

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Valutazione analitica con il Metodo del Valore di Trasformazione Puro per frazionamento e cambio d'uso

Immobile: Via D. Fiasella 4, Sarzana (SP) Data: 10 Luglio 2026

Professionista: Perito Estimatore
Immobiliare

1. Oggetto e Inquadramento dello Stato di Fatto

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore di mercato nello **Stato di Fatto** di un'unità immobiliare situata nel centro storico del Comune di Sarzana (SP), alla Via Domenico Fiasella n. 4, Piano 1. Si evidenzia una discrepanza puramente toponomastica/amministrativa tra l'indirizzo riportato nella visura ufficiale (Civico 4) e quello indicato nei computi metrici operativi (Civico 12); ai fini legali ed estimativi fa fede l'identificazione catastale ufficiale di seguito descritta.

Dati Identificativi e Classamento Catastale

In base alla visura telematica aggiornata dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta censito come segue:

- Comune:** SARZANA (Codice Catastale I449) - Provincia di La Spezia (SP)
- Identificativi Catastali:** Foglio 39, Particella 146, Subalterno 2
- Classamento Attuale:** Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Classe U, Consistenza 3,5 vani
- Superficie Catastale:** Totale: 71 m² | Totale escluse aree scoperte: 71 m²

Rendita Catastale: Euro 298,25

Intestazione Attuale:

Nota di Pregio Storico-Architettonico: L'unità è collocata all'interno di un palazzo storico di rilevante interesse artistico, caratterizzato da finiture d'epoca, infissi originari di pregio, soffitti alti (altezza interna di ben 3,75 metri nel vano principale) e affreschi storici ottimamente conservati. Il tetto dello stabile è stato ristrutturato nell'anno precedente (2025), azzerando le spese straordinarie imminenti a carico della proprietà.

2. Il Progetto di Trasformazione e Frazionamento

La configurazione ottimale per massimizzare il valore e la redditività dell'immobile consiste nel **frazionamento in due unità abitative distinte** e completamente autonome. Il progetto, già verificato sul piano della fattibilità urbanistica con il Comune e provvisto di riscontri positivi da parte di ENEL e ACAM Acque per l'installazione dei contatori separati, prevede la seguente ripartizione spaziale (come da elaborato grafico allegato):

- Unità 1 - Monolocale (Uso Residenziale):** Superficie commerciale pari a circa 33,5 m² con un'altezza interna max di 3,75 metri. L'elevata altezza consente la parziale realizzazione di una zona soppalcata per ottimizzare la volumetria. L'affaccio avviene sulla corte/via tramite un finestrone principale (misure 1,30 x 2,22 m).
- Unità 2 - Bilocale (Uso Residenziale):** Superficie commerciale pari a 41 m², suddivisa in un'ampia zona giorno con posto cottura (17 m²), camera da letto matrimoniale (9,5 m²), disimpegno e bagno indipendente. Caratterizzata da tre grandi finestre e soffitti affrescati.

I condomini dello stabile sono stati preventivamente consultati e la maggioranza ha formale assenso per l'esecuzione delle opere di miglioramento e valorizzazione dell'androne condominiale, restando in attesa del preventivo a carico del promotore.

3. Analisi Economica dei Costi di Trasformazione

I costi diretti di ristrutturazione edile ed impiantistica sono stati desunti dai rispettivi computi metrici estimativi dettagliati (redatti in linea con le forniture commerciali e le certificazioni DM 37/08). Ad essi si sommano i costi accessori relativi all'arredamento interno e alle opere comuni complementari.

Macro-Voce di Spesa / Intervento	Descrizione Sintetica delle Opere principali	Importo (€)
Ristrutturazione Monolocale	Opere edili, rimozione carta da parati, rifacimento bagno (First Price), condizionamento monosplit, impianto elettrico sfilabile, punto cucina, restauro parquet esistente (24,50 mq) e spese tecniche (CILA, DL, DOCFA).	16.393,38
Ristrutturazione Bilocale	Demolizioni tramezzi, costruzione pareti cartongesso/laterizio, apertura e chiusura vani porta, rifacimento bagno completo, n. 2 climatizzatori monoblocco compatti senza unità esterna, impianto elettrico autonomo, oneri di allaccio ACAM e nuova utenza elettrica, restauro parquet (30,52 mq) e spese tecniche.	23.937,02
Budget Arredamento	Fornitura blocco cucina, arredi zona giorno/notte e sanitari per entrambe le unità (soluzioni ottimizzate per affitti a breve/lungo termine).	10.000,00
Opere Secondarie e Comuni	Lavori complessivi complementari e quota parte per il ripristino e la valorizzazione dell'androne condominiale d'accordo con l'assemblea.	8.000,00
TOTALE COSTI DI TRASFORMAZIONE (C_t)		58.330,40

4. Valutazione Estimativa con il Metodo del Valore di Trasformazione Puro

Il **Valore di Trasformazione Puro** viene calcolato mediante la differenza algebrica diretta tra il valore di mercato stimato dei beni trasformati (Valore Finale Post-Ristrutturazione) e la somma di tutti i costi necessari per attuare la trasformazione stessa. In conformità con le disposizioni della committenza, è stato **escluso qualsiasi saggio di profitto o margine di rischio del promotore** dal calcolo matematico.

Valori di Mercato Target delle Unità Trasformate (Post-Ristrutturazione):

- **Valore di mercato Unità 1 (Monolocale):** € 90.000,00
- **Valore di mercato Unità 2 (Bilocale):** € 125.000,00
- **Valore di Mercato Complessivo Post-Trasformazione (V_f):** € 215.000,00

Formulazione e Calcolo del Valore Attuale (Stato di Fatto):

Applicando l'equazione del valore di trasformazione nella sua configurazione pura:

$$V_a = V_f - C_t$$

Sostituendo i valori analitici determinati nelle sezioni precedenti:

$$V_a = € 215.000,00 - € 58.330,40 = € 156.669,60$$

VALORE POST- RISTRUTTURAZIONE (V_F) € 215.000	COSTI DI TRASFORMAZIONE (C_T) - € 58.330	VALORE STATO DI FATTO (V_A) € 156.500 *
--	---	--

* Nota: L'importo analitico di € 156.669,60 viene sottoposto ad arrotondamento commerciale ed estimativo a € 156.500,00.

5. Business Plan Settore Ricettivo e Analisi di Redditività

La localizzazione strategica nel centro storico di Sarzana, unita alla forte carenza sul mercato locale di immobili storici interamente ristrutturati dotati di vincoli di facciata risolti (condizionatori compatti senza unità esterna), rende l'operazione ideale sia per la locazione tradizionale a lungo termine che per il mercato ricettivo extralberghiero (affitti brevi e turistici, trainati dal flusso verso le Cinque Terre e il Golfo dei Poeti).

Scenario A: Locazione Tradizionale a Lungo Termine (4+4)

Sulla base dei canoni medi riscontrati per unità immobiliari di analogo pregio nel centro storico:

- **Canone Monolocale:** € 500,00 / mese (€ 6.000,00 / anno)
- **Canone Bilocale:** € 650,00 / mese (€ 7.800,00 / anno)
- **Ricavo Lordo Annuo Complessivo: € 13.800,00**
- **Redditività Lorda (sul Valore Post-Intervento):** 6,42% (€ 13.800 / € 215.000)

Scenario B: Business Plan Ricettivo (Affitti Brevi / Turistici)

Considerando una stagionalità attiva di circa 8 mesi all'anno (da aprile a ottobre, inclusi i picchi dei mesi invernali legati ad eventi locali) e tassi di occupazione prudenziali basati sulle metriche di mercato per il centro di Sarzana:

Unità Immobiliare	Tariffa Media Giornaliera (ADR)	Tasso di Occupazione Medio Annuo	Giorni Occupati / Anno	Ricavo Lordo Annuo (€)
Monolocale (Loft Storico)	€ 85,00	60%	219 giorni	18.615,00
Bilocale (Suite Affreschi)	€ 115,00	62%	226 giorni	25.990,00
RICAVO LORDO ANNUO STIMATO (BUSINESS PLAN RICETTIVO)				44.605,00

Analisi Comparativa dei Costi di Gestione e Rendimento Netto

Mentre la locazione tradizionale presenta costi operativi minimi, lo scenario ricettivo comporta spese di gestione (pulizie, lavanderia, utenze, commissioni delle piattaforme OTA come Airbnb/Booking, e property management pari al 20% se affidato a terzi). Di seguito si espone la proiezione dei flussi netti:

Voce Economica	Scenario A: Lungo Termine	Scenario B: Ricettivo / Turistico
Ricavo Lordo Annuo	€ 13.800,00	€ 44.605,00
Costi Operativi & Management (Stima)	€ 1.100,00 (Manutenzioni/Sfitto)	€ 15.617,00 (OTA, Pulizie, Utenze, PM)
Imposizione Fiscale (Cedolare Secca)	€ 2.898,00 (Aliquota 21%)	€ 9.367,00 (Aliquota media 21%)

Voce Economica	Scenario A: Lungo Termine	Scenario B: Ricettivo / Turistico
REDDITO NETTO ANNUO	€ 9.802,00	€ 19.621,00
RENDIMENTO NETTO REALE (ROI)	4,56% (Su investimento totale)	9,13% (Su investimento totale)

6. Conclusioni ed Elementi di Sintesi

L'operazione di frazionamento e valorizzazione dell'unità in Via Domenico Fiasella si presenta estremamente solida sul piano economico-estimativo. L'eliminazione del saggio di profitto del promotore evidenzia un **Valore Attuale dello Stato di Fatto pari a € 156.500,00**, configurando un eccellente punto di ingresso per un investitore. La presenza di elementi storici unici (affreschi, altezze interne) unita all'azzeramento dei costi del tetto e alla flessibilità locativa (con predilezione per lo scenario ricettivo che raddoppia il rendimento netto reale al 9,13%) garantisce una forte protezione del capitale e un posizionamento d'eccellenza nel mercato immobiliare di Sarzana.

Luogo e Data delle Conclusioni:
Sarzana, 10 Luglio 2026

Il Tecnico Estimatore

(Firma Elettronica / Timbro)