



Elab.N

Perizia di stima

aprile 2017

Committente:

TARROS S.p.a.

GF S.r.l.

NORA S.p.a.

Progetto:

Progetto architettonico ed urbanistico
Cappelletti Sergiampietri Architetti Associati
Via XXVII Marzo, 1
19121 La Spezia

Giuseppe Brusacà Architetto
Via XXIV Maggio, 121
19124 La Spezia

nome file : Elab.N _ Perizia di stima

revisione : 00

data : 20 gennaio 2017

redazione elaborato : Agenzia del Territorio

Ai sensi della vigente Legge sui diritti d'autore il presente disegno non può essere riprodotto o divulgato senza autorizzazione



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
Distretto di trasformazione API 5
Subdistretto API 5A

Progetto per la trasformazione dell'area TARROS
in via Privata Enel - Località Fossamastra - La Spezia

A2D2 CAPPELLETTI
SERGIAMPIETRI
ARCHITETTI
ASSOCIATI

GIUSEPPE BRUSACA' ARCH.

PROTOCOLLO. N.24.922
DEL 28.07.2016

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.uptiaspezia@agenziaentrate.it

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN LOTTO DI TERRENO A NATURA EDIFICATORIA E DI UN FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA - IL TUTTO UBICATO NEL QUARTIERE DI FOSSAMAISTRA, IN LOCALITÀ PAGLIARI - NEL COMUNE DELLA SPEZIA (SP).

PERMUTA: COMUNE DELLA SPEZIA - NORA S.P.A.



DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl.laspezia@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA

4

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

4

1.1. Notizie di carattere generale

4

1.2. Caratteristiche delle unità immobiliari

7

1.3. Note

31

1.4. Utilizzo attuale

31

1.5. Identificazione catastale

33

1.6. Consistenza

36

1.7. Quadro normativo vigente e norme cogenti

38

1.8. Documentazione urbanistica

38

1.3.	Certificazioni di conformità	
		41
1.4.	Contratti di locazione	
		45
1.5.	Servitù e altri diritti reali	
		45
1.6.	Criteri e metodologie estimative	
		46
1.2.	Individuazione dello scopo della stima	
		48
1.3.	Analisi del mercato immobiliare	
		49
1.4.	Metodologia estimativa adottata	
		52

PREMESSA

RICHIEDENTE: COMUNE DELLA SPEZIA

PROT. 57.406 del 04.06.2016.

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN LOTTO DI TERRENO A NATURA EDIFICATORIA E DI UN FABBRICATO A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA - IL TUTTO UBICATO NEL QUARTIERE DI FOSSAMAISTRA, IN LOCALITÀ PAGLIARI - NEL COMUNE DELLA SPEZIA (SP).

L'Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo dei beni in oggetto - in data **19 LUGLIO 2015**.

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

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Le proprietà degli immobili, oggetto di trattazione, in rapporto al contesto territoriale in cui sono ubicati e più marcatamente in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche in loro possesso, ne contraddistinguono l'appetibilità sul mercato immobiliare, e possono essere esplicitate come segue:

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Sono oggetto di valutazione della presente perizia di stima un terreno a natura edificatoria, di proprietà del Comune della Spezia, ed un fabbricato a prevalente destinazione d'uso terziaria, di proprietà della Società Nora S.p.A. - il tutto sito in prossimità del Quartiere di Fossamastra - zona periferica del Capoluogo, ricompresa tra il mare e la prima fascia collinare.

I beni - posti in fregio a Viale San Bartolomeo, storica arteria di collegamento con il Comune di Lerici (fabbricato), e Via delle Casermette (terreno edificabile) – insistono su una porzione territoriale a ridosso dello scalo mercantile. Nello specifico - il contesto urbano è contraddistinto dalla sovrapposizione delle varie infrastrutture connesse al polo portuale (moli, accessi stradali e ferroviari, bacini, aree di stoccaggio, piazzali di sollevamento) e dalle differenti attività artigianali/industriali che caratterizzano l'indotto commerciale e la nautica da diporto, affiancate ad un'edilizia residenziale prevalentemente economico popolare - tipica dell'espansione periferica.

Per completezza espositiva - si segnala che la zona indagata è stata interessata negli ultimi anni da significative trasformazioni urbanistiche, ricomprese in un più ampio progetto di riqualificazione complessiva delle aree a Levante della Città: realizzazione del Distretto Produttivo integrato della Nautica con annessa darsena, predisposizione del Canale Pagliari, installazione di ponte mobile su Viale San Bartolomeo al fine di raccordare i due segmenti della viabilità pubblica - interrotti per garantire l'accesso diretto delle imbarcazioni allo specchio d'acqua artificiale, costruzione dello scalo turistico "Porto Lotti".

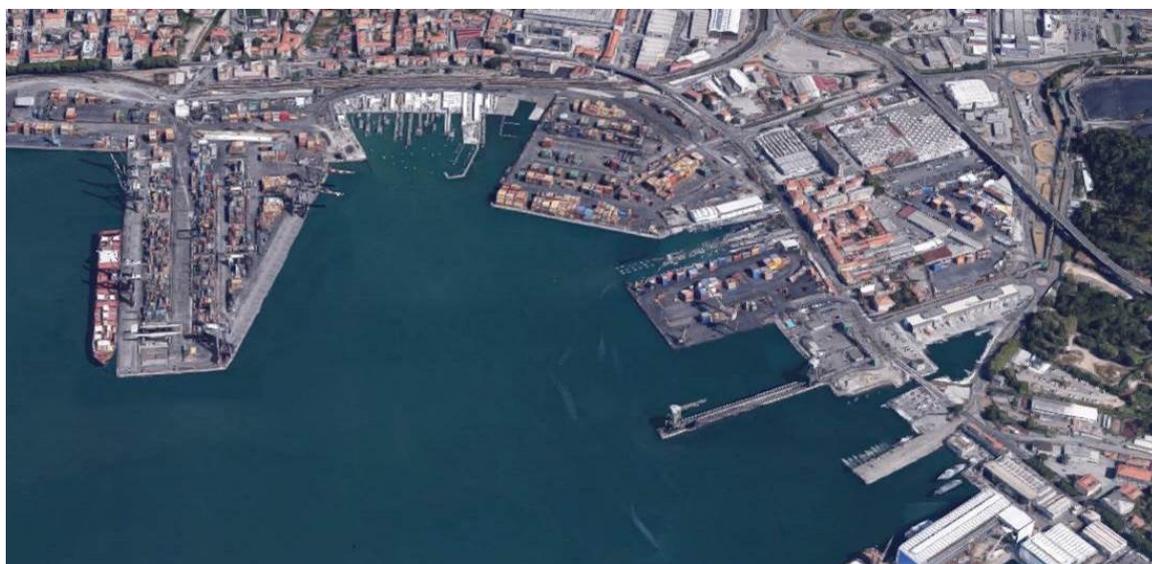


Fig.1: INQUADRAMENTO - SU ORTOFOTO OBLIQUA – DELL'AREA OGGETTO DI ANALISI (FONTE: GOOGLEMAPS).

Nel dettaglio – i cespiti trattati, localizzati in adiacenza al Molo San Bartolomeo, risultano ricompresi nella **FASCIA PERIFERICA**, coincidente con la **ZONA D4** dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**, riferita al Comune Capoluogo.

1.2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Sono oggetto di analisi un terreno a natura edificatoria facente parte del patrimonio immobiliare del Comune della Spezia ed un fabbricato, a prevalente destinazione d'uso terziaria, di proprietà della Società Nora S.p.A.

Nel dettaglio - i beni possono essere discriminate come:

I] PROPRIETÀ: COMUNE DELLA SPEZIA

TIPOLOGIA: TERRENO A NATURA EDIFICATORIA

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 50 - PARTICELLA 500



FIG.2: LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA - SU ORTOFOTO - DELL'AREA EDIFICABILE OGGETTO DI ANALISI (FONTE: GOOGLEMAPS).



FIG.3 - 4: RIPRESE DI DETTAGLIO DEL BENE INDAGATO (FONTE INTERNA).

Apprezzamento di terreno a natura edificatoria, della superficie di **Mq 9.683,00**, accessibile distintamente da Via delle Casermette e da Viale San Bartolomeo e caratterizzato da giacitura pianeggiante e forma pressoché rettangolare.

Il fondo - censito al N.C.T. con la qualità incolto produttivo - di fatto costituisce un piazzale pavimentato, confinato lungo tutto il perimetro, ed utilizzato per la maggior consistenza come area di rimessaggio/stoccaggio dalla Società Tarros S.p.A..

Per completezza espositiva - si segnala che una limitata quota del bene risulta adibita ad spazio di arresto e sosta a servizio dei mezzi operatori e degli addetti alle lavorazioni.

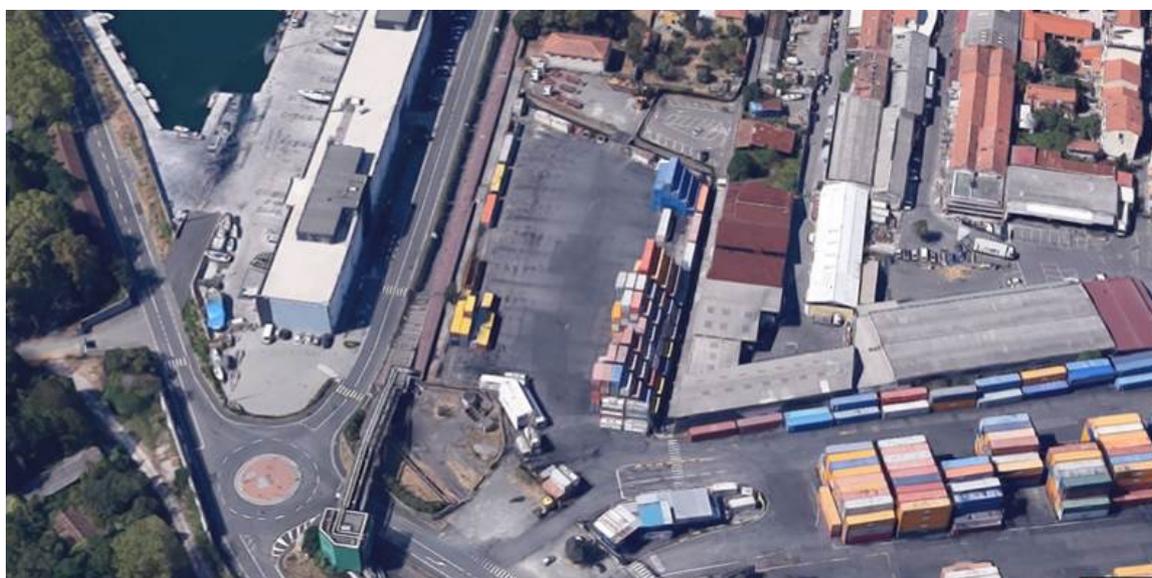


FIG.5: INQUADRAMENTO - SU ORTOFOTO - DELL'AREA EDIFICABILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE: GOOGLMAPS).

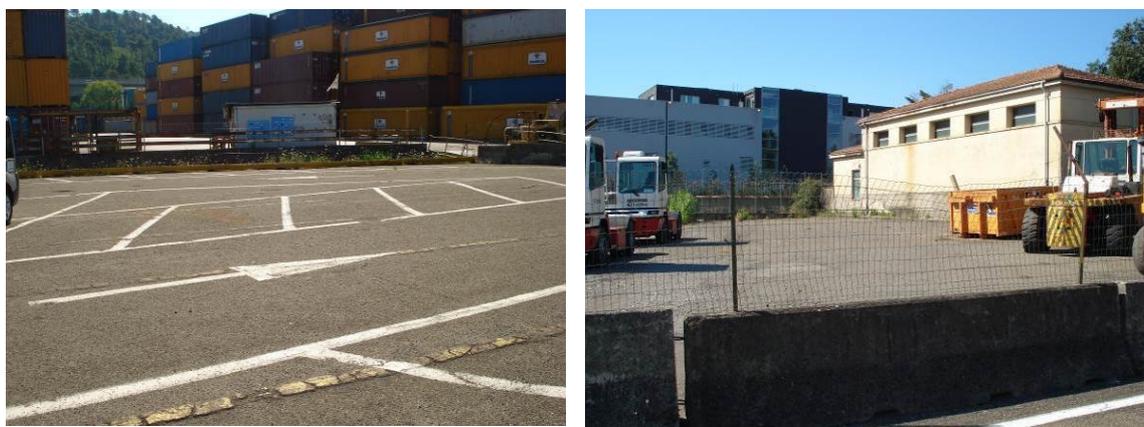
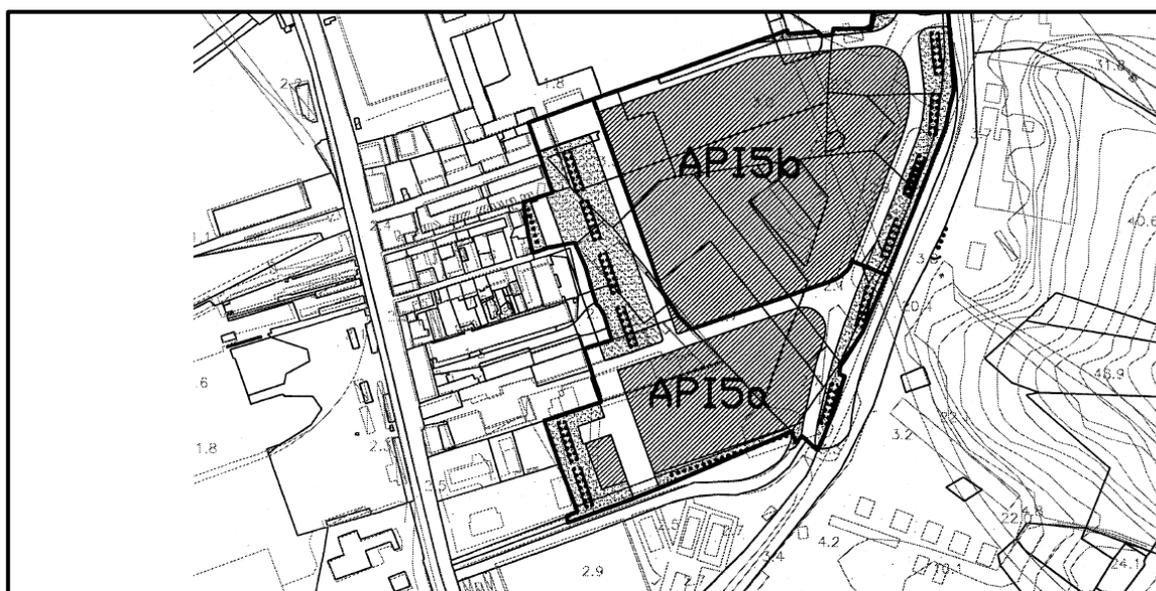


FIG.6 - 7: PARTICOLARI DEL CESPITE INDAGATO - SPAZIO A SERVIZIO DELLE MAESTRANZE (FONTE INTERNA).

Analizzate attentamente le condizioni al contorno e valutato lo stato dei luoghi, altresì visionata la documentazione fornita dal Committente (Comune della Spezia – Ufficio C.d.R. Patrimonio) – nel rispetto delle norme di conformità e congruenza del P.U.C. vigente (VEDI §2.2) – è stata definita la potenzialità edificatoria associata al bene – per la tipologia edilizia produttiva/terziaria – quantificata in circa **Mq 3.389,00**, ed annessa area di cessione pubblica con relativi spazi esclusivi di pertinenza (Mq 6.294,00).



Subdistretto API5/a

Ripartizione funzionale

St	= mq 33.662
Se + Ve ≤ 70% St	= mq 23.563
Ac ≥ 30% St	= mq 10.099

Mix funzionale (usi previsti)

Funzioni terziarie	:	U2/3, U2/6c, U2/8a
Funzioni produttive manifatturiere	:	U3/1, U3/2, U2/4

Usi regolati:

U2/3, U2/6c, U2/8a	:	max 30% Sul
--------------------	---	-------------

Indici urbanistico ecologici

St	= mq 33.662
Ut	= 3.500 mq/ha
Sul	= mq 11.782
Recupero del 50% della Sul demolita	
Sp	= 20% della St
A	= 40 alberi/ha
Ar	= 60 arbusti/ha

Fig.8: STRALCIO DELLO SCHEMA FUNZIONALE DI INTERVENTO – PARAMETRI FUNZIONALI (FONTE: INTERNA).

II] PROPRIETÀ: NORA S.P.A.

TIPOLOGIA: FABBRICATO

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 49 – MAPPALE 125 – SUB.1,2,3,13,14,15



FIG.9: INQUADRAMENTO DELLA PORZIONE EDILIZIA TRATTATA (FONTE: GOOGLEMAPS/INTERNA).

Fabbricato da terra a tetto, sviluppato su tre piani, di cui il primo seminterrato posto ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale.

La costruzione - edificata in data anteriore al 1° settembre 1967 - presenta parti comuni datate ma sostanzialmente in ordine e versa complessivamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Nello specifico - il manufatto risulta composto da:

PIANO SEMINTERRATO: SUB.1 - 2



Fig.10: DETTAGLIO DEL LIVELLO SEMINTERRATO
(FONTE: INTERNA).

Trattasi di porzione immobiliare adibita a magazzino, caratterizzata da differenti locali, tutti accessibili indipendentemente da corte esterna pertinenziale posta a quota inferiore rispetto a Viale San Bartolomeo.

Il livello - distinto da altezza interna di mL 2,50 - sviluppa una consistenza utile complessiva - determinata per omogeneizzazione, ai sensi del **D.P.R. 138/98** - di circa **Mq 181,00**.

PIANO PRIMO: SUB.3 – SUB.13 (EX SUB.10 - EX SUB.4)

Trattasi di porzione immobiliare costituita da due unità edilizie, originariamente a destinazione d'uso residenziale, utilizzate come alloggio (SUB.3) ed affittacamere (SUB.4).

Il livello - accessibile direttamente da Viale San Bartolomeo - sviluppa la sua consistenza come:

SUBALTERNO 3

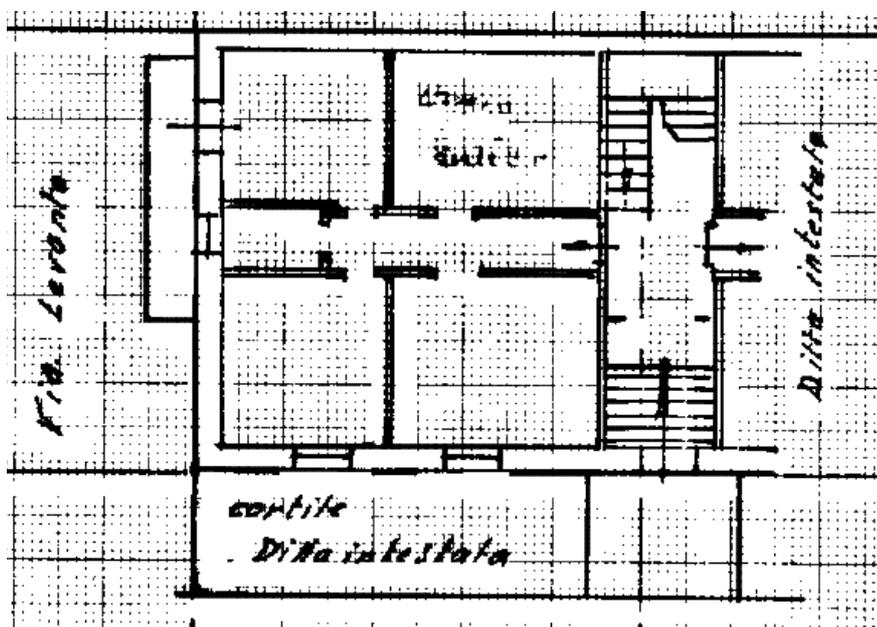


Fig.11: STRALCIO PLANIMETRICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).

Unità edilizia - distinta da ingresso su corridoio centrale, zona pranzo con cucinino dotata di terrazzo aggettante su Via Levanto, locale adibito a servizio igienico e tre vani. Il bene - inutilizzato da diverso tempo - sviluppa una

consistenza, determinata per omogeneizzazione - ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di circa **Mq 93,00** ed è caratterizzato da altezza interna di circa **mL 3,00**.

Nel dettaglio - l'immobile desta internamente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione: gli intonaci risultano parzialmente ammalorati, le finiture, di tipo economico, datate ed i serramenti obsoleti.

Nello specifico - l'u.i.u. presenta pavimentazione in mattonelle di graniglia, rivestimenti in piastrelle di gres ed infissi esterni in legno - costituiti da finestre bianche e persiane di tipo "alla genovese".

L'impianto elettrico, in parte sotto traccia, risulta non conforme alla normativa vigente e l'impianto idrico-sanitario necessita di importanti interventi manutentivi.

In definitiva - l'alloggio. in esame necessita di importanti interventi di restauro e risanamento conservativo, volti a salvaguardare l'organismo edilizio ed assicurare la piena funzionalità e fruibilità dello stesso.



Fig.12 - 13 - 14: PARTICOLARI DEL CESPITE INDAGATO (FONTE INTERNA).

Per completezza espositiva – la Scrivente segnala che l'appartamento è stato utilizzato a scopi abitativi fino al 31 gennaio 2008.

SUBALTERNO 13 (EX SUB.10 - EX SUB.4)

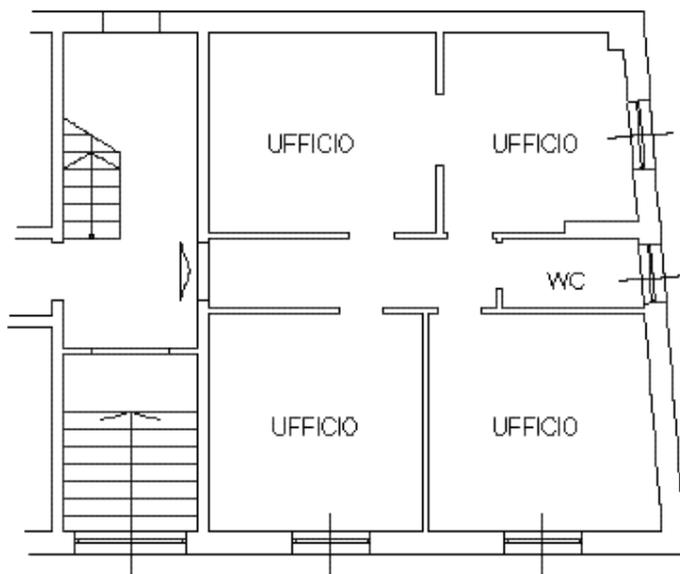


Fig.15: STRALCIO PLANIMETRICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).



Fig.16: DETTAGLIO DEL BENE INDAGATO (FONTE:INTERNA).

Unità immobiliare a destinazione d'uso terziaria costituita da ingresso su

corridoio centrale, servizio igienico, quattro locali, nonché un ambiente adibito ad archivio - posto al livello seminterrato.

Il bene - caratterizzato da altezza interna pari a **mL 3,65** e consistenza, determinata per omogeneizzazione, ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di circa **Mq 84,00** - presenta finiture di tipo economico e versa globalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Obsoleta ma ordinaria per destinazione d'uso risulta essere la dotazione impiantistica, impreziosita dalla presenza di sistema di condizionamento.

PIANO SECONDO: SUB.14 (EX SUB.11 – EX SUB.5) – SUB.15 (EX SUB.12 – EX SUB.6)

Trattasi di porzione immobiliare costituita da due unità edilizie, originariamente adibite a scopi residenziali, attualmente caratterizzate da destinazione d’uso terziaria.

Il livello – accessibile da vano scala condominiale, privo di impianto di sollevamento – sviluppa la sua consistenza come:

SUBALTERNO 14

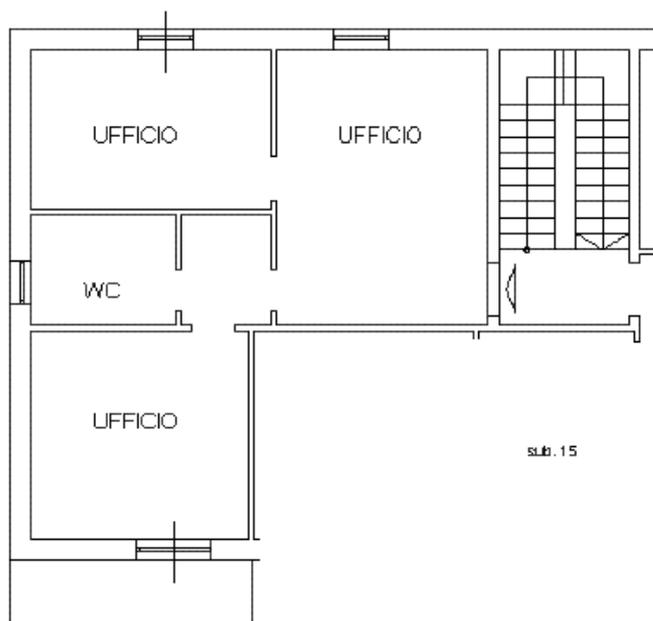


Fig.17: STRALCIO PLANIMETRICO DELL’U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).



Fig.18: INQUADRAMENTO DEL BENE INDAGATO (FONTE:INTERNA).

Unità edilizia - distinta da servizio igienico e da tre ambienti, di cui uno dotato di terrazzo aggettante su Viale San Bartolomeo.

Il cespite - caratterizzato da altezza interna di circa
mL 3,20 - sviluppa una consistenza, determinata per omogeneizzazione - ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di circa

Mq 69,00.

Nel dettaglio - il bene presenta le medesime caratteristiche qualitative del sub. 13.

SUBALTERNO 15

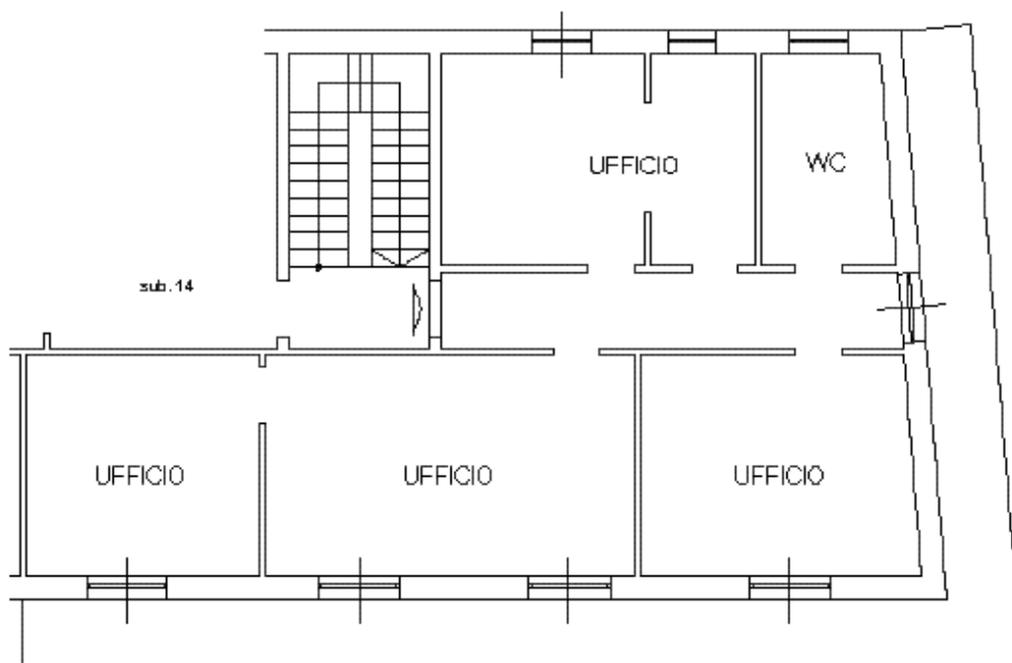


Fig.19: STRALCIO PLANIMETRICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).



Fig.20: INQUADRAMENTO DEL BENE INDAGATO (FONTE:INTERNA).

Unità edilizia - contraddistinta da ingresso su corridoio centrale, quattro ambienti, di cui tre dotati di accesso su balcone, e servizio igienico.

Il bene - caratterizzato da altezza interna di circa

mL 3,20 - sviluppa una consistenza, determinata per omogeneizzazione - ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di **Mq 116,00**.

Nel dettaglio - il cespite presenta le medesime caratteristiche qualitative dei SUB.13 e 14.



Fig.21: PARTICOLARE DEL LASTRICO DI COPERTURA (FONTE: INTERNA).

Si precisa che le u.i.u. poste al secondo piano sono dotate di una terrazza esclusiva, accessibile direttamente dal livello mediante due distinte portefinestre, localizzate sul fronte nord del fabbricato – rispettivamente nel SUB.14 e 15.



Fig.22 - 23: PARTICOLARI DELLA PERTINENZA TRATTATA (FONTE INTERNA).

La pertinenza – di fatto lastrico solare di copertura del MAPPALE 94 (di seguito descritto), risulta collegata direttamente con il balcone a servizio del SUB.15, tramite piccola rampa, e delimitata lungo il perimetro da ringhiera in ferro accoppiata a parapetto in muratura.

Nello specifico – l’accessorio sviluppa una consistenza lorda di circa **Mq 145,00**.



Fig.24: ACCESSO AL LIVELLO SOTTOTETTO. (FONTE:INTERNA).

Le analisi di campo hanno evidenziato la presenza di un locale di sgombero posto nel livello sottotetto, accessibile direttamente dal vano scala condominiale.

La porzione in esame – allo stato grezzo, ossia priva di finiture ed impianti ad eccezione di un punto luce – risulta caratterizzata da consistenza lorda utile di circa

Mq 30,00 ed altezza al colmo
di **mL 2,30**.

Ai fini valutativi – si ritiene lecito equiparare il bene a generica pertinenza a servizio di unità a destinazione d'uso terziario, nel rispetto delle prescrizioni contenute ai sensi del **D.P.R. 138/98**.

È doveroso precisare che lo stabile oggetto di valutazione (MAPP.125) originariamente era caratterizzato da destinazione d'uso di tipo residenziale, e che è stata presentata al Comune della Spezia, in data 07 febbraio 2008, COMUNICAZIONE DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A TERZIARIO DEL TIPO DIFFUSIVO (AU/3) ai sensi dell'ART.8 NCC del vigente P.U.C.

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 49 – MAPPALE 94 – SUB.1,2



Fig.25: INQUADRAMENTO DELLA PORZIONE EDILIZIA TRATTATA (FONTE: GOOGLEMAPS/INTERNA).

Fabbricato – edificato in aderenza allo stabile in precedenza descritto – costituito da due unità edilizie autonome, rispettivamente con ingressi indipendenti su Via Levante e su Largo Don Mario Scarpato.

La costruzione – caratterizzata da unico livello fuori terra, distinto da differenti altezze – presenta parti comuni in ordine e versa complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Nello specifico – il manufatto risulta suddiviso come:

SUBALTERNO 1

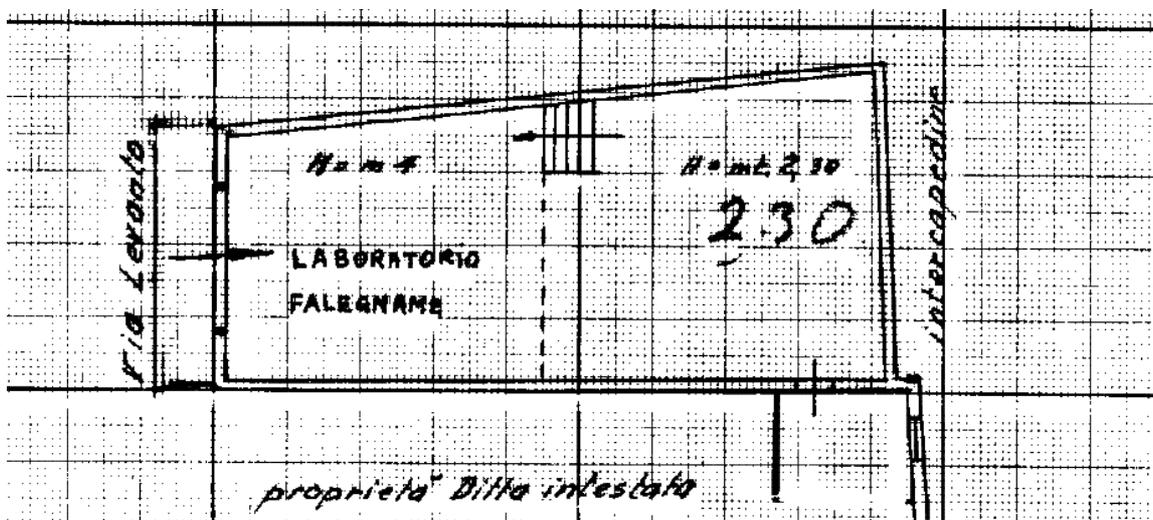


Fig.26: STRALCIO PLANIMETRICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).



Fig.27: DETAGLIO ESTERNO DEL BENE (FONTE:INTERNA).

Trattasi di porzione immobiliare accessibile direttamente da Via Levante, attualmente adibita a sede di Società sportiva.

L'u.i.u. - caratterizzata da unico ampio locale di superficie utile, definita per omogeneizzazione - ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di

Mq 145,00 - sviluppa la sua consistenza su due differenti livelli, collegati da scala interna, rispettivamente distinti da altezza utile di **mL 4,00** e **mL 2,50**.

Nello specifico - il bene versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione e risulta accessoriato con dotazione impiantistica ordinaria.





FIG. DA 28 - A 31: PARTICOLARI DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

SUBALTERNO 2

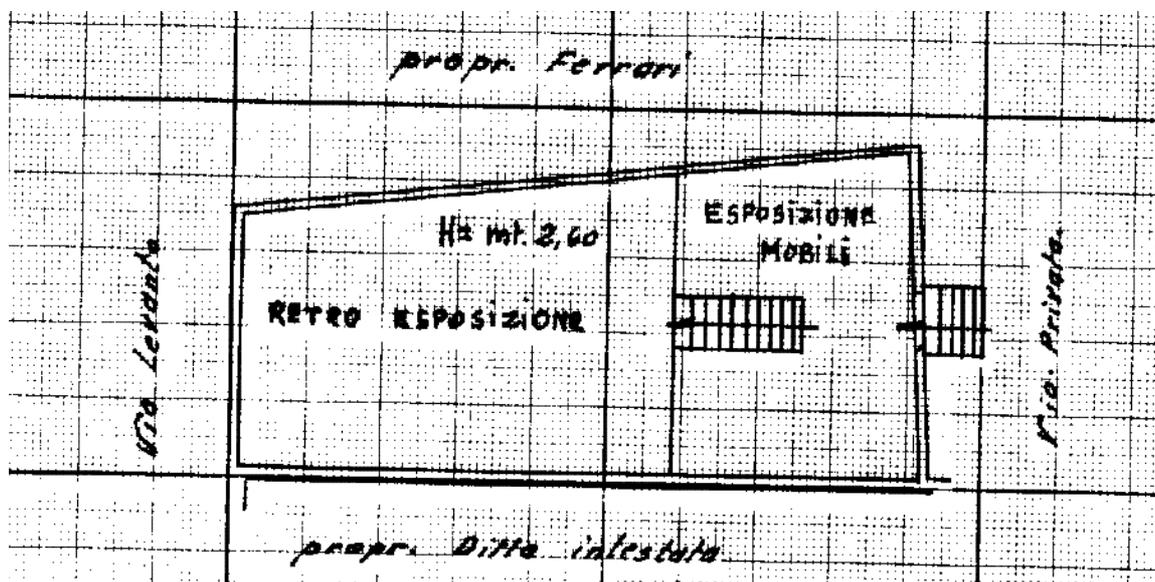


FIG.32: STRALCIO PLANIMETRICO DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE: INTERNA).



FIG.33: DETTAGLIO ESTERNO DEL BENE (FONTE:INTERNA).

Trattasi di porzione edilizia posta a quota superiore rispetto alla viabilità (Largo Don Mario Scarpato) ed accessibile dalla stessa mediante rampa di scale.

L'u.i.u. - utilizzata come sala riunioni/locale polivalente - risulta caratterizzata da unico ampio locale di superficie utile, definita per omogeneizzazione - ai sensi del **D.P.R. 138/98**, di **Mq 101,00**.

Il bene - in stato conservativo discreto e dotato di ordinaria dotazione impiantistica - sviluppa la sua consistenza su due differenti livelli collegati da

scala interna, in analogia al SUB.1, rispettivamente distinti da altezza utile di **mL 4,00** e **mL 2,80**.

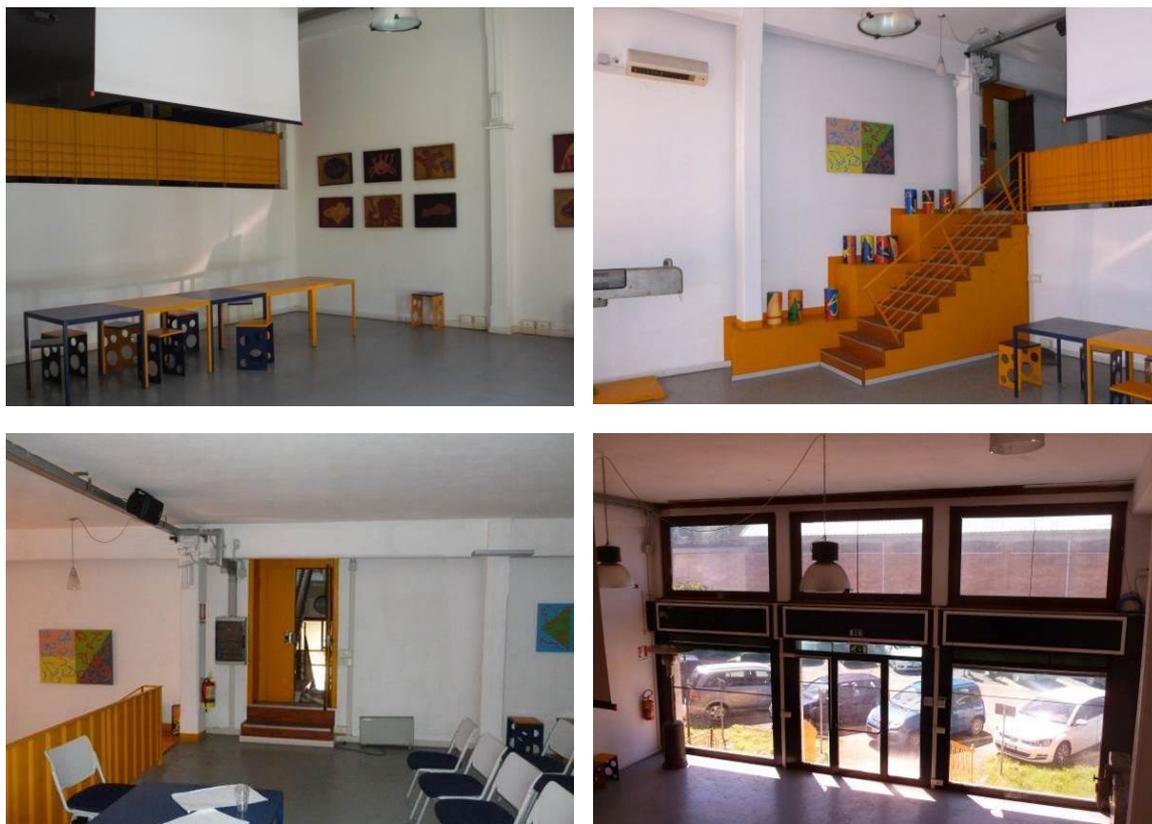


FIG. DA 34 – A 37: PARTICOLARI DELL'U.I.U. OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia@agenziaentrate.it

1.3. NOTE

Analizzate le condizioni al contorno, altresì accertato il medesimo stato di conservazione e dotazione impiantistica - per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato delle porzioni immobiliari a destinazione d'uso terziaria - uffici (SUB. 13 ; 14 ; 15 del MAPPALE 125) - si è ritenuto lecito, senza eccessiva approssimazione, basare la valutazione sul bene definito come maggiormente rappresentativo del campione.

In definitiva - è stato definito come caratteristico il cespite censito al SUB.13, distinto da consistenza utile di circa **Mq 84,00**.

1.4. UTILIZZO ATTUALE

A seguito del sopralluogo eseguito, altresì acquisite le informazioni del caso dagli Organi competenti - è emerso che:

- i beni censiti al FG.49 - MAPPALE 125, risultano da tempo non utilizzati;
- i beni censiti al FG.49 - MAPPALE 94, risultano usufruiti saltuariamente;
- il cespite censito al FG.50 - P.LLA 500 risulta utilizzato quotidianamente;

1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di analisi risultano censiti nel COMUNE DELLA SPEZIA (SP) - con i seguenti dati censuari:

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
50	500	INCOLTO PRODUTTIVO	U	9.683,00 mq	€ 1,00	€ 0,50

A CAPO DI:

COMUNE DELLA SPEZIA con sede in LA SPEZIA C.F.: 00211160114 - Proprieta' per 1/1

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA - UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upt@laspezia.upt.agenziaentrate.it



Fig.38: ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA CONTENENTE LA PARTICELLA INDAGATA.

LEGENDA

IMMOBILE OGGETTO DI TRATTAZIONE.

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
49	125	1	C/2	2	126,00 Mq	€ 416,47
		2	C/2	2	26,00 Mq	€ 85,94
		3	A/3	3	4 VANI	€ 351,19
		13 (EX 10 - EX 4)	A/10	2	4,5 VANI	€ 1.684,94
		14 (EX 11 - EX 5)	A/10	2	3,5 VANI	€ 1.310,51
		15 (EX 12 - EX 6)	A/10	2	5 VANI	€ 1.872,16
49	94	1	C/3	1	106,00 Mq	€ 448,90
		2	C/1	5	78,00 Mq	€ 966,81

A CAPO DI:

S.P.A. NORA con sede in SANTO STEFANO DI MAGRA C.F.: 00730780111 - Proprieta` per 1/1



FIG.39: ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA CONTENENTE LE PARTICELLE INDAGATE.

LEGENDA

IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.

1.6. CONSISTENZA

Attraverso il sopralluogo effettuato nella zona - avvalendosi delle informazioni contenute in banca dati e utilizzando i mezzi informatici in dotazione all'Agenzia, altresì elaborando la documentazione fornita dall'Ente Committente - sono state definite le consistenze degli immobili oggetto di valutazione - arrotondate al metro quadrato - ottenute mediante applicazione del D.P.R. 138/98 - come di seguito esplicitato:

A] SUPERFICIE PUNTUALE DEI BENI OGGETTO DI ANALISI

ID. CATATSTALI			CATEGORIA - QUALITA'	LIVELLO PIANO	NOTE	SUPERFICIE PUNTUALE
FOGLIO	P.LLA	SUB.				
49	125	1	C/2	TERRA	-	146,00 Mq
		2	C/2	TERRA	-	35,00 Mq
		3	A/3	PRIMO	-	93,00 Mq
		13	C/2	TERRA	-	84,00 Mq
			A/10	PRIMO		
		14	A/10	SECONDO	-	69,00 Mq
		15	A/10	SECONDO	-	116,00 Mq
		-	F/5	SECONDO	NON CENSITO	145,00 Mq
-	-	SOTTOTETTO	NON CENSITO	30,00 Mq		
49	94	1	C/3	TERRA	-	145,00 Mq
		2	C/1	TERRA	-	101,00 Mq
50	500	-	INCOLTO PRODUTTIVO	TERRA	AREA URBANA	9.683,00 Mq

B] CONSISTENZE UTILI AL PROCESSO ESTIMATIVO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA' - CATEGORIA	SPECIFICHE	SUPERFICIE PUNTUALE	MANUFATTO ASSOCIATO ID.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
49	125	1	C/2		146,00 Mq	P.LLA 125 SUB.13	0,25 [-]	36,50 Mq	36,50 Mq
		2	C/2		35,00 Mq	P.LLA 125 SUB.3	0,25 [-]	8,75 Mq	9,00 Mq
		3	A/3		93,00 Mq	-	1,00 [-]	93,00 Mq	93,00 Mq
		13	C/2 A/10		84,00 Mq	-	1,00 [-]	84,00 Mq	84,00 Mq
		14	A/10		69,00 Mq	-	1,00 [-]	69,00 Mq	69,00 Mq
		15	A/10		116,00 Mq	-	1,00 [-]	116,00 Mq	116,00 Mq
		-	F/5		145,00 Mq	P.LLA 125 SUB.14 - 15	0,10 [-]	14,50 Mq	14,50 Mq
		-	-		30,00 Mq	P.LLA 125 SUB.14 - 15	0,25 [-]	7,50 Mq	7,50 Mq
49	94	1	C/3		145,00 Mq	-	1,00 [-]	145,00 Mq	145,00 Mq
		2	C/1		101,00 Mq	-	1,00 [-]	101,00 Mq	101,00 Mq
50	500	-	INCOLTO PRODUTTIVO	TERRENO EDIFICABILE	9.683,00 Mq	-	-	-	4.389,00* Mq

* CONSISTENZA EDIFICABILE A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIO/PRODUTTIVO COMPRESIVA DELLA QUOTA RESIDUA AL FABBRICATO, PARI A Mq 5.000,00, DECURTATA DELL'AREA DI CESSIONE PUBBLICA.

NEL RISPETTO DEI CRITERI CONTENUTI NEL D.P.R. 138/98 LO SPAZIO PERTINENZIALE ESCLUSIVO A SERVIZIO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE - COSTITUITO DA ZONE DI MANOVRA, PARCHEGGI E AREA ADIBITE A RIMESSAGGIO - VIENE OMOGENEIZZATO MEDIANTE L'OPPORTUNO COEFFICIENTE (0,20 [-]);

CONSISTENZA UTILE AI FINI VALUTATIVI: Mq 3.389,00 + Mq 5.000,00 x 0,20 [-] = **4.389,00 Mq**;

(DATO DESUNTO DA RELAZIONE TECNICA REDATTA DAL GEOM. PAOLO ROBERTELLI - C.D.R. PATRIMONIO - COMUNE DELLA SPEZIA);

2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, analizzando la documentazione prodotta, è emerso quanto di seguito riportato:

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

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

Non si riscontrano, nella fattispecie, norme alla cui disciplina sono soggetti i beni indagati (ad esempio ordinanze del giudice per bonifica ambientale, ecc.), che impongano – in tempi ristretti – l'esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all'utilizzo degli stessi e rilevanti ai fini della valutazione.

2.2. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

2.2.1 GENERALITÀ

Il vigente strumento urbanistico del Comune della Spezia risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, approvato con deliberazione C.C. n.19 del 05.05.2003 ed entrato in vigore in data 25.06.2003.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica acquisita presso l'**Ufficio Tecnico Comunale**, gli immobili oggetto di analisi ricadono in:

FOGLIO 50 – PARTICELLA 500



Fig.40: ESTRATTO DEL **P.U.C.** DEL COMUNE DELLA SPEZIA CON EVIDENZIATO IL BENE INDAGATO.

Foglio: 50 Mappale: 500 Superficie: 9683 mq.

Zona	Descrizione	mq	%
16/b-API	Art. 16 - Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione - API Aree per funzioni produttive integrate DISTRETTI : 100% Distretto di Trasformazione API5a	9628.78	99.44
15	Art. 15 - Aree di Ricomposizione urbana RICOMPOSIZIONE : 100% Unità insediativa n.19-Fossamastra-Pagliari Area di ricomposizione urbana RC1 UMI : 1	54.22	0.56

Foglio: 50 Mappale: 500 Superficie: 9683 mq.

ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI

Zona	Descrizione	mq	%
19	Fossamastra-Pagliari	9683	100

DESTINAZIONE GEOLOGICA

Zona	Descrizione	mq	%
c1	classe C1	9683	100

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Zona	Descrizione	mq	%
ID	ID MO-A	9683	100

VINCOLI SOVRAORDINATI

Vincolo	mq	%
Fascia di rispetto del reticolo idrografico aggiornamenti dal 09/05/2011	8151.15	84.18
Perimetro Urbano - Centro	9683	100

FOGLIO 49 – MAPPALI 125 ; 94

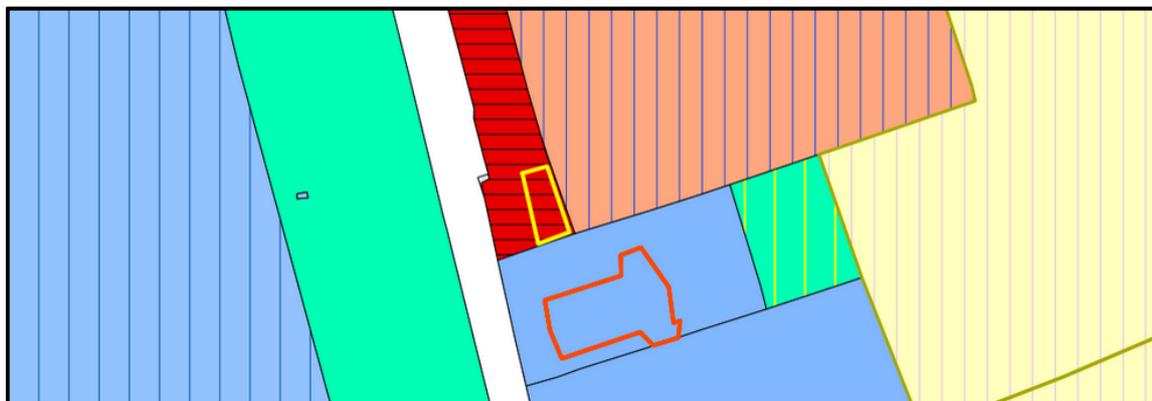


Fig.41: ESTRATTO DEL P.U.C. DEL COMUNE DELLA SPEZIA CON EVIDENZIATI GLI IMMOBILI TRATTATI.

Foglio: 49 Mappale: 125 Superficie: 248 mq.

Zona	Descrizione	mq	%
12/d	Art.12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Tessuti centrali dei quartieri	248	100

Foglio: 49 Mappale: 94 Superficie: 147 mq.

Zona	Descrizione	mq	%
12/d	Art.12 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata - Tessuti centrali dei quartieri	147	100

ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI			
Zona	Descrizione	mq	%
19	Fossamastra-Pagliari	147	100
DESTINAZIONE GEOLOGICA			
Zona	Descrizione	mq	%
c1	classe C1	147	100
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO			
Zona	Descrizione	mq	%
ID MO-A	ID MO-A	147	100
MODALITA OPERATIVE PER EDIFICIO			
Descrizione			
1 Edificio con classificazione B1			
VINCOLI SOVRAORDINATI			
Vincolo		mq	%
		147	100
D.P.R. 753/80 Aree ferroviarie		44.17	30.05
Perimetro Urbano - Centro		147	100

2.2.3 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

Visionando la documentazione acquisita, altresì analizzando le condizioni al contorno - non è stato possibile evincere la possibilità di ulteriore cubatura disponibile, oltre a quella già sfruttata per la realizzazione dei fabbricati oggetto di disamina (MAPPALI 94 ; 125) e quantificata per l'intervento a destinazione d'uso terziaria/produttiva.

2.2.4 VINCOLI URBANISTICI

Gli immobili oggetto di verifica non risultano sottoposti a vincoli storico-architettonici e/o paesaggistici.

2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Analizzando la documentazione acquisita è emerso che i fabbricati oggetto di analisi sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967 e che per gli stessi sono stati presentati - al Comune della Spezia - i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-
C O
M U
N I C
A Z I
O N
E
D I
C A
M B I
O
D I
D E
S T I
N A
Z I O
N E
D ' U
S O
D A
R E S
I D E
N Z I
A L E
A
T E R
Z I A
R I O
D E L
T I P
O
D I F
F U S
I V O
(U
2 /

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl@agenziaentrate.it

3),
S E
N Z
A
REA
LIZ
Z A
ZIO
N E
D I
OPE
R E
M U
R A
RIE
(0
7.0
2.2
0 0
8);

-
D.I
.A.
P R
OT.
N .
2 7
0 9
1
i n
dat
a
03.
04.
2 0
0 8
PER
D E
M O
LIZ

ION
E
D I
SUP
ERF
ETA
ZIO
N E
(fi
ne
lav
ori
co
mu
nic
ata
i n
dat
a
28.
04.
20
08
);

Inoltre - in riferimento alle porzioni edilizie trattate, risulta:

-
pie
na
co
nfo
rm
ità
del
le
ste
s s
e

a i
p r
o v
v e
d i
m e
n t i
a u t
o r i
z z
a t i
v i
s u
d d
e t t
i, e
l a
n o
n
s u
s s i
s t e
n z
a
d i
a l t
r e
o p
e r e
r e a
l i z z
a t e
s u
c c
e s
s i v
a m
e n t
e

pe
r
le
qu
ali
sia
ne
ce
ss
ari
o
un
tit
olo
abi
lita
tiv
o.

Pertanto la stima viene effettuata nel presupposto che gli immobili rispettino tutte le normative vigenti.

2.4. CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

2.5. SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

La stima viene effettuata nel presupposto che i beni oggetto di analisi siano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti e obblighi di qualsiasi natura e tipo.

3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia di stima - come chiarito in premessa - è quello di determinare il più probabile valore venale di mercato delle unità immobiliari oggetto di analisi.

Nello specifico - l'obiettivo della valutazione è discriminare il valore dei beni oggetto di permuta tra il Comune della Spezia e la Società Nora S.p.A. e definire l'eventuale compensazione.

3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

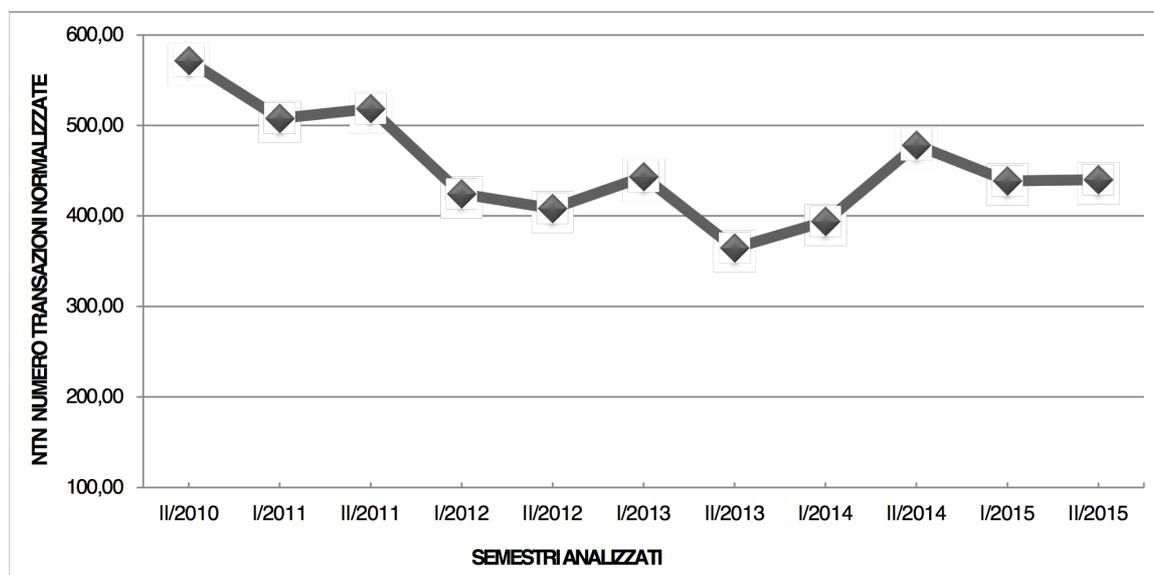
In particolare l' O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l' NTN.

NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 EQUIVALE A 1/2 DI TRANSAZIONE);

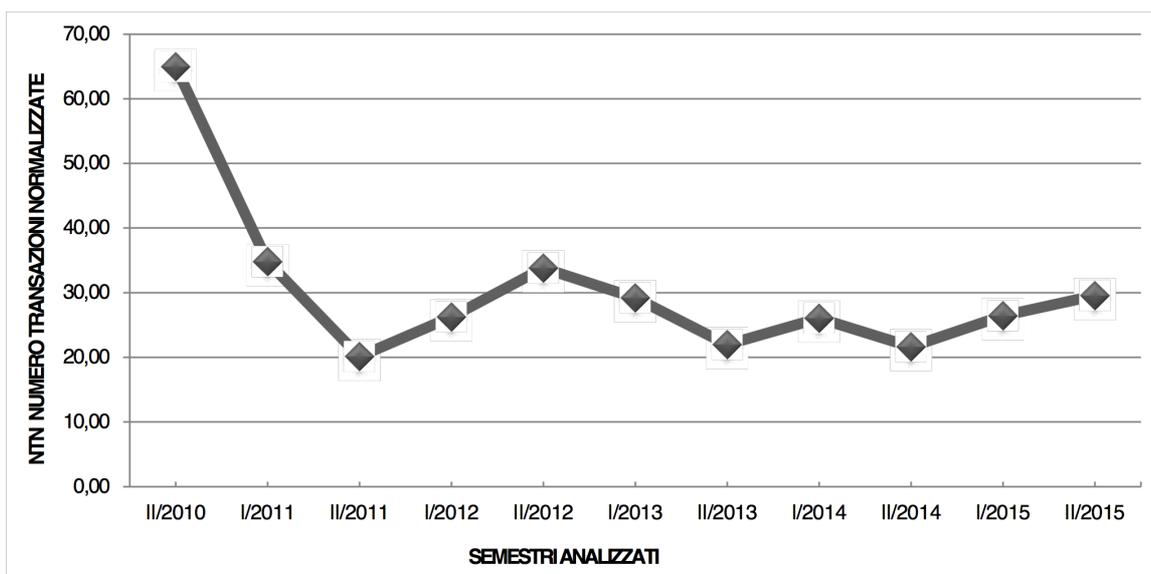
IMI = NTN/Stock = RAPPORTO FRA IL NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE REALIZZATE IN UN PERIODO DI TEMPO CON RIFERIMENTO A IMMOBILI DI SPECIFICA DESTINAZIONE E IL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI CON TALE DESTINAZIONE PRESENTI NELLA BANCA DATI CATASTALE IN QUEL PERIODO.

Approfondendo i dati elaborati per i differenti segmenti edilizi indagati - aggiornati dal **II SEMESTRE 2010** al **II SEMESTRE 2015** - il **COMUNE DELLA SPEZIA** evidenzia **UNA RIDOTTA MA NON TRASCURABILE DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE**, esplicitabile mediante i seguenti andamenti:

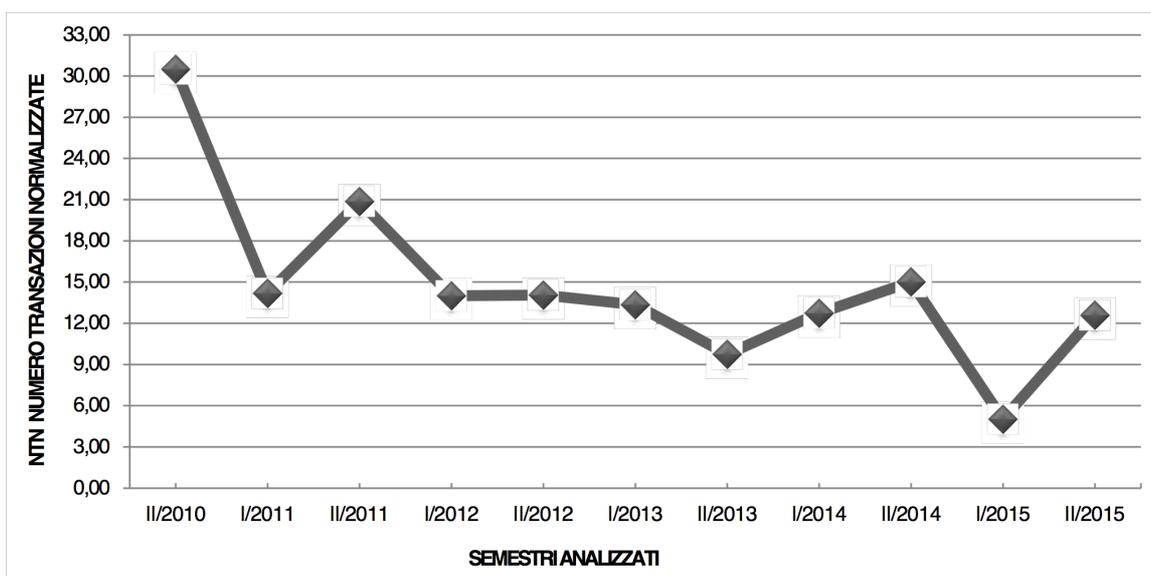
SETTORE RESIDENZIALE										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015
571,53	507,80	518,41	424,32	408,08	443,24	364,59	393,96	478,28	438,72	440,07



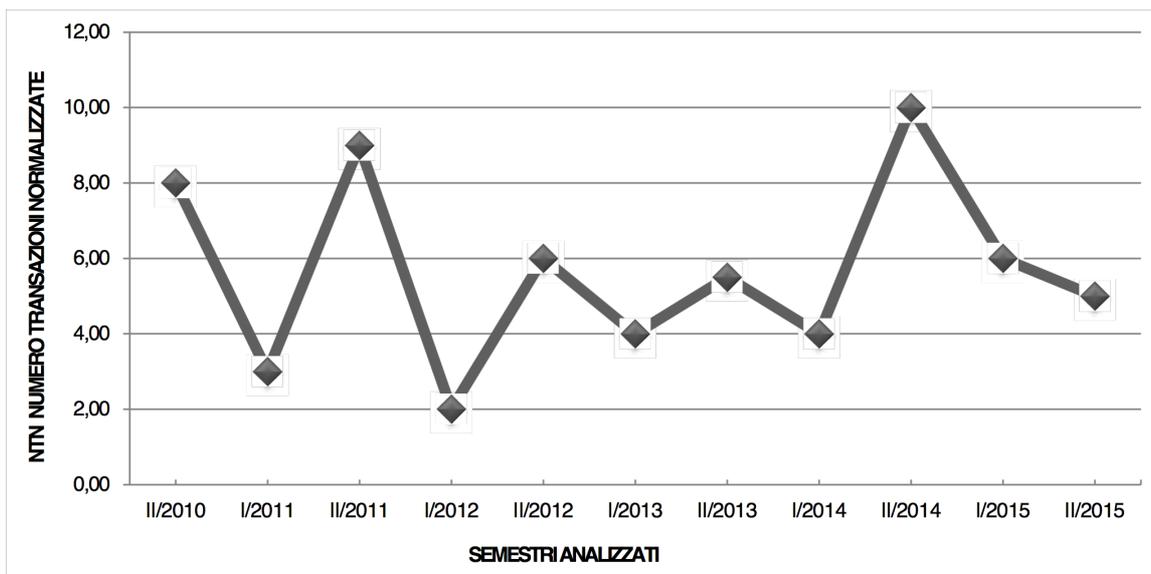
SETTORE COMMERCIALE										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015
64,97	34,80	20,15	26,25	33,81	29,19	21,97	26,06	21,63	26,42	29,56



SETTORE TERZIARIO										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015
30,50	14,19	20,87	14,00	14,05	13,35	9,75	12,74	15,01	5,02	12,59



SETTORE PRODUTTIVO										
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2014	I/2015	II/2015
8,00	3,00	9,00	2,00	6,00	4,00	5,50	4,00	10,00	6,00	5,00



3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

[A] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO EDIFICABILE

PROPRIETÀ: COMUNE DELLA SPEZIA

TERRENO EDIFICABILE: FOGLIO 50 – PARTICELLA 500

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il VALORE DI MERCATO.

Tuttavia dall'analisi del mercato di riferimento (terreni edificabili) si è potuto constatare che:

- ✓ è impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili di terreni analoghi;
- ✓ vi è scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario.

Tuttavia, come rilevato nell'analisi prima esposta è possibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Pertanto il valore di mercato sarà determinato applicando il PROCEDIMENTO INDIRETTO DERIVATO ossia mediante l'impiego della METODOLOGIA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_T).

In letteratura il VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_T) è definito come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (V_M) e il costo della trasformazione (C_T).

L'espressione che regola il processo estimativo può essere sinteticamente presentata come segue: $V_T = [V_M - C_T]$

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il costo di trasformazione C_T identifica l'insieme degli importi che remunerano tutti gli "ATTORI DEL PROCESSO EDILIZIO" e che devono essere detratti dai ricavi (V_M) al fine di individuare il congruo importo da corrispondere al proprietario del bene da trasformare (V_T).

I costi della produzione contengono, quindi, tutti gli importi che ogni figura del processo edilizio deve trattenere per sé al fine di remunerare la propria attività coinvolta nella trasformazione, compreso il PROFITTO DEL PROMOTORE (U_p).

I fattori di costo K_i , connessi all'operazione immobiliare, sono individuabili in maniera dettagliata nella tabella sottostante.

V_T	VALORE DI MERCATO DEL BENE SUSCETTIBILE DI TRASFORMAZIONE		
V_M	VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE		
C_{sc}	COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE	C_{TT} COSTO TECNICO TRASFORMAZIONE	
C_{se}	COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI ESTERNE		
C_{oi}	COSTO OPERE DI IDONEIZZAZIONE	O_U ONERI URBANIZZAZIONE	
O_{ups}	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIA		
O_{cc}	CONTRIBUTI ACCESSORI SUL COSTO DI COSTRUZIONE	C_G COSTI GESTIONE OPERAZIONE	
O_p	ONORARI PROFESSIONALI PER I PROGETTISTI		
C_{al}	ONERI PER ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI	C_{IT} COSTI INDIRETTI TRASFORMAZIONE	
S_g	SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE		
S_c	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE	C_T COSTO TOTALE TRASFORMAZIONE	
O_{ft}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE		
O_{ia}	ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA TRASFORMARE IN % SUL VALORE INCOGNITO V_T		
O_{fa}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI ED INDIRETTI SULL'ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE IN % V_T		
U_p	UTILE DEL PROMOTORE IN % SU V_M		

La relazione risolutiva di stima può essere esplicitata come segue:

$$V_T = V_M/q^n - (C_T + U_p)/q^n \quad \text{E IN FORMA PIÙ ESTESA}$$

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

DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE

TEMPISTICA REALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	DURATA FASE	MESI	ANNI
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	MOMENTO INIZIALE	0	0,00
DURATA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO, AMMINISTRATIVO-URBANISTICO E DELLE FASI INTERLOCUTORIE FINO ALL'AFFIDAMENTO DEI LAVORI	n_1	12	1,00
DURATA LAVORI FINO ALLA CONSEGNA	n_2	18	1,50
DURATA DEL PERIODO DI COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI	n_3	12	1,00
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE EDILIZIA	$n = n_1 + n_2 + n_3$	42	3,50
TEMPISTICA FINANZIARIA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
DESCRIZIONE	MESI TRASCORSI DAL t=0	MESI SUI CUI MATURANO GLI ONERI FINANZIARI	
30 % di Ct: EROGATI ALL'INIZIO DEI LAVORI	12	30	
70 % di Ct: EROGATI A 2/3 DALL'INIZIO DEI LAVORI	24	18	
100% oneri urbanizzazione: DOVUTI A FASE $n_1 + n_2 / 3$	18	24	
VENDITE: SI IPOTIZZANO A FINE PERIODO	42	0	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO U.I.U. CARATTERISTICA

Osservate le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato da attribuire al SUBJECT caratteristico - individuato come rappresentativo di un'ipotetica soluzione progettuale, nel rispetto dei parametri previsti dal P.U.C. vigente - ci si avvarrà di un METODO COMPARATIVO tale da poter ottenere detto valore con la comparazione di unità immobiliari simili e recentemente trattate dagli operatori economici. Tale procedura, come meglio esplicitato nel precedente paragrafo, è applicabile solo nell'eventualità in cui il mercato immobiliare sia dinamico e il caso in esame rientra in questa casistica, come si evince dai dati riportati al § 3.3.

Nello specifico, si adotta un PROCEDIMENTO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH grazie al quale è possibile confrontare le SPECIFICHE UNITÀ RAPPRESENTATIVE oggetto di valutazione, **SUBJECT (S)**, con immobili simili, **COMPARABLES (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il procedimento derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH consta delle seguenti fasi:

A - INDAGINE DI MERCATO, effettuata ricercando:

- a) DATI STORICI DESUNTI DA TRANSAZIONI O ASTE RECENTI, RIFERITE A IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA;
- b) OFFERTE DI VENDITA DESUNTE DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE O DIRETTAMENTE DALLE INFORMAZIONI FORNITE DAGLI OPERATORI DEL SETTORE (AGENZIE IMMOBILIARI);
- c) PRECEDENTI VALUTAZIONI, CHE ABBIANO AVUTO ESITO IN UNA COMPRAVENDITA, OPPORTUNAMENTE AGGIORNATE.

Nell'indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** di questa Spettabile Agenzia (O.M.I.). Si procederà poi alla descrizione e mappatura delle caratteristiche e delle differenze - generali e specifiche - degli immobili trasferiti e offerti, assunti come riferimento (COMPARABLES), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (SUBJECT).

B – RIALLINEAMENTO DATI - TEST DI AMMISSIBILITÀ dei COMPARABLES (*C_i*), inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al SUBJECT (*S*), in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, stato reddituale, classe di superficie, epoca e localizzazione), rispetto ad un RANGE di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I., registrato nella zona in cui ricade il SUBJECT per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima e allargato, se previsto, in funzione dei costi medi di ristrutturazione per tener conto dello stato manutentivo;

C – REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei COMPARABLES ammissibili e del SUBJECT CARATTERISTICO dalle quali, secondo l'assunto base della comparazione pluriparametrica, dipende il valore di un immobile;

D – STIMA DEI PREZZI MARGINALI delle caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ottenuto mediante:

- a) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- b) STIMA – ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI – DEI VALORI DI MERCATO DEI COMPARABLES "CORRETTI" VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL SUBJECT CARATTERISTICO;
- c) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- d) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- e) ELIMINAZIONE DEI COMPARABLES CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO DALLA **MEDIA MAGGIORE DEL 15%**;
- f) STIMA DEL VALORE DEL SUBJECT CARATTERISTICO PER CONCILIAZIONE DEI VALORI CORRETTI SUPERSTITI, RITENUTI ATTENDIBILI.

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto - atti di compravendita e precedenti d'ufficio - inerenti **FABBRICATI A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVO/TERZIARIA**, aventi caratteristiche simili o assimilabili alla porzione immobiliare indagata (SUBJECT CARATTERISTICO - definito come rappresentativo nel rispetto dei parametri previsti dal P.U.C. vigente - distinto da consistenza di circa **Mq 300,00** e altezza interna di **mL 7,50**) ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO													
ID	REP./RIF.	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	COMUNE	UBICAZIONE	ZONA O.M.I.	FG.	P.LLA	SUB.	SUPERFICIE D.P.R. 138/98	VALORE COMPLESSIVO	PREZZO UNITARIO
C₁	AGENZIA IMMOBILIARE	RIF.1.105280	II 2015	CAPANNONI TIPICI	LA SPEZIA	VIALE ITALIA	B7	33	-	-	530,00 Mq	€ 860.000	1.623 €/Mq
C₂	14.593/12.019	09.08.2013	II 2013	CAPANNONI TIPICI	LA SPEZIA	VIA DEL MOLO	D2	46	1365	20	267,00 Mq	€ 210.000	787 €/Mq
C₃	AGENZIA ENTRATE	PROT. 91/2014	I 2012	CAPANNONI INDUSTRIALI	LA SPEZIA	VIA DELLE PIANAZZE	D2	48	529	-	885,00 Mq	€ 620.000	701 €/Mq
C₄	AGENZIA ENTRATE	PROT.1.165/2015	II 2013	CAPANNONI TIPICI	LA SPEZIA	VIA MONFALCONE	C2	13	530	16 (26) (31) (18)	215,00 Mq	€ 193.000	898 €/Mq
C₅	AGENZIA ENTRATE	PROT.245/2013	I 2011	CAPANNONI TIPICI	LA SPEZIA	VIA DEL MOLO	D2	46	1365	8	204,00 Mq	€ 204.000	1.000 €/Mq

ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

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

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato.

Per i **MANUFATTI EDILIZI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA** le caratteristiche specifiche, considerate rilevanti dal mercato, sono:

- LA LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO, CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA VICINANZA CON I COLLEGAMENTI VIARI PRINCIPALI;
- L'ACCESSIBILITÀ AL FABBRICATO, CON SIGNIFICATO RIGUARDO ALLA PRESENZA DI PIAZZALE ESTERNO;
- LO STATO MANUTENTIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE;
- LA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA;
- LA DOTAZIONE E L'EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI;
- LO STATO MANUTENTIVI DELL'UNITÀ INDAGATA;
- L'ALTEZZA INTERNA, CONSIDERATA IN FUNZIONE DELL'INFLUENZA SULLE ATTIVITÀ PRATICABILI;
- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;

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

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nella tabella seguente:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA - UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		COMPARABLES (C)					SUBJECT	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIALE ITALIA	VIA DEL MOLO	VIA DELLE PIANAZZE	VIA MONFALCONE	VIA DEL MOLO	VIALE SAN BARTOLOMEO
		N° CIVICO	-	64	146	358/F	64	-
		LOCALITA'	-	FOSSAMAISTRA	PIANAZZE	REBOCCO	FOSSAMAISTRA	FOSSAMAISTRA
	CATASTALI	COMUNE	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA
		FOGLIO	33	46	48	13	46	50
		PARTICELLA	-	1365	529	530	1365	-
		SUBALTERNO	-	20	-	16 (26) (31) (18)	8	-
DATI ECONOMICI	NATURA	FONTE	AGENZIA IMMOBILIARE	14.593/12.019	AGENZIA ENTRATE	AGENZIA ENTRATE	AGENZIA ENTRATE	-
		ACQUISIZIONE	IMMOBILIARE.IT	CERONI	STIMA FISCALE	STIMA FISCALE	STIMA FISCALE	-
		SPECIFICHE DATO	RIF.105280	09.08.2013	PROT. 91/2014	PROT.1.165/2015	PROT.245/2013	-
	DATO	PERIODO	II	II	I	II	I	II
		(SEMESTRE- ANNO)	2015	2013	2012	2013	2011	2015
		VALORE	€ 860.000	€ 210.000	€ 620.000	€ 193.000	€ 204.000	-
	VALORI O.M.I.	TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	SI	SI	SI	
		ZONA O.M.I.	B7	D2	D2	C2	D2	D4
		EPOCA	II 2015	II 2013	I 2012	II 2013	I 2011	II 2015
		FASCIA	CENTRALE	PERIFERICA	PERIFERICA	SEMICENTRALE	PERIFERICA	PERIFERICA
		TIPOLOGIA	CAPANNONI TIPICI	CAPANNONI TIPICI	CAPANNONI INDUSTRIALI	CAPANNONI TIPICI	CAPANNONI TIPICI	CAPANNONI TIPICI
		VALORE min	600 €/mq	650 €/mq	550 €/mq	550 €/mq	650 €/mq	550 €/mq
		VALORE MAX	1.100 €/mq	900 €/mq	800 €/mq	800 €/mq	900 €/mq	1.000 €/mq
		CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	530 Mq	267 Mq	885 Mq	215 Mq	204 Mq	300 Mq
	PREZZO UNITARIO	1.623 €/Mq	787 €/Mq	701 €/Mq	898 €/Mq	1.000 €/Mq	- - -	
CARATTERISTICHE	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	PENALIZZANTE				X		
		ORDINARIA		X	X		X	
	ACCESSIBILITA'	RICERCATA	X					X
		PENALIZZANTE						
	ORDINARIA	BUONA	X	X	X	X	X	X
		SCADENTE						
	STATO MANUTENTIVO	MEDIOCRE		X		X	X	
		ORDINARIO			X			
	DISCRETO	BUONO	X					X
		SCADENTE						
	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	ORDINARIA	X	X	X	X	X	X
		BUONA						
	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	SCADENTE						
		ORDINARIA		X		X	X	
DISCRETA				X				
BUONA		X					X	
STATO MANUTENTIVO	SCADENTE							
	MEDIOCRE		X					
	ORDINARIO				X	X		
	DISCRETO	X		X				
ALTEZZA INTERNA	BUONO						X	
	Sviluppo	4,00 mL	8,30 mL	4,90 mL	7,28 mL	7,50 mL	7,50 mL	
	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	530 Mq	267 Mq	885 Mq	215 Mq	204 Mq	300 Mq	

RIALLINEAMENTO DATI - TEST DI AMMISSIBILITÀ

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto *TEST DI AMMISSIBILITÀ*.

Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione, in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

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

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

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

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

DOVE:

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

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

$C = C' + C'' =$ COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE (DA SCADENTE A BUONO), CONTESTUALIZZATO AL PERIODO DEL TRASFERIMENTO, DESUNTO DALLE PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI.

SI ASSUME IL **COSTO DI RISTRUTTURAZIONE PARI AD € 400,00/Mq.**

TEST DI AMMISSIBILITÀ

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE SUBJECT
	C1	C2	C3	C4	C5	
PREZZO INIZIALE	€ 860.000	€ 210.000	€ 620.000	€ 193.000	€ 204.000	EPOCA STIMA II 2015
NATURA COEFF. DI TRATTABILITA' Kt %	-10%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. minimo 550,00 €/Mq
DATO Δ PREZZO TRATTATO Kt x PREZZO INIZIALE	-€ 86.000	€ -	€ -	€ -	€ -	VALORE O.M.I. MASSIMO 1.000,00 €/Mq
PREZZO INTERMEDIO	€ 774.000	€ 210.000	€ 620.000	€ 193.000	€ 204.000	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]
EPOCA LOCALIZZAZIONE O.M.I. VALORE O.M.I. medio SUBJECT Vs VALORE O.M.I. medio COMPARABILE Vc	775 €/mq	775 €/mq	775 €/mq	775 €/mq	775 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a ORDINARIO 200,00 €/Mq
	850 €/mq	775 €/mq	675 €/mq	675 €/mq	775 €/mq	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a BUONO 200,00 €/Mq
K.e.l. = Vs/Vc	0,91 [-]	1,00 [-]	1,15 [-]	1,15 [-]	1,00 [-]	C = C' + C'' 400,00 €/Mq
PREZZO CORRETTO - ORIGINARIO	€ 705.706	€ 210.000	€ 711.852	€ 221.593	€ 204.000	VALORE CENTRALE O.M.I. 775,00 €/Mq
PREZZO UNITARIO CORRETTO - ORIGINARIO	1.332 €/mq	787 €/mq	804 €/mq	1.031 €/mq	1.000 €/mq	VALORE O.M.I. SUBJECT min - C' 350,00 €/Mq VALORE O.M.I. SUBJECT max + C'' 1.200,00 €/Mq
TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	SI	SI	SI	PREZZO UNITARIO CORRETTO MINIMO 787 €/Mq
AMMISSIBILITA' DATO	NON AMMISSIBILE	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	

TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI

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

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del SUBJECT, sotto esplicitati:

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE			COMPARABLES (C _i)					SUBJECT	
DENOMINAZIONI	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	UdM - [/]	C ₁ Q.tà o Punteggio	C ₂ Q.tà o Punteggio	C ₃ Q.tà o Punteggio	C ₄ Q.tà o Punteggio	C ₅ Q.tà o Punteggio	S QANTITA' o PUNTEGGIO	
CARATTERISTICHE EDIFICIO ED U.I.U.	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	PENALIZZANTE	0				0		
		ORDINARIA	1		1	1		1	
		RICERCATA	2	2					2
	ACCESSIBILITA'	PENALIZZANTE	0						
		ORDINARIA	1		1	1	1	1	
		BUONA	2	2					2
	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	SCADENTE	0						
		MEDIOCRE	1		1		1	1	
		ORDINARIO	2						
		DISCRETO	3			3			
	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	BUONO	4	4					4
		SCADENTE	0						
ORDINARIA		1	1	1	1	1	1		
CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	BUONA	2						2	
	SUP.	mq	530 Mq	267 Mq	885 Mq	215 Mq	204 Mq	300 Mq	
	ORDINARIA	1		1		1	1		
DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	DISCRETA	2			2				
	BUONA	3	3					3	
	SCADENTE	0							
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	MEDIOCRE	1		1					
	ORDINARIO	2				2	2		
	DISCRETO	3	3		3				
	BUONO	4						4	
ALTEZZA INTERNA	SVILUPPO	mL	4,00 mL	8,30 mL	4,90 mL	7,28 mL	7,50 mL	7,50 mL	

PREZZI MARGINALI

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

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

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

S = SUPERFICI COPERTE DEL *SUBJECT* (PER LO STATO *MANUTENTIVO*);

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

Riassumendo, relativamente alla scelta delle INCIDENZE "k", con riguardo ai MANUFATTI EDILIZI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE/PRODUTTIVO:

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

Gli esiti della elaborazione inerente il caso in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nella tabella sottostante:

"TABELLA DEI PREZZI MARGINALI"

COMPARABLES	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
PREZZI CORRETTI - ORIGINARI	€ -	€ 210.000	€ 711.852	€ 221.593	€ 204.000

AMBITO	CARATTERISTICHE		SIMBOLOGIA	UNITA' DI MISURA	COEFF. K _{ci}	PREZZI MARGINALI				
	N°	DENOMINAZIONE				C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
EDIFICIO ED U.I.U.	K ₁	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K _{C1} x Pci	€	0,04 [-]	€ -	€ 8.400	€ 28.474	€ 8.864	€ 8.160
	K ₂	ACCESSIBILITA'	K _{C2} x Pci	€	0,01 [-]	€ -	€ 2.100	€ 7.119	€ 2.216	€ 2.040
	K ₃	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	K _{C3} x Pci	€	0,07 [-]	€ -	€ 14.700	€ 49.830	€ 15.511	€ 14.280
	K ₄	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	K _{C4} x Pci	€	0,02 [-]	€ -	€ 4.200	€ 14.237	€ 4.432	€ 4.080
	K ₅	CONSISTENZA	PREZZO CORRETTO MINIMO 787 €/mq	€/mq	1,00 [-]	€/mq	787 €/mq	787 €/mq	787 €/mq	787 €/mq
	K ₆	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	K _{C6} x Pci	€	0,07 [-]	€ -	€ 14.700	€ 49.830	€ 15.511	€ 14.280
	K ₇	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	K _{C7} x STS	€	100 €/mq	€ -	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
	K ₈	ALTEZZA INTERNA	K _{C8} x Pci	€	0,04 [-]	€ -	€ 8.400	€ 28.474	€ 8.864	€ 8.160

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *SUBJECT* e quelle di ciascun *COMPARABLE* ammissibile, come risultano nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. In definitiva, la relazione di base della comparazione con il MARKET COMPARISON APPROACH risulta esplicitabile:

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

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *COMPARABLE* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *SUBJECT*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *COMPARABLE* (Ci) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del *SUBJECT* (S). Sommando algebricamente per ciascun *COMPARABLE* al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *SUBJECT*, si ottiene il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del *SUBJECT*:

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

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

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *COMPARABLES* scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

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

I risultati dell'elaborazione vengono esplicitati, sinteticamente, nella tabella di seguito richiamata:

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE: "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"		
AMBITO	N°	DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		PREZZO MEDIO CORRETTO	1.492 €/Mq
			Q.tà o Punteggio S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o Punteggio S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o Punteggio S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o Punteggio S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o Punteggio S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPj		
EDIFICIO ED U.I.	K1	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	€ -	1	€ 8.400	1	€ 28.474	2	€ 17.727	1	€ 8.160		
	K2	ACCESSIBILITA'	0	€ -	1	€ 2.100	1	€ 7.119	1	€ 2.216	1	€ 2.040		
	K3	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	0	€ -	3	€ 44.100	1	€ 49.830	3	€ 46.534	3	€ 42.840		
	K4	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	1	€ -	1	€ 4.200	1	€ 14.237	1	€ 4.432	1	€ 4.080		
	K5	CONSISTENZA RAGGUGLIATA	-230 mq	€ -	33 mq	€ 25.971	-585 mq	€ -460.395	85 mq	€ 66.895	96 mq	€ 75.552		
	K6	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	0	€ -	2	€ 29.400	1	€ 49.830	2	€ 31.023	2	€ 28.560		
	K7	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	1	€ -	3	€ 90.000	1	€ 30.000	2	€ 60.000	2	€ 60.000		
	K8	ALTEZZA INTERNA	4	€ -	-1	€ -6.720	3	€ 74.033	0	€ 1.950	0	€ -		
SINTESI VALUTATIVA	SONMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔPj		€	197.451	-€	206.874	€	230.778	€	221.232				
	PREZZO CORRETTO P'CI=P'CI+ΣΔPj		€	210.000	€	711.852	€	221.593	€	204.000				
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/Ss		€/mq	407.451	€/mq	504.978	€/mq	452.370	€/mq	425.232				
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%			-8,97%		12,82%		1,07%		-5,00%				
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/Ss			1.358 €/mq		1.683 €/mq		1.508 €/mq		1.417 €/mq				
SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%			-8,97%		12,82%		1,07%		-5,00%					
PREZZO UNITARIO MEDIO CORRETTO FINALE [€/Mq] 1.492,00														
PREZZO UNITARIO MEDIO CORRETTO FINALE - IN CIFRA TONDA [€/Mq] 1.500,00														

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FABBRICATO INDAGATO

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare un valore unitario di mercato, per il bene indagato, in **€ 1.500,00/Mq IN CIFRA TONDA**.

CONFRONTO VALORE RICAVALTO CON O.M.I.

Al fine di consolidare ulteriormente l'attendibilità della stima in oggetto, il valore unitario ottenuto, viene posto a confronto con i dati dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**.

Nella banca dati di valori immobiliari, aggiornata semestralmente dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO, l'immobile in oggetto risulta localizzato nella **FASCIA PERIFERICA - ZONA D4** (BUONVIAGGIO, FAVARO, PIEVE, TERMO, FOSSAMAISTRA).

Si ritiene di prendere in considerazione le quotazione della tipologia edilizia: **CAPANNONI TIPICI**.

In relazione al **II SEMESTRE 2015**, vengono rilevati i seguenti valori per immobili in STATO CONSERVATIVO NORMALE:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE				
MICROZONA	FASCIA OSSERVATORIO	TIPOLOGIA	VALORE MIN	VALORE MAX
1	FASCIA PERIFERICA D4	CAPANNONI TIPICI	€ 550,00/Mq	€ 1.000,00/Mq

Confrontando i valori estrapolati dalla banca dati dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** ed il valore unitario di mercato, precedentemente determinato, si evidenzia uno scostamento meritevole di attenzione.

Per esattezza, la porzioni immobiliare definita come rappresentativa - ottenuta mediante trasformazione - è considerate in uno stato di conservazione e manutenzione **OTTIMO**, in quanto prodotto edilizio di recente edificazione, accessoriato con moderna dotazione impiantistica - mentre il dato di confronto, derivante dalla banca dati dell'O.M.I., valorizza beni in stato conservativo **ORDINARIO**.

In virtù delle considerazioni esposte il valore di mercato definito si ritiene caratteristico del quesito estimale, pertanto equo.

PROCEDIMENTO ANALITICO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI ALLA TRASFORMAZIONE

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

COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE C_{sc}

Csc-01 – Nel caso in esame si assume il prezzo unitario di **€ 800,00/Mq**, determinato sulla base del prezzario TIPOLOGIE EDILIZIE DEI – “EDILIZIA INDUSTRIALE – E7 – COMPLESSO INDUSTRIALE COMPLESSO”, armonizzato in considerazione delle peculiarità dell'intervento proposto.

L'intervento ipotizzato prevede l'edificazione di capannoni industriali, fabbricati a destinazione terziaria e accessori;

COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE C_{se}

Cse-01 – Nel caso di specie si assume il prezzo unitario di **€ 50,00/Mq** da applicare alla superficie residua alla costruzione, determinata in circa Mq 6.294,00 (Mq 9.683 – Mq 3.389), costituita dalle aree di cessione (circa Mq 1.294,00) e dalle aree pertinenziali esclusive (circa Mq 5.000,00: rimessaggio, parcheggio, zone di manovra, ecc..);

COSTO OPERE D'IDONEIZZAZIONE C_{oi}

Sono ricomprese nella voce le opere di demolizione di fabbricati esistenti, drenaggi, ed altri interventi necessari alla corretta esecuzione del progetto immobiliare.

Nel caso in esame - analizzate le condizioni al contorno, altresì accertata la ridotta consistenza di manufatti da demolire – si ritiene non sussistano i costi inerenti opere di idoneizzazione;

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA O_{ups}

Per gli interventi di nuova costruzione di capannoni industriali, il Comune della Spezia, ha stabilito un importo unitario pari a **€ 202,49/Mq**;

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl.laspezia@agenziaentrate.it

ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI O_p

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del **7%** sul costo tecnico della trasformazione **CTT**;

SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE S_g + ONERI DI ALLACCIAMENTO O_{ai}

Si ritiene di assumere la percentuale del **3%** sulla somma del costo tecnico della trasformazione **CTT** e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria **O_{ups}**;

SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE S_c

Vengono calcolate come percentuale del **1%** sul valore dei manufatti edilizi realizzabili **V_M**, in considerazione delle peculiarità degli immobili da alienare.

UTILE DEL PROMOTORE U_p

Per quanto riguarda l'utile dell'imprenditore **U_p** si ritiene assumere una percentuale del **10%** sul valore del prodotto edilizio finito **V_M**.

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL CAPITALE A DEBITO O_{fc}

Detti oneri vanno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito.

Gli interessi passivi sono quantificati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso in denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione.

La **QUOTA DI INDEBITAMENTO "d"**, si assume pari al **60%**, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40%, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **CT**.

IL SAGGIO DI INTERESSE A DEBITO È RAPPRESENTATO DALL'**EURIRS** INCREMENTATO DELLO **SPREAD** E DELLE **SPESE ACCESSORIE**.

Si rileva che l'**EURIRS** a 5 ANNI è al **0,04%** (MEDIA DEL PERIODO GENNAIO 2016 - LUGLIO 2016) e lo **SPREAD** applicato dagli istituti bancari va dal 1,50% al 2,50% e le **SPESE** sono generalmente quantificabili tra 0,25% e 1,00%.

Pertanto si applica $i = 0,04\% + 1,00\% + 0,25\% = 1,29\%$.

Gli oneri finanziari verranno calcolati nel rispetto dell'equazione nota in letteratura: $I = C \times d \times (q^n - 1)$

DOVE

$q = (1 + i)$; $C =$ SOMMA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELLA TRASFORMAZIONE; $d =$ QUOTA DI INDEBITAMENTO;

$n =$ TEMPO IN ANNI PER IL QUALE GLI INTERESSI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI.

ONERI GRAVANTI SUL CAPITALE IMMOBILIARE O_t

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

Nell'ipotesi che il rogito sconti IMPOSTA DI REGISTRO (**8%**), IPOTECARIA (**2%**), CATASTALE (**1%**) e sia soggetto a CONSULENZE TECNICO-LEGALI-NOTARILI E SPESE ACCESSORIE (**4%**), gli oneri gravanti sul capitale immobiliare si assumono, indicativamente per la presente stima, nella percentuale approssimativa del **15%**.

ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

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

Il procedimento di anticipazione all'attualità interviene sia sui flussi in entrata (RICAVI) che sui flussi in uscita (COSTI) sostenuti alla data di completamento della trasformazione ipotizzata, poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore.

In sintesi, il processo dell'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

E' sostanziale considerare l'**ATTUALIZZAZIONE** dei termini economici attraverso il **COEFFICIENTE $1/q^n$** (DOVE $q = 1+r$) a seconda della loro distribuzione temporale.

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

Nel nostro caso si applica un **TASSO "RISK FREE"** NOMINALE (cioè non depurato degli effettivi inflattivi) pari al **0,33%** - come **RENDIMENTO LORDO DEI TITOLI DI STATO A CINQUE ANNI** (ASTA DEL 30.06.2016 - 01.07.2016).

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl@agenziaentrate.it

RAPPORTO DELLA TRASFORMAZIONE: TABELLE DI VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	
Valore di mercato della SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA	Vm SOLUZIONE PROGETTUALE	-	-	1.500,00	mq	4.389,00	€ 6.583.500,00
VALORE DI MERCATO BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE							Vm = € 6.584.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario €/U.d.M.	U.d.M	Q.tà	COSTO
Costo di sistemazione Superfici Coperte	Csc-01			800,00	mq	3.389,00	€ 2.711.200,00
Costo di sistemazione Superfici Scoperte	Cse-01			50,00	mq	6.294,00	€ 314.700,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE							Ctt = (Coi + Csc + Cse) € 3.025.900,00
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Oups			202,49	mq	3.389,00	€ 686.238,61
ONERI DI URBANIZZAZIONE							Ou = (Oups + Ouucc) € 686.238,61
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	7,00%				3.025.900,00	€ 211.813,00
Spese generali e amministrazione + oneri allacciamenti	Sg = Sg% x (Csc+Cse+Ou)	3,00%				3.712.138,61	€ 111.364,00
Spese di commercializzazione	Sc = Sc% x Vm	1,00%			EURO	6.584.000,00	€ 65.840,00
COSTI DI GESTIONE							Cg = (Op + Sg + Sc) € 389.017,00
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE							CT = € 4.101.156,00

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso i	Tempo a fine periodo	COSTI	Quota costi	Quota debito "d"	ONERI FINANZIARI
1) Oneri Finanziari sul costo tecnico di costruzione Ctc	$Of_c = 30\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,29%	30	€ 3.025.900,00	30%	60%	€ 17.736,00
	$Of_c = 70\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,29%	18	€ 3.025.900,00	70%	60%	€ 24.671,00
2) Oneri Finanziari sugli oneri di urbanizzazione Ou	$Of_u = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,29%	24	€ 686.238,61	100%	60%	€ 10.691,00
	$Of_u = 30\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,29%	30	€ 389.017,00	30%	60%	€ 2.280,00
3) Oneri Finanziari sui costi di gestione Cg	$Of_c = 70\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,29%	18	€ 389.017,00	70%	60%	€ 3.172,00
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA "d" DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO							Ofc = € 58.550,00

UTILE DEL PROMOTORE %Vm	Simboli	Aliquota				Vm	UTILE
Sul valore di mercato del bene trasformato Vm	Up = p x Vm	10,00%				€ 6.584.000,00	€ 658.400,00
TOTALE UTILE DEL PROMOTORE							Up = € 658.400,00

				Risk Free r = 0,33%	
VALORE / COSTO	IMPORTO ALLE EROGAZIONI	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione $1 / q^n$		
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 6.584.000,00	42	0,989	€	6.508.547,00
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [V_M]					€ 6.508.547,00
30% Ctc = (Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	€ 907.770,00	12	0,997	€	904.783,00
70% Ctc = (Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	€ 2.118.130,00	24	0,993	€	2.104.214,00
Ou oneri urbanizzazione	€ 686.238,61	18	0,995	€	682.855,00
30% Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	€ 116.705,00	12	0,997	€	116.321,00
70% Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	€ 272.312,00	24	0,993	€	270.523,00
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct = Ctc+Ou+Op+Sg+Sc]					€ 4.078.696,00
Ofc oneri finanziari sul 60% del costo Ct	€ 58.550,00	42	0,989	€	57.879,00
Up Utile del promotore	€ 658.400,00	42	0,989	€	650.855,00
COSTO [Ct + Ofc + Up] ATTUALIZZATO					€ 4.787.430,00
Ot oneri di trasferimento relativi al capitale immobiliare	15,00%	Vt	0	1,000	15,00% Vt
Ofa oneri finanziari relativi al capitale immobiliare	3,17%	Vt	42	0,989	3,13% Vt
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [(Vm att. - Costo att.)/(1 + Ot%+Ofa%)]					18,13% Vt
VALORE DI TRASFORMAZIONE - VALORE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO					V_T = € 1.456.970,00

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta si individua il più probabile valore di mercato - del lotto oggetto di trattazione - in:

€ 1.457.000,00 IN CIFRA TONDA;

VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il valore di mercato complessivo del lotto oggetto di analisi, stimato in **€ 1.456.970,00**, ripartito sull'effettiva superficie territoriale del comparto - quantificata in **Mq 9.683,00** - risulta equivalente a circa

€ 150,00/Mq IN CIFRA TONDA.

[B] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE UNITARIO DELLE DIFFERENTI U.I.U.

PROPRIETÀ: NORA S.P.A.

Analizzate le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il

VALORE DI MERCATO.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle differenti porzioni edilizie costituenti i fabbricati oggetto di stima - ci si avvarrà di un METODO SINTETICO COMPARATIVO tale da poter ottenere detto valore con la comparazione di unità immobiliari simili e recentemente trattate dagli operatori economici.

Tale procedura, come meglio esplicitato in precedenza, è applicabile solo nell'eventualità in cui il mercato immobiliare sia dinamico e il caso in esame rientra in questa casistica, come si evince dai dati riportati al § 3.3 - per i diversi segmenti indagati.

Nello specifico, si adotta un PROCEDIMENTO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH grazie al quale è possibile confrontare le SPECIFICHE UNITÀ RAPPRESENTATIVE oggetto di valutazione, **SUBJECT (S)**, con immobili simili, **COMPARABLES (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il procedimento derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH, per l'elaborazione della stima in esame, consta delle seguenti fasi:

A - INDAGINE DI MERCATO, effettuata ricercando:

- a) DATI STORICI DESUNTI DA TRANSAZIONI O ASTE RECENTI, RIFERITE A IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA;
- b) OFFERTE DI VENDITA DESUNTE DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE O DIRETTAMENTE DALLE INFORMAZIONI FORNITE DAGLI OPERATORI DEL SETTORE (AGENZIE IMMOBILIARI);
- c) PRECEDENTI VALUTAZIONI, CHE ABBIANO AVUTO ESITO IN UNA COMPRAVENDITA, OPPORTUNAMENTE AGGIORNATE.

Nell'indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE di questa Spettabile Agenzia (O.M.I.).

Si procederà poi alla descrizione e mappatura delle caratteristiche e delle differenze – generali e specifiche – degli immobili trasferiti e offerti, assunti come riferimento (COMPARABLES), rispetto all'immobile o agli immobili oggetto di valutazione (SUBJECT).

B – RIALLINEAMENTO DATI - TEST DI AMMISSIBILITÀ dei COMPARABLES (*Ci*), inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al SUBJECT (*S*), in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, stato reddituale, classe di superficie, epoca e localizzazione), rispetto ad un RANGE di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I., registrato nella zona in cui ricade il SUBJECT per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima e allargato, se previsto, in funzione dei costi medi di ristrutturazione per tener conto dello stato manutentivo;

C – REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei COMPARABLES ammissibili e del SUBJECT CARATTERISTICO dalle quali, secondo l'assunto base della comparazione pluriparametrica, dipende il valore di un immobile;

D – STIMA DEI PREZZI MARGINALI delle caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ottenuto mediante:

- a) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- b) STIMA – ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI – DEI VALORI DI MERCATO DEI *COMPARABLES* “CORRETTI” VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL *SUBJECT CARATTERISTICO*;
- c) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- d) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- e) ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO DALLA **MEDIA MAGGIORE DEL 10% - 15%**, IN FUNZIONE DEL CASO SPECIFICO;
- f) STIMA DEL VALORE DEL *SUBJECT CARATTERISTICO* PER CONCILIAZIONE DEI VALORI CORRETTI SUPERSTITI, RITENUTI ATTENDIBILI.

[B.1] DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: FG.49 – MAPP.125 – SUB.3

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto - atti di compravendita e precedenti d'ufficio - inerenti **FABBRICATI A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE – TIPOLOGIA EDILIZIA "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO"** ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisirei dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO														
ID	REP./RIF.	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA EDILIZIA	COMUNE	INDIRIZZO	CIVICO	ZONA O.M.I.	FG.	P.LLA	SUB.	CONSISTENZA D.P.R. 138/98	PREZZO	VALORE UNITARIO
C₁	87606/23973	PATANE'	I 2012	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA GOLELLA	18	D2	47	559	6	90,00 mq	€ 100.000	1.112 €/mq
C₂	PROT.3.287/2013	CALABRESE DE FEO	II 2011	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA SARZANA	680	D2	47	323	2	115,00 mq	€ 205.700	1.789 €/mq
C₃	12016/7803	COSTA	I 2012	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA SARZANA	879	D2	48	1485	8	121,00 mq	€ 170.000	1.405 €/mq
C₄	13425/11065	CERONI	II 2012	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA SARZANA	733	D2	47	1384	66	80,00 mq	€ 140.000	1.750 €/mq
C₅	PROT.3.287/2013	CALABRESE DE FEO	II 2011	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA SARZANA	682	D2	47	323	1	147,00 mq	€ 226.100	1.539 €/mq
C₆	6427/4248	DI MARINO	I 2014	ABITAZIONE ECONOMICA	LA SPEZIA	VIA PONTEGRANDE	35	D4	47	208	11	91,00 mq	€ 125.000	1.374 €/mq

ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un IMMOBILE APPARTENENTE SETTORE RESIDENZIALE – TIPOLOGIA EDILIZIA "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO" di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato.

Per i **MANUFATTI EDILIZI A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE – TIPOLOGIA EDILIZIA "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO"** le caratteristiche specifiche, considerate rilevanti dal mercato, sono:

- LA LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO DELL'EDIFICIO;
- LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO;
- LA VETUSTÀ DELL'EDIFICIO;
- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- IL LIVELLO DI PIANO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- L'ORIENTAMENTO PREVALENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- LA QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- LO STATO MANUTENTIVO.

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

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nella tabella seguente:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C _i)						U.I.U. DA STIMARE	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA GOLELLA	VIA SARZANA	VIA SARZANA	VIA SARZANA	VIA SARZANA	VIA PONTEGRANDE	VIALE SAN BARTOLOMEO
		n° CIVICO	18	680	879	733	682	35	749
	CATASTALI	COMUNE	LA SPEZIA						
		FOGLIO	47	47	48	47	47	47	49
		MAPPALE	559	323	1485	1384	323	208	125
	SUBALTERNO	6	2	8	66	1	11	3	
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. o RIF.	87606/23973	PROT.3.287/2013	12016/7803	13425/11065	PROT.3.287/2013	6427/4248	-
		NOTAIO - AGENZIA	PATANE'	CALABRESE DE FEO	COSTA	CERONI	CALABRESE DE FEO	DI MARINO	-
		PERIODO [SEMESTRE - ANNO]	I 2012	II 2011	I 2012	II 2012	II 2011	I 2014	II 2015
		PREZZO	C 100.000	C 205.700	C 170.000	C 140.000	C 226.100	C 125.000	-
	O.M.I.	TEST AMMISSIBILITA'	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
		ZONA O.M.I.	D2	D2	D2	D2	D2	D4	D4
		EPOCA	I 2012	II 2011	I 2012	II 2012	II 2011	I 2014	II 2015
		FASCIA	PERIFERICA	CENTRALE	PERIFERICA	CENTRALE	CENTRALE	CENTRALE	PERIFERICA
		TIPOLOGIA	ABITAZIONE ECONOMICA						
		VALORE min	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.000 €/mq	1.000 €/mq
	VALORE MAX	1.800 €/mq	1.900 €/mq	1.800 €/mq	1.800 €/mq	1.900 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	
	SUPERFICIE - AI SENSI DEL D.P.R. 138/98	90 Mq	115 Mq	121 Mq	80 Mq	147 Mq	91 Mq	93 Mq	
	PREZZO UNITARIO	1.112 €/mq	1.789 €/mq	1.405 €/mq	1.750 €/mq	1.539 €/mq	1.374 €/mq	-	
CARATTERISTICHE EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCADENTE							X
		ORDINARIA	X	X	X	X	X	X	
		RICERCATA							
	QUALITA' ARCHITETTONICA	ECONOMICA		X			X		X
		CIVILE	X		X	X		X	
	STATO MANUTENTIVO	VILLE - VILLINI							
MEDIOCRE								X	
ORDINARIO		X	X	X	X	X	X		
	BUONO								
CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICI	SUP. COPERTE							
		BALCONI E TERRAZZI							
		GIARDINE							
		CANTINE/SOFFITTE COMUNICANTI							
		CANTINE/SOFFITTE NON COMUNICANTI							
		SUP. RAGGUAGLIATA	90 Mq	115 Mq	121 Mq	80 Mq	147 Mq	91 Mq	93 Mq
	LIVELLO DI PIANO	CON ASCENSORE							
		SENZA ASCENSORE	X	X	X	X	X	X	X
		N °PIANO	I	I	T	T	T	T	T (DI 2)
		ULTIMO							
ORIENTAMENTO PREVALENTE	ATTICO								
	NORD								
	N/EST- N/OVEST	X			X		X	X	
	EST - OVEST		X	X		X			
QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	S/EST - S/OVEST								
	SUD								
	SCADENTE								
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	ORDINARIO	X	X	X	X	X	X	X	
	RICERCATA								
	SCADENTE	X							
	MEDIOCRE					X		X	
	ORDINARIO		X	X	X		X		
	DISCRETO								
	BUONO								

RIALLINEAMENTO DATI – TEST DI AMMISSIBILITÀ

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto *TEST DI AMMISSIBILITÀ*.

Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione, in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

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

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

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

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

DOVE:

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

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

$C = C' + C'' =$ COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE (DA SCADENTE A BUONO),
CONTESTUALIZZATO AL PERIODO DEL TRASFERIMENTO, DESUNTO DALLE
PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI.

SI ASSUME IL **COSTO DI RISTRUTTURAZIONE PARI AD € 1.000,00/Mq.**

RIALLINEAMENTO DATI - TEST DI AMMISSIBILITÀ

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)						IMMOBILE DA STIMARE Subject
	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	
PREZZO INIZIALE	€ 100.000	€ 205.700	€ 170.000	€ 140.000	€ 226.100	€ 125.000	ZONA O.M.I. D4
K coeff trattabilità %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. min 1.000,00 €/Mq
NATURA DATO	€	€	€	€	€	€	VALORE O.M.I. MAX 1.500,00 €/Mq
PREZZO INTERMEDIO	€ 100.000	€ 205.700	€ 170.000	€ 140.000	€ 226.100	€ 125.000	C' = COSTO UNITARIO DA: SCADENTE A: ORDINARIO 500,00 €/Mq
Valore O.M.I. medio subject = Vs	1.250 €/Mq	1.250 €/Mq	1.250 €/Mq	1.250 €/Mq	1.250 €/Mq	1.250 €/Mq	C' = COSTO UNITARIO DA: ORDINARIO A: BUONO 500,00 €/Mq
Valore OMI medio comparabile = Vc	1.525 €/Mq	1.600 €/Mq	1.525 €/Mq	1.525 €/Mq	1.600 €/Mq	1.250 €/Mq	EPOCA II
K _{e.i.} = Vs / Vc (-)	0,82 [-]	0,78 [-]	0,82 [-]	0,82 [-]	0,78 [-]	1,00 [-]	STIMA 2016
PREZZO CORRETTO - ORIGINARIO	€ 81.967	€ 160.703	€ 139.344	€ 114.754	€ 176.641	€ 125.000	VALORE CENTRALE O.M.I. (zona ed epoca subject) 1.250,00 €/Mq
PREZZO UNITARIO CORRETTO - ORIGINARIO	910 €/Mq	1.400 €/Mq	1.150 €/Mq	1.430 €/Mq	1.200 €/Mq	1.370 €/Mq	V ^F O.M.I. Subject min - C' = 500,00 €/Mq V ^F O.M.I. Subject max + C' = 2.000,00 €/Mq
AMMISSIBILITA' DEL DATO	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	PREZZO UNITARIO CORRETTO MINIMO 910 €/Mq

TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI

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

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del SUBJECT, espressi nella sottostante tabella:

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)						IMMOBILE DA STIMARE	
ID	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO o NOMENCLATURA	U.d.M.	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	S	
				Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	Q.tà o numero	
EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCADENTE	0							0	
		ORDINARIA	1	1	1	1	1	1	1		
		RICERCATA	2								
	QUALITA' ARCHITETTONICA	ECONOMICA	0		0			0		0	
		CIVILE	1	1		1	1		1		
		VILLE - VILLINI	2								
	STATO MANUTENTIVO	MEDIOCRE	0							0	
		ORDINARIO	1	1	1	1	1	1	1		
		BUONO	2								
UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE	D.P.R. 138/98	Mq	90	115	121	80	147	91	93	
	LIVELLO DI PIANO	ASCENSORE:		SI							
			SEMINTERRATO	0	0						
			TERRA	3	3						
			RIALZATO	5	5						
			PRIMO	6	6	6	6	3	3	3	3
			SECONDO	7	5						
			INTERMEDIO (n = n° piano)	8	7 - n						
			ULTIMO (n = n° piano)	9	8 - n						
			ATTICO (n = n° piani fuori terra)	13	12 - n						
	ORIENTAMENTO PREVALENTE	NORD	0								
		NE-NO	1	1			1		1	1	
		E-O	2		2	2		2			
		SE-SO	3								
		SUD	4								
	QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	SCADENTE	0								
		ORDINARIO	1	1	1	1	1	1	1	1	
		RICERCATA	2								
	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	SCADENTE	0	0							
		MEDIOCRE	1					1		1	
		ORDINARIO	2		2	2	2		2		
		DISCRETO	3								
		BUONO	4								

PREZZI MARGINALI

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

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

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

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

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

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

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

Gli esiti dell'elaborazione sono stati riassunti nella tabella sotto riportata:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

PREZZI CORRETTI - ORIGINARI	€ 81.967	€ 160.703	€ 139.344	€ 114.754	€ 176.641	€ 125.000
------------------------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

CARATTERISTICHE						PREZZI MARGINALI					
ID	N°	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.d.M.	COEFF. K _i	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆
EDIFICIO	K₁	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO - APPETIBILITA' COMMERCIALE	KC ₁ x PC _i	€	0,04 [-]	€ 3.279	€ 6.428	€ 5.574	€ 4.590	€ 7.066	€ 5.000
	K₂	QUALITA' ARCHITETTONICA	KC ₂ x PC _i	€	0,03 [-]	€ 2.459	€ 4.821	€ 4.180	€ 3.443	€ 5.299	€ 3.750
	K₃	STATO MANUTENTIVO	KC ₃ x PC _i	€	0,05 [-]	€ 4.098	€ 8.035	€ 6.967	€ 5.738	€ 8.832	€ 6.250
UNITA' IMMOBILIARE	K₄	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	PREZZO CORRETTO MINIMO 910 €/mq	€/mq	1,00 [-]	910 €/mq	910 €/mq	910 €/mq	910 €/mq	910 €/mq	910 €/mq
	K₅	LIVELLO DI PIANO	KC ₅ x PC _i	€	0,04 [-]	€ 3.279	€ 6.428	€ 5.574	€ 4.590	€ 7.066	€ 5.000
	K₆	ORIENTAMENTO PREVALENTE	KC ₆ x PC _i	€	0,03 [-]	€ 2.459	€ 4.821	€ 4.180	€ 3.443	€ 5.299	€ 3.750
	K₇	QUALITA' AFFACCIO	KC ₇ x PC _i	€	0,05 [-]	€ 4.098	€ 8.035	€ 6.967	€ 5.738	€ 8.832	€ 6.250
	K₈	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	KC ₈ x STS	€	250 €/mq	€ 23.250	€ 23.250	€ 23.250	€ 23.250	€ 23.250	€ 23.250

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

VARIAZIONE DI PREZZO DEL COMPARABLE	×	PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA	=	DIFFERENZA DI QUANTITÀ O PUNTEGGIO
---	---	---	---	--

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

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

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

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

Resta ora da ragionare sui valori trovati per il SUBJECT al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale.

E' chiaro che se tutti i valori fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo istantaneamente il valore del SUBJECT.

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

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

- IL CALCOLO DEL **VALORE MEDIO CORRETTO** E DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE $\Delta\%$ DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- L'ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO **SCOSTAMENTO $\Delta\%$** dalla **MEDIA MAGGIORE DEL 10%**;
- IL CALCOLO DEL VALORE DEL *SUBJECT* COME MEDIA DEI VALORI DEI *COMPARABLES* SUPERSTITI.

I risultati dell'analisi, vengono chiariti nella tabella sottostante:

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)												IMMOBILE DA STIMARE "S" FOGLIO 49 - MAPP.125 - SUB.3
ID	N°	DENOMINAZIONE	C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅		C ₆		
			Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà o PUNTEGGI S - C _i	CORREZIONE PREZZO ΔPj	
EDIFICIO	K ₁	LOCALIZZAZIONE DETTAGLIO APPETIBILITA' COMM.	-1	-€ 3.279	-1	-€ 6.428	-1	-€ 5.574	-1	-€ 4.590	-1	-€ 7.066	-1	-€ 5.000	
	K ₂	QUALITA' ARCHITETTONICA	-1	-€ 2.459	0	€ -	-1	-€ 4.180	-1	-€ 3.443	0	€ -	-1	-€ 3.750	
	K ₃	STATO MANUTENTIVO	-1	-€ 4.098	-1	-€ 8.035	-1	-€ 6.967	-1	-€ 5.738	-1	-€ 8.832	-1	-€ 6.250	
UNITA' IMMOBILIARE	K ₄	CONSISTENZA	3 mq	€ 2.730	-22 mq	-€ 20.020	-28 mq	-€ 25.480	13 mq	€ 11.830	-54 mq	-€ 49.140	2 mq	€ 1.820	
	K ₅	LIVELLO DI PIANO	-3	-€ 9.836	-3	-€ 19.284	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
	K ₆	ORIENTAMENTO PREVALENTE	0	€ -	-1	-€ 4.821	-1	-€ 4.180	0	€ -	-1	-€ 5.299	0	€ -	
	K ₇	QUALITA' AFFACCIO PREVALENTE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
	K ₈	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	1	€ 23.250	-1	-€ 23.250	-1	-€ 23.250	-1	-€ 23.250	0	€ -	-1	-€ 23.250	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	ΣΔPj	SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€	6.308	-€	81.839	-€	69.632	-€	25.190	-€	70.337	-€	36.430	
	Pci	PREZZO CORRETTO [DA test di ammissibilità]	€	81.967	€	160.703	€	139.344	€	114.754	€	176.641	€	125.000	
	P'Ci=PCI+ΣΔPj	PREZZO CORRETTO	€	88.275	€	78.864	€	69.713	€	89.564	€	106.304	€	88.570	
	p'Ci=P'Ci/Sa	PREZZO UNITARIO CORRETTO		949 €/Mq		848 €/Mq		750 €/Mq		963 €/Mq		1.143 €/Mq		952 €/Mq	
	Δ%	SCOSTAMENTO %		1,63%		-9,21%		-19,74%		3,11%		22,38%		1,97%	
	p'Ci=P'Ci/Sa	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE		949 €/Mq		848 €/Mq		963 €/Mq		952 €/Mq		952 €/Mq		952 €/Mq	
	Δ%	SCOSTAMENTO %		2,28%		-8,62%		3,78%		2,63%		2,63%		2,63%	
		PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FABBRICATO INDAGATO													928 €/Mq
	PREZZO MEDIO CORRETTO - VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FABBRICATO INDAGATO - IN CIFRA TONDA													950 €/Mq	

VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'U.I.U. INDAGATA

Analizzate le condizioni al contorno - a seguito delle elaborazioni eseguite si è accertato un valore unitario di mercato per l'unità edilizia indagata in:

€ 950,00/MQ IN CIFRA TONDA;

[B.2] DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA
TIPOLOGIA EDILIZIA "UFFICI": FG.49 – MAPP.125 – SUB.13 ; 14 ; 15
INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto - atti di compravendita e precedenti d'ufficio - inerenti **FABBRICATI A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA – "UFFICI"**, (SUBJECT RAPPRESENTATIVO DEL QUESITO ESTIMATIVO: SUB.13) - aventi caratteristiche simili o assimilabili alla porzione immobiliare indagata ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO													
ID	REP./RIF.	NOTAIO AGENZIA	PERIODO DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	COMUNE	UBICAZIONE	ZONA O.M.I.	FG.	P.LLA	SUB.	SUPERFICIE D.P.R. 138/98	VALORE COMPLESSIVO	PREZZO UNITARIO
C₁	AGENZIA IMMOBILIARE	29.06.2016	II 2015	UFFICI	LA SPEZIA	-	C3	-	-	-	93,00 Mq	€ 130.000	1.398 €/Mq
C₂	12.94/10.672	16.06.2012	I 2012	UFFICI	LA SPEZIA	VIA VITTORIO VENETO	B3	38	118	68	72,00 Mq	€ 160.000	2.222 €/Mq
C₃	AGENZIA IMMOBILIARE	23.04.2016	II 2015	UFFICI	LA SPEZIA	-	D4	46	-	-	80,00 Mq	€ 95.000	1.188 €/Mq
C₄	88.682/24.853	11.04.2013	I 2013	UFFICI	LA SPEZIA	VIA LUNGIANA	C1	19	168	1	55,00 Mq	€ 100.000	1.818 €/Mq
C₅	NOTAIO - C/V	114.182/22.858	I 2014	UFFICI	LA SPEZIA	VIA FONTEVIVO	C4	99	234	30	71,00 Mq	€ 145.550	2.050 €/Mq

ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di UN'UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato. Per i **MANUFATTI EDILIZI ADIBITI AD UFFICIO** le caratteristiche specifiche, considerate rilevanti dal mercato, sono:

- LA LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO DELL'EDIFICIO;
- POSSIBILITÀ DI SOSTA OFFERTA DALLA ZONA;
- LA VETUSTÀ DEL COMPLESSO EDILIZIO;
- LA DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DELLO STABILE;
- LA DOTAZIONE E L'EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DELL'U.I.U.;
- LO STATO MANUTENTIVO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE;
- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

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

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nella tabella seguente:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

CARATTERISTICHE			COMPARABLES (C)					SUBJECT
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	-	VIA VITTORIO VENETO	-	VIA LUNIGIANA	VIA FONTEVIVO	VIALE SAN BARTOLOMEO
		N° CIVICO	-	219	-	588	21	749
		LOCALITA'	MAZZETTA	-	CANALETTO	-	ANTONIANA	FOSSAMAISTRA
	CATASTALI	COMUNE	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA	LA SPEZIA
		FOGLIO	-	38	46	19	99	49
		PARTICELLA	-	118	-	168	234	128
		SUBALTERNO	-	68	-	1	30	13
DATI ECONOMICI	NATURA	FONTE	AGENZIA IMMOBILIARE	12.941/10.672	AGENZIA IMMOBILIARE	88.682/24.853	NOTAIO - C/V	-
		ACQUISIZIONE	IMMOBILIARE.IT	CERONI	IMMOBILIARE.IT	PATANE'	FEDERICI	-
		SPECIFICHE DATO	29.06.2016	16.06.2012	23.04.2016	11.04.2013	114.182/22.658	-
	DATO	PERIODO	II	I	II	I	I	II
		(SEMESTRE- ANNO)	2015	2012	2015	2013	2014	2016
		VALORE	€ 130.000	€ 160.000	€ 95.000	€ 100.000	€ 145.550	-
	VALORI O.M.I.	TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	NO	SI	SI	
		ZONA O.M.I.	C3	B3	D4	C1	C4	D4
		EPOCA	II 2015	I 2012	II 2015	I 2013	I 2014	II 2015
		FASCIA	SEMICENTRALE	CENTRALE	PERIFERICA	SEMICENTRALE	SEMICENTRALE	PERIFERICA
		TIPOLOGIA	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI
		VALORE min	1.300 €/mq	1.550 €/mq	1.000 €/mq	1.550 €/mq	1.500 €/mq	1.000 €/mq
		VALORE MAX	1.800 €/mq	2.250 €/mq	1.350 €/mq	1.900 €/mq	2.000 €/mq	1.350 €/mq
		CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	93 Mq	72 Mq	80 Mq	55 Mq	71 Mq	84 Mq
	PREZZO UNITARIO	1.398 €/Mq	2.222 €/Mq	1.188 €/Mq	1.818 €/Mq	2.050 €/Mq	- - -	
CARATTERISTICHE	LOCALIZZAZIONE	PENALIZZANTE						
		DI ORDINARIA	X		X	X	X	X
	DETTAGLIO	RICERCATA		X				
		POSSIBILITA' DI SOSTA [PARCHEGGI]						
	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	LIMITATA						
		ADEGUATA						
		ORDINARIA	X	X				
		DISCRETA				X	X	X
	DEST. D'USO PREVALENTE FABBRICATO	BUONA			X			
		SCADENTE						
MEDIOCRE				X			X	
ORDINARIO		X			X			
DEST. D'USO PREVALENTE FABBRICATO	DISCRETO		X			X		
	BUONO							
	RESIDENZIALE				X			
UNITA' IMMOBILIARE	MISTA	X	X	X				
	TERZIARIA					X	X	
	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI							
	SCADENTE	X	X	X			X	
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	DISCRETA				X	X		
	BUONA							
	SCADENTE							
	MEDIOCRE						X	
STATO MANUTENTIVO U.I.U.	ORDINARIO	X		X				
	DISCRETO		X	X	X	X		
	BUONO							
	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	93 Mq	72 Mq	80 Mq	55 Mq	71 Mq	84 Mq	

RIALLINEAMENTO DATI – TEST DI AMMISSIBILITÀ

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto *TEST DI AMMISSIBILITÀ*.

Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione, in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

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

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

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

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

DOVE:

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

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

$C = C' + C'' =$ COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE (DA SCADENTE A BUONO), CONTESTUALIZZATO AL PERIODO DEL TRASFERIMENTO, DESUNTO DALLE PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI.

SI ASSUME IL **COSTO DI RISTRUTTURAZIONE PARI AD € 600,00/Mq.**

TEST DI AMMISSIBILITÀ

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE DA STIMARE SUBJECT
	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
PREZZO INIZIALE	€ 130.000	€ 160.000	€ 95.000	€ 100.000	€ 145.550	EPOCA STIMA II 2015 - D4 ZONA O.M.I.
NATURA Kt COEFF. DI TRATTABILITA' %	-5%	0%	-5%	0%	0%	VALORE O.M.I. minimo 1.000,00 €/Mq
DATO Δ PREZZO TRATTATO Kt x PREZZO INIZIALE	-€ 6.500	€ -	-€ 4.750	€ -	€ -	VALORE O.M.I. MASSIMO 1.350,00 €/Mq
PREZZO INTERMEDIO	€ 123.500	€ 160.000	€ 90.250	€ 100.000	€ 145.550	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]
EPOCA LOCALIZZAZIONE O.M.I.	1.175 €/mq	1.175 €/mq	-	1.175 €/mq	1.175 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a ORDINARIO 300,00 €/Mq
	1.550 €/mq	1.900 €/mq	-	1.725 €/mq	1.750 €/mq	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a BUONO 300,00 €/Mq
K e.l. = Vs/Vc	0,76 [-]	0,62 [-]	-	0,68 [-]	0,67 [-]	C = C' + C'' 600,00 €/Mq
PREZZO CORRETTO - ORIGINARIO	€ 93.621	€ 98.947	€ 90.250	€ 68.116	€ 97.726	VALORE CENTRALE O.M.I. 1.175,00 €/Mq
PREZZO UNITARIO CORRETTO - ORIGINARIO	1.007 €/mq	1.374 €/mq	1.128 €/mq	1.238 €/mq	1.376 €/mq	VALORE O.M.I. SUBJECT min - C' 700,00 €/Mq VALORE O.M.I. SUBJECT max + C'' 1.650,00 €/Mq
TEST DI AMMISSIBILITA'	SI	SI	NO	SI	SI	PREZZO UNITARIO CORRETTO MINIMO 1.007 €/Mq
AMMISSIBILITA' DATO	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME	

TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI

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

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del SUBJECT RAPPRESENTATIVO, sotto esplicitati:

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE			COMPARABLES (C _i)					SUBJECT	
DENOMINAZIONI	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	UdM - [/]	C ₁ Q.tà o Punteggio	C ₂ Q.tà o Punteggio	C ₃ Q.tà o Punteggio	C ₄ Q.tà o Punteggio	C ₅ Q.tà o Punteggio	S QANTITA' o PUNTEGGIO	
CARATTERISTICHE EDIFICIO ED U.I.U.	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	PENALIZZANTE	0						
		ORDINARIA	1	1		1	1	1	
		RICERCATA	2		2				
	POSSIBILITA' DI SOSTA [PARCHEGGI]	LIMITATA	0						
		ADEGUATA	1						
		ORDINARIA	2	2	2				
		DISCRETA	3			3	3	3	
	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	SCADENTE	0						
		MEDIOCRE	1			1		1	
		ORDINARIO	2	2			2		
		DISCRETO	3		3			3	
	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE FABBRICATO	RESIDENZIALE	0				0		
		MISTA	1	1	1	1			
		TERZIARIA	2					2	
	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	SUP.	mq	93 Mq	72 Mq	80 Mq	55 Mq	71 Mq	84 Mq
	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1	1	1	1			1
		DISCRETA	2				2	2	
	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	BUONA	3						
		SCADENTE	0						
MEDIOCRE		1							
ORDINARIO		2	2						
	DISCRETO	3		3	3	3	3		
	BUONO	4							

PREZZI MARGINALI

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

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

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

S = SUPERFICI COPERTE DEL *SUBJECT* (PER LO STATO *MANUTENTIVO*);

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

Riassumendo, relativamente alla scelta delle INCIDENZE "k", con riguardo ai MANUFATTI EDILIZI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO TERZIARIA:

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

Gli esiti della elaborazione inerente il caso in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nella tabella sottostante:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

COMPARABLES	C₁	C₂	C₃	C₄	C₅
PREZZI CORRETTI - ORIGINARI	€ 93.621	€ 98.947	€ 90.250	€ 68.116	€ 97.726

AMBITO	CARATTERISTICHE		SIMBOLOGIA	UNITA' DI MISURA	COEFF. K _{ci}	PREZZI MARGINALI				
	N°	DENOMINAZIONE				C₁	C₂	C₃	C₄	C₅
EDIFICIO ED U.I.U.	K₁	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K _{C1} x Pci	€	0,03 [-]	€ 2.809	€ 2.968	€ 2.708	€ 2.043	€ 2.932
	K₂	POSSIBILITA' DI SOSTA [PARCHEGGI]	K _{C2} x Pci	€	0,05 [-]	€ 4.681	€ 4.947	€ 4.513	€ 3.406	€ 4.886
	K₃	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	K _{C3} x Pci	€	0,10 [-]	€ 9.362	€ 9.895	€ 9.025	€ 6.812	€ 9.773
	K₄	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE FABBRICATO	K _{C4} x Pci	€	0,02 [-]	€ 1.872	€ 1.979	€ 1.805	€ 1.362	€ 1.955
	K₅	CONSISTENZA	PREZZO CORRETTO MINIMO 1.007 €/mq	€/Mq	1,00 [-]	1.007 €/mq				
	K₆	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	K _{C6} x STS	€	120 €/mq	€ 10.080	€ 10.080	€ 10.080	€ 10.080	€ 10.080
	K₇	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	K _{C7} x STS	€	150 €/mq	€ 12.600	€ 12.600	€ 12.600	€ 12.600	€ 12.600

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile, come risultano nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. In definitiva, la relazione di base della comparazione con il MARKET COMPARISON APPROACH risulta esplicitabile:

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

Si tratta in pratica di variare il prezzo del COMPARABLE supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il SUBJECT. Alla fine del processo si otterrà per ciascun COMPARABLE (Ci) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del SUBJECT (S). Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

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

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

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei COMPARABLES scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorcente restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

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

- CALCOLO DEL VALORE DEL *SUBJECT* COME MEDIA DEI VALORI DEI *COMPARABLES* SUPERSTITI.

I risultati dell'elaborazione vengono esplicitati, sinteticamente, nella tabella di seguito richiamata:

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE: "COMPARABLES"										UNITÀ RAPPRESENTATIVA FOGLIO 49 - MAPP.125 - SUB.13
AMBITO	N°	DENOMINAZIONE	C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅		
			Q ₁₃ o Punteggio S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q ₁₃ o Punteggio S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q ₁₃ o Punteggio S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q ₁₃ o Punteggio S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q ₁₃ o Punteggio S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPj	
EDIFICIO ED U.I.	K ₁	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	€ -	-1	€ - 2.968	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
	K ₂	POSSIBILITA' DI SOSTA	1	€ 4.681	1	€ 4.947	-1	€ - 4.513	0	€ -	0	€ -	
	K ₃	STATO MANUTENTIVO EDIFICIO	-1	€ - 9.362	-2	€ - 19.789	0	€ -	-1	€ - 6.812	-2	€ - 19.545	
	K ₄	DEST. D'USO PREVALENTE FABBRICATO	1	€ 1.872	1	€ 1.979	1	€ 1.805	2	€ 2.725	0	€ -	
	K ₅	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	-9 mq	€ - 9.063	12 mq	€ 12.084	4 mq	€ 4.028	29 mq	€ 29.203	13 mq	€ 13.091	
	K ₆	DOTAZIONE ED EFFICIENZA IMPIANTI	0	€ -	0	€ -	0	€ -	-1	€ - 10.080	-1	€ - 10.080	
	K ₇	STATO MANUTENTIVO U.I.U.	-1	€ - 12.600	-2	€ - 25.200	-2	€ - 25.200	-2	€ - 25.200	-2	€ - 25.200	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔPj		€ - 24.472	€ - 28.948	€ - 23.880	€ - 10.164	€ - 41.734						
	P _{0j} = PREZZO CORRETTO (da Test di Ammissibilità)		€ 93.621	€ 98.947	€ 90.250	€ 68.116	€ 97.726						
	PREZZO CORRETTO P'CI=P'CI+ΣΔPj		€ 69.149	€ 70.000	€ 66.371	€ 57.952	€ 55.992						
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/Ss		823 €/mq	833 €/mq	790 €/mq	690 €/mq	667 €/mq						
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		8,17%	9,50%	3,83%	-9,34%	-12,41%						
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/Ss		823 €/mq	833 €/mq	790 €/mq	690 €/mq	FUORI ALEA						
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		5,00%	6,29%	0,78%	-12,00%	[-]						
	PREZZO UNITARIO MEDIO CORRETTO DELL'U.I.U. RAPPRESENTATIVA						[€/Mq]	784,00					
PREZZO UNITARIO MEDIO CORRETTO FINALE DELL'U.I.U. RAPPRESENTATIVA - IN CIFRA TONDA						[€/Mq]	800,00						

VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'U.I.U. RAPPRESENTATIVA INDAGATA

Analizzate le condizioni al contorno - a seguito delle elaborazioni eseguite si è accertato un valore unitario di mercato per l'unità edilizia considerata come rappresentativa - discriminabile in **€ 800,00/Mq IN CIFRA TONDA**;

[B.3] DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

TIPOLOGIA EDILIZIA "NEGOZI": FG.49 – MAPP.94 – SUB.1 ; 2

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto - atti di compravendita e precedenti d'ufficio - inerenti **FABBRICATI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE – "NEGOZI"**, aventi caratteristiche simili o assimilabili alle porzioni immobiliari indagate ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP. - RIF.	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	ZONA O.M.I.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C ₁	68.990/20.263	DE FEO	I-2014	NEGOZIO	VIA SARZANA	D4	47	1826	2	81 mq	€ 126.000	1.556 €/Mq
C ₂	68.990/20.263	DE FEO	I-2014	NEGOZIO	VIA SARZANA	D4	47	1826	1	77 mq	€ 104.000	1.351 €/Mq
C ₃	12.082/7.856	COSTA	I-2012	NEGOZIO	VIA GENOVA	C2	11	1321	167	59 mq	€ 100.000	1.695 €/Mq
C ₄	PROT. 4.431/2013	STIMA FISCALE	I-2012	NEGOZIO	VIA FIUME	B1	30	214	1	105 mq	€ 290.000	2.762 €/Mq
C ₅	14.786/12.159	CERONI	I-2013	NEGOZIO	VIA SAPRI	B1	34	287	73	153 mq	€ 500.000	3.268 €/Mq

ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di UN'UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato.

Per i **MANUFATTI EDILIZI A DESTINAZIONE COMMERCIALE** le caratteristiche specifiche, considerate rilevanti dal mercato, sono:

- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE;
- LO SVILUPPO LINEARE DEGLI INGRESSI E DELLE VETRINE DEL FONDO;
- L'APPETIBILITÀ COMMERCIALE DELL'UNITÀ EDILIZIA;
- LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL FONDO COMMERCIALE;
- LO STATO MANUTENTIVO E LE DOTAZIONI TECNOLOGICHE DEL BENE TRATTATO;

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

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nelle tabelle seguenti:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – SUB.1

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE		
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S		
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA SARZANA	VIA SARZANA	VIA GENOVA	VIA FIUME	VIA SAPRI	VIA LEVANTO	
		NUMERO CIVICO	802	798	s.n.c.	7	76 - 78 - 80	2	
		INTERNO	-	-	-	-	-	-	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	47	47	11	30	34	49	
		PARTICELLA	1826	1826	1321	214	287	94	
	SUBALTERNO	2	1	167	1	73	1		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP./RIF. - PROT.	68.990/20.263	68.990/20.263	12.082/7.856	PROT. 4.431/2013	14.786/12.159	-	
		NOTAIO - AGENZIA	DE FEO	DE FEO	COSTA	STIMA FISCALE	CERONI	-	
		DATA RIFERIMENTO	28.02.2014	28.02.2014	07.06.2012	21/10/2013	22/10/2013	II 2016	
		PREZZO	€ 126.000	€ 104.000	€ 100.000	€ 290.000	€ 500.000	---	
	DATO REDDITUALE	LIBERO					X	●	
		LOCATO	X	X	X	X			
		CANONE LOCAZIONE	N.D.	N.D.	N.D.	1.311 €/mese		-	
		NOTE	-	-	-	-	-	-	
	SPECIFICHE OSSERVATORIO	ZONA O.M.I.	D4	D4	C2	B1	B1	D4	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	I	II	
	MERCATO IMMOBILIARE	FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	SEMICENTRALE	CENTRALE	CENTRALE	PERIFERICA	
		TIPOLOGIA	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	
		VALORE _{OMI} MAX	1.150 €/Mq	1.150 €/Mq	1.500 €/Mq	4.000 €/Mq	4.350 €/Mq	1.150 €/Mq	
		VALORE _{OMI} MIN	850 €/Mq	850 €/Mq	1.100 €/Mq	2.150 €/Mq	2.400 €/Mq	850 €/Mq	
	CONSISTENZA	AI SENSI DEL D.P.R. 138/98	81,00 mq	77,00 mq	59,00 mq	105,00 mq	153,00 mq	145,00 mq	
PREZZO UNITARIO		1.556 €/Mq	1.351 €/Mq	1.695 €/Mq	2.762 €/Mq	3.268 €/Mq	-		
CARATTERISTICHE UNITA' COMMERCIALE	K₁	SUPERFICI	SUP. PRINCIPALE	81 mq	77 mq	59 mq	52 mq	126 mq	145 mq
			RETRO-NEGOZIO	-	-	-	49 mq	27 mq	-
			AREE PERTINENZIALI	-	-	-	5 mq	-	-
		CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	81 mq	77 mq	59 mq	105 mq	153 mq	145 mq	
	K₂	INGRESSI E VETRINE	SVILUPPO LINEARE	15,00 mL	10,00 mL	6,00 mL	6,00 mL	8,00 mL	4,00 mL
	K₃	APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA			X			
			MEDIOCRE	X	X				X
			ORDINARIA				X		
			ELEVATA					X	
	K₄	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	SCADENTE						
			ORDINARIA		X		X		X
			BUONA	X		X		X	
	K₅	STATO MANUTENTIVO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	SCADENTE						
			MEDIOCRE						X
			ORDINARIO				X	X	
DISCRETO									
	BUONO	X	X	X					

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – SUB.2

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE			
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S			
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	TOPONIMO	VIA SARZANA	VIA SARZANA	VIA GENOVA	VIA FIUME	VIA SAPRI	VIALE SAN BARTOLOMEO		
		NUMERO CIVICO	802	798	s.n.c.	7	76 - 78 - 80	749		
		INTERNO	-	-	-	-	-	-		
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-		
		FOGLIO	47	47	11	30	34	49		
		PARTICELLA	1826	1826	1321	214	287	94		
	SUBALTERNO	2	1	167	1	73	2			
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP./RIF. - PROT.	68.990/20.263	68.990/20.263	12.082/7.856	PROT. 4.431/2013	14.786/12.159	-		
		NOTAIO - AGENZIA	DE FEO	DE FEO	COSTA	STIMA FISCALE	CERONI	-		
		DATA RIFERIMENTO	28.02.2014	28.02.2014	07.06.2012	21/10/2013	22/10/2013	II 2016		
		PREZZO	€ 126.000	€ 104.000	€ 100.000	€ 290.000	€ 500.000	---		
	DATO REDDITUALE	LIBERO					X	•		
		LOCATO	X	X	X	X				
		CANONE LOCAZIONE	N.D.	N.D.	N.D.	1.311 €/mese		-		
		NOTE	-	-	-	-	-	-		
	SPECIFICHE OSSERVATORIO	ZONA O.M.I.	D4	D4	C2	B1	B1	D4		
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	I	II		
	MERCATO IMMOBILIARE	FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	SEMICENTRALE	CENTRALE	CENTRALE	PERIFERICA		
		TIPOLOGIA	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO	NEGOZIO		
		VALORE _{OMI} MAX	1.150 €/Mq	1.150 €/Mq	1.500 €/Mq	4.000 €/Mq	4.350 €/Mq	1.150 €/Mq		
		VALORE _{OMI} MIN	850 €/Mq	850 €/Mq	1.100 €/Mq	2.150 €/Mq	2.400 €/Mq	850 €/Mq		
	CONSISTENZA	AI SENSI DEL D.P.R. 138/98	81,00 mq	77,00 mq	59,00 mq	105,00 mq	153,00 mq	101,00 mq		
	PREZZO UNITARIO		1.556 €/Mq	1.351 €/Mq	1.695 €/Mq	2.762 €/Mq	3.268 €/Mq	-		
	CARATTERISTICHE UNITA' COMMERCIALE	K₁	SUPERFICI	SUP. PRINCIPALE	81 mq	77 mq	59 mq	52 mq	126 mq	101 mq
				RETRO-NEGOZIO	-	-	-	49 mq	27 mq	-
AREE PERTINENZIALI				-	-	-	5 mq	-	-	
		CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	81 mq	77 mq	59 mq	105 mq	153 mq	101 mq		
K₂		INGRESSI E VETRINE	SVILUPPO LINEARE	15,00 mL	10,00 mL	6,00 mL	6,00 mL	8,00 mL	8,00 mL	
K₃		APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA			X				
			MEDIOCRE	X	X				X	
			ORDINARIA				X			
			ELEVATA					X		
K₄		DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	SCADENTE							
			ORDINARIA		X		X			
			BUONA	X		X		X	X	
K₅		STATO MANUTENTIVO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	SCADENTE							
			MEDIOCRE							
	ORDINARIO					X	X			
	DISCRETO							X		
	BUONO	X	X	X						

RIALLINEAMENTO DATI – AGGIORNAMENTO TEMPORALE

Nella presente valutazione si è ritenuto di omettere il TEST DI AMMISSIBILITÀ perché, le zone OMI in cui è suddivisa la città propongono una segmentazione territoriale essenzialmente legata alla tipologia residenziale che non descrive in molti casi, in maniera completa il mercato dei negozi/locali commerciali. Quest'ultimo è fortemente condizionato da altri fattori, primo su tutti la localizzazione dei punti vendita, sia che si parli di vendita al dettaglio (ubicazione su vie cittadine centrali) sia nel caso di servizi commerciali aggregati (centri commerciali). A questo si aggiunge comunque il processo in atto di dispersione della tipologia commerciale di "vicinato" a favore di forme di commercio più sviluppate e "market oriented" (ipermercati, retail ecc...) il che porta la distribuzione dei valori immobiliari di tale settore sempre più lontano da quelle del comparto residenziale.

Pertanto, spesso, selezionando immobili da porre in comparazione, sebbene questi presentino caratteristiche omogenee, non riescono ad essere inseriti negli intervalli di variabilità dei valori delle zone OMI.

Tuttavia al fine di verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il *RIALLINEAMENTO DEI DATI*.

Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione.

Pertanto – al fine della corretta formulazione del giudizio di stima verrà eseguito l'AGGIORNAMENTO TEMPORALE dei valori reperiti, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- INQUADRAMENTO TEMPORALE DELLA TRANSAZIONE O DELLA PROPOSTA DI VENDITA, RIFERITO ALLA ZONA O.M.I. DI APPARTENENZA.

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

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl.laspezia@agenziaentrate.it

RIALLINEAMENTO DATI – AGGIORNAMENTO TEMPORALE

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl@laspezia.agenziaentrate.it

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"
	C1	C2	C3	C4	C5	
PREZZO INIZIALE	€ 126.000	€ 104.000	€ 100.000	€ 290.000	€ 500.000	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
NATURA	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I. D4
DATO	€	€	€	€	€	FASCIA PERIFERICA
STATO						EPOCA II
REDDITUALE						STIMA 2016
						VALORI O.M.I.
						V O.M.I. min 850 €/Mq
						V O.M.I. MAX 1.150 €/Mq
PREZZO INTERMEDIO	€ 126.000	€ 104.000	€ 100.000	€ 290.000	€ 500.000	VALORE CENTRALE O.M.I. 1.000 €/Mq
EPOCA	1.000 €/Mq	1.000 €/Mq	1.000 €/Mq	1.000 €/Mq	1.000 €/Mq	
LOCALIZZAZIONE	1.000 €/Mq	1.000 €/Mq	1.300 €/Mq	3.075 €/Mq	3.375 €/Mq	
O.M.I.	1,00	1,00	0,77	0,33	0,30	
	€	€	-€	-€	-€	
	€	€	€	€	€	
Pci = PREZZO CORRETTO	€ 126.000	€ 104.000	€ 76.923	€ 94.309	€ 148.148	P CORRETTO min 900 €/Mq
PREZZO UNITARIO CORRETTO	1.600 €/Mq	1.400 €/Mq	1.300 €/Mq	900 €/Mq	1.000 €/Mq	PREZZO CORRETTO MINIMO

TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI

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

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del singolo SUBJECT, sotto esplicitati:

TABELLA DEI DATI – SUB.1

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					S
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
				Q.tà - numero					
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	Mq	81	77	59	105	153	145
K₂	INGRESSI E VETRINE	SVILUPPO LINEARE	mL	15,00	10,00	6,00	6,00	8,00	4,00
K₃	APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA	0			0			
		MEDIOCRE	1	1	1				1
		ORDINARIA	2				2		
		ELEVATA	3					3	
K₄	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1		1		1		1
		BUONA	2	2		2		2	
K₅	STATO MANUTENTIVO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	SCADENTE	0						
		MEDIOCRE	1						1
		ORDINARIO	2				2	2	
		DISCRETO	3						
		BUONO	4	4	4	4			

TABELLA DEI DATI – SUB.2

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					S
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
				Q.tà - numero					
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE	Mq	81	77	59	105	153	101
K₂	INGRESSI E VETRINE	SVILUPPO LINEARE	mL	15,00	10,00	6,00	6,00	8,00	8,00
K₃	APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA	0			0			
		MEDIOCRE	1	1	1				1
		ORDINARIA	2			2			
		ELEVATA	3					3	
K₄	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1		1		1		
		BUONA	2	2		2		2	2
K₅	STATO MANUTENTIVO E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	SCADENTE	0						
		MEDIOCRE	1						
		ORDINARIO	2				2	2	
		DISCRETO	3						3
		BUONO	4	4	4	4			

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl.laspezia@agenziaentrate.it

PREZZI MARGINALI

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

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

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

S = SUPERFICI COPERTE DEL *SUBJECT* (PER LO STATO *MANUTENTIVO*);

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

Riassumendo, relativamente alla scelta delle INCIDENZE "k", con riguardo ai MANUFATTI EDILIZI APPARTENENTI AL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE:

- PER LE CONSISTENZE SI ADOTTANO ANCORA I COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO PREVISTI DALL'ALLEGATO C AL D.P.R. 138 DEL 23 MARZO 1998;
- PER LE ALTRE CARATTERISTICHE SI UTILizzeranno LE INCIDENZE GIÀ INDIVIDUATE, TENENDO CONTO DEL PESO CHE CIASCUNA CARATTERISTICA ASSUME, IN AMBITO LOCALE, NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Gli esiti della elaborazione inerente il caso in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nella tabella sottostante:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE					PREZZI MARGINALI				
-	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.d.M.	COEFF. K_i	C₁	C ₂	C₃	C ₄	C₅
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P CORRETTO min 900 €/Mq	€/mq	1,00	900 €/Mq	900 €/Mq	900 €/Mq	900 €/Mq	900 €/Mq
K₂	INGRESSI E VETRINE	K ₂ Ci x Pci	€	0,03	3.780 €/mL	3.120 €/mL	2.308 €/mL	2.829 €/mL	4.444 €/mL
K₃	APPETIBILITA' COMMERCIALE	K ₃ Ci x Pci	€	0,08	€ 10.080	€ 8.320	€ 6.154	€ 7.545	€ 11.852
K₄	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	K ₄ Ci x Pci	€	0,04	€ 5.040	€ 4.160	€ 3.077	€ 3.772	€ 5.926
K₅	STATO MANUTENTIVO DOTAZIONI TECNOLOGICHE	K ₅ Ci x Pci	€	0,10	€ 12.600	€ 10.400	€ 7.692	€ 9.431	€ 14.815

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile, come risultano nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. In definitiva, la relazione di base della comparazione con il MARKET COMPARISON APPROACH risulta esplicitabile:

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

Si tratta in pratica di variare il prezzo del COMPARABLE supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il SUBJECT. Alla fine del processo si otterrà per ciascun COMPARABLE (Ci) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del SUBJECT (S). Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

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

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

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei COMPARABLES scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorto restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

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

I risultati dell'elaborazione vengono esplicitati, sinteticamente, nelle tabelle di seguito richiamate:

TABELLA DI VALUTAZIONE – SUB.1

IMMOBILI IN COMPARAZIONE: "COMPARABLES"												
DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		CORREZIONE PREZZO APJ	PREZZO MEDIO UNITARIO
	Q.tà Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.tà Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.tà Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.tà Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.tà Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO APJ		
K1 CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	64 Mq	€ 57.600	68 Mq	€ 61.200	86 Mq	€ 77.400	40 Mq	€ 36.000	-8 Mq	-€ 7.200		
K2 INGRESSI E VETRINE	-11,00 mL	-€ 41.580	-6,00 mL	-€ 18.720	-2,00 mL	-€ 4.615	-2,00 mL	-€ 5.659	-4,00 mL	-€ 17.778		
K3 APPETIBILITA' COMMERCIALE	0	€ -	0	€ -	1	€ 6.154	-1	-€ 7.545	-2	-€ 23.704		
K4 DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	-1	-€ 5.040	0	€ -	-1	-€ 3.077	0	€ -	-1	-€ 5.926		
K5 STATO MANUTENTIVO DOTAZIONI TECNOLOGICHE	-3	-€ 37.800	-3	-€ 31.200	-3	-€ 23.077	-1	-€ 9.431	-1	-€ 14.815		
ZAPJ SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€	26.820 €		11.280 €		52.785 €		13.366 -€		69.422 €		
Pci PREZZO CORRETTO (DA test di ammissibilità -semplicità)	€	126.000 €		104.000 €		76.923 €		94.309 €		148.148 €		
P'CI=PCI+ZAPJ PREZZO CORRETTO	€	99.180 €		115.280 €		129.708 €		107.675 €		78.726 €		
P'CI=P'CI/SS PREZZO UNITARIO CORRETTO	684 €/Mq		795 €/Mq		895 €/Mq		743 €/Mq		543 €/Mq			730 €/Mq
Δ% SCOSTAMENTO %	-6,30%		8,91%		22,54%		1,72%		-25,63%			
P'CI=P'CI/SS PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	684 €/Mq		795 €/Mq				743 €/Mq					
Δ% SCOSTAMENTO %	-8,80%		6,00%				-0,99%					
SINTESI VALUTATIVA												
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE											741 €/Mq	
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE - IN CIFRA TONDA											750 €/Mq	

"TABELLA DI VALUTAZIONE" – SUB. 2

IMMOBILI IN COMPARAZIONE: "COMPARABLES"												IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		PREZZO MEDIO UNITARIO	1.050 €/Mq	
	Q.tà Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO API			
K1	20 Mq	€ 18.000	24 Mq	€ 21.600	42 Mq	€ 37.800	-4 Mq	€ 3.600	-52 Mq	€ 46.800			
K2	-7,00 mL	-€ 26.460	-2,00 mL	-€ 6.240	2,00 mL	€ 4.615	2,00 mL	€ 5.659	0,00 mL	€ -			
K3	0	€ -	0	€ -	1	€ 6.154	-1	€ 7.545	-2	€ 23.704			
K4	0	€ -	1	€ 4.160	0	€ -	1	€ 3.772	0	€ -			
K5	-1	-€ 12.600	-1	-€ 10.400	-1	-€ 7.692	1	€ 9.431	1	€ 14.815			
SINTESI VALUTATIVA													
ΣAPI	-€	21.060	€	9.120	€	40.877	€	7.717	-€	55.689			
SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€	126.000	€	104.000	€	76.923	€	94.309	€	148.148			
Pci	€	104.940	€	113.120	€	117.800	€	102.026	€	92.459			
<small>(DA TEST DI AMMISSIBILITÀ SEMPLIFICATA)</small>													
P'CI=P'CI+ΣAPI	€	104.940	€	113.120	€	117.800	€	102.026	€	92.459			
P'CI=P'CI/SS	1.039 €/Mq		1.120 €/Mq		1.166 €/Mq		1.010 €/Mq		915 €/Mq				
PREZZO UNITARIO CORRETTO													
Δ%	-1,05%		6,67%		11,08%		-3,79%		-12,82%				
SCOSTAMENTO %													
P'CI=P'CI/SS	1.039 €/Mq		1.120 €/Mq		1.166 €/Mq		1.010 €/Mq		915 €/Mq				
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE													
Δ%	-1,05%		6,67%		11,08%		-3,79%		-12,82%				
SCOSTAMENTO %													
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE											1.050 €/Mq		
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE - IN CIFRA TONDA											1.050 €/Mq		

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 – FAX 0262.130 - E-Mail: dp.laspezia.upl.laspezia@agenziaentrate.it

VALORE UNITARIO DI MERCATO DELLE UNITÀ EDILIZIE TRATTATE

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore unitario di mercato, per i fondi indagati, come:

FOGLIO 49 – MAPPALE 94 – SUB.1

€ 750,00/Mq IN CIFRA TONDA;

FOGLIO 49 – MAPPALE 94 – SUB.2

€ 1.050,00/Mq IN CIFRA TONDA;

SCHEMA RIEPILOGATIVO: VALORI DI MERCATO UNITARI U.I.U. ANALIZZATE

DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	ID. CATASTALI	VALORE UNITARIO STIMATO
RESIDENZIALE	ABITAZIONE ECONOMICA	FG.49 - MAPP.125 - SUB.3	950,00 €/Mq
TERZIARIO	UFFICI	FG.49 - MAPP.125 SUB.13 ; 14 ; 15	800,00 €/Mq
COMMERCIALE	NEGOZI	FG.49 - MAPP.94 - SUB.1	750,00 €/Mq
		FG.49 - MAPP.94 - SUB.2	1.050,00 €/Mq

CONFRONTO VALORI RICAVATI CON O.M.I.

Al fine di consolidare ulteriormente l'attendibilità della stima in oggetto, i valori unitari ottenuti per le differenti tipologie edilizie (ABITAZIONI ECONOMICHE, UFFICI E NEGOZI), vengono posti a confronto con i dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Nella banca dati di valori immobiliari, aggiornata semestralmente dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO, le porzioni edilizie in oggetto risultano localizzate nella **FASCIA PERIFERICA - ZONA D4** (BUONVIAGGIO, FAVARO, PIEVE, TERMO, FOSSAMAISTRA).

Si ritiene di prendere in considerazione le quotazioni delle tipologie edilizie: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - UFFICI - NEGOZI.**

In relazione al **II SEMESTRE 2015**, vengono rilevati i seguenti valori per immobili in **STATO CONSERVATIVO NORMALE**:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE					
MICROZONA	FASCIA OSSERVATORIO	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA	VALORE min	VALORE MAX
-	PERIFERICA D4	RESIDENZIALE	ABITAZIONI ECONOMICHE	1.000,00 €/Mq	1.500,00 €/Mq
		COMMERCIALE	NEGOZI	850,00 €/Mq	1.150,00 €/Mq
		TERZIARIA	UFFICI	1.000,00 €/Mq	1.350,00 €/Mq

Confrontando i valori estrapolati dalla banca dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ed i valori unitari di mercato - precedentemente ottenuti per i beni oggetto di analisi - non si evidenziano scostamenti meritevoli di particolari approfondimenti.

Nello specifico - i dati elaborati per le differenti porzioni immobiliari ricadono all'interno dell'intervallo di quotazioni definito dall'O.M.I., in considerazione della tipologia edilizia analizzata.

In virtù delle considerazioni esposte i valori di mercato definiti si ritengono caratteristici del quesito estimale, pertanto equi.

3.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

PROPRIETÀ: COMUNE DELLA SPEZIA

FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA' - CATEGORIA	MANUFATTO ASSOCIATO ID.	SUPERFICIE LOTTO	VALORE UNITARIO STIMATO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO)
50	500	-	INCOLTO PRODUTTIVO	-	9.683,00 Mq	150,00 €/Mq	€ 1.452.450,00	€ 1.452.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE								€ 1.452.000,00

PROPRIETÀ: NORA S.P.A.

FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA' - CATEGORIA	MANUFATTO ASSOCIATO ID.	CONSISTENZA UTILE	VALORE UNITARIO STIMATO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO)
49	125	1	C/2	P.LLA 125 SUB.13	36,50 Mq	800,00 €/Mq	€ 29.200,00	€ 29.000,00
		2	C/2	P.LLA 125 SUB.3	9,00 Mq	950,00 €/Mq	€ 8.550,00	€ 8.500,00
		3	A/3	-	93,00 Mq	950,00 €/Mq	€ 88.350,00	€ 88.000,00
		13	C/2 A/10	-	84,00 Mq	800,00 €/Mq	€ 67.200,00	€ 67.000,00
		14	A/10	-	69,00 Mq	800,00 €/Mq	€ 55.200,00	€ 55.000,00
		15	A/10	-	116,00 Mq	800,00 €/Mq	€ 92.800,00	€ 93.000,00
		-	F/5	P.LLA 125 SUB.14 - 15	14,50 Mq	800,00 €/Mq	€ 11.600,00	€ 11.500,00
		-	-	P.LLA 125 SUB.14 - 15	7,50 Mq	800,00 €/Mq	€ 6.000,00	€ 6.000,00
49	94	1	C/3	-	145,00 Mq	750,00 €/Mq	€ 108.750,00	€ 109.000,00
		2	C/1	-	101,00 Mq	1.050,00 €/Mq	€ 106.050,00	€ 106.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO IMMOBILIARE € 573.000,00

4. CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si determina il più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di permuta – come:

PROPRIETÀ: COMUNE DELLA SPEZIA

AREA EDIFICABILE

€ 1.452.000,00

(DICONSI EURO UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUATADUEMILA/00);

PROPRIETÀ: NORA S.P.A.

UNITÀ EDILIZIE

€ 573.000,00

(DICONSI EURO CINQUECENTOSETTANTATREMILA/00);

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

La Spezia, 28 luglio 2016

IL RESPONSABILE TECNICO

MAURIZIO PODESTÀ

FIRMATO DIGITALMENTE

IL DIRETTORE PROVINCIALE

MICHELE MOLLERO

FIRMATO DIGITALMENTE

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente