

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto: *stima dei beni ad uso extra-alberghiero posti in Montescudaio, località Pianetto, Via Pianetto 8 (LOTTO 2).*
Proprietà: [REDACTED]

• PREMESSA.

Per incarico ricevuto dalla Sig.ra [REDACTED] nella qualità di [REDACTED] della [REDACTED] proprietaria di un immobile posto nel Comune di Montescudaio località Panetto [REDACTED] il sottoscritto geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la determinazione del "valore di mercato" del bene.

Gli standard internazionali di valutazione¹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*²

Lo stesso concetto è riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari³ e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS⁴.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata dal "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicato dall'A.B.I.⁵ che conferma quella specificata nel Regolamento 575/2013/UE e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁶ al fine di

¹ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

² IVS 2007 – S.1 punto 3.1

³ CVI, quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

⁴ European Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2012 (EVS 2012);

⁵ Comunemente chiamate "Linee Guida A.B.I." l'ultima pubblicata nel dicembre 2015 – Definizione indicata nel requisito 1, punto R.1.2.1.

⁶ IVS 2007 – S.2

non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, il valore di *vendita forzata*; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

• OGGETTO DELLA PERIZIA.

Si procede alla descrizione e stima dei beni immobili, fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI, con i limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche esigenze richieste dal committente e precisamente:

- dispensa ad effettuare accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, con indicazione dei titoli abilitativi e documenti progettuali forniti dal Committente;
- esonero ad accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- dispensa ad effettuare indagini ipotecarie per accertare eventuali gravami sull'immobile;
- dispensa alla verifica della conformità impiantistica;
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto.

• INDAGINI PRELIMINARI.

Tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l'immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all'analisi del mercato immobiliare per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si concretizza con lo svolgimento di indagini preliminari.

Dette indagini, per il caso in esame, hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione urbanistica;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

Si procede nel dettaglio.

1) *Descrizione catastale.*

I terreni intorno al complesso / dilizio sono invece distinti al Catasto Terreni dello stesso comune nel Foglio 1 con i seguenti identificativi:

- particella 6, qualità bosco ceduo di classe 1^a di mq. 3.940, redditi dominicale €. 5,09 ed agrario

- € 1,22;
- particella 30, qualità vigneto di classe 3^a di mq. 640, redditi dominicale € 1,32 ed agrario € 1,32;
 - particella 31, qualità bosco ceduo di classe 1^a di mq. 2.850, redditi dominicale € 3,68 ed agrario € 0,88;
 - particella 34, qualità canneto di classe unica di mq. 1.990, redditi dominicale € 7,19 ed agrario € 3,08;
 - particella 85, qualità canneto di classe unica di mq. 3.680, redditi dominicale € 13,30 ed agrario € 5,70;
 - particella 88, qualità vigneto di classe 3^a di mq. 220, redditi dominicale € 0,45 ed agrario € 0,45;
 - particella 90, porzione AA qualità seminativo di classe 1^a di mq. 25.000, redditi dominicale € 161,39 ed agrario € 83,92, porzione AB qualità seminativo arborato di classe 2^a di mq. 2.230, redditi dominicale € 10,94 ed agrario € 5,76;
 - particella 91, porzione AA qualità seminativo di classe 1^a di mq. 9.000, redditi dominicale € 58,10 ed agrario € 30,21, porzione AB qualità seminativo arborato di classe 2^a di mq. 33.720, redditi dominicale € 165,44 ed agrario € 87,02;
 - particella 96, qualità seminativo di classe 1^a di mq. 53.932, redditi dominicale € 348,17 ed agrario € 181,05;
- per complessivi mq. 137.202 e complessivi redditi dominicali € 598,69 ed agrari € 400,61.

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto; la destinazione catastale degli immobili non è conforme alla loro destinazione effettiva, così come la qualità dei terreni riportata negli atti catastali non rappresenta in alcuni casi quella reale.

2) Descrizione urbanistica.

Il terreno è posto in parte in "area ad esclusivo uso agricolo - E7", in parte in "aree boscate e vegetazione di Ripa - E1" ed in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina - E3", tutte disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente.

3) Caratteristiche della zona.

Il bene è posto in zona prettamente a carattere agricolo interposta tra la Strada Provinciale 29 ed il fiume Cecina, ai limiti del Comune di Montescudaio, dove questo confina con quello di Riparbella.

L'intorno è pressoché privo di fabbricati, se non qualche isolato ex podere, e di conseguenza mancante di qualsiasi attività commerciale e di servizio, ma l'isolamento della zona ha un carattere positivo per la destinazione del bene in questione in quanto apprezzato da coloro che scelgono vacanze rilassanti e rigenerative.

• DESCRIZIONE DEI BENI.

Come richiesto dal cliente si fornirà una descrizione di massima del bene oggetto di

➤ **CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati

principi e regole⁷.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"⁸ ed il "principio dello scopo"⁹.

Il primo, il principio dell'ordinarietà, si fonda su tre criteri: statistico¹⁰, giuridico¹¹ ed economico¹².

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato¹³, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁴, quello *finanziario*¹⁵ e quello dei *costi*¹⁶, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

⁷ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

⁸ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

⁹ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁰ Il valore si pone nella frequenza medie delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹¹ Il valore si basa sulle norme legali;

¹² La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹³ Requisito 1 delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI dicembre 2015;

¹⁴ Sales comparison approach;

¹⁵ Income capitalisation approach;

¹⁶ Cost approach;

➤ SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

Come si è visto i procedimenti di stima sono tre, ma la ricerca effettuata per individuare degli atti di compravendita che negli ultimi dodici/diciotto mesi abbiano avuto per oggetto degli immobili che per ubicazione, caratteristiche, tipologia immobiliare, forma di mercato, ecc. fossero comparabili con i beni in oggetto ha dato esito negativo, rendendo quindi impossibile procedere alla stima con il MCA; alla luce di ciò si ritiene quindi per il caso in esame di applicare il metodo finanziario, considerando altresì che la destinazione attuale del bene ha una funzione principale di investimento che lega il proprio valore al reddito che può produrre.

Con il metodo finanziario in generale si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

il procedimento a capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);

il procedimento a capitalizzazione finanziaria (*yeld capitalization*);

l'analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis - DCFA*).

Nel primo caso viene convertito in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*).

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Il DCFA mira a simulare un completo ciclo di vita dell'investimento immobiliare, per quei casi speciali, particolari o complessi che non rientrano negli altri due metodi.

Per la presente stima si ritiene che il metodo più appropriato sia il procedimento a capitalizzazione finanziaria, attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (*reversion*) dopo un determinato periodo di disponibilità¹⁷, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (*capital gain*).

In pratica si farà un'analisi previsionale delle entrate ed uscite che dovrebbe sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene immobile (e non dalla gestione dell'attività alberghiera), che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita, costituirà il valore di mercato al quale lo stesso è disponibile ad acquistare il bene.

Il complesso immobiliare per attività turistica è circondato da alcuni terreni che sono stati valorizzati a parte (ad eccezione di una porzione della particella 91 che è di fatto in uso all'attività turistica).

Se vi sono difficoltà nella ricerca di beni comparabili degli immobili, in questo periodo di crisi immobiliare, come espresso anche per quanto riguarda la stima di altri lotti, queste sono amplificate per quanto riguarda i terreni.

Quanto sopra ha una indiscutibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quelli interessati agli immobili urbani, legata alla bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita, ancorché oggi ci sia un risveglio dell'attrattiva "ecologica" del lavoro in agricoltura.

¹⁷ il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare (Linee Guida ABI punto N.2.5.3.)

Le ricerche effettuate sono state tutte negative ed anche offerte di vendita in zone simili, più vicine anche a centri abitati, sono legate ad appezzamenti di limitate dimensioni, con presenza spesso di annessi agricoli, destinate soprattutto ad un'attività amatoriale per svago o per autoproduzione.

Anche l'acquisizione di listini immobiliari per terreni agricoli, seppur con la genericità che li stessi esprimono, è limitata: i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, la banca dati dei valori fondiari dell' I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), i Listini provinciali dei valori immobiliari dei terreni agricoli pubblicati dalla *Exeo edizioni* (di seguito LVITA) e riferiti al territorio del Comune di Montescudaio.

Nello specifico caso quindi lo scrivente ha ritenuto, dopo aver fatto un'indagine di mercato, di procedere alla verifica dei dati ottenuti con quanto indicato nelle pubblicazioni citate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B) STIMA DEI TERRENI.

Si è proceduto a separare i terreni secondo la vocazione in essere e perciò, attraverso la verifica della mappa catastale con l'Ortofoto, sono state determinate le superfici interessate dalle singole coltivazioni: seminativi e vigneto.

I primi si estendono per una superficie catastale di mq. 95.632 e sono caratterizzati da 116 particelle 30, 90 e porzione delle particelle 91 e 96, mentre il secondo si estende per una superficie catastale di mq. 4.170 circa rappresentati da una porzione della particella 96.

Altre particelle di terreno che fanno parte di questo lotto e precisamente le n° 6, 31, 34, 85 e 86, per una superficie complessiva di mq. 12.680 non sono state valorizzate essendo di fatto a margine del fiume Cecina.

Il risultato della stima è espresso nelle relative tabelle allegate, separato per coltivazione, dove sono indicati i valori monoparametrici ad ettaro ricavati dall'applicazione del V.A.M. per la Regione Agraria corrispondente al Comune di Montescudaio e maggiorati del 50% per l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario imprenditore agricolo o coltivatore diretto in caso di esproprio per pubblica utilità, e del listino LVITA, con la correzione dei parametri che lo stesso listino fornisce secondo le caratteristiche della specifica coltivazione (alla stregua dei punti di merito).

²¹ e' pari alla quota di ammortamento costante riferita all'unità di capitale.

²² Ricavato dall'Eurirs storico riferito alla media del mese di dicembre 2015 e allo spread determinato per differenza sulla media dei tassi di mutuo fisso pubblicati dalla Banca d'Italia, al quale fanno poi riferimento i tassi d'usura, per l'ultimo trimestre disponibile.

Nel caso si è ritenuto di applicare la media tra il valore massimo espresso dal listino LVITA ed il V.A.M. maggiorato, che corrisponde all'incirca al valore medio ricavato dal listino LVITA, e pari ad €/ha. 15.109,00 circa per il seminativo ed €/ha. 23.777,00 circa per il vigneto.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore complessivo dei terreni è stimato in €. 154.000,00 (diconsi euro centocinquantaquattromila/00).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.4 della norma UNI 11612:2015, con i limiti e le deroghe indicate nel capitolo "oggetto della perizia".

Livorno, 02 febbraio 2016

Valutatore certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0116-2016



il tecnico

geom. Fulvio Venturini

Allegati: tabelle determinazione canoni e per capitalizzazione finanziaria;

Tabelle stima terreni;

planimetrie catastali;

estratto di mappa catastale;

copia C.D.U.