

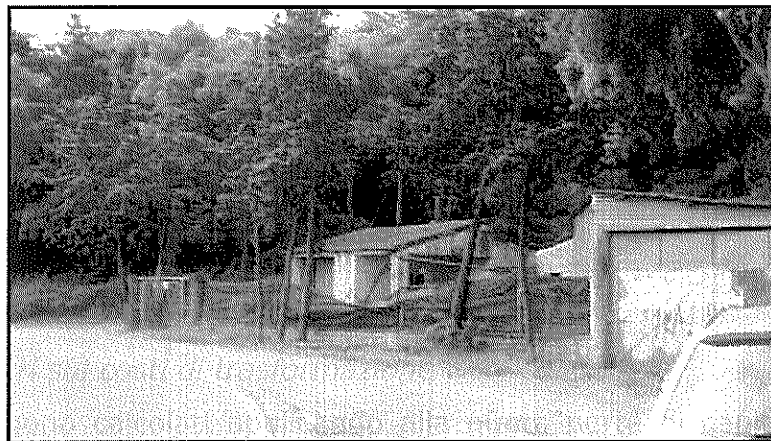
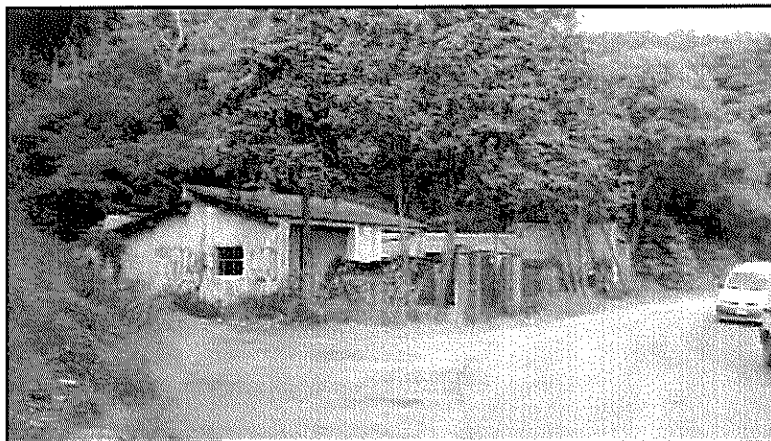
prot. n. 1140
del 28/04/2011

oggetto

**Relazione tecnico estimale dell'ex centro
cantoniero posto in località le Grotte, del comune
di Portoferraio, S.P. 26.**

Località le Grotte - Portoferraio (LI)

Direzione Regionale per la Toscana - Ufficio Provinciale di Livorno
Via Campo di Marte, 29/31 - 57121 Livorno -- up_livorno@agenziaterritorio.it



committente

Provincia di Livorno - Dipartimento delle Infrastrutture e della Protezione
Piazza del Municipio, 4 - 57100 Livorno



prot. 1140 del 28/04/2011

**Relazione tecnico estimale dell'ex centro cantoniero posto in
località le Grotte, del comune di Portoferraio, S.P. 26.**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobile	2
1.1 Notizie di carattere generale- dati di zona.	2
1.2 Descrizione del bene nel suo insieme.	3
1.3 Dati catastali e consistenza del bene	5
1.4 Dati urbanistici.	6
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
2 Criteri e metodologie estimative	7
3 Scopo della stima	7
4 Analisi del mercato immobiliare. Individuazione della trasformazione più conveniente.	8
5 il valore di trasformazione. Procedimento di stima del valore di mercato...9	
5.1.1 Definizione della tempistica dell'operazione.....	11
5.1.2 Stima del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione –procedimento derivato dal market comparison approach.....	12
5.1.3 Il costo tecnico della trasformazione e relativi oneri indiretti – stima parametrica.	18
5.1.4 Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione	19
5.1.5 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato.	19
5.1.6 Oneri relativi al capitale "immobile" espressi in percentuale sul valore incognito.	19
5.1.7 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione.....	20
5.1.8 Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione	21
6 Conclusioni	21



PREMESSA

La provincia di Livorno, nell'ambito della convenzione per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico - estimativi e di altri servizi specialistici, stipulata con questa Agenzia in data 20 ottobre 2010, facendo seguito a diversi incontri con funzionari dello scrivente ufficio, ha richiesto, con nota n. 16412 del 18.04.2011 una perizia di stima, all'attualità, di un piccolo complesso immobiliare dismesso, già adibito a centro cantoniero posto lungo la strada provinciale SP 26, località le Grotte del comune di Portoferraio, facente parte del patrimonio immobiliare della Provincia di Livorno.

La perizia richiesta è finalizzata alla determinazione del valore da porre a base d'asta per una eventuale alienazione tramite gara pubblica, con l'ipotesi, come meglio specificato in seguito, di trasformazione ad uso commerciale (locali per esposizione prodotti).

La documentazione allegata alla richiesta, è costituita dai seguenti elaborati:

- Planimetrie e visure catastali;
- Stralci di cartografia catastale;
- Fotografie.

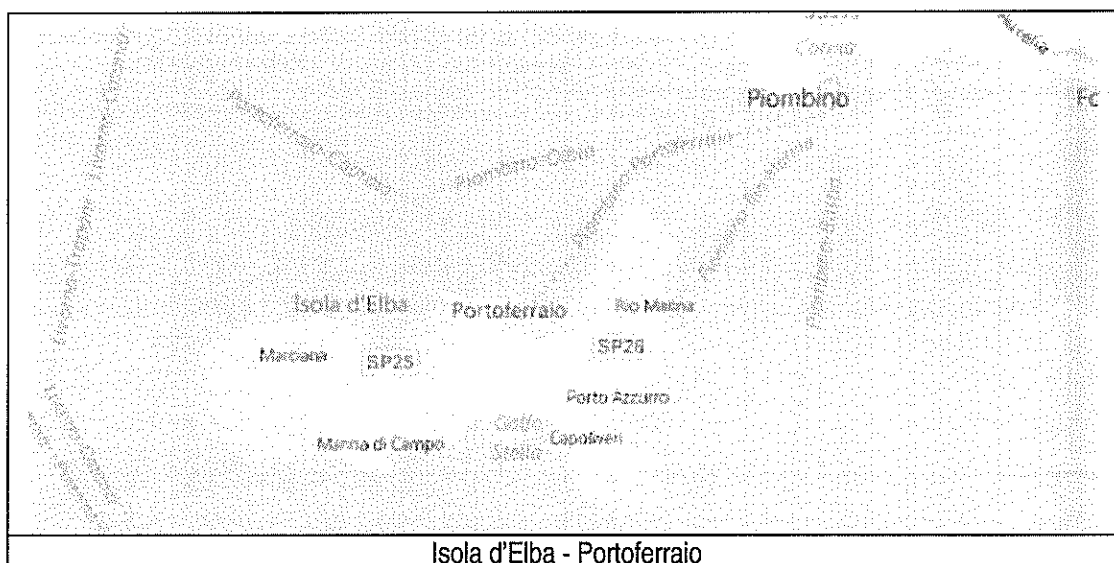
Questa Agenzia ha esaminato la documentazione fornita dalla committenza, preso visione delle normative urbanistiche ed acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale. Il sopralluogo è stato eseguito in data 19 maggio 2011.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1 Notizie di carattere generale- dati di zona.

