centro storico cittadino; il quartiere, a prevalente destinazione residenziale, con rilevante presenza di negozi, è dotato di tutte le principali attività commerciali e degli essenziali servizi pubblici.

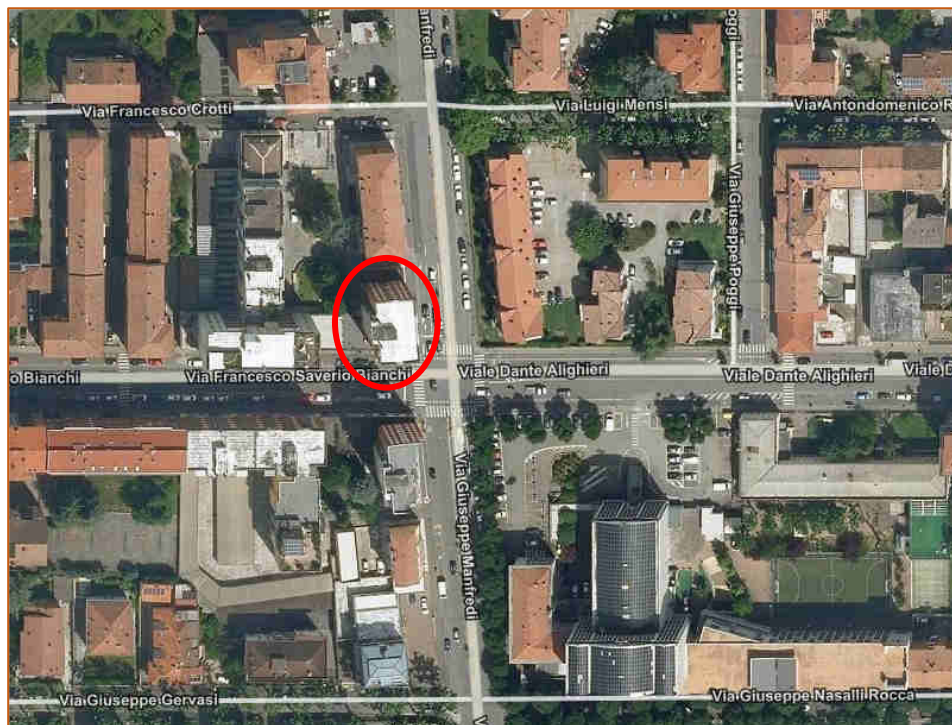
La specifica localizzazione, infatti, a breve distanza dall'Ospedale Civile (meno di 2 Km) e da numerosi istituti scolastici ed uffici pubblici, permette di raggiungere agevolmente la centralissima Piazza Cavalli (distante circa 1,5 Km), il Teatro Municipale, i Musei di Palazzo Farnese, il Duomo, oltre a molteplici ulteriori luoghi di interesse storico/culturale e spazi di tipo commerciale/di ristorazione, siti nel raggio di 1 Km.

In ragione di quanto appena esplicitato, la zona può essere considerata di buona appetibilità mercantile per la destinazione residenziale.

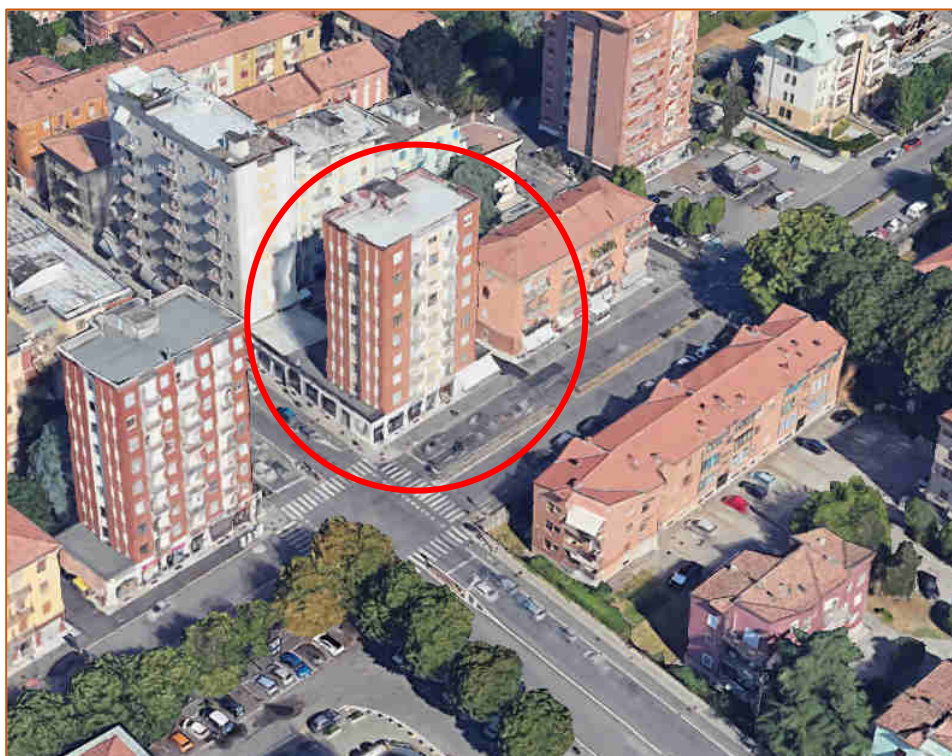


Localizzazione indicativa dell'immobile (fonte Google Maps)

Il tessuto urbano è caratterizzato da edilizia prevalentemente civile, contraddistinta da edifici multipiano in struttura mista con altezza media di 5/6 piani fuori terra, risalenti, la maggior parte, agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, periodo del "boom economico" e dell'espansione del nucleo storico verso la periferia.



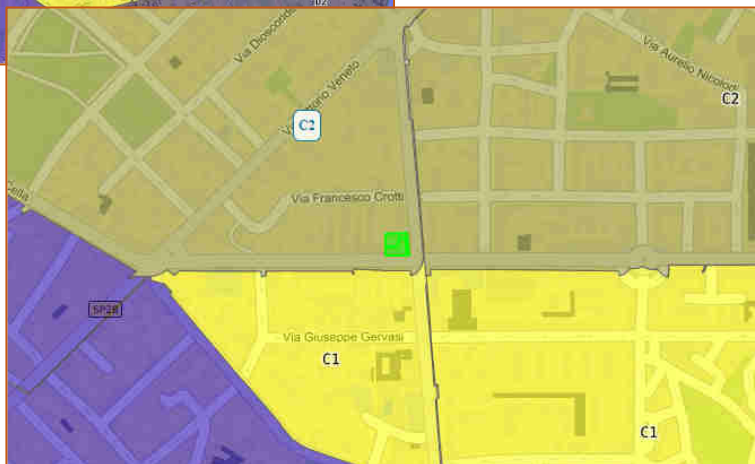
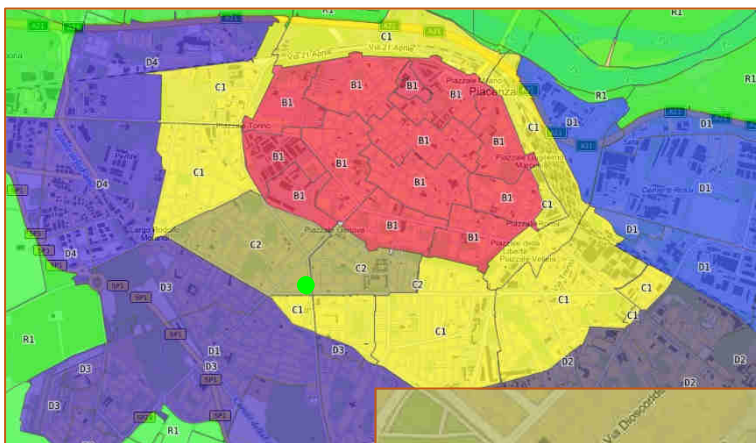
Ortofoto con individuazione del fabbricato condominiale in esame (fonte Google Maps)



Visione 3D con individuazione del fabbricato condominiale in esame (fonte Google Earth)

Il territorio comunale di Piacenza, ai fini della pubblicazione della Banca Dati delle Quotazioni dell'OMI¹, è suddiviso in cinque fasce: la centrale (che comprende il centro storico e corrisponde alla zona OMI B1), la semicentrale (che si articola nelle due zone C1 e C2) e la periferica (ripartita in quattro zone, dalla D1 alla D4, che si susseguono da nord-est a nord-ovest) si sviluppano in maniera concentrica attorno al nucleo storico. La restante porzione territoriale, a prevalente carattere rurale, è identificata dalla fascia extraurbana (zona agricola R1), all'interno della quale è presente, in adiacenza a quella periferica in lato est, la fascia suburbana (che identifica la località di Montale nella zona E1).

