

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI TRE PORZIONI IMMOBILIARI UBICATE NEL COMUNE DELLA SPEZIA LOCALITÀ FABIANO BASSO

PROT. N. 183636-B
DEL 06.08.2018

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



INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.2 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: CENNI STORICI	5
1.3 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: DESCRIZIONE IMMOBILE	5
1.4 UTILIZZO ATTUALE	10
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
1.6 CONSISTENZA	14
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	14
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	14
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	14
2.2.1 GENERALITÀ.....	14
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.2.3 VINCOLI URBANISTICI	15
2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	15
2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	15
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	16
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	16
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	18
3.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	19
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	22
3.5 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE	37
4 CONCLUSIONI.....	37

PREMESSA

Sulla base dell'accordo di collaborazione nazionale stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e "l'ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA" in liquidazione coatta e amministrativa", **PROT. 183636** del 06.08.2018, è stata richiesta la perizia di stima per la determinazione del più probabile valore venale di una porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari, ubicato nel Comune della Spezia, Via Sant'Antonio Maria Gianelli, 19.

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 18 settembre 2018 e raccogliendo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune gli opportuni dati relativi alle condizioni urbanistiche degli stessi.

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

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Oggetto della presente valutazione è una porzione di fabbricato ubicato nel quartiere di Fabiano Basso costituito da numero tre unità immobiliari, già adibita a "sede della Croce Rossa Italiana e del circolo ricreativo E.N.A.L. – C.R.I."

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il quartiere è situato nel lato occidentale del Golfo a circa 2 km dal centro cittadino, si sviluppa a monte della via per Le Cinque Terre e la via Napoleonica per Portovenere con affaccio sull'Arsenale Militare.

La parte bassa del quartiere è caratterizzata prevalentemente da costruzioni residenziali pluripiano di tipo economico – popolare, costruite negli anni '50/'60 dello scorso secolo. Il tessuto urbano comprende inoltre le lottizzazioni recenti che, pur seguendo un disegno unitario, sono costituite da

1.2 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: CENNI STORICI

Il bene in esame è stato edificato nella prima metà degli anni '70 allo scopo di ospitare una sede della Croce Rossa Italiana e del circolo ricreativo E.N.A.L. – C.R.I. E' un fabbricato di forma planimetrica trapezoidale, disposto su due piani fuori terra con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura ordinaria e copertura in parte piana su livelli sfalsati ed in parte ad una falda inclinata in lastre metalliche grecate coibentate. Si presenta esternamente al grezzo della muratura, in parte intonacato grossolanamente al grezzo, fatta eccezione per una piccola porzione, posta sul fronte principale e limitata al solo piano terra, intonacata al civile.

È ad esso pertinenziale una corte parzialmente destinata, nella zona antistante il fronte principale, a marciapiede di uso pubblico mentre nella parte laterale e nella parte retrostante a verde, delimitata da recinzione metallica e cancello in ferro pedonale.

Il fabbricato è costituito da quattro unità immobiliari, aventi ciascuna ingresso indipendente dal marciapiede di uso pubblico.

1.3 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 1

- Porzione piano terra con entrostante servizio igienico, già destinato ad attività di parrucchiera ed attualmente utilizzato come deposito, avente superficie mq 23 circa ed altezza m 4,40. Il locale, che prospetta sul lato nord-est del fabbricato, è accessibile da un camminamento-marciapiede provvisto di cancello pedonale ad apertura manuale, di uso esclusivo ma che insiste su area scoperta pertinenziale ad un edificio di altra proprietà.

Nella consistenza dell'unità immobiliare è compreso un piccolo locale della superficie di circa mq 7 ed altezza m 3,80, in passato destinato a servizio igienico ed attualmente utilizzato quale deposito-magazzino, non direttamente collegato al fondo.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono scadenti.

1.4 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 6

- piano terra della superficie di circa mq 101 con altezza m 4,05, composto da ampio ingresso e locale adiacente con scala di accesso al piano superiore;

- piano primo della superficie di circa mq 303 ed altezze che variano da m 3,05 a m 4,05, composto da sei ampi vani oltre a corridoio e a servizi igienici.

Internamente si presenta intonacato al civile con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed infissi e serramenti interni in legno, il tutto risalente all'epoca della costruzione. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono scadenti. Sul retro del fabbricato al piano primo, esiste un ingresso secondario che insiste su area condominiale a confine con la strada pubblica, area delimitata sulla strada da recinzione metallica e cancelletto in ferro.

1.5 INFORMAZIONI DI CARATTERE SPECIFICO: UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 7

Porzione al piano terra attualmente destinata a presidio sanitario ortopedico e fisico-masso-terapeutico, costituita da vari locali, uno dei quali posto ad un livello inferiore di circa m 0,50 rispetto a quello di calpestio degli altri locali, e da servizi igienici.

Allo scopo di creare vari ambienti da impiegare per le diverse terapie riabilitative, i fondi sono stati dotati di tramezze con pareti in cartongesso e porte in legno; la pavimentazione interna è mista in graniglia e vecchia ceramica e le porte d'ingresso sono in alluminio anodizzato e vetro, provviste di serrande metalliche.

La superficie complessiva della porzione è di circa mq 145, e l'altezza interna varia da m 3,40 a m 4,05.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di ristrutturazione eseguiti in epoca recente.



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





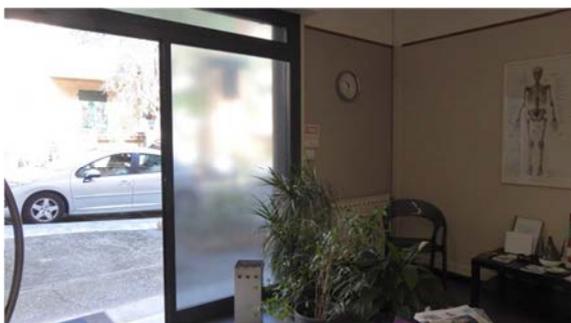
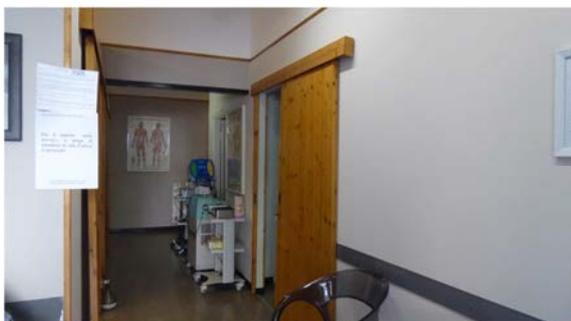
RIPRESE FOTOGRAFICHE ESTERNE DELL'IMMOBILE



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 1



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 6



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 7

1.6 UTILIZZO ATTUALE

L'unità immobiliare, contraddistinta con il subalterno 1, è attualmente utilizzata come magazzino.

