

<b>Agronomo Prof. Floriano Schiavoni</b>
<i>Socio di E.VALUATIONS (Istituto di Estimo e Valutazioni)</i>
<i>Via delle Rose 7 - 60019 - Senigallia (AN)</i>
<i>Tel. e Fax: 071 7924057 - Cell. 3338462238 – P.IVA 00963510425-</i>
<i>e-mail: florianoschiavoni@teletu.it PEC: f.schiavoni@epap.conafpec.it</i>

**Osservazioni all'avviso di rettifica e liquidazione riguardante l'atto del 20/07/2017 n° 2017002001000000 stipulato dal notaio Lattanzi di Corinaldo (n° repertorio 14005/6428) relativo a terreno agricolo censito nel comue di Ostra Vetere , contrada San Vito di ha 5,7317**

Il sottoscritto Dr. Agronomo Floriano Schiavoni, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi delle Marche al n.150, nominato nell'interesse del signor Tanfani Gabriele, nato a Corinaldo il 14/12/1970, residente a Ostra Vetere, contrada Cona 30, dopo aver preso visione dell'avviso di rettifica e liquidazione inviato, in data 01/07/2019, dall'Agenzia provinciale di Ancona (ufficio provinciale di Senigallia) , avanza le seguenti osservazioni critiche che per semplicità e chiarezza di esposizione suddivide nei seguenti capitoli:

1. RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE REALE DEL TERRENO
2. CARATTERISTICHE DEI COMPARABILI (TERRENI)
3. STIMA MONOPARAMETRICA
4. STIMA PLURIPARAMETRICA SECONDO QUANTO PREVEDE IL MOSI (manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)
5. CONCLUSIONI
6. DICHIARAZIONE DEL PERITO

#### **1. RIFERIMENTI CATASTALI E SITUAZIONE REALE DEL TERRENO**

La visura catastale, confrontata con la situazione reale dei luoghi, ha permesso di redigere il seguente prospetto riepilogativo.

Comune	Foglio	mappali	qualità reale	Sup. Cat/le
O. Vetere	3	16	Seminativo	3294
O. Vetere	3	17	Seminativo	2420
O. Vetere	3	18	Seminativo	900
O. Vetere	3	19	Seminativo	540
O. Vetere	3	141	Seminativo	9170
O. Vetere	3	170	Seminativo	2932
O. Vetere	3	172	Seminativo	17683
O. Vetere	3	190	Seminativo	18277
O. Vetere	3	192	Seminativo	2101
			<b>Totale mq</b>	<b>57317</b>

La figura 1 , estratta da Formaps, evidenzia il terreno oggetto di accertamento

**Figura 1**



La figura 2, estratta da Google-Heart, evidenzia la presenza di querce secolari e l'utilizzazione del suolo

**Figura 2**



Le seguenti foto 1,2 e 3 evidenziano le caratteristiche del terreno acquistato da Tanfani Gabriele.

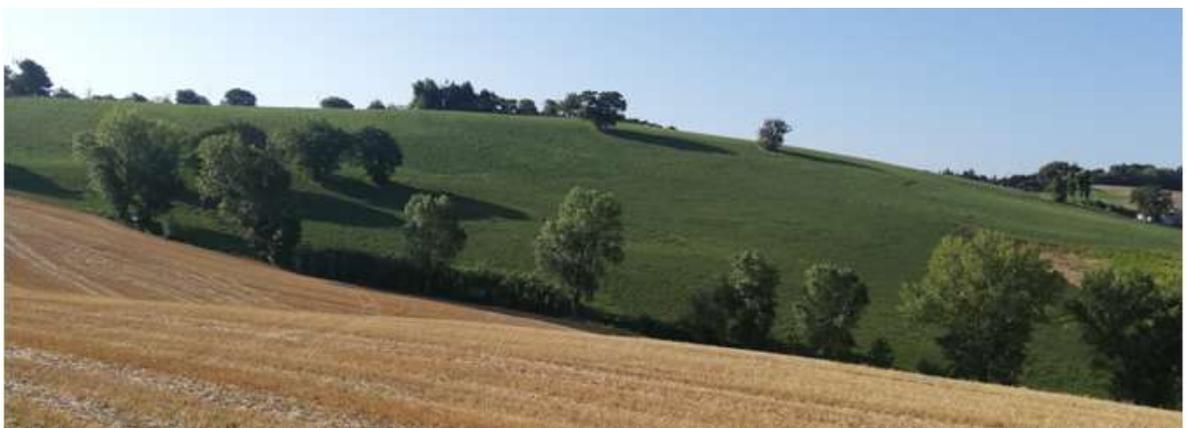
**Foto n° 1**



**Foto n° 1**



**Foto n° 3**



Il terreno in esame presenta una pendenza media superiore al 30%, un'esposizione a nord- nord ovest ed è utilizzato al 100% a seminativo (adesso erba medica). Sul terreno sono presenti sette querce secolari che rappresentano un ostacolo alle ordinarie operazioni agro-meccaniche. Tale corpo fondiario non confina con altri terreni di proprietà dell'acquirente (assenza di complementarietà). Non sono state illustrate le altre caratteristiche poiché sono pressoché analoghe a quelle dei comparabili utilizzati dall'Agenzia delle Entrate.

## 2.CARATTERISTICHE DEI COMPARABILI

Le seguenti elaborazioni e foto evidenziano le caratteristiche dei comparabili.

### 2A comparabile n° 1

Figura n° 3



Foto n° 4



Questo comparabile (n° 1), di ha 5,9779, è stato compravenduto al prezzo di € 110.000,00 (€ 1,84/mq).

L'acquirente (Fioroni Irene) è proprietaria del mappale 342 (icona verde figura 3). Per tale motivo, nel rispetto degli IVS (standard internazionali di valutazione immobiliare) non può essere utilizzato come comparabile.

l'estratto della visura per immobile certifica quanto dichiarato:



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/08/2019

Data: 18/08/2019 - Ora: 16.21.28    Segue  
Visura n.: T5162 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di OSTRA VETERE ( Codice: F581)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di ANCONA</b> <b>Foglio: 16 Particella: 342</b>

**INTESTATO**

1	FIORANI Irene nata in ETIOPIA il 15/07/1939	FRNRNI39L55Z315X*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	---	-------------------	------------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 22/07/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	16	342		-	SEMINATIVO 3	6 96 24		Euro 287,66	Euro 287,66	FRAZIONAMENTO del 22/07/2015 protocollo n. AN0072422 in atti dal 22/07/2015 presentato il 22/07/2015 (n. 72422.1/2015)
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 46 - foglio 16 particella 327 - foglio 16 particella 330 - foglio 16 particella 331 - foglio 16 particella 332

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 340 - foglio 16 particella 341 - foglio 16 particella 343 - foglio 16 particella 344 - foglio 16 particella 345 - foglio 16 particella 346 - foglio 16 particella 347 - foglio 16 particella 348 - foglio 16 particella 350 - foglio 16 particella 351 - foglio 16 particella 352 - foglio 16 particella 353

Nel testo del prof. Simonotti, (valutazioni Immobiliari Standard) a pag 80, riporta, tra i dati non validi, che, pertanto, non possono essere utilizzati come comparazione i terreni adiacenti poiché non si tratta di libero mercato.

Di seguito si riporta l'estratto di pagina 80.

- le vendite in cui l'acquirente possiede l'immobile adiacente, quando è stata pagata una somma maggiore o minore del valore dell'immobile sul libero mercato;

Il codice MOSI, dell'Agenzia delle Entrate, a pagina 106 riporta:

**L'omogeneità del campione deve essere ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (attrattività del bene).**

Appare ovvio che, per il confinante, l'immobile acquistato presenta un'utilità e desiderabilità maggiore e, come tale, non può essere utilizzato come comparazione. Qualora si volesse forzare in questa direzione, necessita eseguire un notevole "aggiustamento" del prezzo di compravendita.

In alcuni precedenti rapporti di valutazione è emerso che il confinante, in genere, è disposto a pagare l'immobile acquistato a un prezzo maggiorato pari a circa il 20-25% in più.

**In tal caso il prezzo corretto da questa differenza qualitativa sarebbe stato pari a € 110.000,00 x 0,75 = € 85.250,00 (pari a € 1,43 al mq).**

Questo comparabile presenta una pendenza media di poco superiore al 10%, un'esposizione a ovest ed è utilizzato al 100% a seminativo (in questo periodo girasole). Sul terreno, tranne un palo, non sono presenti ostacoli.

### **2B comparabile n° 2**

**Figura n° 4**



**Foto 5**





La figura 6, unitamente alla foto 6, certifica che la compravendita comprende un vigneto che rappresenta circa il 38% della superficie. In tal caso prima della comparazione, su base mono-parametrica, anche in questo caso, necessita compiere un primo aggiustamento.

Dobbiamo rispondere infatti a questa domanda: A quale prezzo sarebbe stato venduto questo comparabile se avesse avuto la stessa utilizzazione agricola del subject?

La risposta, più probabile, è da ricercare nella tabella dei VAM del 2017 (valori agricoli medi della regione agraria in cui è inserito il comune di Ostra Vetere). (vigneto 36.480,00/ha ; seminativo 21.154,00/ha). Tale differenza ammonta a € 1,50 circa al mq.

Il prezzo del comparabile 3, pari a € 1,53 al mq, deve essere pertanto separato tra le sue due parti (seminativo e vigneto).

Assegnando a X il prezzo (€/mq) del seminativo e a Y il prezzo (€/mq) del vigneto si ha :

$$[0,62 X + 0,38 (X+1,5)] = 1,53$$

$$0,62 X + 0,38 X + 0,57 = 1,53$$

$$X = 0,96$$

**Il prezzo corretto del terzo comparabile, se fosse stato tutto seminativo, come il subject, è pertanto pari a: € 0,96/mq \* 52190 mq = (in CT) € 50.000,00 (cinquantamila).**

Incomprensibile poi che, chi ha proposto la rettifica dell'imposizione fiscale, pur in presenza di qualità diverse, ( porzioni AA e AB), non abbia controllato nemmeno la qualità catastale.

Il seguente estratto, scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, dimostra, ancora una volta, la superficialità di chi propone maggiori imposizioni fiscali.

Comune: **OSTRA VETERE** Codice: F581

Foglio: 31 Particella: 11

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca
31	11		AA	VIGNETO	1	3			31	17		AA	VIGNETO	1		70	
31	11		AB	SEMINATIVO	3	1	15	90	31	17		AB	SEMINATIVO	3		30	80

Tale comparabile presenta una pendenza inferiore al 20% , un'esposizione a sud. Sul terreno non sono presenti ostacoli.

### 3 STIMA MONOPARAMETRICA

Eseguendo, attraverso la stima mono parametrica, la più elementare delle comparazioni, il prezzo medio corretto di compravendita, dei tre comparabili, è pari a € (85.250,00+ 80.000,00+ 50.000,00) /(59779 + 5009 + 52190) = 1,33 €/mq . **Tale prezzo medio ponderato è inferiore a quello pagato nella compravendita effettuata dal sig. Tanfani Gabriele.**

### 4. STIMA PLURIPARAMETRICA SECONDO QUANTO PREVEDE IL MOSI (manuale operativo delle stime immobiliari dell’Agenzia delle Entrate)

In considerazione delle differenze, certe e verificabili, riportate tra il subject e i comparabili, utilizzati dall’Agenzia delle entrate e in analogia a quanto gli Ing. Corda e Familume (funzionari dell’Agenzia delle Entrate di Ancona) riportano nelle loro applicazioni del MOSI, necessita compiere gli aggiustamenti riportati nelle tabelle sottostanti (Tabella 1,2 e3).

**TABELLA 1**

TABELLA DATI Differenze quantitative e qualitative								
Caratteristiche degli immobili	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		Immobile in stima(Subject)	
	Prezzo €	110.000,00 €	Prezzo €	80.000,00 €	Prezzo €	80.000,00 €	Valore	?
	Dettaglio	Quantità	Dettaglio	Quantità	Dettaglio	Quantità	Dettaglio	Quantità
Consistenza	Sup. mq	59779	Sup. mq	50097	Sup. mq	52190	Sup. mq	57317
Esposizione	Normale	2	Normale	2	Ottima	3	Mediocre	1
Ostacoli alla viabilità	Ottima	2	Ottima	2	Ottima	2	Normale	1
Giacitura	In lieve declivo	1	In lieve declivo	1	In lieve declivo	1	In forte declivo	0
Complementarietà	SI	2	NO	1	NO	1	NO	1
Qualità di coltura	Seminativo	1	Seminativo	1	Sem.62% Vign.38%	2	Seminativo	1
<b>Prezzo medio (€/mq)</b>		<b>1,84 €</b>		<b>1,60 €</b>		<b>1,53 €</b>		

**TABELLA 2**

TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI ( PREZZI MARGINALI)							
Caratteristiche		Simbologia	Unità misura	Coeff. KCI	Prezzi Impliciti ( prezzi marginali)		
N° Ord.	Nome				Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
C1	Consistenza	KC1 x PC min	€/mq	1	1,53 €	1,53 €	1,53 €
C2	Esposizione	KC2 x PCI	€	5%	5.500,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
C3	Ostacoli alla viabilità	KC3 x PCI	€	5%	5.500,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
C4	Giacitura	KC4x PCI	€	5%	5.500,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
C5	Complementarietà	KC5 x PCI	€	20%	22.000,00 €	16.000,00 €	16.000,00 €
C6	Qualità di coltura (1*)	KC6 x PCI	€	29%	31.900,00 €	23.200,00 €	23.200,00 €

**Note 1\*=-** il coefficiente riduttivo del 29 % (da applicare esclusivamente al comparabile 3) tiene conto che nello stato di fatto tale comparabile è utilizzato , al 38%, a vigneto. Considerando che il

prezzo unitario globale (62% seminativo e 38% vigneto) è pari a 1,53€/mq, il prezzo da imputare al seminativo, visto il rapporto dei valori VAM, tra seminativo e vigneto, è 0,96 €/mq.

**TABELLA 3**

N° Ord.	Caratteristiche	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3				
		quantità/ punteggi	correzione prezzo	quantità/ punteggi	correzione prezzo	quantità/ punteggi	correzione prezzo			
C1	Consistenza	-2462	- 3.766,86 €	7220	11.046,60 €	5127	7.844,31 €			
C2	Esposizione	-1	- 5.500,00 €	-1	- 4.000,00 €	-2	- 8.000,00 €			
C3	Ostacoli alla viabilità	-1	- 5.500,00 €	-1	- 4.000,00 €	-1	- 4.000,00 €			
C4	Giacitura	-1	- 5.500,00 €	-1	- 4.000,00 €	-1	- 4.000,00 €			
C5	Complementarietà	-1	- 22.000,00 €	0	0	0	- €			
C6	Qualità di coltura (1*)	0	0	0	0	-1	- 23.200,00 €			
Correzione del prezzo		sommatoria	- 42.266,86 €	sommatoria	- 953,40 €	sommatoria	- 31.355,69 €			
Prezzo compravendita			110.000,00 €		80.000,00 €		80.000,00 €			
Prezzo Corretto			67.733,14 €		79.046,60 €		48.644,31 €			
Prezzo medio Corretto €/mq			1,18 €		1,38 €		0,85 €		MEDIA	1,14 €
DIVERGENZA PERCENTUALE (max 15%)			4,52%		24,26%		74,68%		Valore Subject =	65.141,35 €
Sintesi valutativa			ACCETTATO		NON ACCETTATO		NON ACCETTATO			MEDIA
Prezzo corretto in assenza del Comparabile C			1,18		1,38					1,28 €
DIVERGENZA PERCENTUALE ( max 15%)			-10,00%		10,00%		0,00%		Valore Subject =	73.365,76 €
Sintesi valutativa			ACCETTATO		ACCETTATO		non comparabile per elementi soggettivi			

Dall'esame delle tabelle emerge che il prezzo corretto dei comparabili utilizzati dall'Agenzia delle entrate di Senigallia, **in nessun caso**, ha un importo superiore a quello dichiarato dal committente.

L'analisi del presente punto (4) del rapporto di valutazione evidenzia inoltre:

- ✓ *Facendo la valutazione con tutti e tre i comparabili la divergenza percentuale non rientra nel valore massimo previsto dal codice MOSI (max 15%). Valore Subject (In CT) € 65.000,00;*
- ✓ *Compiendo la valutazione con due comparabili la divergenza percentuale rientra nel valore massimo previsto dal codice MOSI (max 15%). Valore Subject (In CT) € 73.500,00;*
- ✓ *Eseguendo la valutazione con due comparabili e applicando, in questo caso, il prezzo marginale del terreno, nella misura di € 1,60 al mq, il valore del Subject è inferiore a € 80.000,00;*
- ✓ *Tutti i coefficienti applicati sono, precauzionalmente, inferiori rispetto a quelli generalmente utilizzati dai funzionari dell'Agenzia delle Entrate di Ancona citati in precedenza;*
- ✓ *Se non si fosse tenuto conto del fattore complementarietà (presente nel comparabile 1) il valore del Subject sarebbe stato, in ogni caso, inferiore a € 80.000,00 pagati nell'acquisto dal sig. Tanfani Gabriele.*

## 5.CONCLUSIONI

Per quanto esposto e considerato nella presente relazione, si può terminare sostenendo che il più probabile valore di mercato del terreno acquistato dal sig. Tanfani Gabriele è pari a **73.500,00 € (settantatremila cinque cento/00)**.

**La parte finale del punto 4 (in corsivo) dimostra come sia del tutto ingiustificato e ingiusto chiedere nuove maggiorazioni ai tributi già versati.**

### 9. DICHIARAZIONE DEL PERITO

#### **Il valutatore dichiara che:**

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- Il geom Puerini Mirko ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- il presente rapporto è, nei limiti del possibile, conforme agli International Valuation Standards, al codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e al codice MOSI (dell'Agenzia delle Entrate).

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

(Dottore Agronomo prof. Floriano Schiavoni)

Senigallia, lì 19 agosto 2019