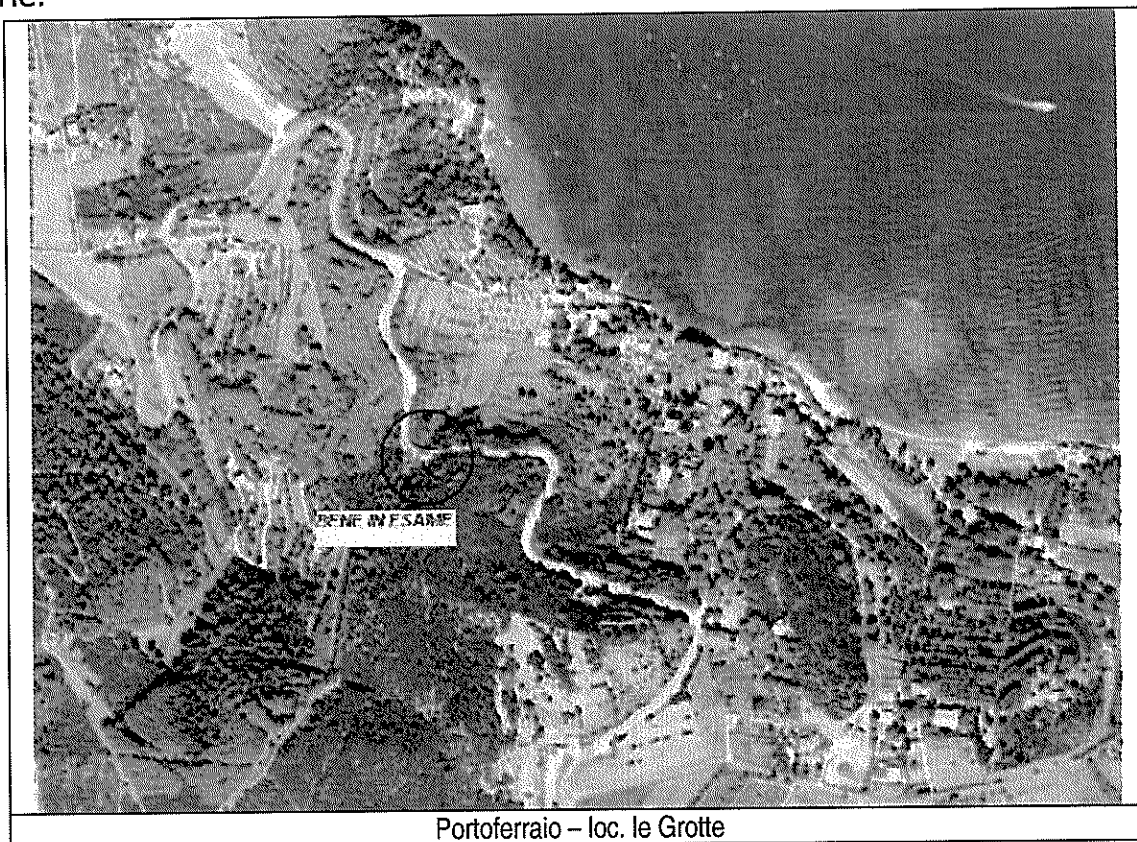
Il bene oggetto di valutazione è costituito un piccolo complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica, oltre all'area di pertinenza, disposto lungo la strada provinciale SP 26 che collega il comune di Portoferraio al comune di Porto Azzurro, loc. le Grotte, Portoferraio.





Il comune di Portoferraio rappresenta il principale comune dell'Isola d'Elba; di notevole dimensione demografica, in relazione agli altri comuni elbani, è sede dei principali attività pubbliche ed istituzionali dell'isola oltre che del maggiore porto elbano sede dei collegamenti con la penisola e con le alcune isole dell'arcipelago toscano.

La località in esame, posta ad ovest del centro cittadino, denominata "Le Grotte" costituisce un tratto di costa di notevole pregio ambientale – turistico. La zona è servita al centro cittadino dalla strada provinciale SP 26 che collega il comune di Portoferraio con Portoazzurro. Il patrimonio edilizio è composto da villette unifamiliari ad uno – due piani, e da residence e strutture ricettive varie.



Portoferraio – loc. le Grotte

1.2 Descrizione del bene nel suo insieme.

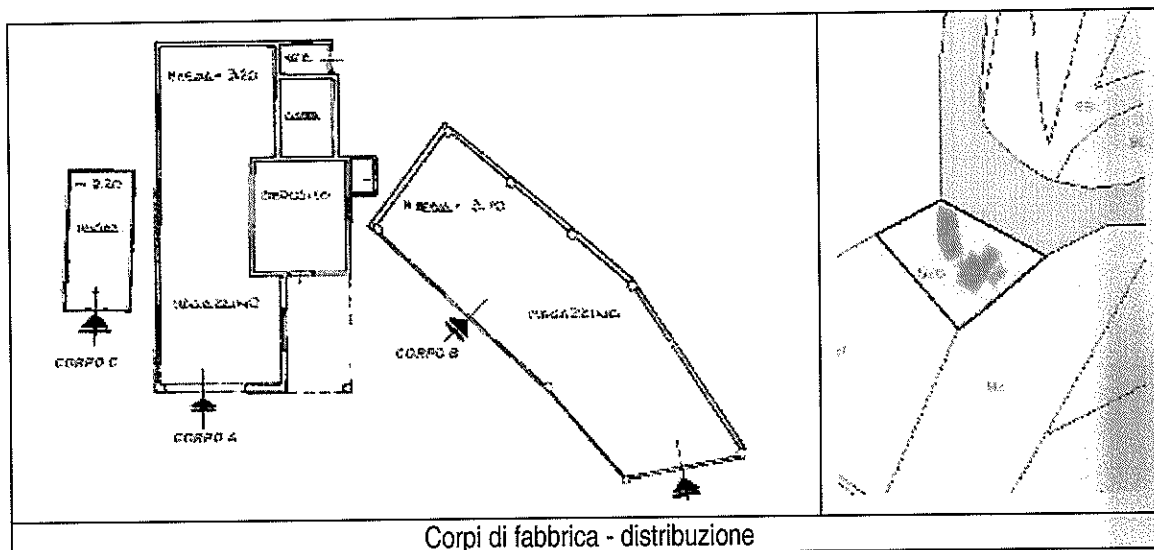
Il bene in esame è costituito da tre fabbricati di diversa forma e consistenza, dismessi da diversi anni, già destinati a magazzini ed uffici vari per il locale centro cantoniero.