L'unità immobiliare, identificata con il subalterno 6, è attualmente utilizzata da varie associazioni tra cui la Croce Rossa;

Infine l'immobile, individuato con il subalterno 7, è locato alla società M&M FISIOMASS con contratto della durata di anni 6 a decorrere dal 01/09/2014 per un importo pari ad € 7.800,00/anno.

1.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le porzione oggetto di valutazione sono censite al N.C.E.U. del Comune della Spezia, con i seguenti dati censuari.

Comune di LA SPEZIA (Codice: E463) - Provincia di LA SPEZIA - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub				Rendita
	58	268	1				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
2		C/1	5	22 m ²	Totale: 23 m ²		Euro 272,69

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2017 protocollo n. SP0017784 in atti dal 03/03/2017
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2112.1/2017)

Indirizzo VIA SANT'ANTONIO MARIA GIANELLI n. 19 piano: T.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E463 - Sezione - Foglio 58 - Particella 268

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CROCE ROSSA ITALIANA SOTTOCOMITATO DI FABIANO. con sede in LA SPEZIA	91082420117	(1) Proprieta' per 1000/1000

Comune di LA SPEZIA (Codice: E463) - Provincia di LA SPEZIA - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub				Rendita
	58	268	6				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
2		C/4	1	385 m ²	Totale: 432 m ²		Euro 1.709,99

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2017 protocollo n. SP0017786 in atti dal 03/03/2017
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2114.1/2017)

Indirizzo VIA SANT'ANTONIO MARIA GIANELLI n. 19 piano: T-1;

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CROCE ROSSA ITALIANA SOTTOCOMITATO DI FABIANO con sede in LA SPEZIA	01906810583*	(1) Proprieta' per 1/1

Comune di LA SPEZIA (Codice: E463) - Provincia di LA SPEZIA - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 130 m ²	Rendita
	58	268	7	2		C/1	4	125 m ²		Euro 1.329,88

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2017 protocollo n. SP0017787 in atti dal 03/03/2017
 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2115.1/2017)

Indirizzo VIA SANT'ANTONIO MARIA GIANELLI SNC piano: T.
 Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

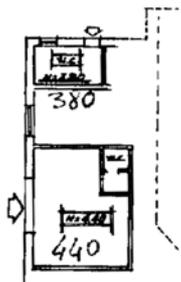
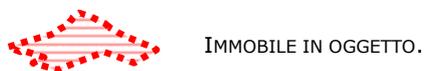
Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CROCE ROSSA ITALIANA SOTTOCOMITATO DI FABIANO. con sede in LA SPEZIA	91082420117	(1) Proprietà per 1000/1000



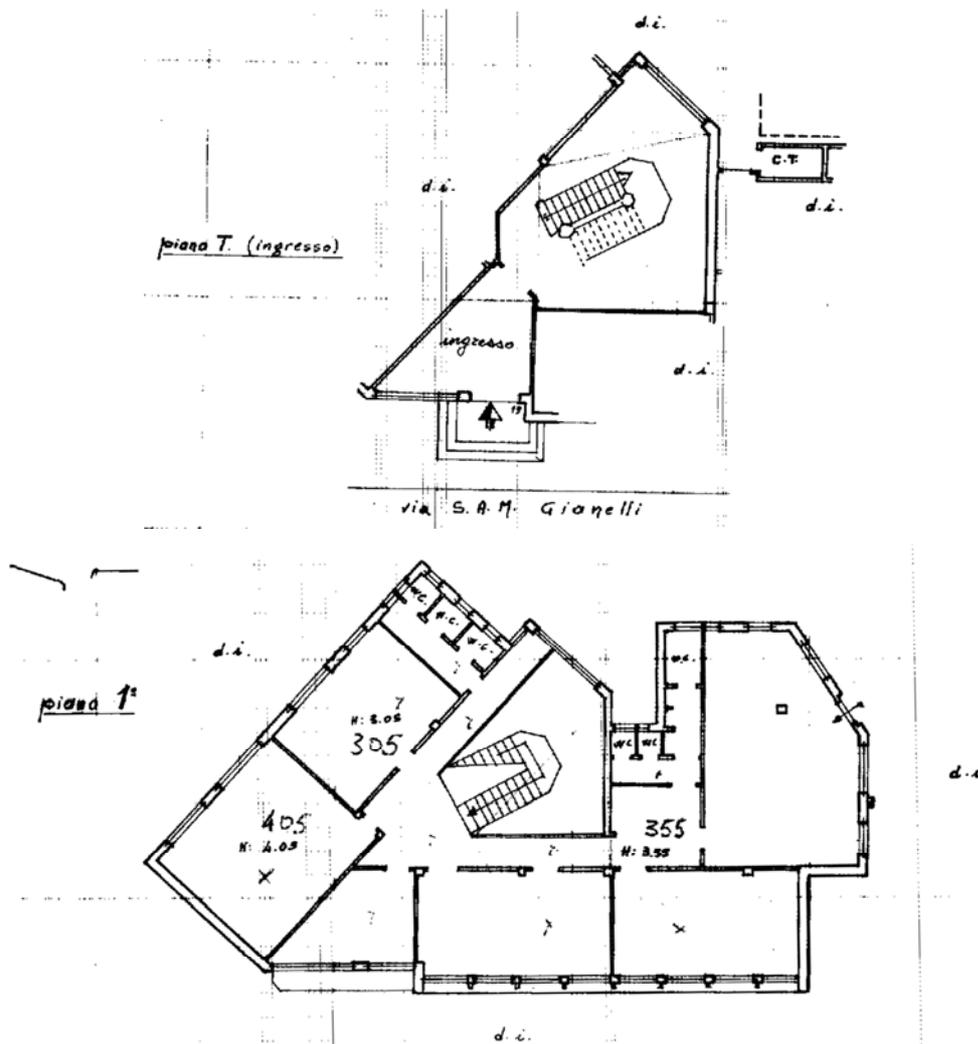
ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA.

