

oggetto

**Stima di locale ad uso servizio pubblico posto in Scarlino, via Roma n. 4-6**



**Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale - Territorio**

Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto tel. 056444771 - dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

committente

**Ente-CRI - Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana**

prot. 183636 del 06/08/2018

Prodotti n. 48 - 49

**Relazione di stima di immobile a destinazione "servizio pubblico", posto in Scarlino via Roma civico n. 4-6.**

**INDICE**

1. PREMESSA .....	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
2.1 Notizie di carattere generale.....	2
2.2 Caratteristiche del bene da stimare .....	2
2.3 Utilizzo attuale.....	4
2.4 Identificazione catastale.....	4
2.5 Consistenza.....	5
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	6
3.1 Quadro normativo vigente.....	6
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	6
3.3 Descrizione urbanistica .....	6
3.4 Certificazioni di conformità .....	7
3.5 Contratti di locazione.....	7
3.6 Servitù ed altri diritti reali .....	8
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	8
4.2 Individuazione dello scopo della stima .....	9
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	10
4.4 Metodologia estimativa adottata .....	11
4.5 Conclusioni.....	32

## 1. PREMESSA

L'Ente strumentale della Croce Rossa Italiana in l.c.a., nell'ambito dell'accordo di collaborazione prot. 183636 del 06.08.2018, stipulato con l'Agenzia delle Entrate, ha chiesto a questo Ufficio la valutazione di mercato di un immobile ad uso "servizio pubblico". Proprietà: Associazione Italiana della Croce Rossa - quota 1000/1000; tale valutazione è finalizzata alla alienazione del suddetto bene posto in Comune di Scarlino, via Roma n. 4-6. L'ufficio ha quindi reperito le notizie e la documentazione occorrente, ed ha proceduto ad effettuare sopralluogo in data 05.09.2018, ed accertare così tutti gli elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimativa, con riferimento all'attualità.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

Il bene in stima si trova nel Comune di Scarlino, appena fuori il centro storico del capoluogo Scarlino. E' facilmente raggiungibile attraverso la viabilità ordinaria; l'intera zona è urbanizzata e dotata di esercizi commerciali e servizi pubblici.



### 2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Il fabbricato principale, di cui l'unità immobiliare in stima fa parte, è stato costruito negli anni '20, come denotano i particolari architettonici i decori ed alcuni infissi originali tipici dello stile "Liberty". Confina con via Roma a nord e la Provinciale di Scarlino a sud, gode di vista panoramica di pregio sul litorale e le campagne circostanti, oltre ad avere una ottima visibilità dalla strada. La struttura principale ha elementi portanti verticali in muratura mista a pietrame ed orizzontali a volta in latero-cemento ed è distribuito su quattro livelli, due dei quali sotto strada con accesso dalla provinciale. Il tetto è del tipo a capanna a due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio, gli infissi

sono in prevalenza in legno, ad eccezione di alcune finestre in alluminio, ed i portoni di ingresso sono quelli originali. L'unità immobiliare oggetto della stima si sviluppa al solo piano terra della struttura; è attualmente sede di attività distrettuale ed utilizzata come ambulatorio pubblico dalla AUSL 9 di Grosseto. Anche se l'immobile è dotato di due ingressi civ. 4 e 6, l'unico in uso che costituisce l'accesso alla struttura pubblica, è dal civico n.6 di via Roma. L'ingresso è diretto in sala d'attesa dell'ambulatorio medico posto nella stanza attigua, a servizio dell'utenza un piccolo bagno. Attraverso un disimpegno, si passa alla stanza infermeria, anch'essa dotata di bagno ad uso esclusivo del personale. Le pareti dell'intera unità immobiliare, così come i soffitti sono tinteggiati con tempera color bianco ad eccezione della sala di attesa tinteggiata con apposita tintura lavabile, per un'altezza di ml. 2 circa. Tutti gli ambienti hanno pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica; anche i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica bianca. Gli infissi interni ed esterni sono in legno; le finestre dell'ambulatorio e dell'infermeria, sono dotate di vetrocamera ed hanno le imposte ad anta in legno, mentre il portone di accesso e quello del civico n.4, sono quelli originari in legno e vetro semplice. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con pompa di calore. Al momento del sopralluogo la struttura si presentava in ottimo stato manutentivo, a seguito di intervento di ripristino della facciata avvenuto negli anni 2005/2008, ad eccezione della porzione che si affaccia sulla via Roma, in scadente stato di conservazione. Negli stessi anni, sono stati eseguiti i lavori per il rifacimento del tetto e tutti gli interventi necessari per la messa a norma degli impianti idrico ed elettrico.

### Sala di attesa



**Ambulatorio medico e servizio igienico**



Direzione Regionale per la Toscana – Territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto - tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

**2.3 Utilizzo attuale**

Come detto al punto precedente, l’immobile è concesso in affitto alla AUSL, per l’espletamento dell’attività di pubblica assistenza.

**2.4 Identificazione catastale**

Attualmente i beni sono così censiti al N.C.E.U. del Comune Scarlino:

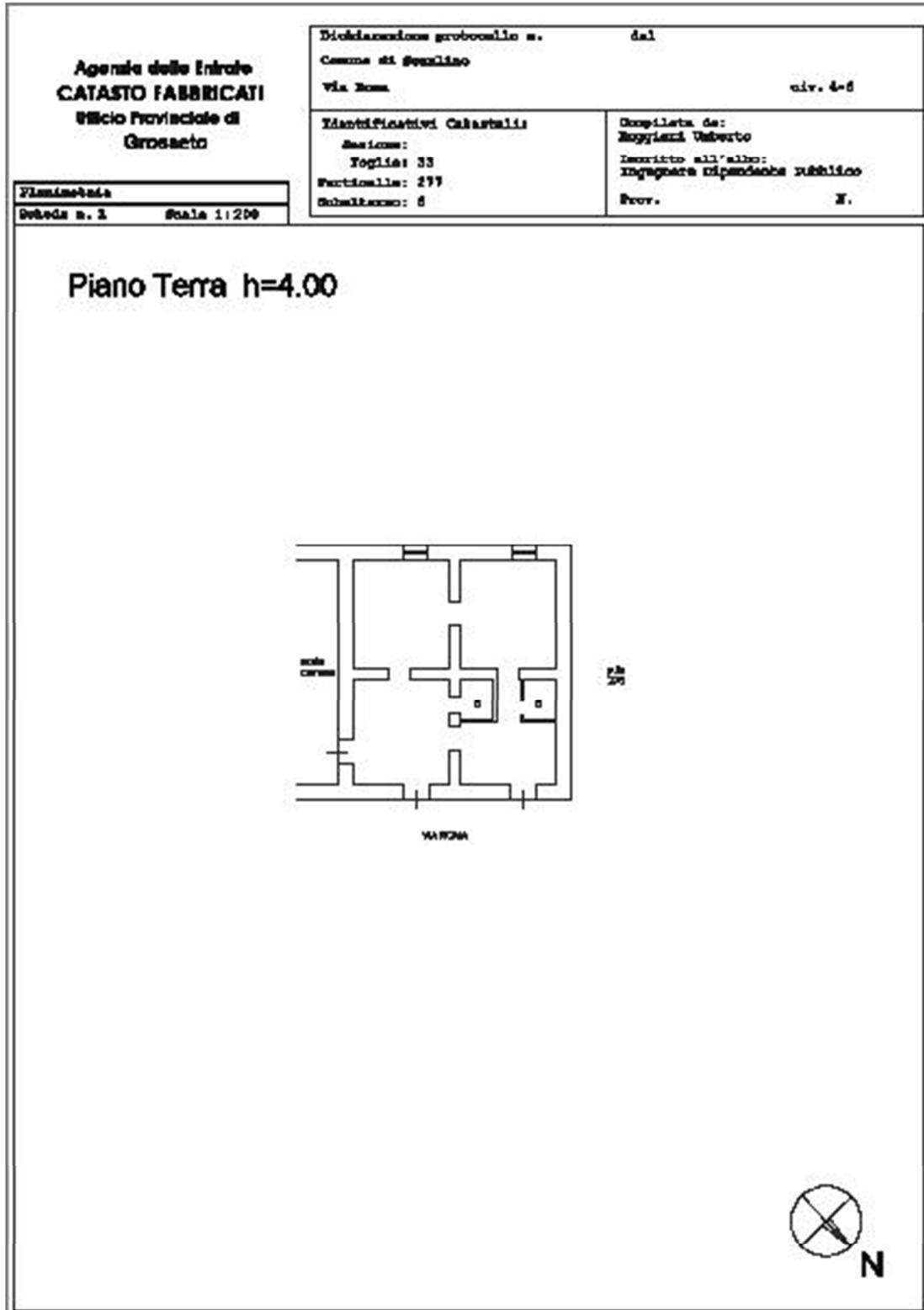
Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Cl.	Sup. Catastale	Sup. DPR 138/98	Rendita
33	277	8	A/10	U	Mq. 107	Mq. 107	€ 1.265,32

Estratto di mappa catastale:



Direzione Regionale per la Toscana – Territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto - tel. 0564.44771 - fax 06/50059216 - dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it



## 2.5 Consistenza

La consistenza a cui si farà riferimento, è quella rilevata da planimetria catastale, inserita agli atti, corrispondente a mq. 107, calcolata ai sensi del DPR 138/98.

### 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

#### 3.1 Quadro normativo vigente

Lo strumento urbanistico vigente è rappresentato dal Piano Strutturale; il centro storico, ha un suo Piano denominato "Variante alla disciplina edilizia ed urbanistica per il centro storico di Scarlino", approvato con Delibera Consiglio Comunale - D.C.C. n.64 del 15.12.2006 e successive varianti.

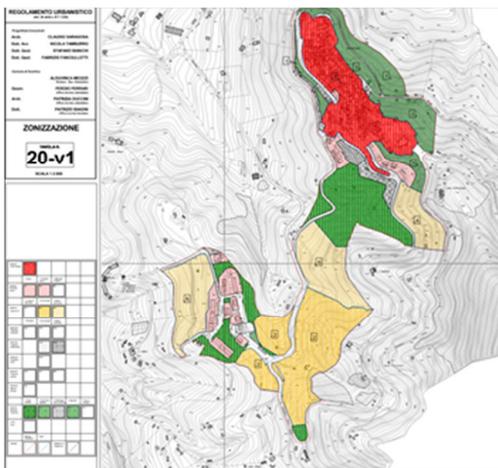
#### 3.2 Applicazione di norme cogenti

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

#### 3.3 Descrizione urbanistica

##### 3.3.1 Generalità

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato e parzialmente adottato con D.C.C. n.48 del 27.05.2013; è allo studio il nuovo RU la cui ultima modifica è avvenuta il 13.12.2018. In data 3 luglio 2019, scadrà il termine quinquennale di efficacia della "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico" pertanto, se non verrà approvato il Piano Attuativo, perderanno validità le previsioni di trasformazione urbanistica di iniziativa pubblica e privata, soggette a tale Piano. Al momento è vigente il R.U. del 2002.



##### 3.3.2 Destinazione Urbanistica

Con D.C.C. n. 64 del 15.12.2006, è stata approvata la "Variante alla disciplina edilizia ed urbanistica del centro storico di Scarlino"; l'immobile ricade all'interno della zona "A" Centro Storico - comparto 43 - scheda 1.

Gli interventi ammessi per questo tipo di immobili sono la manutenzione ordinaria e straordinaria oltre al restauro ed al risanamento conservativo. Le destinazioni ammesse sono quelle connesse con il servizio pubblico; non sono ammessi lavori che compromettano o alterino le facciate, fatto invece obbligo la sostituzione di tutti gli infissi in alluminio oltre la sistemazione dei cavidotti e simili presenti in facciata. Le decorazioni, i portali lapidei, la scritta in metallo e gli infissi originali, sono tutti elementi da tutelare. Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, sarebbe possibile attuare una

variante al Piano che preveda per tale zona un cambio di destinazione d'uso; questo a condizione che la richiesta venga fatta da più soggetti privati a fronte di effettive criticità riscontrate e documentate.

### 3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

### 3.3.4 Vincoli Urbanistici

L'intero fabbricato è soggetto a vincoli urbanistici e di salvaguardia, dovuti alla particolarità delle rifiniture architettoniche tipiche dello stile "Liberty", ad esclusione della porzione dove ricadono gli immobili in stima, nonostante questa presenti le medesime caratteristiche.

### 3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Da ricerche effettuate presso il Comune di Scarlino, non risultano ulteriori potenzialità edificatorie.

## 3.4 Certificazioni di conformità

Da informazioni ricevute al momento del sopralluogo, l'intera struttura è stata oggetto negli anni 2005-2008 di una ristrutturazione che ha interessato il rifacimento della facciata e del tetto, oltre alla messa a norma degli impianti dell'immobile in stima, quindi attualmente conformi alle normative vigenti, anche se l'Ente non è in grado di fornire la relativa documentazione.

## 3.5 Contratti di locazione

L'immobile in stima è concesso in locazione alla AUSL n.9 di Grosseto. Nell'atto stipulato il 1 maggio 1996, avente validità 6 anni, lo stesso viene ceduto in affitto come sede per le attività distrettuali del servizio sanitario. Il contratto è stato rinnovato in data 1 maggio 2008 (registrato all'Ufficio di Massa Marittima al num. 6188 - mod.3), per mutate condizioni di affitto e modifica del canone di locazione mensile, fissato in €. 520,00 pari a €/mq 4,86, in linea con i valori presenti sull'OMI per la zona B1 del Comune e per la tipologia uffici.

Ufficio provinciale di GROSSETO											
Valori Destinazione: Terziaria - Uffici											
Comune: SCARLINO								Semestre: 2018/2			
Fascia: Centrale					Zona B1						
Descrizione SCARLINO E ZONE CIRCOSTANTI											
Microzona catastale 1											
S	P	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.
		minimo	massimo		minimo	massimo					Min Max
N	P	900	1250	L	4,6	6,4	N	5,4	5,4	F	

La locazione è ad oggi attiva, con canone da considerarsi ordinario per il mercato locale, che pertanto non influenza il valore di mercato del bene.

La data di scadenza dello stesso stabilita a sei anni, fino al 30 aprile 2014, tacitamente rinnovabile di anno in anno con facoltà della AUSL di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso tre mesi prima della data del recesso.

### **3.6 Servitù ed altri diritti reali**

L'ente di proprietà non ha fornito indicazioni riguardo la presenza o meno di servitù attive o passive che interessino l'immobile. Per tale motivo la stima è stata condotta nell'ipotesi che non ci siano servitù.

## **4 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **4.1 Criteri e metodologie estimative**

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

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

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

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

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

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

## **4.2 Individuazione dello scopo della stima**

Sulla base dell'accordo di collaborazione citato in premessa, prot. n. 183636 del 06.08.2018, l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la valutazione allo scopo di procedere ad una prossima alienazione del bene.

### 4.3 Analisi del mercato immobiliare

#### 4.3.1 Analisi generale del mercato

Per l'esame del mercato immobiliare si è fatto riferimento ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI. Anche se le "Statistiche Regionali anno 2018", pubblicazione del 1 giugno 2018 con dati correnti dell'anno 2017, fanno riferimento al solo mercato residenziale di tutte le Province, non trattando quindi la tipologia interessata dalla stima, la ricerca mette comunque in risalto la tendenza del mercato negli ultimi anni, fornendo dati utili per comprendere le dinamiche del mercato sia a livello Provinciale che a livello Comunale.

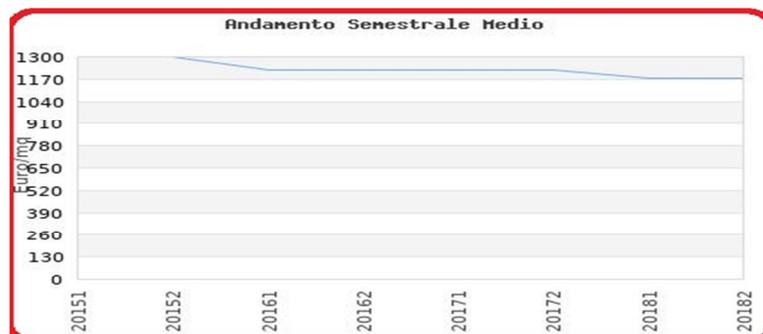
La Provincia di Grosseto è costituita da 28 Comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane.

Il Comune di Scarlino, rientra nella macroarea denominata "Litorale Nord"; l'analisi delle singole macroaree evidenzia nel settore residenziale, andamenti disomogenei con valori positivi registrati per l'area Grossetana (+5,90%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+6,80%), Litorale Nord (+5,80%), con picchi particolarmente elevati nella macroarea Amiata (+16,90%) e Colline Metallifere (+14,90%). Diminuzioni delle compravendite sono state rilevate nella macroarea Costa d'Argento (-6,60%). Il dato NTN di Grosseto capoluogo è risultato in lieve diminuzione pari al 1,90%, dopo il picco del +33,6% registrato nel 2016.



#### 4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

A livello locale, è invece possibile monitorare l'andamento semestrale medio delle quotazioni per la tipologia commerciale nel Comune di Scarlino; la tabella di seguito riportata, evidenzia i valori relativi alla zona OMI "B1" Scarlino e zone circostanti, dal primo semestre 2015 al secondo semestre 2018.



Anche se attualmente trattasi di immobile catastalmente inserito nella categoria terziaria ed utilizzato dall'AUSL per fini legati al servizio pubblico, si ipotizza un cambio di destinazione d'uso ad immobile commerciale, come specificato al punto 4.2. Le ricerche di mercato, relative ad atti di vendita avvenuti negli anni antecedenti la data di riferimento, ovvero la data dell'Accordo di Collaborazione richiamato in premessa, hanno rilevato nel Comune un calo delle vendite e dei prezzi per la tipologia commerciale "prevista da un'eventuale variante".

#### 4.4 Metodologia estimativa adottata

Per la valutazione del bene in oggetto, non è stato possibile utilizzare il metodo diretto basato sull'applicazione della procedura derivata da M.C.A. (Market Comparison Approach), in quanto non si dispone di atti di compravendita relativi ad immobili della tipologia attuale ovvero con destinazione vincolata a "servizio pubblico".

Per quanto su evidenziato, a seguito di un'analisi che ha rilevato la difficoltà di reperire unità di confronto, anche nei tessuti circostanti, trattandosi di un immobile a destinazione urbanistica particolare, ai fini della sua valutazione, si tiene conto della possibilità, verificata con la locale amministrazione comunale, di una richiesta di una "variante al Piano Strutturale", che ne modifichi la destinazione d'uso, da locali a "servizio pubblico", a fondo commerciale (destinazione ritenuta la più appetibile per l'immobile in stima). Pertanto la stima viene redatta applicando il metodo indiretto basato sul "Valore di Trasformazione", nel quale si terrà conto sia della maggiore tempistica dell'iter di approvazione sia dei maggiori rischi connessi al conseguimento della variante, nonché delle possibili mutazioni delle condizioni del mercato. Per quanto sopra rappresentato si ritiene opportuno considerare adeguatamente il valore che verrà determinato. La valenza di tale importo non può essere influenzata dalle ipotesi assunte e, quindi, non può essere considerata pari a quella di un valore di mercato determinato con le metodiche classiche. Per quanto su rappresentato, considerata la possibilità di variante sopra citata, si è ritenuto opportuno utilizzare la metodologia sopra esposta piuttosto che determinare un valore con altre metodologie indirette che non hanno effettive relazioni con il mercato locale e, quindi, con valenza ancora minore rispetto a quanto verrà così determinato. Il valore indicato potrà comunque essere considerato un valore di riferimento per le procedure di vendita dell'immobile. Ai fini della stima, quindi per un possibile cambio di destinazione d'uso, si ipotizza un diverso utilizzo dei locali che da servizio pubblico potrebbero essere trasformati in fondi commerciali, per considerarne la maggiore redditività.

A seguito della indagine effettuata, l'assenza di dati di riferimento nell'ambito comunale, ha reso necessario ampliare le ricerche ai comuni limitrofi, di unità appartenenti al segmento di mercato commerciale ipotizzato; tali unità risultano assimilabili per dimensioni e caratteristiche al bene oggetto di stima. Le zone OMI dove ricadono il bene in oggetto "subject" e quelli di riferimento "comparables" sono le seguenti:

Comune di Scarlino: "B1" – Scarlino e zone circostanti;

"E1" – Scarlino Scalo e zone circostanti;

Comune di Massa Marittima: "B1" – Massa Marittima centro storico;

"E2" – Valpiana e zone circostanti;

Comune di Follonica: "D7" – Cassarello – S. Luigi – Salciaina – Massetana.

#### 4.4.1 Determinazione del valore di mercato tramite il procedimento del "Valore di Trasformazione"

*Esposizione del procedimento:*

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa. Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione. Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

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

*Procedura di calcolo:*

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

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

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

$U_p$  = utile del promotore.

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

$r$  = saggio di attualizzazione

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

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

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

nella quale:

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

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

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

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

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \left( \sum_j C_{TTj} / q^{nj} + O_U / q^n + \sum_k C_{Gk} / q^{nk} + O_{FT} / q^n + U_p / q^n \right) / [1 + t + f/q^n]$$

Descrizione dell'intervento di trasformazione:

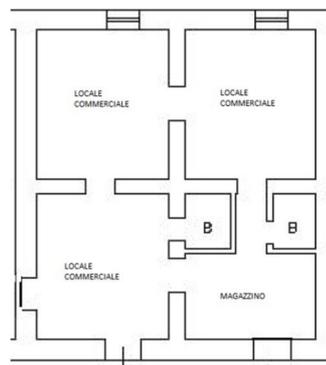
La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima. Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

Considerando possibile e tecnicamente fattibile una variazione al Piano Strutturale, restano comunque valide le indicazioni fornite dalla "scheda degli edifici", secondo le quali trattandosi di fabbricato con particolari rifiniture architettoniche da tutelare. Inoltre, trattandosi di una struttura dei primi del novecento, concepita e realizzata secondo le modalità e le tecnologie

dell'epoca, si può ipotizzare un intervento rivolto solo all'interno dei locali, senza importanti variazioni della distribuzione degli spazi interni. Resteranno quindi invariate posizione e numero dei servizi igienici, con un riadattamento di alcuni locali da destinarsi a retro/magazzino. Oltre a ciò, in previsione la sostituzione della pavimentazione esistente, il rifacimento dei servizi igienici e l'adeguamento dell'impianto elettrico. Gli infissi dovranno rimanere quelli originari.

Consistenza del bene oggetto di stima:

La planimetria a fianco rappresentata l'unità ipotizzata dopo l'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione.



Determinazione della consistenza ragguagliata					
Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m <sup>2</sup>	Riferimento	Coeff.	
locali commerciali	Planimetria catastale	89,00	DPR 138/98	1,00	89,00
magazzino e servizi igienici	Planimetria catastale	18,00	DPR 138/98	0,50	9,00
TOTALE (m <sup>2</sup> )					98,00

Secondo quanto disposto dal DPR 138/98, la superficie degli ambienti principali viene computata per intero, mentre il locale magazzino ed i servizi igienici (accessori diretti), al 50%.

Tempistica dell'operazione immobiliare:

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto della richiesta di variante al Piano Strutturale, dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche :

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub>	24
Durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>	3
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n <sub>3</sub>	3
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>	<b>n</b>	<b>30</b>

**Valore di mercato del bene trasformato:**

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dello stesso, dello scopo della stima, nonché della presenza di un mercato che consente l'individuazione e la formazione di apposita scala dei prezzi nella quale inserire il bene da stimare, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico. Il valore di mercato unitario del bene trasformato viene determinato mediante l'applicazione della procedura derivata da M.C.A. (Market Comparison Approach).

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- ✓ quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- ✓ qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente – normale - ottimo);
- ✓ qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica ( ad es.: presente-non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto " prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Si procederà quindi alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima ( *subject* ) e gli immobili di confronto ( *comparables* ). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dai *comparables*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Caratteristiche fondo commerciale in previsione:

con riferimento all'unità immobiliare		
C1	Consistenza ragguagliata	Mq. 98
C2	Appetibilità commerciale	Media
C3	Distribuzione spazi interni	Ottima
C4	Ingressi e vetrine	ml. 3,00
C5	Dotazione impiantistica e livello finiture	Ottima

Ciascun dato di mercato è costituito da:

- ✓ il prezzo;
- ✓ la quantità/qualità di tutte le caratteristiche rilevanti ai fini del prezzo.

Le operazioni da compiere sono, in sequenza, le seguenti:

- ✓ costituzione del campione e test di ammissibilità dei dati rilevati;
- ✓ compilazione delle tabelle:
  - dei dati;
  - dei prezzi marginali;
  - di valutazione;
- ✓ sintesi valutativa e verifica dei risultati.

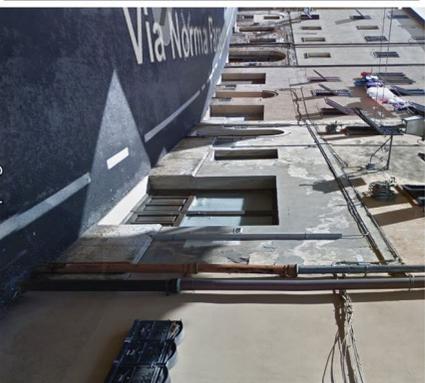
#### 4.4.2 Indagini di mercato e costituzione del campione

Come riportato al precedente punto 4.3.2, la ricerca estesa ai cinque anni antecedenti la data del settembre 2018 ha fornito per la tipologia in esame i seguenti immobili:

Comparabile C <sub>1</sub>		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Savona - Rep. 32362	
Prezzo (€)	137.500,00	
Data dell'atto:	27/09/2017	
Comune:	Scarlino	
Zona OMI:	E1	
Indirizzo	Toponimo	Viale G. Matteotti - Scarlino Scalo
	Numero civico	47
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	14
	Particella	225
	Subalterno	10
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:	Immobile posto lungo la via principale che attraversa la frazione di Scarlino Scalo; fabbricato in buono stato manutentivo. Superficie complessiva DPR 138/98 - 88 mq.	



<b>Comparabile C<sub>5</sub></b>		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Savona - Rep. 33088	
Prezzo (€)	90.000,00	
Data dell'atto:	09/10/2015	
Comune:	Massa Marittima	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via N. Parenti
	Numero civico	109
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	143
	Particella	44
	Subalterno	1
Ulteriori informazioni:	Categoria	C1
	Immobile posto in via laterale del centro storico, su strada poco trafficata. Fabbricato in scadente stato manutentivo. Superficie complessiva DPR 138/98 - 96 mq.	



<b>Comparabile C<sub>6</sub></b>		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Graziosi - Rep. 42398	
Prezzo (€)	100.000,00	
Data dell'atto:	25/07/2016	
Comune:	Massa Marittima	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via delle Fondere - Valpiana
	Numero civico	14
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	204
	Particella	71
	Subalterno	2
Ulteriori informazioni:	Categoria	C1
	Immobile posto su via principale di piccola frazione; struttura ad un solo piano in scadente stato manutentivo. Superficie complessiva DPR 138/98 - 84 mq.	



<b>Comparabile C<sub>7</sub></b>		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Savona - Rep. 31383	
Prezzo (€)	80.000,00	
Data dell'atto:	15/07/2016	
Comune:	Massa Marittima	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via delle Ferriere - Valpiana
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	204
	Particella	22
	Subalterno	3
Ulteriori informazioni:	Categoria	C1
	Immobile posto su via principale di piccola frazione; piccola struttura in normale stato manutentivo. Superficie complessiva DPR 138/98 - 102 mq.	



**Comparabile C<sub>2</sub>**

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Savona - Rep. 31672
Prezzo (€)		115.000,00
Data dell'atto:		28/12/2016
Comune:		Follonica
Zona OMI:		D7
Indirizzo	Toponimo	Via Praga
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	...
	Foglio	26
	Particella	735
	Subalterno	14
Categoria		C1
Ulteriori informazioni:		Immobile posto in zona periferica di Follonica, in palazzina multipiano in ottimo stato manutentivo. Superficie complessiva DPR 138/98 - 99 mq.



Come accennato in precedenza, l'immobile in valutazione, secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da quest'Agenzia, ricade nella zona "B1" - Scarlino e zone circostanti.



Di seguito i valori pubblicati in banca dati OMI, suddivisi per comune - zone di appartenenza e relativi semestri:

Subject: zona OMI "B1" - Scarlino - 2/18;

Comparables "a": zona OMI "E1" - Scarlino - 2/17 (la tipologia in esame non è valorizzata nella zona di appartenenza, pertanto si farà riferimento a negozi ricadenti in zona "B1" dello stesso comune);

Comparables "b": zona OMI "B1" - Massa Marittima - 1/15;

Comparables "c-d" : zona OMI "E2" - Massa Marittima - 2/16;

Comparables "e" : zona OMI "D7" - Follonica - 2/16.

OMI comparables e subject					
Comparables	Comune/Zona OMI	Tipologia edilizia residenziale	Stato	Intervalli OMI - €/mq	
				min	max
Subject	Scarlino - B1 - 2/18	Negoziò	normale	1.000,00	1.350,00
A	Scarlino B1 - 2/17 Scarlino B1 - 2/18	Negoziò	normale	1.050,00 1.000,00	1.400,00 1.350,00
B	Massa M.ma - B1 - 1/15 Massa M.ma - B1 - 2/18	Negoziò	normale	1.050,00 940,00	1.500,00 1.400,00
C - D	Massa M.ma - E2 - 2/16 Massa M.ma - E2 - 2/18	Negoziò	normale	880,00 830,00	1.250,00 1.200,00
E	Follonica - D7 - 2/16 Follonica - D7 - 2/18	Negoziò	normale	1.500,00 1.200,00	2.150,00 1.800,00

## 4.4.3 Valutazione fondo commerciale:

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C = comparables)									
IMMOBILE IN STIMA (S = subject)									
Segmento del mercato immobiliare									
Commerciale									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Estremi	Novato Savona - Rep. 32362	Novato Savona - Rep. 33088	Novato Graziosi - Rep. 42398	Novato Savona - Rep. 31383	Novato Savona - Rep. 31672				
Prezzo (I)	137.500,00	90.000,00	100.000,00	80.000,00	115.000,00				
Epoca dato (Semestrale/anno)	2/2017	2/2015	2/2016	2/2016	2/2016				
Comune	Scarlino	Massa Marittima	Massa Marittima	Massa Marittima	Follonica				
Indirizzo	Viale G. Matteotti - Scarlino Scalo	Via N. Parenti	Via delle Fonderie - Valpiana	Via delle Fonderie - Valpiana	Via Praga				
Dati di riferimento	Numero civico 47	109	14	11	stc				
	Sezione -	-	-	-	-				
Catastri	Foglio 14	143	204	204	26				
	Part. lle 225	44	71	22	735				
	Subalterno 10	1	2	3	14				
Denominazione della zona OMI di pubblicazione degli immobili	E1	B1	E2	E2	D7				
Valori all'epoca del comparabile	Minimo lm <sup>2</sup> 1.050,00	1.050,00	880,00	880,00	1.500,00				
	Massimo lm <sup>2</sup> 1.400,00	1.500,00	1.250,00	1.250,00	2.150,00				
Valori all'epoca della stima	Minimo lm <sup>2</sup> 1.000,00	940,00	830,00	830,00	1.200,00				
	Massimo lm <sup>2</sup> 1.350,00	1.400,00	1.200,00	1.200,00	1.800,00				
Caratteristiche oggetto di confronto	Superficie in m <sup>2</sup> 88,00	Superficie in m <sup>2</sup> 96,00	Superficie in m <sup>2</sup> 84,00	Superficie in m <sup>2</sup> 102,00	Superficie in m <sup>2</sup> 98,00	Superficie in m <sup>2</sup> 96,00			
	Elevata	Media	Media	Media	Elevata	Media			
	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Sviluppo in ml 7,30	Sviluppo in ml 3,00	Sviluppo in ml 2,80	Sviluppo in ml 4,00	Sviluppo in ml 6,50	Sviluppo in ml 3,00			
	Normale	Scadente	Normale	Scadente	Scadente	Scadente			
Devisione di tipo impiantistico e livello di finitura	Normale	Scadente	Normale	Scadente	Scadente	Scadente			

### Test di ammissibilità

Nel caso in esame le ricerche hanno prodotto immobili appartenenti allo stesso comune ma venduti in epoche differenti, oltre ad unità poste in comune limitrofo. Questo comporta intervalli dei valori OMI differenti e rende necessario sottoporre al test di ammissibilità tutti i comparables. Ciò al fine di ricavare per gli stessi un prezzo unitario omogeneizzato (p'ci), ovvero un prezzo confrontabile con quello del subject perché adeguato, tramite opportuni coefficienti, alla localizzazione e all'epoca di riferimento. Superano il test di ammissibilità quei comparables con prezzo unitario omogeneizzato rientrante nell'intervallo dei valori OMI in cui ricade l'immobile in stima, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nel caso specifico tutti i comparables superano il test di ammissibilità.

Direzione Regionale per la Toscana – Territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto – tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILE IN STIMA (Subject)	Ce	Cd	Co	Cb	Ca	AMMISSIBILITÀ		Epoca dato	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
						DIFFERENZA	LOCALIZZAZIONE		
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	137.500,00	90.000,00	2/2017	B1				
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	115.000,00	80.000,00	2/2016					
Zona OMI	D7	E2	E2	B1	E1				
Prezzo rilevato (l)	115.000,00	80.000,00	100.000,00	90.000,00	137.500,00				1000,00
Semestre OMI di riferimento	2/2016	2/2016	2/2016	2/2016	2/2017				1.350,00
Valore centrale OMI (l/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.825,00	1.065,00	1.065,00	1.275,00	1.225,00				250,00
Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{ov}$ epoca stima / $V_{ov}$ epoca comparabile)	0,82	0,95	0,95	0,92	0,96				250,00
Valore centrale OMI (l/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.500,00	1.015,00	1.015,00	1.170,00	1.175,00				2/2018
Coefficiente localiz. $K_{li}$ (all'epoca della stima) ( $V_{ov}$ zona subject / $V_{ov}$ zona comparabile)	0,78	1,16	1,16	1,00	1,00				1.175,00
Consistenza ragguagliata $ST_{ci}$ (mq)	99	102	84	96	88				98
Prezzo unitario po (l/mq)	1.161,62	784,31	1.190,48	937,50	1.562,50				750,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'ci = pCi \times ke \times ki$ (l/mq)	747,89	865,32	1.319,44	863,97	1.498,72				1.600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'ce = p'Ci \times ST_{ci}$ (l)	74.041,10	88.262,91	110.328,64	82.941,18	131.887,76				863,97
Dato ammissibile (SI o NO)	NO	SI	SI	SI	SI				

A giustificazione dei valori scelti nell' M.C.A. portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C'') si evidenzia che, gli stessi sono stati assunti tramite indagini sul mercato locale per un costo complessivo pari a €/mq. 500,00. Ciò in funzione della localizzazione, considerato che l'unità è sita nella principale via di accesso all'abitato di Scarlino.

### Tabella dei dati

Successivamente è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento preveda la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili. I dati dei singoli comparables e del subject derivano dall'assemblaggio del campione con l'ausilio di una specifica scala di punteggi in funzione del concreto apprezzamento che il mercato immobiliare riconosce in relazione alle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, quali: appetibilità commerciale, distribuzione di spazi interni, ecc..

TABELLA "C" - DATI															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd							
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	88,00	Superficie in m <sup>2</sup>	96,00	Superficie in m <sup>2</sup>	84,00	Superficie in m <sup>2</sup>	102,00					Superficie in m <sup>2</sup>	98,00
c2	Appetibilità commerciale	Elevata	2,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00					Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00					Ottima	2,00
c4	Ingressi e vetrate	Sviluppo in ml	7,30	Sviluppo in ml	3,00	Sviluppo in ml	2,80	Sviluppo in ml	4,00					Sviluppo in ml	3,00
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00					Ottima	2,00

### Tabella dei prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che il conduttore ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di un requisito posseduto dall'immobile e ritenuto appetibile dal mercato. Operativamente, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $P_{C_{imin}}$ ) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo di ciascun *comparable* ( $P_{Ci}$ ) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato utilizzando i coefficienti  $k$ , così come più avanti esplicitato. Tali coefficienti (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) sintetizzano i diversi apprezzamenti del mercato per ciascuna caratteristica.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	863,97	863,97	863,97	863,97
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	I	14,0%	18.464,29	11.611,76	15.446,01	12.356,81
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	I	5,0%	6.594,39	4.147,06	5.516,43	4.413,15
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	7,0%	9.232,14	5.805,88	7.723,00	6.178,40
c5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Kc5XSts	I	180	17.640,00	17.640,00	17.640,00	17.640,00

I coefficienti utilizzati sintetizzano i diversi apprezzamenti del mercato locale per ciascuna caratteristica:

**Kc1 - consistenza ragguagliata:**

per tale caratteristica il prezzo implicito viene assunto pari a p'c min, che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato che hanno superato il test di ammissibilità;

**Kc2 - appetibilità commerciale:**

individua la variazione di prezzo dovuta alla condizione dell'unità per localizzazione e conservazione e si esprime in percentuale del 15%, rilevata tramite indagini sul mercato locale;

**Kc3 - distribuzione spazi interni:**

individua la variazione di prezzo dovuta alla condizione dell'unità per localizzazione e conservazione e si esprime in percentuale del 5%, rilevata tramite indagini sul mercato locale;

**Kc4 - ingressi e vetrine:**

individua la variazione di prezzo dovuta alla diversa estensione delle aperture visibili e degli accessi all'esercizio commerciale e si esprime in percentuale del 7%, rilevata tramite indagini sul mercato locale;

**Kc5 - Dotazione impiantistica e livello di finiture:**

individua la variazione di prezzo dovuta alle differenti dotazioni viene determinata in €/mq180 costo rilevato da indagini effettuate sul mercato locale.

### Tabella di valutazione

Noti i prezzi marginali, è possibile predisporre la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo, per ciascun comparabile del campione esaminato, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Ciò fornisce per ciascuna unità immobiliare a confronto il cosiddetto prezzo corretto. I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili degli oggetti in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Direzione Regionale per la Toscana – Territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto – tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd					
N.	Identificativo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo		
e1	Consistenza ragguagliata	10,00	8.833,71	2,00	1.727,94	14,00	12.095,59	-4,00	-3.455,88				
e2	Appetibilità commerciale	-1,00	-18.461,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
e3	Distribuzione spazi interni	2,00	13.183,78	1,00	4.197,06	1,00	5.516,43	1,00	4.413,5				
e4	Ingressi e vetture	-4,30	-39.839,21	0,00	0,00	0,20	1544,60	-1,00	-6.178,40				
e5	Dilazione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	17.640,00	2,00	35.280,00	1,00	17.640,00	2,00	35.280,00				
<b>Σ ΔP<sub>i</sub></b>			-18.694,02		41.155,00		36.796,62		30.058,66				
<b>P'<sub>0</sub></b>			131.687,76		82.941,18		110.328,64		88.262,91				
<b>P<sub>0</sub> + Σ ΔP<sub>i</sub></b>			113.193,74		124.096,18		147.125,26		118.321,77				
<b>CORREZIONE DEL PREZZO</b>													
P <sub>correttiva</sub>			1.155,04		1.266,29		1.501,28		1.207,37				prezzo unitario medio 1.282,49
Δ <sub>media</sub> %			-9,94%		-1,26%		17,06%		-5,86%				% di scostamento accettato 10%
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Scartato		Accettato				Valore 1° sintesi (I) 125.684,02
<b>2° SINTESI</b>													
P <sub>correttiva</sub>			1.155,04		1.266,29				1.207,37				prezzo unitario medio 1.209,56
Δ <sub>media</sub> %			-4,51%		4,63%				-0,18%				Valore 2° sintesi (II) 118.536,88
Esito 2° sintesi valutativa			Accettato		Accettato				Accettato				

Valore unitario: €/mq. 1.624,98

Il valore risulta superiore al massimo del valore normale OMI, in quanto l'unità è da considerarsi nello stato ottimo successivo alla ristrutturazione.

Valore finale fondo commerciale: € 159.248,04

**Costo della Trasformazione:**

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

### Costo tecnico di Trasformazione o costi diretti (CTT):

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Di seguito viene riportato il computo metrico relativo ai lavori di ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso del bene:

	Descrizione Opere	Quantità	Costo unitario €.	Costo finale €.
1	Demolizione di pavimentazione esistente con qualsiasi tipo di mattonato, incluso battiscopa. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_02.A03.009.003	75 mq.	3,87	290,25
2	Demolizione di rivestimento esistente, per un' altezza compresa fra 1,51 -3,00 ml. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_02.A03.010.002	25 mq	12,6	315,00
3	Realizzazione di controsoffittatura dell'intero immobile con pannelli in cartongesso, compreso l'impiego di ogni elemento per il fissaggio, la finitura, la posa in opera e quanto necessari per una corretta realizzazione. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_01.C02.001.001	75 mq.	40,81	3.060,75
4	Fornitura e posa in opera di pavimento in Gres Porcellanato con mattonella rettangolare o quadrata, posta su malta di calce, per l'intero immobile v.v.p. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_01.E02.004.001	80 mq.	20,25	1.620,00
5	Fornitura e posa in opera di piastrelle in maiolica smaltata 10 x 10, posato a colla su superfici intonacate, per il rivestimento dei servizi igienici. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_01.E03.013.004	25,00 mq.	19,16	479,00

	Descrizione Opere	Quantità	Costo unitario €.	Costo finale €.
6	Fornitura e posa in opera di battiscopa zoccolino in maiolica/gres, posato a colla, per l'intero fondo. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_01.E03.013.004	80,80 ml.	7,37	595,50
7	Fornitura e applicazione di tinta realizzata con idropittura lavabile, previa preparazione di intonaco, copertura oggetti e installazione di ponteggio fino a ml. 2 e quanto altro necessario per una corretta realizzazione. Prezziario Regione Toscana 2018 (GR) - TOS.18_01.F04.001.001	342 mq.	11,05	3.779,00
8	Fornitura e posa in opera di sanitari per il servizio igienico. Edilnet.it - costo medio per realizzazione di bagno fino a mq. 4	2	a corpo €. 2.900,00 Trattandosi di servizi igienici a servizio di una attività commerciale, il prezzo è ridotto in relazione alla effettiva dotazione necessaria per tale tipologia a corpo €. 2.000,00	4.000,00
9	Fornitura e posa in opera di materiale per il rifacimento dell'impianto elettrico Ristrutturasicuro.it - costo medio per realizzazione di impianto elettrico per un fondo di mq. 100 ca.	1	a corpo €. 4.200,00 Trattandosi di impianto di illuminazione di attività commerciale, il prezzo è aumentato in relazione alle diverse esigenze relative ai punti luce necessari per tale tipologia a corpo €. 5.000,00	5.000,00
	<b>Costo Totale</b>			<b>19.139,50</b>

### Costi indiretti di Trasformazione (C<sub>IT</sub>):

I "costi indiretti di trasformazione" (C<sub>IT</sub>) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) comprendono:

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

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

I "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>) comprendono :

- gli **Onorari Professionali** (O<sub>P</sub>), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo,

l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle, relative al mercato locale secondo gli usi.

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

- le **Spese Generali e di amministrazione** ( $S_G$ ), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ), relative al mercato locale secondo gli usi.

- le **Spese di commercializzazione** ( $S_C$ ), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato ( $V_M$ ) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento. Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione ( $C_{IT}$ ) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e nei Costi di gestione dell'operazione ( $C_G$ ), relative al mercato locale secondo gli usi.

"Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" ( $O_{UPS}$ )  
 "Contributi concessori sul costo di costruzione" ( $O_{CC}$ )

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	3,63	€/mc		530,00	1.923,90
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	10,95	€/mc		530,00	5.803,50
	Monetizzazione degli standards urbanistici	-	-		-	0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	1,00	-	9,00%	17.205,74	1.548,52
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [ $O_p = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ]			€	4,00%	19.139,60	765,58
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	1,00%	28.415,51	284,16
Spese di commercializzazione ( $S_C = x\% \times V_m$ )			€	2,00%	129.422,92	2.588,46
<b>TOTALE (<math>C_{IT}</math>)</b>						<b>12.914,11</b>

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il Comune di Scarlino anno 2017 - interventi di restauro in zona "A", sono i seguenti: primaria €/mc. 3,63 - secondaria €/mc. 10,95. Il contributo sul costo di costruzione per immobili a destinazione commerciale è il 10%, a cui viene fatto un abbattimento dell'1% per ogni categoria di intervento prevista dalla tabella; nel caso in esame, intervento su struttura edilizia in pietrame, per un valore finale del 9% da rapportare al costo di costruzione, secondo le disposizioni comunali. Non sono previsti oneri aggiuntivi per la variante al piano strutturale che potrebbe interessare l'immobile in stima.

Gli onorari professionali (Op), costituiti dai costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Per interventi dell'entità considerata, secondo il mercato locale, questi oneri sono pari usualmente al 4% del costo di costruzione.

Le spese generali non vengono conteggiate, in quanto ricomprese nei costi di costruzione mentre i costi per allacciamenti, normalmente vengono stabiliti nella misura del 1% del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Le spese di commercializzazione, vengono quantificate secondo le tariffe usualmente applicate dagli agenti immobiliari della zona, al 2% del valore del prodotto edilizio finito.

#### *Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )*

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

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

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

Gli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ( $C_T$ ) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ( $C_T$ ,  $O_U$ ,  $C_G$ ).  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

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

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito			
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi		
100% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+(2/3)n2	26	(1/3)n2+n3	4		
Oneri di urbanizzazione	n1+(1/3)n2	25	(2/3)n2+n3	5		
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+(2/3)n2	26	(1/3)n2+n3	4		
Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.						
Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,67%	4	19.139,60	100,0%	60,0%	101,31
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		5	9.275,92	100,0%	60,0%	61,44
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		4	4.527,20	100,0%	60,0%	23,96
<b>ONERI FINANZIARI - O<sub>FT</sub></b>						<b>186,71</b>

Si considera un periodo di 30 mesi per il completamento dell'intervento, utilizzando un rapporto di indebitamento del 60% ad un saggio di debito del 2,67% ottenuto dalla somma dell'EURIRS a 5 anni del giugno 2018 dello 0,32% (fonte www.mutuonline.it) e lo spread applicato dagli istituti bancari nel settembre 2018 del 2,35% (fonte www.borse.it).

#### Utile del promotore

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

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

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
129.422,92	13,00%	16.824,98

L'utile del promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto pari al profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato alla vendita del prodotto edilizio finito, al tempo n.. Secondo quanto previsto dal DEI e dal prezziario degli architetti della Provincia di Grosseto la tariffa è già comprensiva dell'utile del costruttore, mentre per l'utile del promotore, considerata l'entità dell'investimento e gli usi locali, si assume un'aliquota pari al 13%.

*Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ )*

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

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

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

$$O_{IA} = t \cdot V_T$$

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

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

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

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

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

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	f = (1+t) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1] (%)
13,00%	60,00%	2,67%	30	4,62%

Nello specifico gli oneri indiretti sull'acquisto dell'area consistono in: oneri fiscali (imposta di registro, ipotecaria e catastale) pari nel loro insieme a circa il 9% del prezzo, giusto art. 10 del d.Lgs. 14 marzo 2011 n.23 e del dl. N.104/2013 relativi alle tassazioni applicabili ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione, a titolo oneroso di diritti reali immobiliari, oltre IVA al 4% .

**Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato ( $V_T$ )**

*Precisazioni sul saggio di attualizzazione*

Normalmente tutte le componenti di rischio vengono conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione, pertanto,

rappresenterebbe un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione potrebbe essere assunto pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. Nel caso attuale, però, alle componenti di rischio ordinarie si sommano quelle già esposte nel paragrafo 4.4. Per chiarezza di esposizione si è ritenuto opportuno, piuttosto che incrementare il valore dell'utile del promotore, considerare a parte tali ulteriori rischi dell'investimento considerando un saggio di attualizzazione che assommi anche tali fattori. A tale scopo si ritiene opportuno determinare detto saggio di attualizzazione con la metodologia denominata "build up approach". Tale metodo determina il saggio cercato a partire da un saggio cosiddetto *risk free* aggiungendo a questo altri fattori di rischio individuati in:

- *Rischio finanziario* = **R<sub>1</sub>** legato in generale alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare dovuta ai tempi di finalizzazione dell'investimento ed alla variazione dei tassi di interesse connessi al livello di indebitamento medio cui l'investitore ordinario ricorre. Nel caso specifico tale componente viene valutata pari all'0,3%;
- *Rischio di sistema* = **R<sub>2</sub>** legato in generale alle variazioni del quadro politico, normativo e amministrativo. Nel caso specifico tale componente viene valutata pari al 0,5%;
- *Rischio di business* = **P<sub>3</sub>** legato in generale ad aspetti commerciali connessi alla variazione della domanda e dell'offerta ed alle condizioni generali del mercato immobiliare, ma anche alle caratteristiche specifiche dell'edificio. Nel caso specifico tale componente viene valutata pari al 1,5%.

Pertanto il tasso di attualizzazione viene identificato con:

$$k = R_f + R_1 + R_2 + P_3$$

che rappresenta il saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento, sommando al rendimento di titoli privi di rischio un premio per il rischio comprendente diverse componenti su indicate al rendimento *risk free* = **R<sub>f</sub>** assunto in maniera conforme a quello dei titoli privi di rischio (titoli di Stato) di durata pari all'orizzonte temporale esaminato (pari al 1,07% fonte dipartimento tesoro MEF);

### Principali tassi di interesse

ANNO 2018

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	1,07%

$$K = 1,07\% + 0,3\% + 0,5\% + 1,5\% = \mathbf{3,37\%}$$

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (**V<sub>m</sub>**), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (**C<sub>T</sub>**) ripartiti

fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) e dell'utile del promotore ( $U_P$ ).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	129.422,92	3,37%	30	0,9205	119.131,03
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	7.655,84		26	0,9307	7.125,32
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	11.483,76		30	0,9205	10.570,55
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	3.710,37		25	0,9333	3.462,81
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	5.565,55		30	0,9205	5.122,97
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	1.455,28		26	0,9307	1.354,43
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	2.182,92		30	0,9205	2.009,33
Oneri finanziari sui costi ( $O_{FT}$ )	182,01		30	0,9205	167,53
Utile del Promotore ( $U_P$ )	16.824,98		30	0,9205	15.487,03

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

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove

$q = 1+r$

$r$  = saggio di attualizzazione;

$C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

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

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tij}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare [1+ t + f/(1+r) <sup>n</sup> ]	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
119.131,03	45.299,99	1,17	<b>62.969,15</b>
Valore della Piena Proprietà (€ )			62.969,15
Natura del diritto reale			Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)			100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per eccesso, risulta essere pari a euro 93.000,00.

#### 4.5 CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore del bene in esame.

L'Esacri in l.c.a., ha conferito a questo Ufficio l'incarico di determinare il valore di mercato del bene ubicato nel Comune di Scarlino in via Roma al civico 4-6, censito al foglio 33 – particella 277 – subalterno 8.

L'immobile in esame è stato visto in sopralluogo in data 05.09.2018.

Il valore dello stesso è stato determinato con la procedura indiretta del "Valore di Trasformazione", previa applicazione della procedura derivata da M.C.A. (Market Comparison Approach), nel quale si è tenuto conto sia della maggiore tempistica dell'iter di approvazione sia dei maggiori rischi connessi al conseguimento della variante, nonché delle possibili mutazioni delle condizioni del mercato, e pertanto, la valenza dell'importo non può essere considerata pari a quella di un valore di mercato determinato con le metodiche classiche, ma potrà comunque essere considerato un valore di riferimento per le procedure di vendita dell'immobile.

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- La valutazione è stata effettuata considerando il bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, in considerazione del fatto che non si ha notizia di altri diritti reali gravanti sullo stesso;
- Non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative;
- Il bene risulta concesso in locazione alla ASL.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui

esplicitato, considerando che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo non è emerso nulla che ne invalidi il presupposto, si valuta il bene in oggetto per l'intera e piena proprietà in euro:

**€. 63.000,00** (sessantatremila/00) in cifra tonda

Tale valore è riferito specificatamente all'attualità ed alle condizioni e caratteristiche in cui al momento si trova l'immobile in oggetto.

La presente perizia di stima viene fornita all'Ente Committente ai soli fini dell'alienazione dell'immobile, come indicato nella nota di incarico citata in premessa, con esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

Grosseto, 18.04.2019

Il Responsabile Tecnico  
(Diletta Fiorella Giampaolo)  
*(firmato digitalmente)*

Il Direttore Provinciale R.F.  
(Marco Celentano)  
*(firmato digitalmente)*  
Firma su delega del Direttore Provinciale  
(Alessio Cecchi)