Il compendio oggetto di stima rientra nella fascia semicentrale e, più precisamente, nella zona OMI denominata "C2" – strada Raffalda, via XXIV Maggio, via IV Novembre, Via Campi, Viale Dante, via Bianchi, via Cella.



Individuazione del cespite, in verde, all'interno della zona OMI C2 (fonte interna)

¹ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura della scrivente Agenzia delle Entrate, provvede alla rilevazione e all'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita, alla pubblicazione di studi ed elaborazioni e alla valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. Nello specifico, l'Osservatorio cura, tra l'altro, la gestione e la pubblicazione, sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale, della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari; le quotazioni immobiliari individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione, per unità di superficie (espressi in euro al mq), per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Si riportano, nella seguente tabella, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i valori di vendita e locazione relative alla tipologia residenziale, di interesse ai fini della presente valutazione, e allo stato manutentivo normale (N); tali valori si riferiscono al 1° semestre del 2024, ultimi dati pubblicati sul sito internet della scrivente Agenzia.

Semestre: 2024/1° – zona: C2					
Destinazione: Residenziale					
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)		Canoni di locazione (€/mq mese)	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	N	1000	1500	4,1	6,1

Quotazioni immobiliari (fonte interna: OMI)

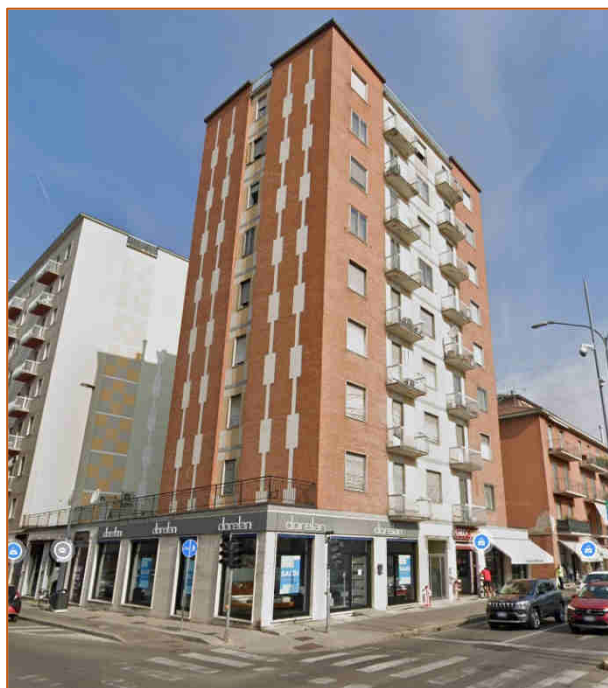
1.1 Descrizione del bene

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'abitazione in esame (e la relativa cantina), si eleva di nove piani fuori terra, oltre ad uno interrato, ed ospita 25 unità immobiliari, con prevalente destinazione residenziale; da segnalare la presenza di diverse attività commerciali nei locali adibiti a negozio posti al piano terra.

La descrizione che segue deriva da quanto emerso durante il sopralluogo in sito effettuato in data 09/12/2024, con accesso all'interno del fabbricato e dell'unità, dai dati contenuti nelle planimetrie catastali e dalle informazioni presenti nella documentazione agli atti dell'ufficio.

L'edificio pluripiano in esame, costruito in forza delle Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Piacenza in data 5 settembre 1955 n. 701/1955, 10 novembre 1956 n. 895/1956, 8 novembre 1957 n. 1106/1957 e 5 ottobre 1960 n. 844/1960 (certificato di abitabilità n. 15 del 19 gennaio 1961), presenta strutture in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura (esternamente in parte rivestite in mattoni a facciavista ed in parte tinteggiate) e copertura a terrazza praticabile; lo stabile è dotato dell'impiantistica civile necessaria (idrica, elettrica, gas, telefonica, fognaria, citofonica ed antenna TV centralizzata) ed è presente l'ascensore.

L'atrio d'ingresso, protetto da serramento in metallo e vetro, è pavimentato, al pari della rampa di scale, prevalentemente in marmo; la finitura delle pareti interne è in idropittura. L'edificio pluripiano versa, complessivamente, in normali/buone condizioni manutentive.



Visione stradale del fabbricato condominiale (fonte Google Maps)

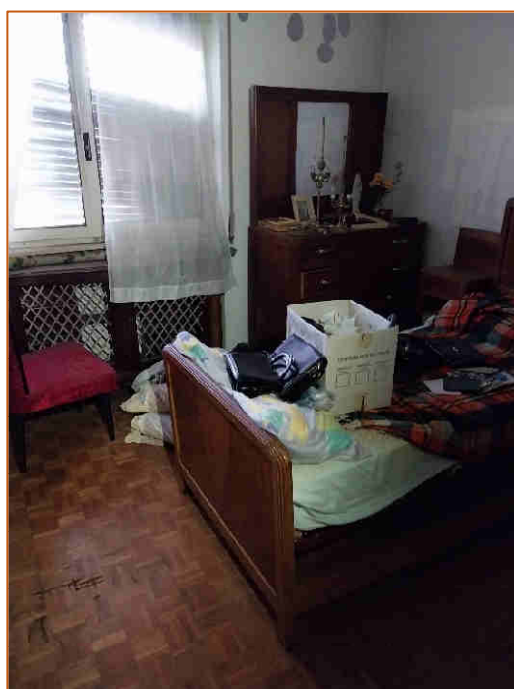
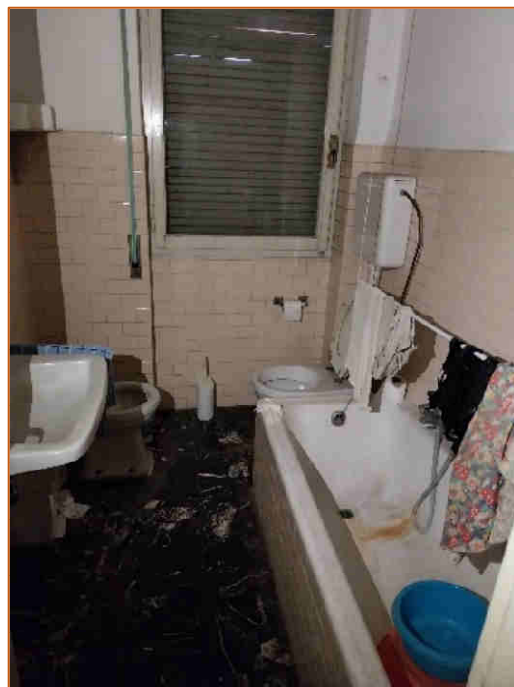
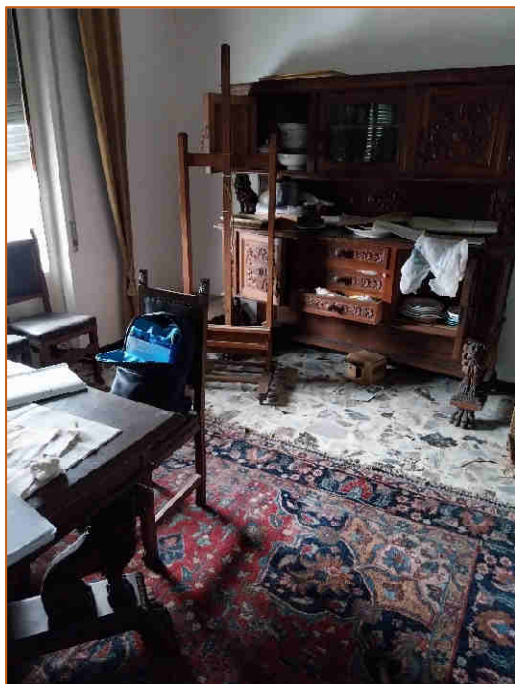
L'unità residenziale oggetto della presente stima si sviluppa al secondo piano, di altezza interna pari a 3,00 m, del predetto fabbricato condominiale, occupandone la porzione posta a sud-ovest, e presenta triplo affaccio esterno.

Per quanto attiene alla distribuzione planimetrica (graficamente rappresentata nella planimetria riportata al paragrafo 1.3, a cui si rimanda per un maggiore dettaglio), l'accesso avviene direttamente dal vano scala comune in un piccolo ingresso/disimpegno che prosegue in un corridoio centrale, ai cui lati sono disposte le stanze (in totale quattro, oltre al "cucininò"), e termina nell'unico bagno di cui è provvisto l'appartamento. Le due camere da letto sono ampie e presentano pianta regolare; analogamente il salone ha una superficie generosa, con due aperture, di cui una si affaccia su un piccolo balcone, prospicienti la via Giuseppe Manfredi. La zona pranzo è composta da un vano adibito a tinello con un modesto "cucininò" adiacente. Completa la proprietà, il locale cantina posto al primo piano sottostrada (h = 2,50 m), a cui si accede dal corridoio comune.

Complessivamente, come riscontrato durante il sopralluogo e testimoniato dalle fotografie di seguito riportate, gli ambienti risultano ammobiliati (si precisa che gli arredi e le suppellettili sono esclusi dalla valutazione), agibili seppure in mediocre stato di conservazione. È evidente l'assenza di interventi di manutenzione/ristrutturazione; l'alloggio si presenta, infatti, con gli impianti e le finiture risalenti all'epoca della costruzione, quali pavimenti in scaglie di marmo, serramenti esterni in legno con vetro singolo, protetti da tapparelle, porte interne in legno e vetro, ecc.



Visione interna dell'appartamento (fonte sopralluogo del 09/12/2024)



Visione interna dell'appartamento (fonte sopralluogo del 09/12/2024)

1.2 Dati catastali

Le informazioni di natura catastale di seguito indicate sono riferite a quanto riportato nella banca dati dell'Ufficio, all'attualità (epoca di stima).

L'unità immobiliare in esame è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza:

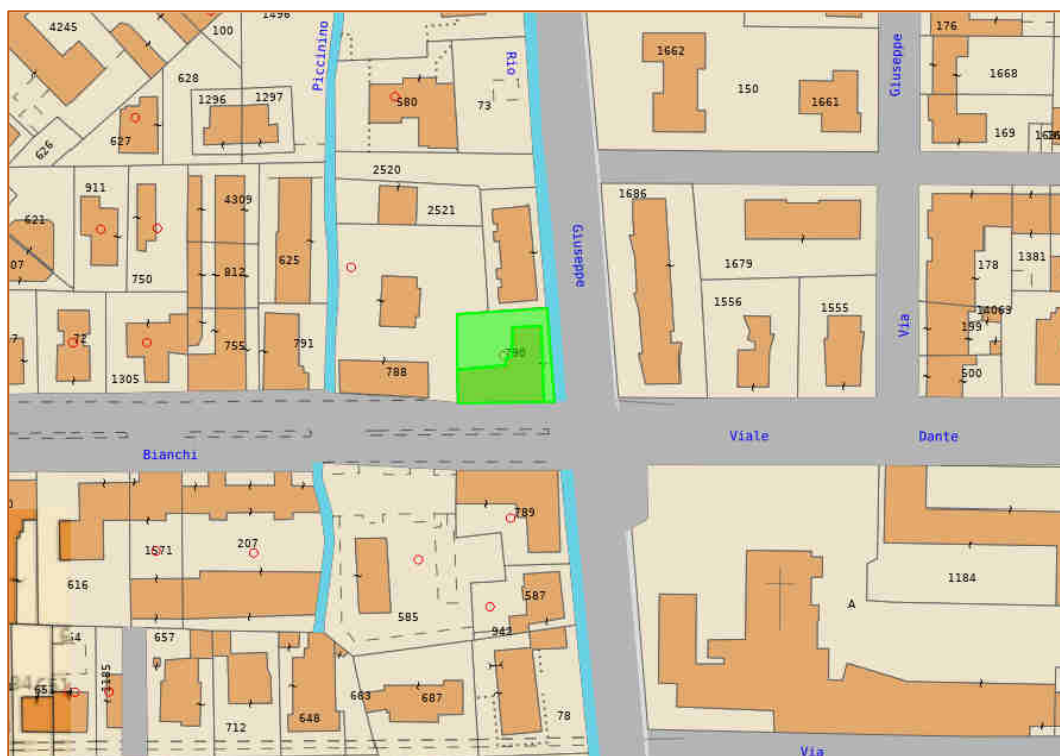
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
49	790	11	A/2	3	7,0 vani	€ 650,74

I beni risultano intestati a:

Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta, con sede in Milano, C.F. 01668320151 – proprietà per 1000/1000

a seguito dell'Atto del 01/07/2022 - Pubblico ufficiale PIACENZA - Sede PIACENZA (PC) Sede TGX - Registrazione Volume 88888 n. 56400 registrato in data 08/02/2024 - Voltura n. 3519.1/2024 - Pratica n. PC0033462 in atti dal 30/04/2024.

