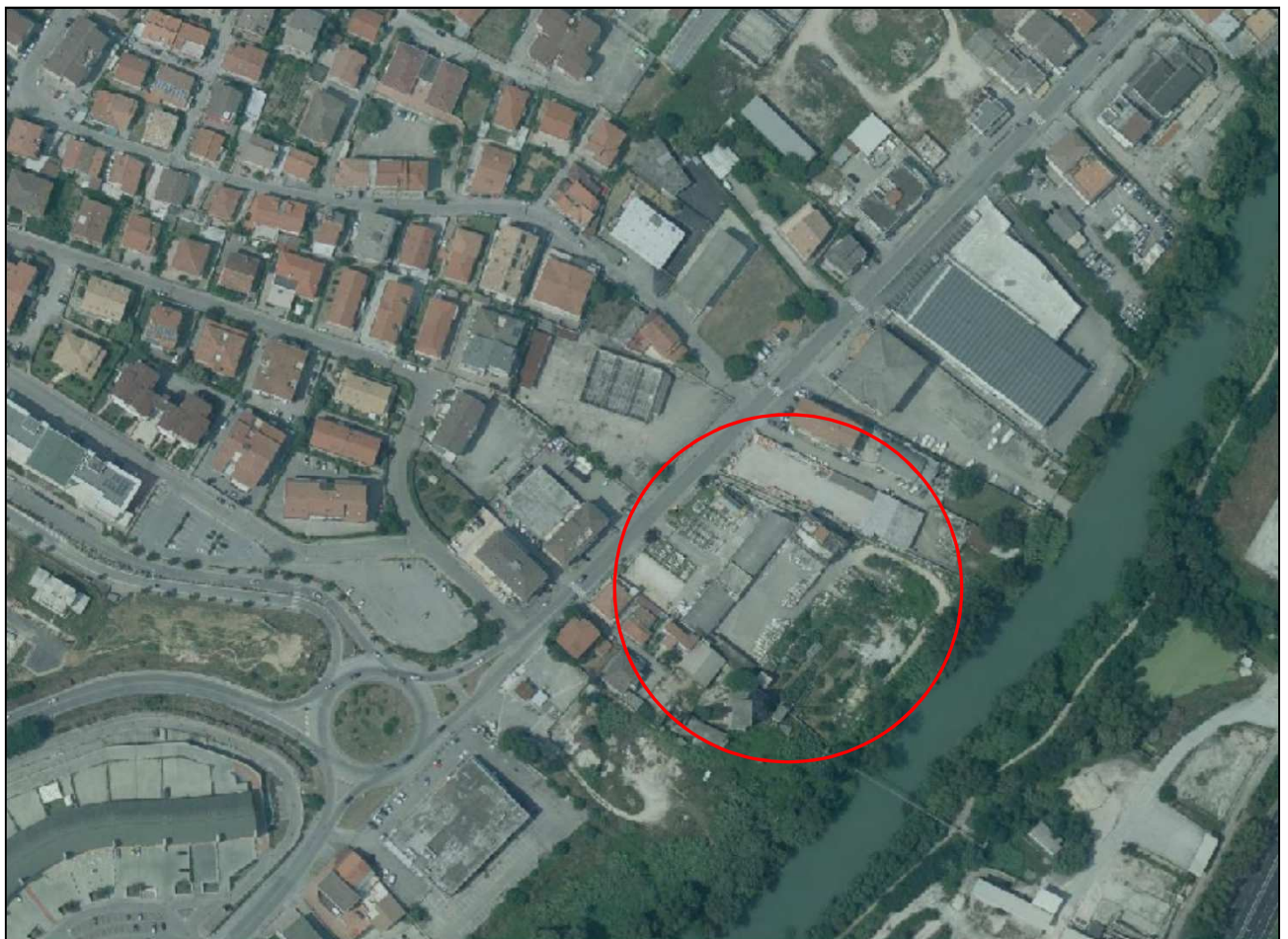


oggetto

Perizia di stima inerente il danno risarcibile da lucro cessante, di cui alla Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017.

Ubicazione:

Comune di Spoltore, viale Europa n. 33.



committente

Consiglio di Stato – in sede giurisdizionale (sezione quarta)

sede: 00186 Roma, piazza Capo di Ferro, 13 – tel. (+039) 06 68131065

prot. del

Perizia di stima inerente il danno risarcibile da lucro cessante, di cui alla Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017.

INDICE

PREMESSA.....	2
Parte I – Identificazione e descrizione del bene	3
1 Notizie di carattere generale	3
2 Descrizione immobili	3
2.1 Dati identificativi	4
2.2 Consistenza e destinazioni d’uso	5
2.3 Descrizione tecnico-legale del bene	6
2.3.1 Dati urbanistici	6
2.3.2 Servitù ed altri diritti reali	7
2.3.3 Ipotesi valutative	7
Parte II – Processo di valutazione	7
a) Determinazione del valore del compendio immobiliare nel suo complesso alla data del 31 dicembre 2009	7
a1) Determinazione del valore degli immobili a realizzarsi offerti in permuta alla data del 31 dicembre 2009	27
b) Detrazione della percentuale di riduzione del 25% dal valore come determinato sub. a)	41
c) Computo degli interessi compensativi al tasso legale e rivalutazione monetaria, separatamente dalla data del 31 dicembre 2009 e fino a quella della stima	41
d) Determinazione del valore del compendio immobiliare (attualmente rimasto in capo ai ricorrenti) alla data della stima	42
e) Sottrazione del valore sub. d) dal valore sub. c) con la determinazione della somma dovuta	54
Riepilogo - Conclusioni	55

Premessa

La presente perizia, richiesta dallo Studio Legale Avv. Antonella Bosco, Patrocinante in Cassazione, con sede in Chieti, via F. Viaggi 3, con nota in data 04.10.2017 acquisita al prot. 38825 del 06.10.2017 di quest'Ufficio, viene eseguita sulla base della Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017 che, fra l'altro, ha nominato Commissario ad acta il Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescara, in relazione all'inottemperanza del Comune di Spoltore al pagamento delle somme rivenienti dai criteri di liquidazione enunciati nella Sentenza stessa.

In base al disposto della citata Sentenza, lo scopo della perizia è il calcolo dell'ammontare del danno risarcibile da lucro cessante provvedendo nel senso di seguito indicato:

- a) determinazione del valore del compendio immobiliare nel suo complesso e degli immobili a realizzarsi offerti in permuta in conto prezzi alla data del 31 dicembre 2009, in base ai dati retraibili dall'O.M.I. e/o da contratti di vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche ove esistenti e reperibili, secondo il criterio della media dei due (eventualmente) differenti valori;
- b) detrazione dal valore come determinato sub a) della percentuale di riduzione del 25%;
- c) sulla somma determinata all'esito delle operazioni sub a) e b), computare gli interessi compensativi al tasso legale e la rivalutazione monetaria, separatamente alla data del 31 dicembre 2009 e fino a quella della stima (cfr. Ad. Plen. N. 2 del 2017);
- d) determinazione del valore del compendio immobiliare (attualmente rimasto in proprietà ai ricorrenti) alla data della stima, secondo i dati retraibili dall'O.M.I. e/o da contratti di vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche ove esistenti e reperibili, secondo il criterio della media dei due (eventualmente) differenti valori;
- e) sottrazione del valore sub. d) dal valore sub. c) con la determinazione della somma dovuta, che rappresenta l'intero importo liquidabile a titolo di risarcimento del lucro cessante alla data della stima (effettuata dalle parti di comune accordo ovvero dal Commissario ad acta).

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, in data 17 e 23 ottobre 2017 si è proceduto ad appositi accertamenti sopralluogo nel corso dei quali sono state

assunte tutte le informazioni utili di carattere tecnico ed urbanistico; inoltre, così come previsto dalla nota di quest'Ufficio prot. 40542 del 18.10.2017, è stata acquisita presso il Comune di Spoltore, fra l'altro, la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica, riferito alla data del 31.12.2009, dell'area individuata nel catasto terreni di Spoltore al fg 15 p.lla 561;
- certificato di destinazione urbanistica della stessa area, riferito all'attualità;
- Piano di Recupero dell'area in esame con estremi di approvazione e con tutti gli elementi tecnici degli immobili da realizzare.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. Notizie di carattere generale

Il Comune di Spoltore, con una popolazione di quasi 20.000 abitanti, è posto ad un'altitudine di circa 185 m sul livello del mare e si sviluppa su un territorio, per una superficie di 37 km² circa, che varia dalla zona pianeggiante a quella tipicamente collinare; esso rappresenta una discreta realtà sociale all'interno della popolazione e del territorio abruzzese, stante anche la vicinanza col comune di Pescara che ne ha favorito lo sviluppo.

Il complesso immobiliare in argomento è ubicato nella frazione Villa Raspa di Spoltore, in prossimità dello svincolo della circonvallazione di Pescara, in fregio alla Strada Statale n. 602 che in tale zona è denominata viale Europa (civici 83, 85, 89 e 91). La zona, fornita di tutti i servizi, è suburbana rispetto al paese ma è di buona appetibilità sul mercato immobiliare in quanto collocata a confine con l'abitato del comune di Pescara.

2. Descrizione immobili

Il complesso immobiliare in disamina sorge su un'area di circa mq 12.235 catastali, è di vecchia costruzione, in quanto realizzato prevalentemente negli anni '60 con strutture miste in cemento armato e muratura, e si compone catastalmente di n. 8 unità immobiliari ascrivibili alle tipologie residenziale, produttiva e commerciale; il complesso è costituito dai piani seminterrato, terra, primo e secondo (ove si collocano solo alcuni terrazzi).

Le unità immobiliari suddette sono, in generale, le seguenti:

- 🚗 quelle di tipologia residenziale individuano n. 2 posti auto coperti siti al piano terra (i sub. 2 e 3) e n. 3 abitazioni site al piano primo con sovrastanti terrazzi siti al piano secondo (i sub. 4, 5 e 9). Le unità immobiliari sub. 4 e

5, con ingresso indipendente diretto da viale Europa 85 mediante apposito vialetto e caratteristiche complessive di tipo economico, sono attualmente locate; l'unità immobiliare distinta dal sub. 9, catastalmente censita quale ufficio, è di fatto destinata e locata ad uso abitativo ed ha accesso differente, pure dal predetto viale Europa ma dal civico 89.

- + quelle di tipologia produttiva (categoria catastale D/1) sono individuate dalle unità sub. 10 e 11; la prima è interamente destinata a reparti di lavorazione, ufficio, esposizione e locali accessori dell'azienda di lavorazione marmi "Industrialmarmi di Di Gregorio Vittoriano" mentre la seconda è attualmente locata per attività commerciale di ferramenta. Entrambe le unità dispongono di area scoperta di uso esclusivo adibita a piazzale di deposito materiali.
- + quella di tipologia commerciale (categoria catastale D/8) è individuata dall'unità sub. 12 che ha accesso indipendente e diretto dal viale Europa civico 83; è costituita da un fabbricato a piano unico, oltre ad una tettoia e ad un'area esterna di uso esclusivo adibita a deposito materiali vari.

Lo stato conservativo e manutentivo del complesso immobiliare, in generale, può ritenersi mediocre in relazione alla sua elevata vetustà (circa cinquanta anni), nonché in relazione alla presenza su alcune parti del complesso immobiliare di lastre ondulate in eternit (cemento-amianto).

2.1 Dati identificativi

Nel Catasto Terreni del comune di Spoltore, l'area di sedime e pertinenza dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare in disamina risulta censita come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito agrario
					mq	€	€
15	561	/	Ente urbano	/	12.235	/	/

Le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare suddetto risultano censite nel Catasto Urbano di Spoltore come nel seguito riportato:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza catastale (mq / vani)	Rendita	Indirizzo
15	561	2	C/6	2	11 mq	17,61	Viale Europa n. 33 Piano T.
		3	C/6	2	12 mq	19,21	Viale Europa n. 33 Piano T.
		4	A/3	3	5,5 vani	244,28	Viale Europa n. 33 Piani 1° - 2°.
		5	A/3	3	5,5 vani	244,28	Viale Europa n. 33 Piani 1° - 2°.
		9	A/10	U	7 vani	1.391,85	Viale Europa n. 33 Piani T - 1° - 2°.
		10	D/1	-	-	9.904,00	Viale Europa n. 33 Piani S1 - T.
		11	D/1	-	-	1.184,00	Viale Europa n. 33 Piano T.
		12	D/8	-	-	1.570,00	Viale Europa n. 33 Piano T.

Tali unità immobiliari risultano intestate come nel seguito:

- quelle di cui ai sub. 2 e 4 a: Di Gregorio Donatella nata a Francavilla al mare il 07.08.1961, proprietà per 1/1;
- quelle distinte coi sub. 3, 5, 10 e 11 a: Di Gregorio Vittoriano nato a Pescara il 26.05.1970, proprietà per 1/1;
- l'unità sub. 9 a: Di Gregorio Vittoriano nato a Pescara il 26.05.1970, nuda proprietà per 1/1 e Fattibene Liliana nata a Casalbordino il 25.05.1934, usufrutto per 1/1;
- quella distinta col sub. 12 a: Di Gregorio Maria Pia nata a Chieti il 21.10.1947, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.2 Consistenza e destinazioni d'uso.

Sulla base della documentazione catastale, le superfici lorde delle unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare in esame, calcolate secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, sono le seguenti:

Sub.	Categ.	Livello di piano	vani principali, mq	balconi e/o terrazzi, mq	Cantine/ripostigli, mq	Superficie lorda ragguagliata coi criteri di cui al DPR 138/1998, mq
2	C/6	T	14	-	-	14
3	C/6	T	14	-	-	14
4	A/3	1 - 2	95	130	7	115
5	A/3	1 - 2	95	130	7	115
9	A/10	T - 1 - 2	141	142	-	155

Sub.	Categ.	Destinazione d'uso	Piano	Altezza utile	Superfici lorde	
11	D/1	laboratorio	T	5,50	211	-
		corte esclusiva	T	-	-	568
10	D/1	lucidatura			245	-
		deposito			76	-
		lavorazione			551	-
		mensa - spogliatoio			139	-
		uffici	1S - T	3,50 - 5,50	69	-
		garage			147	-
		cabina			13	-
		box			13	-
		corte esclusiva			-	9.507
12	D/8	deposito/uffici	T	4,05 - 4,20	143	-
		tettoia	T	2,25 - 2,35	108	-
		corte esclusiva	T	-	-	-

2.3 Descrizione tecnico-legale del bene

2.3.1 Dati urbanistici

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoltore in data 20.10.2017, il terreno in esame, rispetto alle previsioni della Variante al Piano Regolatore Generale approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 108 del 13.06.2001, pubblicata sul B.U.R.A. n. 16 del 08.08.2001, ricade sia alla data del 31.12.2009 che all'attualità, per la prevalente parte in zona "B", zona sottoposta a Piano di Recupero, e per una esigua parte in "fiume Pescara".

La predetta zona B è disciplinata dall'art. 18.3 Norme Tecniche di Attuazione del quale si riportano, nel seguito, le principali indicazioni:

trattasi di zona individuata, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura, le cui condizioni di degrado edilizio ed urbanistico rendono necessari interventi volti alla sostituzione, risanamento, riqualificazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 27 delle Legge medesima, anche ai fini della definizione della maglia viaria e della riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio, delle delocalizzazione di attività incompatibili con il carattere residenziale e terziario della zona e della ridefinizione di un rapporto tra il costruito ed il fiume.

All'interno del perimetro d'intervento, definito sulle tavole di P.R.G., in sede di redazione del P. di R., è possibile applicare l'indice territoriale di 2 mc/mq

esclusivamente per ambiti da individuare, non inferiori a 10.000 mq tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara, e a mq. 5.000 per i restanti ambiti.

In attesa del P. di R. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 commi a), b), c) e d) della L.U.R. n. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni.

Trascorsi due anni dall'approvazione del P.R.G. saranno consentiti P. di R. di iniziativa privata per ambiti di mq 10.000 tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara e di mq 5.000 nelle altre aree.

2.3.2 Certificazioni

I fabbricati in esame sono stati realizzati a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia in data 04.01.1960 e 13.02.1963, così come si evince dalla perizia in data 29.08.2017 dell'ing. Alfredo Palmitesta di Francavilla al mare (CH), tecnico incaricato dal Comune di Spoltore con Determinazione del Responsabile del Settore IV Urbanistica ed Edilizia n. 44 del'11.07.2017.

In data 20.10.1967, il Comune di Spoltore ha rilasciato il certificato di abitabilità; inoltre, in data 22.09.1992 prot. 18665/86 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 280 inerente un capannone e n. 3 box per posti macchina.

Non si è conoscenza di ulteriori autorizzazioni edilizie, né dell'esistenza o meno delle certificazioni di conformità degli impianti installati.

2.3.3 Ipotesi valutative

Nella presente valutazione si ipotizza:

- la regolarità urbanistica del complesso immobiliare in esame;
- l'assenza di vincoli di qualunque natura sul bene oggetto di stima.

La validità delle considerazioni estimative espresse nei seguenti paragrafi sono subordinate al verificarsi delle ipotesi sopra esposte.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE NEL SUO COMPLESSO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2009.

Criteria e metodologie estimative

La metodologia estimativa, intesa come l'insieme delle norme, delle tecniche e dei procedimenti attraverso i quali deve formularsi il giudizio di stima, rappresenta nel contempo la necessaria motivazione di ogni valore stimato.

Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore del compendio immobiliare nel suo complesso, riferito alla data del 31 dicembre 2009.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare del comune di Spoltore ha, in generale, un discreto dinamismo con un numero di transazioni annuali di alcune centinaia. Nel 2° semestre 2009 sono state registrate le seguenti transazioni "normalizzate" (NTN: le compravendite di diritti di proprietà sono "contate", relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione) con un generale decremento dei volumi di compravendita, rispetto all'omologo semestre del precedente anno, come riportato nella seguente tabella:

semestre di riferimento	Tipologia immobiliare				
	Settore residenziale	Settore commerciale	Settore terziario	Settore produttivo	Altro e pertinenze residenziali
2°/2009	101,40	4,00	2,00	3,00	142,84
2°/2008	102,84	7,00	14,00	4,00	183,80
variazione percentuale NTN	-1,40%	-42,86%	-85,71%	-25,00%	-22,29%

Si precisa, altresì, che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia, i valori degli immobili nel Comune di Spoltore, nel 2° semestre 2009 rispetto al semestre precedente, hanno subito un incremento quantificabile mediamente nel +4% circa.

Metodologia estimativa adottata

Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione. Nel rispetto di tale principio, tenuto conto che l'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima, così come meglio precisato al precedente punto 2.3.1 *dati urbanistici*, è suscettibile di essere trasformata in un bene apprezzato dal mercato in quanto ricadente secondo lo strumento urbanistico in zona B sottoposta alla realizzazione di Piano di Recupero con la possibilità di applicare l'indice territoriale di 2 mc/mq, il criterio di valutazione più rispondente allo scopo della stima che si intende adottare per individuare il più probabile valore dell'area è quello a "valore di trasformazione" da ricercarsi per differenza fra il valore del prodotto ottenibile dalla trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione,

comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Si evidenzia che sull'area in esame è già stato presentato uno specifico Piano di Recupero di iniziativa privata, per il quale la Commissione Edilizia del Comune di Spoltore ha espresso parere favorevole con condizioni con verbale n. 21/2009 nella seduta del 23.06.2009; tale Piano, adottato con deliberazione del Commissario ad acta in data 26.04.2010 ed approvato con deliberazione pubblicata sul B.U.R.A. n. 52 del 31.08.2011, prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito, in generale, da:

- ✓ n. 75 abitazioni dislocate sui piani dal primo settimo, oltre ad un piano ottavo sottotetto;
- ✓ n. 10 locali commerciali, al piano terra;
- ✓ n. 72 box al piano interrato;
- ✓ n. 8 box al piano terra;
- ✓ n. 72 posti auto scoperti al piano terra.

Le consistenze lorde ragguagliate del succitato complesso edilizio, calcolate sulla base di quanto evincibile dal Piano di Recupero di cui sopra, sono riepilogate nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata mq
n. 75 abitazioni	6.471	1	6.471
Balconi/terrazzi	1.883	0,30	564,90
n. 80 Box auto	1.600	0,60	960
n. 72 posti auto scoperti	936	0,20	187,20
Totale abitazioni con incidenza box e posto auto, in c.t.			8.183
Negozi	1.331	1	1.331

Si precisa che il coefficiente di ragguaglio pari a 0,60 attribuito alla consistenza dei box è stato calcolato quale rapporto fra i valori centrali della tipologia Box e della tipologia Abitazioni civili, in ottimo stato d'uso, desunti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, relativi al 2° semestre 2009; analogo procedimento è stato adottato per calcolare il coefficiente 0,20 attribuito alla superficie dei posti auto scoperti.

Tenuto conto che è prevista la realizzazione di n. 75 abitazioni, è stata assunta una superficie media *convenzionale*, comprensiva dell'incidenza del garage e posto auto scoperto, di circa mq. 109/cadauna (mq 8.183 / 75); per i n. 10 locali commerciali, la consistenza media assunta è di mq 133/cadauno (mq 1.331 / 10).

Si ipotizza, pertanto, la trasformazione della stessa area mediante la realizzazione dei medesimi immobili di cui al suddetto Piano.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione è la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - (K + U_P) / q^n$$

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

$$V_T = V_M / q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + (O_{FT} + O_{IA} + O_{FA})] + U_P\} / q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene da trasformare		
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione	Ctt Costo tecnico di trasformazione	
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	Oneri di urbanizzazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	Oneri professionali	Cg costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	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 di acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T		
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V_T		
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione		

Il procedimento di stima in esame, si articola, quindi, nelle seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore del bene trasformato;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi di trasformazione gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;

- Determinazione degli oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- Attualizzazione e determinazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).

LA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

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

- n_1 = fase preliminare. E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da trasformare (si considera coincidente con l'epoca della stima, nella fattispecie 31.12.2009) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tenuto conto dei tempi occorrenti per l'approvazione del Piano di Recupero, si ipotizza per la fase preliminare un periodo di: 18 mesi.
- n_2 = fase di costruzione. E' il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine dei lavori di costruzione. Tenuto conto dell'entità dell'opera, si assume un periodo di 24 mesi di durata dei lavori, fino alla consegna.
- n_3 = fase di commercializzazione. E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e la data finale del processo di vendita del bene realizzato. Si ipotizza che la fase di commercializzazione avvenga in 24 mesi: $n_3 = 24$ mesi.

La durata complessiva dell'operazione è, pertanto, di 66 mesi.

In base alla tempistica sopra ipotizzata, le diverse grandezze economiche in gioco si considerano disposte nel tempo come segue:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
Costo terreno e relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	Mesi 66
Oneri finanziari sul costo del terreno e sui relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	Mesi 66
30% del costo tecnico di trasformazione	n_1	18	$n_2 + n_3$	Mesi 48
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$	34	$1/3 n_2 + n_3$	Mesi 32
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (1/3) n_2$	26	$2/3 n_2 + n_3$	Mesi 40
30% dei costi di gestione della trasformazione	n_1	18	$n_2 + n_3$	Mesi 48
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$	34	$1/3 n_2 + n_3$	Mesi 32
Valore di mercato del prodotto ottenibile dalla trasformazione	$n_1 + n_2 + n_3$	66		
Utile del promotore	$n_1 + n_2 + n_3$	66		

Determinazione del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il criterio di valutazione che si intende adottare per individuare il più probabile valore venale del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, ossia l'intero complesso edilizio supposto realizzato ex novo con le medesime caratteristiche di quello di cui al Piano di Recupero, è quello a "valore di mercato", da ricercare con il procedimento diretto o sintetico comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*.

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa.

In sintesi il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione.**
- **Test di ammissibilità:** si effettua un test sulla possibilità di utilizzare i dati desunti dall'indagine di mercato, riferiti ad epoche e zone diverse a quelle oggetto di stima.
- **Compilazione della tabella dei dati:** le caratteristiche specifiche degli immobili in comparazione ammissibili e dell'immobile da stimare si traducono in punteggi e quantità.
- **Compilazione della tabella dei prezzi marginali:** si determinano i prezzi marginali di ogni caratteristica, definiti come variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
- **Compilazione della tabella di valutazione:** si effettuano i calcoli moltiplicando le differenze di quantità o punteggio tra l'immobile di stima definito *subject* e gli immobili di comparazione definiti *comparables*, risultanti dalla tabella dei dati, per i corrispondenti prezzi marginali, ottenendo correzioni di prezzo da apportare a ciascun *comparable*.
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati:** per ciascun immobile di confronto si effettua la sommatoria del prezzo iniziale omogeneizzato e delle correzioni di prezzo, ottenendo il cosiddetto "prezzo corretto". Si effettua il calcolo del valor medio dei prezzi unitari corretti e si verifica che lo scostamento dei suddetti prezzi unitari rispetto al valor medio calcolato sia inferiore all'alea di stima ritenuta appropriata per la presente valutazione. Si eliminano infine i *comparables* che presentano uno scostamento superiore

all'alea fissata e si determina il più probabile valore unitario attraverso la media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei restanti *comparables*.

Indagine di mercato e costituzione del campione per le abitazioni.

Per la valutazione in argomento sono state eseguite indagini di mercato finalizzate alla ricerca di dati inerenti unità immobiliari a destinazione residenziale aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile in stima. Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori unitari relativi ai seguenti immobili (*comparables*) di nuova costruzione:

- Ca: abitazione con garage in Spoltore, via Otranto, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 118 compravenduta ad €. 187.000,00 pari ad €/mq 1.584,74 (atto di vendita notaio Giovanni Di Pierdomenico del 29.01.2009, rep. 28269/9908);
- Cb: Abitazione con garage e posto auto scoperto in Spoltore, via Vittorio De Sica, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 125, compravenduta ad €. 200.000 pari ad €/mq 1.600,00 (atto di vendita notaio Egidio Marra del 13.03.2009, rep. 68149/21372);
- Cc: Abitazione con garage e posto auto scoperto in Spoltore, via Budapest, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 120, compravenduta ad €. 180.000 pari ad €/mq 1.500,00 (atto di vendita notaio Pasquale Rozzi del 03.11.2009, rep. 218396/49199);
- Cd: Abitazione con garage e posto auto scoperto in Spoltore, via Lisbona, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 98, compravenduta ad €. 165.000 pari ad €/mq 1.683,67 (atto di vendita notaio Nicola Giofrè del 10.12.2009, rep. 79811/26263);
- Ce: Abitazione con garage in Spoltore, via Budapest, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 106, compravenduta ad €. 150.000 pari ad €/mq 1.415,09 (atto di vendita notaio Pasquale Rozzi del 16.10.2008, rep. 216148/47786).

