



Ufficio provinciale di Lucca - Territorio  
Reparto Servizi Tecnici

<sup>24</sup>  
Lucca, ~~19~~/06/2014

Azienda Speciale Pluriservizi  
Via Pascoli, 6  
55049 Viareggio

Prot. 1888

**OGGETTO: Accordo di Collaborazione prot. 985 del 27/03/2014.**

Allegata alla presente si trasmette la perizia di stima relativa all'Accordo di Collaborazione in oggetto.

IL DIRETTORE  
(Luigi Giugliano)



Prot. n. 985  
del 27/03/2014

oggetto

**Relazione tecnico-estimativa per la determinazione del valore di mercato di un capannone artigianale posto in comune di Viareggio, località «Comparini», via Aurelia Sud civico 278.**

**Direzione Regionale Toscana-Territorio - Ufficio Provinciale di Lucca-Territorio**  
Via del Brennero, 223 - 55100 Lucca tel. 0583343444 - up\_lucca@agenziaentrate.it



prot. 985 del 27/03/2014

**Relazione di stima particolareggiata di un immobile ubicato in comune di Viareggio, località "Comparini", via Aurelia Sud interno, civico278.**

1. PREMESSA .....	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	2
2.1 Notizie di carattere generale .....	2
2.2 Caratteristiche dell'edificio o del complesso .....	2
2.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare.....	3
2.4 Utilizzo attuale .....	3
2.5 Identificazione catastale .....	3
2.6 Consistenza .....	3
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	4
3.1 Quadro normativo vigente .....	4
3.2 Applicazione di norme cogenti .....	4
3.3 Descrizione urbanistica.....	4
3.3.1 Generalità.....	4
3.3.2 Destinazione Urbanistica.....	4
3.3.3 Prescrizioni urbanistiche .....	5
3.3.4 Vincoli urbanistici .....	5
3.4 Certificazioni di conformità.....	5
3.5 Contratti di locazione .....	5
3.6 Servitù ed altri diritti reali.....	5
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	6
4.1 Criteri e metodologie estimative .....	6
4.2 Individuazione dello scopo della stima .....	6
4.3 Analisi del mercato immobiliare .....	6
4.3.1 Analisi generale del mercato .....	6
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento .....	6
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	7
4.5 Determinazione del valore .....	10
5. CONCLUSIONI .....	10

## 1. PREMESSA

L'Azienda Speciale Pluriservizi di Viareggio, in base all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato con l'Agenzia delle Entrate in data 27/03/2014 prot. 985, ha richiesto a questo Ufficio la redazione di una stima particolareggiata per la valutazione di un immobile ubicato in comune di Viareggio, in seguito dettagliatamente descritto. L'Ufficio di Lucca-Territorio, incaricato di eseguire la stima, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, a seguito di sopralluogo del 15/05/2014, ha provveduto a reperire tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per la corretta evasione di quanto richiesto, acquisendo la necessaria documentazione, valutando le caratteristiche del bene oggetto di stima, la sua posizione ed il suo contesto urbanistico ed eseguendo le opportune indagini di mercato, il tutto per poter redigere la presente relazione tecnico estimativa che sarà riferita all'attualità.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

Il fabbricato in stima, ubicato in comune di Viareggio, località "Comparini" con accesso dalla via Aurelia Sud interno, civico 278, è rappresentato da un isolato capannone artigianale corredato di circostante resede esclusiva. La zona in cui ricade il bene si trova nella porzione sud della città di Viareggio, a breve distanza della statale Aurelia, direzione Viareggio-Torre del Lago, caratterizzata principalmente da insediamenti artigianali e commerciali di varia consistenza e struttura, ben collegata alla viabilità ordinaria, autostradale ed alla stazione ferroviaria. Risulta inoltre imminente l'apertura di una variante che assicurerà un collegamento veloce anche con la zona portuale ed il centro città. Alla data del sopralluogo nel fabbricato non è in corso di svolgimento alcuna attività.

### 2.2 Caratteristiche dell'edificio o del complesso

Trattasi di un fabbricato a pianta rettangolare costruito nel 1991, ubicato a circa duecento metri dalla statale Aurelia lato mare, elevato su due piani fuori terra e corredato di resede pertinenziale esclusiva sui quattro lati completamente recintata. La struttura portante appare quella classica dei capannoni artigianali con pilastri e travi in calcestruzzo armato, tamponatura esterna realizzata con pannelli prefabbricati e copertura a terrazza non praticabile. Al piano terra si trova lo spazio destinato all'uso artigianale, mentre l'ampia superficie del primo piano ad uso uffici si raggiunge sia con vano scala intero sia con impianto di elevazione esterno al fabbricato.

All'interno si accede attraverso quattro ampie porte in alluminio posizionate sui prospetti di settentrione e mezzogiorno, che insieme alle finestre assicurano una sufficiente illuminazione all'intero complesso.

L'edificio è completo della necessaria impiantistica, in particolare il sistema di riscaldamento e condizionamento è formato da una caldaia a metano che alimenta, ai piani, fan-coil ad aria, l'impianto idraulico è collegato

all'acquedotto comunale, quello fognario è predisposto per l'allaccio alla rete pubblica. L'impianto elettrico corre quasi completamente in canalette esterne, al solo piano superiore in alcuni vani è sfilabile sottotraccia, anche il livello di cablaggio appare buono. Si segnalano inoltre dotazioni impiantistiche minori che generalmente non si riscontrano in immobili analoghi, quali un sistema di allarme sia interno che perimetrale coadiuvato da un apparato di videosorveglianza, alcuni lampioni che assicurano agli spazi esterni una adeguata illuminazione notturna, ed infine un semplice impianto di irrigazione a servizio dell'area scoperta destinata a giardino.

### **2.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare**

Trattandosi di unica unità immobiliare le principali caratteristiche sono già state rappresentate in precedenza; per completezza in questo paragrafo saranno pertanto brevemente descritti gli ambienti interni così come verificati alla data del sopralluogo.

La porzione prettamente artigianale del piano terra, con altezza interna di 4,65 ml, ha una pavimentazione in cemento industriale, e solo in corrispondenza dell'ingresso e dei servizi in mattonelle di gres. La realizzazione successiva di alcune pareti in cartongesso, non segnalate sulla planimetria catastale in atti, ha consentito la suddivisione dell'originale unico vano in più ambienti. Completano la descrizione due piccoli ripostigli ed un servizio igienico.

Attraverso un vano scala con gradini in legno si accede agli uffici del primo piano che possiedono un grado di finitura superiore, con pavimento in gres, porte interne e controsoffitto della hall in legno. Anche a questo livello, per divisione del grande ambiente originario, sono stati creati alcuni vani ad uso ufficio e per sala riunioni; un ripostiglio e due servizi completano la consistenza.

Nel suo complesso, tutto quanto descritto può essere considerato in normale stato manutentivo.

Si evidenzia la necessità di regolarizzare la situazione catastale data la mancata corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria attualmente presente agli atti di questo Ufficio.

### **2.4 Utilizzo attuale**

Come detto in precedenza, la struttura è attualmente inutilizzata, mentre fino ad alcuni mesi or sono ha rappresentato il magazzino e la sede amministrativa dell'A.S.P. per la distribuzione di medicinali e materiale sanitario alle singole farmacie. Attualmente tale attività si è trasferita negli ambienti dell'ex ospedale "Tabarracci" di Viareggio.

### **2.5 Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 30, mappale 864 sub. 1, categoria D/8, r.c. € 6.440,00.

### **2.6 Consistenza**

La consistenza lorda ragguagliata del compendio in stima necessaria nel prosieguo del percorso estimativo è risultata pari a mq 726,00.

Detto calcolo è stato eseguito in base ai dati ricavati dalle planimetrie agli atti dello scrivente Ufficio verificate a campione in sede di sopralluogo, ovvero alla

superficie misurata al lordo delle murature esterne; le destinazioni sono state raggugliate con i coefficienti indicati nel DPR 138/1998, così come meglio evidenziato nella seguente tabella:

Fabbricato	destinazione	piano	Sup. [mq]	CR (DPR 138/98)	SLP comm. [mq]
Principale	Laboratorio artigianale	T	322,00	1,00	322,00
Principale	Uffici	I°	314,00	1,00	314,40
Resede		T	902,00	0,10	90,20
Superficie raggugliata del fabbricato in c.t.					726,00

### 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

#### 3.1 Quadro normativo vigente

Il comune di Viareggio è dotato di Piano Regolatore Generale e Variante Generale di recupero dell'edilizia esistente.

#### 3.2 Applicazione di norme cogenti

Non si è in presenza di fattispecie che impongono l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo del bene.

#### 3.3 Descrizione urbanistica

Il P.R.G.C. risulta approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/07/1997.

##### 3.3.1 Generalità

Il bene ricade in parte in zona "DR8 (via Comparini)" ed in parte in zona "VR".

##### 3.3.2 Destinazione Urbanistica

Zona urbanistica "DR8 (via Comparini)

*Piano di recupero di iniziativa comunale*

Il piano di recupero dovrà individuare all'interno del comparto le aree di pertinenza delle attività esistenti, le aree di completamento e quelle per i nuovi insediamenti produttivi, nonché gli spazi per parcheggio pubblico e privato, verde di rispetto delle aree residenziali esistenti e un adeguato sistema di accesso e di circolazione interna.

*Destinazione*

Laboratori artigiani e servizi connessi.

*Parametri urbanistici*

If = 3 mc/mq

Rapporto di copertura = 50%

Altezza massima = 9,00 ml.

Nelle tipologie degli insediamenti dovranno essere privilegiate quelle a schiera, limitando lotti singoli.

Eventuali depositi all'aperto dovranno essere localizzati e schermati in modo da non essere visibili dalla viabilità principale e dalla ferrovia.

Zona urbanistica "VR"

Verde di rispetto.

### **3.3.3 Prescrizioni urbanistiche**

Il fabbricato oggetto di stima non risulta interessato da alcun piano attuativo.

### **3.3.4 Vincoli urbanistici**

Si rileva la presenza di una fascia di rispetto dei canali principali. Nelle fasce comprendenti gli argini dei canali per almeno 20 ml dalle sponde, è tutelata la morfologia del suolo, del corso d'acqua e delle vegetazioni; sono pertanto vietate trasformazioni di ogni genere, salvo le opere e i manufatti necessari per la regimazione delle acque, i ponti e le chiuse autorizzate. Non è ammesso lo scavo e l'asportazione di sabbia o ghiaia dall'alveo o dalle sponde, salvo autorizzazione dell'amministrazione comunale. Sono ammessi nelle zone agricole ampliamenti di edifici esistenti nei limiti della legge agricola regionale a condizione che l'ampliamento non comporti avanzamento verso il canale o la strada. Non è ammessa la costruzione di nuovi immobili. Per gli edifici ed i manufatti esistenti sono consentite, ove non diversamente indicato dalla variante, opere estese fino alla ristrutturazione edilizia R3.

Nella fasce di rispetto dei canali non è ammesso lo spargimento di pesticidi e fertilizzanti, l'apertura di cave e pozzi, le discariche di qualsiasi natura, anche controllate, gli impianti di trattamento rifiuti ed i centri di raccolta e demolizione di autoveicoli.

La superficie delle aree di rispetto è utilizzabile, salvo diversa indicazione di legge e ove non diversamente normato dal PRG e dalla variante, agli effetti del calcolo degli indici urbanistici di edificabilità. Negli edifici nelle aree di rispetto, salve diverse disposizioni di legge, possono essere realizzati interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese del richiedente, nel quale il proprietario si impegna, in caso di esproprio, a valutare l'immobile alle condizioni precedenti all'intervento.

Le aree di rispetto dei canali sono esclusivamente quelle previste dalla Delibera Regionale n. 230/94 e Regolamento del Consorzio di Bonifica della Versilia.

### **3.3.5 Potenzialità edificatorie residue**

Sulla base delle prescrizioni e dei vincoli precedenti non si evidenziano ulteriori potenzialità edificatorie.

### **3.4 Certificazioni di conformità**

In sede di sopralluogo si è riscontrata la non conformità dello stato di fatto con le planimetrie depositate presso lo scrivente ufficio, e pertanto si ravvisa la necessità di una regolarizzazione catastale del bene.

Non sono state trasmesse dalla committenza informazioni riguardo la garanzia di rispondenza degli impianti che corredano l'immobile.

### **3.5 Contratti di locazione**

Il bene in stima non risulta locato.

### **3.6 Servitù ed altri diritti reali**

Da quanto ricevuto non si evidenziano servitù o diritti reali sui beni.

#### **4. PROCESSO DI VALUTAZIONE**

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

Come prevede la disciplina estimale, un immobile può essere valutato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima; nel caso in esame, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel *più probabile valore di mercato*, riferito all'attualità.

Per la determinazione di tale valore esistono due criteri di stima, aventi come fondamento la comparazione (univocità del metodo estimativo); il primo criterio, denominato *diretto*, si avvale ordinariamente del procedimento di stima comunemente detto sintetico-comparativo, che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi noti riferiti a beni immobili simili o assimilabili a quelli in questione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare; il secondo criterio, denominato *indiretto*, si utilizza in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si attua attraverso procedimenti analitici finalizzati all'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene nel caso del procedimento del *valore di produzione o di surrogazione*, o mettendo in relazione il reddito che il bene produce e il saggio di capitalizzazione nel caso del procedimento del *valore di capitalizzazione*, oppure analizzando infine costi e ricavi del bene trasformabile, nel procedimento del *valore di trasformazione*.

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

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene, con riferimento all'attualità.

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

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene appare fondamentale condurre una approfondita indagine di mercato.

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

Il mercato immobiliare manifesta tuttora notevoli difficoltà congiunturali di carattere generale. La tendenza in aumento dell'offerta, contrapposta ad una contrazione della domanda inducono sia un allungamento dei tempi di negoziazione, sia i discostamenti tra valori richiesti e prezzi realizzati.

Il divario tra prezzo richiesto in fase di trattativa e realizzato ad affare concluso, è mediamente del dieci-quindici per cento, con carattere più marcato per il settore non residenziale.

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

L'indagine condotta presso alcune agenzie immobiliari operanti in zona ha confermato la prolungata stagnazione del mercato degli immobili produttivi, ed anche nella realtà viareggina molte imprese hanno cessato l'attività riversando sul mercato delle locazioni e delle compravendite numerosi immobili che al



momento trovano una difficile ricollocazione per la carenza di domanda. Alcuni dati reperiti e relativi ad atti traslativi sono stati necessariamente scartati per la disomogeneità delle consistenze a confronto, oppure perché riguardanti conferimenti per fine leasing, con valori dichiarati inutilizzabili ai fini estimativi. E' stato comunque possibile rintracciare sul mercato sufficienti dati da porre a base per l'adozione del metodo di stima diretto, anche attraverso l'utilizzo di elementi comparativi ricadenti nel limitrofo comune di Camaiore, zona artigianale delle Bocchette, possedendo quest'ultima caratteristiche assimilabili all'area dove è ubicato il bene oggetto di stima.

Si riportano per completezza i valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia relativi ai "Capannoni tipici" per la zona e l'epoca di riferimento:

Comune di Viareggio – semestre 2013/2 – zona D2 - Capoluogo e periferia ad est della ferrovia – Val. min. 800 €/mq – Val. max. 1.250 €/mq.

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

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

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

Come appena accennato nel precedente paragrafo, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene oggetto di stima (fabbricato artigianale), rientrante fra gli immobili per i quali vi è una sufficiente disponibilità di dati di compravendita, il procedimento da adottare sarà il metodo comparativo.

Si precisa che tra i procedimenti di confronto pluriparametrici, quello comparativo di mercato appare preferibile in quanto operativamente consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche indipendenti sul prezzo in maniera sistematica e con motivazioni esplicite direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato. Ciò permette di omogeneizzare gli immobili di confronto con quello in stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

Pertanto si ritiene di addivenire alla determinazione del valore di mercato del bene in esame (subject) utilizzando un approccio comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) quale modello di riferimento.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadrati, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente-normale-ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad es.: presente-non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Per lo svolgimento del procedimento comparativo relativo alla stima in esame, il numero minimo dei dati di mercato necessari è assunto pari a cinque, sebbene sia auspicabile averne il maggior numero possibile. Ciò posto, ciascun dato di mercato è costituito da:

- il prezzo;
- la quantità/qualità di tutte le caratteristiche rilevanti ai fini del prezzo.

Le operazioni da compiere sono, in sequenza, le seguenti:

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

#### Costituzione del campione e test di ammissibilità

Al fine di ottenere un campione individuato completamente idoneo per un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, l'indagine di mercato verrà ampliata includendovi immobili di confronto trasferiti in epoche non prossime all'attualità e/o ubicati in zone diverse.

Infatti, data l'insufficienza di dati reperiti nell'area di ubicazione del subject, si è reso necessario ampliare la ricerca alla zona artigianale delle "Bocchette" posta nel limitrofo comune di Camaiore avente caratteristiche simili e sicuramente comparabili con quella dove è posto il bene in esame.

Come si evince dalla Scheda degli elementi di comparazione - Allegato A, l'analisi eseguita ha permesso la costituzione del campione composto da sei comparables i cui dati sono stati ricavati dai rispettivi rogiti di trasferimento, e precisamente:

#### Comparable a

Capannone compravenduto nel 2° semestre 2011, ubicato in Comune di Viareggio, loc. Comparini, via Libeccio, zona OMI D2;

#### Comparable b

Capannone compravenduto nel 2° semestre 2012, ubicato in Comune di Viareggio, loc. "Comparini", via Libeccio, zona OMI D2;

#### Comparable c

Capannone compravenduto nel 1° semestre 2011, ubicato in Comune di Viareggio, via dei Campi, zona OMI D2;

Comparable d

Capannone compravenduto nel 1° semestre 2014, ubicato in Comune di Camaiore, loc. "Bocchette", zona OMI R1;

Comparable e

Capannone compravenduto nel 1° semestre 2013, ubicato in Comune di Camaiore, loc. "Bocchette", zona OMI R1;

Comparable f

Capannone compravenduto nel 1° semestre 2013, ubicato in Comune di Camaiore, loc. "Bocchette", zona OMI R1.

Si ribadisce che nella fase di ricerca del campione, sono stati estrapolati alcuni atti pubblici di trasferimento di capannoni ubicati in comune di Viareggio, i cui valori dichiarati non sono stati ritenuti utilizzabili, in quanto, trattandosi di fine locazione finanziaria, sono riferiti all'inizio del rapporto di leasing e pertanto ad epoche troppo antecedenti all'attualità (circa 8-10 anni).

I comparables scelti vengono sottoposti al test di ammissibilità - Allegato B, risultando tutti ammissibili in quanto contenuti all'interno dell'intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (VOMI<sub>min</sub> - C', con C' che rappresenta il costo unitario a mq. per passare dallo stato scadente a quello normale) ed il prezzo massimo ammissibile (VOMI<sub>max</sub> + C'', con C'' che rappresenta il costo unitario a mq. per passare dallo stato normale a quello ottimo).

La verifica di ammissibilità viene eseguita attraverso la riconciliazione temporale, ovvero tramite l'adozione di un coefficiente Ke con

$$Ke = V.OMI \text{ epoca di stima} / V.OMI \text{ epoca comparables}$$

e di un coefficiente di localizzazione Kl con

$$Kl = V.OMI \text{ epoca del subject} / V.OMI \text{ epoca del comparable}$$

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

Considerato l'intero campione selezionato, si deve procedere quindi alla compilazione della Tabella dei prezzi marginali - Allegato D.

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo dei comparables (Pc min.) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable (Pci) per le altre caratteristiche, per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo dei comparables i coefficienti k che sintetizzano i diversi apprezzamenti di mercato delle singole caratteristiche.

Risulta ora possibile procedere alla redazione della Tabella di valutazione - Allegato E ed alla verifica dei risultati, procedendo, per ciascun comparable del campione esaminato, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, e ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Si

sottolinea che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Si precisa infine che occorre a questo punto verificare l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti per non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 10% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata, ed in quest'ultima fase viene pertanto escluso il comparable "Cc".

Da tutto quanto esposto si rileva che al bene in stima risulta attribuibile un valore unitario di € 1.040,00/mq.

#### 4.5 Determinazione del valore

In base alla consistenza precedentemente calcolata si perviene alla determinazione del valore complessivo:

$$\text{mq } 726 \times 1.1040,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 755.000,00 \text{ in c.t.}$$

#### 5. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è determinato il valore con stima particolareggiata condotta con sopralluogo interno, di un immobile ad uso artigianale sito in comune di Viareggio, via Aurelia Sud civico 278 attraverso un percorso basato sulla metodologia diretta, con l'utilizzo di un approccio comparativo derivato dall'MCA quale modello di riferimento, che ha il pregio di fondarsi su un'oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni immobili confrontati, al fine di giungere a un valore di mercato opportunamente motivato. Tale percorso ha previsto la scelta sul mercato di sei immobili da confrontare (comparables), ubicati in zone simili e trasferiti in epoche compatibili con quella del bene oggetto di valutazione (subject). Si sottolinea infine che il valore determinato rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che il suddetto immobile sia libero, disponibile ed esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, oltre a quelli descritti, e che lo stesso sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

*Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene di poter attribuire al bene in stima un valore di **€ 755.000,00** (euro settecentocinquantacinquemila/00).*

Lucca, 16/06/2014

Il Responsabile Tecnico  
(Luca Gaspari)

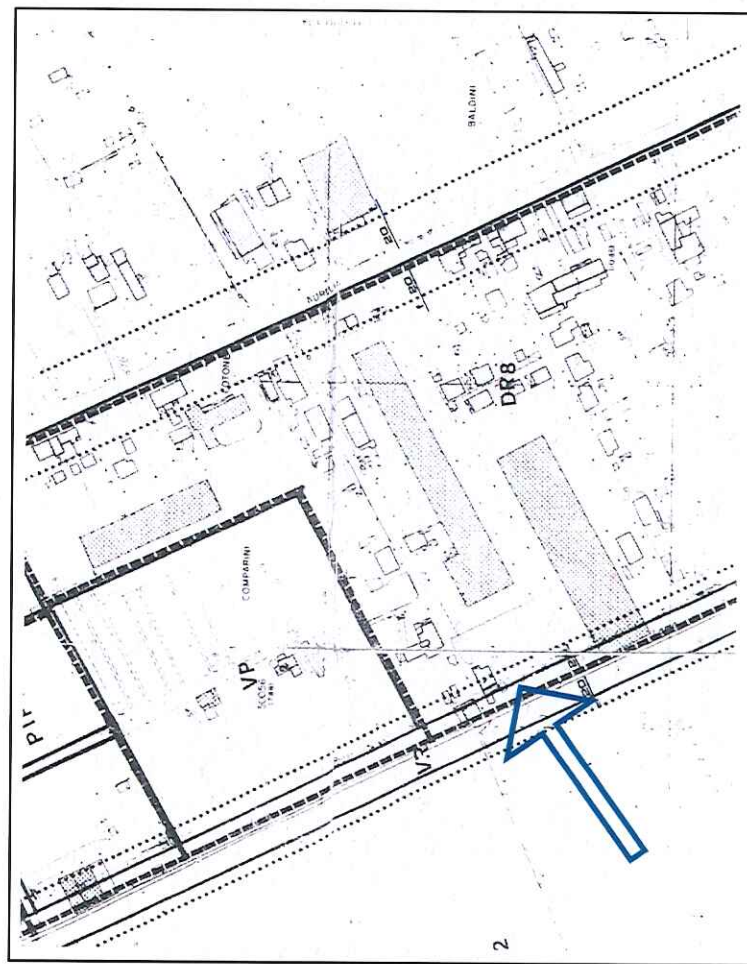
IL TECNICO  
MARCO PAGANUCCI

Il Direttore  
(Luigi Giugliano)

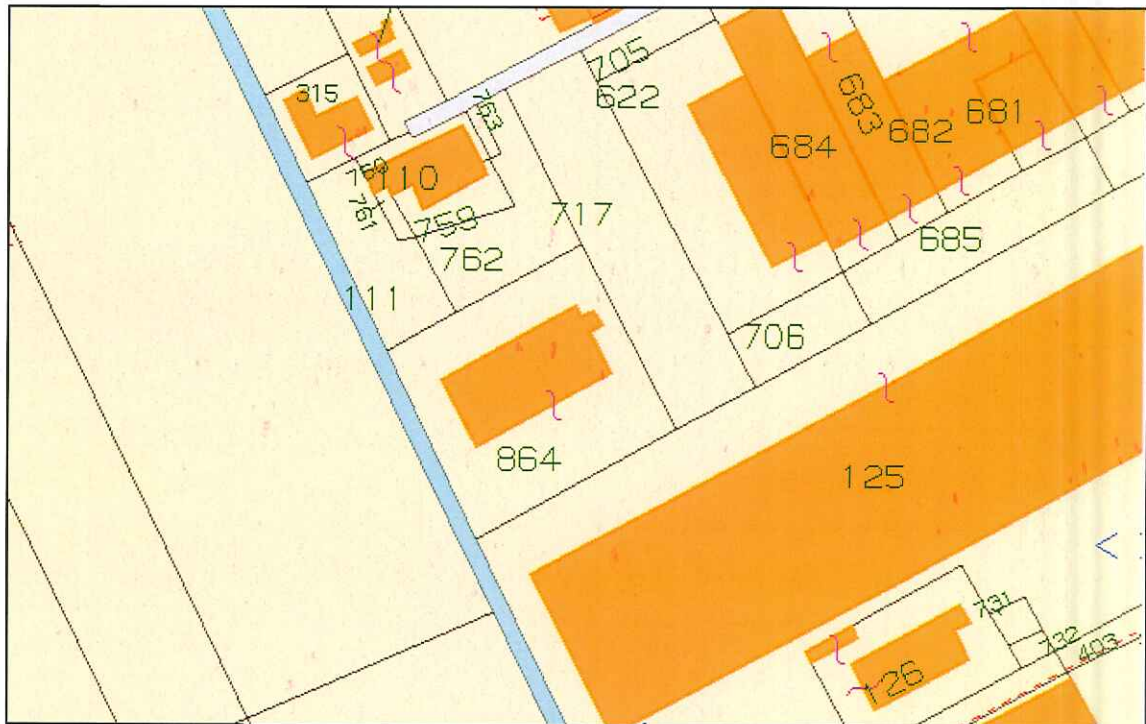
## **ALLEGATI**

- 1 Cartografia urbanistica**
- 2 Cartografia catastale**
- 3 Documentazione fotografica**
- 4 Tabella valutativa**

CARTOGRAFIA URBANISTICA



CARTOGRAFIA CATASTALE



Comune di Viareggio foglio 30 mappale 864

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Laboratorio piano terra



Uffici primo piano





## SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subjet)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
<i>Fonte</i>			Atto De Luca 30/03/2011 Rep 38782/11296	Atto Monaco 30/07/2012 Rep 48581/18186	Atto Monaco 23/03/2011 Rep 46497/16737	Atto Monaco 20/03/2014 Rep 50693/19643	Atto Iantaffi 10/05/2013 Rep 50208/16312	Atto Iantaffi 24/03/2013 Rep 50184/16291	
<i>Prezzo / Valore</i>			€ 1.080.000	€ 699.000	€ 1.250.000	€ 600.000	€ 440.000	€ 315.000	
Dati Identificativi	Indirizzo	Comune	Viareggio	Viareggio	Viareggio	Camaione	Camaione	Camaione	Viareggio
		Toponimo	Località "Comparini" via Libeccio	Località "Comparini" via Libeccio	Via dei Campi	Località Bocchette	Località Bocchette	Località Bocchette	Via Aurelia Sud
		numero civico			2				278
	Id. catastali	Foglio	31	31	26	49	49	49	30
		Particella	1380	1429	454	276	354	305	864
Subalterno		1	12	23	1	9		1	
Epoca	Semestre		1°	2°	1°	2°	1°	1°	2°
	Anno		2011	2012	2011	2013	2013	2013	2013
OMI	Sigla Zona OMI		D2	D2	D2	R1	R1	R1	D2
	Stato manutentivo valorizzato		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Valore minimo €/mq		€ 1.000	€ 950	€ 1.000	€ 750	€ 750	€ 750	C 800
	Valore massimo €/mq		€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	C 1.250
	Valore medio €/mq		€ 1.200	€ 1.175	€ 1.200	€ 925	€ 925	€ 925	C 1.025
Fattori posizionali	Infrastrutture viarie principali	Lontane			X	X	X	X	
		Vicine	X	X					X
	Dotazione parcheggi	Scarsa							
		Normale	X	X	X	X	X	X	X
Unità Immobiliare	Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]								
		Consistenze ragguagliate	763,00	666,00	1060,00	586,00	418,00	482,00	726,00
		Altezza interna	10,10	3,15	3,20	6,25	5,45	4,90	4,65
	Dotazione Impianti	Carente						X	
		Normale	X	X	X	X	X		
		Elevata							X
	Stato manutentivo unità immobiliare	Scadente						X	
Normale		X	X	X	X	X		X	
	Ottimo								
Prezzo unitario €/mq			€ 1.415	€ 1.050	€ 1.179	€ 1.024	€ 1.053	€ 654	2013/2°/D2
Controllo			2011/1°/D2	2012/2°/D2	2011/1°/D2	2013/2°/R1	2013/1°/R1	2013/1°/R1	
Test di ammissibilità da effettuare			SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Coefficiente di allineamento epoca (Ke)			0,85	0,87	0,85	1,00	1,00	1,00	
Coefficiente di allineamento localizzazione (Kl)			1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,11	
Prodotto dei coefficienti (Kt)			0,85	0,87	0,85	1,11	1,11	1,11	
Prezzo unitario ragguagliato €/mq			€ 1.209	€ 916	€ 1.007	€ 1.135	€ 1.166	€ 724	
Prezzo/Valore ragguagliato			€ 922.500	€ 609.766	€ 1.067.708	€ 664.865	€ 487.568	€ 349.054	
Risultato Test Ammissibilità			AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	

### SCHEDA CALCOLO VALORE M.C.A.

ALLEGATO		DATA
4	A	
		NOTE

# TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)						IMMOBILE IN STIMA (Subjet)
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
Sigla	D2	D2	D2	R1	R1	R1	
Zona O.M.I.	D2	D2	D2	R1	R1	R1	Viareggio
<b>Prezzo / Valore Rilevato</b>	€ 1.080.000	€ 699.000	€ 1.250.000	€ 600.000	€ 440.000	€ 315.000	
Valore minimo OMI Epoca Stima	800	800	800	750	750	750	Normale
Valore massimo OMI Epoca Stima	1250	1250	1250	1100	1100	1100	€ 800
Valore centrale O.M.I. (V.c.1)	€ 1.025	€ 1.025	€ 1.025	€ 925	€ 925	€ 925	€ 1.250
Epoca riferimento dato	2011/1°	2012/2°	2011/1°	2013/2°	2013/1°	2013/1°	€ 350
Valore centrale O.M.I. (V.c.2)	€ 1.200	€ 1.175	€ 1.200	€ 925	€ 925	€ 925	€ 350
Coefficiente epoca Ke	0,85	0,87	0,85	1,00	1,00	1,00	€ 350
Semestre di riferimento stima	2013/2°	2013/2°	2013/2°	2013/2°	2013/2°	2013/2°	2°
Valore minimo OMI	€ 800	€ 800	€ 800	€ 750	€ 750	€ 750	
Valore massimo OMI	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100	
Valore centrale O.M.I. (V.c.3)	€ 1.025	€ 1.025	€ 1.025	€ 925	€ 925	€ 925	Epoca stima
Coefficiente localizzazione KI	1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,11	2013
<b>Superfici commerciali St</b>	763,00	666,00	1060,00	586,00	418,00	482,00	Valore centrale OMI Subjet V.c.S
Valore unitario rilevato Pc	€ 1.415	€ 1.050	€ 1.179	€ 1.024	€ 1.053	€ 654	€ 1.025
Valore unitario omogenizzato P'c	€ 1.209	€ 916	€ 1.007	€ 1.135	€ 1.166	€ 724	Prezzo minimo ammisibile (Vmin - C')
Valore omogenizzato (P'c X St)	€ 922.500	€ 609.766	€ 1.067.708	€ 664.865	€ 487.568	€ 349.054	€ 450
<b>Risultato test ammissibilità</b>	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	AMMISSIBILE	Prezzo massimo ammisibile (Vmin + C'')
<b>LEGENDA E NOTE</b>	AMMISSIBILE						
C'	Costo da Scadente a Normale						
C''	Costo da Normale a Ottimo						
Ke	V.c.1 / V.c.2						
KI	V.c.S / V.c.3						
P'c	Pc*Ke*KI						

SCHEDA CALCOLO VALORE M.C.A.

ALLEGATO

DATA

4

B



Ufficio provinciale di  
Lucca - Territorio

# TABELLA DEI DATI

Elemento		N.		Nome		Dettaglio o nomenclatura		Unità di misura o punteggio		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMM. IN STIMA (Subjet)
										Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
Fattori posizionali	C1	<b>Infrastrutture viarie principali</b>		Lontane	0	1	0	1	0	0	0	0	1			
	C2	<b>Dotazione parcheggi</b>		Vicine	1											
Unità immobiliare	C3	<b>Altezza interna</b>		Scarsa	0	1	1	1	1	1	1	1	1			
	C4	<b>Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)</b>		Normale	1											
	C5	<b>Dotazione impianti</b>			mt	10,10	3,15	3,20	6,25	5,45	4,90	4,65				
				Carente	0	763,00	666,00	1060,00	586,00	418,00	482,00	726,00				
				Normale	1											
	C6	<b>Stato manutentivo dell'unità immobiliare</b>		Elevata	2											
		Scadente	0													
				Normale	1	1	1	1	1	1	1	0	1			
				Ottimo	2											

## SCHEDA CALCOLO VALORE M.C.A.

ALLEGATO		DATA
4	C	
		NOTE

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI									
Elemento	N.	Nome	Simbologia	unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
Fattori posizionali	C1	infrastrutture viarie principali	Kc1 * Pci	€	0,04	36.900,00	24.390,64	42.708,33	26.594,59	19.502,70	13.962,16
	C2	Dotazione parcheggi	Kc2 * Pci	€	0,05	46.125,00	30.488,30	53.385,42	33.243,24	24.378,38	17.452,70
Unità immobiliare	C3	Altezza interna	Kc3 * Pci	€	0,04	36.900,00	24.390,64	42.708,33	26.594,59	19.502,70	13.962,16
	C4	Consistenza ragguagliata	Pcmin	€/mq	1,00	724,18	724,18	724,18	724,18	724,18	724,18
	C5	Dotazione impianti	Kc7 * Pci	€	0,04	36.900,00	24.390,64	42.708,33	26.594,59	19.502,70	13.962,16
	C6	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Kc8 * Sts	€/mq	€ 350	254.100,00	254.100,00	254.100,00	254.100,00	254.100,00	254.100,00

### SCHEDA CALCOLO VALORE MC.A.

ALLEGATO		DATA
4		D
		NOTE



Ufficio provinciale di  
Lucca - Territorio

# TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA ("S")	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
Elemento	N.	Nome	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	
Fattori Position all'	C1	Infrastrutture viarie principali	S-Ca	ΔPI	S-Cb	ΔPI	S-Cc	ΔPI	S-Cd	ΔPI	S-Ce	ΔPI	S-Cf	ΔPI	
	C2	Dotazione parcheggi	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	
	C3	Altezza interna	-5	-€ 201.105	2	€ 36.586	1	€ 61.927	-2	-€ 42.551	-1	-€ 15.602	-0	-€ 3.491	
	C4	Consistenza ragguagliata	-37	-€ 26.795	60	€ 43.451	-334	-€ 241.876	140	€ 101.385	308	€ 223.047	244	€ 176.700	
	C5	Dotazione impianti	1	€ 36.900	1	€ 24.391	1	€ 42.708	1	€ 26.595	1	€ 19.503	2	€ 27.924	
	C6	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	0	€ 0	1	€ 254.100	
			ΣΔPI	-€ 191.000	ΣΔPI	€ 104.427	ΣΔPI	-€ 94.532	ΣΔPI	€ 112.023	ΣΔPI	€ 246.450	ΣΔPI	€ 469.196	
			PCa	€ 922.500	PCb	€ 609.766	PCc	€ 1.067.708	PCd	€ 664.865	PCe	€ 487.568	PCf	€ 349.054	
			PCa+Σ ΔPI	€ 731.500	PCb+Σ ΔPI	€ 714.193	PCc+Σ ΔPI	€ 973.176	PCd+Σ ΔPI	€ 776.888	PCe+Σ ΔPI	€ 734.018	PCf+Σ ΔPI	€ 818.250	
			PCa corrett Δmedio %	€ 1.008	€ 984	€ 984	€ 1.340	€ 1.070	€ 1.070	€ 1.070	€ 1.011	€ 1.127	€ 1.127		
				-7,56%	-9,75%	22,98%	-1,83%	-7,24%	3,40%						
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			PCa corrett Δmedio %	€ 1.008	PCb corrett Δmedio %	€ 984	PCc corrett Δmedio %	€ 1.070	PCd corrett Δmedio %	€ 1.070	PCe corrett Δmedio %	€ 1.011	PCf corrett Δmedio %	€ 1.127	
				-3,11%	-5,40%	2,90%	-2,78%	8,38%							
			Comparables che hanno superato la sintesi valutativa												
			PCa	€ 1.008	PCb	€ 984	PCc	€ 1.070	PCd	€ 1.070	PCe	€ 1.011	PCf	€ 1.127	
				-3,11%	-5,40%	2,90%	-2,78%	8,38%							
			P medio	€ 1.090											
				5											
				ps € 1.040											
				Ps € 755.000											

Note: ps = Valore unitario "S"; Ps Valore mercato "S" ARROTONDATO

Indicazione alea stima **10%**

SCHEDA CALCOLO VALORE MC.A.	
ALLEGATO	DATA
4	E
	NOTE



AZIENDA SPECIALE PLURISERVIZI  
VIA PASCOLI, 6  
55049 VIAREGGIO

Corporazione Aziende delle Entrate  
Anno 2005  
TASSA PAGATA



Via Brennero, 223  
55100 Lucca