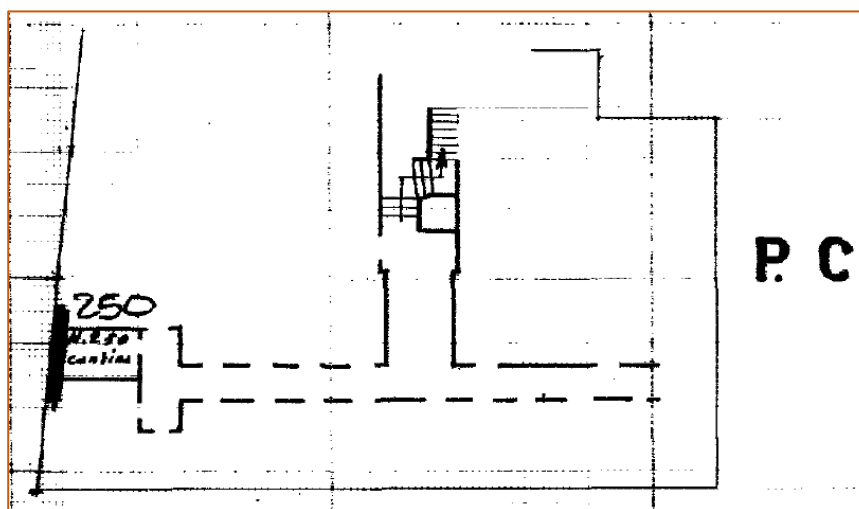
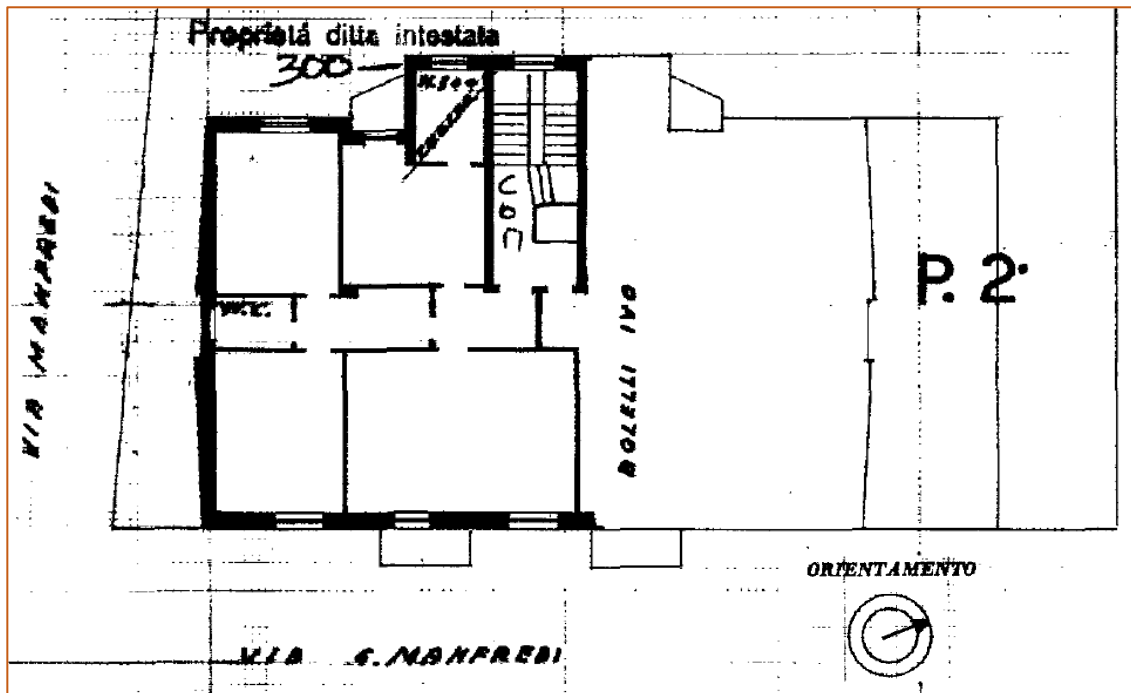
La mappa catastale attuale è così rappresentata:



Estratto della mappa catastale con indicazione del fabbricato in esame (fonte interna)

1.3 Planimetrie e superfici

Ai fini di una migliore conoscenza dell'unità immobiliare in valutazione e per una maggiore completezza della presente perizia, si riporta, di seguito, l'estratto, fuori scala, della planimetria catastale depositata agli atti dell'Ufficio, sulla base della quale è stata calcolata, attraverso gli applicativi informatici, la superficie indicata nella visura catastale, pari a 113 m² (ragguagliata ai sensi del DPR 138/98).



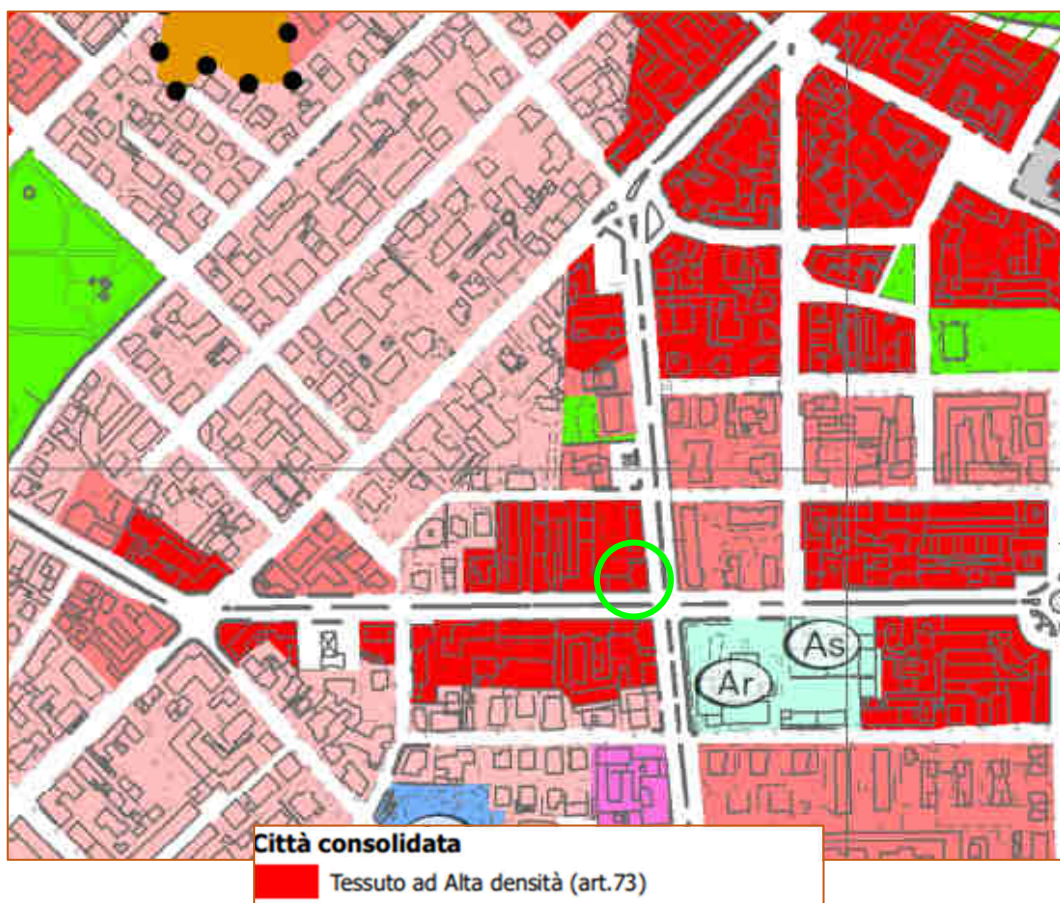
Stralcio, fuori scala, della planimetria catastale, piani 2 - S1 (fonte interna)

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

Le previsioni del R.U.E. vigente del Comune di Piacenza, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06/06/2016 e coordinato con le successive modifiche apportate, collocano il cespite in valutazione all'interno della "Città consolidata", specificatamente nel Tessuto ad alta densità, disciplinato dall'art. 73 delle Norme di Attuazione.

Tale ambito comprende il tessuto esistente a prevalente funzione residenziale, costituito da isolati ad alta densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada (comma 1).



Estratto Tavola P2.03 del RUE e relativa legenda (fonte sito web Comune)

Per quanto attiene alla normativa funzionale (art. 73, c. 2), sono previsti gli usi legati alle:

- funzioni residenziali (U1/1 - Abitazioni residenziali e U1/2 - Residence e abitazioni collettive);
- funzioni commerciali (U2/1 - Commercio al dettaglio, U2/2 - Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero, U2/4 - Artigianato di servizio, U2/9 - Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo);
- funzioni direzionali (U2/3 - Terziario diffuso, Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie, U2/5 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative);
- funzioni turistico ricettive (U5/1 - Alberghi e motel).

I restanti commi del predetto articolo, dal 3 al 5, riportano le prescrizioni relative alla trasformazione del territorio (nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione) e i relativi indici urbanistico-edilizi ammessi.

Si precisa che la consulenza non comprende la verifica della conformità edilizia e urbanistica del fabbricato, né quella della singola unità immobiliare; similmente non sono oggetto di verifica e controllo le conformità degli impianti presenti.

La stima è effettuata nel presupposto che il bene rispetti le norme vigenti in materia edilizio-urbanistica ed ambientale.

