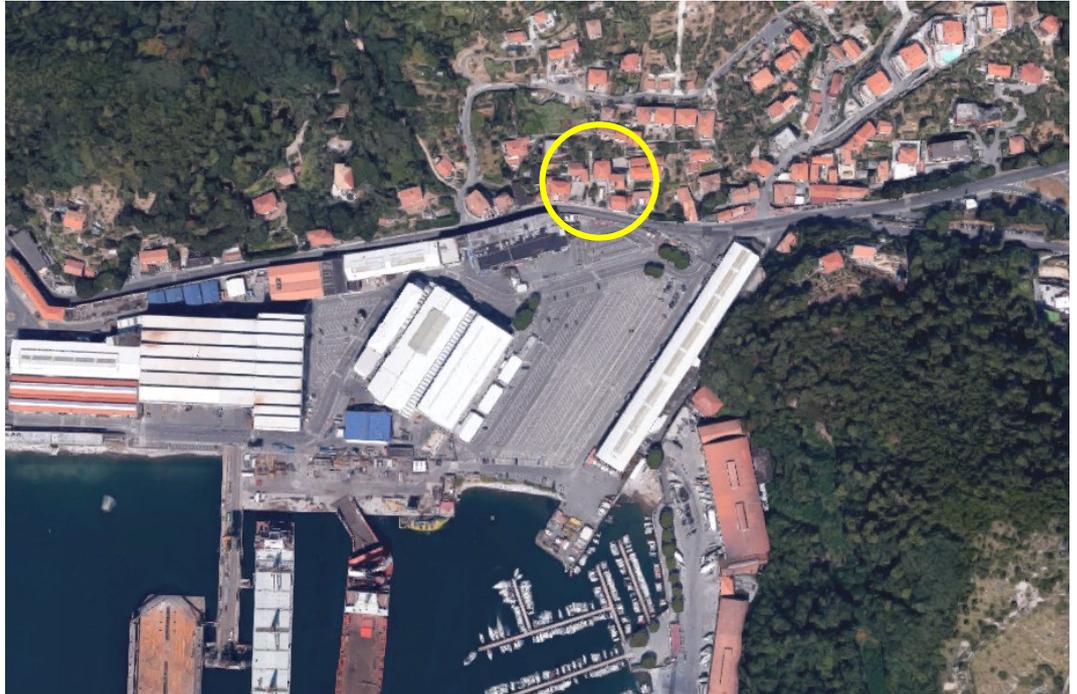


PROT. N13775  
DEL 04.04.2019

**OGGETTO**

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO COSTITUITO DA TRE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN UNICO FABBRICATO UBICATO IN LOCALITÀ MUGGIANO – VIA TELARO - 19100 LA SPEZIA (SP)



DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO  
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187/0262899 - FAX 0187/0262130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

## INDICE

<b>1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE – DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 UTILIZZO ATTUALE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 CONSISTENZA.....</b>	<b>11</b>
<b>2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.1 GENERALITÀ .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.3 VINCOLI URBANISTICI .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.4 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....</b>	<b>12</b>
<b>3. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....</b>	<b>16</b>
<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO</b> ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE .....</b>	<b>16</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO .....</b>	<b>22</b>
<b>RIFERIMENTI .....</b>	<b>22</b>
<b>DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>22</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO REALIZZABILE.....</b>	<b>23</b>
<b>ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>24</b>
<b>OSSERVATORIO IMMOBILIARE.....</b>	<b>37</b>
<b>PROCEDIMENTO ANALITICO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI ALLA   TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>37</b>
<b>ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>41</b>
<b>TABELLE DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>41</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE .....</b>	<b>44</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>44</b>

## PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana con protocollo 6286 del 2-4-2019 previa stipula di Accordo di Collaborazione, ha richiesto la perizia di stima per la valutazione di tre unità immobiliari facenti parte di un medesimo fabbricato ubicato nel comune Capoluogo – frazione Muggiano.

L'accordo di collaborazione è stato sottoscritto in data 16/05/2019 con protocollo 18675.

Quest'Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo dei beni in oggetto in data 01 Luglio 2019.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato costituito da tre porzioni immobiliari, al fine di una possibile alienazione.

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 del bene in esame.

### 1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Sono oggetto di valutazione tre porzioni immobiliari facenti parte di un unico fabbricato ubicato nel borgo del Muggiano del comune della Spezia, ai civici n. 29/31/33/35 della via Telaro.

#### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Muggiano è una piccola località al confine tra i comuni della Spezia e Lerici, attraversata da viale San Bartolomeo, strada che collega la città con il comune di Lerici. la porzione di territorio prospiciente il mare, è occupata prevalentemente dai Cantieri Navali tra cui la Fincantieri, mentre la porzione di territorio a monte della strada provinciale, è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo economico-civile costruiti inizialmente quali alloggi per le maestranze. Le aree ad uso parcheggio, con posti auto limitati, sono lontane dall'abitazione in oggetto.

L'accesso al mare è possibile dalla strada per il cantiere della Perusola dove si trovano pontili galleggianti di società sportive, tratto di mare con divieto di balneazione

Le spiagge di uso pubblico si trovano a circa 2 km di distanza, nel comune di Lerici.

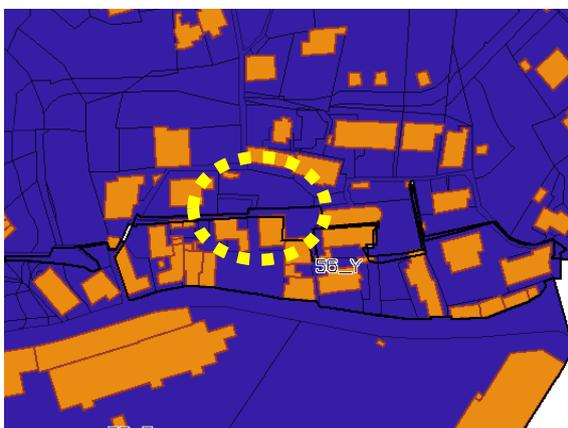
In particolare l'immobile è ricompreso nella **FASCIA PERIFERICA** coincidente con la **ZONA D8** dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**.



INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO IN OGGETTO (FONTE: GOOGLEMAPS).



INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO SU ORTOFOTO



ZONA OMI D8 RUFFINO - MUGGIANO

## 1.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE – DESCRIZIONE

Il fabbricato in esame, è ubicato in un piccolo agglomerato di case che si trova a quota superiore viale San Bartolomeo, accessibile dallo stesso tramite due scalinate comunali. Trattasi di vecchia costruzione di forma pressochè rettangolare, costituita da due piani fuori terra.

L'immobile in passato adibito a sede della Pubblica Assistenza di Muggiano – Ruffino, è stato successivamente adibito ad abitazione e piccolo ambulatorio medico.

La casa prospetta da un lato su piazzeta Bacigalupi, dotata di area con giochi per bambini e dall'altra sulla Piazzetta Don Aurelio Olivieri con la chiesa di Sant' Anna.

### STATO DI FATTO

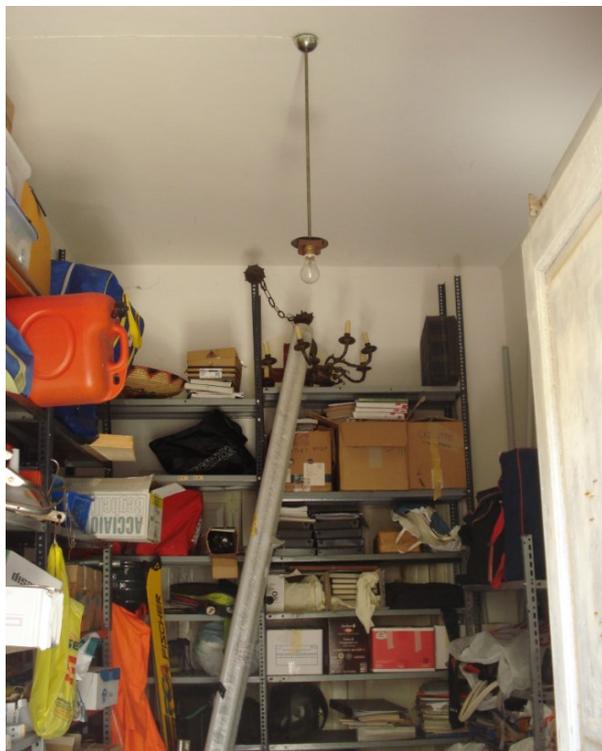
Trattasi di vetusta costruzione in muratura con rifiniture di tipo economico, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato, di forma geometrica pressoché regolare con copertura a tetto è disposto su due piani fuoriterza ed è attualmente costituito da tre unità immobiliari.

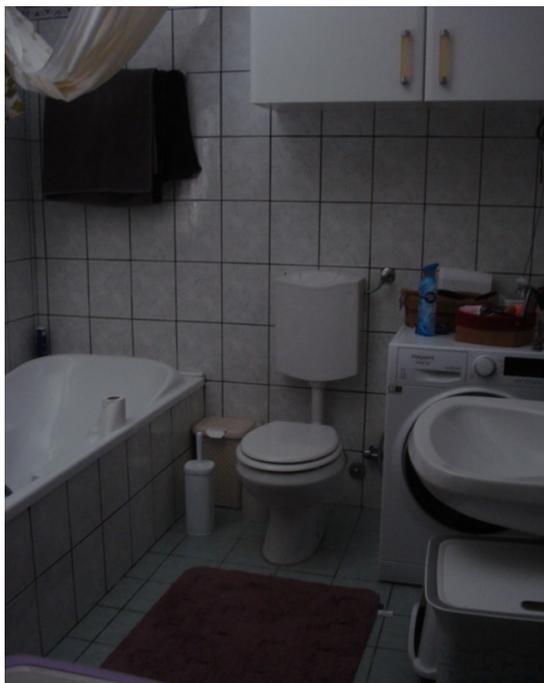
- Appartamento al piano terra avente ingresso indipendente dal civ. 33 di via Telaro, composto da tre vani, praticamente comunicanti tra loro, piccolo disimpegno e piccolo wc nel vano sottoscala.  
Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto l'ultimo affittuario della CRI è deceduto ed attualmente l'immobile è disabitato.
- Due locali contigui e comunicanti al piano terra, aventi ciascuno ingresso indipendente della Piazzetta Don Aurelio Olivieri. I locali un tempo adibiti ad ambulatorio medico, sono attualmente usati come deposito.
- Appartamento avente ingresso indipendente dal civico 35 di via Telaro, composto di piccolo ingresso al piano terra con rampa di scale, corridoio, cinque locali e w.c. al piano primo. La porzione immobiliare sebbene dotata di infissi in PVC sostituiti agli originali una ventina di anni fa, si presenta in stato manutentivo mediocre con pavimenti risalenti all'epoca della costruzione, i solai presentano lievi avvallamenti in più stanze, l'impianto elettrico risulta non più a norma. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina gas-metano. È pertinenziale all'appartamento piccolo cortiletto posto in aderenza al fabbricato a quota superiore la piazzetta.