Si allegano le *tabelle di comparazione* (allegato n. 6), *del test di ammissibilità* (allegato n. 7), *dei dati* (allegato n. 8), *dei prezzi marginali* (allegato n. 9) e *di valutazione* (allegato n. 10).

Indagine di mercato e costituzione del campione per i locali commerciali.

Per la valutazione in argomento sono state eseguite indagini di mercato finalizzate alla ricerca di dati inerenti unità immobiliari a destinazione commerciale aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle dell'immobile in stima. Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori unitari relativi ai seguenti immobili (comparables) posti in fabbricati di nuova costruzione:

- Ca: Negozio con annessi n. 2 posti auto scoperti e magazzino in Spoltore, via Nora, al piano terra per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 69, compravenduto ad €. 118.000,00 pari ad €/mq 1.710,14 (atto di vendita notaio Antonio Mastroberardino del 29.10.2007, rep. 163612/38304);
- Cb: Negozio con annesso posto auto scoperto in Spoltore, via Otranto, al piano terra per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 68, compravenduto ad €. 95.000,00 pari ad €/mq 1.397,06 (atto di vendita notaio Egidio Marra del 19.06.2008, rep. 67361/20818);
- Cc: Negozio con annesso garage e n. 4 posti auto scoperti in Spoltore, via Nora, al piano terra per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 201, compravenduto ad €. 342.000,00 pari ad €/mq 1.701,49 (atto di vendita notaio Antonio Mastroberardino del 13.06.2008, rep. 165421/39240).

Si allegano le *tabelle di comparazione* (allegato n. 11), *del test di ammissibilità* (allegato n. 12), *dei dati* (allegato n. 13), *dei prezzi marginali* (allegato n. 14) e *di valutazione* (allegato n. 15).

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

A valle della compilazione della tabella di valutazione si effettua la sintesi valutativa determinando la media aritmetica dei prezzi corretti degli immobili in comparazione.

Si verifica l'attendibilità del valore trovato calcolando gli scostamenti percentuali $\Delta\%$ dei valori unitari corretti rispetto al valore unitario determinato.

Si eliminano gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$ maggiore dell'alea estimativa, fissata nel caso specifico al 15%.

Si effettua un ricalcolo del valore medio unitario dell'immobile da stimare tramite la media aritmetica dei prezzi dei soli immobili in comparazione superstiti, aventi scostamento percentuale $\Delta\%$ minore dell'alea estimativa.

Il risultato ottenuto rappresenta il valore unitario dell'immobile da stimare.

Dalle suddette tabelle di valutazione sono stati ottenuti i seguenti valori:

- € 176.205,90 cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1.616,57 ed in cifra tonda **€/mq 1.600,00 (euro milleseicento/00)**, per un'abitazione tipo, di consistenza media *convenzionale* di mq 109 sita ad un piano intermedio, con esposizione est-ovest, ritenuta maggiormente rappresentativa delle abitazioni poste nel complesso edilizio in esame;
- € 223.276,49 cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1.678,77 ed in cifra tonda **€/mq 1.700,00 (euro millesettecento/00)**, per un negozio tipo, di consistenza media *convenzionale* (mq 133) con ml. 9 di ingressi e vetrine, ritenuto rappresentativo dei locali commerciali posti nel suddetto complesso edilizio.

Tali valori unitari risultano sostanzialmente in linea con quelli presenti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, 2° semestre 2009; infatti, nella zona omogenea in questione denominata "E2 - Villa Raspa, Santa Teresa e zone limitrofe", sono compresi:

- fra un minimo di €/mq 1.250,00 ed un massimo di €/mq 1.700,00 per la tipologia "abitazioni civili" in ottimo stato conservativo;
- fra un minimo di €/mq 1.250,00 ed un massimo di €/mq 1.550,00 per la tipologia "negozi" posti in posizione di normale appetibilità commerciale.

Per determinare, quindi, il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, si opera il prodotto dei suddetti valori unitari per le consistenze lorde ragguagliate del complesso immobiliare in esame, così come sopra riportate; si ha:

Destinazione d'uso	Superficie lorda ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €.
Abitazioni, box e posti auto	8.183	1.600,00	13.092.800,00
negozi	1.331	1.700,00	2.262.700,00
Valore totale prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione			15.355.500,00

Determinazione dei costi diretti e indiretti della trasformazione

Questa fase consiste nella definizione:

- dei costi tecnici di trasformazione;

- dei costi di urbanizzazione;
- dei costi di gestione dell'operazione.

Costi tecnici di trasformazione

Costo Tecnico di Costruzione (CTC)

Il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire un immobile e può essere determinato sinteticamente o analiticamente.

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo delle opere di idoneizzazione (COI) del sito che, nel caso specifico, rappresenta il costo di demolizione dei fabbricati esistenti e il trasporto a discarica del materiale di risulta;
- costo di costruzione delle Superfici Coperte (CSC), costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare il complesso edilizio oggetto di stima, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti;
- costo di sistemazione delle Superfici Esterne (CSE) occorrenti per realizzare i posti auto scoperti del complesso edilizio.

Si procede, quindi, ad un'apposita indagine di mercato che permetta di raccogliere i dati necessari.

Il costo di demolizione del complesso edilizio esistente ed il trasporto a discarica del materiale di risulta viene dedotto dal Prezziario Regione Abruzzo, alle seguenti voci:

- ❖ A/5 - 2 prezziario anno 2009: Demolizione vuoto per pieno di fabbricati con struttura portante in cemento armato: €/mc 25,98;
- ❖ E 01.210.10 prezziario anno 2013: cernita e trasporto a discarica di materiale proveniente da demolizioni. Per edifici con struttura mista, l'importo è calcolato sul 30% del volume vuoto per pieno: €/mc 46,82 che, in base ai coefficienti ISTAT, viene ridotto ad €/mc 43,07 per riferirlo all'anno 2009.
- ❖ R.10.20.10 I prezziario anno 2016: Rimozione-bonifica coperture in cemento-amianto con smaltimento presso discariche autorizzate, per superfici comprese tra mq 501 e mq 1.000, costo di €/mq 15,17 che viene ridotto, in base ai coefficienti ISTAT, ad €/mq 14 circa per riferirlo all'anno 2009.

Il costo di costruzione medio unitario a nuovo viene determinato sulla base del prezziario "Prezzi Tipologie Edilizie - 2010" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, in base alla seguenti voci riferite ad *edilizia residenziale di tipo medio e di pregio*:

- ❖ A1 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 933,00 per la realizzazione di un edificio a torre di n. 8 piani abitabili, oltre ad un piano terreno di ingresso e un piano interrato destinato a locali impianti e cantine, per una consistenza complessiva di circa mq 2.961, con caratteristiche complessive medie.
- ❖ A3 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 1.187,00 per la realizzazione di un edificio residenziale multipiano di 10 piani fuori terra e n. 2 piani interrati. I piani interrati sono destinati a box e cantine, il piano terra a ingresso e n. 2 negozi (oltre a n. 31 posti auto), i piani superiori a n. 25 abitazioni e n. 2 uffici, per una consistenza complessiva di circa mq 3.420, con caratteristiche complessive medie.
- ❖ A7 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 1.042,00 per la realizzazione di un edificio residenziale pluripiano costituito da n. 54 appartamenti e n. 80 box, per una superficie complessiva di mq 5.566. L'altezza degli edifici varia da 2 a 4 piani, sono dotati di spazi giardini condominiali attrezzati e giardini privati con ingresso indipendente.

I suddetti costi unitari vengono opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del bene oggetto di stima.

Tipologia	Fonte	Caratteristica dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione			
		Oggetto	Luogo	Data	consistenza (mq)	Costo unitario rilevato (€/mq)	Aggiornamento temporale	ubicazione	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2010 voce A1	Edificio a torre	Nord Italia	2009	2.961	933	1,00	0,90	0,90	839,70
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2010 voce A3	Edificio residenziale multipiano	Nord Italia	2009	3.420	1.187	1,00	0,90	0,90	1.068,30
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2010 voce A7	Edificio residenziale pluripiano	Nord Italia	2009	5.566	1.042	1,00	0,90	0,90	937,80
In cifra tonda									950,00	

Anche per determinare il costo occorrente per la sistemazione dei posti auto scoperti ubicati sull'area esterna si fa riferimento al succitato prezario, precisamente alla voce H3, parcheggi: realizzazione di un parcheggio a raso per complessivi n. 367 posti macchina e n. 43 posti motocicli, costo unitario rilevato di €/mq 44,00. Esso viene opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il bene oggetto di valutazione con i medesimi criteri sopra citati.

Tipologia	Fonte	Caratteristica dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione			
		Oggetto	Luogo	Data	consistenza (mq)	Costo unitario rilevato (€/mq)	Aggiornamento temporale	ubicazione	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
Parcheggi	Prezzario DEI 2010 voce H3	Parcheggio a raso	Nord Italia	2009	17.300	44	1,00	0,90	0,90	39,60
									In cifra tonda	40,00

Si determinano, pertanto, i seguenti costi:

Costo delle opere di idoneizzazione (COI) del sito:

Descrizione opera	Consistenza	Costo unitario €/mc	Costo totale
<i>Demolizione edifici esistenti</i>	mc 9.453	25,98	€ 245.588,94
<i>Cernita e trasporto a discarica</i>	mc 9.453 x 0,30	43,07	€ 122.142,21
<i>Rimozione-bonifica coperture in cemento-amianto</i>	mq 845	14,00	€ 11.830,00
		Totale €	379.561,15

Costo di costruzione superfici coperte (CSC):

Per l'intero complesso edilizio si ha:

€/mq 950 x 8.602 mq = € 8.171.900;

Costo di sistemazione superfici esterne (CSE):

€/mq 40,00 x mq 936 = € 37.440;

Si precisa che le consistenze applicate ai costi unitari di cui sopra sono state calcolate come segue:

	Destinazione d'uso	Superficie mq	coefficiente	Superficie mq
Consistenze ai fini (CSC)	abitazioni	6.471	1	6.471
	negozi	1.331	1	1.331
	Box (n. 80 x 20 mq/cad.)	1.600	0,50	800
	Superficie complessiva (CSC) ai fini del costo di costruzione, mq			8.602
Consistenze ai fini (CSE)	Posti auto scoperti (n. 72 x 13 mq/cad.)	936	1	936
	Superficie complessiva (CSE) ai fini del costo di costruzione, mq			936

Pertanto, Costo tecnico di costruzione (CTC): = (COI) + (CSC) + (CSE) = € 379.561 + € 8.171.900 + € 37.440 = **€ 8.588.901**

Costi Indiretti di Costruzione (CIC)

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di trasformazione, gli oneri di urbanizzazione (OU) e i costi di gestione dell'operazione (CG), questi ultimi costituiti dagli Onorari Professionali (OP), dai Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL) e dalle Spese Generali (SG).

Oneri di Urbanizzazione (OU).

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati sulla base di quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Spoltore. Si riporta, nel seguito, una tabella riassuntiva di tali oneri, suddivisi per le n. 2 tipologie immobiliari (residenziale e commerciale) di cui si compone il complesso immobiliare in esame.

Oneri di urbanizzazione	Tipologia residenziale	Tipologia commerciale
Contributo concessorio al costo di costruzione	€ 109.798,09	€ 22.965,66
Urbanizzazione primaria e secondaria	€ 103.605,48	€ 9.480,37
sommano	€ 213.403,57	€ 32.446,03
€ 245.849,60		

Oneri di Urbanizzazione: **OU** = € 245.849,60 in c.t. **€ 245.850**

Costi di Gestione dell'operazione (CG).

Onorari professionali (OP)

Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

Anche se l'art. 9 del Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1, ha abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico, la loro entità viene comunque stabilita, per semplicità, sulla base delle tabelle di cui alla Legge n. 143/1949 e s.m.i. e delle tariffe Lavori Pubblici calcolate in base al Decreto Ministeriale 04 aprile 2001, che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Da un calcolo effettuato si è stabilito che per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, gli onorari professionali ammontano a circa il 6% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC). Pertanto si ha:

Onorari Professionali: $OP = 6\% \times \text{€ } 8.588.901 = \text{€ } 515.334$

Costi di allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG).

I costi di allacciamento ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC), oltre oneri di urbanizzazione (OU); pertanto si ha:

Costi allacciamenti e spese generali: $CAL + SG = 2\% \times \text{€ } (8.588.901 + 245.850) = \text{€ } 176.695.$

Spese di commercializzazione (SC).

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari.

Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Sulla base di quanto sopra esposto, considerata l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari al 2% del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Spese di commercializzazione: $SC = 2\% \times \text{€ } 15.355.500,00 = \mathbf{307.110}$

Riepilogo Costi di Costruzione diretti e indiretti (CC).

Dettaglio voci	Prezzo unitario (€/mq)	Quantità (mq)	Costo (€)
Costo opere di idoneizzazione del sito (COI)	-	-	379.561
Costo di costruzione delle superfici coperte (CSC)	950,00	8.602	8.171.900
Costo di costruzione delle superfici esterne (CSE)	40,00	936	37.440
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE: CTC			8.588.901
ONERI DI URBANIZZAZIONE OU			245.850
Dettaglio voci	Percentuale	Quantità (€)	Costo (€)
Onerari professionali (OP) = 6% x CTC	6%	8.588.901	515.334
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL + SG) = 2% x (CTC + Ou)	2%	8.834.751	176.695
Spese di commercializzazione (SC)	2%	15.355.500	307.110
TOTALE COSTI DI GESTIONE: CG = OP + CAL + SG + SC			999.139
Totale costi diretti ed indiretti di costruzione CC			9.833.890

Oneri finanziari (OF) sui costi di trasformazione

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

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

In particolare applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

Dove:

- C** = capitale investito
- d** = percentuale di indebitamento
- qⁿ** = coefficiente di attualizzazione del montante con **q = (1 + r)**
- r** = tasso di interesse sul debito
- n** = tempo di maturazione dei fattori economici

Nel caso in esame il tasso d'interesse si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi. Esso risulta composto, dal tasso EURIBOR vigente, maggiorato dello spread di mercato (guadagno dell'istituto di credito).

Dalla consultazione dei tassi EURIBOR a 3 mesi dell'anno 2009 (media mensile) si ricava un tasso pari a 0,68%. Aggiungendo allo stesso uno spread di circa il 2,00%

- 2,50% (in linea con quello praticato per operazioni immobiliari) si ottiene un tasso di circa il 3%.

La percentuale di indebitamento **d** del promotore o costruttore viene ipotizzata pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione finanziaria (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche, Basilea 2).

Per quanto riguarda i tempi di maturazione si ipotizza che:

- il costo di acquisto dell'area si verifichi al momento 0, pertanto gli oneri finanziari vengono calcolati per un tempo pari alla totale durata dell'operazione ossia 66 mesi;
- i costi di costruzione diretti ed indiretti, vengono ipotizzati come segue:
 - 30 % erogati al tempo n1 (oneri finanziari per i periodi n2 e n3, ossia 48 mesi);
 - 70 % erogati al tempo n1 + 2/3 n2 (oneri finanziari per il periodo 1/3 n2 e n3 ossia 32 mesi).

Sulla base della tempistica sopra indicata, si riportano nella tabella seguente i calcoli relativi agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione.

ONERI FINANZIARI		Tasso r%	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi	Quota debito d%	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione	OF1 (30%)	3%	48	8.588.901	30%	60%	194.037
	OF2 (70%)	3%	32	8.588.901	70%	60%	295.850
Sugli oneri di urbanizzazione	OF3	3%	40	245.850	100%	60%	15.274
Sui costi di gestione	OF4 (30%)	3%	48	999.139	30%	60%	22.572
	OF5 (70%)	3%	32	999.139	70%	60%	34.416
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (OF)							562.149

Determinazione dell'utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato (UP).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo $n = n1 + n2 + n3 = 66$ mesi.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e di quella inerente il rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere il tempo "n" prima che l'immobile produca reddito o prima che i capitali investiti diano frutti.

In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato, del quale ne costituisce una equa percentuale.

Nel caso in esame, tenuto conto che alla data del 31.12.2009 non risultava ancora approvato il Piano di Recupero, nonché considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, la peculiarità dell'immobile e la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene che tale percentuale possa essere valutata nel 13%.

Utile del promotore (UP) = € 15.355.500 x 0,13 = **€ 1.996.215,00**

Costo di produzione a nuovo dell'edificio.

Nella sottostante tabella viene indicato il costo di produzione dell'immobile, esclusa l'area, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Dati tecnico-economici			Importi (€)
Costi di costruzione diretti ed indiretti (CC)	Costo Tecnico di Costruzione (CTC)	Costo di idoneizzazione sito (COI)	379.561
		Costo di costruzione superfici coperte (CSC)	8.171.900
		Costo di sistemazione superfici scoperte (CSE)	37.440
	Costi indiretti di costruzione	Oneri di urbanizzazione (OU)	245.850
		Oneri professionali (OP)	515.334
		Costi per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG)	176.695
		Spese di commercializzazione (SC)	307.110
Oneri finanziari (OF)	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi di trasformazione (OF)	562.149	
Utile del promotore (UP)	Utile del promotore sul valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione	1.996.215	
Costo di produzione dell'immobile			12.392.254

Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale oltre ai compensi notarili e spese accessorie, si suppone ammontino complessivamente al 13% del valore; si determinano come segue:

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

Gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (3%) come: $O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = 11,97\% V_T$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione alla data della stima (31.12.2009) 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 della vendita.

Vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data di acquisto e della connessa corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli di Stato a rischio nullo relativi ad investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

Nel caso in esame si adotta, pertanto, il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato a 5 anni (3,33%): posto $r = 3,33\%$ e $q = 1 + r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f = 1/q^n$ con n espresso in anni.

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

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m	15.355.500	66	0,83513	12.823.855
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato (V_m)				12.823.855
Costo tecnico di trasformazione	8.588.901	66	0,83513	7.172.858
Oneri di urbanizzazione	245.850	66	0,83513	205.317
Costi di gestione	999.139	66	0,83513	834.412
Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi indiretti	562.149	66	0,83513	469.468
Utile del promotore	1.996.215	66	0,83513	1.667.101
Costi di trasformazione attualizzati				10.349.156
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area	13% V_t	66	0,83513	10,86% V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area	11,97% V_t	66	0,83513	10,00% V_T
Oneri sul capitale area attualizzati				20,85% V_T

Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione (VT)

Dall'equazione $V_T = (V_M - \sum C_i - a V_T) / q^n$, con $a = (t + f)$ dove t ed f rappresentano:

t = percentuale del valore incognito V_t corrispondente agli oneri di trasferimento (costi indiretti di acquisto) del bene da trasformare;

f = percentuale del valore incognito V_t corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare;

Raggruppando e sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T :

$$V_t = \frac{V_m / q^n - \sum C_i / q^n}{1 + a/q^n} = \frac{\text{€ } 12.823.855 - \text{€ } 10.349.156}{1,2085} = \text{€ } 2.047.744,31$$

Tale valore, in cifra tonda pari ad **€ 2.050.000,00 (euro duemilionicinquantamila/00)**, costituisce il più probabile valore venale del compendio immobiliare nel suo complesso, riferito alla data del 31.12.2009, tenendo debitamente conto della potenzialità edificatoria inerente la sua peculiare destinazione urbanistica.

a1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI A REALIZZARSI OFFERTI IN PERMUTA IN CONTO PREZZI ALLA DATA DEL 31.12.2009

Descrizione immobili

Gli immobili offerti in permuta consistono in vari immobili ubicati nel comune di Spoltore, viale Europa, negli edifici previsti dal Piano di Recupero di cui alla valutazione precedente, nonché di immobili siti in comune di Cepagatti da realizzarsi su area estesa circa mq 4.000 distinta in catasto al fg 3 p.lle 621, 622, 623, 625, 626, 627 e 629; il tutto come nel seguito meglio precisato.

Immobili in comune di Spoltore:

- ❖ porzioni ad uso residenziale per una superficie complessiva circa mq 1.000 da misurarsi al lordo dei muri perimetrali, escluse le aree scoperte destinate a balconi e le quote condominiali;
- ❖ n. 12 locali interrati ad uso garages di circa mq 15 netti ciascuno;
- ❖ n. 12 posti auto scoperti di circa mq 13;
- ❖ locale ad uso commerciale della superficie di circa mq 100 al lordo dei muri perimetrali.

Immobili in comune di Cepagatti:

- capannone ad uso artigianale per una superficie coperta lorda di mq 525 circa dotato di impianto di illuminazione e pavimentazione con massetto di tipo industriale, nonché di predisposizione per gli allacci alla rete idrica e fognaria. Il capannone sarà realizzato privo di impiantistica interna (aria compressa, forza motrice), di tramezzature interne e servizi, tinteggiatura interna, fornitura di marmi e pavimenti;
- palazzina uffici di n. 2 piani per una superficie complessiva lorda di mq 352 circa priva di marmi e pavimenti, eventuali pareti vetrate esterne, impianto di condizionamento, impianto di allarme;
- residua area di pertinenza sulla quale sarà realizzato un piazzale asfaltato per circa mq 1.500 e la restante parte sistemata con misto di cava livellato e rullato. L'intera area sarà recintata secondo prescrizioni del P.I.P.

Le caratteristiche generali dei suddetti fabbricati sono desumibili dal capitolato descrittivo delle opere allegato alla scrittura privata in data 21.02.2008.

Dati identificativi

Gli immobili siti in comune di Spoltore saranno realizzati sull'area di cui al precedente punto 2.1; quelli in comune di Cepagatti saranno realizzati su porzione dell'area censita in catasto come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza mq
3	621	/	Seminativo arborato	1	5.750
	622		Seminativo arborato	1	425
	623		Seminativo arborato	1	1.220
	625		Seminativo	1	15
	626		Seminativo	1	470
	627		Seminativo	1	40
	629		Seminativo	2	17

Tali immobili risultano attualmente intestati come nel seguito:

- quelli distinti con le p.lle 621, 623, 626 e 629 a: Tasso e Candeloro immobiliare s.r.l. con sede in Atessa, proprietà per 1/1;

- quelli distinti con le p.lle 622, 625 e 627 a: Comune di Cepagatti con sede in Cepagatti, proprietà per 1/1.

Consistenza e destinazioni d'uso.

Le superfici lorde degli immobili offerti in permuta sono le seguenti:

Comune	destinazione	Superficie netta, mq	Superficie lorda, mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata, mq
Spoltore	Abitazioni	-	1.000	1	1.000
	balconi	-	290	0,30	87
	n. 12 garages	180	204	0,60	122,40
	n. 12 posti auto	-	156	0,20	31,20
	-	-	Totale in c.t. mq		1.241
	Negozi	-	100	1	100
Cepagatti	Capannone	-	525	1	525
	uffici	-	352	1	352
	piazzale asfaltato	-	1.500	-	-

Le consistenze degli immobili in comune di Spoltore sono state raggugliate con i medesimi criteri di cui alla precedente valutazione.

Si precisa, inoltre, che la superficie dei balconi è stata calcolata in rapporto alle superfici complessive del complesso edilizio: balconi mq 1.883 / abitazioni mq 6.471 = 0,29. Quindi, mq 1.000 x 0,29 = mq 290.

La consistenza lorda dei n. 12 garage di consistenza netta pari a mq 15/cad. è stata calcolata come segue: mq 15 netti/cad. x 1,10 (coefficiente per l'incidenza delle murature) = mq 16,50 in c.t. 17 mq lordi/cadauno.

Scopo della stima

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore riferito alla data del 31.12.2009 degli immobili da realizzarsi, offerti in permuta.

Ipotesi valutative

Nella presente valutazione si ipotizza:

- che gli immobili da realizzare siano rispondenti alle esigenze strutturali e di portanza richieste dalla normativa vigente per la loro utilizzazione;
- la regolarità urbanistica degli stessi;
- l'assenza di vincoli di qualunque natura sui beni oggetto di stima.

La validità delle considerazioni estimative espresse nei seguenti paragrafi sono subordinate al verificarsi delle ipotesi sopra esposte.

Analisi del mercato immobiliare

Per quanto concerne il Comune di Spoltore, valgono le medesime considerazioni di cui alla precedente valutazione.

Il mercato immobiliare del comune di Cepagatti, invece, ha un modesto dinamismo con un numero di transazioni annuali che non arriva alla centinaia. Nel 2° semestre 2009 sono state registrate le seguenti transazioni "normalizzate" (NTN), nonché le variazioni dei volumi di compravendita, rispetto all'omologo semestre del precedente anno, così come riportato nella seguente tabella:

semestre di riferimento	Tipologia immobiliare				
	residenziale	commerciale	terziario	produttivo	altro e pertinenze residenziali
2°/2009	32,75	7,50	1,00	2,00	52,50
2°/2008	46,49	3,00	1,00	1,00	59,67
variazione percentuale NTN	-29,55%	150,00%	0,00%	100,00%	-12,02%

Si precisa, altresì, che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia, i valori degli immobili nel Comune di Cepagatti, nel 2° semestre 2009 rispetto al semestre precedente, hanno subito un incremento quantificabile mediamente nel 3,5% circa.

Metodologia estimativa adottata

Per quanto concerne gli immobili siti in Comune di Spoltore, valgono le stesse considerazioni di cui alla precedente valutazione.

Per determinare, quindi, il loro valore di mercato si opera il prodotto dei valori unitari precedentemente determinati per le consistenze lorde ragguagliate degli immobili offerti in permuta siti nel comune di Spoltore, così come sopra riportate; si ha:

Destinazione d'uso	Superficie lorda raggugliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €.
Abitazioni, box e posti auto	1.241	1.600,00	1.985.600,00
negozi	100	1.700,00	170.000,00
Valore totale immobili offerti in permuta siti in Spoltore			2.155.600,00

Per gli immobili siti in Cepagatti, invece, considerata l'assenza di un numero sufficiente di dati di mercato per la loro peculiare destinazione d'uso, si ritiene di applicare per la stima il criterio del più probabile valore di mercato attraverso l'adozione del procedimento del costo di produzione, vale a dire un procedimento di stima indiretto riconducibile all'approccio del costo.

Nella fattispecie, l'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene – in quanto producibile e riproducibile – come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al cosiddetto principio di sostituzione.