2.2 Vincoli e gravami

Non sono stati comunicati dal Committente, né sono stati rilevati eventuali vincoli e/o servitù significativi ai fini della presente valutazione.

La stima è effettuata nel presupposto che il bene sia libero da qualsiasi peso, servitù, gravami e vincoli, oltre che da persone e/o cose, contratti di affitto, concessione, locazione e sia immediatamente disponibile all'utilizzo pieno ed incondizionato della proprietà.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- *diretta*, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- *indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta.

Si tratta in particolare:

- dell'approccio reddituale/finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al cespite e/o analizzandone i flussi di cassa;
- dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione), attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- del procedimento a valore di trasformazione, quando il bene non ha mercato, ma è suscettibile di trasformazione in altro bene apprezzato sul mercato (valore definito dalla differenza, all'attualità, fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione).

La stima comparativa richiede, quindi, da un lato il reperimento di un adeguato numero d'immobili di confronto - tramite un'attenta analisi del segmento immobiliare - per i quali si disponga di informazioni (caratteristiche quali - quantitative) complete e attendibili, dall'altro la correzione di ogni singolo prezzo noto per tenere conto delle differenze che intercorrono tra i beni in comparazione.

Laddove non fosse possibile reperire un numero sufficiente di elementi da porre a comparazione, la valutazione dovrà indirizzarsi verso metodologie di stima differenti, derivate dall'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato, all'attualità, da attribuire al bene immobile in oggetto ai fini della successiva eventuale alienazione dello stesso, attraverso il criterio metodologico/estimativo ritenuto più idoneo al raggiungimento dell'obiettivo prefissato.

5 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO LOCALE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata a determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del segmento di mercato di interesse (residenziale), con riferimento al Comune di Piacenza.

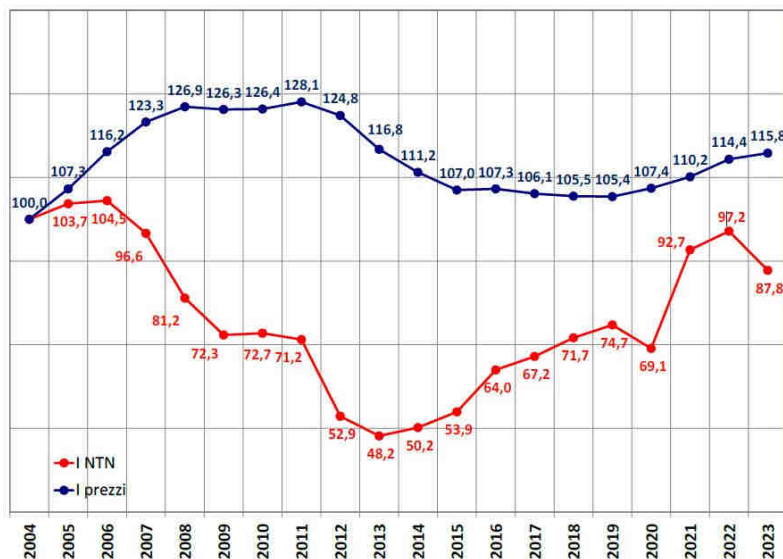
Al fine di delineare l'andamento generale del settore abitativo è stato consultato il Rapporto Immobiliare residenziale² 2024, pubblicazione disponibile nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito web della scrivente Agenzia, relativa all'anno 2023 (ultimi dati disponibili).

A livello nazionale, nel 2023 il numero totale di abitazioni compravendute (in termini di NTN³) è pari a 709.591, segnando una contrazione del -9,7% rispetto al 2022. Si registra, quindi, un'inversione del trend di crescita dei volumi transati in atto dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 indotto dalla crisi pandemica (-7,7%).

Sul lato dei prezzi, come mostra il grafico a pagina seguente, le oscillazioni rilevate del mercato residenziale, negli ultimi anni, non hanno seguito quelle delle compravendite. I prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando l'incremento si approssima al 4%. Successivamente la crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.

² Il Rapporto Immobiliare residenziale è il volume che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana, dedica al mercato immobiliare residenziale al fine di approfondirne il consuntivo dell'anno trascorso. Nel Rapporto, quindi, si analizzano composizione e dinamica del mercato delle abitazioni in Italia: volumi di compravendita delle abitazioni e delle pertinenze, superfici compravendute e valori di scambio (fatturato), compravendite assistite da mutui ipotecari. Si analizzano inoltre le locazioni degli immobili residenziali e si fornisce una misura dell'accesso all'acquisto della casa da parte delle famiglie italiane (*indice di affordability*).

³ NTN – Numero di transazioni normalizzato rispetto alla quota di proprietà compravenduta.



Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004
(fonte: Rapporto Immobiliare 2024)

La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale (-9,7% rispetto al 2022) è confermata in tutte le regioni; tra quelle con quote consistenti di mercato, l'Emilia-Romagna, con 62.705 trasferimenti in termini di NTN, perde il 12,0% rispetto al 2022.

Dall'analisi delle Statistiche trimestrali⁴, relative al III trimestre del 2024 e riferite al settore residenziale, emerge che, a livello nazionale, le compravendite di abitazioni, nel periodo in esame, registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta al 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 44%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nel trimestre precedente, e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, 17 punti base in meno del precedente trimestre; aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 73% nel terzo trimestre 2024, e solo il 7,6% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

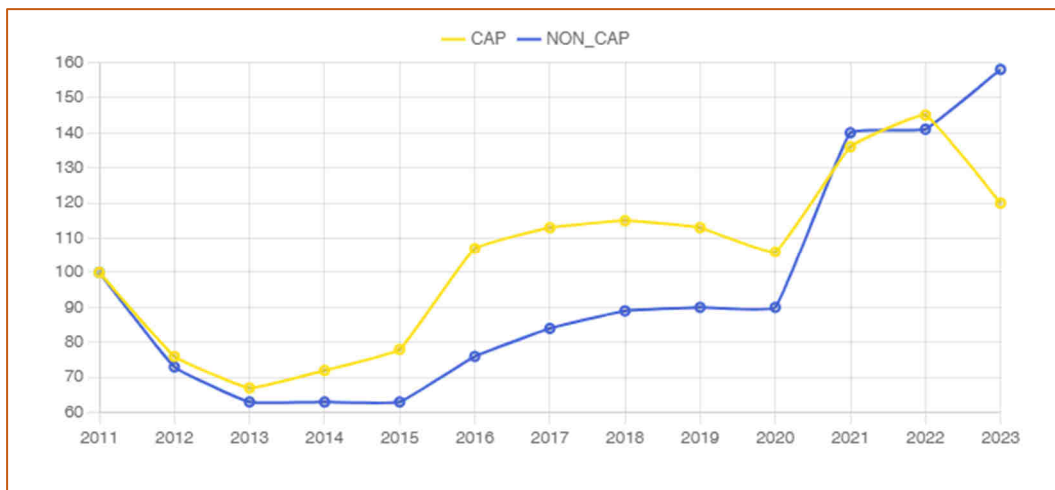
Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a circa 1,5 miliardi di euro.

⁴ Le Statistiche trimestrali, pubblicate dalla scrivente Agenzia nel trimestre successivo a quello di riferimento, rappresentano una sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettagli per aree, capoluoghi e grandi città. Contengono i dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto e del registro.

Si tratta di 3 report trimestrali, il primo dedicato al settore Residenziale, il secondo dedicato al settore Non residenziale, e il terzo dedicato alle compravendite di Terreni.

Per scendere più nel dettaglio, è stato esaminato il Focus provinciale di Piacenza contenuto nelle Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale⁵ – 2024 (dati 2023).

