

Prot. 183636 del 6/8/2018

Perizia di stima per la determinazione del valore di un fabbricato ubicato nel comune di Castelnuovo Berardenga via Roma 54 composto da un'unica unità immobiliare con destinazione ad attività terziarie - Proprietà Croce Rossa Italiana.



Prot. 183636 del 6/8/2018

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI SIENA - CASTELNUOVO BERARDENGA, VIA ROMA 54 - CAP 53019

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
2.1 Notizie di carattere generale.....	3
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	3
2.3 Utilizzo attuale.....	7
2.4 Identificazione catastale.....	9
2.5 Consistenza	9
3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	10
3.1 Quadro normativo vigente.....	11
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	11
3.3 Descrizione urbanistica	11
3.4 Certificazioni di conformità	12
3.5 Contratti di locazione.....	12
3.6 Servitù ed altri diritti reali	12
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	12
4.2 Individuazione dello scopo della stima	14
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	14
4.3.1 Analisi generale del mercato.....	14
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	15
4.4 Metodologia estimativa adottata	16
4.5 Conclusioni.....	37

1. PREMESSA

In base all'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Strumentale della Croce Rossa Italiana protocollo 183636 del 6 agosto 2018, avente per oggetto le "attività di valutazione immobiliare finalizzata alla redazione di perizie" relativamente all'immobile in oggetto, sono state preliminarmente acquisite le informazioni di carattere catastale ed urbanistiche e successivamente, il 6 settembre 2018, è stato effettuato il sopralluogo e le necessarie indagini di mercato.

Nella presente relazione si espongono i criteri di stima, il procedimento logico e metodologico adottato, nonché i calcoli effettuati per giungere alla valutazione richiesta.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

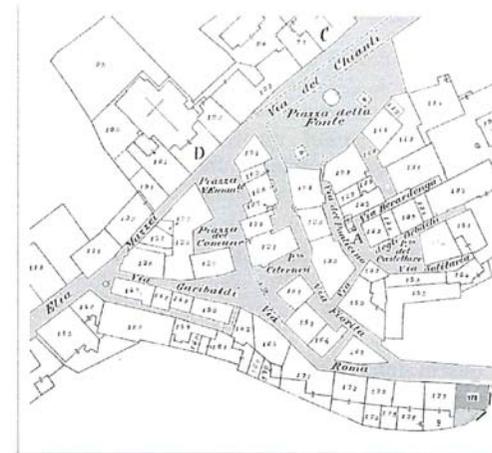
2.1 Notizie di carattere generale

Il bene in questione, catastalmente intestato al "Sottocomitato della Croce Rossa Italiana con sede in Castelnuovo Berardenga", fu realizzato in aderenza ad un fabbricato probabilmente preesistente, oggi locale sede della Caserma dei Carabinieri. E' un edificio costituito da un solo piano fuori terra con sottotetto, posto in via Roma 54 ed è la prima costruzione che si incontra a sinistra del nucleo abitativo di Castelnuovo Berardenga provenendo dalla vicina strada provinciale nr. 484. Da informazioni raccolte in loco, l'edificio è la sede storica della Croce Rossa Italiana in Castelnuovo Berardenga; nel corso degli anni è stato oggetto di sostanziali cambiamenti e modifiche che hanno riguardato le facciate e la distribuzione, e la realizzazione di un piccolo manufatto esterno. Nella proprietà è compresa un'area scoperta confinata con via della Vigna.

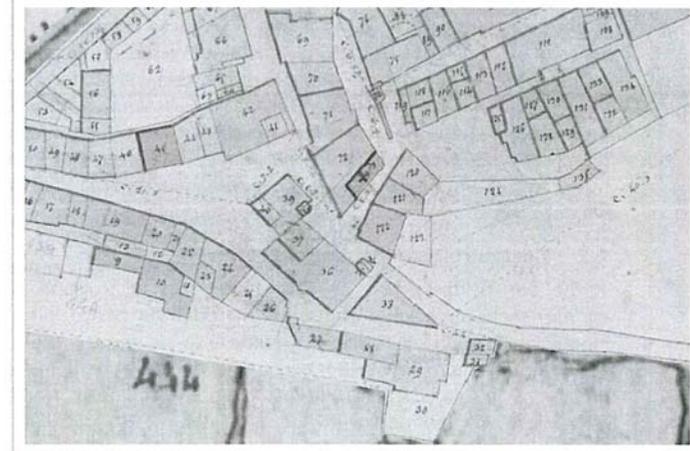
2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Anche se risulta incerta la data della sua costruzione, dall'analisi delle caratteristiche architettoniche e dei materiali da costruzione originari ancora identificabili, si può indicare, con sufficiente sicurezza, che l'edificio è stato realizzato agli inizi del 1900 e comunque non oltre il maggio del 1935 in quanto a quella data risultava già presente nella mappa catastale di formazione. Il fabbricato invece, è del tutto mancante dalla mappa Leopoldina nella quale si identifica chiaramente come l'abitato storico fosse arretrato di circa mt. 100 rispetto a quello attuale.

Di seguito sono rappresentate le due mappe con la relativa didascalia.



Mappa di formazione catastale / anno 1935



Mappa Leopoldina

Il lato principale dell'edificio su via Roma è caratterizzato dalla lineare facciata in muratura portante di mattoni a faccia vista priva di cornice in aggetto definita verticalmente in un "attico" con modanature. La porta di accesso principale, posta centralmente, è ad arco a tutto sesto; lateralmente ad essa,

in posizione speculare, si trovano le due finestrate racchiuse in identiche nicchie ad arco a sesto ribassato. Sulla facciata principale è evidenziato il marcapiano del livello del calpestio realizzato con un leggero rilevato in mattoni. In origine sulla facciata erano presenti due porte, quella di accesso pedonale, coincidente con l'attuale, e quella per i mezzi meccanici a disposizione posta sulla sua sinistra, successivamente tamponata in parte per la realizzazione di una finestra dalla forma e dalle dimensioni equivalenti quella di destra che si è mantenuta nella sua forma originaria. La muratura portante della facciata tra via Roma e via della Vigna è realizzata in pietra con ricorsi in mattoni e consta di tre finestre sicuramente non originarie, non presenti dunque al momento della costruzione. La terza ed ultima facciata in muratura portante posta su via della Vigna è realizzata in pietra con ricorsi in mattoni. E' evidente come le tre aperture presenti siano state modificate lasciando a vista l'architettura originaria in mattoni a sesto ribassato il cui intradosso risulta tamponato con altri mattoni per ridurre la superficie. Sul resede esclusivo, in aderenza con il fabbricato confinante, è stato realizzato un piccolo manufatto destinato a centrale termica a gasolio, il cui deposito interrato è posto al di sotto del piano di campagna del resede esclusivo. E' particolare la congiunzione delle murature del fabbricato orientate su via della Vigna in quanto non angolare sino ad una determinata altezza dal piano di calpestio; per sostenere la copertura in aggetto è stata infatti realizzata, ad una determinata altezza, una mensola in mattoni di antica concezione e bella foggia.

La struttura portante orizzontale e quella del tetto, a due falde inclinate, è realizzata in legno. In più punti nel sottotetto l'ampia luce delle travi è intervallata da sostegni in muratura o da puntelli in legno. La copertura è a tegole piane e coppi toscani. Internamente la pavimentazione è di qualità ordinaria realizzata principalmente negli tra il 1970 ed il 1980. I servizi igienici presenti sono 2 con componenti sanitari antiquati e vetusti. Tutte le pareti interne sono regolarmente intonacate con malta civile e tinteggiate a tempera. È presente una scala a chiocciola metallica per l'accesso al piano sottotetto. I canali di gronda sono in rame e scaricano le acque di raccolta direttamente nella condotta comunale, mentre le acque reflue provenienti dai servizi igienici sono collegate alla fognatura comunale per lo smaltimento nel depuratore. Gli infissi e le persiane alla fiorentina realizzate in legno sono verniciate mentre la porta esterna di ingresso è in legno massello. Il tutto è in scadente stato di conservazione per la mancata manutenzione ordinaria.

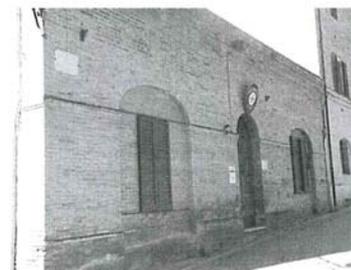
Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, parzialmente realizzato in sottotraccia e parzialmente in canalette esterne che risulta privo della certificazione, e quello idrico. L'impianto termico originariamente alimentato a gasolio con impianti fissi è disattivato e sono attualmente in funzione dei diffusori elettrici montati a parete.

I locali risultano parzialmente utilizzati come studio medico ed ufficio; la rimanente superficie è invece priva di uso. La distribuzione interna è la seguente:

piano terra - ingresso e sala d'aspetto quattro locali principali, due servizi igienici un ripostiglio ed un locale esterno ex centrale termica;

piano sottotetto - una soffitta parzialmente praticabile e pavimentata priva di impiantistica con presa di luce naturale da un lucernario, una soffitta non praticabile.

Di seguito sono esposte alcune immagini del fabbricato con le relative didascalie.



Prospetto su via Roma

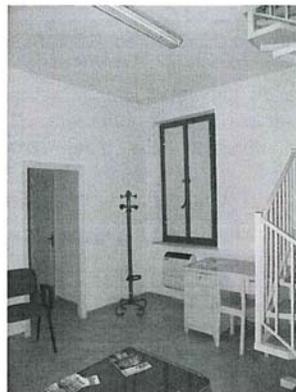


Prospetto angolo via Roma - via della Vigna



Veduta del prospetto su via della Vigna da differenti angolature





Veduta interna



Veduta interna sottotetto



Soffitto dello studio medico



Sottotetto



Soffitta



Tipologia dei componenti sanitari

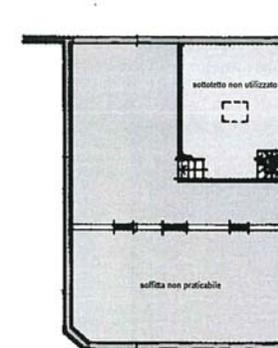
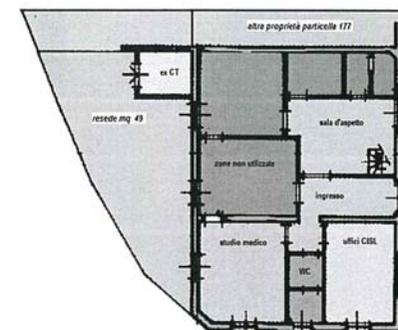
2.3 Utilizzo attuale

Una ridotta porzione del piano terreno dell'immobile composta da una stanza e un servizio igienico con l'uso della sala d'attesa, è in uso come studio medico, locato a Tommasi Cristina con atto registrato a Siena il 1/11/2007 al numero

7734 serie 3 e canone annuo corrispondente ad € 3.480.

Una ridotta porzione del piano terra in uso come ufficio alla CISL rispetto al cui utilizzo non sono state forniti gli estremi del titolo.

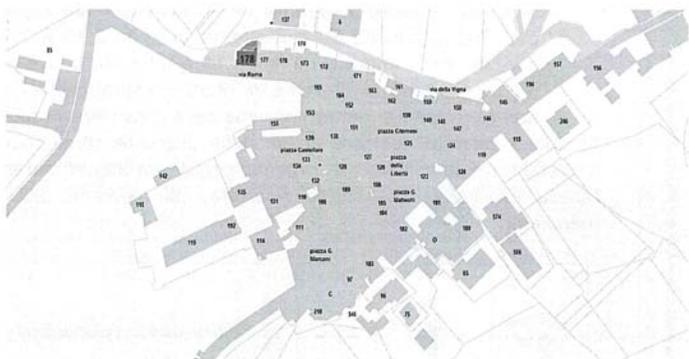
La rimanente consistenza composta da due locali più gli accessori al piano terra e il sottotetto al piano superiore, non è utilizzata. Il tutto come evidenziato con i differenti colori riportati nella planimetria di seguito evidenziata.



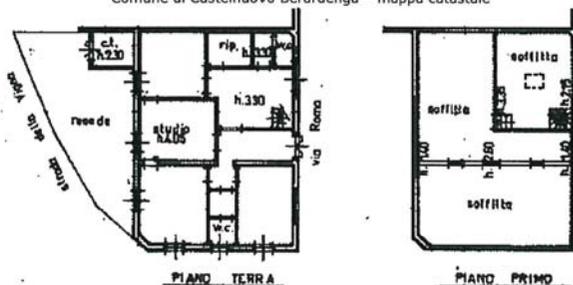
2.4 Identificazione catastale

Unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Castelnuovo Berardenga con l'identificativo riportato nella tabella che segue.

Tipo di Catasto	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Consistenza vani	Superficie catastale mq.	Rendita €
C.F.	Castelnuovo Berardenga	131	178	-	A/10	8,5	222	2.282,74



Comune di Castelnuovo Berardenga - mappa catastale



2.5 Consistenza

La consistenza lorda dell'immobile, rilevata dalla documentazione catastale presentata dal Tecnico incaricato dalla proprietà per l'accampionamento (DOCFA), è la seguente:

- Piano Terreno:
 - o Uffici, l'ingresso, il bagno ed i ripostigli (vani principali ed

accessori diretti) di mq. 164;

- o un piccolo locale con accesso esterno destinata a locale Centrale Termica dell'impianto di riscaldamento (accessorio indiretto non comunicante) al piano terreno di mq. 6 e
- o un resede esclusivo di mq. 49;
- al piano sottotetto, al quale si accede da una piccola scala metallica a chiocciola, si trovano tre locali sottotetto allo stato grezzo, senza rifiniture e/o aperture sull'esterno e, al momento del sopralluogo non sono utilizzati. I locali sottotetto sono privi di finestre e solo parzialmente sfruttabili come ripostigli o soffitte. Sono estesi per una superficie totale di mq 164 ma, per l'inclinazione delle falde del tetto "a capanna" la parte utilizzabile ed economicamente apprezzabile è di soli mq. 104 di cui mq 30 con altezza utile da 2,15 a 3,30 e mq 74 con altezza utile compresa da ml 2,15 a ml 1,40. La restante superficie di mq 60 per l'esigua altezza è da ritenere impraticabile e non utilizzabile e non concorre alla determinazione della consistenza ragguagliata.

Si ritiene corretto adottare ai fini della presente stima, non la consistenza Catastale, ma la consistenza ragguagliata di mq 203,90 determinata come da tabella esplicativa di seguito riportata, più coerente alle usuali pratiche mercantili:

Nr	Livello del piano	Destinazione	S _i mq.	Coefficiente	Motivazione del coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata mq.
1	PT	Ufficio	164	1	Locali principali e accessori diretti	164,00
2	PT	Ex c.t.	6	25%	Accessorio indiretto non comunicante	1,50
3	PT	Resede	49	10%	Pertinenza scoperta esclusiva non comunicante	4,90
4	P1^	Sottotetto	30	50%	Accessorio indiretto comunicante con altezza utile media abitabile (locale privo di impiantistica e di apertura sull'esterno)	15,00
5	P1^	Soffitta	74	25%	Accessorio indiretto comunicante con altezza utile media non abitabile (locale allo stato grezzo) - coefficiente desunto dai rapporti mercantili ricavati dal mercato locale	18,50

3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Dall'indagine eseguita non risultano contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione del bene da stimare.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo del bene.

3.3 Descrizione urbanistica

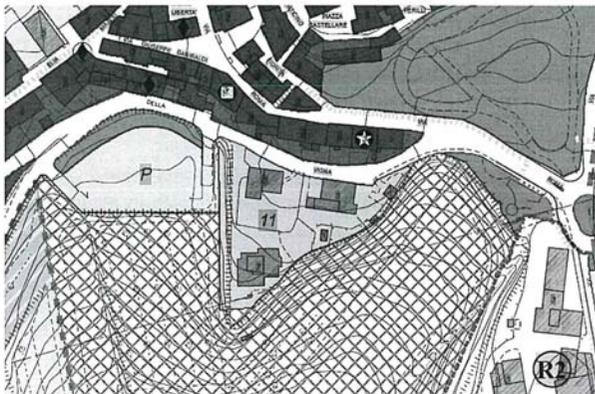
Generalità

L'immobile è inserito nell'U.T.O.E. 1 in zona A di Castelnuovo Berardenga di particolare interesse storico ed urbanistico. L'art. 31.1 delle NTA definisce tali zone. Inoltre l'edificio:

È ricompreso in *area urbana di pregio*, l'art. 16 regola e disciplina la localizzazione delle funzioni e il cambio delle destinazioni d'uso;

E' identificato in classe 3 assoggettato alle prescrizioni di cui all'art. 18 (interventi sul patrimonio edilizio esistente) e 19 (categoria di valore degli edifici di pregio, storico, architettonico e ambientale - criteri di valutazione e modalità di intervento);

Possono esservi eseguiti tutta una serie di interventi edilizi con esclusione della ristrutturazione urbanistica e della addizione volumetrica.



Destinazione Urbanistica

Il regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. 101 del 21/10/2016 scheda l'immobile con il numero 1518 e con tale strumento ne identifica la destinazione e la utilizzazione che risultano tra di loro coerenti. Come dice la didascalia del SIT comunale, si prevede un uso *non residenziale* ovvero *terziario*. Associato alla scheda principale vi è il piccolo manufatto esterno (ex centrale termica) identificato dalla scheda 2334.

Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche che impediscano o limitino l'attività estimativa.

Vincoli Urbanistici

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite i vincoli urbanistici in essere, rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare, sono i quelli già indicati relativi all'art. 18 e 19 del Regolamento Edilizio.

Potenzialità edificatorie residue

L'edificio non può essere soggetto ad ampliamento volumetrico. Può invece essere soggetto a interventi edilizi di manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

3.4 Certificazioni di conformità

Non sono state fornite certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e idro-sanitario. Tuttavia ai fini valutativi si presume che gli stessi siano stati conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

3.5 Contratti di locazione

Risultano in essere i seguenti contratti di locazione:

- Porzione di immobile, Studio medico, contratto registrato a Siena con numero 7734/2007 serie 3 scadenza 2019 con un prezzo di locazione pari a €/mq/mese 1,30;
- Locale ad uso ufficio per il quale non sono stati forniti i dati di registrazione (porzione di immobile).

Visto che l'immobile è locato solo parzialmente e con prossima scadenza, si ritiene che il vincolo locativo non influisca in alcun modo sulla determinazione del valore di mercato del bene.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di

valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta come detto si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del subject (bene oggetto di stima) con comparables appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato. Le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si

applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del valore di surrogazione ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Si procede a valutare l'unità immobiliare a seguito dell'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Strumentale della Croce Rossa Italiana protocollo 183636 del 6 agosto 2018. La stima è temporalmente impostata alla attualità considerando l'edificio allo "stato di fatto attuale".

Analisi del mercato immobiliare

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Siena	Castelnuovo Berardenga	B2	Luoghi centrali

Il mercato immobiliare in tutta la provincia di Siena si presenta piuttosto disomogeneo e poco dinamico specialmente nelle località periferiche e per la tipologia immobiliare in esame. In generale le contrattazioni per l'anno 2016 e 2017 riscontrano una variazione in aumento delle NTN corrispondente al 9%, comprensivo delle trattazioni di immobili ad uso residenziale.

La crescita della provincia di Siena risulta significativamente inferiore alla media regionale del 24,3%. Le quotazioni medie, a livello provinciale sono invece in leggera flessione del 2,94%.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Il segmento del mercato immobiliare interessato dalle indagini di mercato è il Terziario, relativamente agli Uffici e studi professionali e l'ambito territoriale nel quale tali indagini sono state svolte è quello Provinciale dove si registrano, in linea generale, una sostanziale stazionarietà del numero delle contrattazioni e dei prezzi in un contesto poco dinamico per le compravendite della tipologia di immobile in valutazione e con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima. Dall'analisi del mercato e del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Approfondendo ed ampliando ulteriormente l'indagine sull'intero segmento immobiliare Terziario è stato possibile reperire un numero limitato di atti per la fascia di consistenza immediatamente inferiore da mq. 70 a mq 110 e ciò consente di poter applicare il metodo del Valore di Trasformazione.

In generale, nella macro-zona Chianti per l'anno 2016 e 2017, si riscontra una variazione in aumento delle NTN corrispondente al 3% compreso in esso le trattazioni di immobili ad uso residenziale. Per quanto riguarda strettamente l'area di Castelnuovo Berardenga della tipologia terziaria, per il periodo 2014 / 2017 si riscontrano soltanto 2 contrattazioni normalizzate relative al 1° semestre 2017, che evidenzia la marginalità della tipologia di immobile in esame rispetto al mercato in generale.

Nella macro-zona Chianti i prezzi unitari si sono ridotti dello 0,34% nell'ultimo biennio 2016 / 2017. La tendenza alla stagnazione del mercato in Castelnuovo Berardenga, tipologia terziaria, e la conseguenziale riduzione dei relativi valori unitari, è evidenziata dalle seguenti percentuali:

- 4,4% per l'anno 2014;
- 10,8% per l'anno 2015;
- 3,4% per l'anno 2016;
- 5,4% per l'anno 2017.

4.4 Metodologia estimativa adottata

Tenuto conto che gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico, sulla base delle premesse appena enunciate la metodologia estimativa adottata è quella del **Valore di Trasformazione**.

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del bene immobile in oggetto che sarà dunque determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione. Con l'espressione "valore venale in comune commercio" si intende il "più probabile valore di mercato".

Di seguito si espone sinteticamente il procedimento estimativo per l'immobile con la tipologia Uffici e studi professionali posto in Comune di Castelnuovo Berardenga, Via Roma 54.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa. Il valore così determinato deve essere aggiornato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione aggiornato che rappresenta il valore di mercato del bene.

Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K+U_p)/q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q=(1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_p\} / q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	K Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	Oneri professionali	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione	C_G Costi di gestione dell'operazione	
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione		
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \cdot V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \cdot V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = V_m/q^n - (\sum_i C_{TTi}/q^{ni} + O_u/q^n + \sum_i C_{GI}/q^{ni} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n) / [1 + t + f/q^n]$$

Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Premesso che non esiste un progetto o studio di fattibilità, la trasformazione ipotizzata è stata la più semplice individuabile, ovvero suddividendo immobile in due UIU identiche come consistenza. La suddivisione è facilmente individuabile ed intuibile dalle piantine, mantenendo la posizione dei servizi igienici e delle aperture.

Nello studio della trasformazione è stata vagliata anche l'ipotesi di frazionare l'immobile in più unità funzionali, ipotesi che è stata scartata per la difficoltà di dotare le UIU di servizi igienici esclusivi e l'impossibilità a realizzare nuove ed idonee finestrate non essendo consentito dal regolamento edilizio, modificare i prospetti.

L'intervento di trasformazione ipotizzato prevede opere edili minime e limitate alle sola verifica funzionale degli impianti tecnologici, dei servizi igienici, degli infissi, degli intonaci e delle tinteggiate.

E' stata esclusa una diversa utilizzazione del piano primo/sottotetto, poichè' la norma urbanistica consente di intervenire sull'edificio solo con le manutenzioni ordinarie e straordinarie senza l'aumento di SUL e senza alterare i volumi e la destinazione d'uso. Si è ipotizzato di frazionare la consistenza complessiva corrispondente a mq. 203,90, per realizzare due unità immobiliari aventi uguale superficie ragguagliata di mq. 100,0 la quale misura consente, tra l'altro, di confrontare l'immobile con il mercato immobiliare ordinario. La rimanente superficie è da destinare a ingresso comune per mq. 3.90.

Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di

riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche :

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	4
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	8
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	2
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	14

Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

MCA - Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;"
- "5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti

beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Indagini di mercato e costituzione del campione.

Per la individuazione degli immobili simili da porre a confronto con quello in esame, ci si è rivolti preliminarmente al mercato delle vendite in ambito comunale. Tuttavia sia per la scarsità delle contrattazioni andate a buon fine, sia per le difformità dimensionali tra i *comparables rintracciati* ed il *subject* si è estesa la ricerca ai comuni limitrofi e confinanti con Castelnuovo Berardenga, escludendo però Siena a causa della marcata disparità dei prezzi praticati. I comuni limitrofi e confinanti nei quali sono stati recuperati immobili *comparables* sono Gaiole in Chianti (ricompreso nella macro-zona Chianti) e Asciano. Inoltre, sempre a causa della difficoltà a reperire dei comparabili, data la esiguità delle contrattazioni avvenute negli anni nel comune di Castelnuovo Berardenga ed in quelli limitrofi, la ricerca si è estesa anche all'anno 2014. I dati OMI confortano tale scelta in considerazione della stagnazione dei valori unitari espressi. Nella presente stima si è adottato, come data di riferimento OMI, il 2° semestre 2017 in quanto il 1° semestre 2018 non è attualmente ancora disponibile. Il dato temporale non inficia la presente valutazione in quanto tutti gli indicatori confermano una sostanziale stazionarietà dei prezzi di mercato del comune di ubicazione del bene immobile.

Ca) Locali composti da tre vani al piano terra ad uso ufficio in un fabbricato con più utilizzi, commerciale, ricreativo e terziario, ubicato in località Pianella via della Pace. Atto del 13/2/2017 - Comune di *Castelnuovo Berardenga* - Categoria A/10 consistenza ragguagliata mq 71. Prezzo € **100.000,00**. Edificio in buono stato conservativo di vecchia costruzione recentemente ristrutturato posto in un centro abitato urbano prevalentemente residenziale. Struttura portante in muratura con prospetti a faccia vista.

Cb) Locali ad uso ufficio in fabbricato condominiale via del Chianti, composto da due vani più servizi e resede al piano terra. Comune di *Castelnuovo Berardenga* - Atto del 26/2/2016 consistenza ragguagliata mq 41. Prezzo € **60.000,00**. I locali sono porzione di un vecchio edificio ristrutturato anche ad uso residenziale.

Cc) Locali ad uso ufficio in fabbricato indipendente in via Bettino Ricasoli, composto da due vani più servizi. Comune di *Gaiole in Chianti* - Atto del 11/3/2014 consistenza ragguagliata mq 57. Prezzo € **50.000,00**. Ubicazione nella Macrozona Chianti.

Cd) Locali ad uso ufficio ubicati in località Castagnoli zona agricola in porzione di edificio storico composto da unico vano con servizio igienico. Comune di *Gaiole in Chianti*. Atto di compravendita del 19/9/2016. Consistenza ragguagliata mq. 62. Prezzo € **60.000,00**. Ubicazione nella Macrozona Chianti.

Ce) Locali ad uso ufficio in fabbricato condominiale prevalentemente residenziale in via Gioacchino Lisi, composto da tre vani più servizi. *Comune di Asciano* - Atto del 12/5/2014 consistenza ragguagliata mq 94. Prezzo € **131.000,00**. Fabbricato di recente realizzazione caratterizzato da tipologia architettonica civile in c.a., facciate in mattoni a faccia vista.



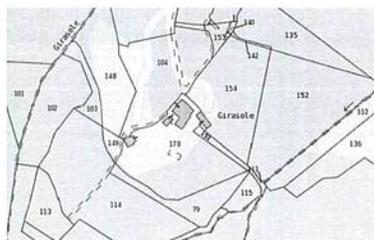
Ca Unità immobiliare nel fabbricato



Cb Unità immobiliare nel fabbricato



Cc Unità immobiliare nel fabbricato



Cd Unità immobiliare porzione di edificio storico in azienda agricola non accessibile



Ce Unità immobiliare nel fabbricato

Tabella A - Immobili in comparazione. Sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

**TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE
COMPARABILI (C = comparables)**

Segmento del mercato immobiliare		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Se subject)
Uffici e studi professionali		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
Dati riferibili	Fatti	17000/10707	25272/12964	14839/9169	95395/25370	25296/10239	
	Esigen						
	Prezzi (C)	100.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	131.000,00	
	Edoca snc (Società Anon)	11/2014	11/2014	11/2017	2/2016	11/2014	2/2017
	Comuni	Castelfranco Barabara	Castelfranco Barabara	Casole in Chianti	Casole in Chianti	Alzate	Castelfranco Barabara
	Indirizzo	Via della Pace, Pieve	Via di San Chirigi	Via Estivo, Rocca	Località Castigoli	Via Donzette, L.S.	Via Soria
	Numero piano	2 - 1/5	4/5	5/3	snc	5/7	5/4
	Superficie	52,000	132	23	60	28	131
	Partib	36	31	53	178	508	178
	Zonamento	8/9	22	5	5	17	-
Dati riferibili da confrontare	Descrizione della destinazione d'uso	E5	E2	B1	R1	E3	
	Valore minimo di comparazione	1.000,00	1.200,00	1.500,00	1.300,00	1.500,00	
	Valore massimo di comparazione	1.400,00	1.700,00	2.500,00	1.800,00	2.200,00	
	Valore medio di comparazione	900,00	1.000,00	1.500,00	1.250,00	2.200,00	
	2/2017	1.400,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.900,00	1.100,00
	Costo unitario appurato	Superficie m ² 71,00	Superficie m ² 41,00	Superficie m ² 57,00	Superficie m ² 62,00	Superficie m ² 84,00	Superficie m ² 100,00
	Localizzazione e stato servizio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Prodotto unitario di servizio	CXK	CXK	CXK	Economica	CXK	CXK
	Stato manutenzione dell'immobile	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale
	Qualità di servizio prevalente dell'immobile	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Caratteristiche oggettive di comparazione	Stato manutenzione dell'immobile	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale
	Prodotto unitario di servizio	CXK	CXK	CXK	Economica	CXK	CXK
	Stato manutenzione dell'immobile	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Qualità di servizio prevalente dell'immobile	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale

Test di ammissibilità.
Tabella B - Sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.
Viene poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili."

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILE IN COMPARAZIONE AMMESSIBILE (sono esclusi gli usi comparabili del suolo stesso e le zone a uso agricolo)	IMMOBILE IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (dati)
	CA	CB	CC	CD	
Zona OM	E3	E2	B1	R1	E3
Prezzo rivale (C)	100.000,00	60.000,00	50.000,00	50.000,00	Valore C ¹ 1.100,00
Prezzo OM di riferimento	1'20'14	1'20'14	1'20'17	2'20'16	Valore C ² 1.500,00
Valore unitario OM (C/m ²) (zona comparabile)	1.225,00	1.450,00	1.975,00	1.550,00	C ¹ e C ² (da scabire a normale)
Comparato appoco K ₁ (zona omi comparabile) (V ₁ per appoco omi / V ₂ per appoco comparabile)	0,96	0,91	0,79	0,96	C ¹ e C ² (da scabire a omi)
Valore unitario OM (C/m ²) (zona comparabile applicata omi)	1.175,00	1.325,00	1.475,00	1.475,00	ES04 omi 2'20'17
Comparato scabire K ₂ (simposi della stima) (V ₁ per zona scabire / V ₂ per zona comparabile)	1,13	1,00	0,90	0,90	Valore scabire OM e C ² (da scabire a normale)
Consistenza rappresentata (C/m ²)	71	41	57	62	ES04 omi 1.325,00
Prezzo unitario per (C/m ²)	1.403,45	1.463,41	977,19	907,74	mezzi scabire ref. simposi C ¹ e C ² (da scabire a normale) Prezzo scabire
Prezzo unitario omologizzato (C e PCI 1 e 2) (C/m ²)	1.523,43	1.307,26	568,50	827,26	ref. ammissibile 1.500,00
PREZZO CORRISPONDENTE OMOLOGIZZATO (C e PCI 1, 2) (C)	109.163,27	54.827,69	33.544,30	91.490,30	C ¹ e C ² (da scabire a normale) Prezzo omi
Dato ammissibile (S o NO)	SI	SI	NO	SI	SI

Tabella dei dati

Tabella C - Sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI

N. OPZ	Caratteristiche dell'immobile	IMMOBILE IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (dati)
		CA	CB	CC	CD	
01	Consistenza rappresentata	Quantità rappresentata Superiore in m ² 100,00				
02	Localizzazione e ambiente urbano	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale 1,00
03	Tecnologia costruttiva ed edilizia	OMI	OMI	Economica	OMI	OMI 1,00
04	Stato manutenzione dell'immobile (S e N)	Normale	Normale	Normale	OMI	OMI 2,00
05	Qualità dell'immobile (S e N)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale 1,00
06	Stato manutenzione dell'immobile	Normale	Normale	Normale	Normale	OMI 2,00
07	Dato ammissibile (S o NO)	Normale	Normale	Scabire	Normale	OMI 2,00
08	Qualità costruttiva	Normale	Normale	Scabire	Normale	Normale 1,00

Tabella dei prezzi impliciti

Tabella D - Sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

CARATTERISTICHE		PREZZI IMPLICITI						
Numero	Nome	Simbolo	Unità di misura	Costo Kci	Ci	Ci	Ci	Ci
C1	Consistenza riallineata	Kci x Cm ²	Cm ²	1,00	827,25	827,25	827,25	827,25
C2	Capacità e stato di manutenzione	Kc2P2	€	5,0%	2741,30	2741,30	2564,52	4.628,67
C3	Tipologia	Kc3P2	€	3,0%	4.386,21	4.386,21	4.103,23	7.405,87
C4	Stato manufatto	Kc4S1	€	100	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
C5	Qualità dell'isolamento perimetrale	Kc5P2	€	3,0%	3.244,90	1.644,80	1.630,71	2.777,20
C6	Stato manufatto dell'ala	Kc6S1	€	300	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
C7	Dotazione impianti (LPI)	Kc7P2	€	12,0%	12.873,59	6.573,31	6.154,84	11.108,80
C8	Qualità struttura	Kc8P2	€	3,0%	3.244,90	1.644,80	1.630,71	2.777,20

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Tabella E - Si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui."

dell'intervento di trasformazione" la necessità di opere edili è minima, limitata a rivedere gli impianti ed i servizi igienici, gli infissi, gli intonaci e le tinteggiature e conservando gli attuali pavimenti in quanto ancora idonei per l'uso ad uffici.

Per l'omogeneizzazione dei dati si è previsto: per ubicazione e livello qualitativo una percentuale di abbattimento del 5% per singola voce; relativamente alla consistenza la percentuale è aumentata del 10% data la significativa differenza di superficie tra l'immobile oggetto di valutazione e il comparabile ristrutturato.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Demolizioni	NO	
2 Scavi e reinterri	NO	
3 Opere strutturali	NO	
4 Vespai, massetti, sottofondi	NO	
5 Impermeabilizzazioni	15.297,00	1,98%
Facciate, facciate strutturali e isolamenti	NO	
6 Serramenti esterni	199.860,00	25,90%
7 Serramenti interni	29.147,00	3,78%
8 Pavimenti	NO	
9 Rivestimenti	23.853,00	3,09%
Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	NO	
11 Tavolati e opere murarie	NO	
12 Intonaci	55.070,00	7,14%
13 Opere da fabbro	NO	
Tinteggiature, verniciature e intumescente	9.531,00	1,24%
15 Pavimenti sopraelevati	NO	
16 Ascensori	NO	
Impianti di riscaldamento, di condizionamento, idrico sanitario	283.098,00	36,69%
18 Impianti elettrici e speciali	155.764,00	20,19%
19 Varianti varie in opera	NO	
20 Assistenze varie	NO	
21		
Costo Totale	771.620,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

771.620,00 2.376	325,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
771.620,00 7.841	98,00 Euro	Costo dell'opera al m ³

Costi indiretti di trasformazione (CIT)

I "costi indiretti di trasformazione" (CIT) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (OU) che da "Costi di gestione dell'operazione" (CG).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (OU) comprendono:

- gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (OUPS), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.

- i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (OCC), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I "Costi di gestione dell'operazione" (CG) comprendono :

- gli Onorari Professionali (OP), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (CTT), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

- i Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU).

- le Spese Generali e di amministrazione (SG), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU).

- le Spese di commercializzazione (SC), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (VM) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (CIT) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (OU) e nei Costi di gestione dell'operazione (CG)"

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup					0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	10,88	€/mq		203,90	2.218,43
	Monetizzazione degli standards urbanistici					0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	200,00	€/mq	7,00%	203,90	2.854,60
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [Op= op% x (Coi+Csc+Cse)]		€	8,00%	66.267,50		5.301,40
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$		€	2,00%	71.340,53		1.426,81
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_m$)		€	1,00%	286.358,00		2.863,58
TOTALE (C_{IT})						14.664,82

Per gli onorari professionali la percentuale è proporzionata alle dimensioni dell'ipotetico intervento. I costi di allacciamento riguardano le utenze standard così come le spese di commercializzazione.

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (OFT)

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$OFT = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (OFT) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (CT) sono distribuiti secondo il seguente

andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (CT, OU, CG). n1, n2 ed n3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n1 + (1/4)n2$	6	$(3/4)n2 + n3$	8
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n1 + n2$	12	$n3$	2
Oneri di urbanizzazione	$n1$	4	$n2 + n3$	10
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n1 + n2 + n3$	14	$n1 + n2 + n3$	0

Il dettaglio di tali è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $O_f = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,99%	8	66.267,50	30,0%	50,0%	262,68
		2	66.267,50	70,0%	50,0%	151,73
Sugli oneri di urbanizzazione $O_f = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		10	5.073,03	100,0%	50,0%	84,06
Sui costi di gestione $O_f = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		0	9.591,79	100,0%	50,0%	0,00
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						498,48

Il tasso di interesse sul debito è determinato utilizzando l'ultimo dato disponibile nel bollettino della Banca d'Italia "Banche e Moneta" Novembre 2017 pari al 1,49% maggiorato dello spread del 2,5%

Utile del promotore

L'utile del promotore (UP) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (Vm) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e

ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
286.358,00	15,00%	42.953,70

Percentuale di rischio adeguato alle dimensioni dell'intervento di riqualificazione ipotizzato

Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (OIA e OFA)

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$OIA = t \cdot VT$$

- gli oneri finanziari (OFA) sulla quota "d" dei costi (diretti VT e indiretti OIA) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$OFA = (VT + OIA) \times d \times (q^n - 1) = (VT + t \times VT) \times d \times (q^n - 1) = VT (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times VT$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1] (%)
5,00%	50,00%	3,99%	14	2,45%

Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (VT)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (CT) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (OFT) e dell'utile del promotore (UP).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) ⁿ	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V _m	286.358,00	0,34%	14	0,9960	285.226,28
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	9.940,13		6	0,9983	9.923,27
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	23.193,63		12	0,9966	23.115,03
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	9.940,13		14	0,9960	9.900,84
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	23.193,63		14	0,9960	23.101,96
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	2.536,52		4	0,9989	2.533,65
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	2.536,52		14	0,9960	2.526,49
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	4.795,90		14	0,9960	4.776,94
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	4.795,90		14	0,9960	4.776,94
Oneri finanziari sui costi (O _{ff})	498,48		14	0,9960	496,51
Utile del Promotore (U _r)	42.953,70		14	0,9960	42.783,94

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$VT = Vm/q^n - (\sum CT_j / q^j) + Ou / q^n + \sum kCGk / q^{n-k} + OFT / q^n + UP / q^n$$

$$[1 + t + f/q^n]$$

dove q = 1+r r = saggio di attualizzazione;

CTTj = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

CGk = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{jt}/q^{jt} + O_u/q^n + \sum_k C_{ok}/q^{ok} + O_r/q^n + U_r/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_t
a	b	c	$V_t = (a - b)/c$
285.226,28	123.935,58	1,07	150.118,55

4.5 Conclusioni

Per la risposta al quesito estimativo, si riassumono sinteticamente i presupposti della perizia:

- Il bene immobile oggetto di valutazione si trova ubicato nel comune di Castelnuovo Berardenga via Roma 54 - provincia di Siena;
- Allo stato attuale l'immobile è parzialmente libero da locazioni e normalmente agibile in tutte le sue parti ma è in scadente stato conservativo specificatamente per quanto riguarda l'impiantistica e gli infissi esterni ed interni
- Visionato per intero l'immobile è stata eseguita una stima con il procedimento del valore di trasformazione dopo aver individuato immobili simili di prezzo noto.

Ciò detto, a completamento dell'incarico questo Ufficio stima all'attualità l'immobile **€ 150.000,00** (Euro centocinquantamila/00).

Siena 4 Ottobre 2018

IL RESPONSABILE TECNICO

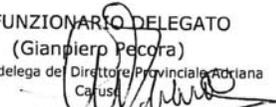
(Gino Bellini)



IL FUNZIONARIO DELEGATO

(Giampiero Pecora)

Firma su delega del Direttore Provinciale Adriana Casali



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: TRASMISSIONE STIMA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA [ENTRATE|AGEDP-SI|REGISTRO UFFICIALE|35148|05-10-2018][113522144|108703098]

Mittente: "Per conto di: dp.Siena@pce.agenziaentrate.it" <posta-certificata@pcert.sogei.it>

Data: 05/10/2018 12:05

A: entecri@cert.entecri.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 05/10/2018 alle ore 12:05:11 (+0200) il messaggio "TRASMISSIONE STIMA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA [ENTRATE|AGEDP-SI|REGISTRO UFFICIALE|35148|05-10-2018][113522144|108703098]" è stato inviato da "dp.Siena@pce.agenziaentrate.it" indirizzato a:

entecri@cert.entecri.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec288.20181005120511.22904.6976.1.4@pcert.sogei.it

—postacert.eml—

Oggetto: TRASMISSIONE STIMA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA [ENTRATE|AGEDP-SI|REGISTRO UFFICIALE|35148|05-10-2018][113522144|108703098]

Mittente: dp.Siena@pce.agenziaentrate.it

Data: 05/10/2018 12:05

A: entecri@cert.entecri.it

Oggetto: TRASMISSIONE STIMA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA

Allegati: 3

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Quallsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

—InfoProtocollo.txt—

<AOO>AGEDP-SI</AOO><NUMERO_PROTOCOLLO>35148</NUMERO_PROTOCOLLO><DATA>05/10/2018</DATA><REGISTRO> REGISTRO UFFICIALE </REGISTRO>

Il documento allegato è stato registrato dall'amministrazione AGE, aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA, sul registro REGISTRO UFFICIALE, con numero 35148 e data 05/10/2018

—Segnatura.xml—

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1"?><!DOCTYPE Segnatura SYSTEM "Segnatura.dtd"><Segnatura><Intestazione><Identificatore><CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><CodiceAOO>AGEDP-SI</CodiceAOO><NumeroRegistrazione>0035148</NumeroRegistrazione><DataRegistrazione>2018-10-05</DataRegistrazione></Identificatore><Origine><IndirizzoTelematico tipo="smtp">dp.Siena@pce.agenziaentrate.it</IndirizzoTelematico><Mittente><Amministrazione><Denominazione>Agenzia Delle Entrate</Denominazione><CodiceAmministrazione>age</CodiceAmministrazione><IndirizzoPostale><Toponimo>..</Toponimo><Civico>..</Civico><CAP>..</CAP><Comune>SIENA</Comune><Provincia>SIENA</Provincia></IndirizzoPostale></Amministrazione><AOO><Denominazione>DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA</Denominazione><CodiceAOO>AGEDP-SI</CodiceAOO></AOO></Mittente></Origine><Destinazione confermaRicezione="no"><IndirizzoTelematico tipo="smtp">entecri@cert.entecri.it</IndirizzoTelematico><Destinatario><Persona><Nome/><Cognome>ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA</Cognome></Persona></Destinatario></Destinazione><Riservato /><Oggetto>TRASMISSIONE STIMA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA</Oggetto><Classifica><Denominazione>Nota trasmissione elaborati</Denominazione><Livello>02</Livello><Livello>14</Livello><Livello>06</Livello></Classifica><Note/></Intestazione><Descrizione><Documento nome="13987839120125452_nota183636.pdf" tipoMIME="" tipoRiferimento="MIME"/></Descrizione></Segnatura>
```

—Allegati:—

dati-cert.xml	950 bytes
postacert.eml	12,9 MB
13987839120125452_nota183636.pdf	101 kB
InfoProtocollo.txt	305 bytes
elabortato183636.pdf	9,3 MB
Segnatura.xml	1,4 kB