

Protocollo n. 28765  
del 12/04/2023

**Direzione Provinciale di Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio**

Via Lampredi civ. 71 - 57100 Livorno tel. 0586 013413 - dp.livorno.upt.livorno@agenziaentrate.it

*oggetto*

**Relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, di un edificio composto da tre unità immobiliari, al fine di una futura eventuale alienazione, posto in comune di Cecina Via II° Risorgimento nn.2-4-6 angolo Piazza della Libertà nn.25-26-27.**



*committente*

**Camera di Commercio di Maremma e Tirreno - Piazza del Municipio n.48- 57100 Livorno**

R.d.P. prot. n. 28765 del 12/04/2023

**Relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, di un edificio composto da tre unità immobiliari, al fine di una futura eventuale alienazione, posto in comune di Cecina Via II° Risorgimento nn.2/6 angolo Piazza della Libertà nn.25/27.**

**INDICE**

|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSA .....   | 3  |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....                                   | 3  |
| 2.1 Notizie di carattere generale.....                                  | 3  |
| 2.2 Caratteristiche del bene da stimare .....                           | 4  |
| 2.3 Utilizzo attuale.....   | 8  |
| 2.4 Identificazione catastale.....                                      | 8  |
| 2.5 Consistenza.....  | 9  |
| 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI.....                             | 10 |
| 3.1 Quadro normativo vigente.....                                       | 10 |
| 3.2 Applicazione di norme cogenti.....                                  | 10 |
| 3.3 Descrizione urbanistica .....                                       | 11 |
| 3.4 Certificazioni di conformità .....                                  | 13 |
| 3.5 Contratti di locazione.....   | 13 |
| 3.6 Servitù ed altri diritti reali .....                                | 13 |
| 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....   | 14 |
| 4.1 Criteri e metodologie estimative.....                               | 14 |
| 4.2 Individuazione dello scopo della stima .....                        | 15 |
| 4.3 Analisi del mercato immobiliare.....                                | 15 |
| 4.3.1 Analisi generale del mercato.....                                 | 15 |
| 4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....               | 16 |
| 4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento ..... | 17 |
| 5. CONCLUSIONI.....   | 26 |

## 1. PREMESSA

La Camera di Commercio di Maremma e Tirreno con sede in Livorno, Piazza del Municipio n. 48 ha richiesto, con nota prot. 25559 del 30.03.2023, all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, la stipula di un accordo di collaborazione per la redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio composto da tre unità immobiliari, al fine di una futura eventuale alienazione, posto in comune di Cecina, Via II° Risorgimento nn.2/6 angolo Piazza della Libertà nn.25/27, di proprietà della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno come specificato al successivo paragrafo 2.4.

L’Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio con Pec del 07.04.2023 protocollo n. 28368 trasmetteva alla Camera di Commercio di Maremma e Tirreno la proposta di accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, pervenuta allo scrivente Ufficio in data 12.04.2023 ed acquisita al protocollo n.28765.

L’ Ufficio provinciale di Livorno-Territorio, incaricato di eseguire la stima, ha esaminato la documentazione tecnica a disposizione necessaria per verificare lo stato dei beni, ha eseguito il sopralluogo interno in data 07.06.2023, ha acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale.

La documentazione trasmessa dal committente è costituita da:

- Perizia Estimativa redatta dal geom. Maurizio Servolini in data 15.01.2023;
- Stralcio Variante Semplificata: Scheda Urbanistica D4 Del Regolamento Urbanistico.

Non essendo stati forniti ulteriori elementi la presente relazione viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- a. non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc. pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- b. il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

Il bene oggetto di stima, è un edificio ubicato nella fascia centrale del comune di Cecina, in Piazza della Libertà nn.25/27 angolo Via II° Risorgimento nn.2/6, nel pieno centro urbano apprezzato, dal punto di vista commerciale e residenziale (vedere figure 1 e 2). Sono presenti attività commerciali al dettaglio e Uffici Pubblici (ex Pretura ora sede dell’Anagrafe/Stato civile e della ASL, la sede della Caserma dei Carabinieri, oltre a varie sedi di alcuni Istituti di Credito). Nella Piazza della Libertà vi è ubicata la stazione dei pullman e nella zona limitrofa la stazione ferroviaria. Trattandosi di zona centrale confinante con l’area a traffico limitato e pedonale, risulta ben servita e ben collegata con il

resto della città dai mezzi pubblici, sono inoltre presenti aree di parcheggio consentito sia a pagamento che libero.

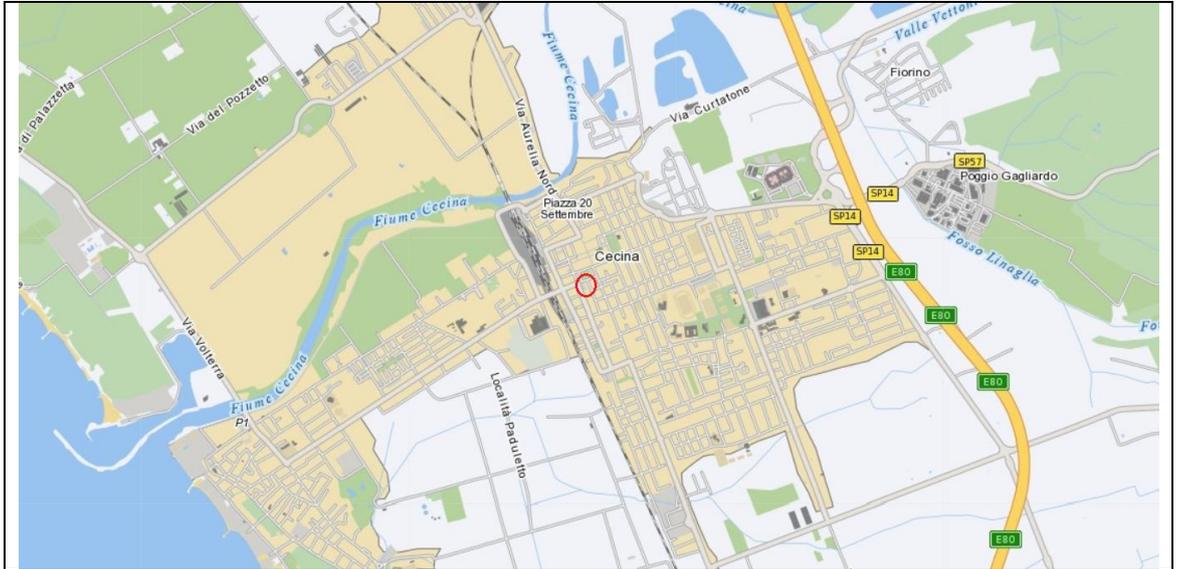


Figura 1: Posizione dell'immobile nel contesto del comune di Cecina



Figura 2: Vista aerea

## 2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Oggetto di valutazione è un edificio a destinazione terziaria, costruito fra il 1957 ed il 1961, che si sviluppa su tre piani fuori terra con un locale al piano seminterrato. Il fabbricato ha una struttura in c.a., le pareti in muratura internamente sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abbandonato, internamente completamente privo di impianti, le porte divelte e in stato manutentivo molto scadente. Esternamente le facciate sono, al piano terreno rivestite in "pietra di finale" ed ai piani superiori in mattoncini a faccia

vista (vedere figura 3). La facciata principale sulla Piazza della Libertà, ingresso dell'immobile, presenta un porticato con particolari fregi architettonici (vedere figura 4).

Il palazzo, dismesso dal 2005, è suddiviso in tre unità immobiliari; la principale, di maggior consistenza, è la ex sede della Camera di Commercio, disposta su più livelli, presenta al piano terreno la "Sala per le Contrattazioni"; tramite scala si accede alla balconata perimetrale interna del piano primo, in cui sono disposte delle stanze di varie dimensioni ad uso ufficio e degustazione. Al secondo piano, avente accesso indipendente dalla Via II° Risorgimento, c'è, sul lato destro salendo le scale, un appartamento con grandi vani uso ufficio e servizi igienici. Mentre al piano seminterrato si trova il locale servizi composto da servizi igienici, centrale termica, ripostiglio e deposito gasolio per la caldaia (vedere figure 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

La seconda unità è un ex piccolo fondo commerciale al piano terra denominato "Bar del Commercio" con ingresso sia dalla Via II° Risorgimento che dall'interno dell'edificio (vedere figure 13 e 14).

La terza unità è una ex residenza di servizio, posta al secondo piano sulla sinistra del vano scale a comune con gli uffici, avente accesso anche essa dalla Via II° Risorgimento, risulta composta da ingresso, ampia zona giorno con cucina, disimpegno, bagno, 2 camere e lastrico solare (vedere figure 15, 16, 17 e 18). Si fa presente che le tre unità, ai fini valutativi, pur essendo catastalmente distinte, in relazione allo stretto rapporto di complementarietà (l'appartamento è un alloggio di servizio e il bar, seppure con accesso dall'esterno, svolge una funzione di servizio dell'ufficio a cui è collegato direttamente) si ritiene debbano essere considerate come un unico bene appartenente al segmento di mercato terziario.



Figura 3: Particolare facciata edificio vista angolo Via II° Risorgimento e Piazza della Libertà



Figura 4: Particolare portico edificio vista Piazza della Libertà



Figura 5: Particolare Sala Contrattazioni e scale accesso al piano seminterrato e primo



Figura 6: Particolare Sala Contrattazioni



Figura 7: Particolare piano primo vista accesso al bar interno



Figura 8: Particolare Sala Contrattazioni e piano primo



Figura 9: Particolare ingresso uffici piano primo



Figura 10: Particolare disimpegno uffici piano primo



Figura 11: Particolare bagni piano seminterrato



Figura 12: Particolare ripostiglio piano seminterrato



Figura 13: Particolare ingresso bar



Figura 14: Particolare interno bar



Figura 15: Particolare ingresso all'unità residenziale ed all'ufficio al piano secondo



Figura 16: Particolare ingresso appartamento di servizio



Figura 17: Particolare sala



Figura 18: Particolare lastrico solare

### 2.3 Utilizzo attuale

Come precisato dalla Camera di Commercio con e-mail del 30.03.2023 l'immobile risulta attualmente libero. Dal sopralluogo effettuato il 07.06.2023 l'immobile, nelle attuali condizioni, risulta inutilizzabile visto lo scadente stato di manutenzione e la mancanza di impianti.

### 2.4 Identificazione catastale

Il bene oggetto di valutazione è un intero immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Cecina come segue:

| Foglio | P.IIa | subalterno | Categoria/Classe | Vani/mc/mq. | Rendita (€) | Piano    |
|--------|-------|------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| 27     | 236   | 1          | C/1 6            | 40          | 1.680,45    | T        |
| 27     | 236   | 601        | B/4 U            | 3.900       | 7.452,47    | S1,T,1,2 |
| 27     | 236   | 602        | A/2 2            | 5           | 490,63      | 2        |



Estratto di mappa catastale foglio 27 particella 236

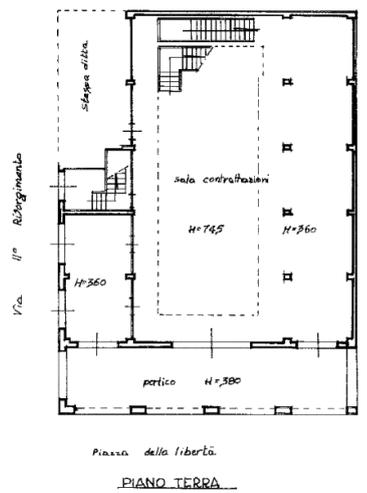
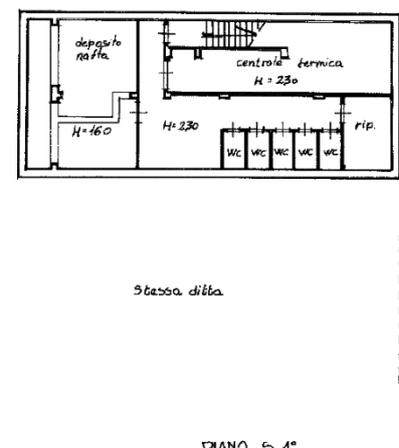
In base alla documentazione agli atti dell'Ufficio, il bene risulta intestato a:

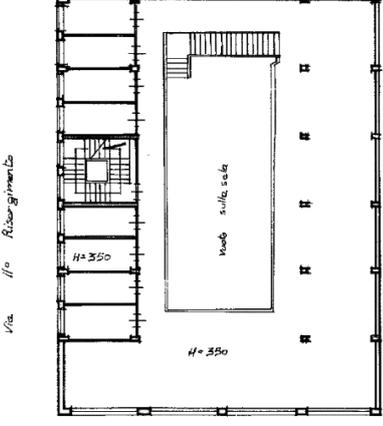
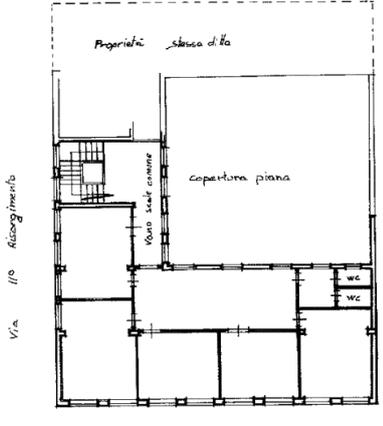
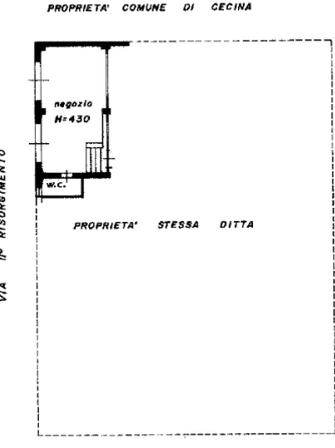
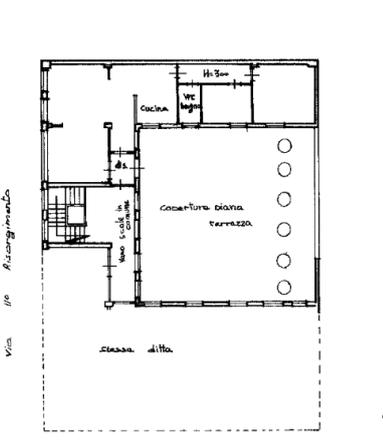
"Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell" Sede in Livorno, C.F. 01838690491 proprietà per 1/1.

## 2.5 Consistenza

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata determinata graficamente sulla base della documentazione trasmessa dal committente, unitamente alla planimetria presente in ufficio (planimetria catastale agli atti) verificata a campione in fase di sopralluogo. La superficie è stata misurata al lordo dei muri interni e perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione, secondo le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

| Bene immobiliare o sua porzione | Consistenza lorda     |                |
|---------------------------------|-----------------------|----------------|
|                                 | Fonte                 | m <sup>2</sup> |
| ufficio                         | Planimetria catastale | 949,00         |
| negozio (bar)                   | Planimetria catastale | 40,00          |
| abitazione (custode)            | Planimetria catastale | 112,00         |

|  |  |
|--|--|
|  <p>PIANO TERRA</p> |  <p>PIANO S. 1°</p> |
| <p>Planimetria fg. 27 p. 236 s.601 P.T. "Sala Contrattazioni"</p>                                      | <p>Planimetria fg. 27 p. 236 s.601 P.S. Servizi Igienici e Centrale Termica</p>                          |

|   |   |
|---|---|
|  <p style="text-align: center;">Piazza della Libertà<br/><u>PIANO 1°</u></p>   |  <p style="text-align: center;">Piazza della Libertà<br/><u>PIANO 2°</u></p>  |
| <p style="text-align: center;">Planimetria fg. 27 p. 236 s.601 P.1 Uffici</p>   | <p style="text-align: center;">Planimetria fg. 27 p. 236 s.601 P.2 Uffici</p>   |
| <b><u>PIANO TERRA</u></b>   |   |
|  <p style="text-align: center;">PROPRIETA' COMUNE DI CECINA<br/>negozio H=430<br/>W.C.<br/>VIA II° RISORGIMENTO<br/>PROPRIETA' STESSA DITTA</p> |  <p style="text-align: center;">VIA II° RISORGIMENTO<br/>Cucina<br/>W.C. bagno<br/>Copertura bianca terrazza<br/>Piazza della Libertà<br/>ORIENTAMENTO</p> |
| <p style="text-align: center;">Planimetria fg. 27 p. 236 s.1 P.T. Bar</p>   | <p style="text-align: center;">Planimetria fg. 27 p. 236 s.602 P.2 Appartamento di servizio</p>   |

### 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

#### 3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R.380/2001 (TU edilizia), dalla L.R.n.65 del 2014 (Norme di Governo del Territorio), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n.37 del 27.03.2015 dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione del bene da stimare.

#### 3.2 Applicazione di norme cogenti

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

### 3.3 Descrizione urbanistica

#### 3.3.1 Generalità

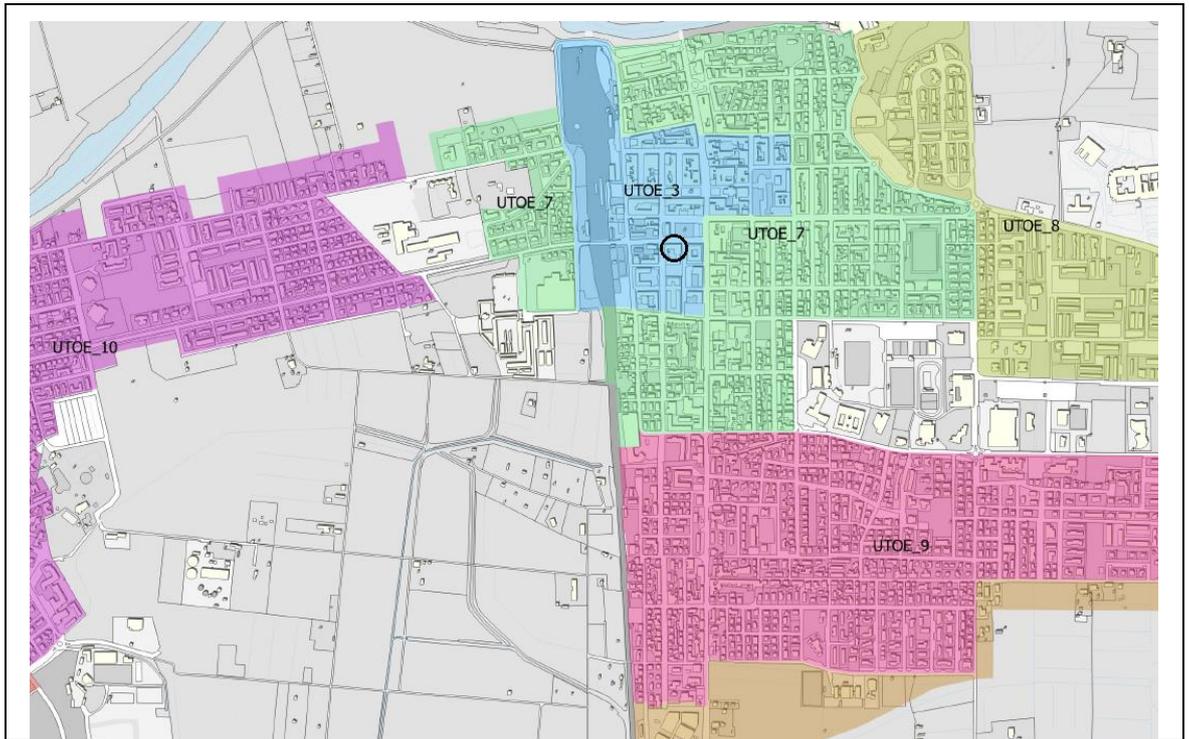
Il territorio del comune di Cecina risulta disciplinato in base al vigente strumento urbanistico da:

- Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n.38 del 09.03.2004;
- Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n.20 del 28.02.2007;
- Con deliberazione consiliare n.16 del 27.03.2014 è stata approvata ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005, la Variante di aggiornamento e revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, successivamente modificata con deliberazione C.C. n.51 in data 11.06.2015 (Variante di rettifica ed integrazione alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico), e con Variante semplificata efficace in seguito a pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017, con Variante semplificata (delibera adozione C.C. n.101 del 28.12.2017) efficace in seguito della pubblicazione sul BURT n.23 del 06.06.2018, con Variante semplificata (delibera adozione C.C. n.10 del 23.03.2018) efficace in seguito della pubblicazione sul BURT n.23 del 06.06.2018, con Variante Semplicata approvata con C.C. n.18 del 20.02.2019;
- Con deliberazione consiliare n.58 del 07.11.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo, e successivamente con deliberazione di Delibera C.C. n. 75 del 30/06/2021 l'amministrazione comunale ha disposto l'Integrazione all'atto di avvio del procedimento di cui alla deliberazione CC 58/2018 di cui sopra;

#### 3.3.2 Destinazione urbanistica

In base al vigente Regolamento Urbanistico l'area in esame risulta normata da:

- UTOE 3: "Sistema Urbano Centrale" – Sottosistema "I1";
- Scheda urbanistica D4: "Porzione di edificio tra Via Roma e Via Risorgimento noto come Sala per le contrattazioni".



Stralcio Regolamento Urbanistico, UTOE 3 e posizione del bene oggetto di valutazione

| <b>Modificato con variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. 65/2014 - Efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. _____ del _____</b>   |                             | <b>Comune di Cecina Regolamento Urbanistico 2012 Art. 55 comma 2 lettera D</b> |  | Sottosistema II<br>U.T.O.E. 3   | Scheda<br><b>D4</b>  |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|---------------------------------|----------------------|----|-----------------------------|-----|---------------------------|-----|------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------|---|---|----|---|---|---|---|---|---|----------------------------------|---|---|---|---|------------------------------|--|--|
| <b>R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni</b>  |                             |  | <b>Stratto cartografia R.U. - scala 1 : 2000</b> |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| <p><b>Descrizione</b><br/>Porzione di edificio tra Via Roma e Via Risorgimento noto come "Sala per le contrattazioni".</p> <p><b>Obiettivi</b><br/>Conservazione e Riqualificazione del fabbricato anche nella sua funzione collettiva e culturale di particolare interesse pubblico.</p> <p><b>Destinazione d'uso</b><br/>Mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.</p> <p><b>Interventi ammessi-Quantità insediabili</b><br/>Interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza incrementi volumetrici e del numero dei piani. Con il mantenimento dei caratteri tipologici esistenti con le prescrizioni specifiche indicate nella scheda. Sono compatte ammessi, anche in deroga alla categoria d'intervento, interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di efficientamento energetico.</p> <p><b>Area per servizi o standard urbanistici</b><br/>Come previsti da norme generali del RU.</p> <p><b>Prescrizioni specifiche</b><br/>Dovranno essere mantenuti i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato conservando le caratteristiche interne (doppio volume) dello spazio al piano terra, ed "Sala per le Contrattazioni" e la sua funzione direzionale (sia pubblica che privata legata a servizi generali. Mantenimento della residuale destinazione d'uso residenziale.</p> <p><b>Modalità di intervento</b><br/>Titolo abilitativo singolo convenzionato</p> |                             |  |  |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| <p>Scheda D4</p> <table border="1"> <tr> <td>Pericolosità geologica</td> <td>G,1</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Pericolosità sismica locale</td> <td>n/d</td> </tr> <tr> <td>Vulnerabilità delle falde</td> <td>V,4</td> </tr> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INTERVENTI</th> <th>Fattibilità Geologica (FG_)</th> <th>Fattibilità Idraulica (FI_)</th> <th>Fattibilità Sismica (FS_)</th> <th>Vulnerabilità delle Falde (FV_)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi edificatori</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3*</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Manifattura e realizzazione reti tecnologiche</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi e standard urbanistici</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Note: 3*= fattibilità sismica condizionata ad indagini di MS puntuali</p>   |                             |  | Pericolosità geologica                           | G,1                             | Pericolosità sismica | II | Pericolosità sismica locale | n/d | Vulnerabilità delle falde | V,4 | INTERVENTI | Fattibilità Geologica (FG_) | Fattibilità Idraulica (FI_) | Fattibilità Sismica (FS_) | Vulnerabilità delle Falde (FV_) | Interventi edificatori | 2 | 1 | 3* | 1 | Manifattura e realizzazione reti tecnologiche | 1 | 1 | 1 | 1 | Parcheggi e standard urbanistici | 1 | 1 | 1 | 3 | <p>Scheda Urbanistica D4</p> |  |  |
| Pericolosità geologica   | G,1                         |  |  |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Pericolosità sismica   | II                          |  |  |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Pericolosità sismica locale  | n/d                         |  |  |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Vulnerabilità delle falde  | V,4                         |  |  |                                 |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| INTERVENTI   | Fattibilità Geologica (FG_) | Fattibilità Idraulica (FI_)  | Fattibilità Sismica (FS_)                        | Vulnerabilità delle Falde (FV_) |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Interventi edificatori   | 2                           | 1  | 3*   | 1                               |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Manifattura e realizzazione reti tecnologiche  | 1                           | 1  | 1  | 1                               |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |
| Parcheggi e standard urbanistici   | 1                           | 1  | 1  | 3                               |                      |    |                             |     |                           |     |            |                             |                             |                           |                                 |                        |   |   |    |   |   |   |   |   |   |                                  |   |   |   |   |                              |  |  |

La "Scheda urbanistica D4": "Porzione di edificio tra Via Roma e Via Risorgimento noto come Sala per le contrattazioni", ha come obiettivo conservare e riqualificare il fabbricato, anche nella sua funzione collettiva e culturale di particolare interesse pubblico.

Recentemente è stata oggetto della Variante semplificata al RU, con efficacia dalla pubblicazione sul BURT n.40 del 05.10.2022, in osservanza alla Delibera del C.C. n.46 del 28.07.2022 di adozione, divenuta esecutiva e dunque la previsione urbanistica attuale è quella descritta in seguito.

Tale scheda prevede il mantenimento della destinazione d'uso esistente, con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato con le prescrizioni indicate, conservando le caratteristiche interne ("doppio volume"), dello spazio al piano terra, c.d. "Sala per le Contrattazioni" e la sua funzione "Direzionale" (sia pubblica che privata), legata a servizi generali, nonché il mantenimento della residuale destinazione d'uso residenziale.

Sono comunque ammessi, anche in deroga alla categoria d'intervento, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, senza incrementi volumetrici e del numero dei piani, gli adeguamenti alla normativa antisismica e di efficientamento energetico.

Con Delibera della Giunta Comunale n.197 del 06.12.2005 è stata riconosciuta l'inagibilità dell'edificio.

### 3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

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

### 3.3.4 Vincoli urbanistici

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

### 3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua.

## 3.4 Certificazioni di conformità

La Camera di Commercio, in base all'accordo di collaborazione, al fine di procedere all'espletamento dell'incarico, ha trasmesso la seguente documentazione:

- Dati Urbanistici;
  - Perizia Estimativa redatta dal geom. Maurizio Servolini in data 15.01.2023;
- Mentre non ha consegnato attestazioni che supportino la conformità degli impianti, pertanto considerando lo stato di degrado in cui si trova l'immobile, la presente stima sarà effettuata nel presupposto che non sussistano le conformità.

## 3.5 Contratti di locazione

Il Committente con e-mail inviata in data del 30.03.2023 ha dichiarato che il bene in oggetto attualmente è libero.

## 3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

## 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 4.1 Criteri e metodologie estimative

Lo scopo del giudizio, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore di mercato dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore commerciale". In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- 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 o degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

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

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

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

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

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

bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

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

#### Il procedimento del valore di trasformazione

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

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

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

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

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

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

Sulla base dell'accordo di collaborazione prot. n. 28765 del 12/04/2023 l'Ufficio ha proceduto alla determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato di un edificio composto da tre unità immobiliari, al fine di una futura eventuale alienazione, posto nel comune di Cecina, Via II° Risorgimento nn.2/6 angolo Piazza della Libertà nn.25/27.

## **4.3 Analisi del mercato immobiliare**

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

Come rilevato dalla pubblicazione OMI, Rapporto Immobiliare 2023 con dati riferiti all'anno 2022, il comparto uffici registra, per il secondo anno consecutivo, un segno positivo segnando un incremento, rispetto al 2021, del 7,6%. In termini assoluti, il numero di unità compravendute è pari a 13.378.

In tutte le macroaree territoriali si assiste ad un aumento del numero transazioni normalizzate (NTN). Si può notare, però, che l'entità delle variazioni è più marcata nelle aree del Centro-Nord, dove si oscilla tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro, mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità. Su scala regionale, i dati più negativi arrivano da Puglia (-21,7%) e Calabria (-9,7%) al quale si contrappongono le realtà di Liguria e Campania che crescono rispettivamente del 65,7% e del 31,4%. In Toscana l'andamento delle NTN rispetto all'anno precedente è risultato essere in crescita dell'11,7%.

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

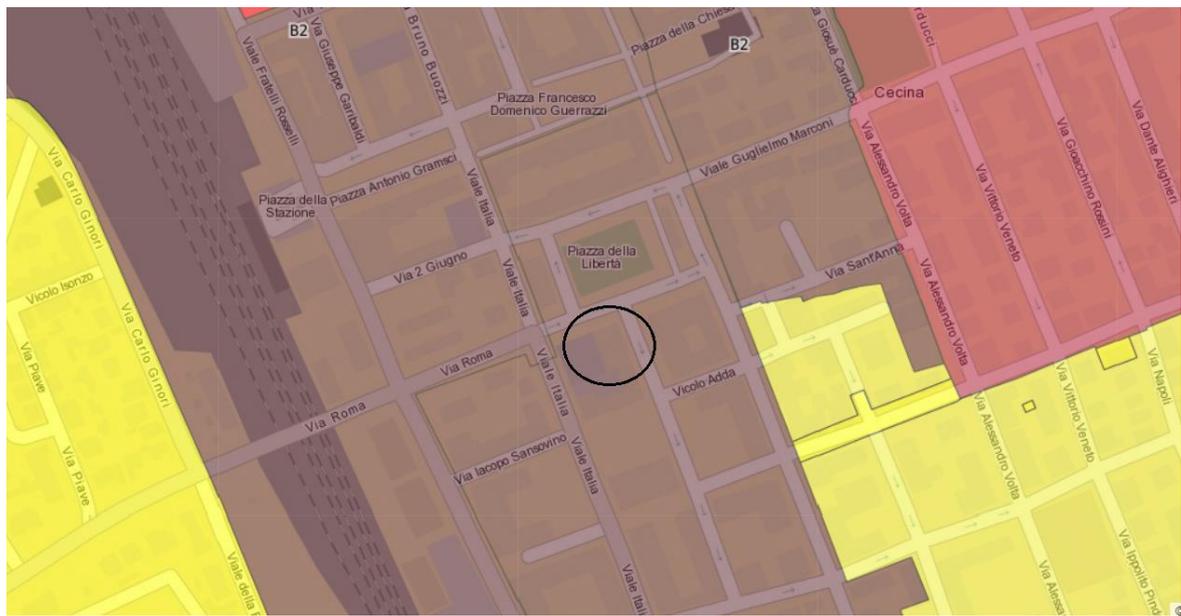
Nello specifico dalla banca dati OMI, per il comune di Cecina, al fine di analizzare il segmento di mercato per il settore terziario, si evidenzia che il 2021, nonostante il numero esiguo delle NTN, registra un forte incremento sul 2020 (NTN 2021: 8; NTN 2020: 2). La crescita, anche se in maniera minore continua per l'anno 2022 (ultimo dato disponibile), dove si riscontra un numero di NTN pari a 10.

Nell'ambito del comune di Cecina è stata riscontrata la assenza di un mercato degli "uffici strutturati", dove si rileva una discreta vivacità del mercato per il segmento degli "uffici".

Sono state comunque condotte indagini inerenti i contratti di compravendita registrati nel triennio 2020/2023, per il comune di Cecina, dalle quali è emersa una mancanza di atti aventi come oggetto unità immobiliari simili per la tipologia particolare del bene in esame (ufficio strutturato).

I dati presenti valorizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel comune di Cecina sono relativi solo per la tipologia "uffici" e per il 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) risultano essere:

| PERIODO 2° semestre 2022<br>(Stato normale) |      |              |                 |                 |
|---|------|--------------|-----------------|-----------------|
| Fascia                                      | Zona | Destinazione | V.min (Euro/mq) | V.max (Euro/mq) |
| Semicentrale                                | B2   | Uffici       | 1.400,00        | 1.900,00        |

*Stralcio zona B2 estratto OMI GEOPOLI comune di Cecina e posizione del bene*

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

Lo scopo della stima, accennato in precedenza, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dell'immobile oggetto di stima (edificio a destinazione ufficio, con abitazione di servizio e bar), dello scopo della valutazione, determinazione del più probabile valore di mercato al fine di una futura eventuale alienazione, considerato che sulla base delle indagini di mercato condotte attraverso le consultazioni di diverse fonti ed estese anche ad ambiti territoriali limitrofi a quello dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, è stata constatata la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Pertanto, considerato che tali procedimenti non possono essere utilizzati per un'assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare e che in base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato, per determinare il valore di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto riconducibile al valore di produzione (approccio di costo) deprezzato.

Il costo di produzione deprezzato equivale alla somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore puro e ordinario deve sostenere per riprodurre lo stesso immobile, comprensivo dell'area di sedime, di tutti gli oneri urbanistici e fiscali, oltre che degli utili del promotore e dell'eventuale deprezzamento in funzione della vetustà dell'immobile. Il valore di riproduzione del bene è riferito all'attualità.

##### **4.4.1 Valore di mercato: costo di riproduzione deprezzato**

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche simili, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarità è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| Valore di Mercato                        | $V_m$  | Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato                             |  |  |
| Costi di Costruzione diretti e indiretti | $C_{TC}$<br>Costo Tecnico di Costruzione     | $C_{OI}$   | Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area  |  |
|  |  | $C_{SC}$   | Costo di costruzione superfici coperte         |  |
|  |  | $C_{SE}$   | Costo di sistemazione delle superfici esterne  |  |
|  | $C_{IC}$<br>Costi Indiretti di Costruzione   | $O_{UPS}$  | Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria  | $O_U$<br>Oneri di urbanizzazione           |
|  |  | $O_{CC}$   | Contributi concessori sul costo di costruzione |  |
|  |  | $O_P$  | Oneri professionali                            | $C_G$<br>Costi di Gestione dell'operazione |
|  |  | $C_{AL}$   | Costi per allacciamenti ai pubblici servizi    |  |
|  |  | $S_G$  | Spese generali                                 |  |
|  |  | $S_C$  | Spese di commercializzazione                   |  |
|  | $C_A$<br>Costi dell'area diretti e indiretti | $C_{AA}$   | Costo di acquisto dell'area                    |  |
| $O_{AA}$                                 |  | Oneri di acquisto area   |  |  |
| $O_F$<br>Oneri Finanziari                | $O_{FA}$                                     | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area                |  |  |
|  | $O_{FC}$                                     | Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione           |  |  |
| $U_P$<br>Utile del Promotore             | $U_{PA}$                                     | Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari      |  |  |
|  | $U_{PC}$                                     | Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari |  |  |
| $\Delta$<br>Deprezzamento                | $\Delta_{DF}$                                | Deprezzamento per deterioramento fisico  |  |  |
|  | $\Delta_{OF}$                                | Deprezzamento per obsolescenza funzionale  |  |  |
|  | $\Delta_{OE}$                                | Deprezzamento per obsolescenza economica   |  |  |

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato ( $V_m$ ) come costo di produzione è il seguente:

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

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- ( $C_C$ ) costi di costruzione diretti e indiretti;
- ( $C_A$ ) costo dell'area;
- ( $O_F$ ) oneri finanziari;
- ( $U_P$ ) utile del promotore;
- ( $\Delta$ ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Le fasi dell'operazione immobiliare s'ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

| FASI  | MESI                    |           |
|---|-------------------------|-----------|
| <b>Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare</b>   | <b>Momento iniziale</b> |           |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione. | n1                      | 6         |
| Durata dei lavori fino alla consegna  | n2                      | 12        |
| Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare   | n3                      | 12        |
| <b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>  | <b>n</b>                | <b>30</b> |

Tutti i costi produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa logicamente alla fine della operazione immobiliare, vale a dire al tempo  $n = n1 + n2 + n3 = 30$  mesi.

#### 4.4.2 Costo Tecnico di Costruzione ( $C_{TC}$ )

Il costo tecnico di costruzione è costituito dai costi delle opere di idoneizzazione dell'area(COI), di costruzione delle superfici coperte (CSC) e sistemazione delle superfici esterne(CSE). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. Nel particolare i valori unitari sono stati ottenuti dalla pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2019, tra i disponibili quello più vicino al periodo di riferimento è "D16 Fabbricato uffici a pianta rettangolare".

| CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO |  |   |        |             |                              |             |                          |              | COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE |                       |                         |             | VALUTAZIONE         |                     |                              |          |                     |
|---|--|---|--------|-------------|------------------------------|-------------|--------------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------|---------------------|------------------------------|----------|---------------------|
| Tipologia dei costi                       | Fonte (Pubblicazione)  | Oggetto                                     | Luogo  | Data (anno) | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Altezza (m) | Volume (m <sup>3</sup> ) | Tempi (mesi) | Costo unitario rilevato          | Ubicazione e contesto | Aggiornamento temporale | Consistenza | Livello qualitativo | Coefficiente finale | Costo unitario omogeneizzato | Quantità | Costo (€)           |
| Costruzione Superfici Coperte (CSC)       | DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano | D16 Fabbricato Uffici a Pianta rettangolare | Milano | 2019        | 2.820,00                     | 3,50        | 10.430,00                | 15           | 1.303,00                         | 0,90                  | 1,20                    | 1,10        | 0,90                | 1,07                | 1.393,17                     | 1101,00  | <b>1.533.877,53</b> |

I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. La S.l.p. dell'edificio oggetto di valutazione è uguale a mq.1101,00, dato calcolato secondo i criteri di stesura dei computi indicati nella pubblicazione DEI a cui si è fatto riferimento.

#### 4.4.3 Costi Indiretti di Costruzione (C<sub>IC</sub>)

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria sono stati acquisiti dalle relative tabelle del comune di Cecina, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per tali costruzioni.

I costi indiretti sono costituiti da:

- gli oneri professionali, costituiti dai costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc., viene assunta una aliquota degli oneri dell'8,0%;
- le spese generali, costituite dai costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore e dai costi per gli allacciamenti. Normalmente vengono stabiliti nella misura del 2,0% del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
- le spese di commercializzazione, si ritiene di determinarle in funzione dei costi di costruzione e vengono assunte nella percentuale del 3,0%.

|  | Tipologia  | Tasso o Aliquota % | Prezzo unitario | Unità di misura | Quantità     | Costo in €        |
|--|--|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------|
| <b>(O<sub>U</sub>) Oneri di urbanizzazione</b>   | Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup              |                    | 21,36           | €/mc            | 3.850,00     | 82.236,00         |
|  | Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous                                     |                    | 5,42            | €/mc            | 3.850,00     | 20.867,00         |
|  | Monetizzazione degli standards urbanistici                                   |                    | 0,00            | -               | 0,00         | 0,00              |
|  | Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)                        | 10,0%              | 1               | -               | 1.533.877,53 | 153.387,75        |
| <b>(C<sub>G</sub>) Costi di gestione</b>   | Onorari professionali (O <sub>p</sub> )                                      | 8,0%               |                 | €               | 1.533.877,53 | 122.710,20        |
|  | Spese generali e Costi per Allacciamenti (S <sub>G</sub> + C <sub>AL</sub> ) | 2,0%               |                 | €               | 1.790.368,28 | 35.807,37         |
|  | Spese di commercializzazione (S <sub>c</sub> )                               | 3,0%               |                 | €               | 1.533.877,53 | 46.016,33         |
| <b>COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C<sub>IC</sub> = (O<sub>U</sub> + C<sub>G</sub>)</b> |  |                    |                 |                 |              | <b>461.024,65</b> |

#### 4.4.4 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area (C<sub>A</sub>)

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'area, occorre premettere che esso dovrà riferirsi al terreno, considerato senza le migliorie fondiari apportate con la successiva edificazione.

In assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo, è stata effettuata individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato e il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (C<sub>C</sub>) con la procedura fin qui seguita.

Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C<sub>AA</sub>) determinando il cosiddetto rapporto di permuta, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo (V<sub>m</sub>) imputabile all'area.

Il rapporto di complementarità "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Per la determinazione della percentuale "p" unitamente alle indagini condotte nell'ambito del mercato di riferimento locale, si ritiene far ricorso anche ai dati valorizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la tipologia edilizia "Uffici", dove la valorizzazione dell'incidenza d'area, per la suddetta tipologia nella zona OMI "B2", risulta avere valori fra il 20% ed il 30%.

In considerazione al fatto che la percentuale "p" (rapporto di permuta), cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, (rendita di posizione di un fabbricato), si ritiene, in base alla conoscenza del mercato della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, tenuto anche conto della tipologia del bene in esame, di assumere come dato statistico

"p", la percentuale media del 25%.

- Posto  $V_m = C_{AA} + C_C$  e  $C_{AA} = p\% V_m$  con
- ( $C_C$ ) Costi di Costruzione diretti e indiretti;
  - ( $C_{AA}$ ) Costo di acquisto dell'area;
  - ( $p\%$ ) rapporto di permuta/incidenza dell'area;
  - ( $V_m$ ) Valore di Mercato.

$$C_C = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m(1-p\%) \quad \rightarrow \quad V_m = C_C/(1-p\%)$$

$$V_m = C_{AA}/p\% \quad \rightarrow \quad C_C/(1-p\%) = C_{AA}/p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente:

$$C_{AA} = C_C p\%/(1-p\%) = C_C c\% \quad \text{con } c\% = p\%/(1-p\%)$$

Il valore del mercato dell'area edificabile è pari a:

| Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€) | Rapporto di complementarità c (%) | $C_{AA}$ - Costo diretto dell'area (€) |
|--|-----------------------------------|--|
| 1.994.902,18                                     | 33,33%                            | 664.967,39                             |

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

| $C_{AA}$ - Costo diretto dell'area (€) | Aliquota di $C_{AA}$ (%) | $O_{AA}$ - Oneri area (€) |
|--|--------------------------|---------------------------|
| 664.967,39                             | 11,00%                   | 73.146,41                 |

#### 4.4.5 Oneri Finanziari ( $O_F$ )

Gli oneri finanziari consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Essi sono calcolati utilizzando un tasso di interesse, che rappresenta le condizioni credito di un promotore immobiliare ordinario e sono legati al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Ai fini del computo va ipotizzato un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito, da considerare ottimale per il promotore ordinario. Occorre cioè individuare la percentuale d di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale. Tale parametro può essere assunto ordinariamente inferiore al 60% della complessiva operazione immobiliare.

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (qn - 1)$$

Dove: C = capitale investito  
d = percentuale di indebitamento  
qn = coefficiente di attualizzazione del montante con  $q = (1 + r)$   
r = tasso di interesse sul debito  
n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

In particolare i costi di costruzione si ipotizzano erogati alla metà del periodo di realizzazione.

Il tasso d'interesse sul debito è direttamente desunto dal sito [www.ircr.it](http://www.ircr.it) (I.R.C.R.I \_ Istituto di Ricerca Centrale della Repubblica Italiana), che riporta, con cadenza trimestrale, TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI su base annua (ai sensi della Legge 108/96) della Banca d'Italia. Nello specifico si prende a riferimento il primo trimestre 2023 (1/01/2023–31/03/2023), della categoria di operazioni "Anticipi, sconti commerciali e finanziamenti all'importazione" della classe d'importo oltre 200.000 €, corrispondente ad un tasso del 4,46%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 50% del capitale per l'acquisto dell'area e del 50% del costo di costruzione.

| ONERI FINANZIARI   | C -Capitale investito |                   | Mesi maturazione | Tasso r % | O <sub>FA</sub> Oneri finanziari (€) |
|--|-----------------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------------------------|
|  | Costi (€)             | d-Quota debito(%) |                  |           |                                      |
| Sui costi diretti e indiretti dell'area<br>$O_{FA}=(C_{AA}+O_{AA}) \times d \times (q^n-1)$      | 738.113,81            | 50,00%            | 30               | 4,46%     | 42.536,48                            |
| Sui costi diretti e indiretti del fabbricato<br>$O_{FC}=(C_{TC}+C_{IC}) \times d \times (q^n-1)$ | 1.994.902,18          | 50,00%            | 16               | 4,46%     | 59.751,71                            |
| <b>ONERI FINANZIARI O<sub>F</sub> = (O<sub>FA</sub> +O<sub>FC</sub>)</b>                         |                       |                   |                  |           | 102.288,19                           |

#### 4.4.6 Utile del promotore (Up)

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari). In base alle indagini di mercato condotte nel comune di Cecina tale valore varia, per la specifica tipologia produttiva, dal 10% al 15%; considerata la portata dell'intervento, l'ubicazione e la tipologia dell'opera viene assunto un valore pari al 10 %. Computato come nella seguente tabella.

| UTILE PROMOTORE  | Costi (€)    | Oneri finanziari (€) | Costi totali (€) | Aliquota p (%) | Utile (€)  |
|--|--------------|----------------------|------------------|----------------|------------|
| Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari<br>$U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$      | 738.113,81   | 42.536,48            | 780.650,29       | 10,00%         | 78.065,03  |
| Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari<br>$U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$ | 1.994.902,18 | 59.751,71            | 2.054.653,89     | 10,00%         | 205.465,39 |
| <b>UTILE DEL PROMOTORE <math>U_P = (U_{PA} + U_{PC})</math></b>  |              |                      |                  |                | 283.530,42 |

#### 4.4.7 Valore di mercato a nuovo (VN)

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

| Tipologia  | Importo euro (€)    |
|--|---------------------|
| Costi dell'area diretti e indiretti (C <sub>A</sub> )      | 738.113,81          |
| Costi di costruzione diretti e indiretti (C <sub>C</sub> ) | 1.994.902,18        |
| Oneri finanziari (O <sub>F</sub> )                         | 102.288,19          |
| Utile del promotore (U <sub>P</sub> )                      | 283.530,42          |
| <b>VALORE DI MERCATO A NUOVO (V<sub>N</sub>)</b>           | <b>3.118.834,59</b> |

#### 4.4.8 Deprezzamento (Δ)

Il deprezzamento è la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima, ovvero rappresenta la perdita del valore economico di un immobile nel corso della sua vita utile.

Nella pratica estimativa si possono individuare diverse forme di deprezzamento e può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico: costituito dalla perdita di valore del bene, causata dall'uso e dalla sua vetustà,
- obsolescenza funzionale: rappresenta la perdita di valore di un immobile, determinata dalla sua incapacità ad assolvere le funzioni alle quali è preposto in maniera efficace ed efficiente;
- obsolescenza economica: quando la diminuzione del valore del bene risulta dipendente dalla sua collocazione, in ragioni sia funzionali che di mercato.

Relativamente al criterio di stima per la determinazione del valore economico del deprezzamento si adotta generalmente quello della vita utile delle opere edili e strutturali.

Il deterioramento fisico ( $\Delta_{df}$ ) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Viene calcolato sulla base della metodologia cosiddetta della "scomposizione" tenendo conto del periodo di anni della costruzione e degli interventi di manutenzione, utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea

degli Esperti Contabili (U.E.E.C.), la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta df = \sum \{ [(A_i+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è

- $A_i = t_i/n_i \times 100$
- $n_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato.
- $t_i$  = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato.
- $\gamma_i$  = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria sul costo di costruzione a nuovo complessivo.
- $V_{NC}$  = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ( $C_{TC}+C_{IC}+O_{FC}+U_{PC}$ ) in euro.

Nello specifico si suddivide l'importo del costo di produzione del manufatto edilizio in tre macrocategorie di lavoro con le seguenti "vita utile economica" intesa, per le voci impianti e finiture come numero di anni intercorrenti tra la realizzazione ed i successivi interventi di manutenzione generale o rifacimento, mentre, per le strutture, si considera il numero di anni che intercorre fra la loro costruzione e la necessità di completo rifacimento, inteso anche come lavori di consolidamento e ripristino.

Nel particolare l'età apparente per quanto riguarda le rifiniture e gli impianti è stata assunta uguale alla vita utile dato che il complesso è stato chiuso ed inattivo, senza lavori di manutenzione dal 2005. L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

| Deprezzamento   | Età apparente t (anni) | Vita utile n (anni) | A= t/n (%) | Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo $\gamma_i$ (%) | Percentuale deprezzamento fisico (%) |
|---|------------------------|---------------------|------------|--|--------------------------------------|
| Quota strutture<br>$\delta_s = \{ [(A_s+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_s$   | 62                     | 100                 | 62,00%     | 35,00%   | 15,81%                               |
| Quota finiture<br>$\delta_f = \{ [(A_f+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_f$  | 30                     | 30                  | 100,00%    | 40,00%   | 40,00%                               |
| Quota impianti<br>$\delta_i = \{ [(A_i+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_i$  | 20                     | 20                  | 100,00%    | 25,00%   | 25,00%                               |
| <b>Percentuale Totale deprezzamento fisico</b>  |                        |                     |            |  | <b>80,81%</b>                        |
| <b>La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo (VNC = CTC+CIC+OFC+UPC) relativa al fabbricato che è pari ad €</b> |                        |                     |            |  | <b>2.260.119,28</b>                  |

Il deprezzamento per deterioramento fisico è computato nella tabella che segue:

| Tipologia deprezzamento                 | Incidenza % | (V <sub>NC</sub> ) Valore a cui è riferita la quota (€) | Valore deprezzamento (€) |
|---|-------------|---|--------------------------|
| Deterioramento fisico ( $\Delta_{DF}$ ) | 80,81%      | 2.260.119,28  | 1.826.337,81             |

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

| Tipologia  | Importo (€)         |
|--|---------------------|
| Valore di mercato a nuovo (V <sub>N</sub> )                          | 3.118.834,59        |
| Deprezzamento ( $\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$ ) | 1.826.337,81        |
| <b>VALORE DI MERCATO <math>V_m = V_N - \Delta</math></b>             | <b>1.292.496,78</b> |

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta essere pari a euro 1.292.496,78.

## 5. CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato, dell'immobile in esame, ai fini fiscali.

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un edificio composto da tre unità immobiliari, al fine di una futura eventuale alienazione, posto in comune di Cecina, Via II° Risorgimento nn.2/6 angolo Piazza della Libertà nn.25/27, di proprietà della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno.

La Camera di Commercio di Maremma e Tirreno con sede in Livorno, Piazza del Municipio n. 48 ha richiesto, con nota prot. 25559 del 30.03.2023 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, la stipula di un accordo di collaborazione per la redazione di una perizia di stima.

L'Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio con Pec del 07.04.2023 protocollo n. 28368 trasmetteva alla Camera di Commercio di Maremma e Tirreno la proposta di accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, pervenuta allo scrivente Ufficio in data 12.04.2023 ed acquisita al protocollo n.28765.

L'Ufficio provinciale di Livorno-Territorio, incaricato di eseguire la stima, ha esaminato la documentazione tecnica a disposizione necessaria per verificare lo stato dei beni, ha eseguito il sopralluogo interno in data 07.06.2023, ha acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale.

Inoltre sono state condotte ricerche relative agli immobili e alla zona di riferimento utilizzando la banca dati catastale e servizi di visualizzazione di mappe, ortofoto, disponibili su Intranet.

La stima è stata condotta nell'ipotesi che il bene immobiliare in oggetto sia libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazioni, al di fuori di quelli espressamente citati, escludendo tutto ciò che non è noto.

Ciò premesso, considerato che è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi, il valore è stato determinato attraverso lo sviluppo del procedimento indiretto basato sul valore dell'Approccio di Costo.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato è stato determinato in c.t. in **€ 1.292.500,00 (Euro unmilione duecentonovantaduemilacinquecento).**

Livorno, 29/06/2023

Il Responsabile Tecnico  
Donato Candalino  
*Firmato digitalmente*

Il Direttore U.P.T.  
Umberto Ruggieri  
*Firmato digitalmente*

*Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente*