

Prot. n. 16683
del 22/03/2019

oggetto

Relazione tecnico-estimativa relativa ad un fabbricato terra-cielo attualmente inutilizzato ubicato in comune di Pietrasanta, frazione di Strettoia, via del Casone n. 52/54.

Direzione Regionale Toscana - Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Provinciale Territorio

Via del Brennero, 223 - 55100 Lucca tel. 0583 1796111 - dp.lucca.uptlucca@agenziaentrate.it



Prot. 16683 del 22/03/2019

Relazione tecnico-estimativa relativa ad un fabbricato terra-cielo attualmente inutilizzato ubicato in comune di Pietrasanta, frazione di Strettoia, via del Casone n. 52/54.

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
2.1 Notizie di carattere generale.....	2
2.2 Caratteristiche dei beni oggetto di stima	4
2.3 Utilizzo attuale.....	8
2.4 Identificazione catastale.....	8
2.5 Consistenza.....	9
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	10
3.1 Quadro normativo vigente.....	10
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	10
3.3 Descrizione urbanistica	10
3.3.1 Generalità	11
3.3.2 Destinazione Urbanistica	11
3.3.3 Prescrizioni urbanistiche.....	12
3.3.4 Vincoli urbanistici	12
3.4 Certificazioni di conformità	13
3.5 Contratti di locazione.....	13
3.6 Servitù ed altri diritti reali	13
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	13
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	13
4.2 Individuazione dello scopo della stima	15
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	15
4.3.1 Analisi generale del mercato.....	15
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	19
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	19
4.5 Determinazione del valore.....	38
5. CONCLUSIONI	38

1. PREMESSA

L'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa (EsaCRI), nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione stipulato con l'Agenzia delle Entrate il 22/03/2019 prot. n. 16683, ha richiesto a questo Ufficio la redazione di una stima per la valutazione di un fabbricato terra-cielo attualmente inutilizzato ubicato in comune di Pietrasanta, frazione di Strettoia, via del Casone 52/54, al fine di procedere alla sua alienazione. L'Ufficio Provinciale di Lucca-Territorio, precisando che non ha ricevuto da parte di EsaCRI alcuna documentazione utile alla redazione della presente stima, a seguito di sopralluogo del 16/04/2019, ha provveduto a reperire tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per la corretta evasione di quanto richiesto, acquisendo documentazione nei propri archivi catastali e presso l'Ufficio Tecnico comunale, valutando le caratteristiche del bene oggetto di stima, la sua posizione ed il contesto urbanistico ed eseguendo le opportune indagini di mercato, il tutto per poter redigere la presente relazione tecnico-estimativa che sarà riferita all'attualità e verrà effettuata nell'ipotesi che i beni siano liberi da vincoli locativi, privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere e conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica).

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

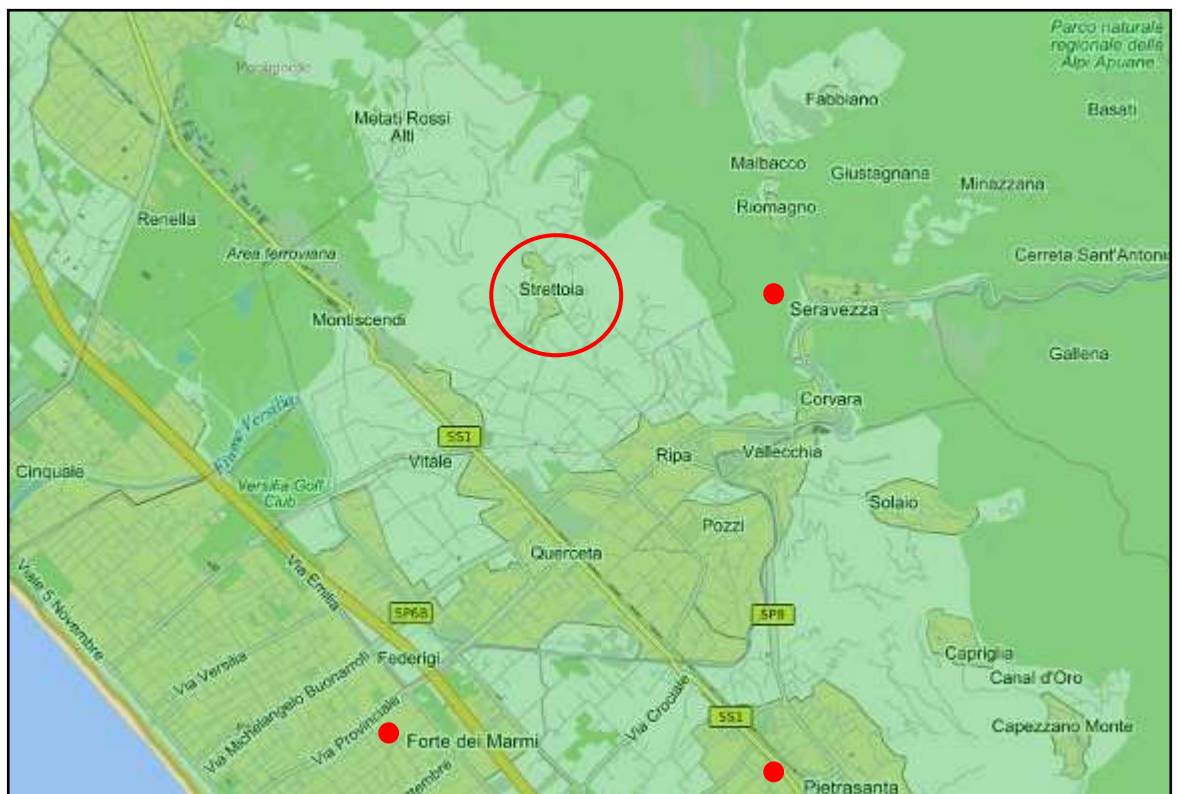
Oggetto di valutazione è un fabbricato attualmente inutilizzato di proprietà EsaCRI, posto in comune di Pietrasanta, frazione di Strettoia, via del Casone civ. 52/54, ubicato lungo il torrente denominato Rio dell'Acuto, a breve distanza dal centro del paese ed a circa sei chilometri dal capoluogo comunale, in una zona in cui la pianura lascia il posto alle prime propaggini collinari dell'entroterra versiliese.

Al fine di un corretto inquadramento territoriale del bene, occorre evidenziare che la frazione di Strettoia costituisce un'enclave del comune di Pietrasanta situata all'interno del territorio comunale di Seravezza, e questa particolare collocazione contribuisce in maniera determinante alla maggiore connessione dell'abitato con le contigue frazioni seravezzine di Querceta, Pozzi e Ripa, cui è direttamente unito per mezzo della omonima via Strettoia, piuttosto che con il più distante capoluogo amministrativo da cui dipende.

Da un punto di vista infrastrutturale il paese risulta ben collegato al non lontano casello di "Versilia", posto lungo la tratta autostradale Genova-Livorno, alle città di Massa a nord e Viareggio a sud a mezzo della S.S. n. 1 Aurelia che rappresenta l'asse viario più importante dell'intera Versilia, ed alla cittadina balneare di Forte dei Marmi mediante la strada Provinciale della Marina.

La frazione, che conta circa 2.500 residenti ed è posta ad una altitudine di 60 m. s.l.m., dispone di alcuni esercizi commerciali di vicinato, ivi compresa la

farmacia, dell'ufficio postale e della scuola materna e primaria, mentre non si rileva la presenza di sportelli bancari e uffici pubblici, posti peraltro nelle vicinissime e sopra menzionate frazioni del comune di Seravezza. Il contesto territoriale di riferimento risulta connotato dalla presenza di numerose attività artigianali e industriali legate alla lavorazione del marmo estratto nelle vicine cave delle Alpi Apuane, e tali attività costituiscono, ancor oggi come un tempo, una delle principali forme di impiego della popolazione residente. Da un punto di vista dello sviluppo urbanistico del territorio, si rileva la presenza di una edilizia variegata di tipo non intensivo prevalentemente costituita da abitazioni mono e bifamiliari oltre a piccoli condomini realizzati in varie epoche, cui si alternano edifici a destinazione produttiva e spazi liberi lasciati a verde oppure coltivati per l'esercizio di piccole attività agricole o per usi familiari.



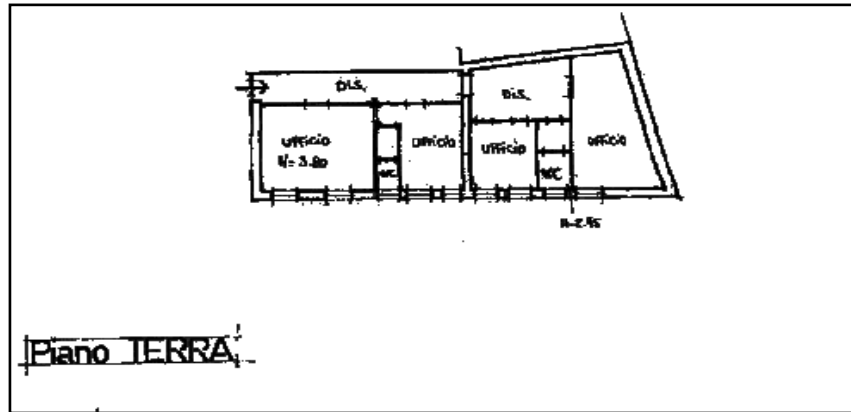
Il fabbricato oggetto di stima, costruito intorno agli anni '30 ed oggi in stato di completo abbandono, si eleva su due piani fuori terra e si compone al piano terreno di una maggior porzione già ad uso direzionale/ambulatoriale accessibile dal civico 52 di via del Casone, un tempo destinata a sede della Croce Rossa, comitato locale di Strettoia, e di una parte di minori dimensioni provvista di accesso carrabile su strada dal civico 54 adibita all'epoca al ricovero dei mezzi di soccorso, ed al piano primo di due distinti quartieri per abitazione, anch'essi inutilizzati ormai da vari anni.



2.2 Caratteristiche del bene oggetto di stima

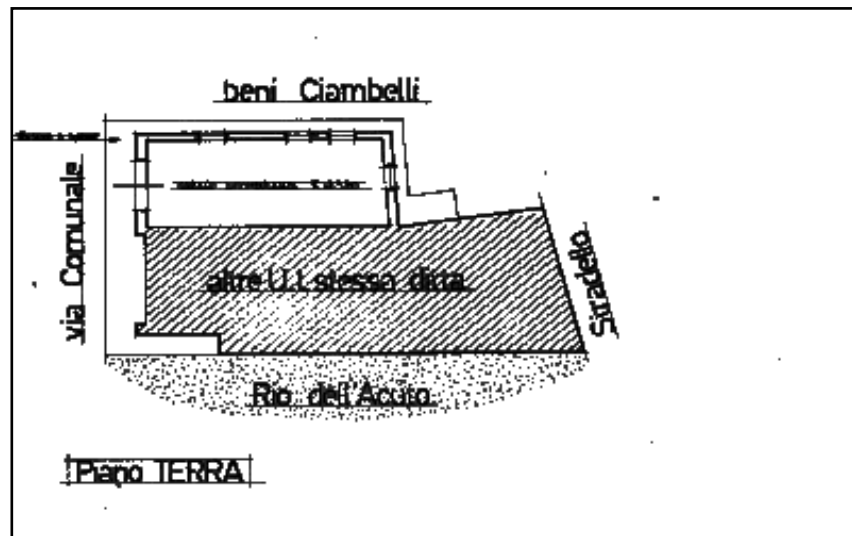
L'edificio, che, come già detto, si eleva su due livelli fuori terra, consta da un punto di vista catastale di complessive quattro unità immobiliari (due per piano) ed era un tempo destinato alle attività istituzionali/assistenziali dell'Ente proprietario al piano terreno ed a scopi residenziali al piano primo.

Il piano terra, avente altezza prevalente pari a m 3,80, comprende una unità immobiliare situata sul lato di levante direttamente prospettante sul Rio dell'Acuto, alla quale si accede dall'ingresso a comune con le due unità abitative posto al civico 52 di via del Casone, già destinata a sede della locale Croce Rossa e composta da quattro vani per ufficio, due servizi igienici e corridoio suddiviso in due distinte porzioni. E' dotata di vecchi pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in legno, provvista di impianto elettrico sottotraccia di tipo non sfilabile e di impianto idrico allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, il tutto in cattivo/pessimo stato manutentivo e conservativo.



Ufficio piano Terra sub. 3

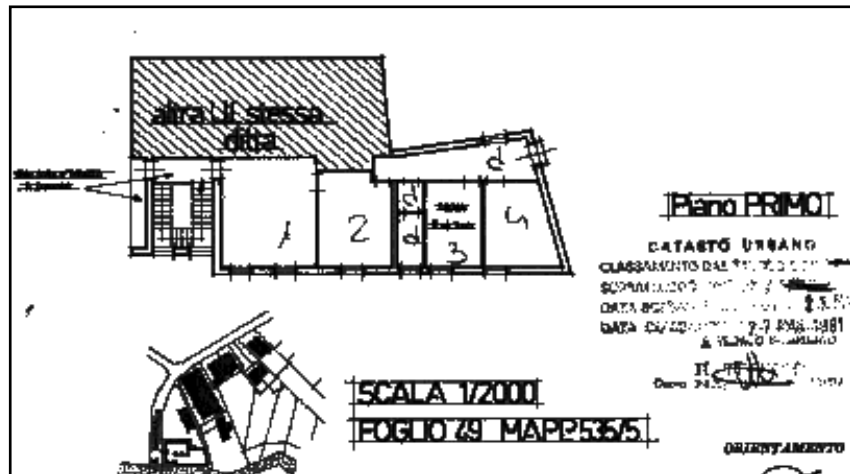
L'altra unità situata al piano terreno, di minori dimensioni rispetto alla precedente, occupa la parte ovest della costruzione ed era un tempo utilizzata come rimessa dei mezzi di soccorso e delle ambulanze. Si compone di un unico locale a pianta rettangolare dotato di pavimentazione in battuto di cemento e provvisto di accesso protetto da saracinesca metallica. Così come l'altra porzione sopra descritta, anche questa unità appare attualmente in cattivo stato di manutenzione e conservazione.



Rimessa piano Terra sub. 1

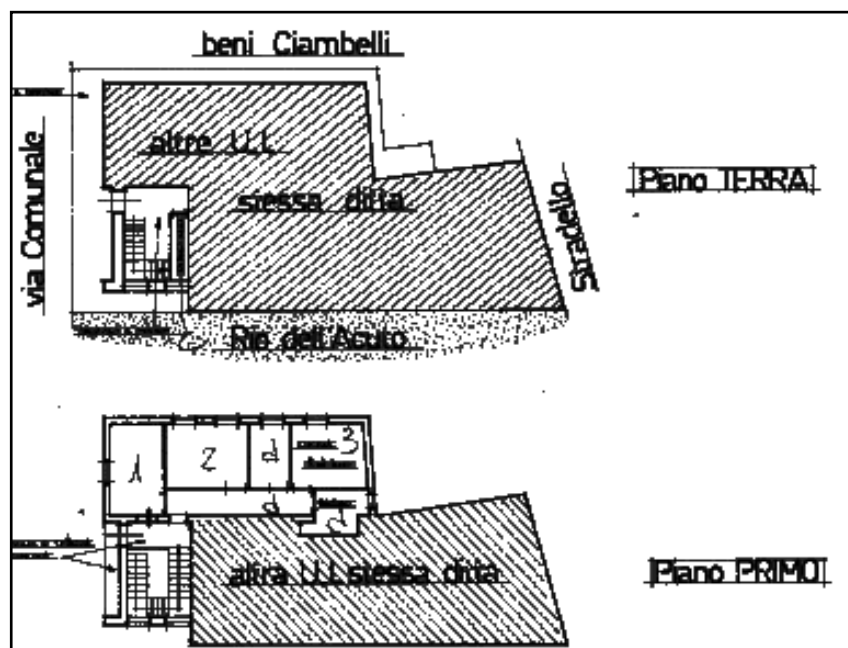
Il piano primo, cui si perviene mediante ingresso e scala interna a comune, è costituito da due unità immobiliari già ad uso residenziale disabitate ormai da circa 10 anni. L'appartamento che si sviluppa sul lato est, dotato anche di accesso autonomo dallo stradello retrostante, si compone di tre vani, cucina, corridoio e servizio igienico, ed è provvisto di pavimenti in graniglia, porte interne in legno tamburato ed infissi in legno, con impianto elettrico sotto traccia non sfilabile ed impianto idrico allacciato alla rete dell'acquedotto comunale, privo di impianto di riscaldamento. L'unità risulta in cattivo stato di

manutenzione e conservazione e lo stato di degrado è sicuramente accentuato dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastante manto di copertura, parzialmente crollato.



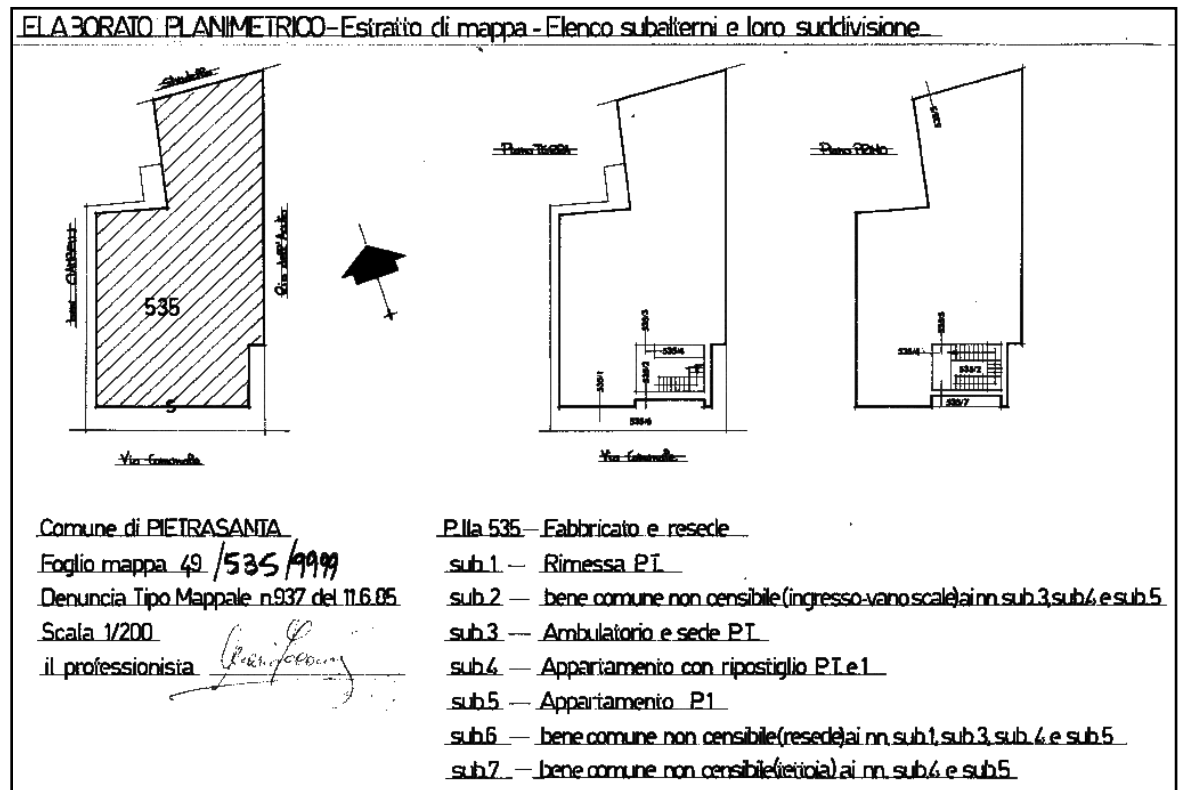
Appartamento lato est piano Primo sub. 5

L'appartamento posto sul lato ovest, avente minori dimensioni rispetto al precedente, si compone di tre vani, cucina, servizio igienico e corridoio, ed è corredato da un piccolo ripostiglio sottoscala situato al piano terreno. E' provvisto di rifiniture analoghe a quelle dell'altra abitazione e risulta anch'esso in cattivo stato manutentivo.



Appartamento lato ovest piano Primo sub. 4

Costituisce infine corredo della proprietà pochissimo terreno pertinenziale per resede, posto su tre lati della costruzione.



Elaborato Planimetrico rappresentante le parti a comune

Il fabbricato, che non possiede rifiniture estetiche di pregio, è realizzato in muratura di pietrame e mattoni intonacata al civile solo su tre prospetti e lasciata "al rustico" sul quarto, ed appare bisognoso di ingenti ed urgenti lavori generali di restauro, risanamento e messa in sicurezza. In particolare necessitano di completo rifacimento la copertura, crollata in alcuni punti, la gronda, tolta recentemente per ragioni di sicurezza, e tutte le facciate, ed anche internamente sono indispensabili notevoli interventi di risanamento e ristrutturazione, anche di tipo strutturale, qualora si voglia ipotizzare un futuro utilizzo del bene.

Si precisa, per quanto possa occorrere, che al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente ad un funzionario della Croce Rossa, non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza ed incolumità all'interno del fabbricato e pertanto la descrizione di cui sopra è stata ricavata dagli elementi presenti nella banca dati catastale, da quanto desumibile dalla visione esterna, nonché da una precedente perizia di stima del bene redatta da questa stessa articolazione e risalente all'anno 2007.



2.3 Utilizzo attuale

Il fabbricato, già destinato a sede della locale Croce Rossa e a scopi residenziali, è attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono.

2.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari costituenti l'edificio risultano correttamente censite al Catasto Fabbricati del comune di Pietrasanta e giustamente intestate alla "Associazione Italiana della Croce Rossa", con i seguenti dati censuari:

Foglio 49 mappale 535 sub 1 cat. C/6 classe 5, mq 57, R.C. €.253,17;
Foglio 49 mappale 535 sub 3 cat. A/10 classe 1, vani 5, R.C. €.839,24;
Foglio 49 mappale 535 sub 4 cat. A/3 classe 3, vani 4,5, R.C. €.255,65;
Foglio 49 mappale 535 sub 5 cat. A/3 classe 3, vani 5, R.C. €.284,05.

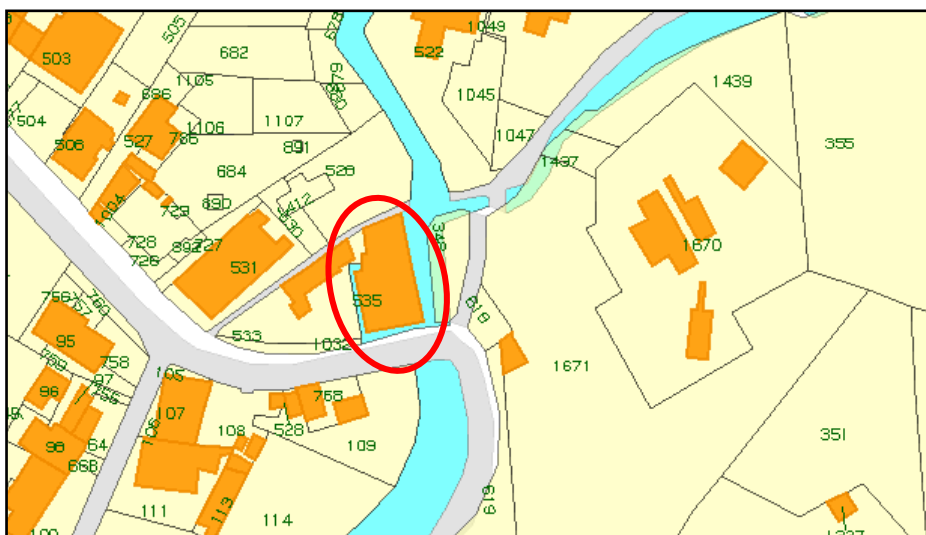
Le parti comuni sono rappresentate nel modo seguente:

Foglio 49 mappale 535 sub 2 bene comune non censibile, ingresso e vano scale, ai subalterni 3, 4 e 5;
Foglio 49 mappale 535 sub 6 bene comune non censibile, resede, ai subalterni 1,3, 4 e 5;
Foglio 49 mappale 535 sub 7 bene comune non censibile, terrazzo, ai

subalterni 4 e 5.

Al Catasto Terreni del comune di Pietrasanta si rilevano i seguenti dati:

Foglio 49 mappale 535 censito alla partita "1" "Enti Urbani" della superficie complessiva di mq. 270.



2.5 Consistenza

La consistenza commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata ai sensi del Dpr 138/98 al lordo delle murature esterne ed interne, applicando il coefficiente 1 agli ambienti principali delle varie unità immobiliari ed il coefficiente di 0,25 per il ripostiglio sottoscala di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo lato ovest (sub 4).

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. ragg. mq
Terreno	Ufficio ex sede Croce Rossa (sub 3)	129	1	129,00

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. ragg. mq
Terreno	Rimessa (sub 1)	67	1	67,00

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. ragg. mq
Primo	Appartamento lato est (sub 5)	121	1	121,00

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. ragg. mq
Primo	Appartamento lato ovest (sub 4)	75	1	75,00
Terra	Ripostiglio sottoscala	3	0.25	0.75
Totale mq in c.t.				76,00

Si riportano inoltre, a seguire, le superfici delle porzioni comuni alle unità immobiliari, suddivise per destinazione e livello di piano.

Piano	Porzioni comuni Destinazione d'uso	Sup. lorda mq
Terreno	Ingresso, vano scale a comune (sub 2)	16
Primo	Vano scale a comune (sub 2)	16
Primo	Balcone a comune (sub 7)	3
Terreno	Resede comune (sub 6)	50

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo è definito dalla Legge Regionale n. 65/2014, dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico del comune di Pietrasanta; la zona è inoltre regolata dalla Legge Regionale n. 41/2018 art. 3 comma 3 recante disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua.

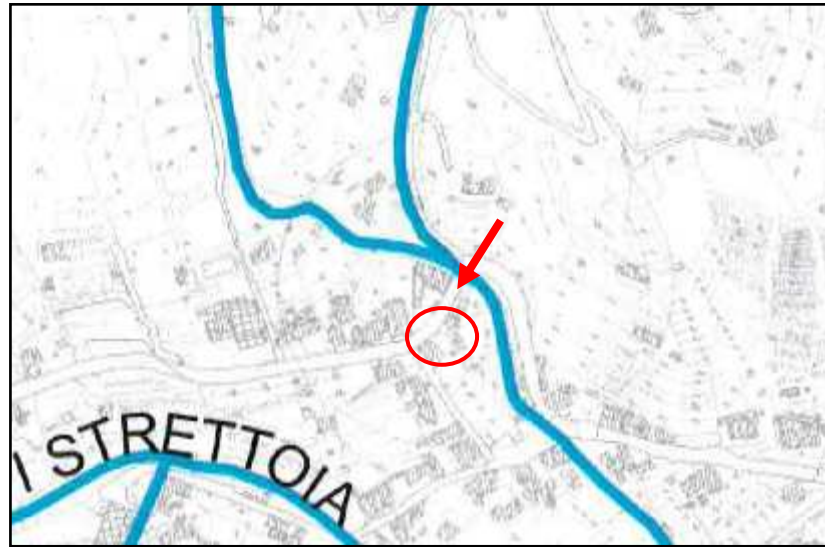
3.2 Applicazione di norme cogenti

Dalle informazioni in possesso non risultano presenti norme che influenzano il valore del bene.

3.3 Descrizione urbanistica

Il Regolamento Urbanistico risulta adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 10/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 20/08/2014.

Si specifica inoltre che il Rio dell'Acuto, confinante con l'edificio in stima, è rappresentato nel "reticolo idraulico" approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 9/2015.



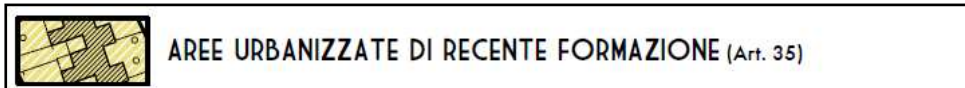
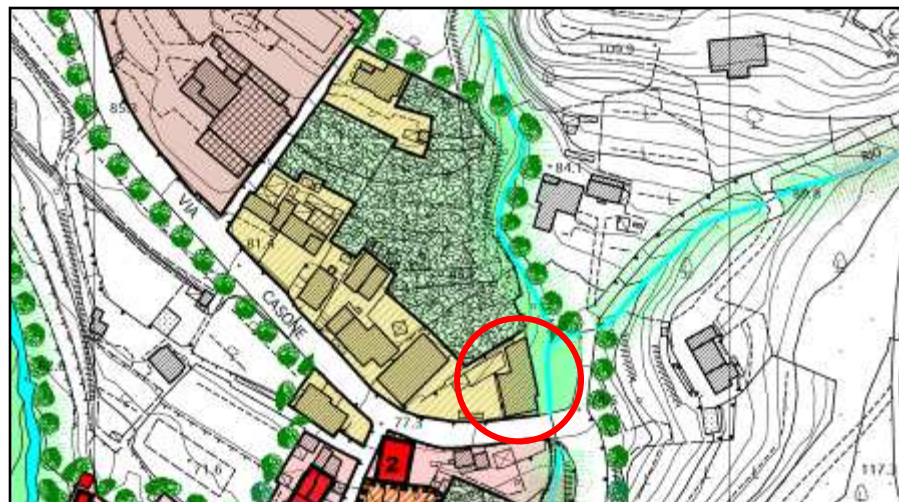
Reticolo Idraulico

3.3.1 Generalità

Il fabbricato oggetto della presente valutazione ricade in zona "B", "Aree Urbanizzate di Recente Formazione" regolata dall'art. 35 del Regolamento Urbanistico. Si specifica inoltre che il comune di Pietrasanta ricade in zona sismica.

3.3.2 Destinazione Urbanistica

Le zone "B" "Aree Urbanizzate di Recente Formazione" comprendono le parti edificate che costituiscono il tessuto residenziale della città moderna, la cui destinazione d'uso prevalente è quella residenziale ma dove sono ammesse anche funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, servizi, direzionali, artigianali ecc.



3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Gli interventi possibili previsti nel Regolamento Urbanistico per la zona in oggetto si attuano tramite "interventi diretti" definiti all'art. 9. Sono ammessi tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, con possibilità di ampliamento con formazione di nuove unità, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso con parametri urbanistici, quali distanze ammissibili, limiti massimi di volume o altezze disciplinati dall'art. 35 del Regolamento Urbanistico.

3.3.4 Vincoli urbanistici

In relazione ai vincoli esistenti, occorre evidenziare che l'immobile in oggetto, ubicato in fregio al torrente denominato Rio dell'Acuto, ricade all'interno della fascia di rispetto di 10 m prevista per la tutela dei corsi d'acqua, e, facendo parte del "reticolo idraulico", risulta regolamentato e sottoposto ai dettami della Legge Regionale del 24/7/2018 n. 41 recante disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del D.L. n. 49/10. Per quanto sopra, così come testualmente riportato nell'art. 3 comma 3 della Legge citata, sul fabbricato sono permessi solo *"gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti..... (omissis). Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche"*.

Si evidenzia quindi dall'esame delle norme e da quanto appurato per le vie brevi con l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Pietrasanta, che non emerge alcuna evidente preclusione alla ristrutturazione edilizia conservativa dell'immobile oggi esistente, anche se dovrà essere sottoposta all'autorizzazione della struttura regionale competente che verifica la compatibilità idraulica dell'intervento, purché essa non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'aumento del numero delle unità immobiliari, modifiche prospettiche e volumetriche, ed il cambio di destinazione d'uso in unità con funzioni adibite al pernottamento. Relativamente alle ristrutturazioni non ammesse dalla Legge Regionale n. 41/2018 (ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia ricostruttiva), si specifica che trattasi di interventi che prevedono demolizioni e ricostruzione del bene, e pertanto sono da considerarsi ben diversi dalla semplice ristrutturazione conservativa con la quale viene eseguito il solo rifacimento della struttura oggi esistente.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

In relazione alla attuale consistenza del bene in stima, avuto riguardo all'indice fondiario ed al rapporto di copertura massimi previsti dalle norme urbanistiche, non si rileva alcuna potenzialità edificatoria residua.

Analogamente, anche per gli ampliamenti in sopraelevazione non si rileva alcuna potenzialità edificatoria residua poiché gli interventi previsti dalle norme devono comunque avvenire a parità di superficie utile lorda e con altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente. Peraltro, ovviamente, a prescindere dalle norme urbanistiche sopra citate, costituisce impedimento sostanziale a qualsiasi tipo di nuova edificazione il vincolo idraulico cui l'edificio è sottoposto e sopra enunciato.

3.4 Certificazioni di conformità

Si specifica che il committente non ha fornito alcuna documentazione in merito alla conformità dell'edificio e degli impianti presenti. In merito a questi ultimi, in relazione allo stato di degrado in cui versa il fabbricato, non appare possibile considerarli a norma.

3.5 Contratti di locazione

Il fabbricato in stima non è oggetto di contratti di locazione.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Dalla documentazione in possesso non si rileva la presenza di servitù o di altri diritti reali gravanti sugli immobili.

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

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

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

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

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

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche e/o economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-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

Scopo della presente valutazione è quello di determinare per una eventuale alienazione il più probabile valore di mercato in comune commercio dell’immobile precedentemente descritto, con riferimento all’attualità.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Al fine di rappresentare l’andamento del mercato immobiliare si è fatto ricorso ai dati raccolti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (OMI). In particolare l’OMI analizza il mercato utilizzando alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita;

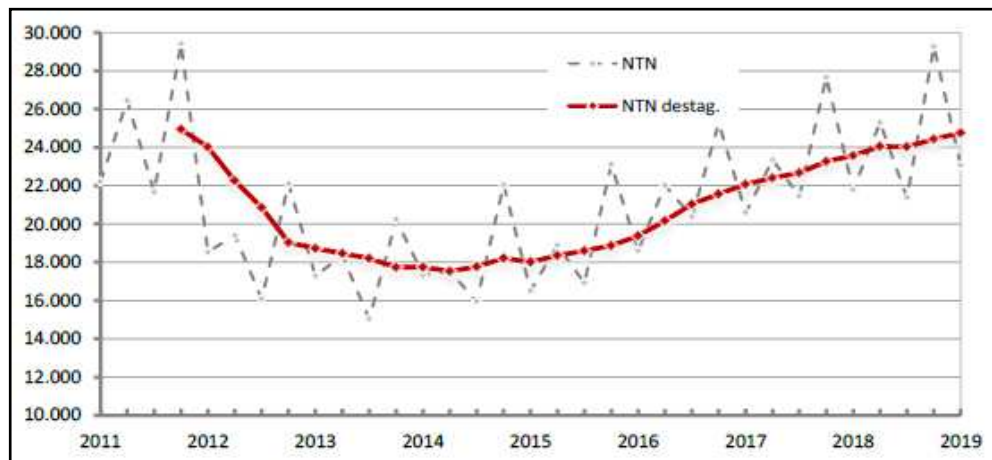
STOCK = numero di unità immobiliari presenti in un comune, distinte per tipologia edilizia;

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.

La destinazione del bene in stima, è sicuramente riconducibile al settore terziario per quanto concerne l’unità posta al piano terreno già sede della Croce Rossa locale, ed a quello residenziale per l’intero piano primo dell’edificio.

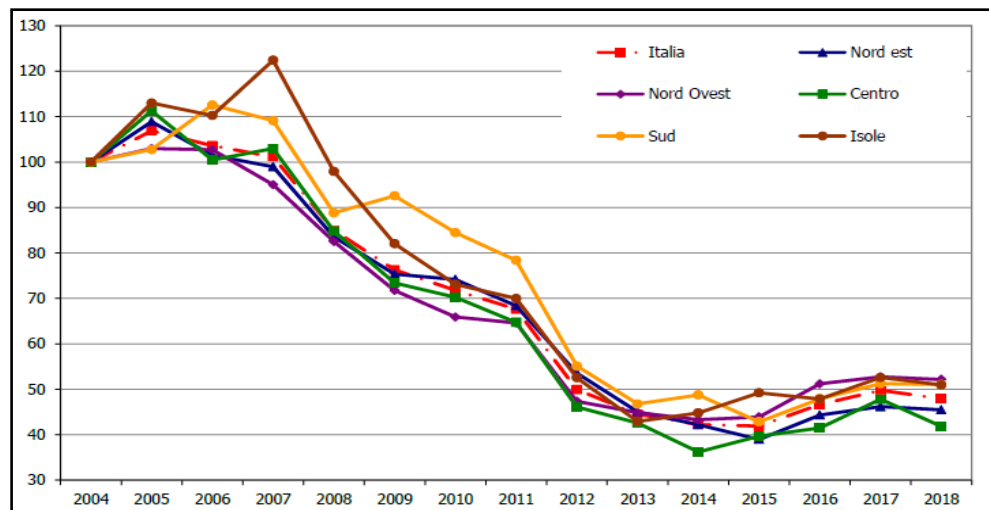
In base ai dati statistici nazionali pubblicati dall’Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare di questa Agenzia relativi al settore terziario-commerciale e riferiti al primo trimestre 2019, si rileva che dopo la leggera flessione registrata nel terzo trimestre 2018 (-0,4%), primo calo dopo tredici riscontri positivi consecutivi, il mercato del settore è tornato a espandersi nel quarto trimestre, segnando un incremento tendenziale delle compravendite, alla scala nazionale, del 5,8%. Anche il primo trimestre 2019 replica il buon risultato rilevato per l’ultimo trimestre 2018 con un tasso positivo tendenziale pari al 5,9%. In questo trimestre sono state circa 23.000 le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato del NTN ha ormai raggiunto il livello di fine 2011 così come riscontrabile dal grafico di cui a seguire.

Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



Nel grafico seguente, rilevato dal “Rapporto Immobiliare 2019” redatto anch’esso dall’ Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare con la collaborazione di ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), è invece presentato l’andamento del numero indice del NTN degli uffici dall’anno 2004 per aree geografiche a livello nazionale. L’analisi della serie evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni di rialzi, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord- Est e Nord-Ovest), un calo progressivo degli scambi fino al 2014, con primi segnali positivi nel 2015 che si consolidano nel 2016 (ad eccezione delle isole) e proseguono nel 2017 in tutte le aree. Nel 2018, dopo oltre due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato una compressione in termini di volumi (-3,7%) con un NTN nazionale inferiore alle 10.000 unità. In ogni caso, nonostante la leggera ripresa degli ultimi anni, il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2018 ancora più che dimezzato rispetto all’anno base 2004.

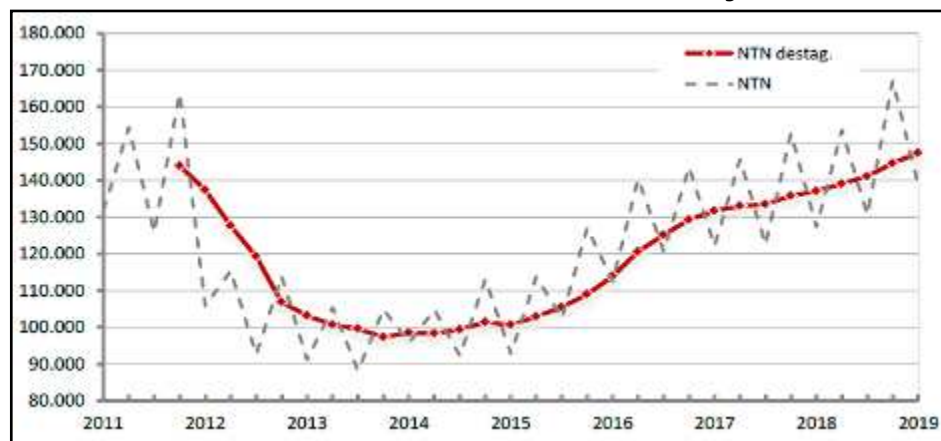
Numero indice NTN nazionale – uffici



Per quanto riguarda invece il settore residenziale, il mercato immobiliare residenziale delle compravendite in ambito nazionale è risultato abbastanza vivace ed in costante crescita fino all’inizio del 2007, quando si è registrata una fase di stasi in corrispondenza con il rallentamento dell’economia nazionale, protrattasi per tutto l’anno e nei primi mesi del 2008. Nella seconda parte del 2008 e per tutto l’arco temporale 2009-2013, il mercato ha registrato una discesa a seguito della crisi finanziaria mondiale che, fra le tante conseguenze, ha comportato anche difficoltà di erogazione di credito da parte degli istituti bancari. Nel 2016, dopo i marcati segni negativi degli anni 2012-2013 e i segnali di ripresa non sempre univoci degli anni 2014 e 2015, il mercato sembrava finalmente aver ripreso vigore.

Secondo i risultati del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia¹, nel primo trimestre 2019² è diminuita la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari ma resta largamente superiore a quella di coloro che indicano un aumento delle quotazioni. Nel confronto con la precedente rilevazione gli indicatori segnalano un rafforzamento della domanda: il numero di potenziali acquirenti è aumentato, i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e i tempi di vendita hanno registrato un calo. I mutui ipotecari hanno continuato a finanziare una quota assai ampia delle compravendite, intorno all’80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell’immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento. Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato immobiliare sono migliorate, ed infatti, con il primo trimestre del 2019, diventano sedici i trimestri consecutivi nei quali il mercato residenziale mostra un’espansione, con un tasso di crescita tendenziale dell’ 8,8% (leggermente inferiore a quello registrato nel trimestre precedente che era pari al 9,3%). A tal proposito si segnala inoltre che il dato destagionalizzato del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell’intera serie storica (2011-2019) rappresentata nel grafico seguente.

Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

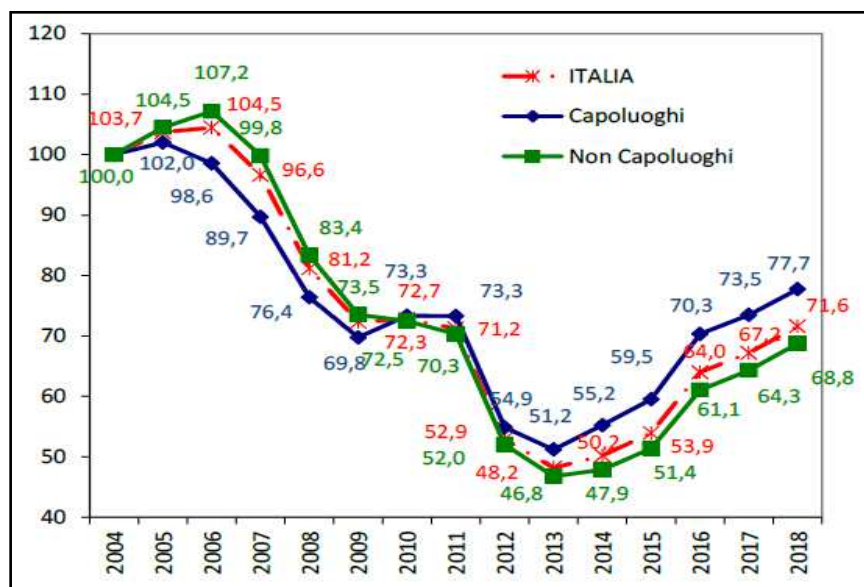


¹ redatto da Banca d'Italia e Tecnoborsa, avvalendosi della collaborazione dell'OMI

² l'indagine è stata condotta dall' 1 aprile all' 8 maggio 2019 presso 1.476 agenzie immobiliari

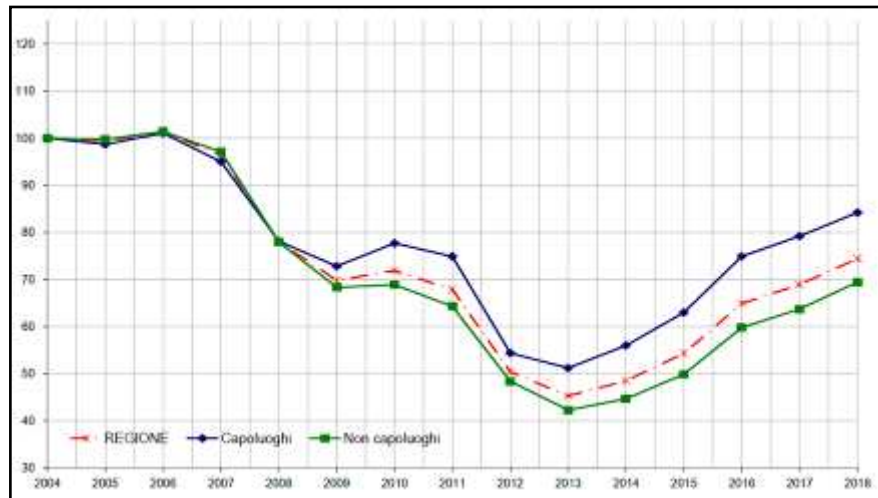
Disaggregando per aree territoriali, la dinamica di crescita più marcata si conferma nel Nord-Est e nel Centro del Paese, per quanto in leggero rallentamento rispetto alla rilevazione precedente (uniche due con tassi in doppia cifra 11,8% e 10,7%); molto significativo anche il tasso registrato nel Nord-Ovest (9,6%), dove si concentra quasi il 35% del mercato nazionale, mentre tassi assai inferiori si sono avuti nel Sud (4,8%), e nelle isole (3,3%). Nel grafico seguente, rilevato dal "Rapporto Immobiliare 2018" redatto anch'esso dall' Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare con la collaborazione di ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), è presentato l'andamento del numero indice del NTN dall'anno 2004 per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e per quelli non capoluogo.

Numero indice NTN nazionale - residenziale



Per quanto concerne il settore residenziale, sono altresì disponibili anche alcuni dati regionali desumibili dalle statistiche pubblicate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi Mercato Osservatorio Immobiliare e redatte a cura della Direzione Regionale Toscana che evidenziano come i valori delle NTN siano in costante aumento a partire dall'anno 2013. In particolare, secondo gli ultimi dati disponibili alla data odierna, il mercato immobiliare residenziale toscano ha registrato, per il 2018, 40.721 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 7,1% del mercato nazionale, con un incremento dell' 8,0% rispetto al 2017.

Numero indici NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

L'analisi del segmento di mercato riferito al settore direzionale e agli ultimi dati disponibili per i comuni di Pietrasanta e Seravezza, evidenzia una sufficiente dinamicità solo per uffici privati di piccola e media consistenza, mentre appare assolutamente statico relativamente ad immobili di grandi dimensioni. Nello specifico dai dati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questa Agenzia, si rileva un numero complessivo di transazioni normalizzate (NTN) relativo al triennio 2016 – 2018 pari a 22 nei due comuni oggetto di indagine (Pietrasanta 9 NTN e Seravezza 13 NTN).

Per quanto riguarda il settore residenziale, è possibile rilevare nei due comuni indagati una discreta dinamicità, evidenziata dal numero di transazioni normalizzate nel triennio preso a riferimento e corrispondente complessivamente a 992,05 NTN (Pietrasanta 780,09 e Seravezza 211,96).

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

La stima ha richiesto un esame preliminare dei criteri estimativi applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta avanzata da EsaCRI.

Occorre premettere che la presente valutazione, come precedentemente segnalato, è volta alla determinazione del più probabile *valore venale in comune commercio* dei beni in stima, che rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior possibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta.

Nel caso specifico, si deve preliminarmente evidenziare che la presente stima è relativa ad un edificio degradato ed attualmente in stato di abbandono, inutilizzabile senza l'esecuzione di consistenti opere di rifacimento generale e sottoposto a vincolo idraulico che, sotto certi aspetti e come meglio sopra precisato, ne limita le possibilità di riconversione (ad esempio non è possibile

realizzare nuove unità abitative nel fabbricato oltre quelle esistenti). Tenuto conto dello stato di degrado riscontrato, si ritiene che il costo unitario necessario per la completa ristrutturazione dell'immobile sia da ritenersi sicuramente superiore a quello ordinariamente considerabile per "passare da uno stato manutentivo all'altro", così come solitamente applicato da questo Ufficio nel percorso estimativo diretto-comparativo, e tale circostanza preclude quindi la possibilità di utilizzo di tale metodo viste le difficoltà di confronto che si manifesterebbero rispetto a comparabili in stato manutentivo diverso da quello del subject. In relazione a quanto sopra, considerato inoltre che non sono stati reperiti nell'indagine eseguita dati di mercato relativi ad immobili simili al bene oggetto di valutazione (in termini di stato manutentivo) che avrebbero quindi permesso di operare un confronto diretto si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello indiretto.

Nel caso in esame, occorre rilevare che il vincolo idraulico esistente non consente, come già sopra detto, l'aumento delle unità abitative nell'edificio, e difficoltosa appare pure, in base all'indagine eseguita presso il locale Ufficio del Genio Civile, la riconversione in altra destinazione dell'unità ad uso rimessa, ma essendo comunque ipotizzabile una ristrutturazione del bene esistente nella sua interezza, appare possibile determinarne il più probabile valore di mercato per mezzo del *valore di trasformazione*, che rappresenta la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo totale della trasformazione stessa.

Condizione necessaria all'applicazione del metodo prescelto è naturalmente che il fabbricato sia suscettibile di essere riconvertito in un bene apprezzato dal mercato, per il quale vi sia cioè sufficiente vivacità di scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

Nel caso specifico, è possibile affermare che le destinazioni esistenti (ufficio al piano terreno ed abitazioni al piano primo) rientrano tra quelle in cui il mercato di riferimento risulta sufficientemente dinamico, mentre per quanto concerne la rimessa è possibile, in ottemperanza al vincolo idraulico, mantenere solo l'attuale destinazione, ed in virtù di tale presupposto se ne prevede pertanto la suddivisione con la realizzazione di tre ambienti più piccoli da assegnare in proprietà esclusiva come ripostiglio ad ognuna delle tre unità immobiliari presenti nella costruzione.

Tale intervento appare essere quindi nel caso specifico l'*Highest and Best Use* di riferimento, ossia l'utilizzo più redditizio che un imprenditore ordinario può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite, e pertanto quella verso la quale è corretto ritenere si indirizzerebbe la maggior parte degli operatori.

Dopo aver stabilito l'ipotesi progettuale, che verrà meglio dettagliata in appresso, occorre precisare che il procedimento in base al valore di trasformazione consiste nel ricavare il dato incognito tramite differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento

in ragione del rischio di mercato. Prima di procedere a tale operazione, è indispensabile effettuare l'allineamento temporale (alla data di stima) delle grandezze economiche in gioco, distribuite in più momenti nel periodo di trasformazione ipotizzato.

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K_T + U_p)}{q^n}$$

Dove V_T = valore ricercato

V_M = valore di mercato a trasformazione avvenuta

$q^n = (1+r)^n \Rightarrow$ montante annuale dove r è il saggio di attualizzazione ed n il tempo della normale trasformazione

K_T = costo totale di trasformazione

U_p = utile del promotore

n = periodo di tempo che intercorre tra momento di stima e momento di erogazione

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - \{ [(C_{oi} + C_{sc} + C_{se} + (O_{ups} + O_{cc} + O_p + C_{al} + S_g + S_c) + O_{ft} + O_{ia} + O_{fa}] + U_p \} / q^n$$

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	C_t costo tecnico di trasformazione		Costi diretti e indiretti di trasformazione C_t	Costo totale di trasformazione K_t
C_{sc}	costo di trasformazione superfici coperte				
C_{se}	costo di trasformazione superfici esterne				
O_{ups}	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	O_u oneri di urbanizzazione	C_t Costi indiretti di trasformazione		
O_{cc}	contributi concessori sul costo di costruzione				
O_p	onorari 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 sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O_{ia}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_t				
O_{fa}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_t				
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione				

Esposizione del procedimento

A questo punto si esplicitano in dettaglio le fasi del procedimento secondo le seguenti articolazioni:

- Tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore di mercato del bene trasformato:
 - o Consistenza realizzabile;

- Valore unitario ottenibile dalla trasformazione;
- Valore del bene trasformato;
- Costi diretti e indiretti di trasformazione;
- Oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- Utile del promotore;
- Oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione;
- Determinazione del valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione.

Si fa presente che verrà tenuto conto, per tutta la durata del processo di sviluppo immobiliare ipotizzato del principio di "permanenza delle condizioni", considerando i valori desunti dall'analisi comparativa effettuata, ancora validi alla fine del processo produttivo, per la collocazione sul mercato dell'immobile prodotto con la trasformazione.

Dopo questa descrizione generale delle linee guida del procedimento, si procede alla puntuale valutazione del bene in oggetto.

Tempistica della trasformazione

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'intervento, viene adottata la seguente tempistica.

Tempistica dell'operazione immobiliare		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi	9
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	9
Periodo per la commercializzazione	$n_3 =$ mesi	9
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	27

Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

Consistenza

Per quanto affermato in precedenza, visto che il miglior utilizzo possibile del bene in stima in funzione dei vincoli esistenti è di tipo direzionale al piano terra e residenziale al piano primo, non potendo inoltre aumentare il numero delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, si ritiene di ipotizzare al piano terreno la semplice ristrutturazione dell'unità terziaria già sede della Croce Rossa senza modificarne la consistenza, mentre per quanto riguarda la rimessa si prevede la sua suddivisione con la formazione di tre nuove rimesse/ripostigli aventi una superficie lorda di circa mq 19 ciascuna, disimpegnate da un corridoio a comune di circa mq 10 cui si accede

dall'ingresso condominiale. Al piano primo, in luogo delle due unità abitative esistenti di differente consistenza (mq 121 e mq 75), si prevede la realizzazione di due nuovi alloggi aventi distribuzione interna più razionale di quella attuale e superficie simile, pertanto a fini valutativi si ritiene opportuno assumere come "unità tipo" un appartamento di superficie "convenzionale" pari a mq 98, corrispondente alla metà della superficie totale a disposizione (mq 196). Ognuna delle tre unità sopra descritte sarà corredata da un ripostiglio, da ricavarsi dal preesistente locale già adibito a ricovero dei mezzi di soccorso della Croce Rossa.

L'ipotesi progettuale prevede inoltre il mantenimento dell'ingresso, vano scale, e terrazzo a comune, e costituirà ulteriore comunanza delle tre unità immobiliari sia la piccola resede di mq 50 che circonda l'edificio su tre lati, che il ripostiglio sottoscala posto al piano terreno, già pertinenza esclusiva di uno dei due appartamenti.

Si dettaglia quanto sopra esposto nelle tabelle riepilogative della consistenza commerciale lorda ragguagliata dell'unità terziaria e dell'unità tipo a destinazione abitativa, calcolata ai sensi del DPR 138/98.

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. lorda ragg. mq
Terreno	Ufficio	129	1	129,00
Terreno	Ripostiglio	19	0,25	4,75
Totale mq in c.t.				134,00

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. lorda ragg. mq
Primo	Abitazione	98	1	98,00
Terreno	Ripostiglio	19	0,25	4,75
Totale mq in c.t.				103,00

Valore unitario ottenibile dalla trasformazione

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di addivenire alla determinazione del valore di mercato del bene trasformato utilizzando un approccio comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) quale modello di riferimento.

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 quadrati, 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 e si procederà 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.

Ciò posto, 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 dei campioni di immobili da comparare;
- test di ammissibilità dei dati rilevati;
- compilazione della tabella dei dati;
- compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e verifica dei risultati.

In relazione alle due diverse tipologie edilizie previste, si rendono necessarie due distinte analisi, una relativa all'unità ad uso direzionale e l'altra relativa alle unità ad uso residenziale. L'indagine compiuta ha permesso di reperire un numero sufficiente di dati elementari di mercato inerenti sia gli uffici che le abitazioni, e pertanto il procedimento estimativo verrà sviluppato relativamente ad entrambe le fattispecie immobiliari. Tutto ciò premesso sono stati redatti due specifici MCA, così in appresso a descriversi:

Destinazione direzionale (uffici):

Come si evince dalla tabella A degli elementi di comparazione, allegata come tutte le seguenti alla presente relazione, la costituzione del campione viene effettuata utilizzando come comparables i dati ricavati dai rogiti di quattro immobili ad uso terziario trasferiti in epoche compatibili con quella di riferimento della presente stima, uno dei quali ricadente nello stesso comune ("Cc") ma situato in zona OMI diversa, e tre nel limitrofo comune di

Seravezza ("Ca","Cb" e "Cd") e comunque tutti appartenenti alla medesima Macro Area Provinciale.



Si dettagliano di seguito gli elementi salienti dei comparabili prescelti:

"Ca" - Immobile compravenduto con atto notaio Cattaneo in data 30/07/2015, repertorio 25584/12651, posto al piano terra ed ubicato in comune di Seravezza, via M. Fascetti, censito al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 40 mappale 2647 sub 62, avente una superficie lorda ragguagliata di 130 mq, per il quale sono stati dichiarati € 201.914,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.553,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale".



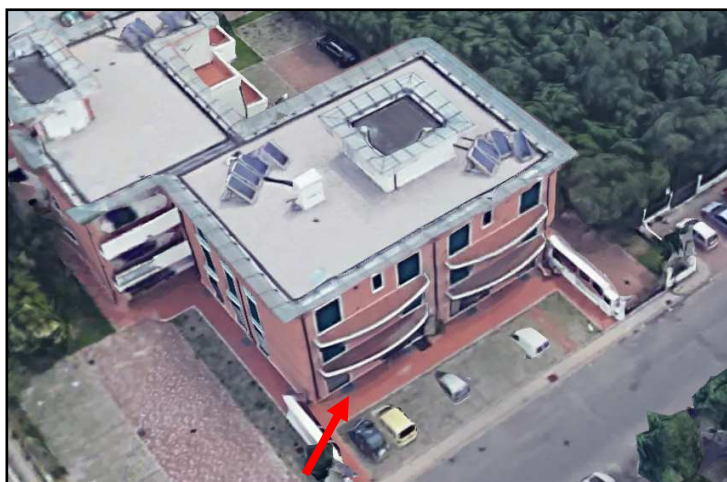
"Cb" - Immobile compravenduto con atto notaio Speranza in data 26/01/2016, repertorio 1961/1136, posto al piano terra ed ubicato in comune di Seravezza, frazione di Querceta, località "Alle Cioche", censito al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 36 mappale 15 sub 6, avente una superficie lorda ragguagliata di 77 mq, per il quale sono stati dichiarati € 160.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 2.078,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale".



"Cc" - Immobile compravenduto con atto notaio Costantino in data 22/12/2016, repertorio 106996/26954, posto al piano primo ed ubicato in Loc. "Osterietta", via Aurelia, censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 15 mappale 2261 sub 21, avente una superficie lorda ragguagliata di 87 mq, per il quale sono stati dichiarati € 230.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 2.644,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale", e per quanto riguarda la localizzazione, il bene risulta posto in zona "ricercata".



"Cd" – Immobile compravenduto con atto notaio Cattaneo in data 30/07/2015, repertorio 25584/12651, posto al piano terra ed ubicato in comune di Seravezza, via M. Fascetti, censito al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 40 mappale 2647 sub 61, avente una superficie lorda ragguagliata di 165 mq, per il quale sono stati dichiarati € 250.343,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.517,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale".



Per le differenze di epoca e di localizzazione rispetto al subject tutti i comparables vengono sottoposti al successivo test di ammissibilità previsto, tabella B, in modo da verificare che i prezzi unitari degli immobili rientrino all'interno dell'intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (VOMImin - C', con C' che rappresenta il costo unitario a mq. per passare dallo stato scadente a quello normale) ed il prezzo massimo ammissibile (VOMImax + C'', con C'' che rappresenta il costo unitario a mq. per passare dallo stato normale a quello ottimo). Dall'esame della predetta tabella si evince che tutti i comparables superano il test e possono quindi essere ammessi ai conteggi successivi.

Selezionato un campione di dati sufficienti, è quindi possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei quattro immobili con quello in stima, la cui prima fase del procedimento prevede la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l'attribuzione dei punteggi alle singole caratteristiche degli immobili, così come riportato nella tabella C.

Considerato l'intero campione selezionato, si deve procedere alla compilazione della successiva tabella D dei prezzi marginali.

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo dei comparables (Pc min.) nel caso della caratteristica "consistenza", oppure al prezzo complessivo del singolo comparable (Pci) per le altre caratteristiche, per le quali il prezzo marginale

sarà determinato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti k che sintetizzano i diversi apprezzamenti di mercato delle singole caratteristiche.

Caratteristiche "Uffici e studi professionali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Per quanto riguarda la caratteristica "Orientamento prevalente" si precisa che in essa si è inteso ricomprendere pure la luminosità e la aereazione degli ambienti.

Risulta ora possibile procedere alla redazione della tabella E di valutazione ed alla 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, e ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Si sottolinea che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in valutazione. Si precisa infine che occorre a questo punto verificare l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti per non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 10% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni aventi le caratteristiche di quella in oggetto.

Da tutto quanto esposto si rileva che al subject, considerato in stato manutentivo ottimo in quanto ipotizzato ristrutturato, risulta attribuibile un valore unitario di € 1.538,00/mq che appare compatibile con i valori previsti

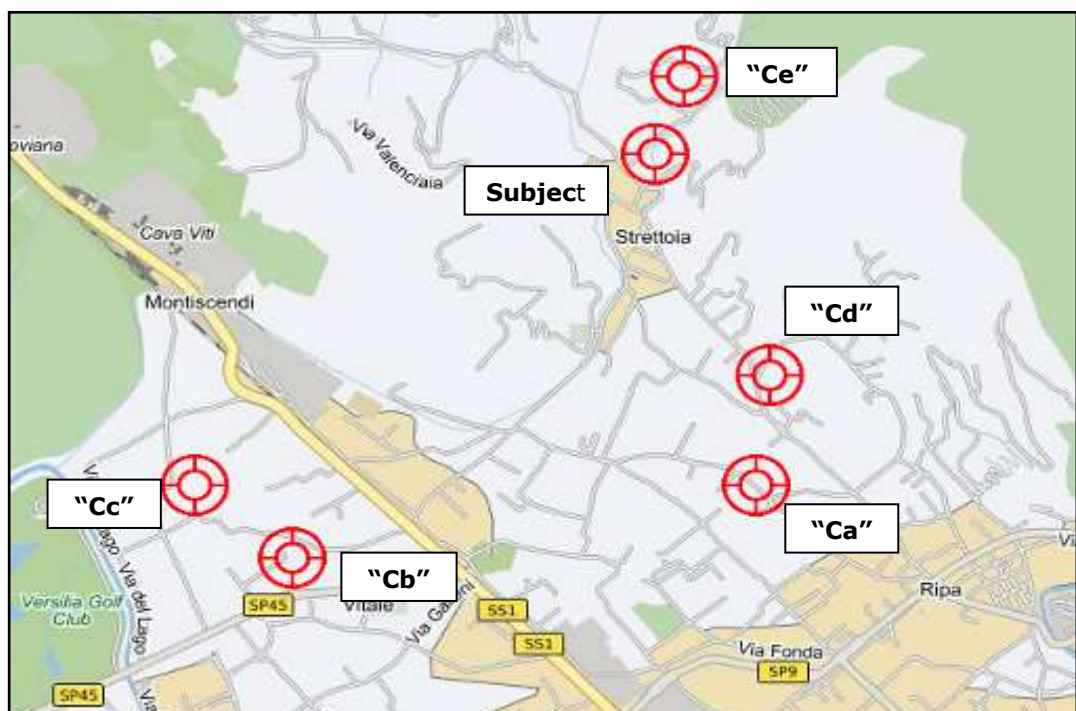
dall'OMI di questa Agenzia per il periodo di riferimento e per la tipologia immobiliare considerata (min € 1.200,00/mq – max € 1.700,00/mq) tenuto conto della consistenza superiore all'ordinarietà e dell'ubicazione periferica del bene in stima, da considerarsi poco favorevole per una destinazione direzionale.

Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Importo totale (€)
134	1.538,00	206.092,00
Importo complessivo in c.t.		206.000,00

In base alle suddette considerazioni si attribuisce all'ufficio trasformato un valore di € 206.000,00 (euro duecentoseimila/00).

Destinazione residenziale (abitazioni):

Come si evince dalla tabella A degli elementi di comparazione, allegata come tutte le seguenti alla presente relazione, la costituzione del campione viene effettuata utilizzando come comparables i dati ricavati dai rogiti di cinque immobili ad uso residenziale trasferiti in epoche compatibili con quella di riferimento della presente stima, tutti situati nello stesso comune e zona del subject.



Si dettagliano di seguito gli elementi salienti dei comparabili prescelti:

“Ca” - Immobile a schiera con altri, compravenduto con atto notaio de Luca in data 30/11/2016, repertorio 22392/15455 e successivamente ristrutturato, posto al piano terra ed ubicato in comune di Pietrasanta, frazione Strettoia, via Romana 154, censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 53 mappale 609 sub 5, avente una superficie lorda ragguagliata di 104 mq, per il quale sono stati dichiarati € 140.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.350,00 €/mq. Relativamente alle peculiarità del bene, si segnala che per quanto concerne la “Qualità dell’affaccio” e lo “Stato manutentivo interno dell’uiu” vengono entrambe giudicate “scadenti” rispettivamente al contesto di ubicazione del bene ed alle informazioni acquisite dalla lettura dell’atto di trasferimento.



“Cb” - Immobile compravenduto con atto notaio de Luca in data 10/09/2018, repertorio 25081/17732, posto al piano terra di fabbricato su due piani costituito da sole due unità immobiliari, ubicato in comune di Pietrasanta, località “Montiscendi”, via della Sipe n. 22 e censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 52 mappale 629 sub 5, avente una superficie lorda ragguagliata di 97 mq, per il quale sono stati dichiarati € 185.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.900,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare “normale”.



"Cc" - fabbricato tipo "casa di corte" composto da piano terra e primo, compravenduto con atto notaio de Luca in data 14/01/2016, repertorio 21002/14296 e successivamente ristrutturato, ubicato in comune di Pietrasanta, loc. "Montiscendi", via del Rio n. 115, censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 52 mappale 280, avente una superficie lorda ragguagliata di 111 mq, per il quale sono stati dichiarati € 120.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.080,00 €/mq. Relativamente alle peculiarità del bene, si segnalano le caratteristiche "Qualità dell'affaccio" e "Qualità distributiva", entrambe giudicate "scadenti" così come lo "Stato manutentivo interno dell'uiu".



"Cd" - Immobile compravenduto con atto notaio de Luca in data 29/06/2017, repertorio 21812/14975, posto al piano terra di fabbricato su due piani costituito da sole due unità immobiliari, ubicato in comune di Pietrasanta, frazione Strettoia, loc. "Risciolo", via Strettoia n. 26 e censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 53 mappale 1202 sub 1, avente una superficie lorda ragguagliata di 96 mq, per il quale sono stati dichiarati € 150.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.560,00 €/mq. Relativamente allo stato manutentivo interno, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale".



“Ce” – fabbricato a schiera con altri composto da piano terra e primo, compravenduto con atto notaio Guidugli in data 10/03/2017, repertorio 113052/15409, ed ubicato in comune di Pietrasanta, frazione Strettoia, loc. “Strinato”, via Strinato n. 44, censito al catasto fabbricati del comune di Pietrasanta nel foglio 49 mappale 456 sub 2 e mappale 756 sub 1 graffati, avente una superficie lorda ragguagliata di 102 mq, per il quale sono stati dichiarati € 190.000,00 corrispondenti ad un prezzo unitario di circa 1.863,00 €/mq. Relativamente alle peculiarità del bene, si segnala che la “Qualità dell’affaccio” è stata considerata “di pregio” tenuto conto dell’ubicazione del bene.



Per le differenze di epoca rispetto al subject tutti i comparables (ad esclusione del comparabile “Cb” il cui atto di compravendita si riferisce al 2° semestre 2018), vengono sottoposti al successivo test di ammissibilità previsto, tabella B, in modo da verificare che i prezzi unitari degli immobili rientrino all’interno dell’intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (VOMI_{min} – C’, con C’ che rappresenta il costo unitario a mq per passare dallo stato scadente a quello normale) ed il prezzo massimo ammissibile (VOMI_{max} + C”, con C” che rappresenta il costo unitario a mq per passare dallo stato normale a quello ottimo). Dall’esame della predetta tabella si evince che tutti i comparables superano il test e possono quindi essere ammessi ai conteggi successivi.

Selezionato un campione di dati sufficienti, è quindi possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei cinque immobili con quello in stima, la cui prima fase del procedimento prevede la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l’attribuzione dei punteggi alle singole caratteristiche degli immobili, così come riportato nella tabella C.

Considerato l’intero campione selezionato, si deve procedere alla compilazione della successiva tabella D dei prezzi marginali.

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo dei comparables (Pc min.) nel caso della caratteristica “consistenza”, oppure al prezzo complessivo del singolo

comparabile (Pci) per le altre caratteristiche, per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti k che sintetizzano i diversi apprezzamenti di mercato delle singole caratteristiche.

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	S	4
	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Risulta ora possibile procedere alla redazione della *tabella E* di valutazione ed alla 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, e ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Si sottolinea che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in valutazione. Si precisa infine che occorre a questo punto verificare l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti per non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 10% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni aventi le caratteristiche di quella in oggetto.

Da tutto quanto esposto si rileva che al subject, considerato in stato manutentivo ottimo in quanto ipotizzato ristrutturato, risulta attribuibile un valore unitario di € 2.266,00/mq che appare compatibile con i valori previsti dall'OMI di questa Agenzia per il periodo di riferimento e per la tipologia

immobiliare considerata (min € 1.500,00/mq – max € 1.800,00/mq) tenuto conto che i valori OMI si riferiscono ad immobili in normali condizioni di manutenzione mentre il subject è da considerarsi in ottimo stato a seguito della ristrutturazione ipotizzata. Si specifica che i dati OMI di cui sopra sono relativi all'ultimo semestre disponibile al momento della stesura della presente relazione (2° semestre 2018).

In base a quanto sopra esposto il valore unitario determinato dovrà essere applicato all'intera superficie residenziale del fabbricato, pari a mq 206 (due alloggi da mq 103 ciascuno), con le seguenti risultanze:

Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Importo totale (€)
206	2.266,00	466.796,00
Importo complessivo in c.t.		467.000,00

Sulla base delle precedenti determinazioni è quindi possibile stabilire il valore complessivo del bene trasformato nel modo seguente:

Destinazione	Superficie e valore unitario (€/mq)	Importo totale in c.t. (€)
Ufficio	mq 134 x 1.538,00	206.000,00
Abitazioni	mq 206 x 2.266,00	467.000,00
Importo complessivo		673.000,00

Da quanto sopra il valore dell'intero bene trasformato risulta quindi pari ad
€ 673.000,00 (seicentotantremila/00)

Costi diretti e indiretti di trasformazione

Relativamente ai costi per la trasformazione si assumono i dati di seguito elencati ed esplicitati nella allegata "tabella dei costi diretti e indiretti di costruzione":

C_{tt} ($C_{sc} + C_{ss} + C_{oi}$) – Per il costo tecnico di trasformazione unitario, visto quanto riportato in riviste specialistiche del settore edilizio (DEI, Maggioli ecc...), considerata la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, si ritiene di adottare un costo di € 1.000,00/mq (come da tabella di omogeneizzazione allegata). Tale dato è stato determinato con riferimento al prezziario DEI 2014, e specificatamente al caso "Risanamento conservativo" (tipologia B6), che riporta un costo unitario complessivo di € 973,00/mq opportunamente ricondotto al caso in stima tenuto conto dei lavori che si ritiene dover eseguire per la realizzazione dell'intervento ipotizzato. Nello specifico, rispetto all'esempio preso a base, si ritiene di non conteggiare l'incidenza delle opere inerenti la realizzazione dell'impianto ascensore (voce n. 15) in quanto non previsto. Si specifica che al fine di determinare il costo tecnico di trasformazione è stata considerata una superficie di mq 351 che corrisponde alla s.l.p. del fabbricato compreso ingresso, vano scale a comune di mq 16 considerato una sola volta e corridoio comune di disimpegno ai ripostigli. Si specifica che tale superficie non comprende i locali accessori (ripostigli) in omogeneità con l'esempio DEI preso a riferimento, dall'analisi del quale si desume che non vengono nemmeno in questo caso incluse nella s.l.p. e nel volume indicati le porzioni accessorie del fabbricato poste al piano interrato.

Si precisa infine che il costo dell'area esterna C_{se} (data la modesta entità della sua superficie di soli mq 50) si intende compreso e computato attraverso il coefficiente adottato per il "livello qualitativo" (vedasi tabella di omogeneizzazione)

O_u ($O_{ups} + O_{cc}$) – Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati sulla base delle tariffe applicate dal comune di Pietrasanta e ammontano, per il caso in stima, a complessivi € 14.000,00 circa relativi al costo di costruzione non essendo previsti per la ristrutturazione ipotizzata oneri riguardanti l'urbanizzazione primaria e secondaria.

O_p – oneri professionali pari all' 8% del costo tecnico di trasformazione come suffragato dalle tariffe professionali.

S_g – spese generali del promotore pari al 2% del costo tecnico di trasformazione e oneri di urbanizzazione, come suffragato da riviste di settore.

S_c – Spese di commercializzazione pari al 2%.

Oneri finanziari sui costi di trasformazione (**O_{ft}**)

Questi oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'intervento di trasformazione e consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento

dell'operazione immobiliare (*Interessi passivi sul debito*). Tali oneri sono calcolati utilizzando un tasso d'interesse, che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario, legato al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Si ipotizza un mix di capitale (40% proprio e 60% preso a prestito) ottimale per il promotore ordinario. Gli oneri vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

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

Dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+r)$;

r = tasso di interesse sul debito praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi 2,20%, specificando che si è fatto riferimento ai dati più recenti dei tassi Eurirs a 5 anni (orizzonte temporale più vicino a quello dell'intervento ipotizzato) maggiorati di uno spread coerente con i rischi dell'operazione di trasformazione.

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Ovviamente gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono. Tenuto conto del periodo trascorso dal momento dell'atto e della tipologia dell'intervento previsto, ipotizzando un orizzonte temporale di 27 mesi si assume:

- 9 mesi per la conclusione del procedimento autorizzativo ed affidamento lavori;
- 9 mesi per il completamento delle opere;
- 9 mesi per la commercializzazione;
- **r** – tasso di interesse nominale per investimenti senza rischio pari allo 1,05% (BTP a 3 anni), di durata assimilabile a quella dell'operazione immobiliare.

I vari fattori economici in gioco si collocano all'interno del periodo della trasformazione secondo la "tabella dei tempi di erogazione" allegata alla presente relazione.

Utile del promotore (U_p)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto immobiliare finito; nella zona in oggetto e per la tipologia edilizia realizzata, può essere quantificato in una percentuale del 10% tenuto conto delle condizioni economiche generali, dell'andamento locale delle trattative, e dello stato del bene (fabbricato esistente da ristrutturare).

Oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari)

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_t), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri, di cui occorre tener conto. Tali oneri comprendono:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare sono da considerarsi pari al 9% complessivo del valore, e nell'ipotesi che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino entrambi al 4% complessivo del valore, si determinano come:

$$O_{ia} = 13\%V_t$$

- gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (2,20%) come:

$$O_{fa} = (V_t + O_{ia}) \times d \times [(1+r)^n - 1] = 60\%(1+13\%) \times (1,022^{27/12} - 1) \times V_t = 3,40\% \times V_t$$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data d'ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite.

Tutti gli importi, per poter essere sommati algebricamente, dovranno essere attualizzati ad un unico istante (data di stima coincidente con la data di stipula atto), utilizzando un saggio di attualizzazione r corrispondente al rendimento dei titoli di stato della stessa durata temporale. Nel caso specifico il saggio di attualizzazione r è stato desunto dal sito MEF - asta dei BTP a 3 anni del 13/06/2019.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso *risk free* nominale dei titoli di stato a 3 anni (1,05%):

posto $r = 1,05\%$ e $q=1+r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f=1/q^n$ con n espresso in anni.

Raggruppando gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati si può procedere alla attualizzazione di ciascun componente come indicato nella allegata "tabella di valutazione".

Determinazione del valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Dall'equazione $V_t = (V_m - \Sigma C_i - a V_t) / q^n$, raggruppando si ricava $V_t (1 + a/q^n) = (V_m - \Sigma C_i) / q^n$.

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_t :

$$V_t = \frac{V_m/q^n - \sum C_i/q^n}{1 + a/q^n} = \frac{657.366 - 480.992}{1,163} = \text{in c.t. } \text{€ } 152.000,00$$

4.5 Determinazione del valore

Per tutto quanto in precedenza si assegna al compendio in stima il valore di **€ 152.000,00**.

5. CONCLUSIONI

La relazione di stima è relativa ad un edificio isolato di proprietà EsaCRI, elevato su due piani fuori terra, ubicato in comune di Pietrasanta, frazione di Strettoia, via del Casone, 52/54. Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del bene, a tal fine si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando la metodologia indiretta con procedimento in base al valore di trasformazione. Si sottolinea infine che il valore determinato rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che l'immobile sia libero, disponibile ed esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, oltre quelli descritti in precedenza, e che lo stesso sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

La presente stima viene fornita al fine di procedere all'alienazione del compendio da parte di EsaCRI, ne è vietato ogni altro tipo di utilizzo.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene di poter attribuire al bene precedentemente descritto un valore pari a € **152.000,00** (euro centocinquantaduemila/00).

Lucca, 08/07/2019

IL RESPONSABILE TECNICO

Luca Gaspari

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Massimo Moretti

(*) *Firma su delega del Direttore Provinciale*

Ivan Martini

Firmato digitalmente

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Uffici e studi professionali		Ca		Cb		Cc		Cd						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita						
	Estremi	Atto Not. Luigi Cattaneo di Montignoso del 30/07/2015, rep. 25584/12651		Atto Not. Enrica Speranza di Erba del 26/01/2016, rep. 1961/1136		Atto Not. Domenico Costantino di Lucca del 22/12/2016, rep.		Atto Not. Luigi Cattaneo di Montignoso del 30/07/2015, rep. 25584/12651						
	Prezzo o valore assunto (€)	201.914,00		160.000,00		230.000,00		250.343,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2015		1°/2016		2°/2016		2°/2015				1°/2019		
	Comune	Seravezza		Seravezza		Pietrasanta		Seravezza				Pietrasanta		
	Indirizzo	Toponimo	Via Marcello Fascetti		Frazione Querceta, loc. "alle Ciocche", via Emilia		Loc. "Osterietta", via Aurelia sud		Via Marcello Fascetti				Frazione Strettoia, via del Casone 52/54	
		Numero civico	65		s.n.c.		s.n.c.		53				1	
	Catastali	Sezione			0									
		Foglio	40		36		15		40				49	
		Part.ile	2647		15		2261		2647				535	
Subalterno		62		6		21		61						
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		D1		D2		D1				E2	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.900,00		1.900,00		2.000,00		1.900,00					
		Massimo €/m ²	2.600,00		2.600,00		2.700,00		2.600,00					
	Valori all'epoca della stima: 1°/2019	Minimo €/m ²	1.700,00		1.700,00		1.800,00		1.700,00				1.200,00	
Massimo €/m ²		2.400,00		2.400,00		2.700,00		2.400,00				1.700,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	130,00	Superficie in m ²	77,00	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	165,00			Superficie in m ²	134,00	
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale		Normale		Normale		Normale				Ottimo		
	Dotazione impianti (Uffici)	Normale		Normale		Normale		Normale				Ottima		
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O		SE-SO		SE-SO		N				E-O		
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Ricerca		Normale				Normale		
	Numero di affacci	Tre		Due		Uno		Due				Uno		
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale		Normale				Normale		

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	D1	D2	D1	E2	
Prezzo rilevato (€)		201.914,00	160.000,00	230.000,00	250.343,00	$V_{OMI \min} = \text{€}/\text{m}^2$	1.200,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2015	1°/2016	2°/2016	2°/2015	$V_{OMI \max} = \text{€}/\text{m}^2$	1.700,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.250,00	2.250,00	2.350,00	2.250,00	$C' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	450,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI \text{ epoca stima}}/V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$)	0,91	0,91	0,96	0,91	$C'' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	450,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.050,00	2.050,00	2.250,00	2.050,00	Epoca stima:	1°/2019
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ zona comparabile}}$)	0,71	0,71	0,64	0,71	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.450,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		130	77	87	165	134	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.553,18	2.077,92	2.643,68	1.517,23	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI \min} - C'$)	750,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.000,94	1.339,11	1.631,21	977,77	Prezzo max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI \max} + C''$)	2.150,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		130.122,36	103.111,11	141.914,89	161.332,16	p'c min = €	977,77
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	130,00	Superficie in m ²	77,00	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	165,00			Superficie in m ²	134,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottimo	2,00
c3	Dotazione impianti (Uffici)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottima	2,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	N	0,00			E-O	2,00
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c6	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00			Uno	0,00
c7	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI							
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd				
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	977,77	977,77	977,77	977,77				
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	450	60.300,00	60.300,00	60.300,00	60.300,00				
c3	Dotazione impianti (Uffici)	Kc3XPci	€	5,0%	6.506,12	5.155,56	7.095,74	8.066,61				
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	2,0%	2.602,45	2.062,22	2.838,30	3.226,64				
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc5XPci	€	6,0%	7.807,34	6.186,67	8.514,89	9.679,93				
c6	Numero di affacci	Kc6XPci	€	2,0%	2.602,45	2.062,22	2.838,30	3.226,64				
c7	Qualità distributiva	Kc7XPci	€	3,0%	3.903,67	3.093,33	4.257,45	4.839,96				

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

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				
c1	Consistenza ragguagliata	4,00	3.911,08	57,00	55.732,93	47,00	45.955,22	-31,00	-30.310,89				
c2	Stato manutentivo dell'uiu	1,00	60.300,00	1,00	60.300,00	1,00	60.300,00	1,00	60.300,00				
c3	Dotazione impianti (Uffici)	1,00	6.506,12	1,00	5.155,56	1,00	7.095,74	1,00	8.066,61				
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	-1,00	-2.062,22	-1,00	-2.838,30	2,00	6.453,29				
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-8.514,89	0,00	0,00				
c6	Numero di affacci	-2,00	-5.204,89	-1,00	-2.062,22	0,00	0,00	-1,00	-3.226,64				
c7	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	65.512,31		117.064,04		101.997,77		41.282,36					
	P'_c	130.122,36		103.111,11		141.914,89		161.332,16					
	$P'_c + \sum \Delta P_i$	195.634,66		220.175,15		243.912,67		202.614,52					
1^a SINTESI	P_C corretto	1.459,96		1.643,10		1.820,24		1.512,05				prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	1.608,83
	$\Delta_{medio}\%$	-9,25%		2,13%		13,14%		-6,02%				% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€)	215.583,22
2^a SINTESI	P_C corretto	1.459,96		1.643,10				1.512,05				prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/m ²)	1.538,37
	$\Delta_{medio}\%$	-5,10%		6,81%				-1,71%				Valore 2^a sintesi (€)	206.141,58
	Esito 2^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato				Accettato					

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce								
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Atto Notaio Tommaso de Luca di Massa del 30/11/2016 rep.		Atto Notaio Tommaso de Luca di Massa del 10/09/2018 rep. 25081/17732		Atto Notaio Tommaso de Luca di Massa del 14/10/2016 rep.		Atto Notaio Vincenzo de Luca di Massa del 29/06/2016 rep.		Atto Notaio Umberto Guidugli del 10/03/2017 rep.				
	Prezzo (€)	140.000,00		185.000,00		120.000,00		150.000,00		190.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2016		2°/2018		1°/2016		1°/2016		1°/2017			1°/2019	
	Comune	Pietrasanta		Pietrasanta		Pietrasanta		Pietrasanta		Pietrasanta			Pietrasanta	
	Indirizzo	Toponimo	Fraz. Strettoia, via Romana		Località Montiscendi, via della Sipe		Località Montiscendi, via del Rio		Frazione Strettoia, loc. Risciolo, via Strettoia		Frazione Strettoia, loc. Strinato, via Strinato			Frazione Strettoia, via del Casone
		Numero civico	154		22		115		26		44			184
	Catastali	Sezione												52/54
		Foglio	53		52		52		53		49			49
		Part.ile	609		629		280		1202		456			535
Subalterno		5		5		0		1		2				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E2		E2		E2		E2		E2		E2	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00			
		Massimo €/m ²	1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2019	Minimo €/m ²	1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00		1.500,00	
Massimo €/m ²		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		1.800,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	104,00	Superficie in m ²	97,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	102,00		Superficie in m ²	103,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente		Normale		Scadente		Normale		Normale			Ottimo	
	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO		SE-SO		E-O		SE-SO		S			E-O	
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Scadente		Normale		Normale			Normale	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			Normale	
	Numero WC	Uno		Uno		Uno		Due		Uno			Due	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Economica		Economica		Civile		Civile			Civile	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente		Normale		Scadente		Normale		Di pregio			Normale	

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E2	E2	E2	E2	E2	E2	
Prezzo rilevato (€)		140.000,00	185.000,00	120.000,00	150.000,00	190.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.500,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2016	2°/2018	1°/2016	1°/2016	1°/2017	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	1.800,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	450,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	450,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	Epoca stima:	1°/2019
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.650,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		104	97	111	96	102	103	
Prezzo unitario pc (€/mq)		1.346,15	1.907,22	1.081,08	1.562,50	1.862,75	Prezzo/Canone min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	1.050,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		1.346,15	1.907,22	1.081,08	1.562,50	1.862,75	Prezzo/Canone max ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	2.250,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)		140.000,00	185.000,00	120.000,00	150.000,00	190.000,00	$p'c \text{ min} = \text{€}$	1.081,08
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE													IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	104,00	Superficie in m ²	97,00	Superficie in m ²	111,00	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	102,00			Superficie in m ²	103,00
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottimo	2,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	S	4,00			E-O	2,00
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c6	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	Uno	0,00			Due	1,00
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00			Civile	1,00
c8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00			Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.081,08	1.081,08	1.081,08	1.081,08	1.081,08
c2	Stato manutentivo dell'uiu	Kc2XSts	€	450	46.350,00	46.350,00	46.350,00	46.350,00	46.350,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	4,0%	5.600,00	7.400,00	4.800,00	6.000,00	7.600,00
c4	Qualità distributiva	Kc4XPci	€	3,0%	4.200,00	5.550,00	3.600,00	4.500,00	5.700,00
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc5XPci	€	6,0%	8.400,00	11.100,00	7.200,00	9.000,00	11.400,00
c6	Numero WC	Kc6XPci	€	3,0%	4.200,00	5.550,00	3.600,00	4.500,00	5.700,00
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc7XPci	€	5,0%	7.000,00	9.250,00	6.000,00	7.500,00	9.500,00
c8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc8XPci	€	3,0%	4.200,00	5.550,00	3.600,00	4.500,00	5.700,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
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		
c1	Consistenza ragguagliata	-1,00	-1.081,08	6,00	6.486,49	-8,00	-8.648,65	7,00	7.567,57	1,00	1.081,08		
c2	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	92.700,00	1,00	46.350,00	2,00	92.700,00	1,00	46.350,00	1,00	46.350,00		
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	1,00	5.600,00	-1,00	-7.400,00	0,00	0,00	-1,00	-6.000,00	-2,00	-15.200,00		
c4	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Numero WC	1,00	4.200,00	1,00	5.550,00	1,00	3.600,00	0,00	0,00	1,00	5.700,00		
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	1,00	9.250,00	1,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	1,00	4.200,00	0,00	0,00	1,00	3.600,00	0,00	0,00	-1,00	-5.700,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		105.618,92		60.236,49		100.851,35		47.917,57		32.231,08		
	P'_C		140.000,00		185.000,00		120.000,00		150.000,00		190.000,00		
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		245.618,92		245.236,49		220.851,35		197.917,57		222.231,08		
1^a SINTESI	P_C corretto		2.384,65		2.380,94		2.144,19		1.921,53		2.157,58	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/mq)	2.197,77
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		8,50%		8,33%		-2,44%		-12,57%		-1,83%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	226.370,31
2^a SINTESI	P_C corretto		2.384,65		2.380,94		2.144,19				2.157,58	prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/mq)	2.266,84
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		5,20%		5,03%		-5,41%				-4,82%	Valore 2^a sintesi (€)	233.484,52
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Accettato		

n°	destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento								coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mq		
			Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	vol. mc	altezza interpiano m	tempi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale			
1	Risanamento conservativo di edificio residenziale	DEI 2014	B6				3.213					973,00	0,95	1,00	1,20	0,90	1,03	1002,00
Media costi unitari in c.t.																	1000,00	

TABELLA TEMPI EROGAZIONE

Dettaglio voci	Q.tà	Tempo di erogazione	mesi
Valore di mercato del prodotto ottenibile dalla trasformazione		$n=n1+n2+n3$	27
Costo tecnico di trasformazione e costi di gestione Ctt =(Csc+Cse); Cg=(Op+Sg+Sc)	30%	n1	9
	70%	$n1+(2/3)n2$	15
Oneri urbanizzazione	100%	$(n1+n2+n3)/2$	13,5
Oneri finanziari sul 60% del costo di trasformazione	30%	n1	9
	70%	$n1+(2/3)n2$	15
Utile del promotore		$n1+n2+n3$	27
Oneri di trasferimento relativi al capitale area		istante iniziale	0
Oneri finanziari sui costi d'acquisto del bene		$n1+n2+n3$	27

TABELLA COSTI

	Formula			Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	VALORE €
Valore mercato bene trasformato	$Vm = SI \times \text{Valore unitario}$			1.979,41	mq	340	672.999,40
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Formula	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario (€/mq)	unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi						0
Costo di costruzione Superfici Coperte	Csc			1.000,00		351	351.000
Costo sistemazione Superfici Esterne	Cse			0,00		0	0
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	$Ctt (Coi + Csc + Cse)$						351.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	$Ou = (Oups + Occ)$						14.000
Onorari professionali	$Op = op\% \times (Csc+Cse)$	8%			€	351.000	28.080
Spese generali e amministrazione	$Sg = 2\% \times (Csc+Cse+Ou)$	2%			€	365.000	7.300
Spese di commercializzazione	$Sc = \% \times Vm$	2%			€	672.999	13.460
COSTI DI GESTIONE	$Cg = (Op + Sg + Sc)$						48.840
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione	$Ct = (Ctt + Ou + Cg)$						413.840

ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempo fine periodo mesi	Costi €	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione	$Of 1=30\%(Ctt) \times d \times [(1+i)^A - 1]$	2,20%	18	351.000	30%	60%	2.096
	$Of 2=70\%(Ctt) \times d \times [(1+i)^A - 1]$	2,20%	12	351.000	70%	60%	3.243
sugli oneri di urbanizzazione	$Of 3=(Ou) \times d \times [(1+i)^A - 1]$	2,20%	13,5	14.000	100%	60%	208
sui costidi gestione	$Of 4=30\%(Cg) \times d \times [(1+i)^A - 1]$	2,20%	18	48.840	30%	60%	292
	$Of 5=70\%(Cg) \times d \times [(1+i)^A - 1]$	2,20%	12	48.840	70%	60%	451
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito	Of_t						6.290

UTILE DEL PROMOTORE	Valore (€)	percentuale p %			valore bene trasformato (€)	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	$Up = p \times Vm$	10,00%			672.999,40	67.299,94
Utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	Up					67.299,94

VALORE TRASFORMAZIONE

TABELLA VALUTAZIONE

saggio di sconto

1,05%

Valore / Costo		Valore alla erogazione €	tempo da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/(1+r)^n$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		672.999,40	27	0,97677	657.366
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]					657.366
30%	Ctt = (Coi + Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	105.300,00	9	0,99220	104.479
70%	Ctt = (Coi + Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	245.700,00	15	0,98703	242.513
100%	Ou Oneri urbanizzazione	14.000,00	13,5	0,98832	13.836
30%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	14.652,00	9	0,99220	14.538
70%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	34.188,00	15	0,98703	33.745
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI [Ct= Ctt + Ou + Cg]					409.111
Oft	oneri finanziari sui costi di trasformazione	6.290,00	27	0,97677	6.144
Up	utile del promotore	67.299,94	27	0,97677	65.737
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI [Ci = Ct +Oft + Up]					480.992
Oia	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile	13% Vt	0	1,00000	13,00%
Ofa	oneri finanziari relativi sui costi d'acquisto del bene	3,40% Vt	27	0,97677	3,32%
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [Ofa + Oia = Vt (a/q^n)]					16,32%

VALORE DI TRASFORMAZIONE in CT	152.000
---------------------------------------	----------------