Il piccolo complesso è posto all'esterno di una svolta della strada provinciale, in posizione panoramica, con vista mare, con antistante piazzale compreso tra il confine del lotto edificato e la carreggiata.

Il lotto, di forma irregolare, è delimitato, lungo il confine stradale, da una recinzione costituita in parte da muratura ed in parte da rete metallica; nell'ambito del lotto edificato si distinguono tre corpi di fabbrica:

- Corpo A: fabbricato principale destinato a magazzino e servizi vari;
- Corpo B: fabbricato destinato a magazzino;
- Corpo C: fabbricato destinato a magazzino;

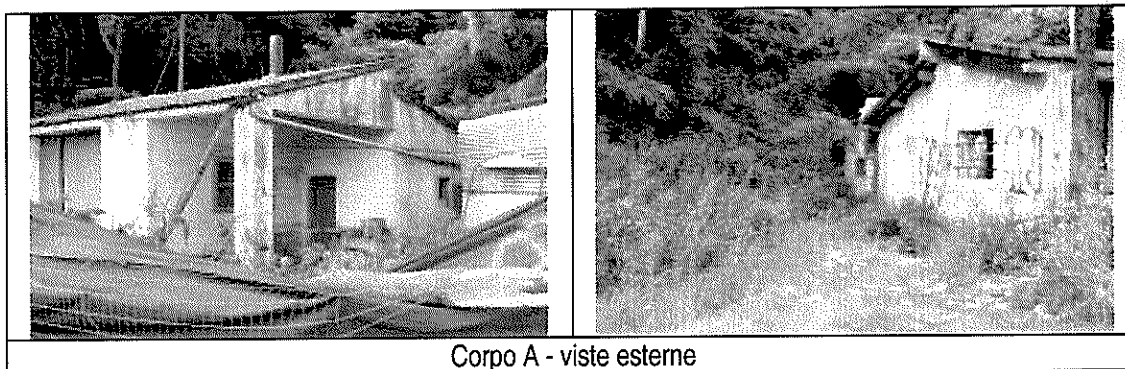
Handwritten signature



Corpi di fabbrica - distribuzione

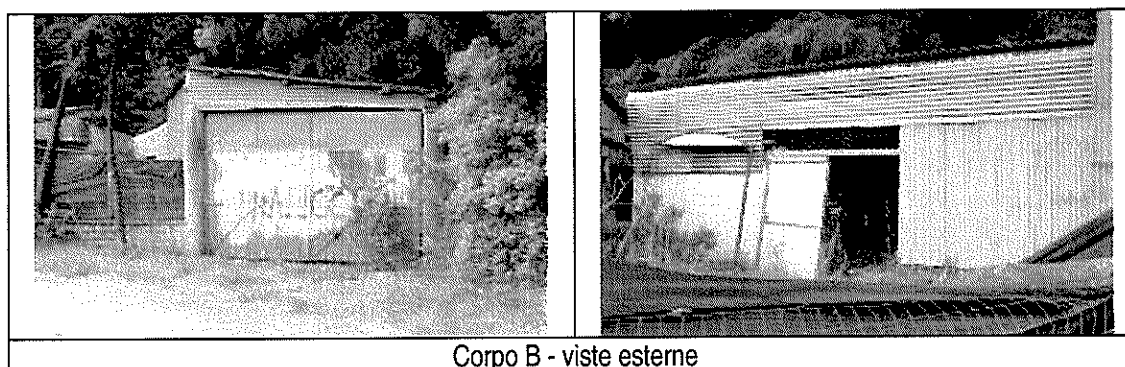
Le caratteristiche costruttive e manutentive riscontrate, risultano:

Corpo A: corpo principale del complesso; è costituito da un fabbricato in muratura e porticato con sovrastante tetto inclinato in legno e manto di tegole, pavimentazione in calcestruzzo e infissi metallici. Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in accentuato stato di degrado: il tetto in parte crollato, gli infissi divelti e le componenti murarie e finitura completamente deteriorate.



Corpo A - viste esterne

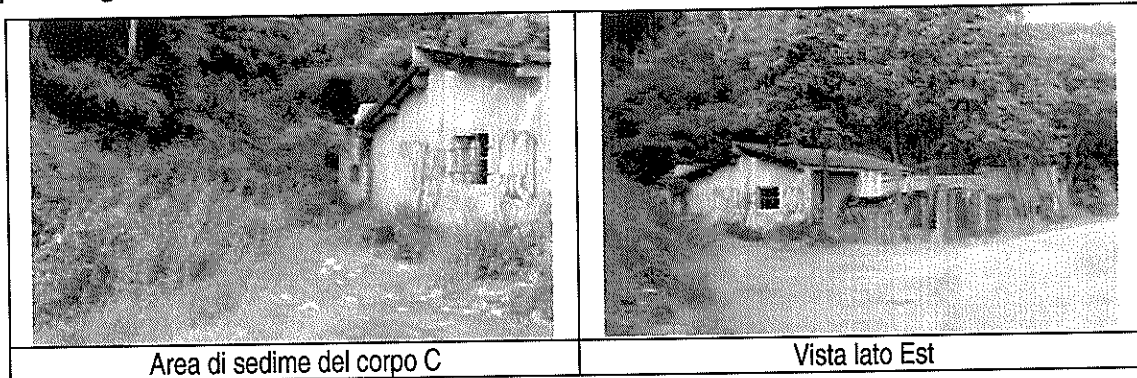
Corpo B: magazzino di forma rettangolare; è costituito da una struttura con pilastri circolari in cls, pareti in lamiera e copertura con manto di lastre di eternit; la pavimentazione è in parte in cls. Il fabbricato risulta anch'esso in avanzato stato di degrado. Il magazzino è munito di apertura carrabile lungo il piazzale antistante alla carreggiata stradale



Corpo B - viste esterne



Corpo C: piccolo magazzino di forma rettangolare costituito, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà da un container metallico; alla data del sopralluogo il manufatto risulta inesistente.



In sintesi il complesso immobiliare, ubicato in notevole posizione panoramica, risulta composto da tre corpi di fabbrica, così come descritti in precedenza, in avanzato stato di degrado strutturale, tali da definirli inagibili, e dall'area di pertinenza in parte adibita a piazzale di servizio ed in parte ricoperta di vegetazione varia.



1.3 Dati catastali e consistenza del bene

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in catasto fabbricati del comune di Portoferraio da una unità immobiliare con i seguenti dati:

F.	P.IIa	Sub.	Cat.	classe	cons.	Rendita catastale
13	526		C2	3	177 mq	€ 758,73

L'unità risulta intestata a:

- Provincia di Livorno con sede in Livorno.