RIPRESE FOTOGRAFICHE ESTERNE DELL' IMMOBILE FG. 56 MAPP. 595



RIPRESE FOTOGRAFICHE INTERNE DEL SUBALTERNO 4



RIPRESE FOTOGRAFICHE INTERNE DEL SUBALTERNO 6

### 1.3 UTILIZZO ATTUALE

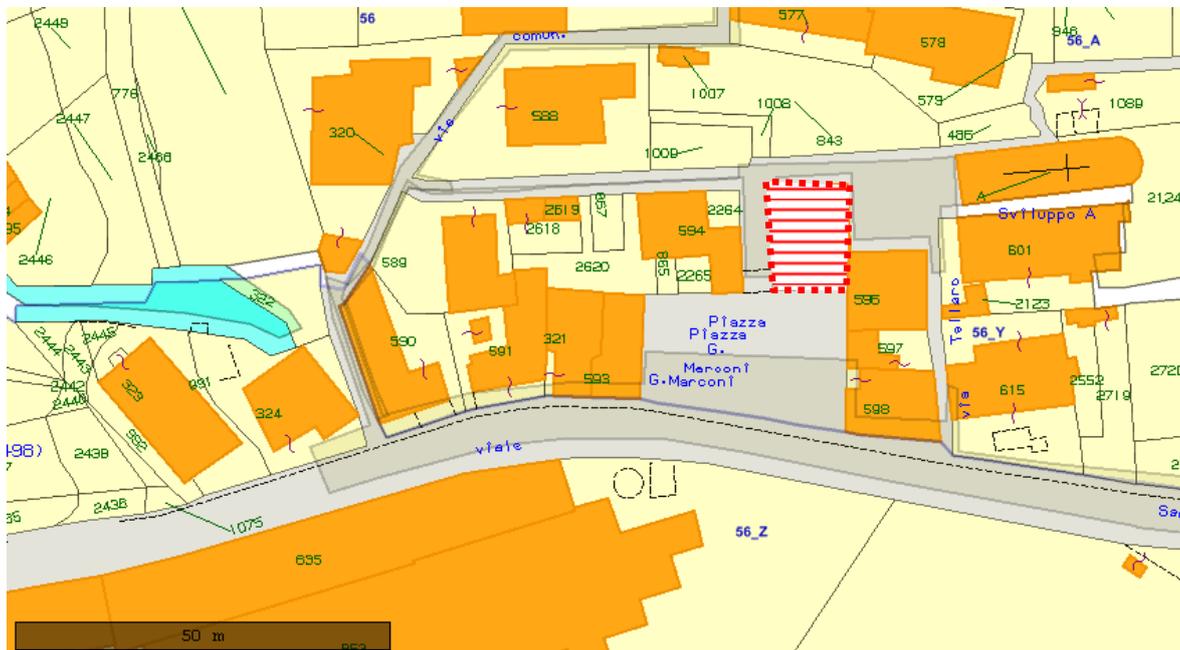
Alla data del sopralluogo il bene identificato col sub. 4 costituito da due locali attualmente ad uso deposito , risulta occupato dai sig.ri Maccioni Gianni e Gianello Massimo; il bene identificato al sub. 5 risulta non utilizzato mentre il bene identificato col sub 6 risulta locato come abitazione dal sig.Capriglione Gennaro.

### 1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	ID NCEU		ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ	RENDITA (EURO)
	MAPPALE	SUB.					
56	595	4	2	UFFICIO	2	34,00	640,41
		5	2	ABITAZIONE CIVILE	2	77	537,12
		6	2	ABITAZIONE CIVILE	2	130	805,67

in capo alla ditta :

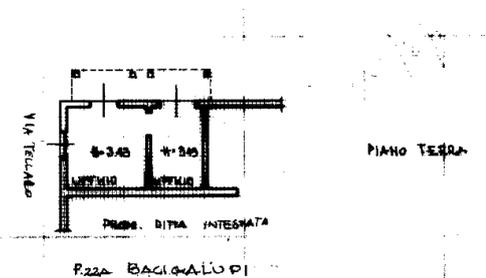
ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE  
 COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA C.F.: 01906810583 - Proprieta`  
 per 1/1



**LEGENDA:** ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA CONTENENTE LA PARTICELLA CATASTALE

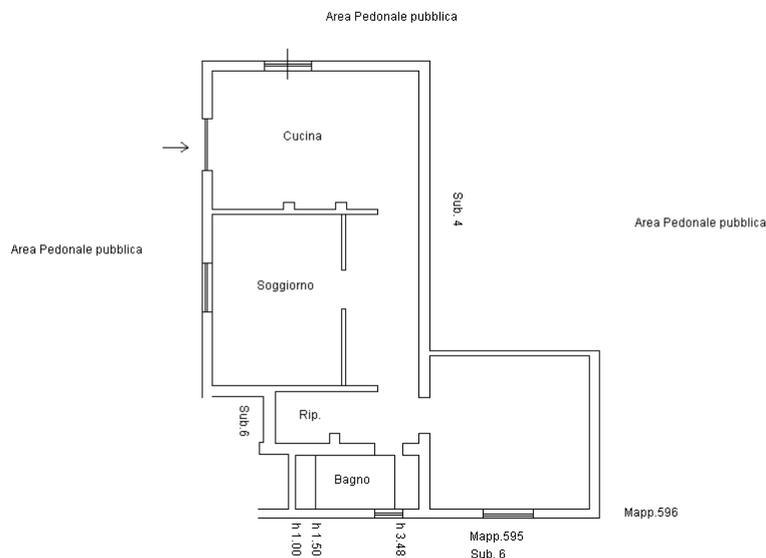


IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE.



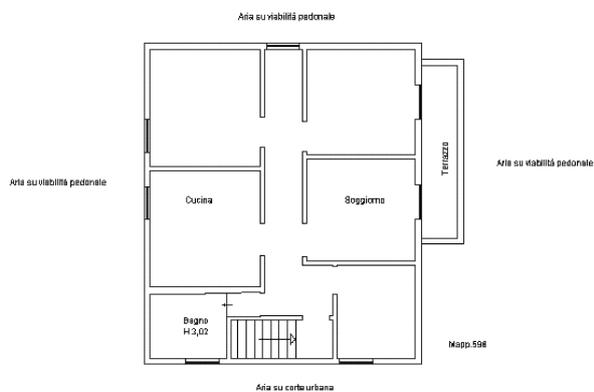
**LEGENDA:** PLANIMETRIA CATASTALE FG. 56 PARTICELLA 595 SUB. 4

**PIANO TERRA**  
**H= CM 3.48**

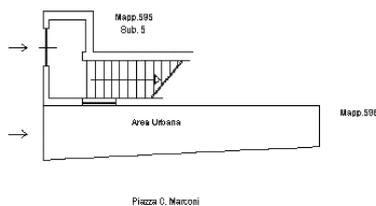


**LEGENDA: PLANIMETRIA CATASTALE FG. 56 PARTICELLA 595 SUB. 5**

**PIANO PRIMO**  
**H= CM 3.16**



**PIANO TERRA**  
**H= CM 3.42**



**LEGENDA: PLANIMETRIA CATASTALE FG. 56 PARTICELLA 595 SUB. 6**

## 1.5 CONSISTENZA

Si riporta di seguito la consistenza definita ai sensi del D.P.R. 138/98 presente nella banca dati catastale:

subalterno 4 mq 34 (mq 10,50 portico mq 33,50 ufficio)

subalterno 5 mq 77

subalterno 6 mq 130

## 2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovava il bene, 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. Non si riscontrano, nella fattispecie, norme alla cui disciplina sono soggetti i manufatti oggetto di valutazione (ad esempio ordinanze del giudice per bonifica ambientale, ecc.), che impongano – in tempi ristretti – l’esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all’utilizzo degli stessi e rilevanti ai fini della valutazione.

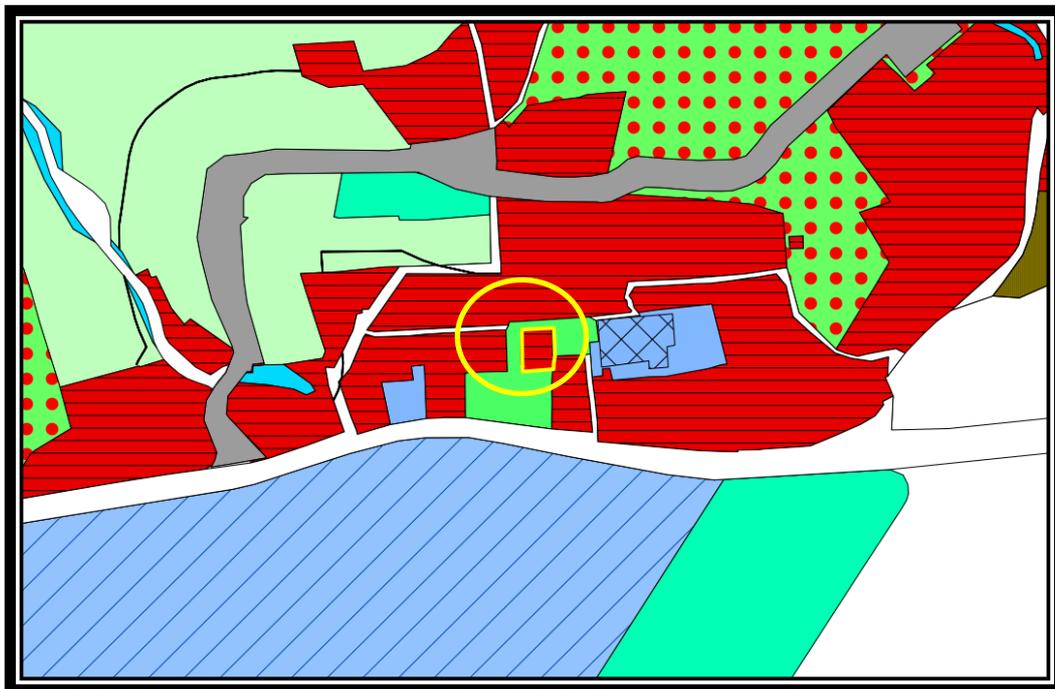
### 2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

#### 2.2.1 GENERALITÀ

Il vigente strumento urbanistico del Comune della Spezia risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, approvato con varianti in vigore dal 17.01.2007.

#### 2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.U.C. vigente l’area ricade in art. 12 “Ambiti di conservazione in area urbanizzata”, tessuti centrali dei quartieri e in piccola parte in zona di cui all’art.24 servizi pubblici di quartiere.



### **2.2.3 VINCOLI URBANISTICI**

Il fabbricato oggetto di verifica non risulta sottoposto a particolari vincoli storico-architettonici e/o paesaggistici.

### **2.2.4 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE**

Visionando la documentazione acquisita, altresì analizzando le condizioni al contorno - non è stato possibile evincere la possibilità di ulteriore cubatura disponibile, oltre a quella già sfruttata con la realizzazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte.

### **2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Per il bene identificato col sub 6 risulta un contratto di locazione intestato al Sig. Capriglione Gennaro, registrato al n. 05079 serie 3 del 17/03/1998 durata di anni 4+4.

Per gli altri due locali al piano terra non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

### **2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI**

Non si è a conoscenza di eventuali servitù attive e passive e di altri diritti reali che rendano l'immobile meno appetibile dal mercato immobiliare.

### 3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa il fabbricato, si ritiene prevedere un intervento di ristrutturazione edilizia prevedendo una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di quattro unità immobiliari.

Piano terra con cambio di destinazione d'uso dei due locali da Ufficio ad Abitazione e realizzazione di due piccoli appartamenti della consistenza di circa mq 55 ciascuno aventi ingresso indipendente dall'esterno dell'edificio.

Piano primo ristrutturazione con la realizzazione di due appartamenti di circa mq 55, prevedendo il vano scala e il pianerottolo di arrivo al piano primo comune alle due unità immobiliari.

Si precisa che la ristrutturazione con il cambio d'uso del piano terra, e il frazionamento del piano primo sono compatibili con le prescrizioni urbanistiche del PUC attualmente vigente, senza pagamento di oneri di urbanizzazione per il cambio d'uso e senza la monetizzazione dei posti auto, in quanto si tratta di unità immobiliari già esistenti. Tale soluzione progettuale risponde all'attuali esigenze del mercato immobiliare, considerato che l'immobile è vicino al cantiere navale, con richiesta di alloggi per le maestranze specializzate spesso provenienti da fuori provincia e a soli 5 minuti d'auto da località turistica.

#### 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 INDAGATO;
  - POSSESSO DI ELEVATA NUMEROSITÀ DI PREZZI DI COMPRVENDITA 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 INDIRECTE**, 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 indagato 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 indagato, 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 più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di analisi, al fine di una possibile futura alienazione.

### 3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – SETTORE 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..

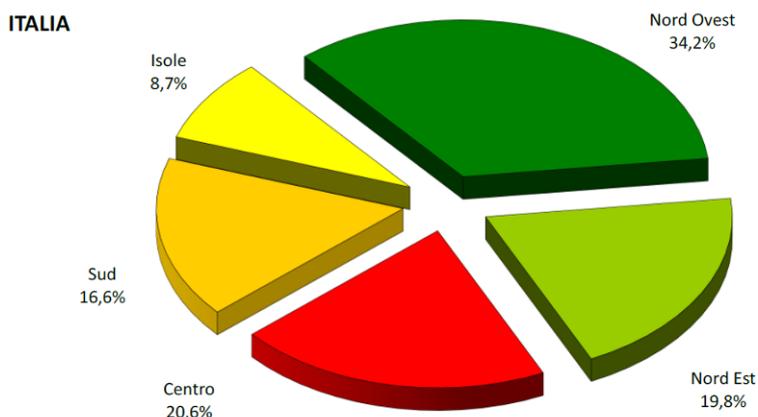
In particolare l'O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'N.T.N..

**N.T.N. = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE** CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 EQUIVALE A 1/2 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 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 come lo stesso segmento evidenzi nel 2018, seppur in maniera decelerata, una crescita moderata degli scambi di abitazioni con una condizione di stazionarietà, lieve discesa sul versante dei prezzi.

Nello specifico - il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con l'esclusione dei Comuni nei quali vige il sistema tavolare, è stato nel 2018 pari a 578.647 N.T.N. - il dato più alto dal 2010 ad oggi - facendo registrare per il comparto residenziale il quinto incremento annuo consecutivo, **+ 6,50%** rispetto al dato del 2017.



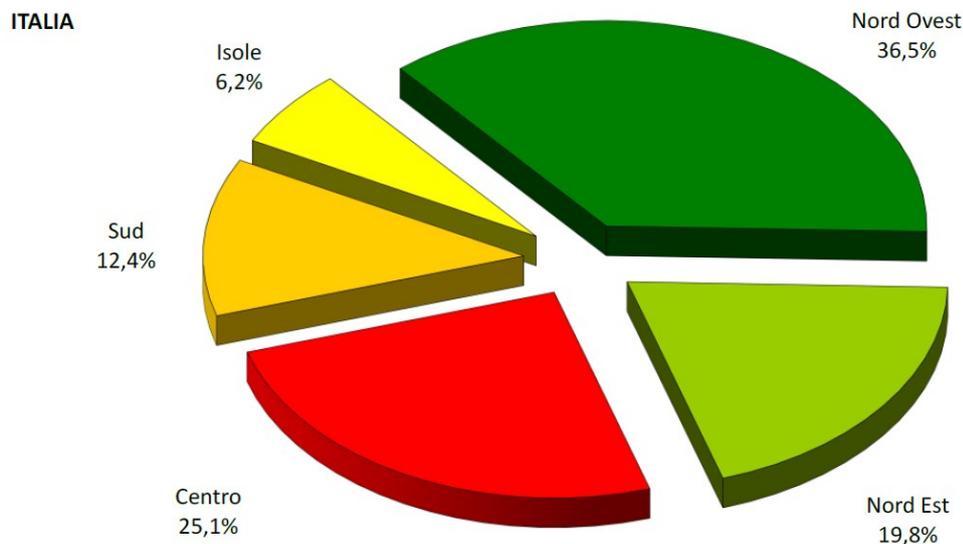
**TAB.1:** DISTRIBUZIONE N.T.N. 2018 PER AREE GEOGRAFICHE (FONTE INTERNA: RAPPORTO IMMOBILIARE 2019).

Nel 2018 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 61 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,90 Mq. Rispetto al 2017, a livello nazionale la superficie compravenduta ha fatto registrare un aumento minimo - pari al +0,20%.

In analogia all'annualità 2017 - le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, rispetto a quelle acquistate nei Comuni non Capoluogo.

È doveroso precisare che l'analisi nel dettaglio degli ambiti territoriali "Capoluoghi" e "non Capoluoghi" mostra una crescita del "fatturato" di entità maggiore nei Comuni minori, rispetto ai Capoluoghi.

La distribuzione del valore monetario tra le aree, in linea con quella del N.T.N., mostra una quota maggiore al Nord Ovest, che rappresenta quasi il 36,50% del "fatturato" nazionale.



**TAB.2:** DISTRIBUZIONE QUOTE DI FATTURA 2018 PER AREE GEOGRAFICHE (FONTE INTERNA: RAPPORTO IMMOBILIARE 2019).

#### AMBITO REGIONALE

Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,50%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le Regioni.

L'Emilia Romagna, che pesa per il 9,00% sul totale degli scambi del 2018, è la Regione che realizza la maggiore crescita, +11,30%.

Il tasso di recupero supera il 10,00% anche per le Marche, dove il numero di scambi rappresenta poco più del 2,00% del nazionale, ed è pari al 10,00% in Veneto che detiene una quota di circa il 9,00%. Le compravendite di alloggi crescono, con tassi intorno all'8,00%, anche in Sardegna, Toscana e Sicilia.

In Lombardia, regione che da sola rappresenta il 20,00% degli scambi complessivi, il recupero del numero di abitazioni trasferite è del 6,50%.

I rialzi più contenuti si osservano in Calabria e **Liguria**, poco sopra il 2,00%, e infine il tasso minimo si registra in Valle d'Aosta, +0,90%.

L'unica regione a mostrare una flessione del mercato delle residenze è la Basilicata che perde, nel confronto con il 2017, quasi il 6,00% degli scambi.

Regione	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Regione
Abruzzo	10.536	5,4%	1,8%
Basilicata	3.358	-5,9%	0,6%
Calabria	11.486	2,5%	2,0%
Campania	35.048	4,2%	6,1%
Emilia Romagna	51.923	11,3%	9,0%
Friuli Venezia Giulia	8.405	5,3%	1,5%
Lazio	58.989	4,7%	10,2%
Liguria	20.863	2,2%	3,6%
Lombardia	123.372	6,5%	21,3%
Marche	12.184	10,2%	2,1%
Molise	2.221	5,3%	0,4%
Piemonte	52.196	5,1%	9,0%
Puglia	33.608	4,4%	5,8%
Sardegna	13.504	8,2%	2,3%
Sicilia	36.881	7,5%	6,4%
Toscana	40.721	8,0%	7,0%
Umbria	7.188	6,2%	1,2%
Valle d'Aosta	1.687	0,9%	0,3%
Veneto	54.477	10,0%	9,4%
<b>ITALIA</b>	<b>578.647</b>	<b>6,5%</b>	<b>100,0%</b>

**TAB.3:** DISTRIBUZIONE N.T.N. SU BASE REGIONALE (FONTE INTERNA: RAPPORTO IMMOBILIARE 2019).

Si precisa che dei 94 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2018, quasi un quarto (22,6 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, in aumento del 5,30% rispetto al 2017. Rispetto al 2017, la Regione con il tasso di crescita più elevato è l'Emilia Romagna che, con 8,5 mld guadagna il 10,10%, per contro flessioni di "fatturato" si osservano solo in Basilicata, -9,80% e in **Liguria**, -1,00%.

Come evidenziato nella precedente analisi - la Regione Liguria fa registrare, in riferimento al segmento di mercato indagato, un limitato incremento delle transazioni di circa il **2,00%**.

Nella Città di Genova si evidenzia una performance ordinaria per i mercati residenziali delle grandi Città, contrassegnata da una ripresa delle compravendite quantificabile in un incremento su base annua di circa il **2,20%**. L'aumento di compravendite non risulta discordante con l'andamento medio Regionale.

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia
Genova	10.501	2,2%	50,3%
Imperia	3.293	5,8%	15,8%
La Spezia	2.533	-2,5%	12,1%
Savona	4.536	2,1%	21,7%
<b>LIGURIA</b>	<b>20.863</b>	<b>2,2%</b>	<b>100,0%</b>

**TAB.4:** DISTRIBUZIONE N.T.N. SU BASE REGIONALE – LIGURIA (FONTE INTERNA: STATISTICHE REGIONALI).

Analizzando i dati sopra esposti è evidente come l'unica Provincia in controtendenza rispetto al dato regionale sia La Spezia, che mostra un flessione percentuale su base annua di circa il - 2,50%.

#### AMBITO PROVINCIALE

Nel dettaglio – si riporta, nella tabella sottostante, l'indicazione delle variazioni nell'ambito territoriale della Provincia della Spezia per macroaree:

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alta Val di Vara	63	10,7%	2,5%	0,72%	0,07
Media e Bassa Val di Vara	207	3,7%	8,2%	1,30%	0,04
Riviera Spezzina di Levante	287	-11,9%	11,3%	1,59%	-0,22
Riviera Spezzina di Ponente	210	-8,9%	8,3%	1,31%	-0,14
Val di Magra	658	-1,7%	26,0%	1,75%	-0,04
<b>LA SPEZIA Capoluogo</b>	<b>1.107</b>	<b>-0,8%</b>	<b>43,7%</b>	<b>2,09%</b>	<b>-0,02</b>
<b>LA SPEZIA Provincia</b>	<b>2.533</b>	<b>-2,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,70%</b>	<b>-0,05</b>

**TAB.5:** N.T.N., VARIAZIONE ANNUA E QUOTAZIONI – PROVINCIA DELLA SPEZIA (FONTE INTERNA: FOCUS PROVINCIALE)..

In particolare il bene è ubicato nel capoluogo di provincia, e l'analisi del mercato fa registrare una flessione pari al -0,8 %.