LEGENDA

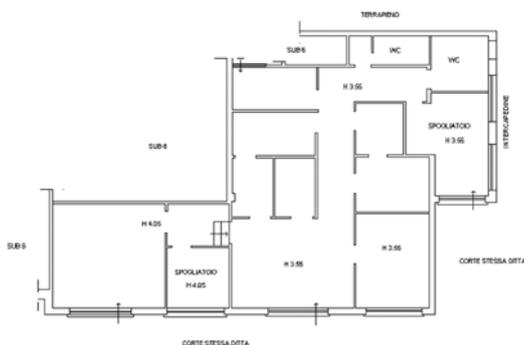


PLANIMETRIE CATASTALI_SUBALTERNO 1.

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



PLANIMETRIE CATASTALI_SUBALTERNO 6.



PLANIMETRIE CATASTALI_SUBALTERNO 7.

Si fa presente che con nota protocollo 33236 del 25-09-2018 è stata richiesta la regolarizzazione catastale delle unità sopra descritte, anche per definire l'eventuale pertinenza delle aree esterne.

A tutt'oggi non risultano presentate le pratiche di regolarizzazione catastale.

1.8 CONSISTENZA

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

- subalterno 1: mq 23
- subalterno 6: mq 432
- subalterno 7: mq 130

Ai fini della valutazione si riporta di seguito anche la volumetria delle porzioni, determinate sulla base delle planimetrie catastali:

- subalterno 1: mc 135
- subalterno 6: mc 1.800
- subalterno 7: mq 500

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

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

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

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

2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

2.2.1 GENERALITÀ

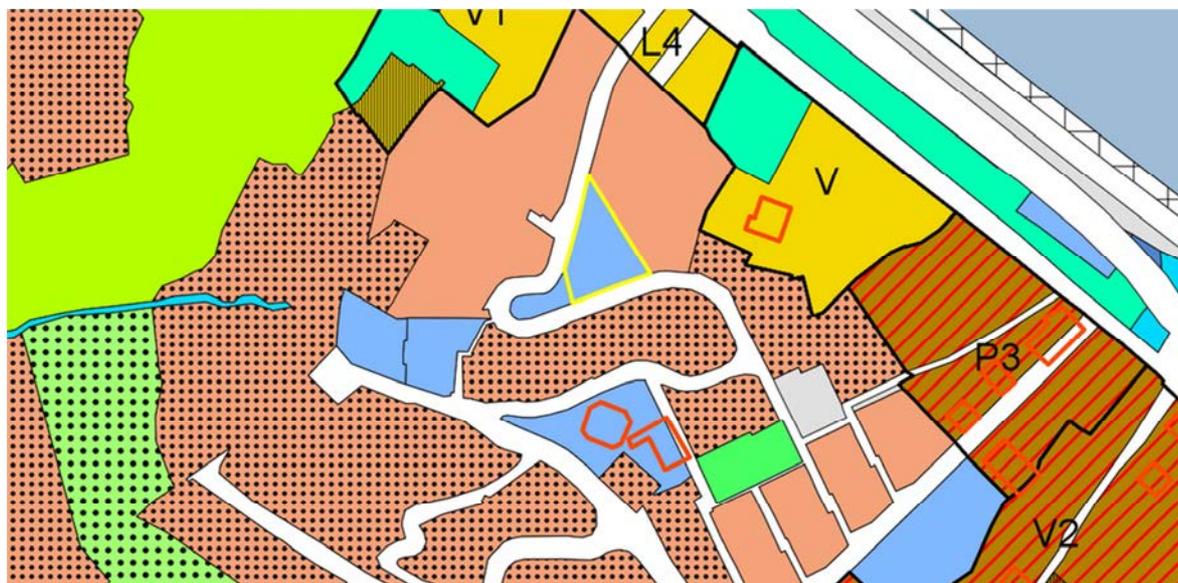
Il vigente strumento urbanistico del Comune della Spezia risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, con varianti in vigore dal 17.01.07.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, il bene ricade in **SERVIZI PUBBLICI - ZONE PER Servizi Pubblici di Quartiere - Q - Zone per Attrezzature Civili di Interesse Comune - QC**

Tali zone sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e

ricreative; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$; parcheggi 30 mq./100 mq. Sul



2.2.3 VINCOLI URBANISTICI

Vincolo Bacino idrografico - Aree carsiche - Vincolo Idrogeologico
 architettonico puntuale.

2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'ente non ha fornito alcuna documentazione relativa ai contratti di locazione o eventuali comodati gratuiti in essere. Pur tuttavia questo Ufficio è riuscito a visionare il contratto relativo alla società M&M FISIOMASS.

2.4 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Visionata la documentazione fornita – è emerso che i beni oggetto di analisi si intendono venduti ed accettati con gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, liberi da qualsivoglia trascrizione passiva, privilegio, ipoteca o altro onere reale come la Parte venditrice ha garantito promettendo garanzia per ogni evizione a norma di legge.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **VALORE DI TRASFORMAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando il bene non presenta un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato è definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- **VALORE DI SURROGAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando non sia possibile eseguire una trasformazione del bene, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in esame, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore, equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**;

- **VALORE COMPLEMENTARE**, aspetto economico indispensabile qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene *accessorio*, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore complessivo del bene e quello della porzione residua.

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

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima in esame è quello di determinare all'attualità, il valore dei beni al fine di una vendita pubblica.