La consistenza è stata determinata sulla base della documentazione grafica presente nell'Ufficio (planimetrie catastali) e verificata a campione in corso di sopralluogo.

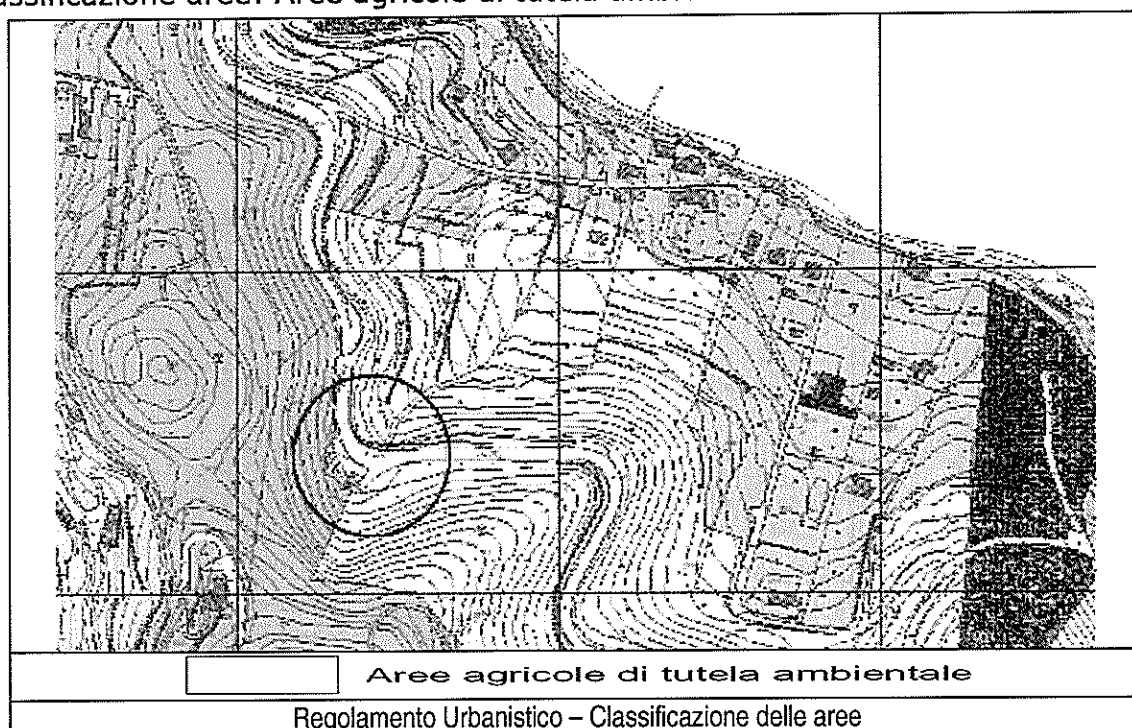
Le consistenze lorde misurate dalla planimetria catastale risultano:

- Corpo A: superficie lorda coperta pari a 90,00 mq e annesso porticato di 11,00 mq;
- Corpo B: superficie lorda coperta pari a 79,00 mq;
- Corpo A: superficie lorda coperta pari a 14,50 mq;
- Consistenza complessiva del lotto edificato (particella): 825 mq.

Dette consistenze saranno assunte, come meglio esplicitato nei successivi punti, a base del procedimento estimale.

1.4 Dati urbanistici.

In base al Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2007 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 9 del 28.02.2007 e successive varianti l'immobile rientra nella classificazione aree: Aree agricole di tutela ambientale.



In base a quanto disposto dall'art. 60 delle norme tecniche di attuazione (NTA) per l'unità oggetto di valutazione sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico funzionale, oltre alla sostituzione di manufatti precari con altri in muratura di idonea soluzione architettonica a parità di superficie utile; inoltre è possibile realizzare, mediante interventi di trasformazione, piccoli servizi ad uso pubblico quali chioschi di vendita di prodotti agricoli e tipici locali; dette destinazioni consentono, pertanto, di ipotizzare, ai fini del successivo procedimento valutativo, una trasformazione ad uso commerciale (vendita al dettaglio di prodotti locali) come, peraltro, specificamente indicata dalla committenza.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Lo scopo della stima, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali 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 venale in comune commercio del bene 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.

Gli aspetti economici, sotto i quali può essere riguardato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la stima è effettuata; nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

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

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo 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 degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dei beni oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato per un eventuale alienazione tramite gara pubblica), nonché della eventuale trasformazione (giuridica e tecnica) in locali adibita a vendita di prodotti agricoli e tipici locali (destinazione commerciale) si è dell'avviso, come meglio specificato in seguito, di redigere la stima secondo la metodologia indiretta del procedimento derivato dal valore di trasformazione inteso come differenza fra il valore di mercato dell'immobile trasformato in complesso ad uso commerciale (o equivalente) ed il totale dei costi di trasformazione.

3 SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in esame, come indicato in premessa, scopo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'attuale complesso, già sede di un centro cantoniero, così come identificato in catasto al precedente punto 1.3) per una eventuale alienazione, da parte della proprietà, con procedura di gara pubblica.

4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE. INDIVIDUAZIONE DELLA TRASFORMAZIONE PIÙ CONVENIENTE.

Come indicato in precedenza la scelta delle possibili trasformazioni, tecnicamente e giuridicamente consentite, va condotta mediante un'analisi del mercato immobiliare locale in termini di valori e/o di redditività alla luce di una attenta osservazione del bisogno (funzionale e tipologico) che il mercato manifesta nel momento attuale (epoca della stima).

In particolare come indicato al punto 1.4, oltre alle attività ad uso agricolo e/o simile, è consentita la realizzazione di servizi di uso pubblico quali chioschi di vendita prodotti agricoli e tipici locali, ovvero attività di tipo commerciale equivalenti a vendita di prodotti al dettaglio.

Tale possibile trasformazione è, inoltre, specificamente indicata nella richiesta di stima da parte della committenza nella nota di affidamento dell'incarico "... *ipotesi di trasformazione commerciale (locale per esposizione)*".

In base a quanto sopraindicato, tenuto conto della disciplina di cui all'art. 60 delle NTA del comune di Portoferraio, nonché della specifica richiesta indicata dalla committenza viene ipotizzata, per il successivo procedimento estimale, la trasformazione del complesso in attività di tipo commerciale.

Per quanto attiene le specificità del mercato immobiliare locale, le indagini condotte nell'ambito delle attività di rilevazioni e aggiornamento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Livorno, confermano una sostanziale vivacità relativa sia ai valori unitari riscontrati che ai volumi di compravendita.

In conclusione l'ipotesi di trasformazione del complesso in una attività commerciale risulta la più conveniente tra quelle legalmente consentite, considerato che la localizzazione ed la disponibilità del piazzale antistante da destinare ad area di sosta.

In base alle considerazioni derivanti dalle analisi dei dati di mercato e tenuto conto delle caratteristiche dimensionali e manutentive dell'immobile, ovvero dell'accentuato stato di degrado equivalente all'impossibilità di recupero di alcune componenti si prende in esame l'intervento di trasformazione edilizia mediante la ristrutturazione del manufatto in muratura (corpo A) e la demolizione dell'esistente (corpo B) con fedele ricostruzione (intervento di sostituzione edilizia).



corpo A - vista porticato



Corpo B - vista lato est

Ai fini della determinazione del valore del prodotto edilizio trasformato mediante procedimento comparativo, occorre calcolare la consistenza commerciale, sulla base delle attuali superfici considerato che l'intervento previsto non comporta modifiche delle stesse (sostituzione edilizia).



La superficie commerciale, derivante da una progettazione preliminare, è determinata dalla somma delle diverse superfici¹ con l'ausilio dei coefficienti di omogeneizzazione (CR) è esplicitata nella seguente tabella:

Corpo	Destinazione	Superficie lorda (mq)	CR	Superficie comm. (mq)
A	vendita	45,00	1,00	45,00
	Retronegozio (locali di servizio)	45,00	0,50	22,50
B	vendita	79,00	1,00	79,00
C	magazzino	14,00	0,25	3,50
	piazzale	200	0,10	20,00
superficie commerciale (mq)				170,00

Detta consistenza sarà utilizzata per il procedimento del valore di trasformazione, per la definizione del valore del prodotto edilizio finito e dei relativi costi di trasformazione.

5 IL VALORE DI TRASFORMAZIONE. PROCEDIMENTO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Come si è detto il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_m - (K + U_p)$$

V_T: valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

V_m: valore di mercato del prodotto della trasformazione;

K: costi di trasformazione attuali;

U_p: utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Il valore di trasformazione corrisponde, in altre parole, alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo, costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso il profitto del promotore edilizio, ovvero dell'imprenditore che opera la trasformazione.

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e d'uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione che viene adottata nel procedimento è la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - (K + U_p) / q^n$$

¹ Agenzia del Territorio - Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Dove con $q^n = (1+r)^n$ si indica il montante annuale con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo della normale trasformazione.

L'attualizzazione del secondo termine della suddetta uguaglianza è necessaria in quanto occorre allinearli cronologicamente al primo termine V_T . Infatti, V_m e $(K+U_p)$ si verificano al tempo n di fine trasformazione, mentre V_T è un elemento economico riferito al tempo 0 della trasformazione (momento della stima).

Esplicitata in forma più estesa:

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

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			costo totale di trasformazione K_T
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{sc}	costo di trasformazione superfici coperte	C_{tt} costo tecnico di trasformazione		
C_{se}	costo di trasformazione superfici scoperte			
C_{oi}	costo opere di idoneizzazione			
O_{ups}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_u oneri di urbanizzazione	C_{it} costi diretti ed indiretti di trasformazione	
O_{ucc}	contributi concessori sul costo di costruzione			
O_p	onorari professionali	C_G costi di gestione		
O_{ai}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
S_g	spese generali			
S_c	spese di commercializzazione			
O_{ft}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{ia}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V _T			
O_{fa}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare in % di V _T			
U_p	utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione (%V _T)			

Si evidenzia che alcune voci di costo sono espresse in percentuale del valore incognito V_T , di conseguenza l'equazione risolutiva è di fatto una equazione di primo grado nella incognita V_T .

Il procedimento consiste dunque nelle seguenti operazioni:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione del valore del bene trasformato;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- determinazione dell'utile del promotore;
- determinazione degli oneri diretti e indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).



5.1.1 Definizione della tempistica dell'operazione

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto dell'immobile e facendo coincidere la sua fine con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato, si possono distinguere tre periodi principali o fasi:

- **n_1 = fase preliminare;** è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione; nel caso in esame attesa la ridotta dimensione dell'intervento si assume pari a **$n_1 = 8$ mesi;**
- **n_2 = fase di costruzione;** è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione. Per determinare la durata nel caso in esame si considerano i tempi di realizzazione rilevati mediamente nell'ambito del mercato edilizio locale per immobili di analoga consistenza. Si assume **$n_2 = 12$ mesi;**
- **n_3 = fase di commercializzazione e vendita;** è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato. In genere le attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e quella della vendita. Nel caso in esame si ipotizza una durata di tale tempo residuo pari a **$n_3 = 10$ mesi.**

La durata totale della operazione che ne deriva è perciò:

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = 30 \text{ mesi}$$

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	8
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	10
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	30

All'interno di ciascuna delle tre fasi sono poi contenute le ulteriori date di erogazione e/o acquisizione dei capitali la cui individuazione è possibile solo a valle dell'analisi di dettaglio dei fattori produttivi elementari che intervengono nel processo e di cui tali capitali rappresentano il costo/ricavo.

Le diverse grandezze economiche si considerano così disposte nel tempo:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		
Valore di mercato del prodotto della trasformazione V_m	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	30	
$C_{tc} = (C_{sc} + C_{se}); C_g = (O_p + S_g + S_c)$	a $n_1 + (1/2) n_2 =$	14	mesi per il 100%
Ou oneri di urbanizzazione	$n_1 = \text{mesi}$	4	
Oneri finanziari O_{fc} , sul 60 % del costo di trasformazione (C_t)	accumulati a $n = n_1 + n_2 + n_3$		
	a $n_1 + (1/2) n_2 =$	14	mesi per il 100%
Oneri di trasferimento relativi al capitale immobile (erogati al tempo 0) O_{ia}	tempo 0		
Oneri finanziari sul 60% del capitale immobile O_{ia}	accumulati a $n = n_1 + n_2 + n_3$ a partire dal tempo 0		

M



Tutti i costi produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa al momento dell'acquisto mediante l'attualizzazione dei profitti e dei costi.

5.1.2 Stima del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione – procedimento derivato dal market comparison approach.

In base alle caratteristiche dell'immobile e della possibile trasformazione si considera una unità a destinazione commerciale di consistenza commerciale pari a 170 mq (vedi punto 4).

Ai fini della determinazione del valore di mercato unitario del prodotto trasformato si adotta il procedimento 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 quadri, 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*.

Si individuano le seguenti caratteristiche:

con riferimento all'immobile		
C1	Appetibilità commerciale	rilevabile dalla localizzazione dell'area
C2	Ingressi e vetrine	"ordinaria" rispetto al mercato locale

e

con riferimento all'unità immobiliare "tipo"		
C3	Consistenza ragguagliata	"ordinaria" della zona
C4	Distribuzione spazi interni	Rilevabile dall'unità
C5	Stato manutentivo dell'unità	Ottimo per definizione

Di conseguenza saranno apprezzate le caratteristiche dei comparables corrispondenti a quelle definite per il subject:

N.	caratteristica	tipo	Scala	Modalità di misura	nomenclatori
C1	Appetibilità commerciale	qualitativa ordinabile	cardinale discreta	punteggio	Scarsa – media - elevata
C2	Ingressi e vetrine	quantitativa	cardinale continua	MI	
C3	consistenza ragguagliata	quantitativa	cardinale continua	Mq	
C4	Distribuzione spazi interni	qualitativa ordinabile	cardinale discreta	punteggio	Scadente – normale - ottimo
C5	stato manutentivo dell'unità tipo	qualitativa ordinabile	cardinale discreta	punteggio	Scadente – normale - ottimo

Per lo svolgimento del procedimento comparativo relativo ad una stima sommaria, ovvero ad una valutazione finalizzata alla determinazione dell'importo per procedure di alienazione pubbliche (aste) il numero minimo di dati di mercato necessari è assunto pari a tre, 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 del campione e test di ammissibilità dei dati rilevati;
- ✓ compilazione delle tabelle:
 - dei dati;
 - dei prezzi marginali;
 - di valutazione;
- ✓ sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Costituzione del campione e test di ammissibilità

L'unità (*subject*) assunta a base del procedimento presenta le seguenti caratteristiche:

- unità ad uso commerciale posta in zona di media appetibilità commerciale;
- consistenza pari a 170 mq di superficie commerciale;
- ambito territoriale di mercato, Zona OMI: C1;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: ottimo.

L'elenco e le caratteristiche dei singoli comparables sono riassunti nella seguente tabella.

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA subject
fonte			comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	
prezzo o valore (€)			390.000,00	720.000,00	300.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	via Manganaro	Piazza Marinal d'Italia	Piazza Cavour	Loc. Le Grotte
		n° civico			35	
	catastali	foglio	5	6	7	13
		particella	5	46	231	526
		subalterno	602	604	607	
epoca dato	semestre		2	2	2	2
	anno		2010	2010	2010	2010
zona OMI	denominazione		C1	B1	B1	C1
	negozi	valore max (€/mq)	2.500,00	2.400,00	2.400,00	2.500,00
		valore min (€/mq)	3.000,00	3.200,00	3.200,00	3.000,00
C1	appetibilità commerciale	scarsa				
		media	X			X
		elevata		X	X	
C2	ingressi e vetrine (ml)		10	3	4	12
C3	consistenza ragguagliata (mq)		98	216	102	170
C4	distribuzione spazi interni	scadente		X		
		normale	X		X	X
		ottimo				
C5	stato manutentivo unità immobiliare	scadente				
		normale	X	X	X	
		ottimo				X

Il campione dei *comparables* risulta costituito da immobili ricadenti in diverse zone e in diverse epoche temporali da quelle del *subject*, pertanto per essi va effettuato il test di ammissibilità al fine di verificare che i valori unitari omogeneizzati rientrino nell'intervallo dei valori della zona OMI, incrementato dei costi di ristrutturazione in cui ricade l'immobile in stima, provvedendo ad eliminare dall'elaborazione quelli che non rientrano nel predetto intervallo.

Detti costi, per semplicità, sono stati assunti pari alla metà del costo $C = 800 \text{ €/m}^2$, ritenuto quello ordinariamente necessario per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo".

Considerato che nella zona OMI del *subject* il valore minimo è di 2.500 €/m^2 e quello massimo di 3.000 €/m^2 si ottiene:

$$\text{VU minimo} = 2.500 - (800/2) = 2.100 \text{ €/m}^2;$$

$$\text{VU massimo} = 3.000 + (800/2) = 3.400 \text{ €/m}^2;$$

La verifica di ammissibilità va eseguita riallineando cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima tramite l'adozione di un coefficiente temporale K_e pari a:

$$K_e = \frac{\text{VOMI (epoca di stima)}}{\text{VOMI (epoca comparable)}}$$

E, per i soli prezzi di comparables situati in aree diverse da quelle del subject, l'omogeneizzazione viene eseguita mediante un coefficiente di localizzazione pari a:

$$K_L = \frac{\text{VOMI (ambito di mercato del subject)}}{\text{VOMI (ambito di mercato del comparable)}}$$

la tabella relativa al test di ammissibilità risulta essere riportata nella tabella denominata "test di ammissibilità":

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE		IMMOBILE IN STIMA subject			
		Comp. Cb	Comp. Cc				
zona OMI		B1	B1	c1			
prezzo rilevato		720.000,00	300.000,00	VOMI min (€/mq)	2.500		
				VOMI max (€/mq)	3.000		
				C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale	400		
				C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo	400		
epoca del dato	semestre OMI	2	2	epoca stima	2		
	anno	2010	2010		2010		
	valore centrale OMI commerciale	2.800	2.800	valore centrale OMI residenziale	2.750		
	zona ed epoca comparabile			zona ed epoca subject			
	coefficiente di epoca KE	1,00	1,00				
	VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile						
localizzazione generale	valore centrale OMI commerciale	2.750	2.750				
	epoca stima e zona comparabile						
	coefficiente di zona KL	0,98	0,98				
	VOMI zona subject/VOMI zona comparabile						
consistenza ragguagliata Stci (mq)		216,00	102,00	170,00			
prezzo unitario pci = Pci/Stci		3.333	2.941				
prezzo unitario omogeneizzato (€/mq)		3.267	2.882	VOMImin. - C'	2.100		
p'ci = pci x KE x KL				prezzo min. ammissibile			
prezzo omogeneizzato Pci= p'ci x Stci(€)				705.600,00	294.000,00	VOMI max + C''	3.400
dato ammissibile (SI/NO)				SI	SI	prezzo max ammissibile	

Come si evince dalla tabella di cui sopra a seguito delle operazioni di omogeneizzazione delle caratteristiche di localizzazione i comparables risultano ammissibili ai fini dello specifico procedimento in quanto il prezzo unitario omogeneizzato rientra nell'intervallo dell'OMi ampliato dei costi di ristrutturazione

Compilazione tabella dei dati

Verificata l'ammissibilità degli elementi comparabili è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento preveda la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda



precedentemente descritta con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili (tabella dei dati e tabella dei prezzi marginali):

TABELLA DEI DATI							
CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	subject
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C1	appetibilità commerciale	scarsa	0	1	2	2	1
		media	1				
		elevata	2				
C2	ingressi e vetrine (ml)		ml	10	3	4	12
C3	consistenza ragguagliata		mq	98,00	216,00	102,00	170,00
C4	distribuzione spazi interni	scadente	0	1	0	1	1
		normale	1				
		ottimo	2				
C5	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	1	1	2
		normale	1				
		ottimo	2				

tabella dei prezzi marginali

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI							
CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI			
N.	denominazione	simbologia	unità di misura	coeff. Kci	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc
C1	appetibilità commerciale	Kc1 x Pci	€	0,10	39.000	70.560	29.400
C2	ingressi e vetrine	Kc2 x Pci	€/ml	0,00	5.850	5.850	5.850
C3	consistenza ragguagliata	Kc3 x Pci	€/mq	0,00	2.450	2.450	2.450
C4	distribuzione spazi interni	Kc4 x Pci	€	0,05	19.500	35.280	14.700
C5	stato manutentivo	Kc5 x Pci	€	400,00	68.000	68.000	68.000

Redazione della tabella di valutazione

La tabella di valutazione è l'ultima tabella della serie. E' quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable ed il subject. Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{Variazione di prezzo del comparable} \\ \text{riferito alla j-ma caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Prezzo marginale} \\ \text{della j-ma} \\ \text{caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Differenza di quantità o punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica tra} \\ \text{subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable una volta assunte tutte le caratteristiche del subject.

I valori relativi alla differenza delle caratteristiche e le variazioni di prezzo, ovvero i prezzi corretti, sono riportate nella successiva tabella di valutazione.

TABELLA DI VALUTAZIONE							
CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					
N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc	
		quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo
		S-Ca	Δp_j	S-Cb	Δp_j	S-Cc	Δp_j
C1	appetibilità commerciale	0	0,00	-1	-70.560,00	-1	-29.400,00
C2	ingressi e vetrine	2	11.700,00	9	52.650,00	8	46.800,00
C3	consistenza ragguagliata	72,00	176.400,00	-46,00	-112.700,00	68,00	166.600,00
C4	distribuzione spazi interni	0	0,00	1	35.280,00	0	0,00
C5	stato manutentivo unità immobiliare	1	68.000,00	1	68.000,00	1	68.000,00

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

La sintesi valutativa comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{ci} di ciascun comparable;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento $\Delta \%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento medio maggiore del 15 % dal p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables non eliminati, con verifica dello scostamento percentuale $\Delta \%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 15%;
- 5) determinazione del valore unitario del subject P_c pari al valore medio risultante dal punto precedente.

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI					
sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$	256.100,00	-27.330,00	252.000,00	IMMOBILE IN STIMA subject S	
prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{ci}	390.000,00	705.600,00	294.000,00		
prezzo corretto $P'_{ci} = P_{ci} + \Sigma \Delta P_i$	646.100,00	678.270,00	546.000,00		
prezzo unitario corretto $p'_{ci} = P'_{ci}/S_s$	3.800,59	3.989,82	3.211,76	p_{medio}	3.667,39
scostamento percentuale $\Delta \%$ (+/-)	3,63%	8,79%	12,42%	15,00%	
prezzo unitario corretto finale $p'_{ci} = P'_{ci}/S_s$	3.800,59	3.989,82	3.211,76	$p_s = p_{medio}$	3.667,39
prezzo unitario corretto finale (in cifra tonda)				P_s	3.670,00

Dal risultato della comparazione si ottiene un valore unitario pari a **3.670,00 €/mq** (in cifra tonda).

Il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione risulta:

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO					
Dettaglio voci	Simboli	Prezzo unitario	unità di misura	quantità mq	Valore €
Valore di mercato del prodotto finito	Vm	3.670,00	€/mq	170	623.900,00

5.1.3 Il costo tecnico della trasformazione e relativi oneri indiretti - stima parametrica.

I costi tecnici unitari di costruzione, ovvero dell'intervento complessivo di sostituzione edilizia comprensivo dei costi di demolizione e di nuova costruzione sono stati desunti dal mercato edilizio locale mediante indagini dirette; i costi unitari sono riferiti alle superficie lorde misurate ai fili esterni dei fabbricati.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dalle tariffe applicate dal Comune di Portoferraio.

Gli oneri professionali per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate si assumono pari al 8 %.

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari al 2 % dei costi diretti in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali.

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari, si assumono pari al 3 % come riscontrabile nell'ambito locale.

Si riporta la tabella dei costi:

Dettaglio voci	Simboli	Prezzo unitario	quantità	Costo €
Costi di sostituzione edilizia	Csc	800,00	170	136.000
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE [Ctt = Csc]				136.000
Dettaglio voci	Simboli	Prezzo unitario	quantità	Costo €
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups	83,16	170	14.137
ONERI DI URBANIZZAZIONE [Ou]				14.137
Dettaglio voci	Simboli	Tasso o aliquota	quantità	Costo €
Onorari professionali	Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	8%	136.000	11.520
Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%	150.137	3.003
Spese di commercializzazione Sc	Sc = 3% x Vm	3%	623.900	18.717
COSTI DI GESTIONE [Cg = Op + Sg + Sc]				32.600

5.1.4 Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione .

Gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso in prestito la formula dell'interesse composto:

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

Dove:

$q = 1 + r$ (montante);

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

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante;

r = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60 %² e al capitale proprio per il restante 40 %, gli oneri finanziari vengono determinati applicando un saggio di interesse pari all'Euribor incrementato dello spread e delle spese.

Si rileva che l'EURIRS a 5 anni è pari al 1,85 % e lo spread applicato dagli istituti bancari va dal 1,5 al 2,5 %. Pertanto si adotta un tasso del 3,5 %.

Si riporta in forma tabellare l'esito dei calcoli:

ONERI FINANZIARI		Tasso l %	tempo a fine periodo	Costi €	Quota costi [a]	Quota debito d	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione Ctc	$Of1 = a \% (Ctc) \times dx [(1 + i)^n - 1]$	3,50%	16	136.000	100%	60%	3.830
sugli oneri di urbanizzazione Ou	$Of3 = a \% (Ou) \times dx [(1 + i)^n - 1]$	3,50%	26	14.137	100%	60%	656
sui costi di gestione Cg	$Of4 = a \% (Cg) \times dx [(1 + i)^n - 1]$	3,50%	10	32.600	100%	60%	569
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti ed indiretti finanziati dal debito [Ofc]							5.055

5.1.5 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato.

L'utile del promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto pari al profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato alla vendita del prodotto edilizio finito, al tempo n .

In base alle indagini di mercato condotte nel comune di Portoferraio tale valore varia, per la specifica tipologia residenziale, dal 15 al 25 %; viene assunto un valore medio pari al 20 %.

UTILE DEL PROMOTORE		aliquota p %	valore bene trasformato €	Utile €
sul valore del bene trasformato V_m	$U_p = p \times V_m$	20,0%	623.900	124.780

5.1.6 Oneri relativi al capitale "immobile" espressi in percentuale sul valore incognito.

Gli oneri di trasferimento dell'immobile (contestuali alla stipula nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota del 8% + 2%

² Percentuale max di finanziamento del capitale complessivo da investire di una operazione immobiliare da parte del sistema creditizio (Basilea 2)

ipotecaria + 1% catastale = 11 % e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino al 2 % del valore di trasformazione, si determinano come:

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

Gli oneri finanziari sul valore dell'area, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (3,5%) come:

$$O_{fa} = (V_T + O_{ia}) \times d \times [(1+r)^n - 1] = (1+13\%) \times 60\% \times (1,035^{30/12} - 1) \times V_T = 18,82 \% V_T$$

5.1.7 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione.

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data di acquisto e della corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici.

Poiché tutte le componenti del rischio sono state inglobate nella voce relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare sarà pertanto pari al tasso risk free per investimenti a rischio nullo di durata comparabile a quello con quella dell'operazione considerata (due anni); si adotta un tasso $r = 1,80 \%$.

Raggruppando in forma tabellare:

VALORE/COSTO	Simboli	aliquota %	importo alla erogazione €	tempi da inizio periodo mesi	fattore di attualizzazione $f = 1/q^n$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		623.900	30	0,95638	596.685
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [Vm]						596.685
Costo tecnico di costruzione	Ctc = (Coi+Csc+Cse)	100,00%	136.000	14	0,97940	133.198
Oneri di urbanizzazione	Ou= (Oups+Ouucc)	100,00%	14.137	4	0,99407	14.053
Costi di gestione	Cg = (Op+Sg+Sc)	100,00%	32.600	20	0,97070	31.645
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [Ct= Ctc + Ou + Op + Sg + Sc]						178.896
Oneri finanziari sulla quota di indebitamento (60%) del Ct	d x Ofc		5.055	30	0,95638	4.835
Utile del promotore	Up		124.780	30	0,95638	119.337
COSTO ATTUALIZZATO [Ct + Ofc + Up]						303.068
Oneri di trasferimento relativi al capitale area	Ot	13,00%	Vt	0	1,00000	0,1300 Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area di indebitamento	Ofa	6.09 %	Vt+Ot	30	0,95638	0,0582 Vt
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI [Ot+Ofa]						18,82% VT



5.1.8 Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Dall'equazione $V_T = (V_M - \sum C_i - a V_T) / q^n$ raggruppando si ricava:

$$V_T (1 + a/q^n) = (V_M - \sum C_i) / q^n$$

Sostituendo i termini noti si perviene al valore dell'incognita V_T :

$$V_T = \frac{V_M/q^n - \sum C_i/q^n}{1 + a/q^n} = \frac{596.685 - 303.068}{1,1882} = € 247.103,43$$

In cifra tonda pari a **€ 247.000,00 (euro duecentoquarantasette mila/00)**

6 CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima finalizzato alla determinazione del valore di mercato dell'ex centro cantoniero posto in Portoferraio, come da richiesta della Provincia.

Oggetto di valutazione, è il complesso costituito da tre corpi di fabbrica, oltre all'area di sedime, costituita da una sola unità immobiliare così come identificata al punto 1.3.

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato finalizzato alla individuazione del valore da porre a base d'asta per eventuale alienazione tramite gara pubblica.

Il criterio adottato derivante dallo specifico aspetto economico è il "criterio del valore di mercato"; il citato valore è stato determinato con procedura di tipo indiretto, attraverso il procedimento del valore di trasformazione; l'applicazione di tale procedimento è stata eseguita con procedura analitica attraverso l'individuazione dei valori di mercato del prodotto edilizio e la determinazione dei singoli costi di produzione.

Il procedimento è stato impostato sulla base della consistenza commerciale risultante all'attualità e nell'ipotesi di trasformazione in locali di tipo commerciale, così come espressamente indicato dalla committenza, peraltro consentiti dalle norme urbanistiche.

La valutazione è stata effettuata considerando i beni liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, in considerazione del fatto che non si ha notizia di altri diritti reali gravanti su di esso.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, si determina il valore di mercato del complesso immobiliare "ex Centro Cantoniero", in complessivi **€ 247.000,00 (euro duecento quarantasette mila/00)**.

Livorno 25 maggio '11

Il Responsabile Tecnico

Antonio De Vito

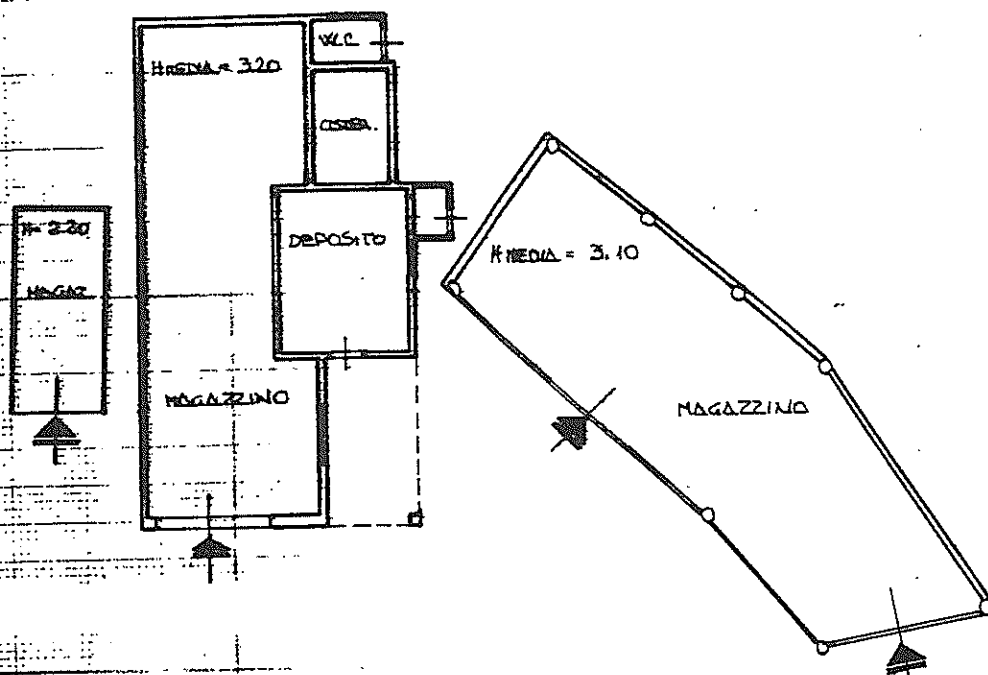
Il Direttore

Carmela Avena



animetria di u.i.u. in Comune di PORTO FERRAIO (LI) LOC. LE GROTTI civ.

PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



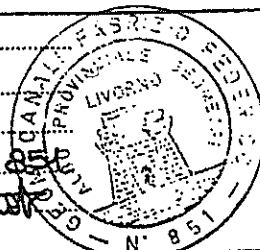
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali

F. 13
n. 326 sub. 1

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CANALI FABRIZIO F.
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di LIVORNO n. 858
data 17.07.1996 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

16 OTT. 1996
51089