A fronte di un calo delle transazioni (NTN) l'analisi mostra anche un calo delle quotazioni immobiliari, come si evince dalla tabella sottostante.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Alta Val di Vara	926	-0,59%	118,2
Media e Bassa Val di Vara	1.062	-1,13%	110,8
Riviera Spezzina di Levante	2.830	-0,28%	116,6
Riviera Spezzina di Ponente	3.237	-0,40%	119,1
Val di Magra	1.363	-1,34%	104,9
<b>LA SPEZIA Capoluogo</b>	<b>1.666</b>	<b>-2,91%</b>	<b>102,3</b>
<b>LA SPEZIA Provincia</b>	<b>1.791</b>	<b>-1,45%</b>	<b>109,3</b>

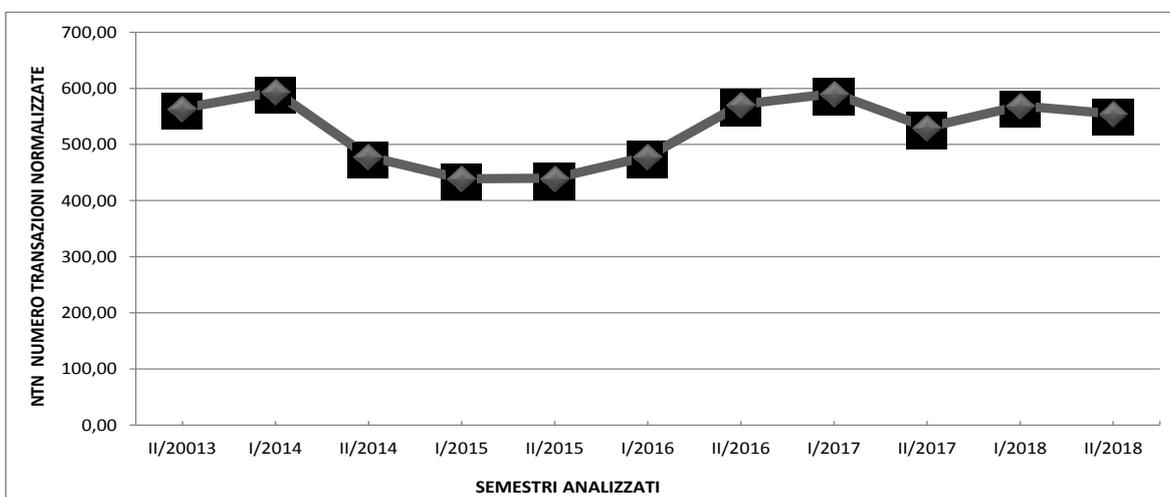
**TAB.6:** QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA PROVINCIALE – (FONTE INTERNA: FOCUS PROVINCIALE).

#### AMBITO COMUNALE

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 RESIDENZIALE - aggiornati dal **II SEMESTRE 2013** al **II SEMESTRE 2018** - il COMUNE DELLA SPEZIA evidenzia **UNA SIGNIFICATIVA DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE RIFERITA ALLO SPECIFICO SEGMENTO RESIDENZIALE**, esplicitabile mediante i seguenti andamenti:

LA SPEZIA										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/20013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015	I/2016	II/2016	I/2017	II/2017	I/2018	II/2018
564,59	593,96	478,28	438,72	440,07	479,01	571,64	590,70	530,24	568,87	554,51



## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO**

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato dell'unità del piano terra si è ritenuto opportuno adottare il *procedimento analitico indiretto denominato "valore di trasformazione"*.

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento, in ragione del rischio di mercato. Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato (*market approach*), attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo (*cost approach*), mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione. Nell'espressione del giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione, bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici, (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e considerare i comportamenti e le attese dell'investitore, secondo i noti principi estimali *dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni*.

Condizione necessaria per utilizzare il criterio del valore di trasformazione come procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, è che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

L'impiego di questo metodo indiretto di stima, viene generalmente adottato per l'impossibilità di reperire dati di mercato sufficienti e attendibili tali cioè da consentire la comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione nel suo attuale stato e destinazione d'uso, come nel caso in esame.

### **RIFERIMENTI**

Prezzi "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014, edito dalla Tipografia del Genio Civile D.E.I., scheda A2F relativa ai costi di costruzione di un edificio unifamiliare.

### **DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE**

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto del bene, e facendo coincidere la sua fine con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato, si distinguono tre periodi principali o fasi:

✚ **n<sub>1</sub>** = fase preliminare o autorizzativa

E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Esso aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridico-amministrativi inerente l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti.

✚ **n<sub>2</sub>** = fase di costruzione

E' il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine dei lavori di trasformazione.

✚ **n<sub>3</sub>** = fase di commercializzazione o vendita

E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

Il tempo complessivo della trasformazione sarà dato quindi dalla somma dei tre periodi :

$$n = n_1 + n_2 + n_3$$

TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE			
TEMPISTICA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	MOMENTO INIZIALE	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO E DELLE FASI INTERLOCUTORIE FINO ALL'AFFIDAMENTO DEI LAVORI	n <sub>1</sub>	6	0,50
DURATA LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	n <sub>2</sub>	18	1,50
DURATA DEL PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI	n <sub>3</sub>	12	1,00
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE EDILIZIA</b>	<b>n = n<sub>1</sub> + n<sub>2</sub> + n<sub>3</sub></b>	<b>36</b>	<b>3,00</b>

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO REALIZZABILE

Osservate le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione del fabbricato è il valore di mercato. Detto valore sarà determinato **direttamente** ricercando il più probabile valore di mercato (**procedimento comparativo di mercato**), raffrontando i valori unitari riscontrati in occasione di transazioni già eseguite, e/o *consultando i prezzi di mercato adottati dalle agenzie immobiliari*, e prendendo a riferimento unità immobiliari appartenenti alla stessa zona censuaria, alla stessa destinazione, alla stessa categoria aventi analoghe caratteristiche. I dati riguardanti unità immobiliari non proprio corrispondenti a quella in esame saranno ragguagliati e adattati con opportuni coefficienti.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima verrà utilizzato un metodo sintetico comparativo tale da poter ottenere detto valore con la comparazione di unità residenziali simili e recentemente trattate dagli operatori economici. Di preciso si adotta un procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, grazie al quale è possibile confrontare tra loro il bene oggetto di valutazione, subject (S), con appartamenti simili, comparables (Ci), in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

### Indagini di mercato e costituzione del campione

L'indagine di mercato relativa ad atti di compravendita avvenuti pressappoco all'epoca del trasferimento in oggetto, inerenti appartamenti aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame, ha dato gli esiti riportati nella seguente tabella:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO														
ID	REP./RIF.	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA EDILIZIA	COMUNE	INDIRIZZO	CIVICO	ZONA O.M.I.	FG.	P.LLA	SUB.	CONSISTENZA D.P.R. 138/98	PREZZO	VALORE UNITARIO
<b>C<sub>1</sub></b>	20090/16518	CERONI	II 2018	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA UGO BOTTI	SNC	D8	56	2641	12	59,00 mq	€ 100.000	€ 1.695
<b>C<sub>2</sub></b>	22892/15873	TOMMASO DE LUCA	I 2017	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA PITELLI	SNC	D8	50	577	25	76,00 mq	€ 117.000	€ 1.540
<b>C<sub>3</sub></b>	10110/7590	GOGLIA	II 2018	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA PRIVATA CIELI	50	C3	44	707	8,2	58,00 mq	€ 110.000	€ 1.897
<b>C<sub>4</sub></b>	5304/2612	MASSELLA	II 2018	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA POZZUOLO	91	D4	22	1750	10	59,00 mq	€ 120.000	€ 2.034
<b>C<sub>5</sub></b>	20100/16527	CERONI	II 2018	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA PAGLIARI	SNC	D8	54	815	4	44,00 mq	€ 75.500	€ 1.716
<b>C<sub>6</sub></b>	19940/16386	CERONI	II 2018	ABITAZIONE CIVILE	LA SPEZIA	VIA BRAGARINA	82	D4	43	50	8	63,00 mq	€ 114.000	€ 1.810

### ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un fabbricato appartenente al settore residenziale di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;

- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato. Per i manufatti edilizi le caratteristiche specifiche considerate rilevanti dal mercato sono:

- LA LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO DELL'EDIFICIO;
- LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL FABBRICATO;
- LA VETUSTÀ DELLA COSTRUZIONE;
- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- IL LIVELLO DI PIANO DEL BENE TRATTATO;
- L'ORIENTAMENTO PREVALENTE DELL'UNITÀ EDILIZIA;
- LA QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE DELL'IMMOBILE;
- LO STATO MANUTENTIVO COMPLESSIVO DELL'U.I.U..

Sulla base di questa indicativa classificazione di caratteristiche, è stata costruita una tabella riassuntiva, dette "SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE" che raccoglie in forma sintetica tutti i dati utili inerenti il SUBJECT rappresentativo indagato ed i COMPARABLES.

Si riportano di seguito le tabelle relative alla determinazione delle singole unità immobiliari

