

**OGGETTO**

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO UBICATO NEL COMUNE DELLA SPEZIA IN FRAZIONE CAMPIGLIA VIA DELLA CHIESA, N 135

**PROT. N. 22508  
DEL 10.06.2019**

**DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**  
PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187.7714689 - FAX 0187.7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT



## INDICE

PREMESSA.....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: CENNI STORICI .....	5
1.3 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: DESCRIZIONE IMMOBILE .....	5
1.4 UTILIZZO ATTUALE .....	8
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	8
1.6 CONSISTENZA.....	9
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	10
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	10
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	10
2.2.1 GENERALITÀ.....	10
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
2.2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	11
2.2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI .....	11
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	11
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	13
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO.....	13
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	18
3.5 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE.....	30
4 CONCLUSIONI .....	30

## PREMESSA

A seguito dell'Accordo di Collaborazione sottoscritto tra questa Agenzia e l'EsaCRI per attività di valutazione immobiliare, veniva richiesta la perizia di stima di un fabbricato ubicato nel Comune della Spezia - frazione di Campiglia in via della Chiesa .

Quest'Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, eseguendo il sopralluogo dei beni in oggetto in data 17/07/2019 e raccogliendo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune gli opportuni dati relativi alle condizioni urbanistiche degli stessi.

LA SCRIVENTE, MEDIANTE LA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO, PERSEGUE L'OBIETTIVO DI DEFINIRE IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO, ESPORRE IN MODO CHIARO ED ESAUSTIVO I PROCEDIMENTI LOGICI E METODOLOGICI SEGUITI, NONCHÉ ESPLICITARE GLI ALGORITMI DI CALCOLO UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN ESAME.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente valutazione è un fabbricato ubicato in frazione Campiglia e precisamente in via della Chiesa civico n. 135.

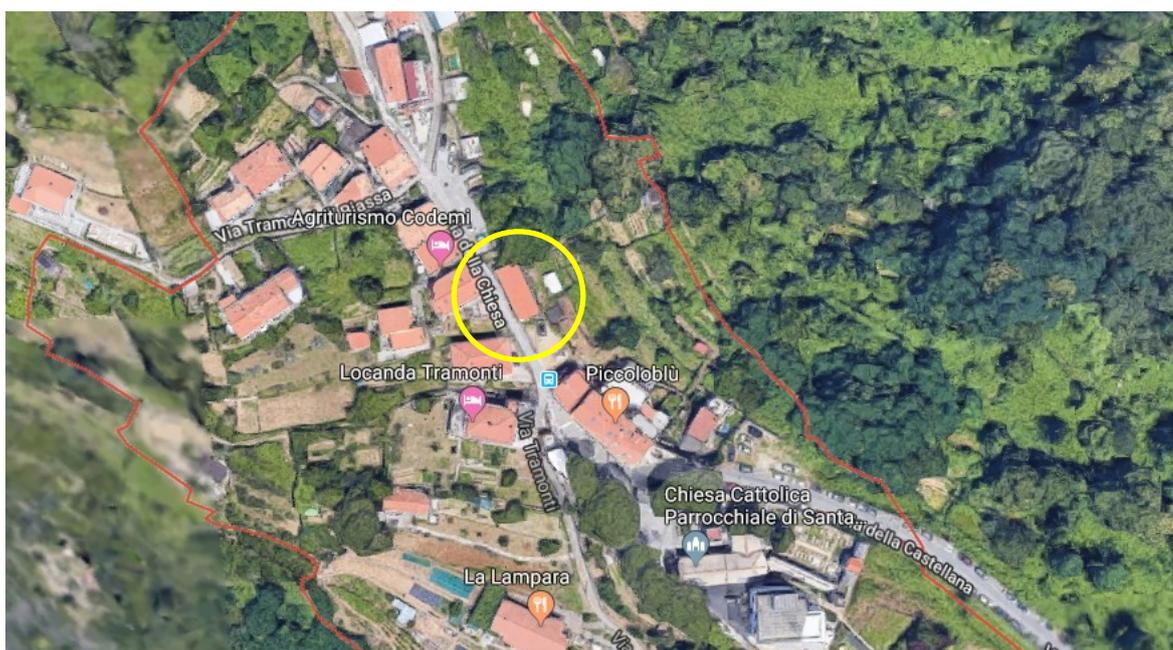
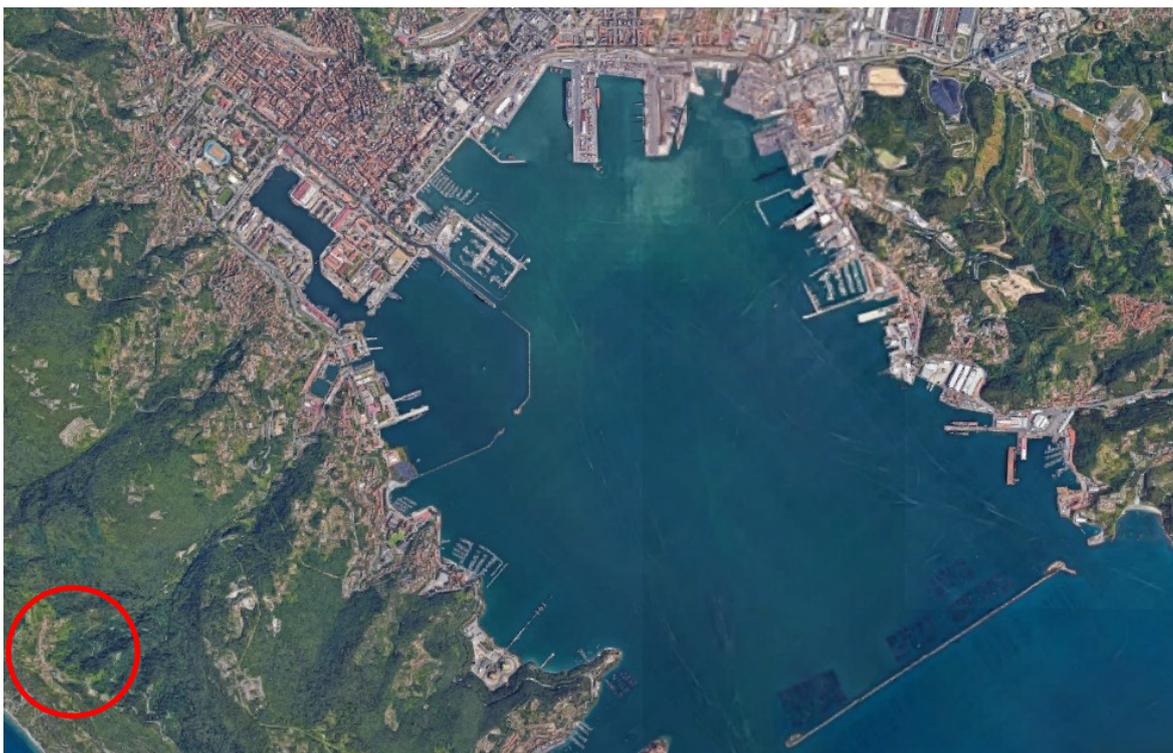
Campiglia si trova sulle colline occidentali del golfo della Spezia, verso le Cinque Terre. È la frazione più elevata del comune e il suo nucleo più antico sorge tra il monte Castellana e il monte Coreana, dove si rifugiarono nell'antichità alcune famiglie per sfuggire ai pirati. L'economia di sussistenza si basava sulla coltivazione delle viti, grazie ai terrazzamenti verso il mare, nella zona chiamata Tramonti. Il toponimo Campiglia è citato per la prima volta in un documento del 991 di Ottone II, mentre la chiesa di Santa Caterina di Alessandria e il paese sono menzionati in documenti del 1326. Il borgo era anche sede di un castello, nominato per la prima volta nel 1185, oggi completamente scomparso.

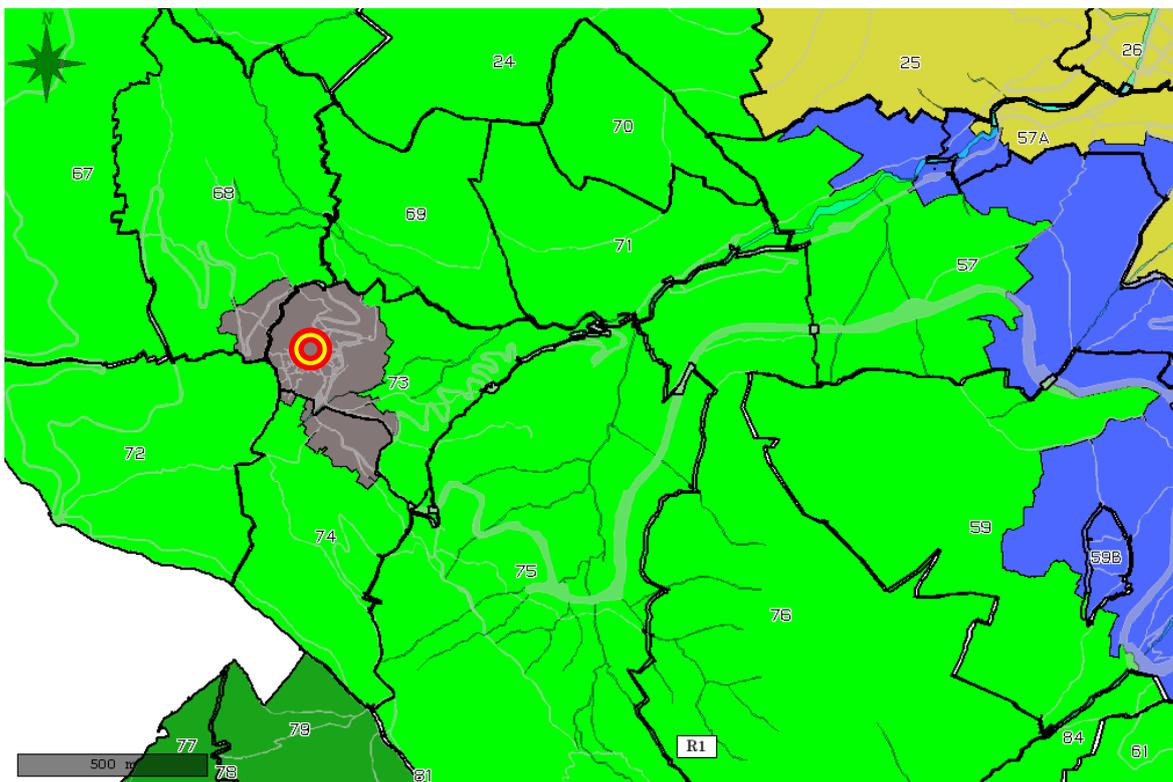
Dalla piazza della chiesa si diramano i principali percorsi verso Portovenere, le Cinque Terre o le località di Tramonti.

L'immobile in questione è ubicato all'interno del borgo, nel tratto di strada comunale carrabile, ricompreso tra il piazzale antistante la Chiesa

Parrocchiale ed il vicolo Codemin, in posizione panoramica, su porzione del golfo della Spezia.

Nello specifico il bene risulta collocato in zona ricompresa nella **FASCIA SUBURBANA FRAZIONE DI CAMPIGLIA** - coincidente con la **ZONA E9** dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**.





INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO DELL'AREA IN OGGETTO

### 1.2 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: CENNI STORICI

Trattasi di vetusta costruzione in muratura mista, che a seguito di art. 26 – Legge n. 47/85 prot. n. 1722 del 13.12.2001 e D.I.A. prot. nn. 1603 del 21.11.2002 e 16990 del 26.02.2004, è stata oggetto di completa e radicale ristrutturazione, mantenendo inalterate le sole murature perimetrali.

I lavori risultano ultimati nell'estate 2004, e attualmente l'immobile presenta rifiniture interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con impianto di illuminazione inserito nel controsoffitto e impianto di climatizzazione a pompa di calore.

Esternamente si presenta con le facciate prospicienti la strada in discreto stato conservativo, mentre quelle secondarie versano in scadenti condizioni.

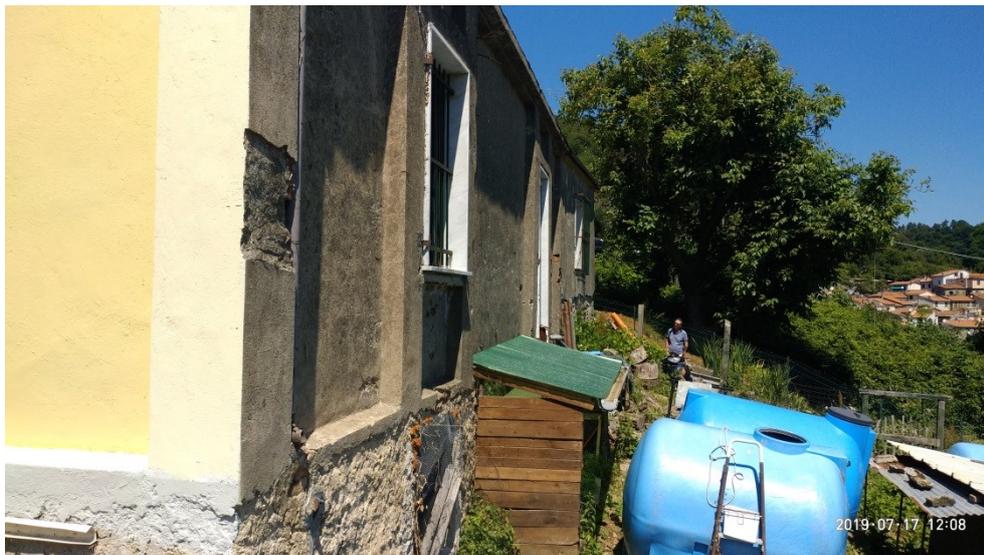
### 1.3 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato, di forma planimetrica rettangolare, è disposto su unico piano fuori terra, avente ampio fronte sulla strada carrabile; è composto da un ampio locale disposto su due livelli sfalsati di circa m 0,70, dotato di servizio igienico, già destinato ad attività commerciale (bar-gelateria denominato "I 4 VENTI"), avente superficie complessiva, rilevata al lordo delle murature, di circa mq 97 ed altezze interne di m 3,30 e m 2,60.

E' pertinenziale al fabbricato tratto di corte della superficie di circa mq 17, in gran parte occupata dalla sede stradale della Via della Chiesa ed in piccola parte sterrata.



**DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA; UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**  
PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187.7714689 - FAX. 0187.7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT



RIPRESE FOTOGRAFICHE DEL BENE IN OGGETTO.

## 1.4 UTILIZZO ATTUALE

L'immobile come sopra descritto risulta concesso in locazione al Sig. DODERO Simone, con contratto redatto in data 19.01.2019 ed è utilizzato come bar gelateria e negozio di articoli sportivi legato all'escursionismo.

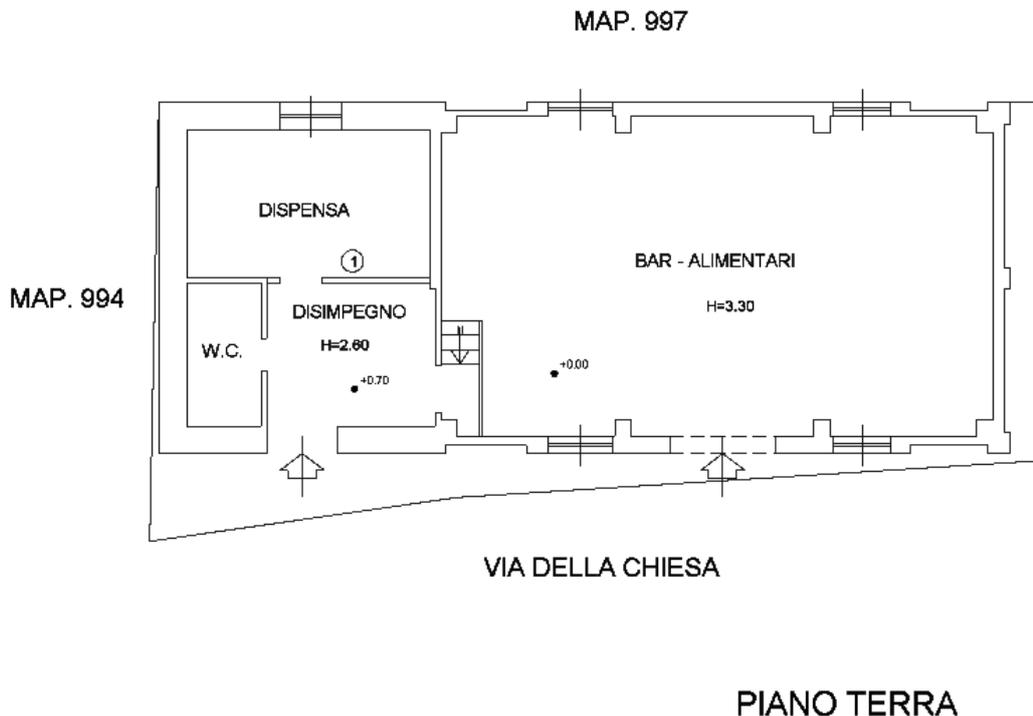
## 1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune della Spezia, in capo alla ditta **C.R.I. (CROCE ROSSA ITALIANA)** proprietà per 1/1, con i seguenti dati censuari.

Foglio	Particella	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
88	120	3	C/1	1	MQ 74	€ 340,14



ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA.



① PARETE IN LEGNO



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA ; UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187.7714689 - FAX 0187.7714630 - E-MAIL: DP.LASPEZIA.UPTLASPEZIA@AGENZIAENTRATE.IT

### 1.6 CONSISTENZA

La consistenza del fabbricato, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 è pari a mq.84.

Si riportano di seguito le singole superfici come riportato nella pratica di accatastamento DOCFA prot. n. 71152 del 12/06/2003.

Tipologia	Superficie	Coefficiente ragguglio	Superficie raggugliata
Principale	65	1,00	65,00
Accessori	32	0,50	16,00
Area esterna	17	0,20	3,40
<b>TOTALE</b>			<b>84,40</b>

Determinazione della cubatura dell'edificio, calcolato vuoto per pieno

Tipologia	Superficie mq	Altezza	Volumetria mc
Principale	65	3,30	214,5
Accessori	32	2,60	83,2
<b>TOTALE IN CT</b>			<b>300</b>

## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, analizzando la documentazione prodotta, è emerso quanto di seguito riportato:

### 2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Analizzando gli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico degli immobili – neppure per effetto di ordinanze autoritative.

### 2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

#### 2.2.1 GENERALITÀ

Il vigente strumento urbanistico del Comune della Spezia risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, con varianti in vigore dal 17.01.07.

#### 2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, il bene ricade in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata" di cui all'art. 12, che comprende le parti storiche della città che costituiscono documento della storia urbana della Spezia, costruite su tessuti ordinati e regolari e i tessuti storici a sviluppo edilizio aperto, prevalentemente costituite da edifici di importanza storico-artistica e documentaria.

In particolare è ricompreso all'interno del sotto-ambito "Nuclei storici collinari e costieri" con classificazione A4. Gli edifici classificati A/4 sono quelli di impianto storico alterati o tipo morfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa e le ristrutturazioni edilizie r1, r2 (adeguamento funzionale) e r3 (ampliamento del sottotetto a scopo abitativo e non).

SI PRECISA CHE NEL CASO IN ESAME NON È PREVISTO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

### 2.2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE

La stima viene effettuata nel presupposto che le porzioni immobiliari, oggetto di verifica, siano libere da vincoli locativi e similari.

### 2.2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono emersi vincoli o altri diritti reali tali da contraddire un sicuro giudizio di stima.

## 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il principio di base per l'elaborazione di un valido giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici è legato alla scelta dell'approccio più idoneo alla soluzione del quesito estimale.

In via del tutto generale, per la determinazione degli aspetti economici, è lecito procedere mediante:

- **APPROCCIO DI MERCATO** (approccio di tipo commerciale), ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **APPROCCIO TECNICO**, permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

È interessante segnalare come, nell'ipotesi di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato, ma non nella realtà.

È evidente che, allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili, il **VALORE DI MERCATO** rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ **METODOLOGIA DIRETTA**, basata sulla **COMPARAZIONE**, applicabile nel caso in cui si concretizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - ESISTENZA DI BENI SIMILARI AL BENE DA STIMARE;
  - DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE OMOGENEO AL BENE;
  - POSSESSO DI ELEVATA NUMEROSITÀ DI PREZZI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, AL BENE OGGETTO DI TRATTAZIONE, RISALENTI AD UN PERIODO PROSSIMO A QUELLO DELLA STIMA.

La comparazione diretta è esplicitabile, essenzialmente, attraverso il **METODO COMPARATIVO**, declinato a secondo delle esigenze pratiche, nei diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ **METODOLOGIE INDIRETTE**, attuate mediante **PROCEDIMENTI ANALITICI**, utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni indispensabili per l'impiego della metodologia diretta e basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (costo, capitalizzazione, ecc.) valutati non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti attraverso i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- **APPROCCIO TECNICO**, ricercando – per esempio – il **VALORE DI COSTO** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, necessario quando sono noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente – ad esempio – di ricercare il **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono, tuttavia, distinti aspetti economici, considerabili derivati da quelli precedentemente esposti, che offrono ulteriori metodi per la determinazione del valore di mercato:

- **VALORE DI TRASFORMAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando il bene non presenta un mercato ma è suscettibile di trasformazione

(tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato è definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;

- **VALORE DI SURROGAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando non sia possibile eseguire una trasformazione del bene, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in esame, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore, equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO;
- **VALORE COMPLEMENTARE**, aspetto economico indispensabile qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene *accessorio*, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore complessivo del bene e quello della porzione residua.

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO ESPOSTO, È LECITO ASSERIRE CHE LA DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA NON È UNA LIBERA SCELTA DELL'ESTIMATORE, BENSÌ È INDOTTA DALL'ANALISI DELLE CONDIZIONI AL CONTORNO E DALLE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.

### 3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima in esame è quello di determinare all'attualità, il valore del bene al fine di una alienazione.

Pertanto la valutazione tiene conto dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

### 3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Analisi generale del mercato – settore non residenziale

AMBITO NAZIONALE

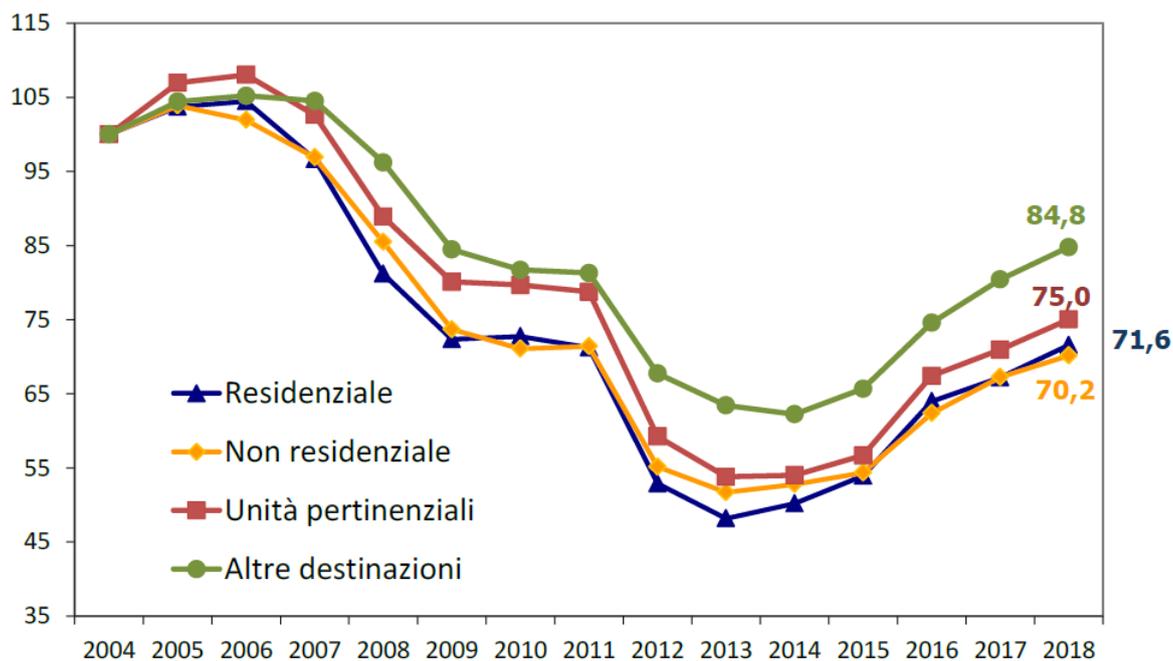
Per l'esame del segmento di mercato di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'O.M.I.

In particolare l'O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'N.T.N.

**N.T.N. = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE** CIOÈ RAPPORTE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A ½ EQUIVALE A ½ DI TRANSAZIONE);

**I.M.I. = NTN/STOCK =** RAPPORTO FRA IL NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE REALIZZATE IN UN PERIODO DI TEMPO CON RIFERIMENTO A IMMOBILI DI SPECIFICA DESTINAZIONE E IL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI CON TALE DESTINAZIONE PRESENTI NELLA BANCA DATI CATASTALE IN QUEL PERIODO.

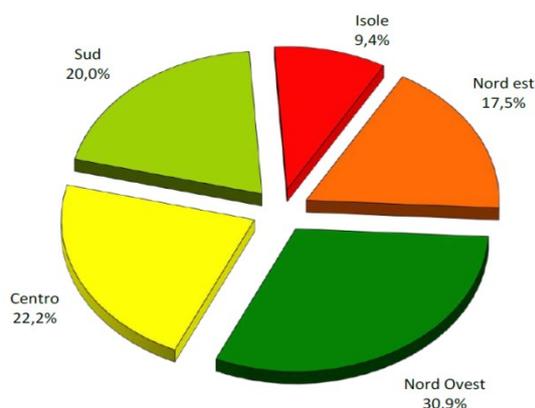
Elaborando l'ultimo quadro di sintesi nazionale del **MERCATO NON RESIDENZIALE**, inserito nel RAPPORTO IMMOBILIARE 2019 - redatto in collaborazione tra l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI), è emerso che, anche nel 2018 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014.



**TAB.1:** INDICE NTN NAZIONALE - SETTORI RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, PERTINENZE E ALTRE DESTINAZIONI

I dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2018 la tendenza espansiva degli anni recenti, pur in presenza di un rallentamento in termini di tassi (si è passati dal +15,1% del 2016 al +6,9% del 2017, fino al +4,6% del 2018).

L'unica macroarea in controtendenza è il Centro, che ha segnato un -0,6% per effetto dei cali registrati in Umbria (-19,8%) e nel Lazio (-1,7%); per il resto, l'unica regione che è stata caratterizzata da una compressione dei volumi di compravendita è stata la Basilicata (-3,8%).


**TAB.2:** DISTRIBUZIONE N.T.N. 2018 PER AREE GEOGRAFICHE (FONTE INTERNA: RAPPORTO IMMOBILIARE 2019).

A livello nazionale, nel 2018 sono state trasferite in negozio per un totale di circa 29.500 unità immobiliari, facendo segnare un incremento rispetto al 2017, pari a circa il 4,6%, come è possibile dedurre dalla tabella sottostante.

Area	Regione	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Est	Emilia-Romagna	2.191	4,9%	7,4%	1,26%	0,07
	Friuli-Venezia Giulia	352	14,3%	1,2%	1,27%	0,16
	Veneto	2.622	7,8%	8,9%	1,31%	0,10
<b>Nord Est</b>		<b>5.165</b>	<b>6,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>1,28%</b>	<b>0,09</b>
Nord Ovest	Liguria	806	0,6%	2,7%	1,05%	0,01
	Lombardia	5.992	7,8%	20,3%	1,64%	0,13
	Piemonte	2.244	4,4%	7,6%	1,32%	0,06
	Valle d'Aosta	62	10,4%	0,2%	0,93%	0,08
<b>Nord Ovest</b>		<b>9.104</b>	<b>6,3%</b>	<b>30,9%</b>	<b>1,47%</b>	<b>0,09</b>
Centro	Lazio	2.908	-1,7%	9,9%	1,18%	-0,02
	Marche	651	5,9%	2,2%	0,84%	0,05
	Toscana	2.583	2,8%	8,8%	1,37%	0,04
	Umbria	386	-19,8%	1,3%	0,88%	-0,22
<b>Centro</b>		<b>6.528</b>	<b>-0,6%</b>	<b>22,2%</b>	<b>1,17%</b>	<b>0,00</b>
Sud	Abruzzo	558	3,1%	1,9%	0,85%	0,03
	Basilicata	238	-3,8%	0,8%	0,78%	-0,03
	Calabria	690	0,3%	2,3%	0,69%	0,00
	Campania	2.508	2,3%	8,5%	0,89%	0,02
	Molise	132	15,9%	0,4%	0,90%	0,13
	Puglia	1.774	0,8%	6,0%	0,92%	0,01
<b>Sud</b>		<b>5.900</b>	<b>1,7%</b>	<b>20,0%</b>	<b>0,86%</b>	<b>0,01</b>
Isole	Sardegna	654	7,0%	2,2%	0,89%	0,06
	Sicilia	2.112	17,6%	7,2%	1,01%	0,15
<b>Isole</b>		<b>2.766</b>	<b>14,9%</b>	<b>9,4%</b>	<b>0,98%</b>	<b>0,12</b>
<b>Italia</b>		<b>29.463</b>	<b>4,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,16%</b>	<b>0,05</b>

**TAB.3:** NTN, IMI E VARIAZIONE ANNUA PER AREA GEOGRAFICA E PER REGIONI – NEGOZI

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari 1.540 €/mq, in ulteriore calo (-1,7%) rispetto al 2017.

A livello di macroaree, il valore assoluto più alto è quello del Centro, che presenta a sua volta anche il tasso negativo più rilevante (-3,5%); il tasso più contenuto si è registrato nel Nord Est e nel Sud (-0,5%), mentre la quotazione media più bassa resta quella delle Isole (1.267 €/mq). Alla scala regionale, il Lazio permane l'unica realtà territoriale in cui la quotazione media risulta superiore a 2.000 €/mq, mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/mq, come è possibile dedurre dalla tabella sottostante.

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.679	-1,3%	109,0
	Friuli- Venezia Giulia	1.229	-1,6%	79,8
	Veneto	1.620	0,4%	105,1
<b>Nord Est</b>		<b>1.617</b>	<b>-0,5%</b>	<b>105,0</b>
Nord Ovest	Liguria	1.974	-2,8%	128,1
	Lombardia	1.777	-0,9%	115,4
	Piemonte	1.146	-3,6%	74,4
	Valle d'Aosta	1.499	-7,3%	97,3
<b>Nord Ovest</b>		<b>1.625</b>	<b>-1,8%</b>	<b>105,5</b>
Centro	Lazio	2.080	-4,0%	135,1
	Marche	1.288	-5,4%	83,6
	Toscana	1.615	-2,8%	104,8
	Umbria	1.367	-1,2%	88,7
<b>Centro</b>		<b>1.758</b>	<b>-3,5%</b>	<b>114,1</b>
Sud	Abruzzo	1.285	-1,7%	83,4
	Basilicata	926	-0,5%	60,1
	Calabria	958	-1,0%	62,2
	Campania	1.683	0,0%	109,2
	Molise	1.130	-1,6%	73,3
	Puglia	1.187	-1,5%	77,1
<b>Sud</b>		<b>1.353</b>	<b>-0,5%</b>	<b>87,9</b>
Isole	Sardegna	1.399	-0,5%	90,8
	Sicilia	1.221	-1,4%	79,3
<b>Isole</b>		<b>1.267</b>	<b>-1,2%</b>	<b>82,3</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>1.540</b>	<b>-1,7%</b>	<b>100,0</b>

**TAB.4:** QUOTAZIONE MEDIA, VARIAZIONE ANNUA E INDICE TERRITORIALE PER AREA GEOGRAFICA E PER REGIONE - NEGOZI

## AMBITO REGIONALE

Dalle tabelle 3 e 4 si evince come la Liguria a fronte di un lieve rialzo del numero delle NTN corrisponde un calo delle quotazioni immobiliari quantificabile nella misura del - 2,8%.

Inoltre il Comune Capoluogo di Regione fa segnare un calo delle NTN quantificabile nella misura del - 11,9% (quotazioni immobiliari calo del - 2,3%), collocandosi, rispetto alle altre principali città italiane con abitanti superiori a 250.000, all'ultimo posto, come si può evincere dalla tabella sottostante.

Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	IMI 2018	Diff IMI 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Bari	170	0,6%	1,24%	0,01	2.120	-1,2%	101,2
Bologna	318	31,2%	1,95%	0,49	2.376	0,0%	113,4
Catania	190	14,0%	1,19%	0,15	1.809	1,0%	86,3
Firenze	393	7,2%	2,01%	0,14	2.412	-2,3%	115,1
<b>Genova</b>	<b>320</b>	<b>-11,9%</b>	<b>1,28%</b>	<b>-0,16</b>	<b>1.848</b>	<b>-2,3%</b>	<b>88,2</b>
Milano	1.710	6,6%	2,74%	0,19	3.357	-1,1%	160,3
Napoli	606	5,1%	1,27%	0,07	2.866	0,4%	136,8
Palermo	343	11,0%	1,35%	0,13	1.354	-5,3%	64,6
Roma	1.649	-3,6%	1,39%	-0,04	2.721	-4,8%	129,9
Torino	802	-1,7%	2,14%	-0,03	1.510	-2,1%	72,1
Venezia	218	1,1%	1,61%	0,02	4.308	4,1%	205,6
Verona	150	6,1%	1,62%	0,10	1.936	-0,9%	92,4

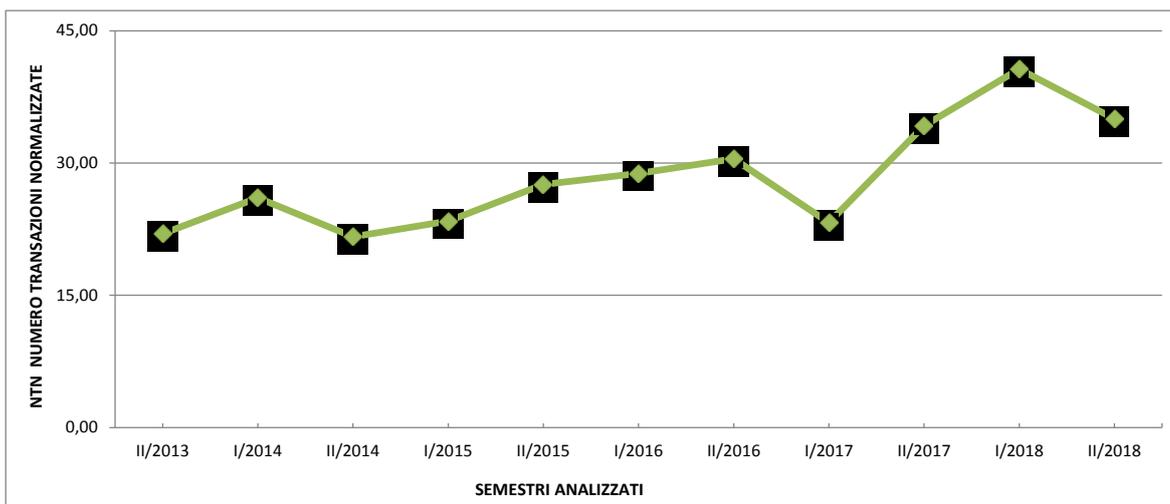
**TAB.5:** NTN, IMI, QUOTAZIONE MEDIA, VARIAZIONE ANNUA E INDICE TERRITORIALE CITTÀ CON PIÙ DI 250 MILA AB.

## AMBITO LOCALE

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall' **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell' **O.M.I.**

Approfondendo i dati elaborati per SETTORE COMMERCIALE "TIPOLOGIA EDILIZIA NEGOZI" - aggiornati dal **II SEMESTRE 2013** al **II SEMESTRE 2018** - il COMUNE DELLA SPEZIA evidenzia **UNA LIMITATA MA NON TRASCURABILE DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE**, esplicitabile mediante i seguenti andamenti:

SETTORE COMMERCIALE - NEGOZI										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015	I/2016	II/2016	I/2017	II/2017	I/2018	II/2018
21,97	26,06	21,63	23,42	27,56	28,82	30,48	23,24	34,24	40,66	35,03



In particolare si è rilevato che il mercato immobiliare riferito al residenziale registra un andamento.

Si precisa comunque che seppure il Comune della Spezia mostra un andamento altalenante, con una sostanziale stazionarietà dei prezzi di vendita, nella frazione di Campiglia non si registrano per l'anno 2018 atti di trasferimento né relativi al settore residenziale tantomeno a terziario-commerciale.

### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Dall'analisi del mercato 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. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. D'altro canto l'unità immobiliare risulta locata ad un importo mensile di € 300,00 (circa € 3,50/mq-mese) di gran lunga inferiore agli ordinari canoni di mercato, ma che presumibilmente tiene in considerazione i maggiori costi di ristrutturazione ed adeguamento sostenuti dal locatario.

Pertanto in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene in esame è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

Di conseguenza, data la natura del bene e lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, che esprime il valore di surrogazione di un bene economico esistente ma fuori mercato.

Si procederà quindi applicando la METODOLOGIA INDIRETTA DERIVATA attraverso il PROCEDIMENTO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO O COSTO DEPREZZATO.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso.

Il procedimento suddetto - come meglio specificato al § 5.1 - richiama non il criterio del VALORE DI COSTO ma il criterio del VALORE DI SURROGAZIONE, utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti, storici o più in generale privi di un mercato ordinario.

Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e di sicurezza.

In definitiva - il metodo identifica un costo di sostituzione, ossia il costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare - ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Nello specifico - per la corretta applicazione del procedimento devono essere soddisfatti i vincoli di ordinarietà e indifferenza: la prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

## CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato, espresso come costo di riproduzione deprezzato, è esplicitabile come:

$$V = \sum k - \Delta$$

DOVE:

**V** È IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE NELLE SUE CONDIZIONI ATTUALI;

**$\sum k$**  SONO I COSTI NECESSARI ALLA SUA PRODUZIONE COMPRENDENTI ANCHE L'UTILE DEL PROMOTORE IMMOBILIARE;

**$\Delta$**  È IL DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E OBSOLESCENZA.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

### DISTRIBUZIONE DEI FATTORI PRODUTTIVI NEL TEMPO

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo del fabbricato, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, anche nell'approssimazione che tale edificazione possa essere considerata come sostituzione o come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, deve essere contestualizzato in un arco temporale di riferimento, in funzione della sequenza delle operazioni che lo contraddistinguono: acquisto del terreno, progettazione, rilascio della concessione edilizia, impianto del cantiere, realizzazione e collaudo dell'opera - eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

## I FATTORI PRODUTTIVI

I fattori produttivi in edilizia sono:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'appaltatore;
- le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzioni dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;
- gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alla due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto in tasso a debito).
- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;

In definitiva – l'intervento deve essere realizzato nell'idea di sostenere costi ordinari e ricavare un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato in funzione delle capacità organizzative e del rischio sopportato dall'impresa.

### **DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER L'INTERVENTO EDILIZIO IPOTIZZATO**

Il metodo del VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO - come in precedenza specificato - consiste nel determinare prima il VALORE A COSTO DI PRODUZIONE "A NUOVO", quindi abbatterlo per tenere conto della vetustà attuale del bene.

COSTO DI PRODUZIONE:

Si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'edificio da stimare, sia che tale riproduzione venga considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = C_A + C_C + O_F + U_P \quad \text{DOVE:}$$

- V<sub>M</sub>** = VALORE DI MERCATO "A NUOVO" DEL COMPLESSO SCOLASTICO;  
**C<sub>A</sub>** = COSTO DI ACQUISIZIONE DELL'AREA, COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI;  
**C<sub>C</sub>** = COSTO DI COSTRUZIONE;  
**O<sub>F</sub>** = ONERI FINANZIARI;  
**U<sub>P</sub>** = UTILI PROMOTORE/IMPRENDITORE

In maggior dettaglio si opera con le precisazione della seguente tabella:

<b>C<sub>A</sub></b>	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI				<b>C<sub>AA</sub></b>	COSTO ACQUISTO AREA		
					<b>O<sub>AA</sub></b>	ONERI ACQUISTO AREA		
<b>C<sub>C</sub></b>	COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	<b>C<sub>TC</sub></b>	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		<b>C<sub>OI</sub></b>	COSTO OPERE IDONEIZZAZIONE AREA		
					<b>C<sub>SC</sub></b>	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE		
		<b>C<sub>IC</sub></b>		COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	<b>O<sub>U</sub></b>	ONERI DI URBANIZZAZIONE	<b>C<sub>SE</sub></b>	COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE
							<b>O<sub>UPS</sub></b>	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
	<b>C<sub>IC</sub></b>		COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	<b>O<sub>G</sub></b>	COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE	<b>O<sub>CC</sub></b>	CONTRIBUTO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	
						<b>O<sub>P</sub></b>	ONERI PROFESSIONALI	
	<b>O<sub>F</sub></b>		ONERI FINANZIARI		<b>S<sub>G</sub></b>	COSTI PER ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI	<b>S<sub>C</sub></b>	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE
							<b>O<sub>FA</sub></b>	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA
<b>U<sub>P</sub></b>		UTILE DEL PROMOTORE		<b>O<sub>FC</sub></b>	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	<b>U<sub>PA</sub></b>	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	
						<b>U<sub>PC</sub></b>	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	

Al fine di rendere chiaro il metodo estimativo adottato - per la determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile - vengono di seguito esplicitati tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento come nuova costruzione con le caratteristiche di un edificio ad uso commerciale equiparabile al bene oggetto di valutazione.

### COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE Csc:

Il costo di costruzione al nuovo dell'EDIFICIO, esclusa l'area, è stato determinato in **€ 387,37/MC** per quanto riguarda i piani residenziali e in **€ 164,13/MC** per quanto riguarda i piani fondi (DATO DESUNTO DEL PREZZIARIO "OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE" EDITO REGIONE LIGURIA ANNO 2018);

<b>99</b>	Prezzario Opere Edili ed Impiantistiche - Regione Liguria - Anno 2018 99 [COSTO DI COSTRUZIONE VALUTATO A METRO CUBO VUOTO PER PIENO]	<b>99</b>
-----------	--	-----------

#### 1.2. A01 - CASA TIPO CIVILE

##### 1.2.1. A10 - COSTO A MC PIANI ABITABILI

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO FINALE	% MO	SIC
99.A01.A10.030	Costo a mc vv.pp piani abitabili	m <sup>3</sup> vpp	387,37 €	0,00	0,00 €

##### 1.2.2. A20 - COSTO A MC PIANO FONDI

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO FINALE	% MO	SIC
99.A01.A20.040	Costo a mc vuoto per pieno piano fondi	m <sup>3</sup> vpp	164,13 €	0,00	0,00 €

Data la particolare tipologia del bene unico locale non tramezzato, fatta eccezione per il piccolo servizio igienico, si ritiene individuare il costo del fabbricato come media tra i costi sopra ottenuti.

Costo medio = €/mc  $(387,37 + 164,13)/2 =$  **€/MC 275,75**

### COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE Cse:

Nel caso in esame, considerato l'esigua consistenza della corte (circa mq 17) si ritiene non considerare tali costi in quanto influenti al fine della valutazione;

### COSTO OPERE D'IDONEIZZAZIONE Cot:

Il valore è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Possono riguardare i costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Nel caso in esame si ritiene non sussistano tali costi.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA Oups:

Per le superfici commerciali il Comune della Spezia ha individuato un importo unitario pari ad € 202,40/mq, importo da applicare alla superficie utile determinata in mq 82 circa.

### ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI **Op**:

Gli oneri professionali sono costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori collaudo ed accatastamento. Si ritiene di assumere la percentuale del **8,00%** sul costo tecnico di costruzione.

### SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE **Sg**:

Si ritiene di assumere la percentuale del **3,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc**.

### SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE **Sg**:

Nel caso in esame, considerata la tipologia ordinaria del bene oggetto di valutazione si ritiene di assumere la percentuale del **2,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc**

### ONERI FINANZIARI **Of**:

Sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al **60,00%**, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il **40,00%**, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **Cc**, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$Ofc = Cc [(1+r)^n - 1]$$

### DOVE

**Of** CORRISPONDE ALLA SOMMA DEGLI INTERESSI;

**Cc** RAPPRESENTA I COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE;

**r** RAPPRESENTA IL TASSO DI INTERESSE ANNUO PRATICATO DAGLI ISTITUTI DI CREDITO O DAI FINANZIATORI, CHE NEL CASO IN ESAME SI ASSUME NELLA PERCENTUALE DEL **2,96%**, ottenuta come  $r = E + (S) \text{ SPREAD} + (Sp) \text{ SPESE ACCESSORIE}$ , - dove:

- **E** = MEDIA MENSILE DELL'EURIRS A 5 ANNI (DURATA COMPATIBILE CON L'OPERAZIONE IMMOBILIARE; MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI DELL'ANNUALITÀ 2018 PARI A 0,36%;

- $S = \text{SPREAD}$ , GUADAGNO DELL'ISTITUTO DI CREDITO EROGANTE - INDICATIVAMENTE VARIA DAL 1,50% AL 2,50%, NEL RISPETTO DEL VICOLO DI ORDINARIETÀ E DATA LA CONGETTURA ECONOMICA:  $S = 2,00\%$ ;
- $SP = \text{SPESE ACCESSORIE}$ , GENERALMENTE QUANTIFICABILI TRA 0,25% E 1,00%, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI ORDINARIETÀ:  $SP = 0,60\%$ ;

Pertanto:  $r = 0,36\% + 2,00\% + 0,60\% = 2,96\%$ ;

**n** È IL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE DELL'IMPORTO DELLA SPESA E IL TERMINE DELL'INVESTIMENTO.

### COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA **CAA**.

Al fine di determinare il valore unitario dell'area in cui sorge la struttura sono state eseguite indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate, nonché dati storici ricavati direttamente da transazioni, perizie di stima, ecc...

Non essendo disponibili, per le aree in zona, dati di mercato sufficienti, sarà necessario determinare il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarità con il valore del compendio (incidenza dell'area). In tal caso, calcolato il valore di riproduzione a nuovo del bene ( $V_f$ ), con la procedura fin qui esplicitata, sarà possibile dedurre il valore del suolo ( $V_a$ ), desumendo dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale  $p$  del valore complessivo del bene ( $V$ ) imputabile all'area. Il rapporto di complementarità  $c$  fra il valore dell'impianto e il valore del suolo, potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale  $p$  (rapporto di permuta).

In formule:

$$\begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \Rightarrow \begin{array}{l} V_F = V(1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \Rightarrow V_A = c\% V_F$$

La percentuale  $p$ , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-compendio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione – e quindi indirettamente dall'area di sedime – al valore complessivo del bene (costo di costruzione + oneri finanziari ed utile del promotore). L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato

nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima. Nel nostro caso tale percentuale  $p$  è stata determinata proprio con riferimento alla incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'OMI nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rilevati nel medesimo contesto territoriale. In particolare, per la zona in argomento, l'O.M.I. individua una percentuale di incidenza area riferita alla tipologia abitazione civili variabile dal 18 al 22%. Considerata la tipologia commerciale dell'immobile, non particolarmente apprezzata nella zona, si ritiene di applicare una percentuale di incidenza area pari al 15%.

## **COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO**

### ONERI SULL'ACQUISTO DELL'AREA **O<sub>AA</sub>**.

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al **TEMPO 0** dell'operazione immobiliare.

Considerata la natura di tali oneri, nell'ipotesi che il rogito sconti IMPOSTA DI REGISTRO (8,00%), IPOTECARIA (2,00%), CATASTALE (1,00%) e sia soggetto a CONSULENZE TECNICO-LEGALI-NOTARILI E SPESE ACCESSORIE (4,00%), gli oneri gravanti sul capitale immobiliare si assumono, indicativamente per la presente stima, nella percentuale approssimativa pari al **15,00%** del valore di acquisto dell'area.

### PROFITTO DEL PROMOTORE IMMOBILIARE **U<sub>p</sub>**.

Costituisce il profitto complessivo che il promotore trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene acquisito a prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima, ovvero al tempo  $n$  = durata totale dell'operazione immobiliare.

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi:

- la remunerazione attesa dall'investitore, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo  $n$ ) prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari o assimilabile destinazione d'uso di quello

da costruire, in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato;

- la remunerazione del rischio specifico del promotore, che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende, quindi, di ottenere dall'impiego dei capitali propri e presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa. Infatti il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

In considerazione della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, l'utile del promotore viene espresso in percentuale sull'ammontare complessivo dei costi ed oneri sostenuti; detta percentuale è in relazione con il tasso di rischio dell'operazione considerata.

È evidente che nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato è più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che qui rappresenta l'incognita del problema estimale).

Nel caso specifico si individua tale percentuale nella misura del 10%, corrispondente a quella media rilevata.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_p - \Delta$$

DOVE  $\Delta$  = DEPREZZAMENTO

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile. Utilizzando la formula di origine sperimentale

dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 \quad \text{DOVE } A = \text{VITA TRASCORSA/VITA UTILE}$$

Di seguito vengono individuate la vita utile delle strutture, delle finiture e degli impianti.

Normalmente la vita utile relativa alle strutture di un edificio si individua in ANNI 100, ma nel caso in esame, valutata attentamente la tipologia costruttiva dell'immobile, considerata la particolare tipologia edilizia costruttiva e l'effettivo stato di manutenzione e conservazione, si ritiene individuare in **ANNI 100** la vita utile delle stesse. Per quanto riguarda le finiture si determina la vita utile in **ANNI 40** e quella relativa agli impianti in **ANNI 25**.

All'attualità - la vita effettiva (trascorsa) della struttura è stata determinata in **ANNI 55**, la vetustà delle finiture definita in **ANNI 15** e l'obsolescenza degli impianti quantificata in **ANNI 15**, CONSIDERATI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CUI L'IMMOBILE È STATO SOTTOPOSTO NEI VARI ANNI.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi alla costruzione, in quanto il valore dell'area è scevro da questa tipologia di svalutazione.

Si precisa che le percentuali di incidenza dei vari costi sono state desunte dalla scheda riepilogativa del prezziario e determinate rispettivamente in:

- 60% per quanto riguarda le strutture;
- 25% per quanto riguarda le finiture;
- 15% per quanto riguarda gli impianti.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un crono-programma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITÀ E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	momento iniziale	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO	$n_1 =$ mesi	12	1,00
DURATA DEI LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	$n_2 =$ mesi	18	1,50
DURATA PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE COMPLESSO	$n_3 =$ mesi	6	0,50
<b>DURATA TOTALE OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><math>n = n_1 + n_2 + n_3</math></b>	<b>36</b>	<b>3,00</b>

Nella sottostante tabella si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA $C_{AA}$	15%		€/mq	€ 124.229	€ 21.923
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA $O_{AA}$	<b>15,00%</b>		€	€ 21.923	€ 3.288
<b>COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [<math>C_A = C_{AA} + O_{AA}</math>] = €</b>						<b>25.211</b>

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE $C_{SC}$			275,75	€/Mc	300 mq	€ 82.725
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA $O_U$		202,40	€/mq	82 mq	€ 16.597
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_{p\%} \times (C_{SC} + C_{SE})$	<b>8,00%</b>		€	€ 82.725	€ 6.618
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_{G\%} \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	<b>3,00%</b>		€	€ 99.322	€ 2.980
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_{C\%} \times CT$	<b>2,00%</b>		€	€ 102.301	€ 2.046
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [<math>C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C</math>] = €</b>						<b>110.965</b>

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 25.211	<b>2,96%</b>	<b>36 MESI</b>	<b>60,00%</b>	€ 1.383
ONERI FONDO COMMERCIALE IMPIANTO SPORTIVO	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 110.965	<b>2,96%</b>	<b>12 MESI</b>	<b>60,00%</b>	€ 1.971
<b>ONERI FINANZIARI [<math>O_F = O_{FA} + O_{FC}</math>] = €</b>						<b>3.354</b>

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COST. + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 25.211	€ 1.383	€ 26.594	<b>10,00%</b>	€ 2.659
SU COSTO COMPLESSO SPORTIVO E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 110.965	€ 1.971	€ 112.936	<b>10,00%</b>	€ 11.294
<b>UTILE DEL PROMOTORE [<math>U_P = U_{PA} + U_{PC}</math>] = €</b>						<b>13.953</b>

<b>VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [<math>V_{NR} = C_A + C_C + O_F + U_P</math>] = €</b>	<b>153.483</b>
---	----------------

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI		VALORI
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€ 29.254
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€ 124.229

DEPREZZAMENTO		VITA UTILE "n"	ETA' EFFETTIVA "t <sub>i</sub> "	$A_i = t_i / n_i$	INCIDENZA "v <sub>i</sub> "	QUOTA "di"	VALORI
QUOTA DI DEPREZZAMENTO STRUTTURE	$d_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_s$	100 ANNI	55 ANNI	55,0%	60,0%	22,39%	€ 27.816
QUOTA DEPREZZAMENTO FINITURE	$d_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_f$	40 ANNI	15 ANNI	37,5%	25,0%	5,19%	€ 6.446
QUOTA DEPREZZAMENTO IMPIANTI	$d_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_i$	25 ANNI	15 ANNI	60,0%	15,0%	6,43%	€ 7.986
<b>QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE</b>	$d_{TOT} = d_s + d_f + d_i$					<b>34,01%</b>	<b>€ 42.248</b>

<b>DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE EDILIZIA</b>	$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$	<b>€ 42.248</b>
--	---------------------------------------	-----------------

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO DEPREZZATO</b>	$V_F = (V_N - \Delta_{TOT}) =$	<b>€ 81.981</b>
---	--------------------------------	-----------------

<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T. [<math>V_D = V_A + V_N - D</math>] = €</b>	<b>111.200</b>
---	----------------

### 3.5 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE

In definitiva - il valore del fabbricato già ad uso scuola e successivamente ufficio pubblico - viene determinato in:

**€ 111.000,00 IN CIFRA TONDA**, CHE RIPARTITI SULLA CONSISTENZA UTILE AI FINI VALUTATIVI – QUANTIFICATA (VEDI §.1.6) IN **MQ 84** RISULTANO PARI A CIRCA **€ 1.300,00/MQ.**

## 4 CONCLUSIONI

Si riepiloga il valore stimato a seguito della richiesta pervenuta a quest'Ufficio con PROT. n°22508 del 10.06.2019 - in attuazione dell'ACCORDO DI COLLABORAZIONE stipulato con questa Agenzia.

IL bene in argomento è costituito da un fabbricato ad uso negozio ubicato nel Comune della Spezia, Frazione Campiglia – Via della Chiesa 135, identificate catastalmente al NCEU fg 88 particella 120.

Il bene rientra in un segmento di mercato non sufficientemente dinamico tale da permettere una valutazione diretta attraverso un METODO SINTETICO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH. Inoltre risulta concessionato quale negozio per il quale non è possibile il *cambio di destinazione d'uso*, e seppure locato, il canone non rientra nell'ordinarietà.

Di conseguenza, data la natura del bene e lo scopo della stima, il valore di mercato è stato determinato con procedura di tipo indiretto, attraverso il procedimento del VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO O COSTO DEPREZZATO che esprime il valore di surrogazione di un bene economico esistente ma fuori mercato.

Si precisa inoltre che l'epoca di riferimento della stima è l'attualità e che la stessa è stata redatta nel presupposto che l'immobile, alla data del trasferimento, fosse esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che rispettasse tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale e che i dati relativi alle consistenze sono stati rilevati dalla documentazione agli atti del Catasto.

La presente perizia di stima viene fornita all' Ente Committente ai fini di una futura vendita con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 111.000,00** il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Sulla base delle evidenze esposte, in considerazione degli elementi rilevati, elaborati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

La Spezia, 7 agosto 2019

*Firmato digitalmente*

**IL RESPONSABILE TECNICO**

*Maurizio PODESTA'*

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE PROVINCIALE**

**Luca MONTOBBIO**

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*