L'andamento del segmento abitativo registra per il capoluogo di Piacenza, come mostrato nel grafico sottostante, una riduzione del NTN pari al -8,2% rispetto all'annualità precedente (2022); analogamente, la quotazione media, pari a 1.391 €/m², risulta, nello stesso periodo, in lieve diminuzione (-4,9%).



*Numeri indice NTN capoluogo e non capoluogo Piacenza (anno base 2011 = 100)
(fonte interna)*

Sono disponibili, inoltre, specifiche rilevazioni per la zona OMI semicentrale C2, di appartenenza dell'immobile in valutazione: il NTN, in valore assoluto pari a 130, registra una importante riduzione (-10,6%) rispetto al 2022, al pari della quotazione media di 1.598 €/m² che fa registrare una variazione in diminuzione (-5,5%) rispetto all'anno precedente.

È stata riscontrata, comunque, una sufficiente numerosità di compravendite, tale da permettere di reperire un idoneo numero di atti di trasferimento di abitazioni, aventi caratteristiche analoghe a quella in valutazione, su cui basare, attraverso una comparazione diretta, la ricerca del valore di mercato di quest'ultima.

⁵ Le Statistiche regionali, pubblicate dalla scrivente Agenzia e realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, illustrano la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali.

6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: MARKET COMPARISON APPROACH

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

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

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento (dinamico relativamente ai trasferimenti di unità abitative) è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima (appartamento con cantina pertinenziale). Pertanto, il valore di mercato in oggetto è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - MCA.

7 IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE: PROCEDIMENTO DERIVATO DAL MCA

7.1 Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto (comparables) simili al bene da stimare (subject), di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoche prossime a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è

disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato di locazione dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro lo scostamento ordinariamente ritenuto accettabile per il tipo di stima effettuata).

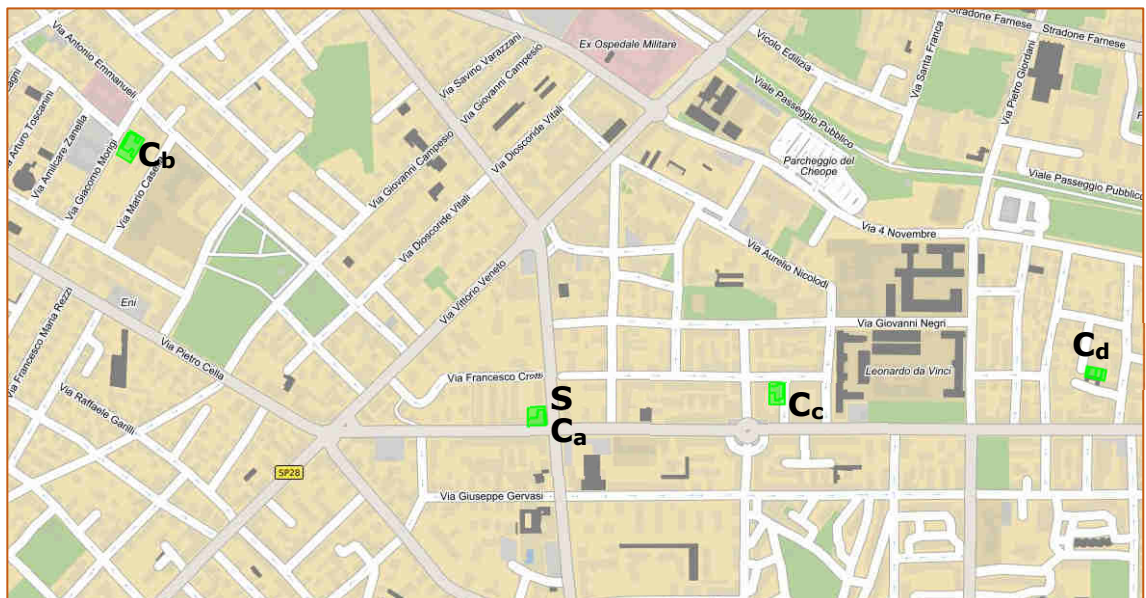
Nelle pagine seguenti sono riportate dettagliatamente le risultanze delle attività sopra descritte.

7.1.1 Analisi dei riferimenti (comparables)

Dall'analisi effettuata, sono stati individuati i seguenti comparables, rappresentati da appartamenti, con relative pertinenze, in fabbricati condominiali ubicati nel Comune di Piacenza, nella stessa zona OMI semicentrale C2, in cui è posizionato il bene da stimare.

Tali immobili sono stati oggetto di atti di compravendita in epoca recente e presentano caratteristiche simili o comunque assimilabili a quelle del cespite in esame (tipologia, dimensione, ubicazione, dotazioni pertinenziali, ecc.).

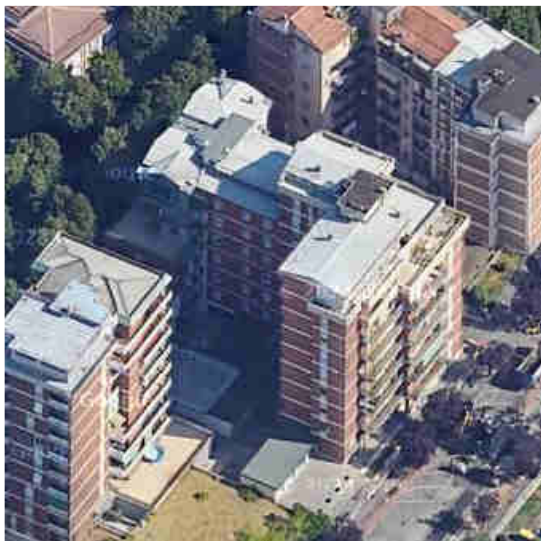
Si riportano di seguito i dati reperiti nella ricerca:



Localizzazione indicativa del Subjects e dei Comparables (fonte interna)

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio M. Toscani - rep./racc. 185231/64195.
Prezzo (€):		110.000,00
Data dell'atto:		30/04/2024
Comune:		Piacenza
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	via Manfredi
	Numero civico	21
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	49
	Particella	790 - 788
	Subalterno	19 - 102
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al sesto piano dell'edificio condominiale, dotato di ascensore, di cui fa parte il subject, composto da quattro vani oltre servizio igienico, disimpegni e due balconi; completano la proprietà un locale cantina posto al primo piano sottostrada ed un vano autorimessa ubicato al piano terra del fabbricato limitrofo, con accesso da via Manfredi n. 19/F. La superficie complessiva ragguagliata è pari a 114 mq, a cui corrisponde un prezzo unitario di 964,91 €/mq. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso; non risultano recenti interventi di ristrutturazione dell'unità abitativa.
Immagine:		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio M. Fiengo - rep./racc. 64222/16547.
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		19/12/2024
Comune:		Piacenza
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	via Morigi
	Numero civico	46
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	49
	Particella	1461
	Subalterno	52 - 53
	Categoria	A/2 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, privo di ascensore, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ingresso, disimpegno ed un balcone, con annesso un locale cantina posto al primo piano sottostrada. La superficie complessiva ragguagliata è pari a 124 mq, a cui corrisponde un prezzo unitario di 725,81 €/mq. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso; non risultano recenti interventi di ristrutturazione dell'unità abitativa.
Immagine:		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio G. Covati - rep./racc. 23756/11633.
Prezzo (€):		80.000,00
Data dell'atto:		27/08/2024
Comune:		Piacenza
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	via Rossi
	Numero civico	31
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	69
	Particella	499
	Subalterno	10
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al terzo ed ultimo piano di edificio condominiale, privo di ascensore, composto da quattro vani oltre servizio igienico, ingresso/disimpegno ed un balcone, con annesso un locale cantina posto al primo piano sottostrada. La superficie complessiva ragguagliata è pari a 101 mq, a cui corrisponde un prezzo unitario di 792,08 €/mq. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso; non risultano recenti interventi di ristrutturazione dell'unità abitativa.
Immagine:		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio M. Toscani - rep./racc. 186198/64916.
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		28/10/2024
Comune:		Piacenza
Zona OMI:		C2
Indirizzo	Toponimo	via Domenichi
	Numero civico	10
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	69
	Particella	583
	Subalterno	5
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, privo di ascensore, composto da tre vani, cucina, bagno e due balconi, con annesso un locale cantina posto al primo piano sottostrada. La superficie complessiva ragguagliata è pari a 86 mq, a cui corrisponde un prezzo unitario di 872,09 €/mq. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso; non risultano recenti interventi di ristrutturazione dell'unità abitativa.
Immagine:		

7.1.2 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n

Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

La "Consistenza" dei singoli comparabili è stata ottenuta, al pari di quella del Subject, omogeneizzando le superfici delle diverse porzioni a quella della porzione dove viene svolta la funzione principale (abitazione) e di cui le eventuali autorimesse (dotazione del solo comparabile Ca, ubicato nel medesimo fabbricato condominiale del Subject) e cantine possono considerarsi pertinentziali.

A tal proposito, si precisa che:

- il coefficiente di ragguaglio delle autorimesse, pari al 60%, deriva dallo specifico rapporto mercantile rilevato sul mercato locale;
- le cantine sono state computate in ragione del coefficiente pari al 25%, mutuato dall'Allegato C del DPR 138/98.

La "Localizzazione di dettaglio dell'edificio", in considerazione della specifica zona OMI di appartenenza dell'immobile, è valorizzata in virtù dell'appetibilità commerciale della posizione, tenendo conto anche dei collegamenti viari e dell'accessibilità dei beni; per tutti gli immobili considerati, ubicati a breve distanza reciproca, è stata valutata "normale".

La "Tipologia architettonica dell'edificio" è apprezzata in relazione alle caratteristiche tipologiche del fabbricato e alla qualità delle soluzioni compositive e costruttive dello stesso, sulla base, tra l'altro, del pregio delle

finiture e della presenza di elementi di particolare interesse architettonico, storico o artistico.

Sia per i comparabili che per il Subject, realizzati sulla base dei canoni dell'edilizia dei primi anni '60 del secolo scorso, la tipologia è stata apprezzata "civile".

Gli "stati manutentivi dell'edificio e dell'uii", graduati, al pari delle altre caratteristiche, su tre livelli qualitativi, vengono attribuiti in base alle condizioni delle strutture, impianti e finiture, come rilevabili da sopralluogo esterno ovvero da visione stradale mediante applicativo informatico, opportunamente integrate dalle informazioni eventualmente reperibili nella documentazione agli atti dell'Ufficio (Do.C.Fa., Tipi Frazionamento...) e negli atti pubblici traslativi, inerenti alle epoche di costruzione e/o ristrutturazione e agli estremi dei relativi titoli edilizi abilitativi.

Per entrambe le suddette caratteristiche, tutti gli immobili sono stati valutati omogeneamente; nello specifico, agli edifici, realizzati nei primi anni '60 del secolo scorso, è stato attribuito il livello "normale", mentre alle unità abitative, vista l'assenza di interventi di ristrutturazione, quello "scadente".

Per quanto attiene al "Livello di piano", si precisa che l'attribuzione è stata effettuata sulla base dei dati riportati nelle descrizioni degli atti traslativi degli immobili e nelle planimetrie catastali degli stessi.

La caratteristica "Orientamento prevalente dell'u.i.u." è stata assegnata valutando sia, nell'ambito dell'edificio condominiale, la posizione della singola unità immobiliare, sia, all'interno di quest'ultima, l'affaccio degli ambienti costituenti la zona giorno.

Il "Numero di affacci" è stato attribuito conteggiando le pareti finestrate degli appartamenti, escludendo eventuali aperture su atri interni o su ballatoi d'ingresso.

La "Qualità distributiva" tiene conto della suddivisione dell'unità immobiliare nei diversi locali ed ambienti, della dimensione e della fruibilità degli stessi, anche in ragione della presenza di corridoi e disimpegni. A tutti gli immobili è stato assegnato il livello "normale", in virtù di una ripartizione dei locali ordinaria.

Il "Numero wc", infine, è stato attribuito conteggiando i servizi igienici presenti, sulla base delle informazioni riportate nelle rispettive planimetrie catastali.

7.1.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, riportata a pagina seguente, per ciascun immobile di confronto sono indicati gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = <i>comparables</i>)							IMMOBILE IN STIMA (S= <i>subject</i>)		
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd			
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Notaio M. Toscani - rep./racc. 185231/64195.		Notaio M. Fiengo - rep./racc. 64222/16547.		Notaio G. Covati - rep./racc. 23756/11633.		Notaio M. Toscani - rep./racc. 186198/64916.			
	Prezzo o valore assunto (€)		110.000,00		90.000,00		80.000,00		75.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2024		2°/2024		2°/2024		2°/2024			
	Comune		Piacenza		Piacenza		Piacenza		Piacenza			
	Indirizzo	Toponimo		via Manfredi		via Morigi		via Rossi		via Domenichi		
		Numero civico		21		46		31		10		
		Foglio		49		49		69		69		
		Part.lle		790 - 788		1461		499		583		
	Subalterno		19 - 102		52 - 53		10		5			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C2		C2		C2		C2			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00			
		Massimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.000,00		1.000,00		1.000,00		1.000,00			
	2°/2024	Massimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²		114,00	Superficie in m ²		124,00	Superficie in m ²		101,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale			Normale			Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile			Civile			Civile			
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale			Normale			Normale			
	Livello di piano dell'uii		Intermedio con asc.		6,00	Primo		1,00	Ultimo senza asc.		3,00	
	Orientamento prevalente dell'uii		SE-SO			NE-NO			NE-NO			
	Stato manutentivo dell'uii		Scadente			Scadente			Scadente			
	Numero di affacci		Tre			Tre			Due			
	Qualità distributiva		Normale			Normale			Normale			
	Numero WC		Uno			Uno			Uno			

7.1.4 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Nel campione selezionato possono essere presenti immobili non omogenei rispetto agli immobili oggetto di stima sia per "epoca del dato" di riferimento dell'atto di compravendita, che per "localizzazione dell'immobile".

Per omogeneizzare il campione rispetto alle suddette due caratteristiche si effettuano, in generale, le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente " K_e ", infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente " K_I ", che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricadono gli immobili da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale.

Nel caso in esame, nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto a quello oggetto di stima (la cui valutazione è riferita al II semestre 2024) per epoca di riferimento del prezzo di acquisto, in quanto alienati nel I semestre dello scorso anno (I/2024). Va evidenziato che, ai fini dell'effettuazione del test, gli ultimi dati disponibili sono proprio quelli relativi alle quotazioni OMI riferite al I semestre 2024, circostanza che rende, di fatto, il set di comparabili omogeneo anche rispetto all'epoca del dato. Pertanto, non è necessario eseguire il test di ammissibilità.

7.1.5 Tabella dei dati

La Tabella "C" dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	114,00	Superficie in m ²	124,00	Superficie in m ²	101,00	Superficie in m ²	86,00	Superficie in m ²	113,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Intermedio con ascensore	8,00	Primo	6,00	Ultimo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c8	Numero di affacci	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

7.1.6 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per le caratteristiche dello stato di manutenzione, mediante la superficie media degli immobili da stimare.

Per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità; nel caso in esame, quello del Comparable Cb pari a €/mq 725,81.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	725,81	725,81	725,81	725,81
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	11,6%	12.760,00	10.440,00	9.280,00	8.700,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	10,6%	11.660,00	9.540,00	8.480,00	7.950,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	240,00	27.120,00	27.120,00	27.120,00	27.120,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	2,3%	2.530,00	2.070,00	1.840,00	1.725,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,6%	2.860,00	2.340,00	2.080,00	1.950,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Kc7XSts	€	560,00	63.280,00	63.280,00	63.280,00	63.280,00
c8	Numero di affacci	Kc8XPci	€	2,4%	2.640,00	2.160,00	1.920,00	1.800,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	8,2%	9.020,00	7.380,00	6.560,00	6.150,00
c10	Numero WC	Kc10XPci	€	3,3%	3.630,00	2.970,00	2.640,00	2.475,00

Per quanto concerne il prezzo implicito dello stato manutentivo, esso è stato individuato sulla base dei costi parametrici riportati nella pubblicazione Prezzi e tipologie edilizie – 2024, edita dalla DEI, per la scheda "A3 – Edificio residenziale multipiano", riguardante un immobile tipologicamente assimilabile a quello che ospita il Subject. Nello specifico, il costo unitario rilevato, pari a 1.602,00 €/m², è stato suddiviso in due aliquote, ciascuna pari a 801,00 €/m², tante quanti sono gli step per muoversi tra i tre livelli manutentivi apprezzati (da scadente a normale e da normale a ottimo). Ciascun semi-costo è stato, a sua volta, ripartito tra lo stato manutentivo dell'edificio e quello dell'unità immobiliare, con un rapporto ordinariamente utilizzato, pari, rispettivamente, a 30% - 70%, ottenendo gli importi arrotondati di 240,00 €/m² e 560,00 €/m².

In ordine agli altri prezzi impliciti, sono stati utilizzati i pesi percentuali derivati dal progetto di sperimentazione condotto dalla scrivente Agenzia. Al riguardo, si evidenzia che i valori dei prezzi impliciti, ottenuti a valle della suddetta attività di ricerca, sono il frutto di una serie di operazioni complesse e puntuali che hanno consentito di pervenire a risultati quanto più aderenti possibile alle realtà locali cui sono riferiti. Tali percentuali di aggiustamento sono state determinate con specifico riferimento agli immobili residenziali valutati attraverso l'applicazione del procedimento di stima comparativo diretto pluriparametrico e con riferimento a unità immobiliari residenziali inserite in edifici multipiano (analoghe a quella in esame). Si precisa che la sopracitata attività di ricerca, in ambito provinciale, ha condotto ad un singolo set di prezzi impliciti, sperimentato e validato in diverse zone del capoluogo e del resto della provincia.

7.1.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazione e sintesi valutativa si procede a calcolare il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Viene, quindi, calcolato, per ogni immobile, il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_c \text{ corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-1.00	-725.81	-11.00	-7.983.87	12.00	8.709.68	27.00	19.598.77		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
c5	Livello di piano dell'uiu	-1.00	-2.530.00	1.00	2.070.00	2.00	3.680.00	1.00	1.725.00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	0.00	0.00	2.00	4.680.00	2.00	4.160.00	1.00	1.950.00		
c7	Stato manutentivo dell'uiu	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
c8	Numero di affacci	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.920.00	1.00	1.800.00		
c9	Qualità distributiva	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
c10	Numero WC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-3.255,81		-1.233,87		18.469,68		25.071,77			
	P'_c	110.000,00		90.000,00		80.000,00		75.000,00			
	$P'_c + \sum \Delta P_i$	106.744,19		88.766,13		98.469,68		100.071,77			
1^a SINTESI	P_c corretto	944,64		785,54		871,41		885,59		prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	
	$\Delta_{medio} \%$	8,36%		-9,89%		-0,04%		1,58%		% di scostamento accettato	
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^a sintesi (€)	
										871,79	
										10%	
										98.512,27	

Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tutti i comparabili, poiché compresi nello scostamento accettato del 10%.

Il valore unitario di mercato più probabile dell'unità residenziale in valutazione, con relativa pertinenza, è pari, in cifra tonda, a €/m² 872,00.

7.2 Determinazione del Valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	98.512,27
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, per la piena proprietà, risulta essere pari, in c.t., a **€ 98.500,00 (euro novantottomilacinquecento/00)**.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata svolta nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di collaborazione stipulato tra la Fondazione IRCCS Istituto Neurologico "Carlo Besta" (Pubblica Amministrazione di cui all'art. 1 comma 2 del Decreto Legislativo n. 165/2001) e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Parma, recepito al protocollo informatico dello scrivente Ufficio al n. 109462 del 09/10/2024.

La richiesta di collaborazione, pervenuta con istanza prot. n. 5664 del 28/08/2024 ed acquisita al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 92437 del 30/08/2024, si configura quale servizio di valutazione di un'unità immobiliare ad uso residenziale, con annesso vano adibito a cantina, posta nell'edificio condominiale ubicato in Comune di Piacenza, precisamente in via Giuseppe Manfredi, con accesso dal civico n. 21.

Nello specifico, la stima è finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato dei suddetti beni di proprietà del Committente, riferito alla data di stesura della presente relazione, per l'eventuale futura alienazione degli stessi.

Tutti gli elementi utili riguardanti la localizzazione e le caratteristiche proprie degli immobili in valutazione, necessari per l'espletamento dell'incarico, sono stati desunti dalla documentazione agli atti e dalle risultanze del sopralluogo, effettuato in data 9 dicembre 2024, con accesso all'interno dell'unità in esame, congiuntamente ai rappresentanti della Proprietà. Al termine dell'attività è stato redatto e sottoscritto apposito verbale, successivamente protocollato, in data 09/12/2024, al n. 3404 del registro interno.

La valutazione è stata svolta con i seguenti limiti di validità ed assunzioni:

- l'attività commissionata non comprende la verifica della conformità edilizia urbanistica dell'unità immobiliare, né quella del fabbricato;
- la stima non riguarda la verifica ed il controllo degli impianti presenti nell'unità e nello stabile;
- i cespiti sono considerati liberi da persone e cose, vincoli di affitto, concessione, locazione ed immediatamente disponibili all'utilizzo pieno ed incondizionato del proprietario;
- il valore di mercato dell'immobile è valutato nel presupposto che lo stesso sia esente da qualsiasi peso e/o ipoteca, da vincoli giuridici e pregiudizievoli.

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

- il cespite immobiliare rientra all'interno della zona OMI semicentrale C2 denominata strada Raffalda, via XXIV Maggio, via IV Novembre, Via Campi, Viale Dante, via Bianchi, via Cella;
- la zona può essere considerata di buona appetibilità mercantile per la destinazione residenziale e presenta un mercato delle compravendite sufficientemente dinamico;
- alla luce degli elementi raccolti, dell'analisi di mercato svolta (sufficiente dinamicità per le compravendite con disponibilità di dati di scambio) e della possibilità di reperire dati economici di beni analoghi a quello in esame, si è ritenuto di pervenire alla valutazione utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, secondo quanto previsto nel Manuale Operativo Stime Immobiliari (M.O.S.I.);
- non si è a conoscenza di altri vincoli e/o servitù se non quelle citati nel paragrafo 2.2 che precede.

Al termine di tutte le operazioni eseguite riguardanti il processo estimativo e dall'analisi svolta nei paragrafi che precedono, si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell'unità residenziale ubicata in Piacenza, via Giuseppe Manfredi n. 21, pari, in c.t., a **€ 98.500,00 (euro novantottomilacinquecento/00)**.

In ragione delle caratteristiche dell'appartamento in valutazione, della tipologia di stima adottata e dei beni presi a comparazione, si ritiene di poter considerare per il caso in esame un'alea estimale del 10%.

Si precisa, infine, che la presente perizia viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Parma, 16 gennaio 2025

Il Responsabile Tecnico

Gianluigi Tozzi

Firmato digitalmente

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio

Stefano Rallo*

*Firma su delega del Direttore Elio Padovano

Firmato digitalmente