## "SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – PIANO TERRA"

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )						U.I.U. DA STIMARE	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA UGO BOTTI	VIA PITELLI	VIA PRIVATA CIELI	VIA POZZUOLO	VIA PAGLIARI	VIA BRAGARINA	PIAZZA BACIGALUPI
		n° CIVICO	SNC	SNC	50	91	SNC	82	35
	CATASTALI	COMUNE	LA SPEZIA						
		FOGLIO	56	50	44	22	54	43	56
		MAPPALE	2641	577	707	1750	815	50	595
	SUBALTERNO	12	25	8,2	10	4	8		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. o RIF.	20090/16518	22892/15873	10110/7590	5304/2612	20100/16527	19940/16386	-
		NOTAIO - AGENZIA	CERONI	TOMMASO DE LUCA	GOGLIA	MASSELLA	CERONI	CERONI	-
		PERIODO [SEMESTRE - ANNO]	II 2018	I 2017	II 2018	II 2018	II 2018	II 2018	II 2018
		PREZZO	€ 100.000	€ 117.000	€ 110.000	€ 120.000	€ 75.500	€ 114.000	-
	O.M.I.	ZONA O.M.I.	D8	D8	C3	D4	D8	D4	D8
		EPOCA	II 2018	I 2017	II 2018				
		FASCIA	PERIFERICA						
		TIPOLOGIA	ABITAZIONE CIVILE						
		VALORE min	1.200 €/mq	1.200 €/mq	1.250 €/mq	1.100 €/mq	1.200 €/mq	1.100 €/mq	1.200 €/mq
		VALORE MAX	1.700 €/mq	1.800 €/mq	1.800 €/mq	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.650 €/mq	1.700 €/mq
SUPERFICIE - AI SENSI DEL D.P.R. 138/98		59 Mq	76 Mq	58 Mq	59 Mq	44 Mq	63 Mq	55 Mq	
PREZZO UNITARIO		1.695 €/mq	1.540 €/mq	1.897 €/mq	2.034 €/mq	1.716 €/mq	1.810 €/mq	-	
CARATTERISTICHE EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	SCADENTE							
		NORMALE	X	X	X	X	X	X	
	APPETIBILITA' COMMERCIALE	RICERCATA							
		ECONOMICA							
	QUALITA'	CIVILE	X	X	X	X	X	X	
		ARCHITETTONICA							
	STATO MANUTENTIVO	VILLE - VILLINI							
		SCADENTE							
		ORDINARIO	X	X			X	X	
	SUPERFICI	OTTIMO			X	X		X	
SUP. COPERTE									
BALCONI E TERRAZZI									
GIARDINI									
CANTINE/SOFFITTE COMUNICANTI									
CANTINE/SOFFITTE NON COMUNICANTI									
SUP. RAGGUAGLIATA	59 mq	76 mq	58 mq	59 mq	44 mq	63 mq	55 Mq		
LIVELLO DI PIANO	CON ASCENSORE	X	X	X	X	X	X		
	SENZA ASCENSORE								
	N °PIANO	3 (DI 4)	2 (DI 3)	2 (DI 4)	1 (DI 4)	T (DI 4)	2 (DI 6)	T (DI 2)	
	ULTIMO								
	ATTICO								
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD		X			X			
	N/EST- N/OVEST	X							
	EST - OVEST			X					
	S/EST - S/OVEST				X				
	SUD						X		
QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE			X					
	NORMALE		X		X		X		
	DI PREGIO	X				X			
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	SCADENTE								
	ORDINARIO	X	X	X	X	X	X		
	OTTIMO				X		X		

### "SCHEDE DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – PIANO PRIMO"

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )						U.I.U. DA STIMARE		
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	S		
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA UGO BOTTI	VIA PITELLI	VIA PRIVATA CIELI	VIA POZZUOLO	VIA PAGLIARI	VIA BRAGARINA	PIAZZA BACIGALUPI	
		n° CIVICO	SNC	SNC	50	91	SNC	82	35	
	CATASTALI	COMUNE	LA SPEZIA							
		FOGLIO	56	50	44	22	54	43	56	
		MAPPALE	2641	577	707	1750	815	50	595	
		SUBALTERNO	12	25	8,2	10	4	8		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. o RIF.	20090/16518	22892/15873	10110/7590	5304/2612	20100/16527	19940/16386	-	
		NOTAIO - AGENZIA	CERONI	TOMMASO DE LUCA	GOGLIA	MASSELLA	CERONI	CERONI	-	
		PERIODO [SEMESTRE - ANNO]	II	I	II	II	II	II	II	
			2018	2017	2018	2018	2018	2018	2018	
			PREZZO	€ 100.000	€ 117.000	€ 110.000	€ 120.000	€ 75.500	€ 114.000	-
	O.M.I.	ZONA O.M.I.	D8	D8	C3	D4	D8	D4	D8	
		EPOCA	II 2018	I 2017	II 2018					
		FASCIA	PERIFERICA							
		TIPOLOGIA	ABITAZIONE CIVILE							
		VALORE min	1.200 €/mq	1.200 €/mq	1.250 €/mq	1.100 €/mq	1.200 €/mq	1.100 €/mq	1.200 €/mq	
VALORE MAX		1.700 €/mq	1.800 €/mq	1.800 €/mq	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.650 €/mq	1.700 €/mq		
SUPERFICIE - AI SENSI DEL D.P.R. 138/98		59 Mq	76 Mq	58 Mq	59 Mq	44 Mq	63 Mq	55 Mq		
PREZZO UNITARIO		1.695 €/mq	1.540 €/mq	1.897 €/mq	2.034 €/mq	1.716 €/mq	1.810 €/mq	-		
CARATTERISTICHE EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCADENTE								
		NORMALE	X	X	X	X	X	X		
		RICERCATA								
	QUALITA' ARCHITETTONICA	ECONOMICA								
		CIVILE	X	X	X	X	X	X	X	
	STATO MANUTENTIVO	VILLE - VILLINI								
SCADENTE										
ORDINARIO		X	X			X	X			
		OTTIMO		X	X			X		
CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICI	SUP. COPERTE								
		BALCONI E TERRAZZI								
		GIARDINI								
		CANTINE/SOFFITTE COMUNICANTI								
		CANTINE/SOFFITTE NON COMUNICANTI								
		SUP. RAGGUAGLIATA	59 mq	76 mq	58 mq	59 mq	44 mq	63 mq	55 Mq	
	LIVELLO DI PIANO	CON ASCENSORE	X	X	X	X	X	X		
		SENZA ASCENSORE							X	
		N°PIANO	3 (DI 4)	2 (DI 3)	2 (DI 4)	1 (DI 4)	T (DI 4)	2 (DI 6)	1 (DI 2)	
			ULTIMO							
		ATTICO		X		X				
ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD		X			X				
	N/EST - N/OVEST	X								
	EST - OVEST			X						
	S/EST - S/OVEST				X			X		
		SUD					X			
QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE			X						
	NORMALE		X		X		X	X		
	DI PREGIO	X				X				
STATO MANUTENTIVO	SCADENTE									
	ORDINARIO	X	X	X		X	X			
	OTTIMO				X			X		

## TEST DI AMMISSIBILITÀ

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* rappresentativo non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto TEST DI AMMISSIBILITÀ. Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi omogenei con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione, in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA E LOCALIZZAZIONE ANALIZZATE CON RIFERIMENTO ALL'O.M.I..

La somma algebrica dei prezzi iniziali e delle correzioni VP determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi corretti  $P'$ , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti  $p'$  dei *COMPARABLES*, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità.

Infatti, per essere ritenuti affidabili ai fini di un confronto, i prezzi unitari corretti  $p'$  dei *COMPARABLES* dovranno risultare compresi in un RANGE individuato come segue:

$$V_{OMI}^S \text{ min} - C/2 = p'_{\text{MIN}} < p' < p'_{\text{MAX}} = V_{OMI}^S \text{ MAX} + C/2$$

DOVE :

$V_{O.M.I.}^S \text{ min}$  = VALORE MINIMO O.M.I. RELATIVO ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DI CUI SI TRATTA NEL SEMESTRE PIÙ PROSSIMO ALL'EPOCA CUI DEVE RIFERIRSI LA STIMA DEL SUBJECT, NELLA ZONA IN CUI RICADE IL SUBJECT STESSO;

$V_{O.M.I.}^S \text{ MAX}$  = VALORE MASSIMO O.M.I. RELATIVO ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA DI CUI SI TRATTA NEL SEMESTRE PIÙ PROSSIMO ALL'EPOCA CUI DEVE RIFERIRSI LA STIMA DEL SUBJECT, NELLA ZONA IN CUI RICADE IL SUBJECT STESSO;

$C = C' + C''$  = COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE NEL PERIODO DI STIMA, DESUNTO DALLE PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI.

SI ASSUME IL COSTO DI RISTRUTTURAZIONE PARI AD **€ 1.000,00/Mq**  
**DA STATO SCADENTE A STATO OTTIMO.**

### "TABELLA DEI TEST DI AMMISSIBILITÀ"

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )						IMMOBILE DA STIMARE	
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	Subject	
<b>PREZZO INIZIALE</b>	€ -	€ 117.000	€ 110.000	€ 120.000	€ -	€ 114.000	ZONA O.M.I.	D8
K <sub>i</sub> coeff trattabilità %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. min	1.200,00 €/mq
Var. P trat.= K <sub>i</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	VALORE O.M.I. MAX	1.700,00 €/mq
<b>PREZZO INTERMEDIO</b>	€ -	€ 117.000	€ 110.000	€ 120.000	€ -	€ 114.000	C' = COSTO UNITARIO DA: SCADENTE A: NORMALE	500,00 €/mq
Valore O.M.I. medio subject = Vs	-	1.450 €/mq	1.450 €/mq	1.450 €/mq	-	1.450 €/mq	C' = COSTO UNITARIO DA: NORMALE A: BUONO	500,00 €/mq
Valore OMI medio comparabile = Vc	-	1.500 €/mq	1.525 €/mq	1.350 €/mq	-	1.375 €/mq	EPOCA	II
K <sub>e.i.</sub> = Vs / Vc (-)	-	0,97 [-]	0,95 [-]	1,07 [-]	-	1,05 [-]	STIMA	2018
<b>PREZZO CORRETTO - ORIGINARIO</b>	€ 100.000	€ 113.100	€ 104.590	€ 128.889	€ 75.500	€ 120.218	VALORE CENTRALE O.M.I. (zona ed epoca subject)	1.450,00 €/mq
<b>PREZZO UNITARIO CORRETTO - ORIGINARIO</b>	1.695 €/mq	1.490 €/mq	1.800 €/mq	2.180 €/mq	1.716 €/mq	1.910 €/mq	V <sup>5</sup> O.M.I. Subject min - C' =	700,00 €/mq
<b>AMMISSIBILITA' DEL DATO</b>	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	V <sup>5</sup> O.M.I. Subject max + C <sub>i</sub> =	2.200,00 €/mq
							<b>PREZZO UNITARIO CORRETTO MINIMO</b>	<b>1.490 €/mq</b>

## TABELLA DI COMPARAZIONE

Per le caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, per le quali occorre ancora operare delle correzioni, nella scheda degli elementi di comparazione è stata definita una opportuna scala di valori.

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del SUBJECT, espressi nelle tabelle seguenti.

### "TABELLA DEI DATI – PIANO TERRA"

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )						IMMOBILE DA STIMARE		
ID	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO o NOMENCLATURA	U.d.M.	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	S		
				Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero		
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCADENTE	<b>0</b>									
		NORMALE	<b>1</b>	1	1	1	1	1	1	<b>1</b>		
		RICERCATA	<b>2</b>									
	QUALITA' ARCHITETTONICA	ECONOMICA	<b>0</b>									
		CIVILE	<b>1</b>	1	1	1	1	1	1	1	<b>1</b>	
		VILLE - VILLINI	<b>2</b>									
	STATO MANUTENTIVO	SCADENTE	<b>0</b>									
		ORDINARIO	<b>1</b>	1	1				1	1		
		OTTIMO	<b>2</b>			2	2				<b>2</b>	
UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE	D.P.R. 138/98	<b>Mq</b>	59	76	58	59	44	63	<b>55</b>		
	ASCENSORE:	SI	<b>NO</b>									
		SEMINTERRATO	<b>0</b>	<b>0</b>								
		TERRA	<b>3</b>	<b>3</b>								
		LIVELLO DI	RIALZATO	<b>5</b>	<b>5</b>							
			PRIMO	<b>6</b>	<b>6</b>	8	7	7	6	3	7	<b>3</b>
		PIANO	SECONDO	<b>7</b>	<b>5</b>							
			INTERMEDIO (n = n° piano)	<b>8</b>	<b>7 - n</b>							
			ULTIMO (n = n° piano)	<b>9</b>	<b>8 - n</b>							
		ATTICO (n = n° piani fuori terra)	<b>13</b>	<b>12 - n</b>								
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD	<b>0</b>			0			0			
		NE-NO	<b>1</b>		1							
		E-O	<b>2</b>				2					
		SE-SO	<b>3</b>					3			<b>3</b>	
		SUD	<b>4</b>							4		
QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	<b>0</b>				0						
	ORDINARIO	<b>1</b>			1		1		1	<b>1</b>		
	DI PREGIO	<b>2</b>		2				2				
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	SCADENTE	<b>0</b>										
	ORDINARIO	<b>1</b>		1	1	1		1	1			
	OTTIMO	<b>2</b>					2			<b>2</b>		

### "TABELLA DEI DATI – PIANO PRIMO"

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )						IMMOBILE DA STIMARE	
ID	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO o NOMENCLATURA	U.d.M.	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	S	
				Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCADENTE	<b>0</b>								
		NORMALE	<b>1</b>	1	1	1	1	1	1	<b>1</b>	
		RICERCATA	<b>2</b>								
	QUALITA' ARCHITETTONICA	ECONOMICA	<b>0</b>								
		CIVILE	<b>1</b>	1	1	1	1	1	1	1	<b>1</b>
		VILLE - VILLINI	<b>2</b>								
	STATO MANUTENTIVO	SCADENTE	<b>0</b>								
		ORDINARIO	<b>1</b>	1	1				1	1	
		OTTIMO	<b>2</b>			2	2				<b>2</b>
UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE	D.P.R. 138/98	<b>Mq</b>	59	76	58	59	44	63	<b>55</b>	
	LIVELLO DI PIANO	<b>ASCENSORE:</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>							
		SEMINTERRATO	<b>0</b>	<b>0</b>							
		TERRA	<b>3</b>	<b>3</b>							
		RIALZATO	<b>5</b>	<b>5</b>							
		PRIMO	<b>6</b>	<b>6</b>	8	7	7	6	3	7	<b>6</b>
		SECONDO	<b>7</b>	<b>5</b>							
		INTERMEDIO (n = n° piano)	<b>8</b>	<b>7 - n</b>							
		ULTIMO (n = n° piano)	<b>9</b>	<b>8 - n</b>							
	ATTICO (n = n° piani fuori terra)	<b>13</b>	<b>12 - n</b>								
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD	<b>0</b>		0				0		
		NE-NO	<b>1</b>	1							
		E-O	<b>2</b>			2					
		SE-SO	<b>3</b>			3					<b>3</b>
		SUD	<b>4</b>						4		
	QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	<b>0</b>			0					
		ORDINARIO	<b>1</b>		1		1		1	1	<b>1</b>
		DI PREGIO	<b>2</b>	2					2		
	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	SCADENTE	<b>0</b>								
		ORDINARIO	<b>1</b>	1	1	1			1	1	
		OTTIMO	<b>2</b>			2					<b>2</b>

#### PREZZI MARGINALI

Elaborata la TABELLA DEI DATI, occorre procedere al calcolo – per ciascuna caratteristica - del prezzo marginale, inteso come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di una caratteristica, posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

I prezzi marginali delle caratteristiche potranno, quindi, essere calcolati moltiplicando le incidenze elementari " **k** " per le seguenti grandezze:

$p'_{\text{MIN}}$  = PREZZO UNITARIO MINIMO DEI COMPARABLES CORRETTO MEDIANTE IL TEST DI AMMISSIBILITÀ (PER LE *SUPERFICI*);

$s$  = SUPERFICI COPERTE DEL SUBJECT (PER LO STATO MANUTENTIVO);

$P'$  = PREZZO DEI *COMPARABLES* CORRETTO ATTRAVERSO IL TEST DI AMMISSIBILITÀ (PER TUTTE LE ALTRE CARATTERISTICHE).

Riassumendo, relativamente alla scelta delle incidenze "  $k$  ", con riguardo ai MANUFATTI EDILIZI:

- PER LE CONSISTENZE SI ADOTTANO ANCORA I COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO PREVISTI DALL'ALLEGATO C AL D.P.R. 138 DEL 23 MARZO 1998;
- PER LO STATO MANUTENTIVO, FINITURE E IMPIANTI, SI FA RIFERIMENTO AL COSTO UNITARIO DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE COMPLETA (DEDOTTO DALL'ESAME DEI COSTI UNITARI ESPOSTI NELL'ELENCO PREZZI REGIONALE DELLE OPERE PUBBLICHE);
- PER LE ALTRE CARATTERISTICHE, SI UTILizzeranno LE INCIDENZE GIÀ INDIVIDUATE, TENENDO CONTO DEL PESO CHE CIASCUNA CARATTERISTICA ASSUME, IN AMBITO LOCALE, NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

### "TABELLA DEI PREZZI MARGINALI"

CARATTERISTICHE						PREZZI MARGINALI					
ID	N°	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.d.M.	COEFF. KC <sub>i</sub>	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>
EDIFICIO	K <sub>1</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	KC <sub>1</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,04 [-]	€ 4.000	€ 4.524	€ 4.184	€ 5.156	€ 3.020	€ 4.809
	K <sub>2</sub>	QUALITA' ARCHITETTONICA	KC <sub>2</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [-]	€ 3.000	€ 3.393	€ 3.138	€ 3.867	€ 2.265	€ 3.607
	K <sub>3</sub>	STATO MANUTENTIVO	KC <sub>3</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [-]	€ 5.000	€ 5.655	€ 5.230	€ 6.444	€ 3.775	€ 6.011
UNITA' IMMOBILIARE	K <sub>4</sub>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	PREZZO CORR. MINIMO 1.490 €/mq	€/mq	1,00 [-]	€ 1.490	€ 1.490	€ 1.490	€ 1.490	€ 1.490	€ 1.490
	K <sub>5</sub>	LIVELLO DI PIANO	KC <sub>5</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,04 [-]	€ 4.000	€ 4.524	€ 4.184	€ 5.156	€ 3.020	€ 4.809
	K <sub>6</sub>	ORIENTAMENTO PREVALENTE	KC <sub>6</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [-]	€ 3.000	€ 3.393	€ 3.138	€ 3.867	€ 2.265	€ 3.607
	K <sub>7</sub>	QUALITA' AFFACCIO	KC <sub>7</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [-]	€ 5.000	€ 5.655	€ 5.230	€ 6.444	€ 3.775	€ 6.011
	K <sub>8</sub>	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	KC <sub>8</sub> x STS	€	500 €/mq	€ 27.500	€ 27.500	€ 27.500	€ 27.500	€ 27.500	€ 27.500

#### SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile come mostrato nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati.

Nello specifico, la relazione di base della comparazione nel MARKET COMPARISON APPROACH è formulabile come:

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{VARIAZIONE DI PREZZO} & & \text{PREZZO MARGINALE} & & \text{DIFFERENZA DI QUANTITÀ} \\
 \text{DEL} & & \text{DELLA} & & \text{O} \\
 \text{COMPARABLE} & \times & \text{CARATTERISTICA} & = & \text{PUNTEGGIO}
 \end{array}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del COMPARABLE supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *SUBJECT rappresentativo*.

Alla fine del processo si otterrà per ciascun COMPARABLE ( $C_i$ ) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del SUBJECT ( $S$ ).

Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità ( $P'$ ), le variazioni di prezzo  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene, quindi, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

$$P_{\text{CORRETTO FINALE}} = P' + \Sigma \Delta P$$

Resta ora da ragionare sui valori trovati per i SUBJECT al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i valori fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del SUBJECT.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei COMPARABLES scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto distortente restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

- IL CALCOLO DEL **VALORE MEDIO CORRETTO** E DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE  $\Delta\%$  DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- L'ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO  $\Delta\%$  DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **15%**;
- IL CALCOLO DEL VALORE DEL *SUBJECT* COME MEDIA DEI VALORI DEI *COMPARABLES* SUPERSTITI.

SI RIPORTANO DI SEGUITO LE TABELLE RELATIVE AI CONTEGGI EFFETTUATI

S PRECISA CHE I VALORI OMI PER IL SEMESTRE IN CORSO DI VALIDAZIONE -

I 2019 PER LA ZONA IN ESAME D8, SONO RIMASTI INVARIATI RISPETTO AL SEMESTRE PRECEDENTE- II 2018 (VEDI COMPARABLE 4 )

**"TABELLA DI VALUTAZIONE - PIANO TERRA"**

DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187/0262899 - FAX 0187/0262130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )												
ID	N°	DENOMINAZIONE	C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		C <sub>6</sub>	
			Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>										
EDIFICIO	<b>K1</b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO APPETIBILITA' COMM.	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	<b>K2</b>	QUALITA' ARCHITETTONICA	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	<b>K3</b>	STATO MANUTENTIVO	1	€ 5.000	1	€ 5.655	0	€ -	0	€ -	1	€ 3.775	1	€ 6.011
	<b>K4</b>	CONSISTENZA	-4 mq	-€ 5.960	-21 mq	-€ 31.290	-3 mq	-€ 4.470	-4 mq	-€ 5.960	11 mq	€ 16.390	-8 mq	-€ 11.920
	<b>K5</b>	LIVELLO DI PIANO	-5	-€ 20.000	-4	-€ 18.096	-4	-€ 16.734	-3	-€ 15.467	0	€ -	-4	-€ 19.235
	<b>K6</b>	ORIENTAMENTO PREVALENTE	2	€ 6.000	3	€ 10.179	1	€ 3.138	0	€ -	3	€ 6.795	-1	-€ 3.607
	<b>K7</b>	QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	-1	-€ 5.000	0	€ -	1	€ 5.230	0	€ -	-1	-€ 3.775	0	€ -
UNITA' IMMOBILIARE	<b>K8</b>	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	1	€ 27.500	1	€ 27.500	1	€ 27.500	0	€ -	1	€ 27.500	1	€ 27.500
		SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€	7.540	-€	6.052	€	14.663	-€	21.427	€	50.685	-€	1.251
PREZZO CORRETTO [DA test di ammissibilità]			€	100.000	€	113.100	€	104.590	€	128.889	€	75.500	€	120.218
P'CI=P'CI+ZAP <sub>i</sub> PREZZO CORRETTO			€	107.540	€	107.048	€	119.253	€	107.462	€	126.185	€	118.968
P'CI=P'CI/SS PREZZO UNITARIO CORRETTO			1.955 €/mq		1.946 €/mq		2.168 €/mq		1.954 €/mq		2.294 €/mq		2.163 €/mq	
SCOSTAMENTO %			-6,00%		-6,43%		4,24%		-6,06%		10,30%		3,99%	
P'CI=P'CI/SS PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE			1.955 €/mq		1.946 €/mq		2.168 €/mq		1.954 €/mq		2.294 €/mq		2.163 €/mq	
SCOSTAMENTO %			-6,00%		-6,43%		4,24%		-6,06%		10,30%		3,99%	
PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE INDAGATO												2.080 €/mq		
PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE INDAGATO IN CIFRA TONDA												2.100 €/mq		
VALORE UNITARIO COMPLESSIVO DELL'U.I.U. TRATTATA IN CIFRA TONDA												€ 115.500,00		

**"TABELLA DI VALUTAZIONE – PIANO PRIMO"**

**DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO**  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0187/0262899 - FAX 0187/0262130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )												
		C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		C <sub>6</sub>		
ID	N°	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	Q.la PUNTEGGI S-C <sub>i</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>i</sub>	
EDIFICIO	<b>K1</b>	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
	<b>K2</b>	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
	<b>K3</b>	1	€ 5.000	1	€ 5.655	0	€ -	0	€ -	1	€ 3.775	1	€ 6.011	
	<b>K4</b>	-4 mq	-€ 5.960	-€ 31.290	-21 mq	-€ 3.290	-3 mq	-€ 4.470	-4 mq	-€ 5.960	11 mq	€ 16.390	-8 mq	-€ 11.920
	<b>K5</b>	-2	-€ 8.000	-€ 4.524	-1	-€ 4.184	-1	-€ 4.184	0	€ -	3	€ 9.060	-1	-€ 4.809
	<b>K6</b>	2	€ 6.000	€ 10.179	3	€ 3.138	1	€ 3.138	0	€ -	3	€ 6.795	-1	-€ 3.607
	<b>K7</b>	-1	-€ 5.000	€ -	0	€ -	1	€ 5.230	0	€ -	-1	-€ 3.775	0	€ -
UNITA' IMMOBILIARE	<b>K8</b>	1	€ 27.500	1	€ 27.500	1	€ 27.500	0	€ -	1	€ 27.500	1	€ 27.500	
		€	19.540	€	7.520	€	27.214	-€	5.960	€	59.745	€	13.176	
		€	100.000	€	113.100	€	104.590	€	128.889	€	75.500	€	120.218	
		€	<b>119.540</b>	€	<b>120.620</b>	€	<b>131.804</b>	€	<b>122.929</b>	€	<b>135.245</b>	€	<b>133.394</b>	
		2.173 €/mq	2.193 €/mq	2.396 €/mq	2.235 €/mq	2.459 €/mq	2.314 €/mq	2.425 €/mq	2.235 €/mq	2.459 €/mq	2.314 €/mq	2.425 €/mq	2.314 €/mq	
		-6,07%	-5,23%	3,56%	-3,41%	6,27%	4,81%	4,81%	-3,41%	6,27%	4,81%	4,81%	4,81%	
		<b>2.173 €/mq</b>	<b>2.193 €/mq</b>	<b>2.396 €/mq</b>	<b>2.235 €/mq</b>	<b>2.459 €/mq</b>	<b>2.314 €/mq</b>	<b>2.425 €/mq</b>	<b>2.235 €/mq</b>	<b>2.459 €/mq</b>	<b>2.314 €/mq</b>	<b>2.425 €/mq</b>	<b>2.314 €/mq</b>	
		<b>-6,07%</b>	<b>-5,23%</b>	<b>3,56%</b>	<b>-3,41%</b>	<b>6,27%</b>	<b>4,81%</b>	<b>4,81%</b>	<b>-3,41%</b>	<b>6,27%</b>	<b>4,81%</b>	<b>4,81%</b>	<b>4,81%</b>	
	<b>PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE INDAGATO 2.314 €/mq</b>													
	<b>PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL BENE INDAGATO IN CIFRA TONDA 2.300 €/mq</b>													
<b>VALORE UNITARIO COMPLESSIVO DELL'U.I.U. TRATTATA IN CIFRA TONDA € 126.500,00</b>														

A seguito delle elaborazioni eseguite, si è accertato un valore unitario di mercato, al nuovo, pari a :

**PIANO TERRA € 2.100,00/MQ IN C.T.**

**PIANO PRIMO € 2.300,00/MQ IN C.T.**

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE**

Al fine di consolidare l'attendibilità della stima in oggetto, il valore unitario ottenuto, è stato quindi posto a confronto con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nella banca dati di valori immobiliari aggiornata semestralmente dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, l'immobile risulta localizzato nella fascia periferica D8. Si ritiene di prendere in considerazione le quotazioni della tipologia "abitazioni civili ". In relazione al secondo semestre 2018, vengono rilevati i seguenti valori per immobili in stato conservativo normale:

<b>OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>			
<b>FASCIA OSSERVATORIO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>VALORE MINIMO (€/mq)</b>	<b>VALORE MASSIMO (€/mq)</b>
<i>FASCIA PERIFERICA D8</i>	<i>ABITAZIONI CIVILI</i>	<i>1.200,00</i>	<i>1.700,00</i>

Pertanto si ritengono equi i valori unitari precedentemente ottenuti per il subject in € 2.100,00/mq e € 2.300,00/mq, considerato lo stato "ottimo" ipotizzato.

### **PROCEDIMENTO ANALITICO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI ALLA TRASFORMAZIONE**

Si procede alla determinazione di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento.

#### **Coi** (Costi di idoneizzazione)

In questa voce vengono contemplati i costi di preparazione dell'area.

Nel presente caso, trattandosi di ristrutturazione di un immobile già esistente, tale voce è di importo nullo.

#### **Csc** (Costi di costruzione Superfici Coperte)

In questa voce vengono contemplati i costi di costruzione delle superfici coperte riguardanti:

- Prezzi "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2014, edito dalla Tipografia del Genio Civile D.E.I., scheda A2F relativa ai costi di costruzione di un edificio unifamiliare.

Nello specifico non trattandosi di costruzione ex novo ma bensì di una ristrutturazione di un immobile esistente, si è provveduto a determinare tale costo, come incidenza percentuale rispetto al costo di costruzione a nuovo, selezionando quelle singole voci che necessitano di essere ivi realizzate.

Per espletare tale operazione si è utilizzata la Tabella delle incidenze dei costi di costruzione, che si riporta di seguito, relativa agli immobili di tipologia abitativa di tipo civile, realizzati in muratura portante, dalla quale si è estrapolata l'incidenza percentuale pari a 50,26%.

Tabella delle incidenze dei costi di costruzione relativa agli immobili di tipologia abitativa di tipo civile, realizzati in muratura portante					
	Descrizione Opere	Costo in Euro	Base	Incidenza	
1	Scavi e rinterrì	26.170,00	3,02%	0,00%	0,00%
2	Opere in c.a.	176.871,00	20,44%	0,00%	0,00%
3	Vespai sottofondo	65.728,00	7,59%	0,00%	0,00%
4	Isolamento e impermeabilizzazione	15.823,00	1,83%	0,00%	0,00%
5	Murature e tavolati	197.639,00	22,84%	50,00%	11,42%
6	Intonaci	83.833,00	9,69%	100,00%	9,69%
7	Canne e fognature	15.899,00	1,84%	100,00%	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	35.679,00	4,12%	100,00%	4,12%
9	Serramenti in legno	64.968,00	7,51%	100,00%	7,51%
10	Opere in ferro	13.009,00	1,50%	100,00%	1,50%
11	Copertura e lattonerie	47.089,00	5,44%	0,00%	0,00%
12	Impianto di riscaldamento	35.830,00	4,14%	100,00%	4,14%
13	Impianto idrosanitario	47.089,00	5,44%	100,00%	5,44%
14	Impianto elettrico	35.679,00	4,12%	100,00%	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	4.184,00	0,48%	100,00%	0,48%
	<b>Costo Totale</b>	<b>865.490,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>50,26%</b>

865.490,00	1.085,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
798		
1.085,00	50,26%	545,32 Costo dell'opera al m <sup>2</sup>

Si assume pertanto il prezzo unitario di **€ 545,32/mq**, determinato sulla base del prezziario Tipologie Edilizie DEI - 2014 (edilizia residenziale di tipo medio e di pregio), riferito all'effettivo stato avanzamento lavori, da applicarsi alla

superficie ragguagliata, relativa alla sola costruzione, di circa **Mq 110,00** (Mq. 55,00 + Mq. 55,00 intero piano terra).  
**Mq 110,00** ( Mq. 55,00 + Mq. 55,00 intero piano primo).

Costo di sistemazione delle superfici scoperte **C<sub>se</sub>**:

Per il costo di sistemazione delle superfici scoperte **C<sub>se</sub>**, si ritiene di non calcolare nessuna area pertinenziale al fabbricato.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria **O<sub>ups</sub>**:

Non dovuti nel caso in esame

Oneri professionali per i consulenti tecnici **O<sub>p</sub>**:

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del **7%** sul costo tecnico di costruzione **C<sub>tc</sub>**,

Spese generali e di amministrazione **S<sub>g</sub>** + Oneri di allacciamento **C<sub>al</sub>**:

Si ritiene di assumere la percentuale del **3,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **C<sub>tc</sub>** e dell'importo relativo oneri di urbanizzazione primaria **O<sub>up</sub>**.

Spese di commercializzazione **S<sub>c</sub>**:

Vengono calcolate come percentuale del **2%** sul valore dei manufatti edilizi realizzabili **VM**.

Utile del Promotore **U<sub>p</sub>**:

Per quanto riguarda l'utile dell'imprenditore **U<sub>p</sub>** si ritiene assumere una percentuale del **10,00%** sul valore del prodotto edilizio finito **VM**, considerato lo stato di avanzamento lavori.

Oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati dal capitale a debito **O<sub>fc</sub>**:

Detti oneri vanno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito. Gli interessi passivi sono quantificati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso in denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione.

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  $C_c$ , si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$O_{FC} = C_c [(1+r)^n - 1]$$

#### DOVE

**O<sub>F</sub>** CORRISPONDE ALLA SOMMA DEGLI INTERESSI;

**C<sub>c</sub>** 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  $r = E + (S) \text{ SPREAD} + (S_p) \text{ SPESE ACCESSORIE}$ , - 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 = 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%;
- S<sub>p</sub> = SPESE ACCESSORIE, GENERALMENTE QUANTIFICABILI TRA 0,25% E 1,00%, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI ORDINARIETÀ: S<sub>p</sub> = 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.

Gli oneri finanziari verranno calcolati in base alla formula  $I = C \times d \times (q^n - 1)$

DOVE  $q = (1+i)$ ;

C = SOMMA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELLA TRASFORMAZIONE;

D = QUOTA DI INDEBITAMENTO;

N = TEMPO IN ANNI PER IL QUALE TALI INTERESSI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI.

#### Oneri gravanti sul capitale immobiliare $O_t$

Rappresentano gli oneri sul valore incognito dell'immobile da trasformare.

A tal fine occorrerà computare gli oneri di trasferimento dell'area, imposta di registro, ipotecaria catastale, consulenze tecnico-legali, notarili ecc. Per la presente stima si assumono nella percentuale approssimativa del **15%**.

## **ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il valore richiesto è da riferirsi all'attualità e non alla futura data di ultimazione dell'intera operazione immobiliare.

Dunque il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda sia i flussi in entrata (ricavi) che i flussi di uscita (costi) sostenuti alla data di completamento della trasformazione ipotizzata, poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Occorre quindi considerare l'attualizzazione dei termini economici attraverso il coefficiente  $1/q^n$  (dove  $q = 1+r$ ) a seconda della loro distribuzione temporale.

Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo di durata compatibile con l'operazione immobiliare.

Nel nostro caso si adotta perciò un tasso *risk free* nominale dei titoli di stato a 5 anni (1,38%).

## **TABELLE DI VALUTAZIONE**

I dati tecnico-economici, indicati ai precedenti punti, sono stati elaborati e sviluppati nelle tabelle di seguito riportate.

**COSTI DI COSTRUZIONE - PIANO TERRA**

VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	VALORE DI MERCATO
Valore di mercato della SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA	Vm SOLUZIONE PROGETTUALE	-	-	2.100,00	mq	110,00	€ 231.000,00
<b>VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>Vm = € 231.000,00</b>

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	COSTO
Costo di sistemazione Superfici Coperte	Csc-01			534,26	mq	110,00	€ 58.769,00
Costo di sistemazione Superfici Scoperte	Cse-01				mq		€ -
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>Ctt = (Coi + Csc + Cse)</b>						<b>€ 58.769,00</b>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Oups				mq		€ -
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>Ou = (Oups + Ouoc)</b>						<b>€ -</b>
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	7,00%				58.769,00	€ 4.114,00
Spese generali e amministrazione + oneri allacciamenti	Sg = Sg% x (Csc+Cse+Ou)	3,00%				58.769,00	€ 1.763,00
Spese di commercializzazione	Sc = Sc% x Vm	2,00%			<b>EURO</b>	<b>231.000,00</b>	€ 4.620,00
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>Cg = (Op + Sg + Sc)</b>						<b>€ 10.497,00</b>
<b>TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE</b>							<b>CT = € 69.266,00</b>

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso i	Tempo a fine periodo	COSTI	Quota costi	Quota debito "d"	ONERI FINANZIARI
1) Oneri Finanziari sul costo tecnico di costruzione <b>Ctc</b>	$Of_i = 30\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	30	€ 58.769,00	30%	60%	€ 800,00
	$Of_i = 70\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	18	€ 58.769,00	70%	60%	€ 1.104,00
2) Oneri Finanziari sugli oneri di urbanizzazione <b>Ou</b>	$Of_u = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	24	€ -	100%	60%	€ -
3) Oneri Finanziari sui costi di gestione <b>Cg</b>	$Of_g = 30\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	30	€ 10.497,00	30%	60%	€ 143,00
	$Of_g = 70\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	18	€ 10.497,00	70%	60%	€ 197,00
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO</b>							<b>Ofc = € 2.244,00</b>

UTILE DEL PROMOTORE %Vm	Simboli	Aliquota				V <sub>M</sub>	UTILE
Sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10,00%				€ 231.000,00	€ 23.100,00
<b>TOTALE UTILE DEL PROMOTORE</b>							<b>Up = € 23.100,00</b>

**IMPORTI ATTUALIZZATI**

		<b>Risk Free r = 1,38%</b>					
VALORE / COSTO	IMPORTO ALLE EROGAZIONI	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione $1 / q^n$	VALORE ATTUALIZZATO			
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 231.000,00	36	0,960	€ 221.695,00			
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [V<sub>M</sub>]</b>				<b>€ 221.695,00</b>			
<b>30% Ctc = (Csc + Cse)</b> costo tecnico di costruzione	€ 17.631,00	6	0,993	€ 17.511,00			
<b>70% Ctc = (Csc + Cse)</b> costo tecnico di costruzione	€ 41.138,00	18	0,980	€ 40.301,00			
<b>Ou</b> oneri urbanizzazione	€ -	12	0,986	€ -			
<b>30% Cg = (Op + Sg + Sc)</b> costi di gestione	€ 3.149,00	6	0,993	€ 3.127,00			
<b>70% Cg = (Op + Sg + Sc)</b> costi di gestione	€ 7.348,00	18	0,980	€ 7.198,00			
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct = Ctc+Ou+Op+Sg+Sc]</b>				<b>€ 68.137,00</b>			
<b>Ofc</b> oneri finanziari sul 60% del costo Ct	€ 2.244,00	36	0,960	€ 2.154,00			
<b>Up</b> Utile del promotore	€ 23.100,00	36	0,960	€ 22.170,00			
<b>COSTO [Ct + Ofc + Up] ATTUALIZZATO</b>				<b>€ 92.461,00</b>			
<b>Ot</b> oneri di trasferimento relativi al capitale immobiliare	15,00%	Vt	0	1,000	15,00%	Vt	
<b>Ofa</b> oneri finanziari relativi al capitale immobiliare	6,31%	Vt	36	0,960	6,06%	Vt	
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [(Vm att. - Costo att.)/(1 + Ot% + Ofa%)]</b>						<b>21,06%</b>	<b>Vt</b>
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE - VALORE DEL BENE TRASFERITO</b>						<b>V<sub>T</sub> = € 107.000,00</b>	

**COSTI DI COSTRUZIONE - PIANO PRIMO**

VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	VALORE DI MERCATO
Valore di mercato della SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA	Vm SOLUZIONE PROGETTUALE	-	-	2.300,00	mq	110,00	€ 253.000,00
<b>VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE</b>							<b>Vm = € 253.000,00</b>

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	COSTO
Costo di sistemazione Superfici Coperte	Csc-01			534,26	mq	110,00	€ 58.769,00
Costo di sistemazione Superfici Scoperte	Cse-01				mq		€ -
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>Ctt = (Coi + Csc + Cse)</b>						<b>€ 58.769,00</b>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Oups				mq		€ -
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>Ou = (Oups + Ouoc)</b>						<b>€ -</b>
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	7,00%				58.769,00	€ 4.114,00
Spese generali e amministrazione + oneri allacciamenti	Sg = Sg% x (Csc+Cse+Ou)	3,00%				58.769,00	€ 1.763,00
Spese di commercializzazione	Sc = Sc% x Vm	2,00%			<b>EURO</b>	<b>253.000,00</b>	€ 5.060,00
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>Cg = (Op + Sg + Sc)</b>						<b>€ 10.937,00</b>
<b>TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE</b>							<b>CT = € 69.706,00</b>

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso i	Tempo a fine periodo	COSTI	Quota costi	Quota debito "d"	ONERI FINANZIARI
1) Oneri Finanziari sul costo tecnico di costruzione <b>Ctc</b>	$Of_i = 30\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	30	€ 58.769,00	30%	60%	€ 800,00
	$Of_i = 70\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	18	€ 58.769,00	70%	60%	€ 1.104,00
2) Oneri Finanziari sugli oneri di urbanizzazione <b>Ou</b>	$Of_u = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	24	€ -	100%	60%	€ -
3) Oneri Finanziari sui costi di gestione <b>Cg</b>	$Of_g = 30\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	30	€ 10.937,00	30%	60%	€ 149,00
	$Of_g = 70\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,96%	18	€ 10.937,00	70%	60%	€ 205,00
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO</b>							<b>Ofc = € 2.258,00</b>

UTILE DEL PROMOTORE %Vm	Simboli	Aliquota			V <sub>M</sub>	UTILE
Sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10,00%			€ 253.000,00	€ 25.300,00
<b>TOTALE UTILE DEL PROMOTORE</b>						<b>Up = € 25.300,00</b>

**IMPORTI ATTUALIZZATI**

		<b>Risk Free r = 1,38%</b>					
VALORE / COSTO	IMPORTO ALLE EROGAZIONI	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione $1 / q^n$	VALORE ATTUALIZZATO			
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 253.000,00	36	0,960	€ 242.809,00			
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [V<sub>M</sub>]</b>				<b>€ 242.809,00</b>			
<b>30% Ctc = (Csc + Cse)</b> costo tecnico di costruzione	€ 17.631,00	6	0,993	€ 17.511,00			
<b>70% Ctc = (Csc + Cse)</b> costo tecnico di costruzione	€ 41.138,00	18	0,980	€ 40.301,00			
<b>Ou</b> oneri urbanizzazione	€ -	12	0,986	€ -			
<b>30% Cg = (Op + Sg + Sc)</b> costi di gestione	€ 3.281,00	6	0,993	€ 3.259,00			
<b>70% Cg = (Op + Sg + Sc)</b> costi di gestione	€ 7.656,00	18	0,980	€ 7.500,00			
<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct = Ctc+Ou+Op+Sg+Sc]</b>				<b>€ 68.571,00</b>			
<b>Ofc</b> oneri finanziari sul 60% del costo Ct	€ 2.258,00	36	0,960	€ 2.167,00			
<b>Up</b> Utile del promotore	€ 25.300,00	36	0,960	€ 24.281,00			
<b>COSTO [Ct + Ofc + Up] ATTUALIZZATO</b>				<b>€ 95.019,00</b>			
<b>Ot</b> oneri di trasferimento relativi al capitale immobiliare	15,00%	Vt	0	1,000	15,00%	Vt	
<b>Ofa</b> oneri finanziari relativi al capitale immobiliare	6,31%	Vt	36	0,960	6,06%	Vt	
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [(Vm att. - Costo att.)/(1 + Ot% + Ofa%)]</b>						<b>21,06%</b>	<b>Vt</b>
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE - VALORE DEL BENE TRASFERITO</b>						<b>V<sub>T</sub> = € 122.000,00</b>	

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, risulta essere pari a euro **€ 107.000,00** per il piano terra (**circa € 950,00/mq**) e **€ 122.000,00** per il piano primo (**circa € 1.100,00/mq**).

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta si individua il più probabile valore di mercato - per i beni oggetto di trattazione - discriminato come:

##### PIANO TERRA

Fg. 56 Particella 595 Sub. 4 /5 **€ 107.000,00**

##### PIANO PRIMO

Fg. 56 Particella 595 Sub. 6 **€ 122.000,00**

Valore totale intero fabbricato **€ 229.000,00**

#### **CONCLUSIONI**

Si riepiloga il valore stimato a seguito della richiesta pervenuta a quest'Ufficio con PROT. 13775 del 04.04.2019 - in attuazione dell'ACCORDO DI COLLABORAZIONE stipulato con questa Agenzia.

Il bene in argomento è costituito da tre porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune della Spezia, FRAZIONE DI MUGGIANO.

Il bene rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico tale da permettere una valutazione diretta attraverso un METODO SINTETICO COMPARATIVO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH.

Si precisa inoltre che l'epoca di riferimento della stima è l'attualità e che la stessa è stata redatta nel presupposto che il fabbricato, 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 **€ 229.000,00** 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, 08 Agosto 2019

*Firmato digitalmente*

**IL RESPONSABILE TECNICO**

*Maurizio PODESTA'*

*Firmato digitalmente*

**Per IL DIRETTORE PROVINCIALE  
Luca MONTOBBIO**

*IL FUNZIONARIO DELEGATO ALLA  
FIRMA  
Giacomo FOSSA*

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