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

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Si consolida la forte dinamica espansiva del mercato immobiliare italiano avviata nell'anno 2015 che ha registrato, nel secondo trimestre 2016, un incremento pari al 21,8% di NTN (numero di transazioni normalizzate registrate) rispetto all'anno precedente(7) Gli importanti miglioramenti sono ben leggibili e l'Agenzia delle Entrate evidenzia come il dato sul mercato immobiliare sia in controtendenza, sia per la sua intensità, sia per l'accelerazione che imprime, rispetto all'andamento complessivo dell'economia italiana. Il dato, riferito alla dinamicità del mercato, è da ricondursi al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente favorevoli oltre che alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri. Le informazioni ad oggi disponibili mostrano segnali di espansione significativi per le compravendite trainate soprattutto dal settore residenziale, i mutui (che hanno registrato una variazione positiva del +26,5%(9) con 197.822 atti notarili), i finanziamenti e altre obbligazioni.

Ad un aumento delle transazioni non corrisponde però un incremento dei prezzi. L'indice globale, riferito al secondo semestre 2016, evidenzia una crescita media dei prezzi del residenziale nel mondo pari al 5,5% e, tuttavia, nessuna città italiana, come certificato dall'Istat, è accompagnata da un segno positivo. Questo dato negativo può essere giustificato dall'eccesso di offerta ad oggi disponibile che spesso non incontra la domanda e con l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, sia diretti sia attraverso fondi, maggiormente orientato su immobili di qualità elevata.

In generale l'evoluzione del mercato italiano potrà essere determinata dalla capacità dell'offerta di rispondere, in termini di qualità e fruibilità degli immobili, alle nuove esigenze della domanda condizionata dalla rapida evoluzione dei modi di abitare, lavorare e produrre. La sfida dei prossimi anni riguarderà la risposta del mercato alle nuove richieste nei comparti con potenziale di sviluppo.

Rispetto ai Paesi europei più evoluti lo stock immobiliare italiano è caratterizzato da una percentuale elevata di immobili obsoleti: risulta dunque indispensabile il rinnovamento del mercato anche attraverso processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia per la creazione di nuovi asset class.

Anche i settori non residenziali mostrano, a livello di numero di transazioni, variazioni importanti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e che dovrebbero portare ad un consolidamento del mercato nel corso del 2017.

Lo sviluppo è soprattutto legato alla crescente attività da parte di investitori internazionali, attratti dai rendimenti superiori alla maggior parte delle altre principali piazze europee. Alti standard di qualità, prestigiose location e prezzo competitivo sono le caratteristiche più ricercate negli immobili office da parte di imprese e privati, alla ricerca di propri uffici siti in Italia, da proprietari coinvolti nella commercializzazione e gestione di uffici e, infine, da investitori. Spesso il ritorno dell'investimento è visto in un'attività di riqualificazione e riposizionamento degli asset. In aumento anche gli operatori domestici, soprattutto fondi immobiliari e privati, che spostano sull'immobiliare una parte dei capitali investiti in prodotti finanziari a basso rischio che non offrono più rendimenti competitivi.

Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda soprattutto alcune città: Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. Il miglioramento coinvolge in modo marginale i capoluoghi intermedi, mentre sono esclusi i piccoli centri.

Si conferma un basso assorbimento della domanda di spostamento da immobili di classe B a quelli di classe A, in un'ottica di ottimizzazione degli spazi di risparmio gestionale, che spesso implica un processo di ottimizzazione e, in alcuni casi, la creazioni di spazi di co-working. E' apprezzato soprattutto il prodotto nuovo anche perché spesso è realizzato sulla base di richieste specifiche.

La concentrazione della domanda sugli spazi moderni comporta il diffuso calo del vacancy rate degli uffici di classe A, mentre la disponibilità degli immobili di classe B o C è in aumento.

Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale, stabili nelle top location e in rialzo nei business district. Le prospettive sono di un lieve ritocco verso l'alto dei canoni di locazione e di un aumento più consistente dei prezzi per la classe A dovuto alla scarsità dello stock.

3.4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

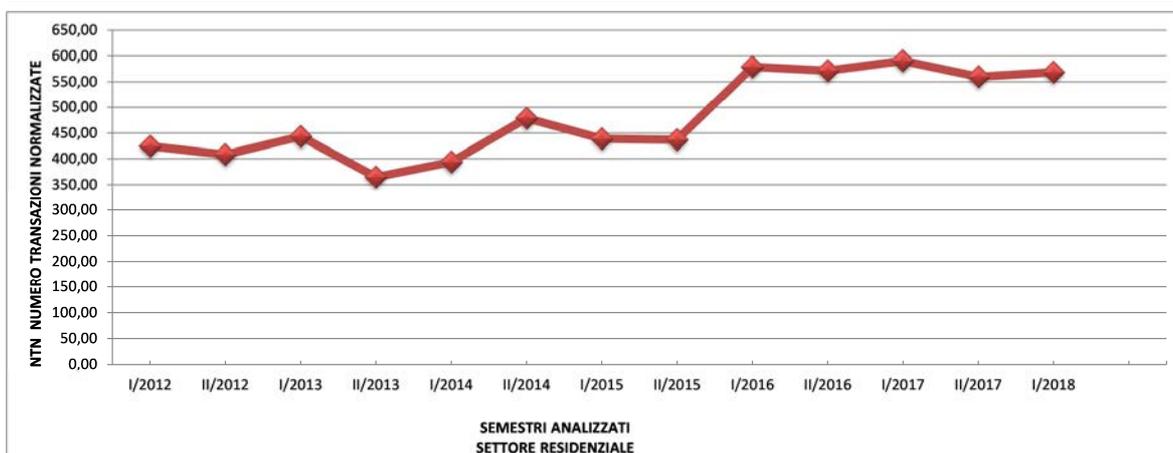
Nel caso in esame, si fa riferimento al mercato delle costruzioni sia con tipologia residenziale che con quella terziaria, al quale il bene è strettamente legato. Per l'esame del segmento di mercato residenziale si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 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'NTN.

