

oggetto

Relazione di stima di terreni (Foglio 22, p.lla 826 e Foglio 24, p.lla 729 - C.T.).

LEINI - (TO).

Direzione Regionale del Piemonte - Ufficio Provinciale - Territorio di Torino

Via Guicciardini n. 11 - 10121 Torino, tel +390110822111 - upt.torino@agenziaentrate.it.



committente

COMUNE DI LEINI

Piazza Vittorio Emanuele II, n. 1 - 10040 Leini (TO)

Relazione di stima di due particelle di terreno (Foglio 22 p.lla 826, Foglio 24, p.lla 729 - C.T.).

Via Osella, via Colombo - LEINI (TO)

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I [^] – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO.	2
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA.....	4
PARTE II [^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.	4
3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI.	4
4 CONTRATTI DI LOCAZIONE	5
PARTE III [^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE.	5
5 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.	5
6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	6
7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE. ANALISI GENERALE DEL MERCATO.....	7
8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – FOGLIO 22, P.LLA 826 E FG. 24 P.LLA 729.	12
8.1 DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO ORDINARIO.	13
8.2 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE LORDO ORDINARIO.	14
8.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.	15
CONCLUSIONI.	16
INDICE ALLEGATI	18

PREMESSA.

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Leini (TO) con nota prot. 10190 del 05/05/2023 cui ha fatto seguito l'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa sottoscritto tra lo stesso Comune e l'Agenzia delle Entrate ed acquisito agli atti dell'Ufficio al prot. n. 94084, in data 27/06/2023.

La relazione di stima è relativa a due particelle di terreno site nel comune di Leini, di proprietà dello stesso ente locale.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più *probabile valore di mercato* dei terreni suddetti, per una eventuale alienazione.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo (in data 26/07/2023) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare lo stato di fatto degli immobili, le caratteristiche tipologiche e posizionali, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si precisa che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente valutazione) e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

L'epoca di riferimento della valutazione è settembre 2023.

PARTE I[^] – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.

1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO.

Gli immobili oggetto di stima sono di seguito descritti.

Foglio 22, p.IIa 826 Catasto Terreni: lotto di terreno di forma geometrica regolare e giacitura pianeggiante, ubicato in zona periferica est del centro abitato (zona O.M.I. B1).

All'interno dell'appezzamento è situata una torre in acciaio per telefonia mobile e relative apparecchiature, di proprietà della società H3G.

L'ambito territoriale in cui ricade il terreno in argomento presenta un'edilizia di tipo prevalentemente produttivo e in misura minore di tipo commerciale.

L'accesso avviene da via L. Osella e dista circa 150 m dalla Strada Provinciale 40, di collegamento al comune di Volpiano e allo svincolo dell'autostrada A5

Torino-Aosta, nonché a circa 500 m dalla Strada Provinciale 267 di comunicazione con Torino.

La zona non presenta servizi di tipo pubblico, mentre offre una discreta disponibilità di attività commerciali e artigianali: bar, ristoranti, opifici, stazione di servizio.

A breve distanza, sulla S.P. 40 è ubicata la fermata d'autobus per le linee extraurbane da e per Ivrea, Pont Canavese e Torino.

La disponibilità di parcheggi a raso non a pagamento è buona.

A circa 400 m sono presenti diverse strutture per lo sport: una piscina comunale, il palazzetto dello sport, due campi da calcio, una palestra.

Foglio 24, p.lla 729 Catasto Terreni: lotto di terreno di forma geometrica regolare e giacitura pianeggiante, ubicato in zona periferica ovest del centro abitato (zona O.M.I. B1).

La particella 729 deriva dal frazionamento della 397 originariamente compresa nell'Accordo di collaborazione citato in **Premessa**. Lo stralcio, effettuato a cura del comune di Leini, si è reso necessario per individuare esattamente l'area che sarà oggetto di una eventuale alienazione, più piccola rispetto alla particella originaria 397. Nell'ambito della presente valutazione si determinerà il più probabile valore di mercato della particella 729.

All'interno dell'appezzamento è situata una torre in acciaio per telefonia mobile e relative apparecchiature di proprietà della società Wind. E' presente anche un piccolo deposito attrezzi di circa 8 mq.

L'ambito territoriale in cui ricade il terreno in argomento presenta un'edilizia di tipo prevalentemente produttivo e in misura minore di tipo commerciale.

L'accesso avviene agevolmente da via C. Colombo e dista circa 200 m dalla Strada Provinciale 10, di collegamento alla S.S. 460 di Ceresole e al raccordo autostradale Torino-Caselle.

La zona non presenta servizi di tipo pubblico, mentre offre una buona disponibilità di attività commerciali e artigianali: bar, supermercati, un ipermercato, autofficina, serramenti, falegnameria, impresa di costruzioni.

L'area è scarsamente servita dai mezzi pubblici, la fermata di autobus più vicina è situata a 1 km di distanza con due linee suburbane di collegamento con la città di Torino.

La disponibilità di parcheggi a raso non a pagamento è buona.

Nel raggio di 800 mt sono presenti due strutture a verde pubblico attrezzate con impianti per attività sportive.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono catastalmente individuati come segue:

Catasto Terreni:

- Foglio 22, p.lla 826, qualità: Ente urbano, superficie 240,00 mq.
- Foglio 24, p.lla 729, qualità: Seminativo irriguo, classe 1, superficie 50,00 mq.

Intestazione:

- COMUNE DI LEINI' con sede in Leini, c.f.: 01777400019, proprietà per 1/1.

Parte II^ – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.

3 DESCRIZIONE URBANISTICA E VINCOLI.

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) del comune di Leini approvato con D.G.R. n. 13/2001 del 21/02/2000, gli immobili in oggetto sono così classificati:

Foglio 22, p.lla 826

Cartografia catastale: Terreni

LEINI Foglio 22 Num. 826

Sup. catastale mq. 240

Strumenti urbanistici: Variante Parziale 17

Destinazioni urbanistiche:

P 1/1 - Area produttiva esistente confermata (Via Torino, Via Volpiano) – Art. 11.7.1

Classi geologiche: I - classe I - Art.25

If = 0,60 mq/mq.

Foglio 24, p.lla 729

Cartografia catastale: Terreni

LEINI Foglio 24 Num. 729 (parte della ex 397).

Sup. catastale mq. 50,00

Strumenti urbanistici: Variante Parziale 17

Destinazioni urbanistiche:

P2 - P 2 - Area produttiva artigianale e commerciale di riordino, completamento e nuovo impianto

(Via Caselle) - Art.11.8.1

S1 - Servizi pubblici per aree residenziali - Art.11.14

S2 - Servizi pubblici per insediamenti produttivi e terziari - Art.11.15

STP2 - Viabilità in progetto di livello secondario - Art.11.18.1

STRADA - Viabilità esistente - Art.11.18.1

Vincoli

COMMERCIO L2 - L2 - localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate - Art.27

ELETTRODOTTO - elettrodotto - Art.5

Classi geologiche

I Ib - classe I Ib - Art.25

If = 0,50 mq/mq.

4 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per i terreni in oggetto, tra il comune di Leini e le società H3G e Wind, sono stati originariamente stipulati i seguenti contratti di locazione.

Foglio 22, p.lla 826: Deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 03/06/2015, per l'installazione ed il mantenimento di un impianto di telecomunicazioni. Durata anni 9 (nove) con decorrenza dal 24 dicembre 2014, rinnovabile tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni. Canone annuo euro 11.500.

Foglio 24, p.lla 729 (ex 397 parte): Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 13/02/2015, per l'installazione ed il mantenimento di un impianto di telecomunicazioni. Durata anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 marzo 2015, rinnovabile tacitamente per periodi di 6 anni in 6 anni. Canone annuo euro 10.000.

PARTE III[^] – PROCESSO DI VALUTAZIONE.

5 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.

Lo scopo della presente valutazione è quindi quello di determinare il *più probabile valore di mercato* all'attualità dell'immobile descritto al paragrafo 1.

6 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Ogni valutazione ha un proprio *motivo* o *scopo* che la promuove. Lo *scopo* rappresenta, quindi, l'elemento preliminare e indispensabile della stima stessa, in quanto in funzione dello *scopo* si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario (o reddituale), al quale possono ricondursi sia il classico valore di capitalizzazione e sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In regime di mercato perfetto tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato; in realtà, si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato, quindi, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per determinarlo, basate sul principio che ogni procedimento rientra nella logica della comparazione, sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta (per comparazione diretta)**, attuata attraverso una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che sinteticamente rappresentano le capacità economiche e produttive dei beni a confronto (ad esempio, €/mq, €/mc, ecc.). E' in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi nei casi in cui sia possibile costruire una scala di dati campione noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione;
- **metodologia indiretta (per comparazione indiretta)**, attuata attraverso l'utilizzo di parametri non direttamente rappresentativi del valore, ma che possono diventare tali attraverso una opportuna elaborazione; è, quindi, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. E' applicabile nei casi in cui risulta impossibile la formazione di una scala di dati campione noti, a causa della inesistenza o della ridotta trasparenza del mercato. Per la stima del valore di mercato, in tali circostanze, si deve ricorrere all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene (ricerca del valore di costo); oppure, si devono porre in relazione grandezze economiche attribuibili al bene, quali il

reddito e il saggio di capitalizzazione, per la stima del suo valore di mercato (ricerca del valore di capitalizzazione).

Tra i criteri di stima o aspetti economici sono da considerare, infine, quelli che vengono generalmente considerati come derivati da quelli già citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico da considerare quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso, il valore di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico da considerare quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso, il valore di surrogazione è dato dal valore di mercato o di costo di produzione del bene surrogabile con quello oggetto di stima;
- Il **valore complementare**, aspetto economico da considerare qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso, il valore complementare è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso, comprensivo della parte oggetto di valutazione, e il valore di mercato di tutti gli altri beni del complesso escluso quello oggetto di stima.

7 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE. ANALISI GENERALE DEL MERCATO.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare con riferimento al segmento al quale appartengono gli immobili oggetto di valutazione, ovvero il segmento dei terreni.

I dati indicati di seguito sono presentati esclusivamente in termini di STN superficie compravenduta normalizzata (espressa in ettari).

In generale la serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni a livello nazionale (Figura 1) mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è

rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il terzo trimestre del 2020 con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza anche nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel secondo semestre dell'anno (Figura 2).

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati³

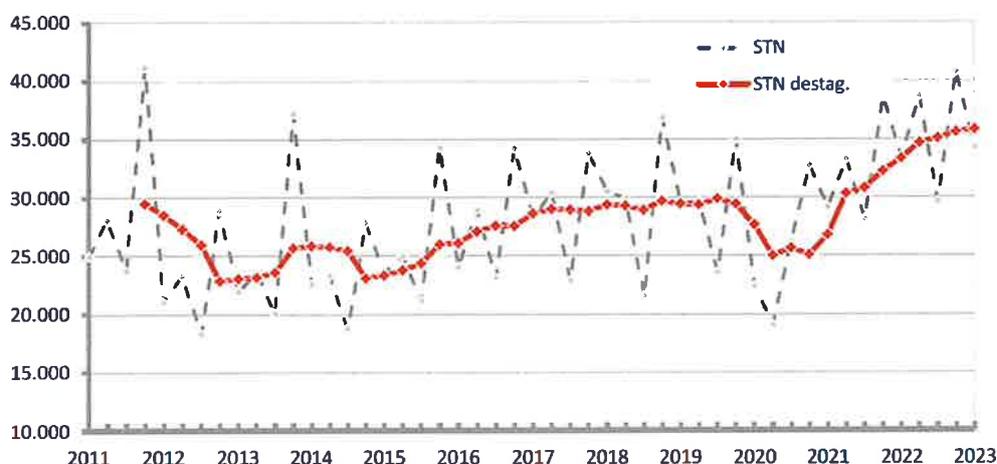
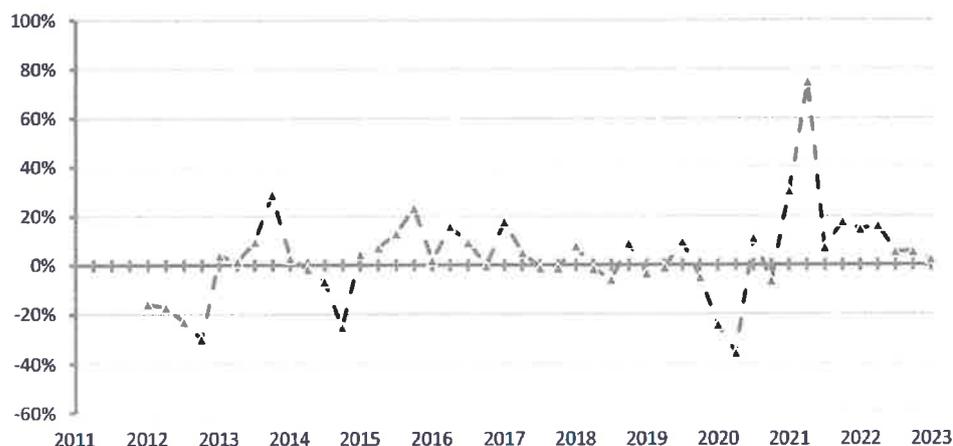


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



³ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Il 2023, infine, si apre ancora con un segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022 (Tabella 1). A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate passa infatti dal +5,6% al +2,5%, con differenze significative tra le singole macroaree.

Nel Nord Est e nelle regioni del Centro si registra una diminuzione delle superfici compravendute che calano di oltre il 5%. Il Sud, che con più di 10.000 ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, vede incrementare le superfici trasferite con un tasso prossimo all'11%. Meno accentuati sono i rialzi, più vicini alla media nazionale, nel Nord Ovest e nelle Isole, che nel trimestre precedente avevano mostrato i più alti tassi di crescita.

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	Var % STN IV 22/IV 21	Var % STN I 23/I 22
Nord Ovest	6.154	6.563	4.245	7.706	6.489	17,0%	5,4%
Nord Est	6.000	6.956	4.836	7.425	5.667	-1,9%	-5,3%
Centro	5.386	6.414	6.451	7.270	5.134	3,7%	-5,0%
Sud	9.218	9.674	7.826	10.466	10.220	0,8%	10,9%
Isole	6.683	9.019	6.272	7.839	6.772	11,9%	1,3%
Italia	33.441	38.625	29.631	40.706	34.282	5,6%	2,5%

Nella Tabella 2 vengono approfonditi due aspetti specifici che aiutano a interpretare il mercato: le dimensioni dei beni compravenduti e i soggetti coinvolti.

In linea con i trimestri precedenti, si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, in particolare nelle Isole e al Centro (superficie più che doppia).

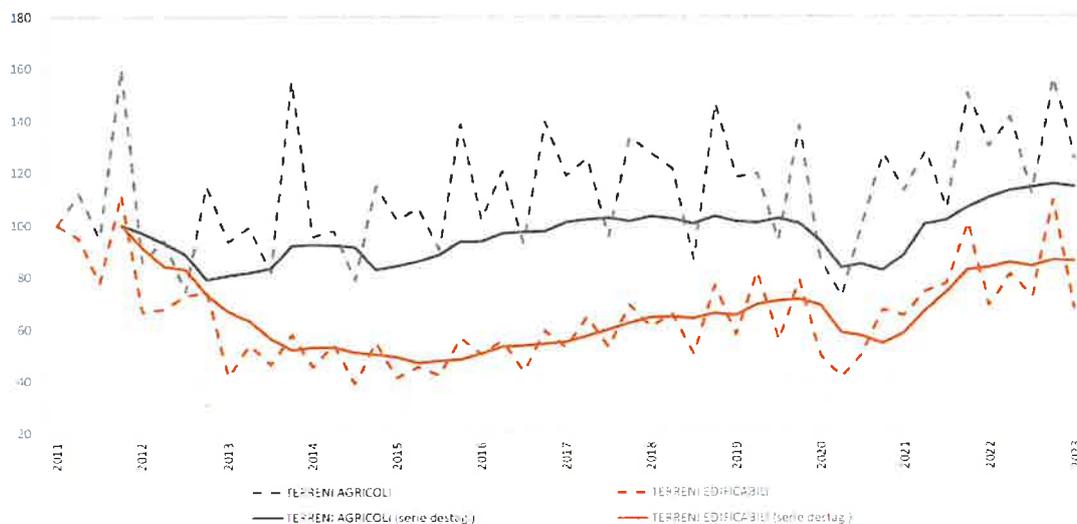
Con riferimento al secondo aspetto, anch'esso tendenzialmente stabile, si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo emerge una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud (ultime due colonne della Tabella 2).

Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto I/2023	STN MEDIA PNF ha/atto I/2023	STN MEDIA ha/atto I/2023	Quota % STN PF I/2023	Quota % STN PNF I/2023
Nord Ovest	0,72	1,09	0,78	73,8%	26,2%
Nord Est	0,96	1,57	1,10	65,7%	34,3%
Centro	0,91	1,89	1,07	70,0%	30,0%
Sud	0,92	1,74	1,02	76,3%	23,7%
Isole	1,05	2,42	1,23	73,0%	27,0%
Italia	0,90	1,64	1,02	72,5%	27,5%

Nella sottostante Figura 3 si presentano i volumi di scambio dei terreni, sempre in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione, nei limiti delle informazioni disponibili. Il grafico in Figura 3 descrive, in termini di indice, assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite. I due segmenti principali, agricolo ed edificabile, il cui andamento destagionalizzato si è divaricato ad inizio della serie tendono negli anni più recenti ad essere piuttosto correlati, con maggiori oscillazioni cicliche nell'ambito dell'agricolo.

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri dell'ultimo anno, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili) e a una quarta residuale. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno rallentato entrambi la loro crescita mantenendo il differenziale a favore degli edificabili. In particolare il mercato agricolo ha registrato una variazione pari al +1,3% a fronte del +5,4% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Analogo fenomeno si è verificato nel segmento edificabile sceso dal +10,6% di fine 2022 ad un incremento di poco più del 3% nei primi tre mesi del 2023. Particolarmente brillante (+98%) risulta invece la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili, la cui superficie scambiata è quasi raddoppiata a confronto col primo trimestre 2022 al punto da avvicinarsi al dato relativo ai terreni edificabili.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

COMPRAVENDITA TERRENI	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	Var % STN IV22/IV21	Var % STN I23/I22
TERRENI AGRICOLI	31.576	36.403	27.875	38.048	31.998	5,4%	1,3%
TERRENI EDIFICABILI	1.145	1.424	1.228	1.824	1.180	10,6%	3,1%
TERRENI NÉ AGR. NÉ EDIFIC.	522	612	398	726	1.033	18,9%	98,0%
ALTRO	199	186	130	108	72	-44,0%	-64,0%
TOTALE	33.441	38.625	29.631	40.706	34.282	5,6%	2,5%

Nelle tabelle che seguono l'analisi si concentra sulle due principali aggregazioni, rispettivamente terreni agricoli (Tabella 5) e terreni edificabili (Tabella 7), con riferimento alle singole aree territoriali. Il dato sulle superfici medie per singolo atto conferma come la differenza tra gli acquisti da parte di persone non fisiche e di persone fisiche, già precedentemente rilevata, risulti particolarmente accentuata nel caso dei terreni edificabili (0,51 ha/atto contro 0,13 ha/atto).

Tabella 5: Terreni agricoli - STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto I/2023	STN MEDIA PNF ha/atto I/2023	STN MEDIA ha/atto I/2023	Quota % STN PF I/2023	Quota % STN PNF I/2023
Nord Ovest	0,76	1,39	0,85	76,7%	23,3%
Nord Est	1,15	2,27	1,37	67,0%	33,0%
Centro	1,04	2,99	1,28	70,9%	29,1%
Sud	1,07	2,57	1,22	79,4%	20,6%
Isole	1,25	2,64	1,40	79,3%	20,7%
Totale	1,04	2,26	1,20	75,5%	24,5%

Tabella 7: terreni edificabili- STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto I/2023	STN MEDIA PNF ha/atto I/2023	STN MEDIA ha/atto I/2023	Quota % STN PF I/2023	Quota % STN PNF I/2023
Nord Ovest	0,10	0,58	0,30	18,2%	81,8%
Nord Est	0,11	0,45	0,28	21,5%	78,5%
Centro	0,19	0,45	0,29	38,8%	61,2%
Sud	0,12	0,54	0,25	32,9%	67,1%
Isole	0,14	0,46	0,23	44,4%	55,6%
Totale	0,13	0,51	0,27	29,8%	70,2%

8 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI – FOGLIO 22, P.LLA 826 E FG. 24 P.LLA 729.

Trattandosi di un immobile (terreno edificabile) avente destinazione non ordinaria, di fatto adibita a sede di SRB stazione radio base quindi ospitante un traliccio per telecomunicazioni, non è agevole il reperimento di dati di mercato, in termini di prezzi noti e recenti di compravendita, da utilizzare nell'usuale procedimento estimativo previsto dal criterio del più probabile valore di mercato (metodo sintetico-comparativo).

Su questa base, in assenza di recenti transazioni riguardanti immobili specifici, si svolge il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento della capitalizzazione dei redditi (direct capitalization)**, vale a dire un *procedimento di stima indiretto*, riconducibile all'*approccio reddituale*, che definisce il valore di un bene immobiliare come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima indiretto del valore di mercato di un bene immobile deve essere essenzialmente utilizzato per valutazioni di mercato riferite a beni per i quali non sono spesso disponibili transazioni confrontabili, rendendo quindi inutilizzabile il procedimento di comparazione diretta.

Il valore di mercato determinato attraverso la capitalizzazione dei redditi individua l'utilità di un bene con riferimento alla sua capacità di generare un flusso costante di benefici (redditi) per un orizzonte temporale più o meno ampio. Infatti, tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, l'ipotesi di redditività illimitata nel tempo è accettabile e così l'algoritmo di calcolo dell'accumulazione finale attualizzata di "n" annualità si semplifica essendo necessari solo due dati: il reddito e il tasso di capitalizzazione.

Pertanto, l'espressione di riferimento sarà:

$$VM = R/r;$$

dove R= reddito medio annuo atteso e r= tasso di capitalizzazione; ciò significa che sebbene reddito e tasso di capitalizzazione siano riferiti alla situazione attuale, li consideriamo validi per sempre; non cambiano, quindi, in dipendenza di età, tempo e stato. La suddetta formulazione è in realtà quella principalmente utilizzata, in quanto va considerato che:

- il bene immobile è comunque un bene durevole, con un ciclo di vita abbastanza lungo da poterlo supporre infinito;
- si assume che i redditi espressi in valori costanti (valori reali) abbiano una certa stabilità;
- lo scostamento tra il valore attuale di una rendita perpetua e quello di una rendita limitata è, dopo alcuni anni, alquanto contenuto.

Nell'applicazione di questo procedimento estimativo occorre stabilire a quale tipologia di reddito riferirsi (netto o lordo) e, conseguentemente, a quale tipo di tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Dal punto di vista della dottrina estimativa è ritenuta corretta l'applicazione di un tasso netto, e di conseguenza l'adozione del reddito netto, in quanto, partendo dal principio che un bene vale quanto rende, non possono essere capitalizzate anche le spese a carico della proprietà. E' indubbio, tuttavia, che è molto più agevole individuare un reddito lordo che un reddito netto, il cui calcolo è pesantemente influenzato dalla quantificazione delle spese in detrazione che possono oscillare in un intervallo abbastanza ampio e, di conseguenza, produrre notevoli variazioni nella determinazione del valore finale dell'immobile. Per tale ragione, l'uso di un reddito e di un tasso lordo trova oggi ampio supporto sia all'estero e sia nella corrente letteratura tecnica italiana, tanto che ormai la maggior parte dei listini, dei prezzari e delle pubblicazioni relativi all'andamento del mercato immobiliare sono orientati verso il riferimento a redditi e tassi lordi.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata attraverso le seguenti fasi operative:

- **Determinazione del reddito lordo ordinario;**
- **Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo ordinario;**
- **Determinazione del valore di mercato dell'immobile.**

8.1 Determinazione del reddito lordo ordinario.

Il reddito lordo ordinario è il reddito annuo medio, costante, illimitato, posticipato, ordinario dell'unità immobiliare oggetto di stima e coincide:

- con il canone annuale di affitto effettivo corrisposto, se l'unità immobiliare in stima è locata a canone ordinario di mercato;
- con il canone ordinario di mercato, nel caso in cui l'immobile non sia locato o il canone reale non sia coerente con il mercato locale;
- con una quota del fatturato dell'attività, nei casi in cui l'immobile a destinazione non ordinaria si identifica con l'attività produttiva che vi si svolge.

L'immobile risulta locato (cfr. **paragrafo 4**). Il canone annuo corrisposto è pari a **11.500 €**. Dalle verifiche effettuate detto canone può considerarsi conforme al mercato di riferimento e rappresentare, quindi, anche in considerazione della durata residua del contratto, il Reddito lordo da utilizzare nel procedimento di capitalizzazione.

8.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo ordinario.

Il saggio di capitalizzazione può essere determinato:

- con stima diretta per comparazione;
- con stima indiretta mediante procedimento analitico.

Nella presente relazione il tasso r viene determinato con stima indiretta mediante procedimento analitico. Si fa riferimento allo stesso criterio stabilito nel protocollo d'intesa dell'11.12.2015 fra l'ANCI, H3G, Vodafone Italia e Wind per la determinazione del canone di locazione delle SRB, che prende a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rivalutato con un fattore premiale che lo raddoppia.

Nel predetto accordo il canone unitario ottenuto dalla media aritmetica del valore unitario di locazione degli immobili a destinazione commerciale, terziario e produttivo presenti nell'OMI della zona in cui si trova l'impianto, moltiplicato per un fattore premiale pari a $fp = 2$.

Nel caso in esame, per la determinazione del saggio lordo di capitalizzazione si adotta il medesimo criterio:

$$r = r_m \times fp$$

Dove:

r_m è ottenuto tramite la media delle redditività degli immobili ad uso commerciale e produttivo presenti nella zona OMI B1 di Leini;

fp è il fattore premiale pari a 2.

Si riporta di seguito tabella esplicativa per la determinazione di r , ricordando che si tratta di redditività lorde.

Leini- Zona B1	r1	r2	Media parziale	media
Capannoni industriali	9,1	8,9	9,0	
Negozi	10,6	10,6	10,6	
Media redditività "r _m "				9,8
Fattore premiale "fp"				2
Saggio di capitalizzazione $r = r_m \times 2$				19,6

Il saggio di capitalizzazione r, per il caso in esame, è pari a: **r=19,6%**.

8.3 Determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Sulla base, quindi, del reddito lordo ordinario (canone di locazione), del saggio di capitalizzazione lordo ordinario ricavato nel paragrafo precedente, il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima è dato da:

$$VM = R/r = 11.500 \text{ €} / 19,6\% = 58.000 \text{ € in c.t.}$$

Analogamente per il terreno identificato al Fg. 24, part. 729, si ha:

$$VM = R/r = 10.000 \text{ €} / 19,6\% = 51.000 \text{ € in c.t.}$$

A conforto dei due valori stimati, in considerazione della particolare tipologia degli immobili valutati, si è effettuata una specifica ricerca riguardo terreni simili, su cui insistono impianti e apparati di telecomunicazione SRB assimilabili a quelli oggetto della presente relazione di stima.

La ricerca ha fornito i seguenti immobili oggetto di compravendita:

- Atto di compravendita del 24/07/2018, rep. 4831/3480, comune di Ciriè. Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 15, p.lla 421, superficie are 0,98. Prezzo di compravendita 48.000 €;
- Atto di compravendita del 12/05/2016, rep. 50897/18054, comune di Riva di Chieri. Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 44, p.lla 70, superficie are 1,40. Prezzo di compravendita 57.696 €;

- Atto di compravendita del 27/07/2022, rep. 18822/16693, comune di Villastellone. Terreno censito al Catasto Terreni al fg. 6, p.lla 144, superficie are 0,40. Prezzo di compravendita 69.000 €.

Come si può osservare, i prezzi desunti dagli atti di compravendita della ricerca, restituiscono valori allineati a quelli determinati nella stima.

CONCLUSIONI.

La presente valutazione è stata richiesta dal comune di Leini (TO), in relazione all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il suddetto Comune, in data 27/06/2023, prot. n. 94084.

La relazione di stima è relativa a due particelle di terreno site nel comune di Leini, di proprietà dello stesso ente locale.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più *probabile valore di mercato* dei terreni descritti al **paragrafo 1**, per una eventuale alienazione.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo (in data 26/07/2023) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare lo stato di fatto degli immobili, le caratteristiche tipologiche e posizionali, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando il *il criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento della capitalizzazione dei redditi (direct capitalization)**, vale a dire un *procedimento di stima indiretto*, riconducibile all'*approccio reddituale*, che definisce il valore di un bene immobiliare come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione.

Il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Determinazione del reddito lordo ordinario;**
- **Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo ordinario;**
- **Determinazione del valore di mercato dell'immobile.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; tenuto conto, delle caratteristiche tipologiche e posizionali degli immobili, e nel presupposto che gli stessi immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente relazione di stima) e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso

nulla di evidente che invalidi tale presupposto, si indica nella seguente tabella, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame.

TERRENI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SITI IN LEINÌ (TO)	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ACCERTATO A SETTEMBRE 2023 (IN C.T.)
Fg. 22, p.IIa 826 (C.T.)	58.000,00 €
Fg. 24, p.IIa 729 (C.T.)	51.000,00 €

Tenuto conto della tipologia di stima; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per tali valutazioni immobiliari un'alea estimativa di circa il $\pm 15\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita al comune di Leini in relazione all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e il suddetto Comune, in data 27/06/2023, prot. n. 94084, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

TEAM OPERATIVO

IL RESPONSABILE TECNICO
Roberto Basso SCUCCIMARRA
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Stefano Giuseppe CHIOZZA
(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 4 tipologie di documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

L'originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente.

INDICE ALLEGATI

Allegati

- | | |
|---|---|
| 1 | Planimetria di inquadramento urbanistico: P.R.G.C. vigente |
| 2 | Planimetria di inquadramento topografico e zona OMI |
| 3 | Stralcio dall'estratto del foglio di mappa |
| 4 | Documentazione fotografica |



Foglio 22 n. 826



Foglio 24 n. 729

Comune di Leini (TO)
Piano Regolatore Generale Comunale vigente
 (Del. G.R. n. 13/2001 del 21/02/2000)



— Individuazione dell'immobile oggetto di stima.

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO

scala
 non in scala

N° 1

data
 Settembre 2023



Zona O.M.I. B1 – foglio 22 n. 826



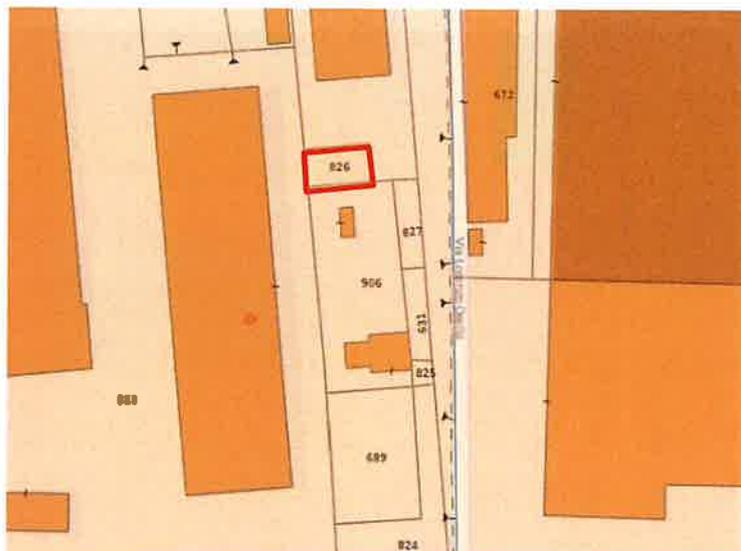
Zona O.M.I. B1 – foglio 24 n. 729

COMUNE DI LEINI (TO)
Zona O.M.I. B1

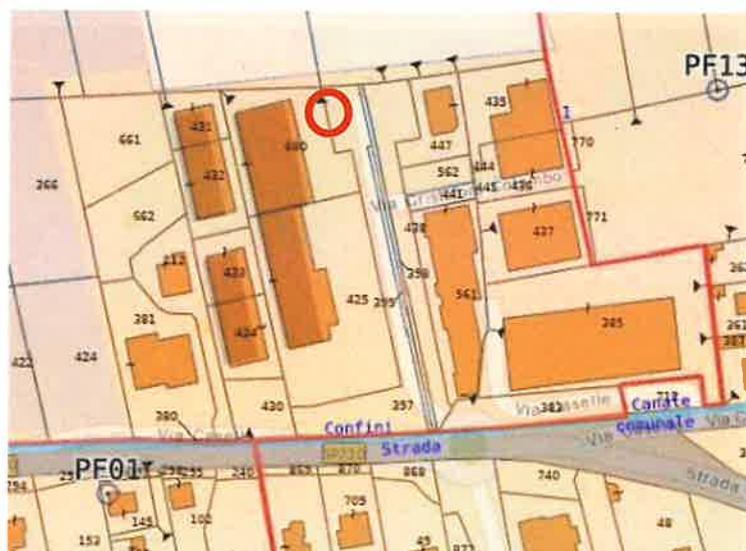


Individuazione della zona di riferimento

INQUADRAMENTO ZONA O.M.I. Ubicazione della zona di riferimento	
ALLEGATO	scala non in scala
N° 2	data Settembre 2023



Foglio 22, p.lla 826 - C.T.



Foglio 24, p.lla 729 - C.T.

Comune di Leini (To)



— Immobile oggetto di stima

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA Catasto Terreni	
ALLEGATO N° 3	scala non in scala data Settembre 2023

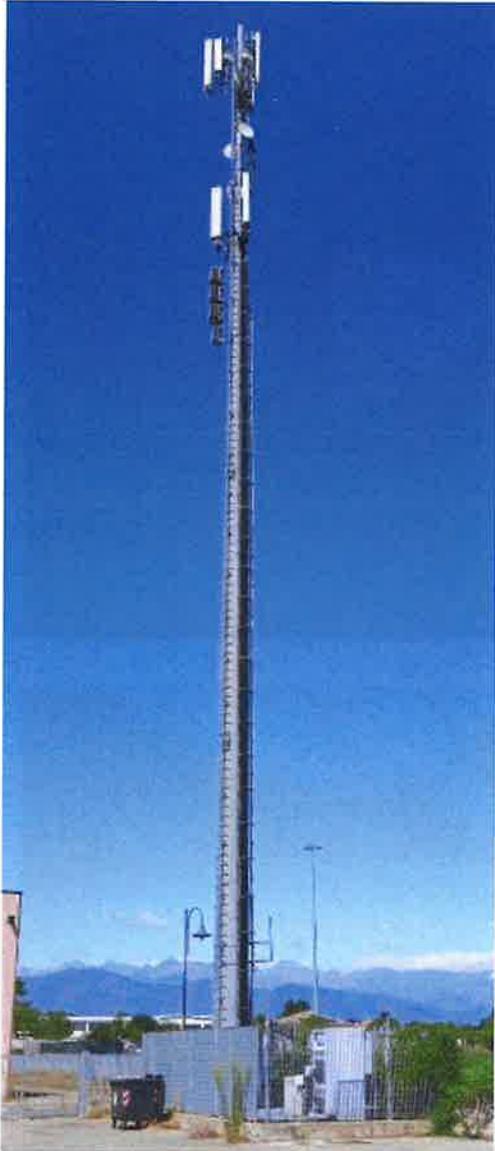


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO

N° 4

data
Settembre 2023



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO

N° 4

data
Settembre 2023