

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto: stima del terreno posto in Grosseto, località "Fattoria Sterpeto" (LOTTO 8).

Proprietà: [REDACTED]

• PREMessa.

Per incarico ricevuto dalla [REDACTED] della qualità di [REDACTED], proprietaria di un [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 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.

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

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.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un terreno posto in Comune di Grosseto, località Fattoria Sterpeto, in piccola parte edificabile ed in gran parte a verde privato vincolato o permanenza delle attività agricole, di proprietà della società per acquisto da [REDACTED] con atto Dott.ssa [REDACTED] del 20.12.2007 rep. 77491, registrato a Livorno il 04.01.2008 al n° 74.

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 e confini.

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Grosseto nel Foglio 73 particella 1178, qualità seminativo di classe 1^a, superficie mq. 20.000 redditi dominicale €. 129,11 ed agrario €. 113,62.

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.

Il terreno confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

2) Descrizione urbanistica.

Il terreno è posto in gran parte in area destinata a "Verde privato vincolato" disciplinata

dall'art. 93 delle N.T.A. del vigente R.U. comunale, che prevede la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ovvero è ammessa la permanenza e l'esercizio di attività agricoli esistenti; una parte ridotta dello stesso è inserito in "aree TR – Trasformazione degli assetti insediativi" disciplinate dall'art. 104 dello stesso R.U. in generale ed in particolare dalla scheda normativa "TR_01A Serenissima" nella quale riveste la funzione di viabilità di progetto e pista ciclabile.

Si allega il CDU, dal quale si evincono anche i vincoli che interessano l'area, la scheda normativa e l'estratto della cartografia del Piano delle funzioni per l'individuazione dell'area di trasformazione [REDACTED]

3) Caratteristiche della zona.

Il bene è posto nella parte est della città di Grosseto, al di fuori del centro abitato e nei pressi dell'uscita Grosseto Est della Strada Variante Aurelia nel punto in cui la rampa si innesta con la Strada Provinciale 159.

La zona è prettamente agricola, privi di edifici a parte l'agglomerato dell'ex fattoria Sterpeto e la vicina fornace abbandonata.

• DESCRIZIONE DEI BENI.

Come richiesto dal cliente si fornirà una descrizione di massima del bene oggetto di valutazione, anche per la destinazione dello stesso.

Si tratta di un terreno di forma trapezoidale a giacitura piana, coltivato parzialmente e, parrebbe, in modo discontinuo da terzi (la proprietà non ha fornito indicazioni in merito).

Il terreno si sviluppa per una superficie catastale di mq. 20.000, mentre la superficie territoriale indicata dal Comune risulterebbe di mq. 19.847 circa, dei quali mq. 2.326 circa inseriti nell'area di trasformazione e quindi partecipanti pro-quota all'edificabilità dell'area di trasformazione TR_01A già indicata.

Questa prevede un indice di utilizzazione territoriale di poco superiore al 12% (S.U.L. di mq. 50.011 su S.T. di mq. 404.258) a varia destinazione, con interventi da realizzarsi in parte in area che rimarrà in carico ai proprietari ed in parte in area da cedere all'Amministrazione Comunale.

Considerando la superficie della porzione di terreno di cui trattasi compresa nella S.T. dell'area di trasformazione in questione, la S.U.L. che le compete è di mq. 288 circa, suddivisi nelle varie destinazioni previste dalla scheda urbanistica del comparto, come riportato nelle tabelle allegate per la stima.

• STIMA DEL BENE.

Si procede alla stima del bene separando la parte edificabile da quella non edificabile.

➤ 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

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;

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).

Per il principio dello scopo, che in questo caso come detto è la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹³, quello *finanziario*¹⁴ e quello dei *costi*¹⁵, 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.

➤ SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

Il caso in esame, considerata la tipologia del bene e la sua situazione urbanistica, fa emergere una difficoltà nella scelta del procedimento di stima applicabile.

Infatti, anche se siamo in presenza in parte di un'area trasformabile non si ritiene attuabile una stima per D.C.F.A. (metodo finanziario) in quanto la mancanza se non di un progetto architettonico, almeno di uno studio di massima dal quale trarre indicazioni circa la tipologia e la destinazione degli edifici in previsione, rende impossibile determinare i costi di trasformazione e si avrebbe un gradiente di precisione eccessivamente approssimativo.

Per lo stesso motivo non si può determinare nemmeno il valore finale degli immobili che si

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 Sales comparison approach;

¹⁴ Income capitalisation approach;

¹⁵ Cost approach;

potrebbe realizzare per mancanza di quei dati immobiliari quantitativi e qualitativi che permettono di effettuare una stima per confronto di mercato (*M.C.A. – Market Comparison Approach*).

Altresì non è possibile procedere ad una stima per confronto con altri terreni edificabili sia per la mancanza di comparabili (dato anche il momento storico che sta attraversando il mercato immobiliare), ma anche per la varietà degli interventi di realizzazione previsti nell'area in questione.

Lo scrivente perciò ha proceduto a fare un'indagine di mercato per determinare la quota di incidenza del valore dell'area sul valore finale degli immobili, questo determinato, in mancanza di dati riferibili ad atti di compravendita, attraverso la verifica dei vari listini immobiliari e delle offerte di vendita.

A tale dato sono stati scorporati i costi relativi agli immobili da cedere, come indica la scheda normativa di riferimento; tutti i valori sono rapportati alla quota di terreno in proprietà alla società rispetto a quella del comparto.

Per quanto riguarda poi la parte non edificabile del terreno, 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.

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 Grosseto.

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.

A) STIMA DELLA PARTE EDIFICABILE.

Come detto la stima di questa porzione è avvenuta determinando la probabile incidenza dell'area (sulla media delle destinazioni realizzabili nel comparto urbanistico di riferimento) sul valore finale degli immobili.

Le ricerche effettuate che hanno riguardato listini immobiliari (tra i quali quelli pubblicati dall'O.M.I. per la microzona simile a quella in oggetto), e dalle offerte di vendite per immobili di destinazione compatibile con quelli previsti dalle norme, ancorché sia nota l'indeterminatezza di tali valori riferibile a quelli oggetto di stima, ha portato a determinare valori di vendita di immobili nuovi compresi tra €/mq. 2.500,00 ed €/mq. 2.000,00 variabile secondo la destinazione dell'immobile.

Applicando tali valori alle superfici spettanti alla porzione di area in questione, in rapporto alla sua superficie rispetto alla complessiva del comparto, si ricavano valori per circa €. 592.000,00, e considerando un'incidenza dell'area pari al 25% del valore dell'immobile si ricava un valore di €. 148.000,00 circa che detratte le spese per la parte da cedere al Comune (che essendo cessione gratuita incide solo per la voce di costo) si ottiene un valore dell'area di €. 126.000,00, come da tabella allegata.

B) STIMA DELLA PARTE NON EDIFICABILE.

La residua parte del terreno è stata considerata nella sua attuale qualità culturale (seminativo) e stimata, come detto, sulla base di listini specifici (*"listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli"* ed. Exeo) opportunamente corretti in base alle caratteristiche del terreno e confrontati con i V.A.M. (in considerazione del fatto che il valore minimo dovrebbe comunque corrispondere all'indennità aggiuntiva prevista in caso di esproprio).

Il risultato della stima è espresso nelle relative tabelle allegate, dove sono indicati i valori monoparametrici ad ettaro ricavati dall'applicazione del V.A.M. per la Regione Agraria corrispondente al Comune di Grosseto 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).

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. 17.313,00 circa che porta il valore del terreno non edificabile ad €. 29.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore complessivo di questo bene è stimato in €. **155.000,00** (diconsi euro centocinquantacinquemila/00).

• **CONCLUSIONI.**

Il valore di mercato del complesso immobiliare di proprietà della [redacted] posto in Comune di Grosseto, località Fattoria Sterpeto, identificabile come LOTTO [redacted] dell'intero compendio immobiliare di proprietà della stessa società è stato determinato in €. **155.000,00** (diconsi euro centocinquantacinquemila/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, 26 febbraio 2016

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



il tecnico

geom. Fulvio Venturini

Allegati: prospetti di stima;
estratto di mappa catastale;
copia Certificato Destinazione Urbanistica;
scheda urbanistica area TR_01A;
stralcio carta delle funzioni.

LOTTO 8 - STIMA DEL TERRENO POSTO IN GROSSETO, loc. Fattoria Sterpeto
TABELLE PER DETERMINAZIONE VALORE AREA EDIFICABILE ED AGRICOLA

PORZIONE TERRENO EDIFICABILE

DATI PREVISIONE URBANISTICA COMPARTO	
superficie territoriale mq.	404.258
Superficie Utile Lorda (SUL) mq.	50.011
SUL residenziale mq.	40.011
per residenziale privata mq	22.006
per residenziale sociale mq.	18.005
per res. sociale da cedere mq.	2.001
SUL commerciale	6.000
SUL residua da cedere	1.999

VALORI UNITARI DI REALIZZO	
residenziale privata €/mq	€ 2.500,00
residenziale sociale €/mq.	€ 2.000,00
commerciale €/mq.	€ 2.000,00

COSTI UNITARI DI IMMOBILI IN CESSIONE	
residenziale sociale €/mq.	€ 1.100,00
SUL sportiva €/mq.	€ 800,00

COSTI PARAMETRATI IMMOBILI IN CESSIONE	
residenziale sociale €/mq.	€ 12.661,73
SUL sportiva €/mq.	€ 9.203,47
SOMMANO	€ 21.865,20

PORZIONE TERRENO AGRICOLA (SEMINATIVO)

DATI x ha		
VAM	€ 9.567,00	
indennità CD/IATP	€ 14.350,50	
L.V.I.T.A.	min €/ha	€ 10.000,00
	max €/ha	€ 26.000,00
	medio	€ 18.000,00
	max corr.	€ 19.588,88
MEDIA VALORI/ha		€ 17.313,13

PARAMETRI RIFERITI ALL'AREA IN PROPRIETA'	
superficie edificabile mq.	2.326
Superficie Utile Lorda (SUL) mq.	288
SUL residenziale mq.	230
per residenziale privata mq	127
per residenziale sociale mq.	104
per res. sociale da cedere mq.	12
SUL commerciale	35
SUL residua da cedere	12

VALORI COMPLESSIVI	
residenziale privata €/mq	€ 316.543,35
residenziale sociale €/mq.	€ 207.192,01
commerciale €/mq.	€ 69.045,02
SOMMANO	€ 592.780,37
incidenza area	25%
valore terreno	€ 148.195,09

COSTI	€ 21.865,20
-------	-------------

VALORE ATTUALE TERRENO	€ 126.329,89
arrotondato	€ 126.000,00

parametri correzione L.V.I.T.A.					
fertilità	giacitura	accesso	esposizione	clima	forma
0,925	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95

superficie residua terreno mq.	17.000	€	29.432,31
arrotondato	€	29.000,00	

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€	155.000,00
------------------------------	---	------------