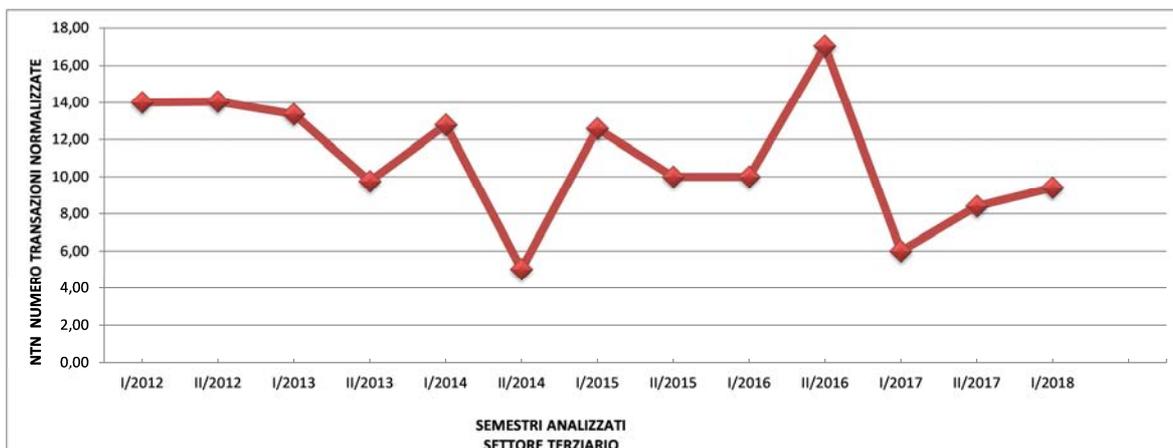
NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A ½ EQUIVALE A ½ DI TRANSAZIONE)

IMI = 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.

SETTORE RESIDENZIALE													
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE													
I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015	I/2016	II/2016	I/2017	II/2017	I/2018	II/2018
424,32	408,08	443,24	364,59	393,96	478,28	438,72	436,82	579,01	571,64	590,70	560,24	568,87	



SETTORE TERZIARIO													
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE													
I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015	I/2016	II/2016	I/2017	II/2017	I/2018	II/2018
14,00	14,05	13,36	9,75	12,79	5,02	12,59	10,00	10,00	17,03	6,00	8,41	9,41	



In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale il mercato residenziale di riferimento segnala una sostanziale ripresa del numero di compravendite, mentre il mercato immobiliare terziario evidenzia una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale diminuzione dei prezzi.

3.5 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Dal punto di vista urbanistico l'intero immobile risulta inserito nel P.U.C. in zona per **Attrezzature Civili di Interesse Comune**.

Cessato l'interesse pubblico l'ente proprietario può chiedere il cambio d'uso.

Il privato, cessato l'interesse pubblico, per il cambio di destinazione d'uso deve passare attraverso una variante urbanistica.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 7 risulta locata ad un importo unitario di circa € 5,00/mq-mese, di gran lunga inferiore ai canoni di mercato, ma che presumibilmente tiene in considerazione i maggiori costi di ristrutturazione ed adeguamento sostenuti dal locatario.

E' da evidenziare che la zona ha uno scarso interesse dal punto di vista immobiliare in quanto periferica e all' interno di un contesto caratterizzato da costruzioni di tipo economico.

Inoltre, dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per "immobili" come quello in esame:

- è impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili di immobili analoghi;
- vi è scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- è impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERAZIONI SUL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

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

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

DOVE:

- V** È IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE NELLE SUE CONDIZIONI ATTUALI;
- Σk** SONO I COSTI NECESSARI ALLA SUA PRODUZIONE COMPREDENTI ANCHE L'UTILE DEL PROMOTORE IMMOBILIARE;
- Δ** È IL DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E OBSOLESCENZA.

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

DISTRIBUZIONE DEI FATTORI PRODUTTIVI NEL TEMPO

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

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

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

I FATTORI PRODUTTIVI

I fattori produttivi in edilizia sono:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'appaltatore;
- le attività indirette - ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzioni dei lavori, collaudo, espletamento

delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;

- gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alla due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto in tasso a debito).
- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;

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

DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER L'INTERVENTO EDILIZIO IPOTIZZATO

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

COSTO DI PRODUZIONE:

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

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

V_M = VALORE DI MERCATO "A NUOVO" DEL COMPLESSO SCOLASTICO;

C_A = COSTO DI ACQUISIZIONE DELL'AREA, COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI;

C_C = COSTO DI COSTRUZIONE;

O_F = ONERI FINANZIARI;

U_P = UTILI PROMOTORE/IMPRENDITORE

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

C_A	COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI				C_{AA}	COSTO ACQUISTO AREA		
					O_{AA}	ONERI ACQUISTO AREA		
C_C	COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	C_{TC}	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		C_{OI}	COSTO OPERE IDONEIZZAZIONE AREA		
					C_{SC}	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE		
					C_{SE}	COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE		
					O_{UPS}	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		
		O_{CC}	CONTRIBUTO CONCESSORIO SUL COSTO DI COSTRUZIONE					
		C_{TC}	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE	O_U	ONERI DI URBANIZZAZIONE	O_P	ONERI PROFESSIONALI	
						S_G	COSTI PER ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI	
				C_G	COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE	S_C	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	
		O_F	ONERI FINANZIARI				O_{FA}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA
							O_{FC}	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE
U_P	UTILE DEL PROMOTORE				U_{PA}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		
					U_{PC}	UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		

Al fine di rendere chiaro il metodo estimativo adottato - per la determinazione del più probabile valore di mercato della struttura sanitaria - vengono di seguito esplicitati tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento.

COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE Csc:

Il costo di costruzione al nuovo dell'EDIFICIO, esclusa l'area, è stato determinato in **€ 750,00/MQ** (DATO DESUNTO DEL PREZZIARIO "TIPOLOGIE EDILIZIE" EDITO DA **DEI** CATEGORIE F2 – SCUOLA MEDIA SUPERIORE PER 750 POSTI ALUNNO);



F2 Scuola media superiore per 750 posti alunno

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza		
1 Scavi e rinterrati	60.400,00	1,11%		
2 Opere in c.a. (travi, pilastri, solai)	2.140.971,00	39,27%		
3 Vespai sottofondi e pavimenti	395.357,00	7,25%		
4 Isolamenti e impermeabilizzazioni	54.882,00	1,01%		
5 Murature e tavolati	156.253,00	2,87%	51,50%	STRUTTURE
6 Intonaci (rasature) e controsoffitti	318.553,00	5,84%		
7 Canne e fognature	35.302,00	0,65%		
8 Rivestimenti e zoccolini	46.263,00	0,85%		
9 Coperture e lattonerie	271.684,00	4,98%		
10 Opere in legno e ferro	124.352,00	2,28%		
11 Opere da vetraio	41.351,00	0,76%		
12 Opere da pittore	277.278,00	5,09%		
13 Opere da serramentista	368.898,00	6,77%	27,21%	FINITURE
14 Impianto di riscaldamento	359.222,00	6,59%		
15 Impianto idrosanitario antincendio e gas	134.481,00	2,47%		
16 Impianto elettrico	289.979,00	5,32%		
17 Impianto ascensori	44.600,00	0,82%		
18 Ass. impianti	169.104,00	3,10%		
19 Ass. opere di specialità	162.905,00	2,99%	21,28%	IMPIANTI
Costo Totale	5.451.835,00	100,00%		

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

5.451.835,00	727,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
7.500		
5.451.835,00	220,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
24.750		

Si precisa che il prezziario non contempla la tipologia in esame e pertanto si è provveduto a utilizzare tale tipologia di costo in quanto la più simile al bene oggetto di valutazione. I maggiori costi relativi all'unità immobiliare di cui al

subalterno 7 (presidio medico) vengono determinati come maggiorazione nella misura del 10% e sono da imputarsi al maggiore livello di finiture, servizi ed impianti della porzione rispetto a quanto determinato nel prezzario.

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE **CSE**:

Nel caso in esame non si ritiene imputare tale costo in quanto data l'esigua superficie relativa all'area esterna, residua alla costruzione;

COSTO OPERE D'IDONEIZZAZIONE **CoI**:

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

Nel caso in esame si ritiene essi non sussistano.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA **Oups**:

Ordinariamente per interventi di questo tipo realizzati da privati il Comune della Spezia ha stabilito un importo unitario pari ad € 45,50.

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

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

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE **Sg**:

Si ritiene di assumere la percentuale del **2,00%** sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc**.

ONERI FINANZIARI **Of**:

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

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

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

DOVE

Of CORRISPONDE ALLA SOMMA DEGLI INTERESSI;

C_c 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 **2,61%**, ottenuta come $r = E + (S) \text{ SPREAD} + (Sp) \text{ SPESE ACCESSORIE}$, - dove:

- E = MEDIA MENSILE DELL'EURIRS A 5 ANNI (DURATA COMPATIBILE CON L'OPERAZIONE IMMOBILIARE; MEDIA ARITMETICA DELLE OSSERVAZIONI MENSILI DELL'ANNUALITÀ 2018 PARI A 0,36%;
- S = SPREAD, GUADAGNO DELL'ISTITUTO DI CREDITO EROGANTE - INDICATIVAMENTE VARIA DAL 1,50% AL 2,50%, NEL RISPETTO DEL VICOLO DI ORDINARIETÀ E DATA LA CONGETTURA ECONOMICA: $S = 2,00\%$;
- Sp = SPESE ACCESSORIE, GENERALMENTE QUANTIFICABILI TRA 0,25% E 1,00%, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI ORDINARIETÀ: $Sp = 0,60\%$;

Pertanto: $r = 0,36\% + 2,00\% + 0,25\% = 2,96\%$ ed in cifra tonda 3,00%;

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

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA CAA.

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

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

In formule:

$$\left| \begin{array}{l} V = VA + VF \\ VA = p\% V \end{array} \right. \Rightarrow \left| \begin{array}{l} VF = V(1 - p\%) \\ VA = VF \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \Rightarrow VA = c\%VF$$

La percentuale p , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-compendio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione – e quindi indirettamente dall'area di sedime – al valore complessivo del bene (costo di costruzione + oneri finanziari ed utile del promotore). L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima. Nel nostro caso tale percentuale p è stata determinata proprio con riferimento alla incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'OMI nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rilevati nel medesimo contesto territoriale. Considerata la particolare tipologia della costruzione, l'ubicazione in zona semicentrale ed il fatto che l'immobile è suscettibile di variazione urbanistica in residenziale-terziario si è individuata tale percentuale nella misura del 15%.

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

ONERI SULL'ACQUISTO DELL'AREA **O_{AA}**.

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

Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al **15,00%** del valore di acquisto dell'area.

PROFITTO DEL PROMOTORE IMMOBILIARE **U_P**.

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

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

- la remunerazione attesa dall'investitore, che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo n) prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari o assimilabile destinazione d'uso di quello da costruire, in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato;
- la remunerazione del rischio specifico del promotore, che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende, quindi, di ottenere dall'impiego dei capitali propri e presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa. Infatti il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

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

Nel caso specifico, trattandosi di immobile a destinazione non ordinaria e non apprezzata dal mercato, non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dalla operazione immobiliare in esame; inoltre, trattandosi di edificio di interesse collettivo si deve fare riferimento a un committente pubblico che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera.

La presenza di un committente pubblico, azzerando il rischio relativo alla vendita e alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti, riduce anche sensibilmente il margine di profitto dell'imprenditore. Pertanto, tenuto conto della specificità dell'immobile in esame, si adotta l'aliquota del 3% dei costi di realizzazione; questa quota rappresenta il compenso del soggetto attuatore dell'intervento, da distinguersi dall'utile dell'imprenditore edile già compreso nei costi tecnici di costruzione. L'utile del promotore sarà valutato in

percentuale anche sul costo dell'area, nella misura del **3%** per le stesse considerazioni già espresse in precedenza.

Tale percentuale risulta in linea con il RENDIMENTO LORDO DEI TITOLI DI STATO A DIECI ANNI (ULTIME RILEVAZIONI).

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

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

DOVE Δ = DEPREZZAMENTO

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

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile. Utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

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

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

Normalmente la vita utile relativa alle strutture di un edificio si individua in ANNI 100, ma nel caso in esame, valutata attentamente la tipologia costruttiva dell'immobile, considerata la particolare tipologia edilizia costruttiva e l'effettivo stato di manutenzione e conservazione, si ritiene individuare in **ANNI 80** la vita utile delle stesse. Per quanto riguarda le finiture si determina la vita utile in **ANNI 30** e quella relativa agli impianti in **ANNI 20**.

Le percentuali di incidenza dei vari costi sono quelle desunte dalla scheda riepilogativa del prezziario sopra riportata (costo di costruzione superfici coperte).

All'attualità la vita effettiva (trascorsa) della struttura è stata determinata in **ANNI 45**;

- per quanto riguarda le unità immobiliari di cui al subalterno 1 e 6 la vetustà delle finiture è definita in **ANNI 25** e l'obsolescenza degli impianti quantificata in **ANNI 15**;
- per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno 7, tenuto conto dei lavori di manutenzione straordinaria, la vetustà delle finiture è definita in **ANNI 5** e l'obsolescenza degli impianti quantificata in **ANNI 5**.

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

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

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITÀ E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	momento iniziale	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO	$n_1 =$ mesi	12	1,00
DURATA DEI LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	$n_2 =$ mesi	24	2,00
DURATA PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE COMPLESSO	$n_3 =$ mesi	0	0,00
DURATA TOTALE OPERAZIONE IMMOBILIARE	$n = n_1 + n_2 + n_3$	36	3,00

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

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA C_{AA}	15%	€ 35.164,04	%		€ 6.205
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA O_{AA}	15,00%		€	€ 6.205	€ 931
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_A = C_{AA} + O_{AA}$]						€ 7.136

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTI DI IDONEIZZAZIONE (consolidamenti, demolizioni, drenaggi, ecc...) C_{OI}	0,00%	-	€	€ 29.700	€ -
	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE FABBRICATO C_{SC}		220,00	€/mq	135 mc	€ 29.700
	COSTO DI SISTEMAZIONE SUPERFICI ESTERNE AREA ESTERNA PERTINENZIALE C_{SE}		0,00	€/mq	0 mq	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE [$C_{TC} = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI}$]						€ 29.700
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_U	-	45,50	€/mq	23 mq	€ 1.047
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_P\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	8,00%		€	€ 29.700	€ 2.376
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_G\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	2,00%		€	€ 30.747	€ 615
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_C\% \times V_M$	0,00%		€	€ -	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C$]						€ 33.737

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 7.136	3,00%	36 MESI	60,00%	€ 397
ONERI FINANZIARI	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 33.737	3,00%	8 MESI	60,00%	€ 403
ONERI FINANZIARI [$O_F = O_{FA} + O_{FC}$]						€ 800

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COST. + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 7.136	€ 397	€ 7.533	3,00%	€ 226
SU COSTO COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 33.737	€ 403	€ 34.140	3,00%	€ 1.024
UTILE DEL PROMOTORE [$U_P = U_{PA} + U_{PC}$]						€ 1.250

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P$]	€ 42.923
--	-----------------

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI		VALORI
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€ 7.759
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€ 35.164

DEPREZZAMENTO		VITA UTILE "n"	ETA' EFFETTIVA "t"	$A_t = t_i / n_i$	INCIDENZA "Y _i "	QUOTA "DI"	VALORI
QUOTA DI DEPREZZAMENTO STRUTTURE	$d_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_s$	80 ANNI	45 ANNI	56%	51,5%	19,92%	€ 7.003
QUOTA DEPREZZAMENTO FINITURE	$d_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_f$	30 ANNI	25 ANNI	83%	27,2%	19,98%	€ 7.025
QUOTA DEPREZZAMENTO IMPIANTI	$d_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_i$	20 ANNI	15 ANNI	75%	21,3%	13,11%	€ 4.610
QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE	$d_{TOT} = d_s + d_f + d_i$					53,00%	

DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE EDILIZIA	$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$	€ 18.639
--	---------------------------------------	-----------------

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO	$V_F = (V_N - \Delta_{TOT}) =$	€ 16.525
---	--------------------------------	-----------------

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN CT [$V_D = V_A + V_N - D$]	€ 24.000
---	-----------------

UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 1

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA C_{AA}	15%	€ 474.922,50	%		€ 83.810
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA O_{AA}	15,00%		€	€ 83.810	€ 12.571
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_A = C_{AA} + O_{AA}$]						€ 96.381

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTI DI IDONEIZZAZIONE (consolidamenti, demolizioni, drenaggi, ecc..) C_{OI}	0,00%	-	€	€ 396.000	€ -
	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE FABBRICATO C_{SC}		220,00	€/mq	1.800 mc	€ 396.000
	COSTO DI SISTEMAZIONE SUPERFICI ESTERNE AREA ESTERNA PERTINENZIALE C_{SE}		0,00	€/mq	0 mq	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE [$C_{TC} = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI}$]						€ 396.000
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_U	-	45,50	€/mq	432 mq	€ 19.656
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_P\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	8,00%		€	€ 396.000	€ 31.680
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_G\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	2,00%		€	€ 415.656	€ 8.313
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_C\% \times V_M$	0,00%		€	€ -	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C$]						€ 455.649

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 96.381	3,00%	36 MESI	60,00%	€ 5.362
ONERI FINANZIARI	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 455.649	3,00%	8 MESI	60,00%	€ 5.441
ONERI FINANZIARI [$O_F = O_{FA} + O_{FC}$]						€ 10.803

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COST. + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 96.381	€ 5.362	€ 101.743	3,00%	€ 3.052
SU COSTO COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 455.649	€ 5.441	€ 461.090	3,00%	€ 13.833
UTILE DEL PROMOTORE [$U_P = U_{PA} + U_{PC}$]						€ 16.885

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P$]	€ 579.718
--	------------------

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI		VALORI
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€ 104.796
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€ 474.923

DEPREZZAMENTO		VITA UTILE "n"	ETA' EFFETTIVA "t"	$A_t = t / n$	INCIDENZA "Y _i "	QUOTA "DI"	VALORI
QUOTA DI DEPREZZAMENTO STRUTTURE	$d_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_s$	80 ANNI	45 ANNI	56%	51,5%	19,92%	€ 94.584
QUOTA DEPREZZAMENTO FINITURE	$d_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_f$	30 ANNI	25 ANNI	83%	27,2%	19,98%	€ 94.880
QUOTA DEPREZZAMENTO IMPIANTI	$d_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_i$	20 ANNI	15 ANNI	75%	21,3%	13,11%	€ 62.267
QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE	$d_{TOT} = d_s + d_f + d_i$					53,00%	

DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE EDILIZIA	$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$	€ 251.731
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO	$V_F = (V_N - \Delta_{TOT}) =$	€ 223.191

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN CT [$V_D = V_A + V_N - D$]	€ 328.000
---	------------------

UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 6

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTO ACQUISTO AREA C_{AA}	15%	€ 145.018,19	%		€ 25.591
ONERI	ONERI ACQUISTO AREA O_{AA}	15,00%		€	€ 25.591	€ 3.839
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_A = C_{AA} + O_{AA}$]						€ 29.430

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO						
		TASSO [%]	VALORE UNITARIO	U.d.M.	QUANTITA'	COSTO
COSTI	COSTI DI IDONEIZZAZIONE (consolidamenti, demolizioni, drenaggi, ecc..) C_{OI}	0,00%	-	€	€ 121.000	€ -
	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE FABBRICATO C_{SC}		220,00	€/mq	500 mc	€ 110.000
	COSTO DI SISTEMAZIONE SUPERFICI ESTERNE C_{SC} MAGGIORAZIONE COSTI PER FINITURE (IMPIANTI, SERVIZI, ECC)	10,00%	-	€	110.000 mq	€ 11.000
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE [$C_{TC} = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI}$]					
ONERI	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_U	-	45,50	€/mq	130 mq	€ 5.915
	ONORARI PROFESSIONALI $O_P = O_P\% \times (C_{SC} + C_{SE})$	8,00%		€	€ 121.000	€ 9.680
	SPESE GENERALI E AMMINISTRAZIONE $S_G = S_G\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	2,00%		€	€ 126.915	€ 2.538
	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE $S_C = S_C\% \times V_M$	0,00%		€	€ -	€ -
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [$C_C = C_{SC} + C_{SE} + C_{OI} + O_U + O_P + S_G + S_C$]						€ 139.133

ONERI FINANZIARI		COSTI	TASSO "r"	TEMPI [mesi]	QUOTA DI DEBITO	ONERI FINANZIARI
ONERI FINANZIARI AREA	$O_{FA} = (C_A) d [(1+r)^n - 1]$	€ 29.430	3,00%	36 MESI	60,00%	€ 1.637
ONERI FINANZIARI	$O_{FC} = (C_C) d [(1+r)^n - 1]$	€ 139.133	3,00%	8 MESI	60,00%	€ 1.661
ONERI FINANZIARI [$O_F = O_{FA} + O_{FC}$]						€ 3.299

UTILE DEL PROMOTORE		COSTI	ONERI FINANZIARI	COST. + ONERI	ALIQUOTA "p"	UTILE
SU COSTO AREA E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PA} = p (C_A + O_{FA})$	€ 29.430	€ 1.637	€ 31.067	3,00%	€ 932
SU COSTO COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI FINANZIARI	$U_{PC} = p (C_C + O_{FC})$	€ 139.133	€ 1.661	€ 140.794	3,00%	€ 4.224
UTILE DEL PROMOTORE [$U_P = U_{PA} + U_{PC}$]						€ 5.156

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P$]	€ 177.018
--	------------------

VALORI DI RIPRODUZIONE DISCRIMINATI		VALORI
VALORE DI RIPRODUZIONE AREA	$V_A = (C_A + O_{FA} + U_{PA}) =$	€ 31.999
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO	$V_N = (C_C + O_{FC} + U_{PC}) =$	€ 145.018

DEPREZZAMENTO		VITA UTILE "n"	ETA' EFFETTIVA "t"	$A_t = t / n$	INCIDENZA "Y _i "	QUOTA "DI"	VALORI
QUOTA DI DEPREZZAMENTO STRUTTURE	$d_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_S$	80 ANNI	45 ANNI	56%	51,5%	19,92%	€ 28.881
QUOTA DEPREZZAMENTO FINITURE	$d_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_F$	30 ANNI	5 ANNI	17%	27,2%	1,84%	€ 2.661
QUOTA DEPREZZAMENTO IMPIANTI	$d_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] Y_I$	20 ANNI	5 ANNI	25%	21,3%	2,47%	€ 3.582
QUOTA DI DEPREZZAMENTO TOTALE	$d_{TOT} = d_S + d_F + d_I$					24,22%	

DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE EDILIZIA	$\Delta_{TOT} = d_{TOT} \times V_N =$	€ 35.124
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO	$V_F = (V_N - \Delta_{TOT}) =$	€ 109.894

VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN CT [$V_D = V_A + V_N - D$]	€ 142.000
---	------------------

UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL SUBALTERNO 7

3.6 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE

In definitiva il valore del fabbricato viene determinato in:

- € 24.000,00 per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno 1,
- € 328.000,00 per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno 6,
- € 142.000,00 per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al subalterno 7,

e quindi per un complessivo di **€ 494.000,00**.

4 CONCLUSIONI

Si riepiloga il valore stimato a seguito della richiesta pervenuta a quest'Ufficio con PROT. 183636 del 06.08.2018 - 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 servizi ubicato nel Comune della Spezia, Via Sant'Antonio Maria Gianelli, 19, identificate catastalmente al NCEU fg 58 particella 268 subalterni 1, 6 e 7.

Il bene non 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. Inoltre risulta concessionato quale fabbricato ad uso servizi, per il quale il cambio di destinazione *d'uso deve essere* subordinato ad una variante urbanistica e seppure una porzione risulta locata, il canone non rientra nell'ordinarietà.

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

Si precisa inoltre che l'epoca di riferimento della stima è l'attualità e che la stessa è stata redatta nel presupposto che il compendio, 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 **€ 494.000,00** 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, 8 marzo 2019

Firmato digitalmente

IL RESPONSABILE TECNICO

Maurizio PODESTA'

Firmato digitalmente

**Per IL DIRETTORE PROVINCIALE
Luca MONTOBBIO**

*IL FUNZIONARIO DELEGATO ALLA
FIRMA
Paolo FARENGA*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente