

*oggetto*

**Perizia di stima del complesso immobiliare adibito a magazzino comunale denominato "Ex Macelli", sito in Comune di Terranuova B.ni - via del fiume, prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter 01" (di cui all'art.70 delle N.T.A. del R.U. vigente)**



*committente*

**Comune di Terranuova B.ni**  
Piazza della Repubblica n.16 - 52028 Terranuova B.ni (Ar)

**Perizia di stima del complesso immobiliare adibito a magazzino comunale denominato "Ex Macelli", sito in Comune di Terranuova Bracciolini - via del Fiume, prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter 01" (di cui all'art.70 delle N.T.A. del R.U. vigente).**

## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....</b>	<b>3</b>
2.1. Notizie di carattere generale .....	3
2.2. Caratteristiche del complesso immobiliare.....	4
2.3. Caratteristiche dell'unità immobiliare.....	4
2.4. Utilizzo attuale.....	9
2.5. Identificazione catastale.....	9
2.6. Consistenza.....	10
<b>3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....</b>	<b>10</b>
3.1. Quadro normativo vigente.....	10
3.2. Applicazione norme cogenti .....	10
3.3. Descrizione urbanistica .....	11
3.3.1 Generalità .....	11
3.3.2 Destinazione urbanistica .....	11
3.3.3 Prescrizioni.....	11
3.3.4 Vincoli urbanistici .....	12
3.3.5. Potenzialità edificatorie residue.....	12
3.4. Certificazioni di conformità.....	12
3.5. Contratti di locazione.....	13
3.6. Servitù e altri diritti reali.....	13
<b>4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>13</b>
4.1. Criteri e metodologie estimative.....	13
4.2. Individuazione dello scopo della stima .....	14

4.3. Analisi del mercato immobiliare .....	15
4.3.1 Analisi generale del mercato.....	15
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	18
4.4. Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	20
4.5. Determinazione del valore di mercato.....	44
<b>5. CONCLUSIONI .....</b>	<b>45</b>

## 1. PREMESSA

Il Comune di Terranuova B.ni con nota prot.6176 del 16.05.2016 ha richiesto a questo Ufficio di effettuare una perizia di stima, con riferimento all'attualità, relativa al compendio immobiliare di sua proprietà ricadente all'interno dell'area di trasformazione F4 Ter 01 – "Area Ex-Macelli" posta lungo via del Fiume nel Comune di Terranuova B.ni, ai fini di una eventuale alienazione.

In data 12.09.2016 prot.27893 veniva sottoscritto apposito accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare.

Per l'evasione della consulenza richiesta si è provveduto a reperire tutte le notizie utili sia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terranuova B.ni che presso gli archivi di questa Agenzia.

Si riporta di seguito la documentazione trasmessa dall'amministrazione comunale di Terranuova B.ni per la zona in oggetto:

- Progetto preliminare relativo agli interventi di mitigazione del rischio idraulico redatto in data 18.11.15 da Sorgente Ingegneria studio tecnico associato ed approvato con D.G.C. n.228 del 1/12/2015;
- Progetto preliminare relativo alla realizzazione di un nuovo magazzino comunale redatto dall'amministrazione comunale di Terranuova B.ni ed approvato con D.G.C. n.245 del 22.12.2015;

Effettuato il sopralluogo in data **3/11/2016** per verificare lo stato dei luoghi, eseguite le opportune indagini per accertare il reale dinamismo dei valori immobiliari, si è provveduto a redigere il presente giudizio di stima con i criteri di seguito indicati.

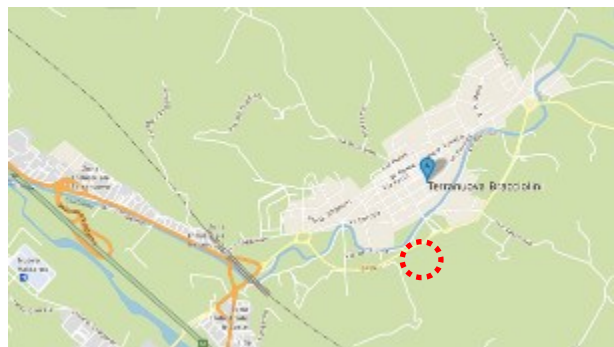
## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Oggetto di valutazione è il compendio immobiliare di proprietà comunale, adibito originariamente a macello comunale, ricadente all'interno dell'area di trasformazione "F4 Ter 01" posta nel Comune di Terranuova B.ni, via del Fiume.

### 2.1. Notizie di carattere generale

#### Ambientazione e caratteristiche di zona

La zona di ubicazione del complesso in oggetto, posto al margine del nucleo abitato del comune anzidetto, nella parte esposta a sud, è direttamente raggiungibile dalla strada provinciale n.59 tramite via del Fiume.



Detta area si inserisce in una zona pseudo-urbana ben collegata con il resto del centro cittadino e caratterizzata prevalentemente da insediamenti di tipo residenziale, unitamente ad alcune attività produttive. L'ambito territoriale su cui insiste il compendio in oggetto è destinato prevalentemente alla residenza ed in virtù delle previsioni urbanistiche del R.U. è particolarmente ricercato sul mercato immobiliare locale, vista la prossimità al centro abitato.

L'inquadramento generale di cui sopra mostra chiaramente la posizione del complesso immobiliare nel contesto territoriale urbano.

## 2.2 Caratteristiche del complesso immobiliare

Il compendio immobiliare, ubicato all'interno di un contesto pseudo-urbano in corrispondenza del torrente Ciuffenna, presenta un lotto di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante.

All'interno dell'area, delimitata da una recinzione realizzata in gran parte con rete metallica plastificata, insistono alcuni immobili adibiti originariamente a macelli comunali con un ampio resede pertinenziale (a comune di tutte le unità immobiliari).

I manufatti, edificati in tempi diversi (tra gli anni '60 e '90), sono stati realizzati con materiali e tecniche di costruzione diverse in funzione dell'epoca e della destinazione d'uso (per una descrizione più puntuale si rimanda al paragrafo successivo).

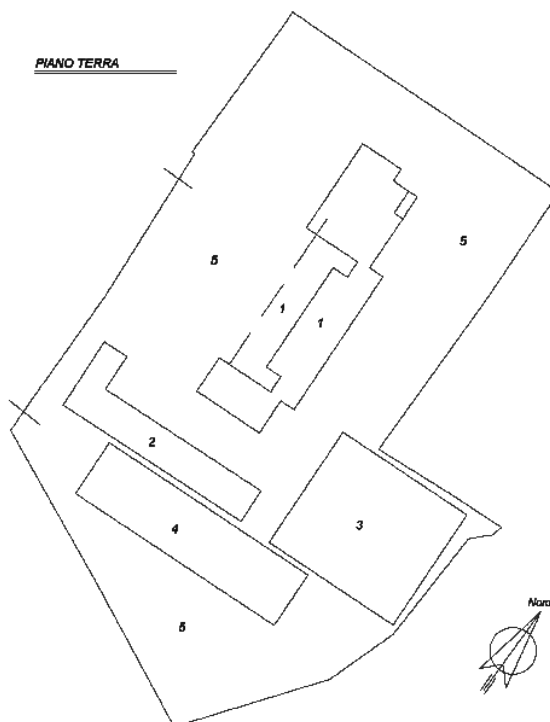
Complessivamente il compendio si presenta in scadente stato di manutenzione ed è dotato di una ottima visibilità dalla viabilità pubblica, con accesso diretto dalla strada provinciale valdarno-casentinese, tramite la strada comunale via del Fiume.



## 2.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Al fine di descrivere più compiutamente il complesso in esame si è previsto di suddividere lo stesso in più corpi di fabbrica.

Elaborato planimetrico del complesso destinato originariamente a macello comunale



Fg. 47 Particella 473 Sub.1 (corpo centrale)

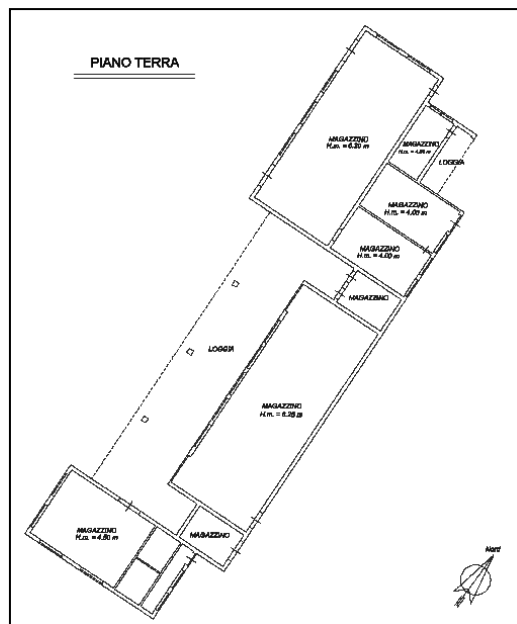
L'immobile ubicato interamente al piano terra sul lato nord del lotto in esame è destinato a magazzino, si distribuisce su un unico livello ripartito come in appresso descritto:

Piano terra - con altezze interne variabili da circa 4,00 mt a circa 6,25 mt formato da più locali adibiti a magazzino, oltre a loggia, con accesso diretto dal resede a comune; la porzione immobiliare è dotata di affaccio su tutti i lati.

Strutturalmente l'edificio, costituito da più corpi giustapposti con forma a "C", è stato realizzato prevalentemente in muratura con sovrastante copertura in tegole di laterizio tipo "marsigliesi"; gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in scadente stato di conservazione per fatiscenza delle finiture e carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici; risulta evidente lo stato di abbandono.





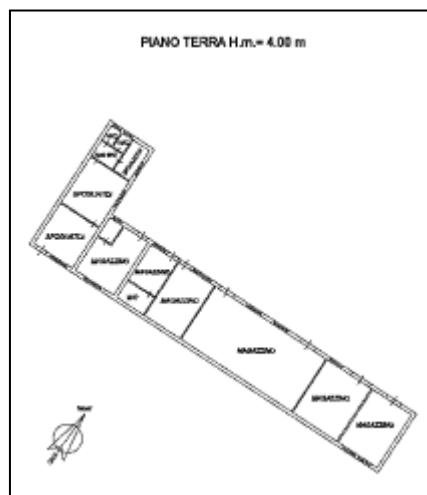
Fg. 47 Particella 473 Sub.2 (corpo accessorio)

L'unità immobiliare, destinata prevalentemente a magazzino, è ubicata al primo terra nel lato sud-ovest del lotto de quo, in adiacenza dell'immobile identificato catastalmente dal sub.4. Distribuita su unico livello ed accessibile dal resede a comune, risulta così ripartita:

Piano terra – con altezza media di circa 4,00 m formato da diversi locali a magazzino, oltre a tre spogliatoi e due servizi igienici; la porzione immobiliare è dotata di affaccio su due lati.

Il manufatto, di forma pressochè rettangolare (con appendice sulla parte finale), è stato realizzato in muratura con sovrastante copertura a padiglione con tegole di laterizio tipo "marsigliesi"; gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

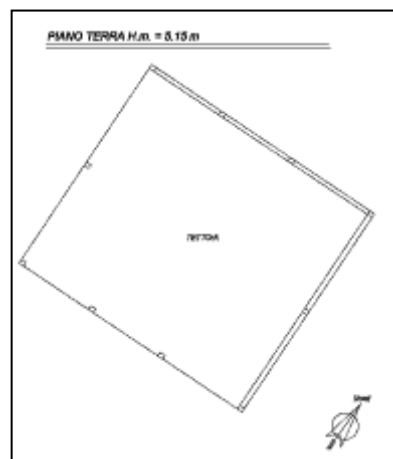
Complessivamente l'annesso presenta uno stato di conservazione mediocre per condizioni di sotto-utilizzazione.



Fg. 47 Particella 473 Sub.3 (corpo accessorio)

Trattasi di tettoia (aperta su tutti i lati) ubicata sul lato sud-est del lotto in esame, in corrispondenza dell'immobile identificato catastalmente dal sub.4, con altezza media interna di circa 5,15 mt e utilizzata prevalentemente come ricovero delle attrezzature e materiali di proprietà della stessa amministrazione comunale.

L'annesso di forma rettangolare, realizzato con elementi in c.a. prefabbricato e sovrastante copertura a volticine (costituite quest'ultime da pannelli in ondulina in fibrocemento), presentava dei gravi problemi strutturali ad un elemento verticale, dovuti ad urto di mezzo meccanico, che attualmente sembrano superati. In aderenza alla tettoia è stato realizzato un piccolo annesso, precario, atto ad ospitare il compressore. Complessivamente tutto il corpo di fabbrica presenta un pessimo stato di manutenzione.



Fg. 47 Particella 473 Sub.4 (corpo accessorio)

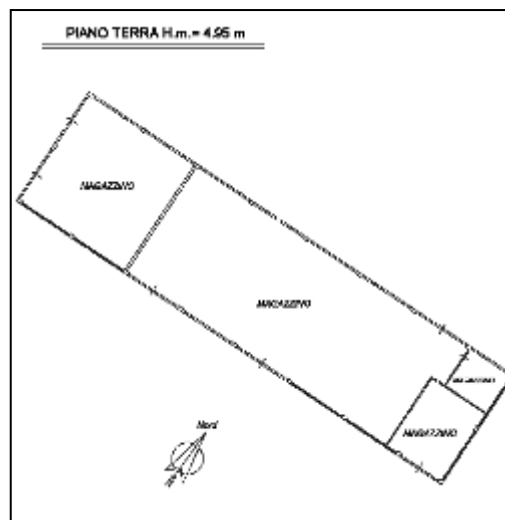
L'immobile ubicato interamente al piano terra sul lato sud-ovest del lotto in esame è destinato a magazzino, si distribuisce su un unico livello ripartito come in appresso descritto:

Piano terra – con altezza media interna di circa 4,95 mt formato da più locali adibiti a magazzino con accesso diretto dal resede a comune; la porzione immobiliare si trova in corrispondenza delle unità immobiliari identificate catastalmente dal sub.2 e 3 ed è dotata di affaccio su tutti i lati.

Il manufatto, di forma rettangolare e risalente agli anni 80-90, è stato realizzato con elementi portanti in c.a. prefabbricato con tamponatura in pannelli prefabbricati e sovrastante copertura del tipo "a capanna" con pannelli in ondulina in fibrocemento; gli infissi esterni sono in metallo e vetro.



Complessivamente l'edificio presenta uno scadente stato di conservazione e manutenzione; nella copertura si notano alcuni elementi dei pannelli danneggiati, con conseguente pericolo sia per l'incolumità sia per la salute, vista la presenza di amianto, delle persone presenti all'interno del locale.



*Fg. 47 Particella 473 Sub.5*

Porzione immobiliare che identifica le parti comuni del complesso ovvero il resede esterno e lo spazio di manovra per l'accesso a tutti gli immobili. Il resede risulta parte asfaltato e parte inghiaiato, con vegetazione spontanea ed arbusti in fase di crescita incontrollata.



*Fg. 47 Particella 475*

Trattasi di porzione di terreno di modesta entità e forma irregolare situato in adiacenza della viabilità pubblica.

Il terreno, con giacitura pianeggiante, è attualmente destinato a resede a comune degli immobili costituenti l'ex magazzino comunale.

Per una migliore identificazione del piccolo resede si rimanda agli elaborati successivi.

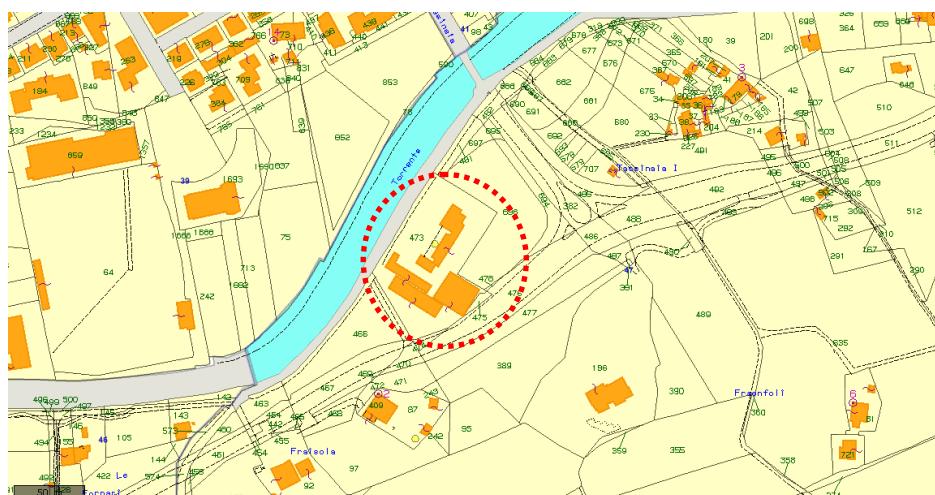
## 2.4. Utilizzo attuale

Ad oggi gli immobili del complesso immobiliare adibito originariamente a macello comunale sono in parte concessi a terzi e parte utilizzati dall'amministrazione comunale come magazzini, ricovero mezzi, spogliatoi e servizi.

## 2.5. Identificazione catastale

Il compendio oggetto di valutazione è costituito da vari immobili, distinti rispettivamente al C.F. e C.T. del Comune di Terranuova Bracciolini, con i sottoelencati dati censuari:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Superficie inserita nel comparto (mq)
<b>C.T.</b>					
47	475	Sem. Arb.	2	100	quota parte
47	473	Ente urbano.	-	5.901	quota parte
<b>C.F.</b>					
Foglio	P.IIa/sub	Categoria	Classe	Sup. (mq)	Superficie inserita nel comparto (mq)
47	473/1	C/2	5	435	intera
47	473/2	C/2	3	195	intera
47	473/3	C/2	3	519	intera
47	473/4	C/2	3	375	intera
47	473/5	Resede a comune			quota parte



Stralcio mappa catastale

Si precisa che le particelle di terreno sopra elencate sono state desunte tramite la sovrapposizione tra la mappa catastale e il perimetro dell'area di trasformazione.

## 2.6. CONSISTENZA

Per la redazione della presente stima sono state quantificate per gli immobili costituenti il magazzino comunale (sulla base delle risultanze dell'elaborato trasmesso dall'amministrazione comunale, verificato anche tramite precedente perizia redatta dal Geom. Stelio Benedetti) le seguenti consistenze:

Unità immobiliari costituenti il magazzino comunale	SUL (mq)	Volumetria (mc)
Fg. 47 p.lla 473 sub.1	549,12	2.965,25
Fg. 47 p.lla 473 sub.2	231,19	804,54
Fg. 47 p.lla 473 sub.3	529,48	2.726,82
Fg. 47 p.lla 473 sub.4	390,00	1.930,50
Totale in c.t.	<b>1.700,00</b>	<b>8.427,00</b>

## 3. DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

### 3.1. Quadro normativo vigente

Il quadro normativo è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. n.65/2014 del 10.11.2014 (norme di governo del territorio), dal Piano di Coordinamento Provinciale e dallo Strumento urbanistico generale del Comune, oltre alla legislazione edilizia vigente.

### 3.2. Applicazione di norme cogenti

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari disposizioni normative a carico del complesso immobiliare in oggetto, neppure per effetto di ordinanze autorizzative, fatte salve le generiche prescrizioni edilizie contenute nelle norme tecniche attuative del regolamento edilizio vigente all'epoca di stima, che però si applicano nel quadro di un processo autorizzativo e quindi di una particolare richiesta di attività edilizia, attualmente non in corso.

### 3.3. Descrizione urbanistica

#### 3.3.1. Generalità

Ai fini della stima in oggetto valgono le disposizioni del Piano strutturale approvato con Delibera del Consiglio n.25 del 09.04.2014 e del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.26 del 09.04.2014.

Con Delibera di Consiglio n.53 del 30.09.2015 è stata approvata la Variante n.03 al R.U. vigente, ai sensi dell'art.30 della L.R. 10.11.2014 n.65. *Modifiche all'area denominata Zona F4 Ter 01 "Area ex-macelli"*, nella quale, attraverso un approfondimento di tipo idraulico, è stato chiarito l'intervento necessario alla mitigazione di rischio idraulico, funzionale dell'area di trasformazione F4 ter 01.



#### 3.3.2. Destinazione urbanistica

Gli immobili in esame ricadono nell'area di trasformazione F4 Ter 01 – "Area Ex-Macelli" considerata, ai sensi del D.M 1444/68, zona territoriale "F". In detta zona sono ammesse attrezzature per il traffico ed attività connesse, attrezzature di servizio alle attività produttive, centri commerciali, attività ricreative e per il ristoro.

Eventuali attività commerciali sono ammesse fino alla categoria "medie strutture di vendita".

#### 3.3.3. Prescrizioni

Le superfici da realizzare devono rispettare i parametri stabiliti dalla scheda norma di cui all'art.70 delle N.T.A.

In tale area si prevedono i seguenti interventi:

- Recupero del 100% della SUL esistente;
- Incremento di 800 mq di SUL nell'intero comparto;
- Rapporto massimo di copertura 50%.

L'intervento è subordinato a:

- la messa in sicurezza idraulica dell'area;
- la realizzazione del tratto di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente ed il comparto;

- la realizzazione degli interventi a servizio della struttura comunale di cui all'area F3\_Ter\_04, compresa l'acquisizione e cessione della stessa.

Trattandosi di area limitrofa alla viabilità provinciale eventuali interventi sulla stessa e sulle relative fasce di rispetto stradale dovranno essere concordati con la Provincia di Arezzo. Eventuali attività commerciali sono ammesse fino alla categoria di "medie strutture di vendita".

La previsione dovrà essere attuata mediante intervento diretto convenzionato subordinato all'approvazione di un progetto unitario di intervento, la convenzione disciplinerà la realizzazione e la cessione delle aree pubbliche.

Il piano di riqualificazione urbanistica ambientale è subordinato al parere della commissione del paesaggio.

#### 3.3.4. Vincoli urbanistici

L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione degli interventi di riduzione del rischio idraulico sul torrente Ciuffenna denominati: **Interventi A2 - Ciuffenna a valle del ponte alle Monache - Misura CI A2 02**, descritti nel dettaglio nella relazione idrologico-idraulica di supporto al *RU ELIDRO01*.

Per la porzione di comparto ricadente all'interno delle aree allagate si dovrà rispettare quanto indicato dalla Norma 6 - Carta Guida delle aree allagate del D.P.C.M. n.226/1999.

Risulta, inoltre, necessario garantire l'invarianza idraulica: la portata di colmo di piena risultante dal drenaggio dell'area prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo deve rimanere costante. La valutazione deve essere condotta valutando un evento con un tempo di ritorno uguale o maggiore di 25 anni.

#### 3.3.5. Potenzialità edificatorie residue

Non sono previste in tale area potenzialità edificatorie residue, oltre a quanto indicato nelle prescrizioni riportate nel paragrafo precedente.

### 3.4. Certificazioni di conformità

#### Conformità edilizia

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie e la conformità degli immobili esistenti, si riporta quanto rilevato dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali che ha prodotto la presenza di numerose pratiche edilizie di seguito elencate:

- Delibera del Consiglio Comunale n.81 del 30.05.1964: approvazione progetto per la costruzione del nuovo edificio per il pubblico macello.
- Concessione Edilizia n.09/1980 del 2.05.1980: costruzione del nuovo mattatoio- 2° stralcio lavori variante.



- Concessione Edilizia n.250/1980: prefabbricato da adibire a spogliatoio netturbini.
- Concessione Edilizia n.62/1983 del 12.04.1983: costruzione di tettoia per servizi tecnici.
- Concessione Edilizia n.74/1983 del 10.06.1983: prefabbricato per deposito di materiale.
- Concessione Edilizia n.94/1985 del 27.05.1985: costruzione di capannone metallico (probabilmente mai realizzato).
- Concessione Edilizia n.269/1987 dl 24.09.1987: costruzione di capannone prefabbricato per servizi tecnici.
- Concessione Edilizia n°368/1990 del 13.03.1991: fabbricato da adibire a servizi per i dipendenti.

#### Conformità impianti

Ad oggi i fabbricati ricadenti nell'area di trasformazione sono utilizzati perlopiù come magazzini e non risultano, e non sono stati forniti dalla proprietà certificazioni di conformità relative agli impianti eventualmente ivi esistenti.

Si precisa, inoltre, che essendo gli stessi ininfluenti ai fini valutativi, se ne prevede la demolizione (sulla base di quanto previsto dalle norme nel comparto in oggetto) e si ribadisce ulteriormente che la loro conformità è da verificare.

### **3.5. Contratti di locazione**

Non risultano per gli immobili in oggetto alcun contratto di locazione in essere a favore di terzi, ad esclusione di parte del resede concesso in comodato gratuito alla SEI Toscana quale centro raccolta rifiuti, che può essere interrotto in qualsiasi momento su semplice richiesta del concedente.

### **3.6. Servitù e altri diritti reali**

Non sono state fornite notizie concernenti la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sugli immobili, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando i beni liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

## **4. PROCESSO DI VALUTAZIONE**

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

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

In relazione a quanto sopra, occorre premettere che la presente valutazione, come precedentemente segnalato, è volta alla determinazione del più probabile **valore venale in comune commercio**, con riferimento all'attualità, del complesso immobiliare adibito a magazzino comunale

prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter 01" (di cui all'art.70 delle N.T.A. del R.U. vigente).

Come noto, il valore venale in comune commercio, rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior possibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Come prevede la disciplina estimale, un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse – come quello delle compravendite di beni simili – bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla formazione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (valore e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la determinazione del suo valore di mercato.

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il **valore venale in**

**comune commercio**, del complesso immobiliare adibito a magazzino comunale sopra descritto prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter 01" (di cui all'art.70 delle N.T.A. del R.U. vigente), ai fini di una eventuale alienazione.

L'espressione "valore venale in comune commercio" è considerata equivalente al "più probabile valore di mercato" che individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa. Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento "ordinario" ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

#### Scelta della metodologia

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione, nonché della circostanza che per il bene in esame risulta consentita la trasformazione (giuridica e tecnica), si ritiene di redigere la stima secondo la metodologia indiretta del valore di trasformazione. Si procederà in primis, alla valutazione dell'intero comparto edificatorio (area di trasformazione "F4 Ter 01") e successivamente a determinare il valore della corrispondente porzione edificabile di proprietà comunale.

### **4.3. Analisi del mercato immobiliare**

#### **4.3.1. Analisi generale del mercato**

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, relativamente ad un'area di trasformazione come quella in oggetto, dovrà essere sviluppata facendo riferimento alla destinazione ipotizzata "commerciale", avuto riguardo al contesto urbanistico nel quale è collocata.

Si premette innanzitutto che per rappresentare l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Arezzo si è fatto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi della direzione OMISE. In particolare l'OMI analizza il mercato utilizzando alcuni indicatori generali:

**NTN** = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a  $\frac{1}{2}$  equivale a  $\frac{1}{2}$  transazione);

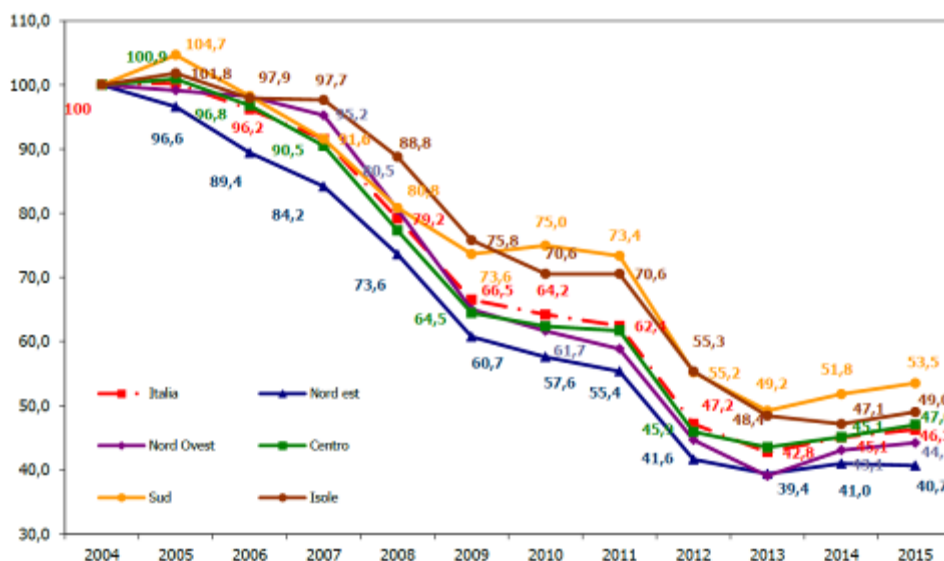
**STOCK** (immobiliare) = Numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia;

**IMI** = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

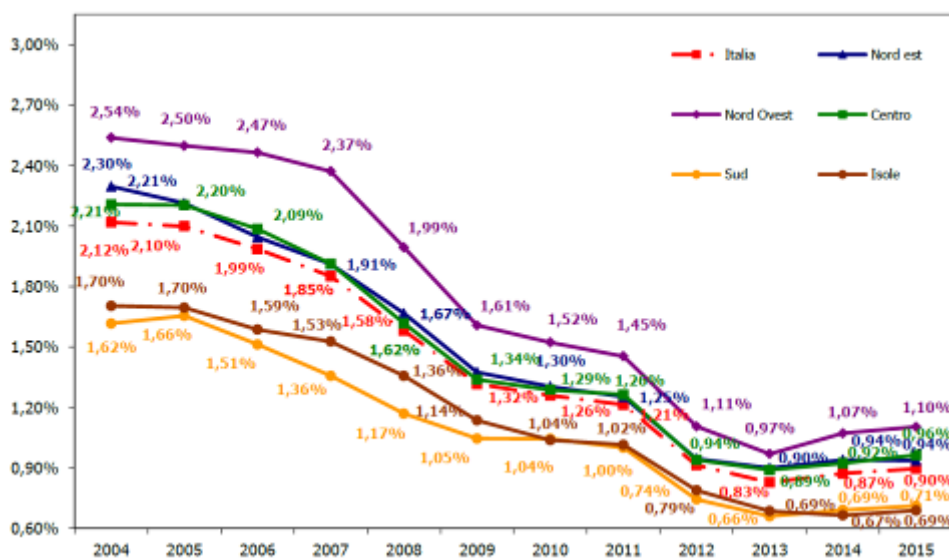
Dal Rapporto immobiliare non residenziale 2016 redatto dal suddetto ufficio emerge che in Italia i volumi delle compravendite per il settore commerciale

(negozi) sono in evidente flessione dal 2005; dal 2004 al 2015 il mercato nazionale si è contratto complessivamente del 54%. L'andamento dell'IMI segue quello delle compravendite, evidenziando una flessione generale nel 2004. A livello nazionale l'IMI del settore commerciale ha perso dal 2004 quasi 1,22 punti percentuali passando dal 2,12% al 0,90%. I grafici sottostanti evidenziano quanto sopra.

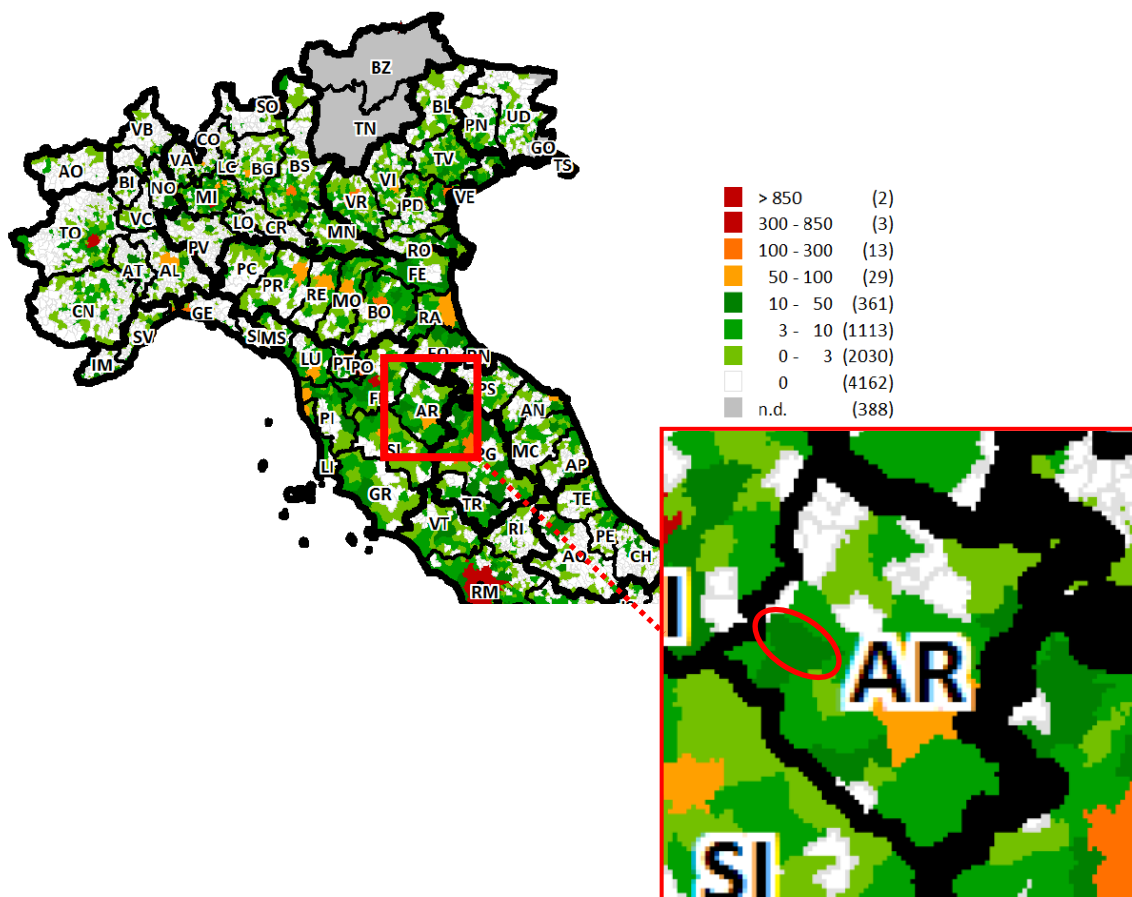
Numero indice NTN nazionale - negozi



Numero indice IMI nazionale - negozi



Per il territorio provinciale aretino dalla mappa di distribuzione delle NTN 2015 per la destinazione non residenziale, emerge che il comune di Terranuova B.ni è tra quelli con una maggiore dinamica rispetto alle altre realtà territoriali provinciali.



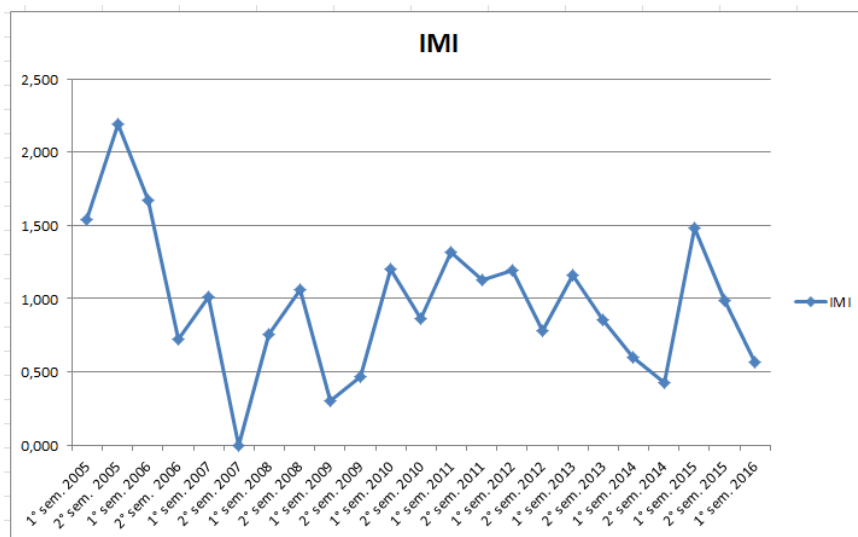
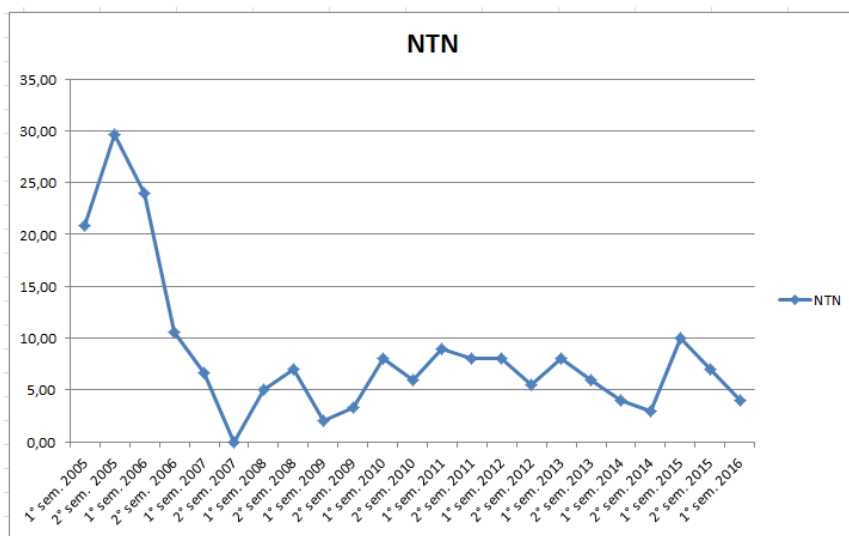
Per entrare nello specifico, si riportano di seguito i dati nel periodo 2004-2016 suddivisi per semestre, riferiti al settore immobiliare in questione, relativi all'andamento del NTN e IMI.

### **Andamento NTN e IMI intero comune di Terranuova Bracciolini settore commerciale**

Per quanto attiene il Comune di Terranuova Bracciolini, si rileva come l'andamento dei volumi delle compravendite del settore commerciale abbia registrato un decremento dal 2005 al 2° sem. 2007 per poi crescere fino al 2° sem. 2008 e riprendere a calare, con andamento volatile, fino 1° semestre 2016. L'andamento dell'IMI ricalca quello del NTN.

I grafici sottostanti evidenziano quanto sopra.





#### 4.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Relativamente allo specifico segmento di mercato nel quale trova collocazione il bene oggetto di stima (area di trasformazione), si sottolinea che il mercato a livello comunale appare esiguo e comunque tale da produrre parametri tecnico-economici non sufficienti a consentire la creazione di una scala di riferimento idonea ad una comparazione diretta.

Si precisa che per tali aree l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di quest'ufficio non effettua la rilevazione dei valori di mercato.

Diversa appare invece la situazione riferita ad immobili a destinazione non residenziale (commerciale) per la quale, nonostante la diminuzione dei volumi delle compravendite come sopra indicato, la dinamicità del mercato immobiliare appare sufficientemente ampia al fine di produrre una scala di riferimento idonea per una comparazione diretta. Di tale situazione

occorrerà tenerne conto ai fini della scelta del procedimento estimativo da adottare per la stima in oggetto.

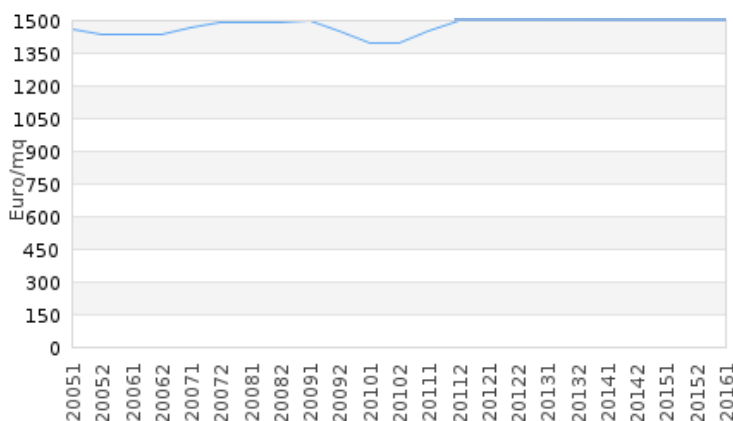
Per quanto concerne la specifica tipologia prevista nel comparto di trasformazione in argomento, ovvero del segmento relativo ai negozi (tipologia prevalente del settore non residenziale), in zona OMI - B1, si riscontra una tenuta dei valori di mercato, confermata da una scarsa richiesta di immobili non residenziali dovuta, in generale, alla situazione economica del periodo.

A titolo puramente indicativo, nella tabella seguente sono riportati gli andamenti semestrali dei valori medi di mercato, dal I° sem. 2005 al I° sem.2016, relativamente al settore non residenziale (negozi in stato normale) della zona O.M.I. "B1" del Comune di Terranuova Bracciolini (zona O.M.I. nel quale è ubicata l'area in oggetto), ove si riscontra un andamento volatile dal 1° sem.2005 fino 2° sem.2011 ed una sostanziale stabilità dal 1° sem. 2012 al 1° sem.2016 (vedi tabella e grafico sottostante).

Dati della richiesta	Comune: TERRANUOVA BRACCIOLINI
	Zona: Centrale B1
	Tipologia: Commerciale - Negozi
	Stato conservazione: Normale
	Tipo valutazione: Compravendita
	Periodo: da 2005 a 2016
	Tipo ricerca: Dati Omi

Semestre	Valore Medio (Euro)	Scarto %
2005/1	1400	-
2005/2	1440	-1,4
2006/1	1440	0,0
2006/2	1440	0,0
2007/1	1408	1,7
2007/2	1489	3,0
2008/1	1498	0,0
2008/2	1185	0,0
2009/1	1200	0,3
2009/2	1450	-3,3
2009/3	1400	-2,4
2009/4	1400	0,0
2010/1	1430	3,0
2010/2	1500	3,4
2010/3	1500	0,0
2010/4	1500	0,0
2011/1	1500	0,0
2011/2	1500	0,0
2011/3	1500	0,0
2011/4	1500	0,0
2012/1	1500	0,0
2012/2	1500	0,0
2012/3	1500	0,0
2012/4	1500	0,0
2013/1	1500	0,0
2013/2	1500	0,0
2013/3	1500	0,0
2013/4	1500	0,0
2014/1	1500	0,0
2014/2	1500	0,0
2014/3	1500	0,0
2014/4	1500	0,0
2015/1	1500	0,0
2015/2	1500	0,0
2015/3	1500	0,0
2015/4	1500	0,0
2016/1	1500	0,0

Andamento Semestrale Medio



#### 4.4. Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Nel caso in esame, come già accennato in precedenza, rilevata l'assenza di un mercato sufficientemente attivo ed omogeneo (riferito sia a livello comunale che di macro-area provinciale) di terreni con destinazione urbanistiche simili o assimilabili a quello in oggetto, appare impossibile applicare un procedimento estimativo di tipo diretto, né è possibile l'individuazione di parametri di riferimento tecnico-economici ai quali riferire una stima di tipo reddituale. Pertanto la dottrina estimale ritiene opportuno adottare quale procedimento di stima quello **indiretto ovvero del valore di trasformazione**, tenuto anche conto del presupposto della richiesta avanzata dall'ente committente.

In relazione a quanto sopra detto, si procederà quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, dell'intera area a potenziale trasformazione edilizia ove la capacità edificatoria corrisponde alla **Superficie Utile Lorda realizzabile nel comparto**, determinata, considerate le consistenze effettive degli immobili presenti all'interno dello stesso (vedi paragrafo 2.6.), in base delle prescrizioni urbanistiche previste per l'area di trasformazione "F4 Ter 01" (vedi paragrafo 3.3.3). Avremo pertanto:

##### Individuazione delle superfici catastali all'interno dell'area "F4 Ter 01"

Proprietà	Superficie interna al comparto "F4 ter01"	%
Parte privata (478 e 696)	3.623,00	42,77
Comune (p.lle 473 e 475)	4.847,00	57,23
Totale	<b>8.470,00</b>	100,00

##### Determinazione della potenzialità edificatoria all'interno dell'area "F4 Ter 01"

Proprietà	%	S.U.L. esistente (mq)	S.U.L. Incremento* (mq)	SUL Totale (mq)
Parte privata	42,77		342	342
Comune	57,23	1.699,79	458	2.157,79
Totale in c.t.			800	<b>2.500,00</b>
* determinato applicando le percentuali di cui sopra alla SUL aggiuntiva prevista dalla norma				

Il procedimento del valore di trasformazione consiste nel ricavare il dato incognito tramite differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento (*imprenditore ordinario*) in ragione del rischio di mercato.

Il principio di ordinarietà riconduce alla figura di un imprenditore ordinario dotato di capacità medie e ordinarie con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche costruttive frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (*highest and best use*) sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

E' inoltre importante sottolineare che la presente valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello preso a riferimento, è basata su un altro importante principio estimativo: quello della permanenza delle condizioni. Secondo tale principio l'operazione economica inerente alla trasformazione si svolge in base alle condizioni note alla data di riferimento.

Il procedimento del valore di trasformazione si basa su tre principi di fondo, ed in particolare:

- che il bene immobile sia suscettibile di una normale e conveniente trasformazione, cioè che il prodotto edilizio ottenibile a fronte della trasformazione, al netto delle spese occorrenti la stessa, sia in grado di fornire un reddito maggiore rispetto a quello che è in grado di fornire allo stato antecedente a questa;
- che la trasformazione sia tecnicamente possibile;
- che la trasformazione sia giuridicamente attuabile, cioè sia consentita dalle normative urbanistiche adottate o approvate alla data di riferimento della stima.

Nel caso in esame risultano soddisfatte tutte le condizioni suddette.

Nello specifico agli immobili da realizzare nel comparto e ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato alla data di riferimento, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerando il tempo di realizzazione, è il seguente:

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

Dove  $V_T$  = valore ricercato  
 $V_m$  = valore di mercato a trasformazione avvenuta  
 $q^n = (1+r)^n \Rightarrow$  montante annuale dove  $r$  è il saggio di attualizzazione ed  $n$  il tempo della normale trasformazione  
 $K_T$  = costo totale di trasformazione  
 $U_p$  = utile del promotore  
 $n$  = periodo di tempo che intercorre tra momento di stima e momento di erogazione.

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

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

<b>V<sub>T</sub></b>	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione				
<b>V<sub>m</sub></b>	valore di mercato del prodotto della trasformazione				
<b>C<sub>oi</sub></b>	costo opere di idoneizzazione	<b>C<sub>tt</sub></b> costo tecnico di trasformazione		Costi diretti e indiretti di trasformazione <b>C<sub>t</sub></b>	Costo totale di trasformazione <b>K<sub>t</sub></b>
<b>C<sub>sc</sub></b>	costo di trasformazione superfici coperte				
<b>C<sub>se</sub></b>	costo di trasformazione superfici esterne				
<b>O<sub>ups</sub></b>	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	<b>O<sub>u</sub></b> oneri di urbanizzazione	<b>C<sub>it</sub></b> Costi indiretti di trasformazione		
<b>O<sub>cc</sub></b>	contributi concessori sul costo di costruzione				
<b>O<sub>p</sub></b>	onorari professionali	<b>C<sub>g</sub></b> costi di gestione dell'operazione			
<b>C<sub>al</sub></b>	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
<b>S<sub>g</sub></b>	spese generali				
<b>S<sub>c</sub></b>	spese di commercializzazione				
<b>O<sub>ft</sub></b>	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
<b>O<sub>ia</sub></b>	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito <b>V<sub>t</sub></b>				
<b>O<sub>fa</sub></b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di <b>V<sub>t</sub></b>				
<b>U<sub>p</sub></b>	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione				



## Esposizione del procedimento

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

- a) - Tempistica dell'operazione;
- b) - Determinazione del valore di mercato del bene trasformato:
  - o Consistenza realizzabile;
  - o Valore unitario ottenibile dalla trasformazione;
  - o Valore del bene trasformato;
- c) - Costi diretti e indiretti di trasformazione;
- d) - Oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- e) - Utile del promotore;
- f) - Oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- g) - Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione;

### *a) Tempistica della trasformazione*

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'intervento, tenuto conto della tipologia dell'intervento previsto (realizzazione, tramite la predisposizione di un progetto unitario di intervento, di un complesso immobiliare a destinazione commerciale tipo supermercato, come meglio verrà specificato in seguito), viene adottata la seguente tempistica.

<b>Tempistica dell'operazione immobiliare</b>		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi	8
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (in quanto intervento su commissione)	$n_3 =$ mesi	4
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	30

### *b) Determinazione del valore di mercato del bene trasformato*

#### *Consistenza realizzabile*

Come precedentemente segnalato, si procederà alla valutazione dell'area ricadente nella zona "F4 Ter 01", nel quale, in base alle norme del Regolamento Urbanistico, è prevista la possibilità di edificare una struttura commerciale quantificata in 2.500 mq di Superficie Utile Lorda (SUL).

In funzione della conformazione dell'area, delle norme urbanistiche, nonché delle richieste del mercato, al fine di ottenere la massima valorizzazione, si ipotizza la realizzazione di una struttura commerciale di media vendita (previa demolizione degli edifici esistenti e smaltimento del materiale in fibrocemento preesistente) distribuito interamente al piano terra e suddiviso all'interno per una consistenza di 1.500,00 mq in locali di vendita (come disciplinato dal Codice del Commercio - L.R. della toscana n.28/05 e successive modifiche, oltre al regolamento di attuazione approvato con Dpgr n.15 R del 1.04.09) e per una superficie di 1.000 mq in locali accessori, oltre ad un resede esclusivo di circa 5.970 mq destinato parte a verde e parte a parcheggio "a raso" con spazi di manovra. Tipologicamente l'edificio in questione avrà un impianto e forma semplice, con la presenza di impianti di tipo ordinario per la tipologia prevista.



Nell'immagine di cui sopra è riportato lo schema di massima della programmata struttura commerciale.

*La scelta di tale destinazione commerciale è scaturita dopo un'attenta indagine locale (condotta sia tramite sopralluogo che sulla base dei dati in possesso di quest'ufficio) ove si è riscontrata la scarsa presenza, nell'ambito territoriale in oggetto, di strutture commerciali di media vendita; tale aspetto è stato confermato anche da una serie di incontri avvenuti con l'amministrazione comunale di Terranuova B.ni.*

*Sulla base di tale analisi di mercato e considerata l'ottima posizione dell'area nel tessuto circostante (prossimità alla viabilità provinciale e facile raggiungibilità con mezzi sia pubblici che privati), si ritiene che la tipologia commerciale ipotizzata sia in grado di valorizzare pienamente l'area di trasformazione in esame, oltre a svolgere un servizio essenziale per la popolazione residente.*

Per determinare la consistenza commerciale dell'intero complesso, le superfici sono state computate al lordo dei muri perimetrali, considerando a metà quelli a confine; le stesse sono state successivamente ragguagliate utilizzando appropriati coefficienti correttivi determinati con i criteri di cui in appresso: è stato attribuito un coefficiente massimo pari a 1,00 ai locali di vendita che presentano caratteristiche omogenee e pari, così come desunto direttamente dal mercato immobiliare, a 0,70 ai locali accessori (magazzini, celle frigo, spogliatoi, servizi igienici etc..) in quanto funzionali all'attività di vendita, tenuto conto che le caratteristiche costruttive degli stessi sono pressoché

analoghe, con minore qualità di rifinitura interna. Al resede esclusivo, considerata la destinazione e consistenza, è stato attribuito un coefficiente di ragguglio pari al 10%.

Di conseguenza si determina la seguente consistenza lorda raggugliata:

Piano	Descrizione	Sup. lorda (mq)	Kr	Sup. lorda ragg. complessiva (mq)
T	Locali di vendita	1.500,00	1,00	1.500,00
T	Locali accessori	1.000,00	0,70	700,00
T	Resede esclusivo	5.970,00	0,10	597,00
			Totale	<b>2.797,00</b>

Detta superficie corrisponde alla superficie lorda commerciabile, determinata in conformità al M.O.S.I. redatto da questa Agenzia, che mutua sostanzialmente i parametri di cui al DPR 138/98, salvo specifiche prescrizioni riferite a peculiari caratteristiche dell'immobile, o - per fattispecie mancanti - mediante criteri espressi direttamente dal mercato immobiliare locale.

#### *Valore unitario ottenibile dalla trasformazione*

In relazione a quanto riportato nel paragrafo precedente, al fine di determinare il valore da attribuire alla struttura commerciale finita ottenibile dalla trasformazione, si è proceduto ad effettuare le opportune indagini alla ricerca di dati elementari riferiti ad uno specifico segmento di mercato, tenendo in considerazione le caratteristiche architettoniche dell'immobile che si andrà ad edificare sull'area.

Il valore unitario di mercato da attribuire all'edificio, risulterà pertanto determinato omogeneizzando i valori unitari scaturiti dall'elaborazione dei dati ottenuti dalle indagini di cui sopra, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto.

La suddetta comparazione sarà eseguita facendo riferimento ad immobili commerciali simili e ad epoche vicine a quella di stima, facendo riferimento ad atti di compravendita reperiti nel libero mercato immobiliare.

#### *Esposizione del procedimento*

Nello specifico, considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, si adotta il procedimento comparativo pluriparametrico derivato da quello denominato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)** che quest'Agenzia adotta per i servizi estimali.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di mercato di un immobile può essere considerato come la

somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato immobiliare.

Le caratteristiche possono essere:

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

L'entità con cui ciascuna caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal così detto "prezzo marginale", cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata. In tal modo si può procedere alla costruzione di una scala di merito molto rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale per ciascuna caratteristica considerata; attraverso tale scala si effettuerà quindi il confronto tra l'immobile di stima (subject) e gli immobili presi a confronto (comparables), associando i relativi punteggi o quantità ai suddetti apprezzamenti. Tale procedimento trova applicazione nella sezione "Allegati" che fanno parte integrante della presente stima.

Nel nostro caso specifico le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, apprezzate dal mercato per la determinazione del valore unitario di mercato, sono così individuate:

Struttura commerciale

- Localizzazione di dettaglio;
- Appetibilità commerciale;
- Dotazione parcheggi;
- Superficie commerciale;
- Livello di piano;
- Dotazione impiantistica;
- Accessibilità;
- Funzionalità;
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne il supermercato in oggetto (subject), con riferimento alla zona OMI in cui ricade, le stesse sono state così definite:

	<b>Supermercato (Subject)</b>
<b>Localizzazione di dettaglio</b>	Ricerca
<b>Appetibilità commerciale</b>	Elevata

<b>Dotazione parcheggi</b>	Normale
<b>Superficie commerciale</b>	2.797,00 mq
<b>Livello di piano</b>	Terra
<b>Dotazione impiantistica</b>	Elevata
<b>Accessibilità</b>	Ottima
<b>Funzionalità</b>	Ottima
<b>Stato manutentivo unità immobiliare</b>	Ottimo

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo sopradetto è quello di disporre di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, almeno cinque elementi di confronto, sebbene sia auspicabile che ve ne sia il maggior numero.

Data la scarsità di dati elementari rintracciabili dovuta alla poca dinamicità dello specifico segmento di mercato è stato necessario ampliare il campione con ulteriori *comparables* riferiti a diverso Comune, zona ed epoca.

A questo punto si esplicitano le fasi del procedimento comparativo derivato dall'MCA secondo i seguenti punti:

- indagini di mercato e costituzione del campione;
- test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione (con immobili di confronto di prezzo non prossimo all'epoca della stima e/o riferito a diversa zona di mercato);
- riepilogo delle caratteristiche dei comparables e del subject e redazione della tabella dei dati;
- analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e verifica dei risultati.

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

Le indagini di mercato effettuate hanno riguardato valori unitari di mercato afferenti beni immobili a destinazione commerciale assimilabili (*comparables*), in linea di massima, a quello in oggetto (*subjects*) ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

Considerata la particolare destinazione ipotizzata (supermercato) si estende la ricerca a tutto il territorio provinciale ed in particolare a quei comuni che presentano caratteristiche di zona paragonabili a quello in cui ricade l'immobile in questione. Si precisa, inoltre, che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparables sono state ricavate dal sopralluogo e dalla planimetria catastale, oltre a quanto riportato negli atti di trasferimento in merito agli interventi edilizi effettuati sulla base dei titoli autorizzativi rilasciati dall'amministrazione comunale. Si ipotizzano, infine, ordinarie quelle caratteristiche non diversamente desumibili.

Si riportano i dati reperiti attualmente nel mercato immobiliare:

Tipologia edilizia: Struttura commerciale di media vendita

Fonte	Dati catastali	Epoca del dato	Valore di mercato (€)	Sup. lorda ragg. (mq)	Valore unit. (€/mq)
Atto di C/V del 20.01.2016 -	<b>Ca</b> - Comune di Arezzo - Fg.124 p.lla 136 sub.34, via Chiarini - zona OMI D66	1°sem. 2016	5.000.000,00	2.333,00	2.143,16
Localizzazione di dettaglio: Ricercata; Appetibilità commerciale: Elevata; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Elevata; Accessibilità: Normale; Funzionalità: Ottima; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					
Atto di C/V del 21.11.2012 -	<b>Cb</b> - Comune di Arezzo - Fg.88 p.lla 477 sub.2 - via dei Lecci, 10 - zona OMI D10 (ora C1)	2°sem. 2012	2.372.000,00	1.544,00	1.536,27
Localizzazione di dettaglio: Ricercata; Appetibilità commerciale: media; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Normale; Accessibilità: Normale; Funzionalità: Normale; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					
Atto di C/V del 21.11.2013 -	<b>Cc</b> - Comune di Subbiano - Fg.35 p.lla 528 via P. Barbiera zona OM1 B1	2°sem. 2013	2.300.000,00	1.932,00	1.190,48
Localizzazione di dettaglio: Normale; Appetibilità commerciale: media; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Elevata; Accessibilità: Normale; Funzionalità: Scadente; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					
Atto di C/V del 24.10.2011 -	<b>Cd</b> - Comune di Subbiano - Fg.36 p.lla 1347 sub.1 viale Martiri della Libertà, 107 - zona OMI B1	2°sem. 2011	3.075.000,00	1.706,00	1.802,46
Localizzazione di dettaglio: Ricercata; Appetibilità commerciale: media; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Elevata; Accessibilità: Normale; Funzionalità: Ottima; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					
Atto di C/V del 27.01.2011 -	<b>Ce</b> - Comune di Cortona - Fg.143 p.lla 1029 - loc. Camucia - zona OMI C1	1°sem. 2011	2.550.000,00	1.746,00	1.460,48
Localizzazione di dettaglio: Normale; Appetibilità commerciale: media; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Elevata; Accessibilità: Scadente; Funzionalità: Normale; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					
Atto di C/V del 11.02.2010 -	<b>Cf</b> - Comune di Monteverchi - Fg.10 p.lla 590 sub.6 via G. Pascoli - zona OMI C1	1°sem. 2010	2.681.100,00	1.240,00	2.162,18
Localizzazione di dettaglio: Ricercata; Appetibilità commerciale: media; Dotazione parcheggi: Normale; Livello di piano: Terra; Dotazione impiantistica: Normale; Accessibilità: Scadente; Funzionalità: Normale; Stato manutentivo unità immobiliare: Ottimo.					



**Direzione Regionale per la Toscana – Ufficio Provinciale di Arezzo**  
Via Petrarca, 52 – 52100 Arezzo – tel. 0575 40821 – up\_arezzo@agenziaentrate.it



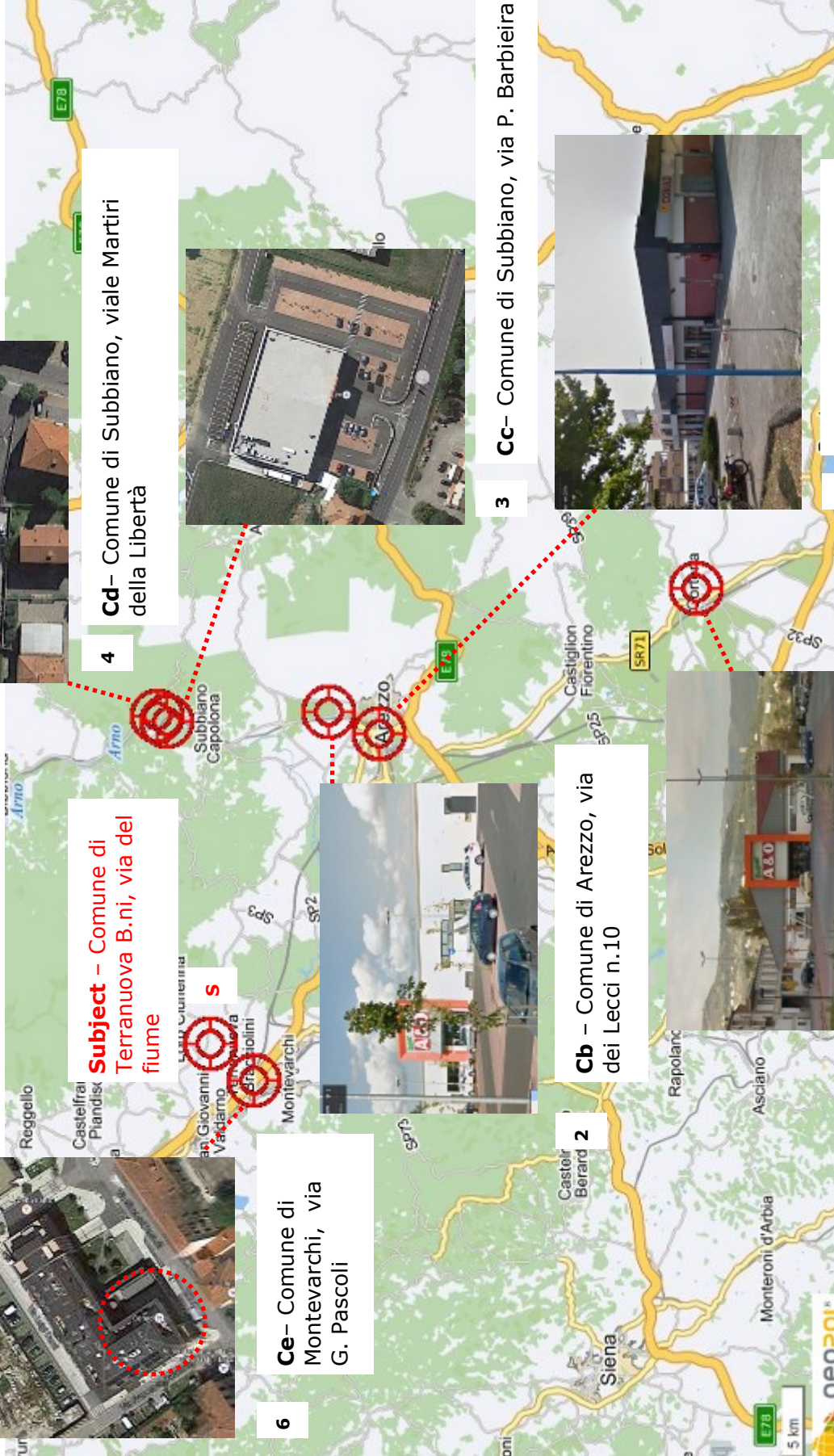
**4 Cd** – Comune di Subbiano, viale Martiri della Libertà



**3 Cc** – Comune di Subbiano, via P. Barbieira



**1 Ca** – Comune di Arezzo, via Chiarini ,23



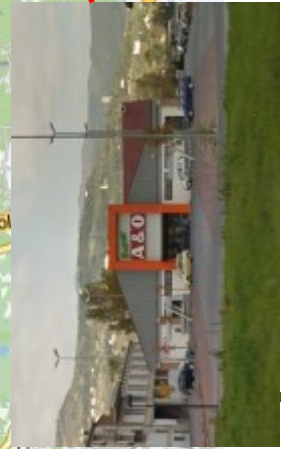
**Subject** – Comune di Terranuova B.ni, via del fiume



**6 Ce** – Comune di Montevarchi, via G. Pascoli



**Cb** – Comune di Arezzo, via dei Lecci n.10



**5 Ce** – Comune di Cortona. Loc. Camucia

Considerato che i prezzi unitari necessitano di un'attenta elaborazione per tenere conto della diverso Comune, zona ed epoca del dato, si è ritenuto prendere come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che questo ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto, il quale individua i seguenti valori unitari in normale stato di manutenzione:

Negozi (stato normale) - tipologia assimilabile a quella in oggetto

**Comune di Arezzo**

**Zona OMI D66**

-Periodo di riferimento I° sem. 2016: valori unitari compresi tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq;

**Zona OMI D10 (ora C1)**

-Periodo di riferimento II° sem.2012: valori unitari compresi tra 810,00 €/mq e 1.400,00 €/mq;

-Periodo di riferimento I° sem. 2016: valori unitari compresi tra 1.000,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

**Comune di Subbiano**

**Zona OMI B1**

-Periodo di riferimento dal II° sem. 2011 al I° sem. 2016: valori unitari compresi tra 980,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

**Comune di Cortona**

**Zona OMI C1 (ora D2)**

-Periodo di riferimento I° sem. 2011: valori unitari compresi tra 1.150,00 €/mq e 1.900,00 €/mq

-Periodo di riferimento I° sem. 2016: valori unitari compresi tra 1.200,00 €/mq e 2.000,00 €/mq.

**Comune di Montevarchi**

**Zona OMI C1**

-Periodo di riferimento I° sem. 2010: valori unitari compresi tra 1.400,00 €/mq e 2.350,00 €/mq

-Periodo di riferimento I° sem. 2016: valori unitari compresi tra 1.400,00 €/mq e 2.400,00 €/mq.

*Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità*

In considerazione dei dati reperiti in sede di indagini, si è proceduto a sottoporre i comparables raccolti al test di ammissibilità, dopo aver riallineato cronologicamente i valori unitari di mercato in riferimento alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato, localizzazione generale e utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, sulla base dei valori

centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia considerata, si procede ad effettuare il test di ammissibilità.

L'omogeneizzazione predetta consiste nelle seguenti operazioni:

- si allineano cronologicamente i valori unitari mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable;

**Ke** (Coefficiente di omogeneizzazione dell'epoca del dato)

=

$$\frac{Vc1}{Vc2}$$

Valore medio O.M.I. riferito all'epoca di stima  
Valore medio O.M.I. riferito all'epoca del Comparables

- si allineano i valori unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

**KI** (Coefficiente di omogeneizzazione della localizzazione)

=

$$\frac{Vc3}{Vc4}$$

Valore medio O.M.I. riferito alla zona OMI del Subject  
Valore medio O.M.I. riferito alla zona OMI del Comparables

Tramite il prodotto tra i prezzi iniziali e i coefficienti sopra stabiliti si procederà a determinare i prezzi omogeneizzati che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità, verificando che ricadano nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori di mercato OMI della zona del subject all'epoca di stima, incrementato dei costi di ristrutturazione per tener conto del diverso grado manutentivo.

Detti costi sono stati assunti mediamente pari alla metà del costo di costruzione 800,00 €/mq (tale spesa è necessaria per portare gli immobili di tale caratteristiche, dallo stato di manutenzione scadente a quello ottimo, desunto dalla riviste tecniche di settore per unità similari).

Pertanto considerato che nella zona OMI del subject (B1 - 1° sem. 2016) sono stati registrati i seguenti valori:

- Negozi: valore unitario di mercato min. di € 1.200,00/mq - valore max di € 1.800,00/mq;

L'intervallo di ammissibilità risultante avrà i seguenti estremi:



### Negozi

- Valore unitario di mercato minimo = € 800,00/mq;
- Valore unitario di mercato massimo = € 2.200,00/mq.

Da detta analisi risulta che tutti i comparables hanno superato il test di ammissibilità.

Il risultato dell'analisi eseguita è riportato in apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (Allegato n.2).

### *Redazione della tabella dei dati (sales summary grid)*

A questo punto, selezionato un campione sufficiente di comparables, è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto con gli immobili di stima.

La prima fase corrisponde alla compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nell'apposita scheda di comparazione.

Si precisa che tra le caratteristiche quantitative è riportata solo la consistenza ragguagliata espressa in mq; mentre per le altre caratteristiche qualitative, ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte al paragrafo precedente, si trascrive il punteggio corrispondente al grado che tale caratteristica possiede per ciascun immobile.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale" che, come si vedrà in seguito, esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Le caratteristiche considerate nel presente elaborato sono le seguenti:

#### **K<sub>1</sub>** - Localizzazione di dettaglio

Si tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, considerato il livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza di situazioni di degrado o valore ambientale.

In particolare la localizzazione si definisce:

- *degradata* nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale periferico caratterizzato da una scarsa presenza di servizi essenziali;
- *normale*, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di servizi sufficienti per le necessità richieste della zona;
- *ricercata*, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di servizi in grado di creare un polo di attrazione anche per potenziali utenti provenienti da altre zone.

Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>1</sub>** è il seguente:  
degradata = 0, normale = 1, ricercata = 2.

#### **K<sub>2</sub>** – Appetibilità commerciale

Si tiene conto della posizione ed affaccio degli immobili rispetto alle strade, nonché al grado di visibilità e raggiungibilità con mezzi sia pubblici che privati. I nomenclatori sono così definiti:

- *scarsa*, nel caso in cui l'immobile risulta scarsamente visibile e con accesso non agevole;
- *normale*, nel caso in cui l'immobile risulta ben visibile e con un discreto affaccio;
- *ottima*, nel caso in cui l'immobile presenta un ottimo affaccio e grado di visibilità, con accesso agevole.

Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>2</sub>** è il seguente:  
scarsa = 0, normale = 1, ottima = 2.

#### **K<sub>3</sub>** – Dotazione parcheggi

Si tiene conto della dotazione di spazi destinabili a parcheggio, interni e/o esterni, nella zona dell'immobile.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scarsa*, nel caso in cui la presenza di spazi destinabili a parcheggio è ritenuta insufficiente;
- *normale*, nel caso in cui la presenza dei spazi destinabili a parcheggio è adeguata alla tipologia dell'immobile in esame;
- *elevata*, nel caso in cui vi è una buona presenza di spazi destinabili a parcheggio tale da conferire pregio all'immobile in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>3</sub>** è il seguente:  
scarsa = 0, normale = 1, elevata = 2.

#### **K<sub>4</sub>** – Superficie ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dall'omogeneizzazione delle superfici principali e accessorie elencate e dettagliate in conformità al M.O.S.I. riadatto da quest'Agenzia, che mutua sostanzialmente i parametri di cui al DPR 138/98, salvo specifiche prescrizioni riferite a peculiari caratteristiche dell'immobile, o – per fattispecie mancanti – mediante criteri espressi direttamente dal mercato immobiliare locale.

#### **K<sub>5</sub>** – Dotazione impiantistica

Tiene conto della tipologia degli impianti tecnologici cui sono dotati gli immobili.

I nomenclatori sono così definiti:

- *carente*, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica insufficiente;
  - *normale*, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica adeguata alla destinazione dell'immobile in esame;
  - *elevata*, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica al di sopra degli standard previsti per la tipologia dell'immobile in esame.
- Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>5</sub>** è il seguente:  
carente = 0, normale = 1, elevata = 2.

#### **K<sub>6</sub>** – Accessibilità

Caratteristica intrinseca relativa all'accessibilità dell'immobile; l'aspetto considerato esprime anche il grado di facilità a raggiungere ed entrare all'interno del lotto ove è situato l'immobile.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri difficoltà ad accedere (dovuta a strade anguste, pavimentazione stradale da rifare, ingressi non sufficientemente ampi etc..) al lotto.
- *normale*, nel caso si riscontri delle strade di accesso al lotto e varchi di ingresso sufficientemente agevoli.
- *ottima*, nel caso si riscontra una elevata facilità a raggiungere ed entrare nel lotto.

Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>6</sub>** è il seguente:  
scadente = 0, normale = 1, ottima = 2.

#### **K<sub>7</sub>** – Funzionalità

Rappresenta la suddivisione degli spazi all'interno dell'immobile, nonché lo stato di agibilità e/o utilizzabilità dei locali in relazione all'altezza dei vani e alle condizioni d'illuminazione ed areazione.

I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri una fruibilità degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame.
- *normale*, nel caso si riscontri una fruibilità degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia in esame.
- *ottima*, nel caso si riscontri una fruibilità degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore **K<sub>7</sub>** è il seguente:  
scadente = 0, normale = 1, ottimo = 2.

#### **K<sub>8</sub>** – Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Tiene conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare  
I nomenclatori sono così definiti:

- *scadente*, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;



- *normale*, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso.

- *ottima*, nel caso si riscontri uno stato ottimo di conservazione e manutenzione.

Il punteggio da associare al nomenclatore  $K_8$  è il seguente:  
scadente = 0, normale = 1, ottimo = 2.

Per una corretta visione dei dati si rimanda alla tabella dati (Allegato n.3) completo di tutti gli elementi riferiti oltre al subject, a tutti i comparables che costituiscono il campione.

#### *Redazione della tabella dei prezzi marginali (adjustments)*

Considerato il campione di immobili risultante dalle analisi precedenti, per determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $p_{cmin}$ ), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ( $P_{ci}$ ) per le altre caratteristiche qualitative.

Si precisa per quest'ultime che il prezzo marginale sarà calcolato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti K che esprimono il loro grado di apprezzamento (rapporti mercantili, costi unitari, coeff. dedotti dalle letterature tecnica di settore), così come riportato nell'apposita tabella dei prezzi marginali (Allegato n.4) e come di seguito esplicitati:

- $K_1$  - *localizzazione di dettaglio*: dove il coefficiente  $K_{c1}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,08 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale indice è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- $K_2$  - *Appetibilità commerciale*: dove il coefficiente  $k_{c2}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,10 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale indice è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- $K_3$  - *Dotazione parcheggi*: dove il coefficiente  $K_{c3}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,03 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale valore è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- $K_4$  - *Consistenza ragguagliata*: caratteristica di tipo quantitativo avente quel riferimento il prezzo unitario minimo tra tutti i comparables ( $p_{min}$ ) in questo caso € 1.436,54/mq;

- **K<sub>5</sub>** - *Dotazione impiantistica*: dove il coefficiente  $k_{c6}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,06 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale indice è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- **K<sub>6</sub>** - *Accessibilità*: dove il coefficiente  $k_{c7}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,04 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale indice è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- **K<sub>7</sub>** - *Funzionalità*: dove il coefficiente  $k_{c8}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a 0,07 per ogni punteggio in più od in meno, rispetto ad una scala numerica fissata, del comparable rispetto al subject; tale indice è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.
- **K<sub>8</sub>** - *stato manutentivo unità immobiliare*: dove il coefficiente  $K_{c9}$  esprime l'apprezzamento di tale caratteristica e viene assunto pari a €/mq 400,00 per ogni mq in più o in meno del comparable rispetto al subject; tale valore è stato desunto sulla base di un'indagine nel mercato immobiliare locale.

*Redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid)*

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono il confronto, di tutte le caratteristiche considerate, tra ciascun comparable ed il subject.

In particolare si tratta di correggere il prezzo del comparable ammettendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il subject, con il presupposto che:

$\Delta P_j$ Variazione di prezzo del comparable riferito alla j-esima caratteristica	=	Prezzo marginale della J-esima caratteristica	x	Differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra subject e comparable
--	---	---	---	--

Alla fine del processo si otterrà per ciascun comparable il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del subject. Sommando algebricamente per ciascun comparable al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del subject, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del subject:

$$P_{cj} = P'_j + \sum \Delta P_j$$

A questo punto si analizzano i singoli valori ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale del prezzo.

E' evidente che 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 valori corretti.

Per ridurre l'effetto distorto dato da tale dispersione dei valori corretti, si procede alla sintesi valutativa, così come riportato nella tabella di valutazione (Allegato n.5).

#### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

La sintesi del processo di valutazione è riportata nelle ultime righe della tabella stessa, che comprende le seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti  $p_{ci}$  di ciascun comparabile;
2. calcolo del valore unitario  $p_{medio}$ ;
3. calcolo dello scostamento percentuale % dei  $p_{ci}$  dal valore medio  $p_{medio}$ ;
4. determinazione del valore unitario del subject  $p_s$  pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
5. calcolo del valore complessivo  $P_s$  del subject come prodotto del  $p_s$  per la consistenza ragguaglia del subject stesso.

Dal momento che lo scostamento percentuale di ciascuno di questi prezzi unitari risulta inferiore al 10%, si ritiene assumere un valore unitario di mercato del subject (supermercato) in c.t. di **€ 1.960,00/mq.**

#### *VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO*

Al fine di procedere alla valutazione richiesta si assume a riferimento il valore unitario di mercato precedentemente determinato.

Applicando tale valore all'intera consistenza commerciale del fabbricato a destinazione commerciale da realizzare nel comparto, così come stabilito in precedenza (paragrafo 2.6), otterremo il seguente valore di mercato della struttura commerciale:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario di mercato (€/mq)	Valore totale (€)
2.797,00	1.960,00	<b>5.482.120,00</b>

In base alle suddette considerazioni si attribuisce al bene trasformato un valore complessivo di **€ 5.482.120,00** (euro cinquemilioni quattrocentottantadue milacentoventi/00).

### c) Costi diretti e indiretti di trasformazione

Relativamente ai costi per la trasformazione dell'area si assumono i dati di seguito elencati:

#### Costi degli interventi previsti dal R.U. vigente per l'area di trasformazione "F4 Ter 01"

Tali interventi sono indispensabili per l'attuazione del comparto edificatorio, oltre a costituire un presupposto imprescindibile della stessa valutazione.

La trasformazione è subordinata a:

- la messa in sicurezza dell'area;
- la realizzazione del tratto di strada di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente ed il comparto;
- la realizzazione degli interventi a servizio della struttura comunale di cui all'area F3\_TER\_04, compresa l'acquisizione e cessione della stessa.

Si riportano di seguito tutti i costi degli interventi previsti dal Comune di Terranuova B.ni e desunti dalla documentazione trasmessa dalla stessa amministrazione.

**C<sub>s</sub>** - Per il costo di messa in sicurezza dell'area (interventi di mitigazione del rischio idraulico) si prende a riferimento, senza entrare nel merito all'entità dello stesso, l'importo fornito dall'amministrazione comunale (sulla base del progetto preliminare redatto da Sorgente Ingegneria studio tecnico associato approvato con D.G.C. n.228 del 01-12-2015) pari ad € 286.477,00 (escluso Iva ed imprevisti), a cui va aggiunto l'onere per l'esproprio delle aree destinate a pista ciclabile quantificato (sempre dall'amministrazione comunale) in € 50.000,00, così come risulta dal piano particellare di esproprio comunale. L'importo totale sarà pari ad € **336.477,00**.

**C<sub>v</sub>** - Per il costo di realizzazione della viabilità pubblica (*circa 150 ml strada tipo E urbano*) di accesso all'area in oggetto, compresa tra il torrente Ciuffenna ed il comparto, si assume l'importo determinato dall'amministrazione comunale pari ad € **165.000,00** (150 ml x 1.100 €/ml).

Si fa presente che l'importo unitario preso a riferimento (€ 1.100/ml) risulta superiore a quello riscontrato nel prezziario ufficiale del provveditorato alle opere pubbliche della Regione toscana per l'anno 2015, in quanto il suddetto costo comprende anche le spese per il passaggio di sottoservizi, illuminazione pubblica e verde pubblico.

**C<sub>serv</sub>** - Per la realizzazione degli interventi a servizio della struttura comunale di cui all'area "F3\_TER\_04" si considera l'importo, senza entrare nel merito all'entità dello stesso, determinato dall'amministrazione comunale (come da progetto preliminare approvato con D.G.C. n.245 del 22.12.2015) pari ad € 450.759,00 (escluso Iva ed imprevisti) e l'onere per l'esproprio delle aree

destinate a magazzino comunale quantificato (sempre dall'amministrazione comunale) in € 80.000,00, così come risulta dal piano particellare di esproprio comunale.

L'importo totale sarà pari ad € **530.759,00**.

#### Costi per la realizzazione dell'intervento commerciale ipotizzato

**C<sub>oi</sub>** – Per il costo di idoneizzazione si quantificano sia le spese per i lavori di demolizione degli edifici esistenti sia le spese per lo smaltimento dei pannelli di copertura in fibrocemento.

Dalla consultazione del prezzario ufficiale del provveditorato alle opere pubbliche della Regione Toscana – anno 2016 e riviste tecniche di settore, si ritiene di assumere per la demolizione un importo unitario di € **12,13/mc** e per lo smaltimento del materiale in fibrocemento un importo unitario di € **25,00/mq**. Avremo pertanto:

Categorie d'opere	Consistenza	Costo unitario	Costo totale (€)
Demolizione edifici esistenti	8.427 mc	12,13/mc	102.220,00
Smaltimento materiale in fibrocemento	905 mq	25,00/mq	22.625,00
<b>Costo complessivo di idoneizzazione</b>			<b>124.845,00</b>

**C<sub>se</sub>** – Per il costo di sistemazione superficie esterne destinate parzialmente a parcheggio si prende a riferimento il Prezzario tipologie edilizie edito DEI – anno 2014, che prevede per la tipologia H3 – parcheggio a raso un costo unitario di € 49,00/mq. Tale costo deve essere opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con quello del resede da realizzare in funzione dell'ubicazione e del contesto ambientale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc..), del tempo di riferimento, della consistenza, e della coerenza della categoria d'opera del campione con quella del bene oggetto di valutazione. Avremo pertanto:

Tipologia resede pertinenziale														
n°	destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo o al caso in esame €/mq
			Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	tem pi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	tipologia e livello qualitativo	Coefficiente finale	
1	Parcheggi	DEI H3	Parcheggio a raso	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale	2014	17.300	10	49,00	0,95	1,01	1,05	1,01	1,017	49,83
<b>Costo medio unitario omogeneizzato in c.t.</b>														<b>50,00</b>

Tale importo si applica alla superficie scoperta del comparto edificatorio pari a circa 5.970 mq.

**C<sub>sc</sub>** – Per il costo di costruzione superfici coperte, possiamo prendere a riferimento il Prezzario tipologie edilizie edito da DEI – anno 2014, che riporta per la tipologia D5 – Centro commerciale, un costo unitario di riferimento pari a € 1.006,00/mq per la realizzazione del solo ipermercato. Tale costo deve essere opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con quello della struttura commerciale di media vendita da realizzare in funzione dell'ubicazione e del contesto ambientale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc..), del tempo di riferimento, della consistenza, e della coerenza della categoria d'opera del campione con quella del bene oggetto di valutazione.

L'omogeneizzazione effettuata ha prodotto le seguenti determinazioni:

Tipologia a destinazione commerciale														
n°	destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo o al caso in esame €/mq
			Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	tem pi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	tipologia e livello qualitativo	Coefficiente finale	
1	Edilizia terziaria	DEI D5	Centro commerciale - ipermercato	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale	2014	15.800	18	1.006,00	0,95	1,01	1,04	1,00	0,998	1.003,99
<b>Costo medio unitario omogeneizzato in c.t.</b>														<b>1.000,00</b>

L'importo di cui sopra si applica alla superficie ragguagliata del fabbricato da realizzare pari a circa 2.200 mq.

**O<sub>u</sub> = O<sub>us</sub> + O<sub>cc</sub>** – Relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione, si fa riferimento agli importi unitari previsti dal Comune di Terranuova Bracciolini per tale intervento e riferiti all'attualità.

Ai fini della presente valutazione si ritiene assumere i seguenti importi, in quanto l'urbanizzazione primaria andrà a scomputo per gli interventi previsti dalla scheda norma (mitigazione rischio idraulico e realizzazione viabilità pubblica):

- $O_{us} = € 120.125,00$  (€ 9,61/mc x 12.500 mc);
- $O_{cc} = € 131.525,00$  (€ 52,61/mq x 2.500 mq).

**O<sub>p</sub>** – Si ritiene assumere per gli oneri professionali una percentuale pari all'6% del costo tecnico di costruzione, in quanto il fabbricato ipotizzato è di notevole consistenza (come suffragato dalle tariffe professionali).

**S<sub>g</sub>** – spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi pari al 2% del costo tecnico di trasformazione e oneri di urbanizzazione, come suffragato da riviste di settore.

**S<sub>c</sub>** – spese commercializzazione pari all'1% del valore di mercato del prodotto trasformato.



Si esplicano di seguito le elaborazioni relative alla quantificazione dei costi dell'intervento di trasformazione:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Formula	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo (€)
<b>Costi degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente</b>							
Costo di messa in sicurezza idraulica dell'area (comprensivo dell'esproprio delle aree)							336.477
Costo di realizzazione della viabilità pubblica di accesso all'area							165.000
Costo di realizzazione del nuovo magazzino comunale (comprensivo dell'esproprio delle aree)							530.759
						<b>totale</b>	<b>1.032.236</b>
<b>Costi di realizzazione della nuova struttura commerciale di media vendita</b>							
Costo di idoneizzazione (demolizione degli immobili esistenti e smaltimento pannelli in amianto)	Coi						127.926
Costo sistemazione superfici esterne	Cse			50,00	€/mq	5.970	298.500
Costo di costruzione superfici coperte	Csc			1.000,00	€/mq	2.200	2.200.000
						<b>totale</b>	<b>2.626.426</b>
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE</b>							
	Ctt				€		<b>3.658.662</b>
Oneri di urbanizzazione secondaria	Ous				€		120.125
Oneri sul Costo di Costruzione	Oucc				€		131.525
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>							
	Ou = (Oups + Occ)						<b>251.650</b>
Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse)	6,00%			€	2.626.426	157.586
Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,00%			€	2.878.076	57.562
Spese di commercializzazione	Sc = % x Vm	1,00%			€	5.482.120	54.821
<b>COSTI DI GESTIONE</b>							
	Cg = (Op + Sg + Sc)						<b>269.969</b>
<b>Totale costi diretti e indiretti di trasformazione</b>							
	Ct = (Ctt + Ou + Cg)						<b>4.180.281</b>

d) *Oneri finanziari sui costi di trasformazione (O<sub>ft</sub>)*

Questi oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'intervento di trasformazione e consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare (*Interessi passivi sul debito*). Tali oneri sono calcolati utilizzando un tasso d'interesse, che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario, legato al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Si ipotizza un mix di capitale (50% proprio e 50% preso a prestito) ottimale per il promotore ordinario, come previsto dalle direttive in materia bancaria - Basilea 3. Gli oneri vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

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

Dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

q<sup>n</sup> = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1+r);

r = tasso di interesse sul debito praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi **3,50%** (*Eurirs 3 anni + spread*);

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

Ovviamente gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazioni dei costi cui si riferiscono. Tenuto conto della tipologia dell'intervento previsto si ipotizza un orizzonte temporale di 30 mesi così suddiviso:

- 8 mesi per la conclusione del procedimento autorizzativo e amministrativo
  - urbanistico;
- 18 mesi per il completamento delle opere, considerata la tipologia dell'immobile;
- 4 mesi per la commercializzazione del complesso da realizzare.

I vari fattori economici in gioco si collocano all'interno del periodo della trasformazione secondo la tabella dei tempi di erogazione di seguito riportata:

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

Sinteticamente riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo è il seguente:

ONERI FINANZIARI		Tasso %	r	Tempo fine periodo mesi	Costi €	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione	$Of 1=30\%(C\#)x d x[(1+i)^n - 1]$	3,50%		22	3.658.662	30%	50%	35.727
	$Of 2=70\%(C\#)x d x[(1+i)^n - 1]$	3,50%		10	3.658.662	70%	50%	37.241
sugli oneri di urbanizzazione	$Of 3=(Ou) x d x[(1+i)^n - 1]$	3,50%		15	251.650	100%	50%	5.529
sui costidi gestione	$Of 4=30\%(Cg)x d x[(1+i)^n - 1]$	3,50%		22	269.969	30%	50%	2.636
	$Of 5=70\%(Cg)x d x[(1+i)^n - 1]$	3,50%		10	269.969	70%	50%	2.748
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito	<b>Of</b>							<b>83.881</b>

### e) Utile del promotore ( $U_p$ )

L'utile del promotore risulta influenzato dal rischio dell'operazione immobiliare, nonché dall'andamento del mercato mobiliare (azionario o obbligazionario) che può rappresentare una valida alternativa all'investimento; relativamente all'intervento prospettato ove si evidenziano diverse criticità esecutive (ampiamente descritte in precedenza), rilevata la sufficiente dinamicità del mercato immobiliare locale riferito ad immobili simili o assimilabili a quello derivante dalla trasformazione tale utile, considerato un intervallo che varia dal 10% al 15%, può essere indicato nella percentuale massima del 15% da applicarsi al più probabile valore di mercato dell'immobile derivante dalla trasformazione prospettata (ricavo).

In relazione a quanto sopra l'Utile dell'imprenditore Promotore è così determinato:

UTILE DEL PROMOTORE	Valore (€)	percentuale p %	valore bene trasformato (€)	Utile (€)
sul valore di mercato del bene trasformato Vm	$U_p = p \times V_m$	15,00%	5.482.120,00	822.318,00
<b>Utile del promotore in % sul valore del bene trasformato</b>	<b>U<sub>p</sub></b>			<b>822.318,00</b>

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

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

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro-ipotecaria-catastale, con aliquota complessiva del 9% e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino complessivamente al 4% del valore, si determina come:

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

- gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" del valore area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza come:

$$O_{fa} = (V_t + O_{ia}) \times d \times [(1+r)^n - 1] = 50\% (1 + 13\%) \times ((1+r)^{30/12} - 1) \times V_t = 5,07\% V_t$$

g) *Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione*

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

Tutti gli importi, per essere sommati algebricamente, dovranno essere attualizzati a un'unica data (data di stima coincidente con la data di stipula atto), utilizzando un saggio di attualizzazione  $r$  corrispondente al rendimento dei titoli di stato della stessa durata temporale.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso *risk free* nominale (cioè depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di stato a tre anni 0,50%<sup>1</sup>:

posto  $r = 0,50\%$  e  $q = 1 + r$ , il coefficiente di sconto  $f$  è dato da:  $f = 1/q^n$  con  $n$  espresso in anni.

Raggruppando in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati, si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

<sup>1</sup> Si precisa che il tasso di riferimento per la stima in oggetto, considerata la volatilità dei mercati finanziari e immobiliare all'epoca della stima, è stato assunto pari a quello medio del periodo in oggetto.

VALORE TRASFORMAZIONE		saggio di sconto			0,50%
Valore / Costo		Valore alla erogazione €	tempo da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $1/(1+r)^n$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		5.482.120,00	30	0,98761	5.414.197
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]</b>					<b>5.414.197</b>
30%	Ctt = (Coi + Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	1.097.598,60	8	0,99668	1.093.955
70%	Ctt = (Coi + Csc + Cse) costo tecnico di costruzione	2.561.063,40	20	0,99172	2.539.858
100%	Ou Oneri urbanizzazione	251.650,00	15	0,99378	250.085
30%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	80.990,70	8	0,99668	80.722
70%	Cg = (Op + Sg + Sc) costi di gestione	188.978,30	20	0,99172	187.414
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI [Ct= Ctt + Ou + Cg]</b>					<b>4.152.034</b>
Off	oneri finanziari sui costi di trasformazione	83.881,00	30	0,98761	82.842
Up	utile del promotore	822.318,00	30	0,98761	812.129
<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI [Ci = Ct + Off + Up]</b>					<b>5.047.005</b>
Oia	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile	13% Vt	0	1,00000	13,00% Vt
Ofa	oneri finanziari relativi sui costi d'acquisto del bene	5,07% Vt	30	0,98761	5,01% Vt
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [Ofa + Oia = Vt (a/q^n)]</b>					<b>18,01% Vt</b>

**VALORE DI TRASFORMAZIONE in Ct: 311.000**

#### 4.5 Determinazione del valore di mercato

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

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

$$V_t = \frac{V_m/q^n - \Sigma C_i/q^n}{1 + a/q^n} = \frac{5.414.197 - 5.047.005}{1,1801} = \text{in c.t. € 311.000,00}$$

**Che corrisponde al più probabile valore di mercato dell'intera area di trasformazione.**

Al valore sopra determinato trova riscontro un importo unitario di **€ 124,40/mq di S.U.L.** (€ 311.000,00 / 2.500 mq) corrispondente ad **€ 36,72/mq di Superficie fondiaria.**

Avremo pertanto applicando il valore unitario di mercato sopra determinato alla consistenza realizzabile nel comparto (di cui al paragrafo consistenza 2.2) il valore di mercato della porzione di terreno riferita all'amministrazione comunale di Terranuova B.ni:

Proprietà	Valore unitario (€/mq)	S.U.L. (mq)	Valore di mercato (€)
Comune di Terranuova B.ni	124,40	2.157,79	<b>268.429,08</b>
<b>Totale in c.t.</b>			<b>268.000,00</b>

**Che corrisponde al più probabile valore di mercato del complesso immobiliare adibito a magazzino comunale prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter 01".**

## 5. CONCLUSIONI

La relazione di stima è relativa ad un complesso immobiliare adibito a magazzino comunale denominato "Ex Macelli" posto nel Comune di Terranuova B.ni, via del Fiume.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del complesso in argomento prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione "F4 Ter01" (di cui all'art.70 delle N.T.A. del R.U. vigente), ai fini di una eventuale vendita.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si è redatto il presente giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, applicando **il criterio di stima del valore di trasformazione** ottenuto quale differenza tra il valore di mercato a oggi del prodotto trasformato e i costi sostenuti per la trasformazione. La differenza è stata in seguito scontata all'attualità, in linea con il principio di permanenza delle condizioni; il procedimento si basa essenzialmente sulla convenienza economica alla trasformazione nel presupposto che sia tecnicamente possibile e conforme alle norme vigenti.

Alla luce delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte, tenuto conto in particolare delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche tipologiche e posizionali del comparto riscontrata nel corso del **sopralluogo del 3 Novembre 2016**, si ritiene di poter attribuire al compendio in oggetto un valore di mercato pari ad **€ 268.000,00** (euro duecentosessantottomila/00).

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il suddetto complesso sia libero e disponibile e sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, oltre a quelli descritti in atto, e che lo stesso sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale. L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per il quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro uso.

Arezzo, 24.11.2016

Il Responsabile tecnico  
Franco Ferri

*Firmato digitalmente*

Il Funzionario delegato (\*)  
Claudio Novelli

*Firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Mario Landolfi



**VALUTAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE DI MEDIA VENDITA**

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI IN COMPARAZIONE**

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
<b>Fonte</b>			Atto di C/V del 20/01/16	Atto di C/V del 21/11/2012	Atto di C/V del 21/11/2013	Atto di C/V del 24/10/2011	Atto di C/V del 27/01/2011	Atto di C/V del 11/02/2010	
<b>Prezzo / Valore</b>			5.000.000,00	2.372.000,00	2.300.000,00	3.075.000,00	2.550.000,00	2.681.100,00	
<b>Dati Identificativi</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Comune</b>	AREZZO A	AREZZO A	SUBBIANO	SUBBIANO	CORTONA	MONTEVARCHI	TERRANUOVA B.NI
		<b>Toponimo</b>	via Chiarini	via dei Lecci	via P. Barbiera	viale Martiri della Libertà	loc. Camucia	via Giovanni Pascoli	Area Ex-Macelli, via del Fiume
		<b>numero civico</b>	23	10	snc	107	snc	snc	snc
	<b>Id. catastali</b>	<b>Foglio</b>	124	88	35	36	143	10	47
		<b>Particella</b>	136	477	528	1.347	1029	590	475,473,478,696
		<b>Subalterno</b>	34	2	-	1	-	6	
<b>Epoca dato</b>	<b>Semestre</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
	<b>Anno</b>	<b>2016</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	
<b>OMI</b>	<b>Sigla Zona OMI</b>		<b>D66</b>	<b>D10 (ora C1)</b>	<b>B1</b>	<b>B1</b>	<b>C1 (ora D2)</b>	<b>C1</b>	<b>D65</b>
	<b>Stato manutentivo valorizzato</b>		NORMALE	NORMALE	NORMALE	NORMALE	NORMALE	NORMALE	NORMALE
	<b>Valore minimo €/mq</b>		1.200,00	810,00	980,00	980,00	1.150,00	1.400,00	1.200,00
	<b>Valore massimo €/mq</b>		1.800,00	1.400,00	1.500,00	1.500,00	1.900,00	2.350,00	1.800,00
	<b>Valore medio €/mq</b>		<b>1.500,00</b>	<b>1.105,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>1.525,00</b>	<b>1.875,00</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Edificio</b>	<b>Localizzazione di dettaglio</b>		Ricerca	Ricerca	Normale	Ricerca	Normale	Ricerca	Ricerca
	<b>Appetibilità commerciale</b>		Elevata	Media	Media	Media	Media	Media	Elevata
	<b>Dotazione parcheggi</b>		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scarsa	Normale
<b>Unità Immobiliare</b>	<b>Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]</b>	<b>Superfici coperte</b>							
		<b>Balconi e terrazzi</b>							
		<b>Giardini</b>							
		<b>Cantine e soffitte comunicanti</b>							
		<b>Cantine e soffitte non comunicanti</b>							
	<b>Consistenze ragguagliate</b>		2.333,00	1.544,00	1.932,00	1.706,00	1.746,00	1.240,00	2.797,00
	<b>Dotazione impiantistica</b>		Elevata	Normale	Normale	Elevata	Normale	Normale	Elevata
	<b>Accessibilità</b>		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	Ottima
<b>Funzionalità</b>		Ottima	Normale	Scadente	Ottima	Scadente	Normale	Ottima	
<b>Stato manutentivo unità immobiliare</b>		Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	
<b>Sintesi</b>	<b>Prezzo unitario €/mq</b>		<b>2.143,16</b>	<b>1.536,27</b>	<b>1.190,48</b>	<b>1.802,46</b>	<b>1.460,48</b>	<b>2.162,18</b>	
	<b>Valore medio epoca di stima €/mq</b>		<b>1.500,00</b>	<b>1.300,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>1.240,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>1.900,00</b>	
	<b>Coefficiente allineamento epoca (Ke)</b>		<b>1,000</b>	<b>1,176</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,049</b>	<b>1,013</b>	
	<b>Coeff. Localizzazione epoca stima (Kl)</b>		<b>1,000</b>	<b>1,154</b>	<b>1,210</b>	<b>1,210</b>	<b>0,938</b>	<b>0,789</b>	
	<b>Prodotto dei coefficienti (Kt)</b>		<b>1,000</b>	<b>1,357</b>	<b>1,210</b>	<b>1,210</b>	<b>0,984</b>	<b>0,800</b>	
	<b>Prezzo unitario ragguagliato</b>		<b>2.143,16</b>	<b>2.085,43</b>	<b>1.440,09</b>	<b>2.180,40</b>	<b>1.436,54</b>	<b>1.729,74</b>	
	<b>Prezzo / Valore ragguagliato</b>		<b>5.000.000,00</b>	<b>3.219.909,50</b>	<b>2.782.258,06</b>	<b>3.719.758,06</b>	<b>2.508.196,72</b>	<b>2.144.880,00</b>	





**TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)**

CARATTERISTICHE (K)			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Cg			
Elemento	N.	Nome	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio
Edificio	K1	Localizzazione di dettaglio	Ricerca	2	Ricerca	2	Normale	1	Ricerca	2	Normale	1	Ricerca	2			Ricerca	2
	K2	Appetibilità commerciale	Elevata	2	Media	1	Media	1	Media	1	Media	1	Media	1			Elevata	2
	K3	Dotazione parcheggi	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Scarsa	0			Normale	1
Unità immobiliare	K4	Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)	mq	2333,00	mq	1544,00	mq	1932,00	mq	1706,00	mq	1746,00	mq	1240,00			mq	2797,00
	K5	Dotazione impiantistica	Elevata	2	Normale	1	Normale	1	Elevata	2	Normale	1	Normale	1			Elevata	2
	K6	Accessibilità	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Normale	1	Scadente	0			Ottima	2
	K7	Funzionalità	Ottima	2	Normale	1	Scadente	0	Ottima	2	Scadente	0	Normale	1			Ottima	2
	K8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Ottimo	2	Ottimo	2	Ottimo	2	Ottimo	2	Ottimo	2	Ottimo	2			Ottimo	2
			Amnesso		Ammissibile		Ammissibile		Ammissibile		Ammissibile		Ammissibile					

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)**

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI									
Elemento	N.	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg
Edificio	K1	Localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times Pci$	€	0,08	400.000,00	257.592,76	222.580,65	297.580,65	200.655,74	171.590,40	
	K2	Appetibilità commerciale	$Kc_2 \times Pci$	€	0,10	500.000,00	321.990,95	278.225,81	371.975,81	250.819,67	214.488,00	
	K3	Dotazione parcheggi	$Kc_3 \times Pci$	€	0,03	150.000,00	96.597,29	83.467,74	111.592,74	75.245,90	64.346,40	
Unità immobiliare	K4	Consistenza ragguagliata	$Kc_4 \times P_{min}$	€/mq	1	1.436,54	1.436,54	1.436,54	1.436,54	1.436,54	1.436,54	
	K5	Dotazione impiantistica	$Kc_6 \times Pci$	€	0,06	300.000,00	193.194,57	166.935,48	223.185,48	150.491,80	128.692,80	
	K6	Accessibilità	$Kc_7 \times Pci$	€	0,04	200.000,00	128.796,38	111.290,32	148.790,32	100.327,87	85.795,20	
	K7	Funzionalità	$Kc_8 \times Pci$	€	0,07	350.000,00	225.393,67	194.758,06	260.383,06	175.573,77	150.141,60	
	K8	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	$Kc_9 \times Pci$	€		-	-	-	-	-	-	-
						Amnesso	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile	

**TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA**

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA ("S")			
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Cg					
			Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo				
Elemento	N.	Nome	S-Ca	Δpi	S-Cb	Δpi	S-Cc	Δpi	S-Cd	Δpi	S-Ce	Δpi	S-Cf	Δpi	S-Cg	Δpi				
Edificio	K1	Localizzazione di dettaglio	0	-	0	-	1	222.580,65	0	0,00	1	200.655,74	0	-			Fabbricato a destinazione industriale			
	K2	Appetibilità commerciale	0	-	1	321.990,95	1	278.225,81	1	371.975,81	1	250.819,67	1	214.488,00						
	K3	Dotazione parcheggi	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	1	64.346,40						
Unità Immobiliare	K4	Consistenza ragguagliata	464	666.554,00	1253	1.799.983,10	865	1.242.606,05	1091	1.567.263,82	1051	1.509.802,26	1557	2.236.690,89						
	K5	Dotazione impiantistica	0	-	1	193.194,57	1	166.935,48	0	0,00	1	150.491,80	1	128.692,80						
	K6	Accessibilità	1	200.000,00	1	128.796,38	1	111.290,32	1	148.790,32	1	100.327,87	1	85.795,20						
	K7	Funzionalità	0	-	1	225.393,67	2	389.516,13	0	-	2	351.147,54	1	150.141,60						
	K8	Stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	-	0	-	0	0,00	0	0,00	0	-						
<b>RISULTATO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'</b>			<b>Ammesso</b>		<b>Ammissibile</b>		<b>Ammissibile</b>		<b>Ammissibile</b>		<b>Ammissibile</b>		<b>Ammissibile</b>				n° Comp. validi	<b>6</b>		
<b>SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI</b>			ΣΔPi	<b>866.554,00</b>	ΣΔPi	<b>2.669.358,67</b>	ΣΔPi	<b>2.411.154,44</b>	ΣΔPi	<b>2.088.029,95</b>	ΣΔPi	<b>2.563.244,89</b>	ΣΔPi	<b>2.880.154,89</b>						
			Pca	<b>5.000.000,00</b>	Pcb	<b>3.219.909,50</b>	Pcc	<b>2.782.258,06</b>	Pcd	<b>3.719.758,06</b>	Pce	<b>2.508.196,72</b>	Pcf	<b>2.144.880,00</b>						
			Pca+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.866.554,00</b>	Pcb+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.889.268,17</b>	Pcc+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.193.412,50</b>	Pcd+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.807.788,01</b>	Pce+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.071.441,61</b>	Pcf+ΣΔP <sub>i</sub>	<b>5.025.034,89</b>						
			pca corretto	<b>2.097,45</b>	pcb corretto	<b>2.105,57</b>	pcc corretto	<b>1.856,78</b>	pcd corretto	<b>2.076,43</b>	pce corretto	<b>1.813,17</b>	pcf corretto	<b>1.796,58</b>					p medio	<b>1.957,66</b>
			Δmedio %	<b>7,14%</b>	Δmedio %	<b>7,56%</b>	Δmedio %	<b>-5,15%</b>	Δmedio %	<b>6,07%</b>	Δmedio %	<b>-7,38%</b>	Δmedio %	<b>-8,23%</b>						
			<b>Alea della stima</b>																<b>10%</b>	
			<b>Comparables che hanno superato la sintesi valutativa</b>																<b>6</b>	
			Pca corretto	<b>2.097,45</b>	Pcb corretto	<b>2.105,57</b>	pcc corretto	<b>1.856,78</b>	pcd corretto	<b>2.076,43</b>	pce corretto	<b>1.813,17</b>	pcf corretto	<b>1.796,58</b>			ps	<b>1.957,66</b>		
			Δmedio %	<b>7,14%</b>	Δmedio %	<b>7,56%</b>	Δmedio %	<b>-5,15%</b>	Δmedio %	<b>6,07%</b>	Δmedio %	<b>-7,38%</b>	Δmedio %	<b>-8,23%</b>			in c.t.	<b>1.960,00</b>		
						<b>Ammesso</b>		<b>Ammesso</b>		<b>Ammesso</b>		<b>Ammesso</b>		<b>Ammesso</b>		<b>Ammesso</b>				