

Relazione di PERIZIA DI STIMA

**All'Att.ne del**

**COMUNE DI PORTO AZZURRO**

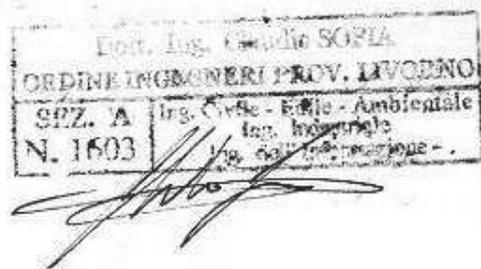
**Isola d'Elba (Prov. di Livorno)**

Oggetto dell'incarico :

**- Determinazione del valore imponibile ai fini IMU di due compendi immobiliari siti nel territorio del Comune di Porto Azzurro presso la loc. Mola (CT Fg 9 Partt 192-349-351) e presso la loc. Barbarossa (CEU Fg 14 Part 81), con riferimento all'anno 2012**

*Per incarico ricevuto dal Comune di Porto Azzurro, svolgo di seguito una relazione di perizia di stima sommaria di cui si espongono le conclusioni.*

**IL TECNICO**



Sofia Claudio  
04.03.2024  
10:46:04  
GMT+01:00

PARTE PRIMA:

**- Determinazione del valore imponibile ai fini IMU di terreni siti nel territorio del Comune di Porto Azzurro presso la loc. Mola, Strada Provinciale n°26 (Catasto Terreni Fg 9 Partt 192-349-351)**

**Premessa**

La presente prima parte di Perizia di Stima riguarda la stima del più probabile valore di mercato, con riferimento specifico all'anno 2012, di taluni preselle di terreno incolto ubicate lungo la Strada Provinciale n°26 presso la località Mola nel Comune di Porto Azzurro, Isola d'Elba (vedi ubicazione e foto allegate).

La premessa da parte dello scrivente appare doverosa e tesa a rimarcare da subito come la presente perizia non vuol costituire nota critica a riguardo delle stime già espletate e prodotte da parte del Comune di Porto Azzurro e dal tecnico della proprietà, bensì in questa sede cercherà di far chiarezza in relazione alle sostanziali discrasie che sono emerse, analizzando i vari punti in cui le due stime risultano nel merito assai distanti tra loro.

Di fatto, v'è da sottolineare come la stima dei terreni in esame, proprio per la sua specifica destinazione e fattezze, risulta di per sé assai complessa, in quanto dati per beni analoghi nell'anno di riferimento (2012) o prezzi di comparazione desumibili da fonti certe risultano praticamente inesistenti o fuorvianti.

Per quanto attiene la descrizione stessa dell'immobile, essa è altresì riferibile ai dati e planimetrie catastali dell'epoca di riferimento (2012) allorquando ne è stata cambiata la destinazione d'uso, in particolare a seguito dell'approvazione del R.U. con Delibera

n° 95 del 19/12/2011 da parte del Comune di Porto Azzurro, che di fatto ha modificato la disciplina urbanistica dell'area (prima essenzialmente agricola) consentendovi la realizzazione di aree per lo stoccaggio e distribuzione di carburanti e gpl.

Orbene, in tale anno di riferimento le aree risultavano (e lo risultano tutt'oggi) censite al Catasto Terreni nel Comune di Porto Azzurro al **Foglio 9** come segue:

- **Part 192**, qualità incolto produttivo di classe 1, mq 910, r.d. € 0,09, r.a. € 0,05;
- **Part 349**, qualità vigneto di classe 1, mq 7867, r.d. € 48,76, r.a. € 32,50;
- **Part 351**, qualità seminativo di classe 2, mq 233, r.d. € 0,48, r.a. € 0,42.

L'instestazione 1/1 della proprietà risulta corretta ed a nome della società F.lli Papi e Figli S.r.l., con sede in Porto Azzurro (LI), c.f. 00103200499, che dal 2016 risulta divenuta S.r.l. da S.n.c., tramite atto notarile, mantenendo medesimo codice fiscale.

I terreni nelle loro fattezze all'anno 2012 sono riconducibili all'estratto di mappa in atti catastali e proposto in allegato, per una estensione complessiva di mq 9010.

***Stima del valore (Vm) del complesso immobiliare rif. anno 2012:***

Per quanto attiene alla stima del valore di mercato (valore venale) dei terreni in esame, restando inteso come l'anno di riferimento su cui basare la stima è l'anno 2012, per il caso specifico non può che essere utilizzato il metodo per valore di trasformazione, giacché nell'anno di riferimento il compendio è venuto a rientrare nell'UTOE 2 ed in particolare nelle previsioni urbanistiche della Sottozona D4 "Area per distribuzione e stoccaggio carburanti" disciplinata dall'Art.43 delle NTA, precisando che la previsione urbanistica è limitata al solo comma 7 di tale articolo (oggi c.6 dell'Art.41), con prescrizioni e condizioni circa il vincolo di rimozione e l'obbligo di misure di mitigazione per l'impatto ambientale. E' quindi sulla base di tale previsione urbanistica e sulle condizioni oggettive dei luoghi che deve essere affrontata la stima del compendio in questione.

Il più probabile valore di mercato nel 2012 nel compendio è desumibile attraverso la stima del valore di trasformazione del bene inteso come struttura per stoccaggio e

distribuzione carburanti, impiegando il metodo finanziario dell' "analisi del flusso di cassa scontato" (DCFA). Sul punto v'è da considerare però che, proprio per la peculiare attività cui è dedicata la società intestataria e come da perizia del tecnico da essa incaricato per la stima del bene, l'ipotesi di trasformazione dei beni in esame risulta nell'ottica della "*realizzazione di un piazzale*" dove effettuare il carico e scarico di carburante tra cisterne.

Il metodo di stima per valore di trasformazione prevede più fasi e consiste nella determinazione di:

- 1) valore finale del bene una volta trasformato
- 2) costi di trasformazione
- 3) flusso di cassa nel periodo di durata dell'intervento di trasformazione.

Per ottenere il più probabile valore finale del bene risulta opportuno procedere tramite metodo del costo di costruzione, ovvero analizzando il valore del terreno, i costi (costo costruzione, oneri urbanizzazione e spese tecniche), il profitto del promotore e i deprezzamenti.

Per quanto al valore intrinseco del terreno nudo, risulta corretto considerare una percentuale pari al 15% quale incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile trasformato.

Quale superficie di riferimento dell'area riteniamo di considerare un'estensione pari a mq 8000 sui 9010 mq complessivi per il fatto che la Particella 192 risulta in pratica costituire la strada che dalla Provinciale conduce alla località Valdarpisi e pertanto da ritenersi non fruibile.

In merito ai costi, quelli professionali possono attestarsi al 5% rispetto al costo di costruzione, mentre gli oneri concessori, trattandosi di mero piazzale, possono ricondursi a zero. Per quanto, appunto, al costo di costruzione, esso è deducibile attraverso gli importi parametrici pubblicati dalla Tipografia del Genio Civile DEI prendendo come riferimento un costo unitario per superficie fruibile non inferiore ad €/mq 42,00 (ottenuto ponderando i costi unitari parametrizzati relativi alla

realizzazione di superfici a parcheggio, strade, sistemazioni del verde ed anche stazioni di servizio). Tramite metodo WACC, considerando una durata dell'intervento di trasformazione pari ad un anno, è altresì possibile stimare nel 2,48% la percentuale rispetto ai costi riconducibile all'utile del promotore. In relazione ai deprezzamenti, nel caso in specie, possono considerarsi nulli.

Con tali parametri e ipotesi si ottiene un valore di costo per il bene trasformato, inteso come piazzale finito adibito al carico/scarico carburanti, pari ad € 425.000,00.

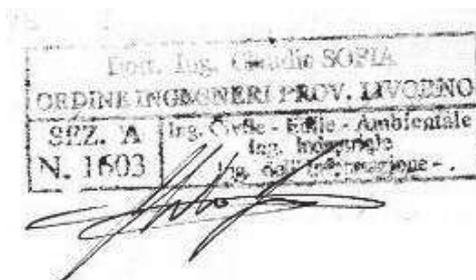
Come costo operativo d'intervento, se si considerano spese iniziali per la pulizia dell'area per € 5mila, si può invece considerare un importo pari ad € 358.000,00.

Introducendo quindi tali importi in un approccio con analisi DCFA (Discount Cash Flow Analysis), risulta possibile estrapolare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile nell'anno di riferimento 2012 (V.A.N.). Il DCFA (metodo del flusso di cassa) prefigura in sostanza un investimento immobiliare che può fornire redditi variabili dal momento dell'acquisto fino alla rivendita, prevedendo un valore di mercato finale.

Si applica pertanto il metodo DCFA implementandolo nella tabella excel riportata in allegato.

Il valore è stato determinato quindi in un importo arrotondato pari a:

V.A.N. = **€ 51.000,00** (Euro cinquantunomila/00), che corrisponde al più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) del bene oggetto di stima riferito all'anno 2012 (valore venale di comune commercio) e che corrisponde, di fatto, al valore base imponibile ai fini IMU.



Sofia Claudio  
04.03.2024  
10:46:04  
GMT+01:00

PARTE SECONDA:

**- Determinazione del valore imponibile ai fini IMU di terreni siti nel territorio del Comune di Porto Azzurro presso la loc. Barbarossa, traversa Via di Barbarossa (Catasto Fabbricati Fg 14 Part 81)**

**Premessa**

La presente seconda parte di Perizia di Stima riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento specifico all'anno 2012, di una presella di terreno di mq 2.556, su cui sorge un manufatto e taluni serbatoi, sita in località Barbarossa nel Comune di Porto Azzurro, Isola d'Elba (vedi ubicazione e foto allegate), distante circa 400 metri dalla omonima spiaggia ed a meno di 5 minuti in auto dal centro di Porto Azzurro; l'accesso all'immobile in esame avviene attraverso una strada privata con ingresso da Via di Barbarossa.

Catastalmente, in tale anno di riferimento l'immobile risulta (e lo risulta tutt'oggi) censito al CEU nel Comune di Porto Azzurro al **Foglio 14** come segue:

- **Part 81**, categoria D/7 (immobile per attività di tipo industriale), rendita € 1.952,21.

L'instestazione 1/1 della proprietà risulta corretta ed a nome della società F.lli Papi e Figli S.r.l., con sede in Porto Azzurro (LI), c.f. 00103200499, che dal 2016 risulta divenuta S.r.l. da S.n.c., tramite atto notarile, mantenendo medesimo codice fiscale.

L'immobile nelle sue fattezze all'anno 2012 è riconducibile all'estratto di mappa in atti catastali e proposto in allegato.

***Stima del valore (Vm) dell'immobile rif. anno 2012:***

Per quanto attiene alla stima del valore di mercato del complesso in esame, restando inteso come l'anno di riferimento su cui basare la stima è l'anno 2012, per il caso specifico non può che essere utilizzato il metodo per valore di trasformazione, giacché nell'anno di riferimento il compendio già veniva a rientrare nell'UTOE 2 ed in particolare nelle previsioni urbanistiche del "Comparto n°14 - Recupero impianto deposito di gas in loc. Barbarossa" del Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Porto Azzurro con Delib. n° 95 del 19/12/2011 consentendo nell'area in esame la ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale (Art.36 NTA). E' quindi sulla base di tali previsioni urbanistiche che deve essere affrontata la stima del bene in questione.

Il più probabile valore di mercato nel 2012 nel compendio è pertanto desumibile attraverso l'analisi del valore del bene allo stato attuale e la stima del valore di trasformazione del bene inteso come struttura di carattere residenziale impiegando il metodo finanziario dell' "analisi del flusso di cassa scontato" (DCFA).

Il metodo di stima per valore di trasformazione prevede più fasi e consiste nella determinazione di:

- 1) valore finale del bene una volta trasformato
- 2) costi di trasformazione
- 3) flusso di cassa nel periodo di durata dell'intervento di trasformazione.

L'analisi DCFA prefigura in sostanza un investimento immobiliare che può fornire redditi variabili dal momento dell'acquisto fino alla rivendita, prevedendo un valore di mercato finale. Con il predetto criterio il valore di un bene sarà pertanto riferito alla sommatoria dei flussi di cassa attesi dall'investimento, attualizzati ad un tasso che tenga conto della loro distribuzione temporale.

Procedendo innanzi tutto con la stima del più probabile valore dell'immobile allo stato attuale, si può intraprendere il metodo per costo di ricostruzione deprezzato

ponderando quindi il valore del terreno, i costi (costo costruzione, oneri urbanizzazione e spese tecniche), il profitto del promotore e i dovuti deprezzamenti.

Per quanto al valore intrinseco del terreno nudo, risulta corretto considerare una percentuale pari al 12% quale incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile ricostruito. In merito ai costi, quelli professionali possono attestarsi al 10% rispetto al costo di costruzione, mentre gli oneri concessori possono ricondursi a zero (trattandosi di immobile industriale). Per quanto, appunto, al costo di ricostruzione, esso è deducibile attraverso gli importi parametrici pubblicati dalla Tipografia del Genio Civile DEI potendo ottenere un costo calcolato pari ad € 375.000,00. Tramite metodo WACC, considerando una durata dell'intervento di trasformazione pari ad un anno e mezzo, è altresì possibile stimare nel 2,53% la percentuale rispetto ai costi riconducibile all'utile del promotore. Computando quindi i deprezzamenti come da tabella allegata, nel caso in specie, è possibile ricondurre il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile così come allo stato attuale (V.S.A.), ad un valore pari a € 165.000,00 (V.S.A.).

Per quanto invece attiene al valore dell'immobile in relazione alle previsioni urbanistiche per l'area di riferimento, è necessario procedere con una stima per valore di trasformazione.

Saranno pertanto da stimare i seguenti importi:

- valore finale delle costruzioni intese adibite ad uso residenziale
- costo di realizzazione del compendio a destinazione residenziale
- determinazione del flusso di cassa considerando un periodo di realizzazione dell'opera pari a tre anni.

Per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni una volta realizzati, essendo non praticabile l'applicazione del metodo MCA (per la scarsa attendibilità dei prezzi inclusi nelle intervenute transazioni all'epoca di riferimento), non si può che far riferimento ai prezzi unitari pubblicati ed estrapolati dalla fonte OMI - AdE riferibili all'anno 2012, che per le caratteristiche del contesto e ubicazione dell'area in esame,

non può giudicarsi inferiore a 3.400 €/mq. Considerato che l'edificabilità dell'area è pari al limite di 800 mq (sup. utile max realizzabile), si può ottenere un valore finale dei beni pari ad € 2.720.000,00.

Introducendo quindi tale importo in un approccio con analisi DCFA (Discount Cash Flow Analysis), risulta possibile estrapolare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile nell'anno di riferimento 2012 (V.A.N.). Il DCFA (metodo del flusso di cassa) prefigura in sostanza un investimento immobiliare che può fornire redditi variabili dal momento dell'acquisto fino alla rivendita, prevedendo un valore di mercato finale.

Si applica pertanto il metodo DCFA implementandolo nella tabella excel riportata in allegato, dove le spese professionali sono considerate pari al 10% del costo di costruzione, gli oneri concessori sulla base di quelli vigenti nel 2012 e costi di marketing e imprevisti pari al 3%.

Il valore di trasformazione è stato determinato quindi in un importo arrotondato pari a: V.A.N. = € 300.000,00, che corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima considerato come oggetto di trasformazione e con riferimento all'anno 2012.

Ottenuti pertanto i due valori di riferimento, ovvero quello dell'area così come allo stato di fatto (destinazione produttiva-industriale) e quello dell'area suscettibile di trasformazione a residenziale, attribuendo un congruo grado di appetibilità pari all'80% a favore della destinazione residenziale, si può dedurre che il valore di mercato del bene in esame risulta pari a:

$V_m = 165.000 \times 0,20 + 300.000 \times 0,80 = \mathbf{\text{€ } 273.000,00}$  (Euro duecentosettantatremila/00), che corrisponde al più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) del bene oggetto di stima riferito all'anno 2012 (valore venale di comune commercio) e che corrisponde, di fatto, al valore base imponibile ai fini IMU.

Volendo quantificare il plus rispetto alla pregressa base imponibile ai fini IMU (comunque dovuto per l'immobile D/7 nel caso in cui l'area non fosse divenuta "trasformabile" in residenziale), possiamo quantificare il seguente importo:

€ 273.000,00 - (€ 1.952,21 x 65) = € 146.106,35,

dove:

€ 273.000,00 = valore venale dell'area divenuta fabbricabile (trasf. residenziale)

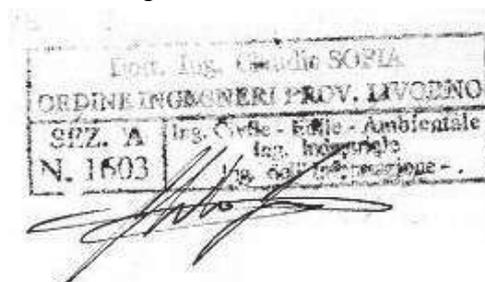
€ 1.952,21 = rendita catastale dell'immobile

65 = coeff. moltiplicatore ai fini IMU.

Lo scrivente resta a completa disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, di cui sono riportate le conclusioni, ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Livorno, li 04.03.2024

IL TECNICO  
*Sofia Ing. Claudio*



Allegati:

- 1) Ubicazione e individuazione del beni;
- 2) Mappa e visure catastali;
- 5) Stampa fogli di calcolo metodo DCFA e calcolo dei costi per entrambi i compendi.



Sofia Claudio  
04.03.2024  
10:46:04  
GMT+01:00