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di produzione è il seguente:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

e, in forma più completa:

$$VM = (CAA + OAA) + [(COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC) + (OP + CAL + SG + SC)] + (OFA + OFC) + UPA + UPC$$

Dove:

Valore di Mercato		VM	Stimato con il procedimento del costo di produzione		
CA Costi dell'Area diretti ed indiretti		CAA	Costo di acquisto dell'Area		
		OAA	Oneri acquisto Area		
CC Costi di costruzione diretti ed indiretti	CTC Costo tecnico di costruzione	COI	Costo delle opere di Idoneizzazione dell'Area		
		CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte		
		CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne		
	CIC Costi indiretti di costruzione	OUPS	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria		OU Oneri di Urbanizzazione
		OCC	Contributi Concessori sul		

			costo di costruzione	
		OP	Onorari Professionali	CG Costi di Gestione dell'Operazione
		CAL	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		SG	Spese Generali	
		SC	Spese di Commercializzazione	
OF Oneri Finanziari		OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi dell'Area diretti ed indiretti	
		OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi di Costruzione diretti ed indiretti	
Utile del Promotore		UPA	Utile del Promotore sui costi diretti ed indiretti dell'Area	
		UPC	Utile del Promotore sui costi di Costruzione diretti ed indiretti e relativi oneri finanziari	

Nella presente valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non presenti. In particolare, si precisa che il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area (COI) non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area su cui viene eretto il fabbricato si presenti già idonea all'edificazione.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato al nuovo dell'immobile;

LA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Considerata l'entità dell'operazione, si delinea una tempistica semplificata composta dalle seguenti tre fasi principali:

- n₁ = fase preliminare. Periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da edificare (che per semplicità si considera coincidente con l'epoca della stima) e la data di inizio dei lavori di edificazione. Si ipotizza per la fase preliminare un periodo di 6 mesi: n₁ = 6 mesi.
- n₂ = fase di costruzione. Periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e fine dei lavori di costruzione. Si assume un periodo di 6 mesi di durata dei lavori, fino alla consegna. n₂ = 6 mesi.

- n_3 = fase di commercializzazione e vendita. Nel caso in esame si ipotizza la fase di commercializzazione uguale a 6 mesi: $n_3 = 6$ mesi.

La durata complessiva dell'operazione è pertanto di: 18 mesi.

In base alla tempistica sopra ipotizzata, le diverse grandezze economiche in gioco si considerano disposte nel tempo come segue:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Accumulazione	
Costo lotto e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0		
Oneri finanziari sul Costo del lotto e sui relativi oneri di trasferimento	A partire dall'istante	0	Per mesi	$18-0 = 18$
costi diretti ed indiretti di costruzione	Al tempo di n_1 =mesi	6		
Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di costruzione	A partire da n_1 =mesi	6	Per mesi	$18-6 = 12$
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla edificazione	Al tempo $n=n_1+n_2$ =mesi	12		
Utile del promotore	Al tempo $n=n_1+n_2+n_3$ =mesi	18		

COSTI DELL'AREA DIRETTI ED INDIRETTI (CA).

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità del terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del compendio da stimare.

Costo di Acquisto dell'Area (CAA)

Il metodo estimativo è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione. Nel rispetto di tale principio il criterio di valutazione più rispondente allo scopo della stima che si intende adottare per individuare il più probabile valore dell'area in questione è quello a "valore di mercato", da ricercare con il procedimento diretto o sintetico comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*.

Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di confronto i valori unitari relativi ai seguenti immobili:

- Ca) terreno in Cepagatti, Località Piano Marino, al foglio di mappa 6, della superficie complessiva di mq. 9.483 ricadente in Zona Attività Produttive "Lotti Edificabili L6" del Piano di Lottizzazione per attività produttive "Piano Marino", con indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq, compravenduto ad € 600.000,00 (atto di compravendita notaio Antonio Mastroberardino del 07.09.2006 rep. 160141/36197);

- Cb) terreno in Cepagatti, Località Piano Marino, al foglio di mappa 6, della superficie complessiva di mq. 2.625 ricadente in "Piano di Lottizzazione Convenzionato" in Variante al P.R.G. – Località Piano Marino, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq, compravenduto ad € 160.000,00 (atto di compravendita notaio Marco Bulferi del 11.07.2008 rep. 14318/8538);
- Cc) terreno in Cepagatti, Via Abruzzo, al foglio di mappa 6, della superficie complessiva di mq. 13.541 ricadente in Zona Attività Produttive "Lotti Edificabili L14" del Piano di Lottizzazione per attività produttive "Piano Marino", con indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq, compravenduto ad € 900.000,00 (atto di compravendita notaio Paolo Chessa del 31.07.2008 rep. 203315/24845).

Si allegano le *tabelle di comparazione* (allegato n. 16), *dei dati* (allegato n. 17), *dei prezzi marginali* (allegato n. 18) e *di valutazione* (allegato n. 19).

Dalla suddetta tabella di valutazione è stato ottenuto il valore di € 174.546,03 ed in cifra tonda € 174.500,00 inerente l'area edificabile occorrente per realizzare mq 877 di fabbricati (mq 525 di capannone, oltre a mq 352 di uffici).

6.2 Oneri di Acquisto dell'Area (OAA)

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale oltre ai compensi notarili e spese accessorie, si suppone ammontino complessivamente al 13% del valore dell'area.

Oneri di acquisto area: OAA = 13% CAA: = **€ 22.685**

Determinazione dei Costi di Costruzione Diretti e Indiretti (CC)

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo Tecnico di Costruzione (CTC)

Il costo tecnico di costruzione equivale teoricamente alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire un immobile e può essere determinato sinteticamente o analiticamente.

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle Superfici Coperte (CSC) e del costo di sistemazione delle Superfici Esterne (CSE) occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio.

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato che permetta di raccogliere i dati necessari.

I costi di costruzione delle superfici coperte e delle sistemazioni esterne vengono dedotti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2010" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, come nel seguito:

- ✓ E1- costruzione di un capannone prefabbricato classe 500 con copertura piana, con struttura in cemento armato, di complessivi mq 524 ed altezza utile di m. 4,00, costo unitario €/mq 404,00;
- ✓ E1- costruzione di un capannone analogo al precedente ma con altezza utile di m. 6,50, costo unitario €/mq 440,00;
- ✓ E2 - costruzione di un capannone prefabbricato classe 500 con copertura a doppia pendenza, con struttura in cemento armato, di complessivi mq 524 ed altezza utile di m. 4,00, costo unitario €/mq 393,00;
- ✓ E2 - costruzione di un capannone analogo al precedente ma con altezza utile di m. 6,50, costo unitario €/mq 425,00;
- ✓ E7 - fabbricato uffici facente parte di un complesso industriale completo. Gli uffici hanno consistenza di mq 2.070 e caratteristiche ordinarie. Il costo unitario è di €/mq 811,00;
- ✓ E8 - sistemazioni esterne di un complesso industriale completo. La sistemazione comprende piazzali asfaltati e piastrellati, aiuole, piantumazioni, recinzioni, attraversamenti di acqua, luce, aria compressa, gas, impianto di irrigazione ed antincendio. Costo €/mq 32,00.

I suddetti costi unitari vengono opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del bene oggetto di stima.

Tipologia	Fonte	Caratteristica dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione				Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
		Oggetto	Luogo	Data	consistenza (mq)	Costo unitario (€/mq)	Aggiornamento temporale	Ubicazione	Percentuale di incidenza delle opere da realizzare	Coefficiente finale	
Edilizia industriale	DEI 2010	E1 Capannone con copertura piana H m. 4	Nord Italia	2009	524	404,00	1,00	0,90	0,90	0,81	327,24
Edilizia industriale	DEI 2010	E1 Capannone con copertura piana H m.6,50	Nord Italia	2009	524	440,00	1,00	0,90	0,90	0,81	356,40
Edilizia industriale	DEI 2010	E2 Capannone cop. doppia pendenza H m. 4	Nord Italia	2009	524	393,00	1,00	0,90	0,90	0,81	318,33
Edilizia industriale	DEI 2010	E2 Capannone cop. doppia pendenza H m. 6,50	Nord Italia	2009	524	425,00	1,00	0,90	0,90	0,81	344,25
Costo medio unitario omogeneizzato per il capannone in c.t.											340
Edilizia industriale	DEI 2010	E7 - Uffici	Nord Italia	2009	2.070	811	1,00	0,90	0,90	0,81	656,91
Costo medio unitario omogeneizzato per gli uffici in c.t.											660
Edilizia industriale	DEI 2010	E8 - sistemazioni esterne	Nord Italia	2009	18.634	32	1,00	0,90	1	0,90	28,80
Costo medio unitario omogeneizzato per le opere esterne in c.t.											29

Per quanto concerne i costi di riferimento del capannone, si precisa che sono stati assunti quelli di capannoni aventi altezza di m. 4 e di m. 6,50 in quanto non si conosce l'altezza di quello che sarà realizzato. Inoltre, gli uffici e il suddetto

capannone saranno realizzati privi di alcune opere di finitura e impianti che, da un sintetico calcolo basato sulle percentuali di incidenza delle varie opere rilevate dal succitato prezzario, sono state stimate nel 10% del costo totale; pertanto, è stato adottato il coefficiente 0,90 quale percentuale delle opere che saranno eseguite.

Costo di costruzione delle Superfici Coperte (CSC):

Capannone: € /mq 340 x mq 525 = € 178.500

Uffici: € /mq 660 x mq 352 = € 232.320

Sommano € 410.820

Costo di sistemazione superfici scoperte (CSE): 29 €/mq x 1.500 mq = € 43.500.

Costo tecnico di costruzione (CTC): = CSC + CSE = € 410.820 + 43.500 = € **454.320**

Costi Indiretti di Costruzione (CIC)

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli oneri di urbanizzazione (OU) e i costi di gestione dell'operazione (CG), questi ultimi costituiti dagli Onorari Professionali (OP), dai Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL) e dalle Spese Generali (SG).

Oneri di Urbanizzazione (OU).

Presso il Comune di Cepagatti sono stati assunti gli elementi atti a calcolare i corrispettivi, distintamente per il capannone e per la palazzina uffici, degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, nonché quelli del contributo concessorio al costo di costruzione (che non vengono corrisposti per immobili produttivi).

Da conteggi eseguiti, che per brevità non vengono esplicitati, è stato calcolato un importo complessivo di €. 6.845.

Pertanto, gli oneri di urbanizzazione vengono assunti pari a: OU = € **6.845**.

Costi di Gestione dell'operazione (CG).

Onorari professionali (OP)

Da un calcolo effettuato si è stabilito che per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, gli onorari professionali ammontano a circa il 8% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC). Pertanto si ha:

Onorari Professionali: OP = 8% x € 454.320 = € **36.346**

Costi di allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG).

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC) e degli oneri di urbanizzazione (OU); pertanto si ha:

Costi allacciamenti e spese generali: $CAL + SG = 2\% \times \text{€ } 461.165 = \text{€ } 9.223$

Spese di commercializzazione (SC).

Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame tali costi si assumono pari a 2%.

Spese di commercializzazione: $SC = 2\% \times \text{€ } 703.919 = \text{€ } 14.078$

Riepilogo Costi di Costruzione diretti e indiretti (CC).

Dettaglio voci	Prezzo unitario (€/mq)	Quantità (mq)	Costo (€)
Costo di costruzione superfici coperte, capannone	340,00	525	178.500,00
Costo di costruzione superfici coperte, uffici	660,00	352	232.320,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	29,00	1.500	43.500,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE: CTC = CSC + CSE			454.320,00
Dettaglio voci	Percentuale	Quantità (€)	Costo (€)
Oneri di Urbanizzazione (OU)			6.845,00
Oneri professionali (OP) = 8% x (CTC)	8%	454.320,00	36.346,00
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL + SG) = 2% x (CTC+OU)	2%	461.165,00	9.223,00
Spese di commercializzazione (SC) = 2% x Vm	2%	703.919,00	14.078,00
TOTALE COSTI DI GESTIONE: CG = OU + OP + CAL + SG + SC			66.492,00
Totale costi diretti ed indiretti di costruzione CC			520.812,00

Oneri finanziari (OF)

Per gli oneri finanziari valgono le medesime considerazioni di cui alla precedente valutazione; pertanto, gli stessi vengono calcolati in modo analogo e utilizzando lo stesso tasso del 3,00% come nel seguito:

ONERI FINANZIARI		Tasso r%	Tempi mesi	Costi (€)	Quota costi	Quota debito d%	Oneri finanziari (€)
Sui costi diretti ed indiretti di acquisto area	$OFA = CA \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3%	18	197.185	100%	60%	5.364
Sul costo tecnico di costruzione	$OFC_2 = CC \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3%	12	520.812	100%	60%	9.375
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI ACQUISTO AREA E DI COSTRUZIONE FINANZIATA DAL DEBITO (OF)							14.738

Determinazione dell'utile del promotore sui costi di costruzione diretti ed indiretti e relativi oneri (UP).

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di acquisto area e di costruzione diretti e indiretti e sui relativi oneri.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, la peculiarità dell'immobile e la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene che possa essere valutata nel 10%.

UTILE DEL PROMOTORE	CC+OF(€)	Profitto p%	Utile (€)
Sui costi diretti ed indiretti dell'area e oneri finanziari: $UP = p\%(CA+OFA)$	197.185 + 5.364	10%	20.255
Sui costi diretti ed indiretti di costruzione: $Up=p\%(CC+OFC)$	520.812 + 9.375	10%	53.019
Utile del promotore UP			73.274

Valore di mercato stimato con il costo di produzione (VM).

Viene di seguito indicato il più *probabile valore di mercato* dell'immobile oggetto della presente stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come **costo di produzione: $VM = CA + CC + OF + UP$**

Si riportano, nella sottostante tabella, tutti i dati tecnico-economici fin qui elaborati dai quali viene ricavato il più *probabile valore di mercato* attraverso l'adozione del *procedimento del costo di produzione*.

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN CEPAGATTI, STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI PRODUZIONE		
COSTI DELL'AREA DIRETTI ED INDIRETTI (CA)		Costo (€)
Costo di acquisto dell'area (CAA)		174.500
Oneri di acquisto dell'area (OAA)		22.685
TOTALE COSTO DELL'AREA: CA= CAA + OAA		197.185
COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI (CC)		Costo (€)
Costo tecnico di costruzione (CTC)	Costo di costruzione superfici coperte (CSC)	410.820
	Costo di sistemazione superfici scoperte (CSE)	43.500
Costi indiretti di costruzione (CIC)	Oneri di urbanizzazione (OU)	6.845
	Onorari professionali	36.346
	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL)+(SG)	9.223
	Spese di commercializzazione (SC)	14.078
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI: CC=CSC+ OU + OP+CAL+SG+ SC		520.812
ONERI FINANZIARI (OF)		Oneri (€)
Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti dell'area (OFA)		5.364
Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di costruzione (OFC)		9.375
TOTALE ONERI FINANZIARI (OF)		14.738
UTILE DEL PROMOTORE (UP)		Utile (€)
Utile sui costi diretti ed indiretti dell'area		20.255
Utile sui costi diretti ed indiretti di costruzione e sui relativi oneri (UPC)		53.019
TOTALE UTILE DEL PROMOTORE (UP)		73.274
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI PRODUZIONE: CA+CC+OF+OP		€ 806.009
ed in cifra tonda		€ 806.000

Il più probabile valore complessivo degli immobili offerti in permuta siti nei comuni di Spoltore e Cepagatti, riferito alla data del 31.12.2009, è il seguente:

Immobili siti nel Comune di:	Valore stimato alla data del 31.12.2009
Spoltore	€ 2.155.600,00
Cepagatti	€ 806.000,00
Totale	€ 2.961.600,00

b) DETRAZIONE DAL VALORE COME SOPRA DETERMINATO DELLA PERCENTUALE DI RIDUZIONE DEL 25%.

Il corrispondente importo viene determinato come nel seguito:

Descrizione	Importo
Valore complesso immobiliare alla data del 31/12/2009	€ 2.050.000,00
Valore immobili da realizzarsi offerti in permuta alla data del 31/12/2009	€ 2.961.600,00
totale	€ 5.011.600,00
Importo da detrarre (percentuale del 25%)	€ 1.252.900
Totale	€ 3.758.700,00

c) CALCOLO, SULLA SOMMA SOPRA DETERMINATA, DEGLI INTERESSI AL TASSO LEGALE E DELLA RIVALUTAZIONE MONETARIA.

I corrispettivi degli interessi al tasso legale e della rivalutazione monetaria della somma sopra determinata, sono calcolati nella seguente tabella.

Dal	al	Indice istat	Capitale rivalutato	Tasso interessi	Giorni	interessi
31/12/2009	31/12/2010	1,019	€ 3.830.115,30	1,00%	365	€ 38.301,15
01/01/2011	31/12/2011	1,028	€ 3.937.358,53	1,50%	364	€ 58.898,57
01/01/2012	31/12/2012	1,02	€ 4.016.105,70	2,50%	365	€ 100.402,64
01/01/2013	31/12/2013	1,004	€ 4.032.170,12	2,50%	364	€ 100.528,08
01/01/2014	31/12/2014	0,997	€ 4.020.073,61	1,00%	364	€ 40.090,60
01/01/2015	31/12/2015	1,005	€ 4.040.173,98	0,50%	364	€ 20.145,53
01/01/2016	31/12/2016	1,006	€ 4.064.415,02	0,20%	365	€ 8.128,83
01/01/2017	30/09/2017	1,005	€ 4.084.737,10	0,10%	272	€ 3.043,97
Rivalutazione capitale			€ 326.037,10			€ 369.539,36

d) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (ATTUALMENTE RIMASTO IN CAPO AI RICORRENTI) ALLA DATA DELLA STIMA (ATTUALITA').

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima è suscettibile di essere trasformata in un bene apprezzato dal mercato in quanto ricadente, secondo lo strumento urbanistico, in zona B sottoposta alla realizzazione di Piano di Recupero con indice territoriale di 2 mc/mq; inoltre, sulla stessa è già stato approvato uno specifico Piano di Recupero di iniziativa privata (adottato con deliberazione del Commissario ad acta in data 26.04.2010 ed approvato con deliberazione pubblicata sul B.U.R.A. n. 52 del 31.08.2011) che prevede la realizzazione di un complesso edilizio costituito, in generale, da:

- ✓ n. 75 abitazioni dislocate sui piani dal primo settimo, oltre ad un piano ottavo sottotetto;
- ✓ n. 10 locali commerciali, al piano terra;
- ✓ n. 72 box al piano interrato;
- ✓ n. 8 box al piano terra;
- ✓ n. 72 posti auto scoperti al piano terra.

Pertanto, si applica il medesimo criterio di stima di cui alla valutazione eseguita con riferimento alla data del 31.12.2009 che, nella fattispecie è quello a "valore di trasformazione" da ricercarsi per differenza fra il valore del prodotto ottenibile dalla trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore del compendio immobiliare nel suo complesso, riferito alla data dell'attualità.

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare del comune di Spoltore ha, in generale, un discreto dinamismo con un numero di transazioni annuali di alcune centinaia. Nel 1° semestre 2017 sono state registrate le seguenti transazioni "normalizzate" (NTN), nonché le variazioni dei volumi di compravendita, in riferimento all'omologo semestre del precedente anno, come riportato in tabella:

semestre di riferimento	Tipologia immobiliare				
	Settore residenziale	Settore commerciale	Settore terziario	Settore produttivo	Altro e pertinenze residenziali
1°/2017	56,20	6	2	1	83,45
1°/2016	56,67	3	3	2	84,34
variazione percentuale NTN	-0,83%	100%	-33,33%	-50,00%	-1,06%

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia, i valori degli immobili nel comune di Spoltore, nel 1° semestre 2017 rispetto al semestre precedente, non hanno subito variazioni.

Metodologia estimativa adottata

Il metodo estimativo è il medesimo della valutazione riferita al 31.12.2009. Pertanto, si espongono sinteticamente, nel seguito, gli elementi maggiormente rappresentativi.

LA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

- n₁ = fase preliminare. E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da trasformare (si considera coincidente con l'epoca della stima, nella fattispecie l'attualità) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tenuto conto che il Piano di Recupero è già stato approvato, si ipotizza per la fase preliminare un periodo di: 6 mesi.

- n_2 = fase di costruzione. Si assume un periodo di 24 mesi di durata dei lavori, fino alla consegna.
- n_3 = fase di commercializzazione. Si ipotizza che la fase di commercializzazione avvenga in 24 mesi: $n_3 = 24$ mesi.

La durata complessiva dell'operazione è, pertanto, di 54 mesi.

In base alla tempistica sopra ipotizzata, le diverse grandezze economiche in gioco si considerano disposte nel tempo come segue:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione	Durata debito	
Costo terreno e relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale 0	$n_1 + n_2 + n_3$	Mesi 54
Oneri finanziari sul costo del terreno e sui relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale 0	$n_1 + n_2 + n_3$	Mesi 54
30% del costo tecnico di trasformazione	n_1 6	$n_2 + n_3$	Mesi 48
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$ 22	$1/3 n_2 + n_3$	Mesi 32
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (1/3) n_2$ 14	$2/3 n_2 + n_3$	Mesi 40
30% dei costi di gestione della trasformazione	n_1 6	$n_2 + n_3$	Mesi 48
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$ 22	$1/3 n_2 + n_3$	Mesi 32
Valore di mercato del prodotto ottenibile dalla trasformazione	$n_1 + n_2 + n_3$ 54		
Utile del promotore	$n_1 + n_2 + n_3$ 54		

Determinazione del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il criterio di valutazione che si intende adottare per individuare il più probabile valore venale del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, ossia l'intero complesso edilizio supposto realizzato ex novo con le medesime caratteristiche di quello di cui al Piano di Recupero approvato, è quello a "valore di mercato", da ricercare con il procedimento diretto o sintetico comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*.

Indagine di mercato e costituzione del campione per le abitazioni.

Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori unitari relativi ai seguenti immobili (comparables) di nuova costruzione:

Ca: abitazione con posto auto coperto in Spoltore, loc. Frascone, S.S. 16 bis mare, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 101 compravenduta ad €. 165.000,00 pari ad €/mq 1.633,66 (atto di vendita notaio Gianluca Fusco del 18.02.2015, rep. 1904/1250);

Cb: Abitazione con garage e posto auto scoperto in Spoltore, via Lazio, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 94, compravenduta ad €.

140.000 pari ad €/mq 1.489,36 (atto di vendita notaio Massimo D'Ambrosio del 15.04.2016, rep. 118535/29989);

Cc: Abitazione con garage e posto auto scoperto in Spoltore, via Catania, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 112, compravenduta ad €. 181.500 pari ad €/mq 1.620,54 (atto di vendita notaio Marco Bulferi del 30.03.2017, rep. 25164/16923);

Cd: Abitazione in Spoltore, via Budapest, della superficie lorda ragguagliata di circa mq 94, compravenduta ad €. 137.000 pari ad €/mq 1.457,44 (atto di vendita notaio Massimo D'Ambrosio del 17.03.2017, rep. 120430/31426).

Si allegano la *tabella di comparazione* (allegato n. 20), la *tabella del test di ammissibilità* (allegato n. 21), *tabella dei dati* (allegato n. 22), la *tabella dei prezzi marginali* (allegato n. 23) e la *tabella di valutazione* (allegato n. 24).

Indagine di mercato e costituzione del campione per i locali commerciali.

Sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori unitari relativi ai seguenti immobili (comparables):

Ca: Negozio con annesso posto auto scoperto in Spoltore, via Federico Fellini, al piano terra di fabbricato di nuova costruzione, per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 69, compravenduto ad €. 130.000,00 pari ad €/mq 1.884,06 (atto di vendita notaio Massimo D'Ambrosio del 30.04.2014, rep. 114993/27338);

Cb: Negozio in Spoltore, loc. santa Teresa, via Mare Adriatico, al piano terra di fabbricato di recente costruzione, per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 119, compravenduto ad €. 165.000,00 pari ad €/mq 1.386,55 (atto di vendita notaio Corrado Pastore del 16.11.2016, rep. 3631/3330);

Cc: Negozio con annessi n. 3 posti auto scoperti in Spoltore, loc. Santa Teresa, via Maiella, al piano terra di fabbricato di nuova costruzione, per una superficie lorda ragguagliata di circa mq 84, compravenduto ad €. 165.012,68 pari ad €/mq 1.964,44 (atto di vendita notaio Elena Clementini del 24.07.2017, rep. 40620/6652).

Si allegano la *tabella di comparazione* (allegato n. 25), la *tabella del test di ammissibilità* (allegato n. 26), la *tabella dei dati* (allegato n. 27), la *tabella dei prezzi marginali* (allegato n. 28) e la *tabella di valutazione* (allegato n. 29).

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Dalle suddette tabelle di valutazione sono stati ottenuti i seguenti valori:

- € 177.452,16 cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1.628,00 ed in cifra tonda **€/mq 1.600,00 (euro milleseicento/00)**, per un'abitazione tipo, di consistenza media *convenzionale* di mq 109 sita ad un piano intermedio, con esposizione est-ovest, ritenuta maggiormente rappresentativa delle abitazioni poste nel complesso edilizio in esame;
- € 229.264,99 cui corrisponde un valore unitario di €/mq 1.723,80 ed in cifra tonda **€/mq 1.700,00 (euro millesettecento/00)**, per un negozio tipo, di consistenza media *convenzionale* (mq 133) con ml. 9 di ingressi e vetrine, ritenuto rappresentativo dei locali commerciali posti nel suddetto complesso edilizio.

Tali valori unitari risultano sostanzialmente in linea con quelli presenti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia, 1° semestre 2017; infatti, nella zona omogenea in questione denominata "E2 - Villa Raspa, Santa Teresa e zone limitrofe", sono compresi:

- ✚ fra un minimo di €/mq 1.350,00 ed un massimo di €/mq 1.650,00 per la tipologia "abitazioni civili" in ottimo stato conservativo;
- ✚ fra un minimo di €/mq 1.150,00 ed un massimo di €/mq 1.800,00 per la tipologia "negozi" posti in posizione di normale appetibilità commerciale.

Per determinare, quindi, il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, si opera il prodotto dei suddetti valori unitari per le consistenze lorde ragguagliate del complesso immobiliare in esame; si ha:

Destinazione d'uso	Superficie lorda ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €.
Abitazioni, box e posti auto	8.183	1.600,00	13.092.800,00
negozi	1.331	1.700,00	2.262.700,00
Valore totale prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione			15.355.500,00

Determinazione dei costi diretti e indiretti della trasformazione

Costi tecnici di trasformazione

Costo Tecnico di Costruzione (CTC)

Il costo di demolizione del complesso edilizio esistente ed il trasporto a discarica del materiale di risulta viene dedotto dal Prezziario Regione Abruzzo, alle seguenti voci:

- ❖ E 01.50.20 a) prezziario anno 2016: Demolizione vuoto per pieno di fabbricati con struttura portante in cemento armato: €/mc 15,53;
- ❖ E 01.210.10 prezziario anno 2016: cernita e trasporto a discarica di materiale proveniente da demolizioni. Per edifici con struttura mista, l'importo è calcolato sul 30% del volume vuoto per pieno: €/mc 46,97;
- ❖ R.10.20.10 I prezziario anno 2016: Rimozione-bonifica coperture in cemento-amianto con smaltimento presso discariche autorizzate, per superfici comprese tra mq 501 e mq 1.000, costo di €/mq 15,17.

Il costo di costruzione medio unitario a nuovo viene determinato sulla base del prezziario "Prezzi Tipologie Edilizie - 2014" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, in base alle stesse voci della stima riferita al 31.12.2009 per *edilizia residenziale di tipo medio e di pregio*:

- ❖ A1 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 1.028,00 per la realizzazione di un edificio a torre;
- ❖ A3 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 1.307,00 per la realizzazione di un edificio residenziale multipiano di 10 piani fuori terra e n. 2 piani interrati;
- ❖ A7 - costo di costruzione a nuovo di circa €/mq 1.240,00 per la realizzazione di un edificio residenziale pluripiano costituito da n. 2 corpi di fabbrica.

I suddetti costi unitari vengono opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del bene oggetto di stima.

Tipologia	Fonte	Caratteristica dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione			
		Oggetto	Luogo	Data	consistenza (mq)	Costo unitario rilevato (€/mq)	Aggiornamento temporale	ubicazione	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2014 voce A1	Edificio a torre	Nord Italia	2013	2.961	1.028	1,00	0,90	0,90	925,20
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2014 voce A3	Edificio residenziale multipiano	Nord Italia	2013	3.420	1.307	1,00	0,90	0,90	1.176,30
Edilizia residenziale di tipo medio	DEI 2014 voce A7	Edificio residenziale pluripiano	Nord Italia	2013	5.566	1.240	1,00	0,90	0,90	1.116,00
In cifra tonda									1.050,00	

Costo occorrente per la sistemazione dei posti auto scoperti ubicati sull'area esterna: voce H3, parcheggi: realizzazione di un parcheggio a raso, costo unitario rilevato di €/mq 49,00. Esso viene opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il bene oggetto di valutazione con i medesimi criteri sopra citati.

Tipologia	Fonte	Caratteristica dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione			
		Oggetto	Luogo	Data	consistenza (mq)	Costo unitario rilevato (€/mq)	Aggiornamento temporale	ubicazione	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
Parcheggi	Prezzario DEI 2014 voce H3	Parcheggio a raso	Nord Italia	2013	17.300	49	1,00	0,90	0,90	44,10
									In cifra tonda	44,00

Si determinano, pertanto, i seguenti costi:
Costo delle opere di idoneizzazione (COI) del sito:

Descrizione opera	Consistenza	Costo unitario €/mc	Costo totale
<i>Demolizione edifici esistenti</i>	mc 9.453	15,53	€ 146.805,09
<i>Cernita e trasporto a discarica</i>	mc 9.453 x 0,30	46,97	€ 133.202,22
<i>Rimozione-bonifica coperture in cemento-amianto</i>	mq 845	15,17	€ 12.818,65
		Totale €	292.825,96

Costo di costruzione superfici coperte (CSC):

Per l'intero complesso edilizio si ha:

€/mq 1.050 x 8.602 mq = € 9.032.100;

Costo di sistemazione superfici esterne (CSE):

€/mq 44,00 x mq 936 = € 41.184;

Costo tecnico di costruzione (CTC): = (COI) + (CSC) + (CSE) = € 292.826 + € 9.032.100 + € 41.184 = **€ 9.366.110**

Costi Indiretti di Costruzione (CIC)

Oneri di Urbanizzazione (OU).

Si riporta, nel seguito, una tabella riassuntiva di tali oneri.

Oneri di urbanizzazione	Tipologia residenziale	Tipologia commerciale
Contributo concessorio al costo di costruzione	€ 117.404,34	€ 24.566,60
Urbanizzazione primaria e secondaria	€ 103.605,48	€ 9.480,37
sommano	€ 221.009,82	€ 34.036,97
€ 255.046,79		

Oneri di Urbanizzazione, in c.t.: OU = **€ 255.047**

Costi di Gestione dell'operazione (CG).

Onerari professionali (OP)

Da un calcolo effettuato si è stabilito che per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, gli onerari professionali ammontano a circa il 6% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC). Pertanto si ha:

Onerari Professionali: OP = 6% x € 9.366.110 = **€ 561.967**

Costi di allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG).

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC), oltre oneri di urbanizzazione (OU); pertanto si ha:

Costi allacciamenti e spese generali: CAL + SG = 2% x € (9.366.110,00 + 255.047) = **€ 192.423**.

Spese di commercializzazione (SC).

Sulla base di quanto sopra esposto, considerata l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari al 2% del valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Spese di commercializzazione: SC = 2% x € 15.355.500,00 = **€ 307.110**

Riepilogo Costi di Costruzione diretti e indiretti (CC).

Dettaglio voci	Prezzo unitario (€/mq)	Quantità (mq)	Costo (€)
Costo opere di idoneizzazione del sito (COI)	-	-	292.826
Costo di costruzione delle superfici coperte (CSC)	1.050	8.602	9.032.100
Costo di costruzione delle superfici esterne (CSE)	44	936	41.184
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE: CTC			9.366.110
ONERI DI URBANIZZAZIONE OU			255.047
Dettaglio voci	Percentuale	Quantità (€)	Costo (€)
Onerari professionali (OP) = 6% x CTC	6%	9.366.110	561.967
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese	2%	9.621.157	192.423

generali (CAL + SG) = 2% x (CTC + Ou)			
Spese di commercializzazione (SC)	2%	15.355.500	307.110
TOTALE COSTI DI GESTIONE: CG = OP + CAL + SG + SC			1.061.500
Totale costi diretti ed indiretti di costruzione CC			10.682.657

Oneri finanziari (OF) sui costi di trasformazione

Dalla consultazione dei tassi EURIBOR a 3 mesi dell'anno 2017 (mese di ottobre) si ricava un tasso pari a -0,33%. Aggiungendo allo stesso uno spread di circa il 2,00% - 2,50% (in linea con quello praticato attualmente per operazioni immobiliari) si ottiene un tasso di circa il 2%.

Si riportano nella tabella seguente i calcoli relativi agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione.

ONERI FINANZIARI		Tasso r%	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi	Quota debito d%	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione	OF1 (30%)	2%	48	9.366.110	30%	60%	138.972
	OF2 (70%)	2%	32	9.366.110	70%	60%	213.313
Sugli oneri di urbanizzazione	OF3	2%	40	255.047	100%	60%	10.442
Sui costi di gestione	OF4 (30%)	2%	48	1.061.500	30%	60%	15.750
	OF5 (70%)	2%	32	1.061.500	70%	60%	24.176
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (OF)							402.653

Determinazione dell'utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato (UP).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3 = 54$ mesi.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato, del quale ne costituisce una equa percentuale.

Nel caso in esame, tenuto conto che risulta già approvato il Piano di Recupero, nonché considerate le condizioni economiche generali, il settore d'intervento, la peculiarità dell'immobile e la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene che tale percentuale possa essere valutata nel 10%.

Utile del promotore (UP) = € 15.355.500 x 0,10 = **€ 1.535.550,00**

Costo di produzione a nuovo dell'edificio.

Nella sottostante tabella viene indicato il costo di produzione dell'immobile, esclusa l'area, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Dati tecnico-economici			Importi (€)
Costi di costruzione diretti ed indiretti (CC)	Costo Tecnico di Costruzione (CTC)	Costo opere idoneizzazione sito (COI)	292.826
		Costo di costruzione superfici coperte (CSC)	9.032.100
		Costo di sistemazione superfici scoperte (CSE)	41.184
	Costi indiretti di costruzione	Oneri di urbanizzazione (OU)	255.047
		Oneri professionali (OP)	561.967
		Costi per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG)	192.423
		Spese di commercializzazione (SC)	307.110
	Oneri finanziari (OF)	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi di trasformazione (OF)	402.653
Utile del promotore (UP)	Utile del promotore sul valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione	1.535.550	
Costo di produzione dell'immobile			12.620.860

Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale oltre ai compensi notarili e spese accessorie, si suppone ammontino complessivamente al 13% del valore; si determinano come segue:

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

Gli oneri finanziari, sulla quota di debito "d" del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (2%) come: $O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = 6,32\% V_T$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Nel caso in esame si adotta il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato a 3 anni (0,05%): posto $r = 0,05\%$ e $q = 1 + r$, il coefficiente di sconto f è dato da: $f = 1/q^n$ con n espresso in anni.

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

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m	15.355.500	54	0,99775	15.320.998
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato (V_m)				15.320.998
Costo tecnico di trasformazione	9.366.100	54	0,99775	9.345.065
Oneri di urbanizzazione	255.047	54	0,99775	254.474
Costi di gestione	1.061.500	54	0,99775	1.059.115
Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi indiretti	402.653	54	0,99775	401.749
Utile del promotore	1.535.550	54	0,99775	1.532.100
Costi di trasformazione attualizzati				12.592.502
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area	13% V_t	54	0,99775	12,97% V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area	6,32% V_t	54	0,99775	6,31% V_T
Oneri sul capitale area attualizzati				19,28% V_T

Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione (V_T)

Dall'equazione $V_T = (V_M - \sum C_i - a V_T) / q^n$, con $a = (t + f)$ dove t ed f rappresentano:

t = percentuale del valore incognito V_t corrispondente agli oneri di trasferimento (costi indiretti di acquisto) del bene da trasformare;

f = percentuale del valore incognito V_t corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare;

Raggruppando e sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T :

$$V_t = \frac{V_m / q^n - \sum C_i / q^n}{1 + a/q^n} = \frac{\text{€ } 15.320.998 - \text{€ } 12.592.502}{1,1928} = \text{€ } 2.287.471,50$$

Tale valore, in cifra tonda pari ad **€ 2.300.000,00 (euro duemilionitrecentomila/00)**, costituisce il più probabile valore venale del compendio immobiliare nel suo complesso, riferito alla data dell'attualità, tenendo debitamente conto della potenzialità edificatoria inerente la sua peculiare destinazione urbanistica.

e) DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DOVUTA, CHE RAPPRESENTA L'INTERO IMPORTO LIQUIDABILE A TITOLO DI RISARCIMENTO DEL LUCRO CESSANTE ALLA DATA DELLA STIMA (ATTUALITA').

Sulla base della Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017, si riporta, nel seguito, una tabella esplicativa con specifico riferimento alle indicazioni fornite nella Sentenza stessa:

Rif. Sentenza	Descrizione	Importo €.
a)	Valore più probabile del compendio immobiliare nel suo complesso alla data del 31 dicembre 2009:	2.050.000,00
	Valore più probabile degli immobili a realizzarsi offerti in permuta in conto prezzi alla data del 31 dicembre 2009:	2.961.600,00
	Totale a)	5.011.600,00
b)	Detrazione della percentuale di riduzione del 25% dal valore come determinato sub. a):	3.758.700,00
c)	Interessi compensativi al tasso legale sulla somma determinata all'esito delle operazioni sub. a) e b) dalla data del 31 dicembre 2009 e fino a quella della stima (attualità):	369.539,36
	Rivalutazione monetaria sulla somma determinata all'esito delle operazioni sub. a) e b), dalla data del 31 dicembre 2009 e fino a quella della stima (attualità):	326.037,10
Totale b) + c)		4.454.276,46
d)	Valore più probabile del compendio immobiliare (attualmente rimasto in proprietà ai ricorrenti) alla data della stima (attualità):	2.300.000,00

e)	Somma dovuta, che rappresenta l'intero importo liquidabile a titolo di risarcimento del lucro cessante alla data della stima (attualità):	2.154.276,46
----	--	---------------------

Riepilogo - Conclusioni:

Scopo della presente valutazione è la determinazione dell'ammontare del danno risarcibile da lucro cessante, da ricondurre all'esaurimento e perdita della *chance commerciale* costituita dalle utilità economiche ritraibili dalla stipulazione del contratto definitivo di vendita del complesso immobiliare sito in Spoltore, località Villa Raspa, viale Europa.

La perizia di stima viene resa sulla base della Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017.

In data 17 e 23 ottobre 2017 sono stati esperiti sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi tecnici utili alle stime.

Non si è a conoscenza, per il complesso edilizio esistente, della presenza di ipoteche, vincoli, pesi, gravami e servitù; pertanto, la valutazione è stata eseguita nell'ipotesi dell'assenza di vincoli di qualunque natura sul bene oggetto di stima e della sua regolarità sotto l'aspetto urbanistico.

A seguito delle considerazioni sopra esposte, delle indagini eseguite, delle ipotesi assunte e dei procedimenti di stima adottati, il più probabile valore del danno risarcibile da lucro cessante, da ricondurre all'esaurimento e perdita della *chance commerciale* costituita dalle utilità economiche ritraibili dalla stipulazione del contratto definitivo di vendita del complesso immobiliare sito in Spoltore, località Villa Raspa, viale Europa n. 83, 85, 87 e 89, in catasto al fg 15 p.lla 561, calcolato sulla base delle indicazioni fornite dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 2754/2017 del 07.06.2017, è di **€ 2.154.276,46 (euro duemilionicinquantaquattromiladuecentosettantasei/46)**.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che ogni processo di stima è soggetto ad un'alea di variazione nella quale può collocarsi il più esatto valore di mercato degli immobili, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

La presente perizia, di cui alla richiesta citata in premessa dello Studio Legale avv. Bosco Antonella, formulata sulla base della Sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione quarta, n. 2754/2017 del 07.06.2017, è stata redatta esclusivamente per determinare l'ammontare del danno risarcibile da lucro cessante, da ricondurre all'esaurimento e perdita della *chance commerciale* costituita dalle utilità economiche ritraibili dalla stipulazione del contratto definitivo di vendita del complesso immobiliare sito in Spoltore, località Villa Raspa, viale Europa n. 89.

E' fatto divieto ogni altro tipo di utilizzo.

Pescara, li 09 novembre 2017

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Gabriele Chiacchiaretta
Firmato digitalmente

Alla presente si allegano n. 31 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

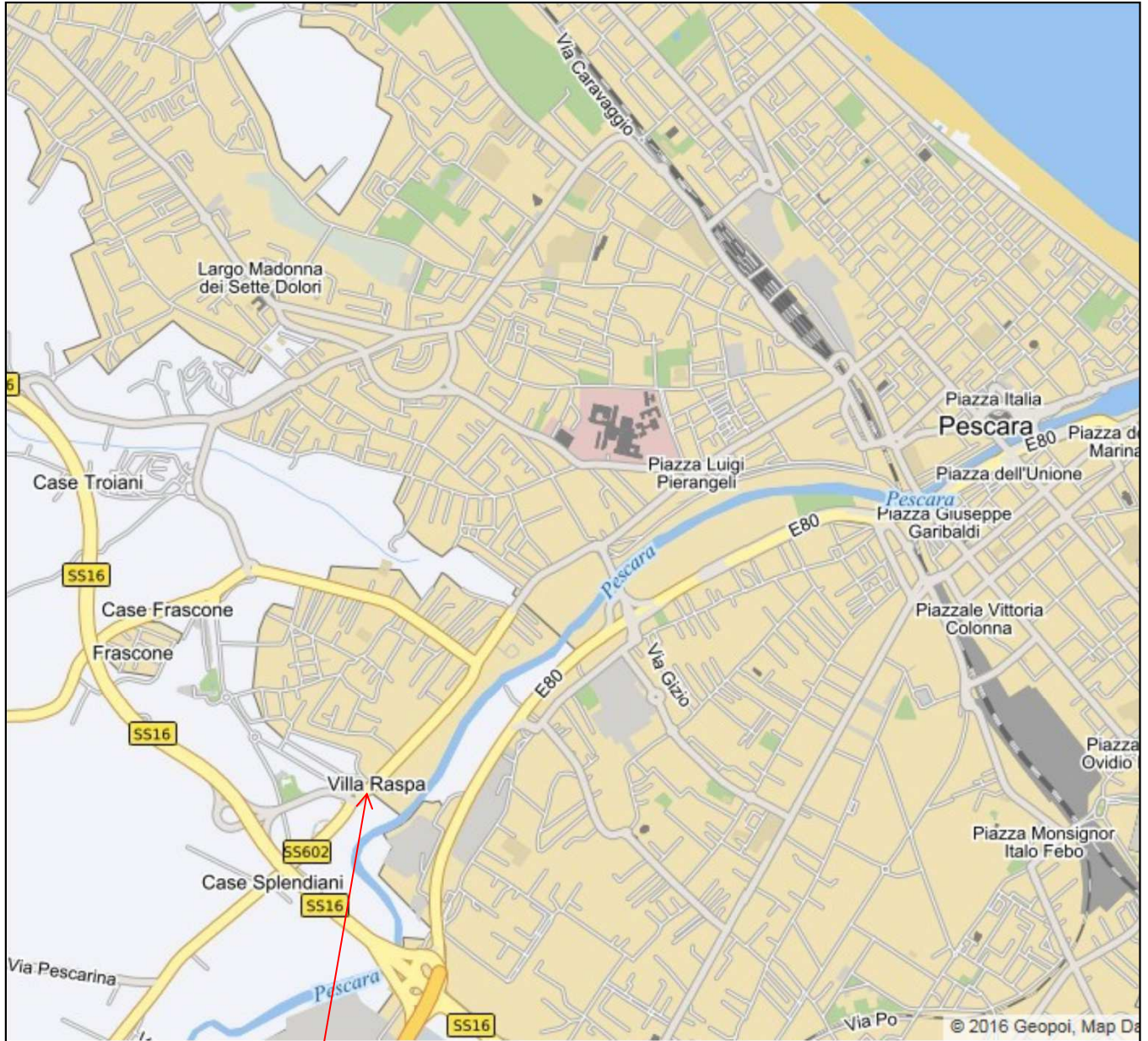
L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente.

ALLEGATI

- 1** Inquadramento territoriale, stralcio dello stradario;
- 2** Stralcio del foglio di mappa catastale n. 15;
- 3** Stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 4** Elaborato planimetrico del complesso edilizio esistente;
- 5** Elaborato plano-volumetrico del complesso da realizzare;
- 6 - 10** Procedimento di stima M.C.A., valore riferito al 31.12.2009 per le abitazioni, tabella di comparazione, tabella del test di ammissibilità, tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione;
- 11 - 15** Procedimento di stima M.C.A., valore riferito al 31.12.2009 per i negozi, tabella di comparazione, tabella del test di ammissibilità, tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione;
- 16 - 19** Procedimento di stima M.C.A., valore riferito al 31.12.2009 per il terreno in Cepagatti; tabella di comparazione, tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione;
- 20 - 24** Procedimento di stima M.C.A., valore riferito all'attualità per Le abitazioni, tabella di comparazione, tabella del test di ammissibilità, tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione;
- 25 - 29** Procedimento di stima M.C.A., valore riferito all'attualità per i negozi, tabella di comparazione, tabella del test di ammissibilità, tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali e tabella di valutazione;
- 30** Documentazione fotografica, foto n. 1 e 2;
- 31** Documentazione fotografica, foto n. 3 e 4.

Comune di Spoltore

Inquadramento territoriale

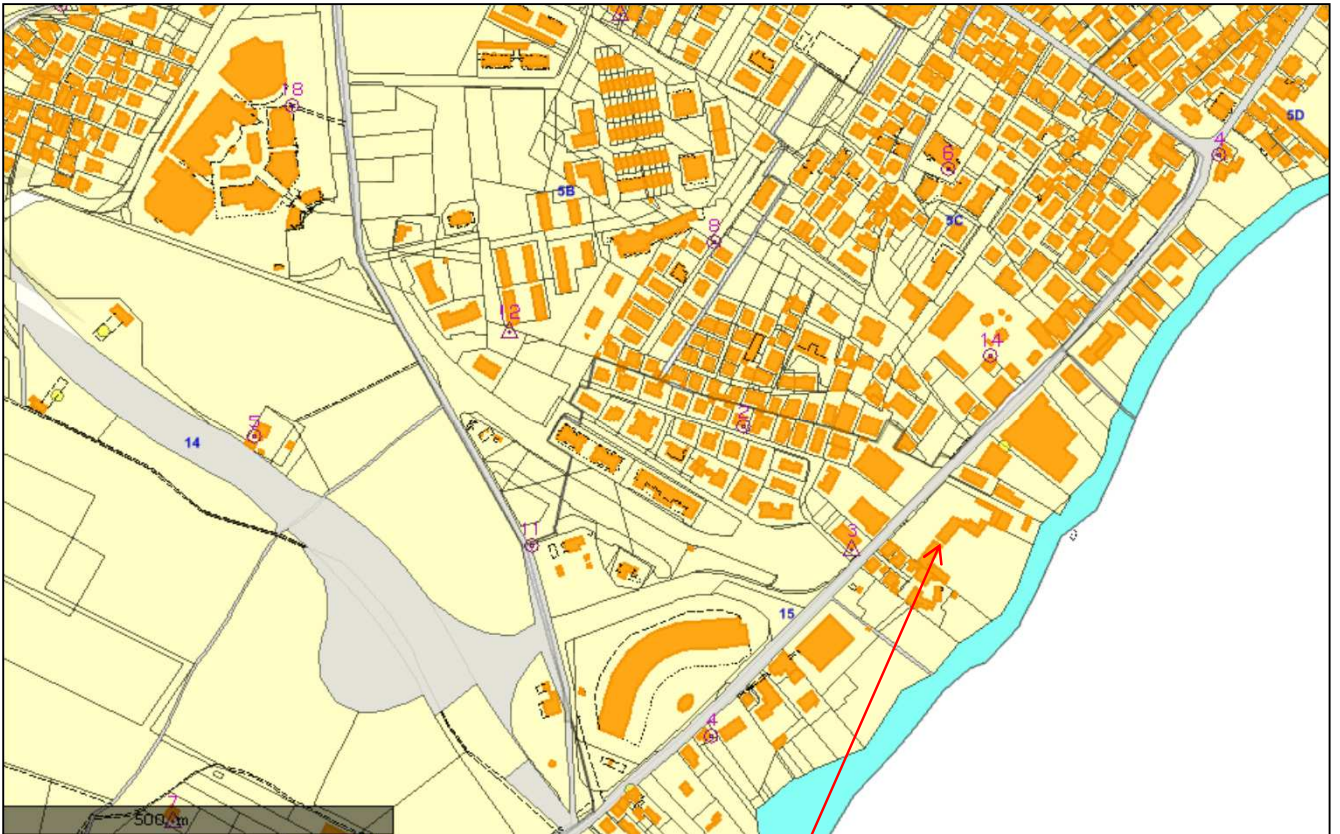


Complesso immobiliare
in esame

INQUADRAMENTO TERRITORIALE STRALCIO DELLO STRADARIO	
ALLEGATO N° 1	scala data 09.11.17

Comune di Spoltore

Stralcio del foglio di mappa catastale n. 15



Complesso immobiliare
in esame

STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

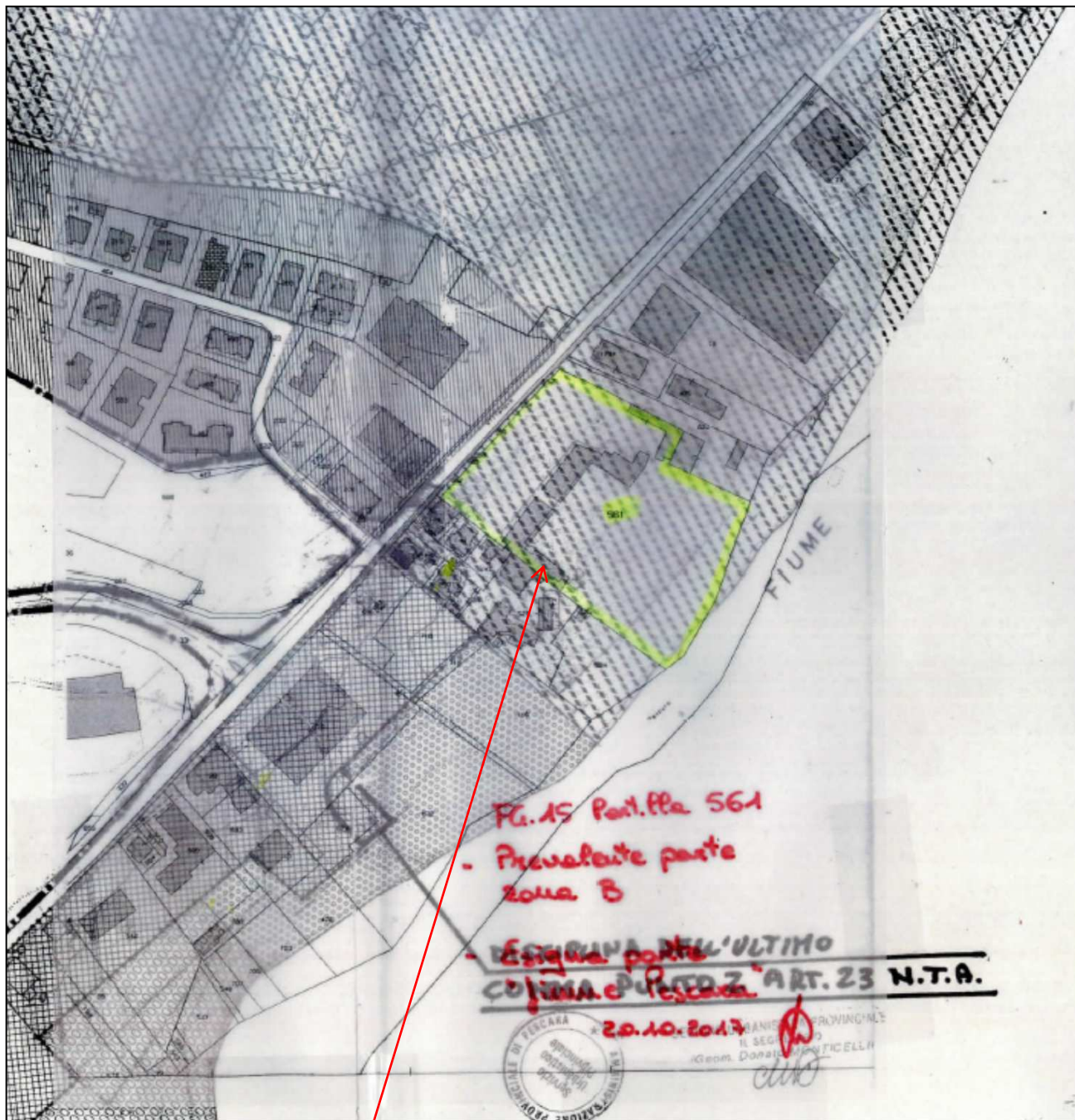
ALLEGATO
N° 2

scala

data 09.11.17

Comune di Spoltore

Stralcio del Piano Regolatore vigente al 31.12.2009 e all'attualità

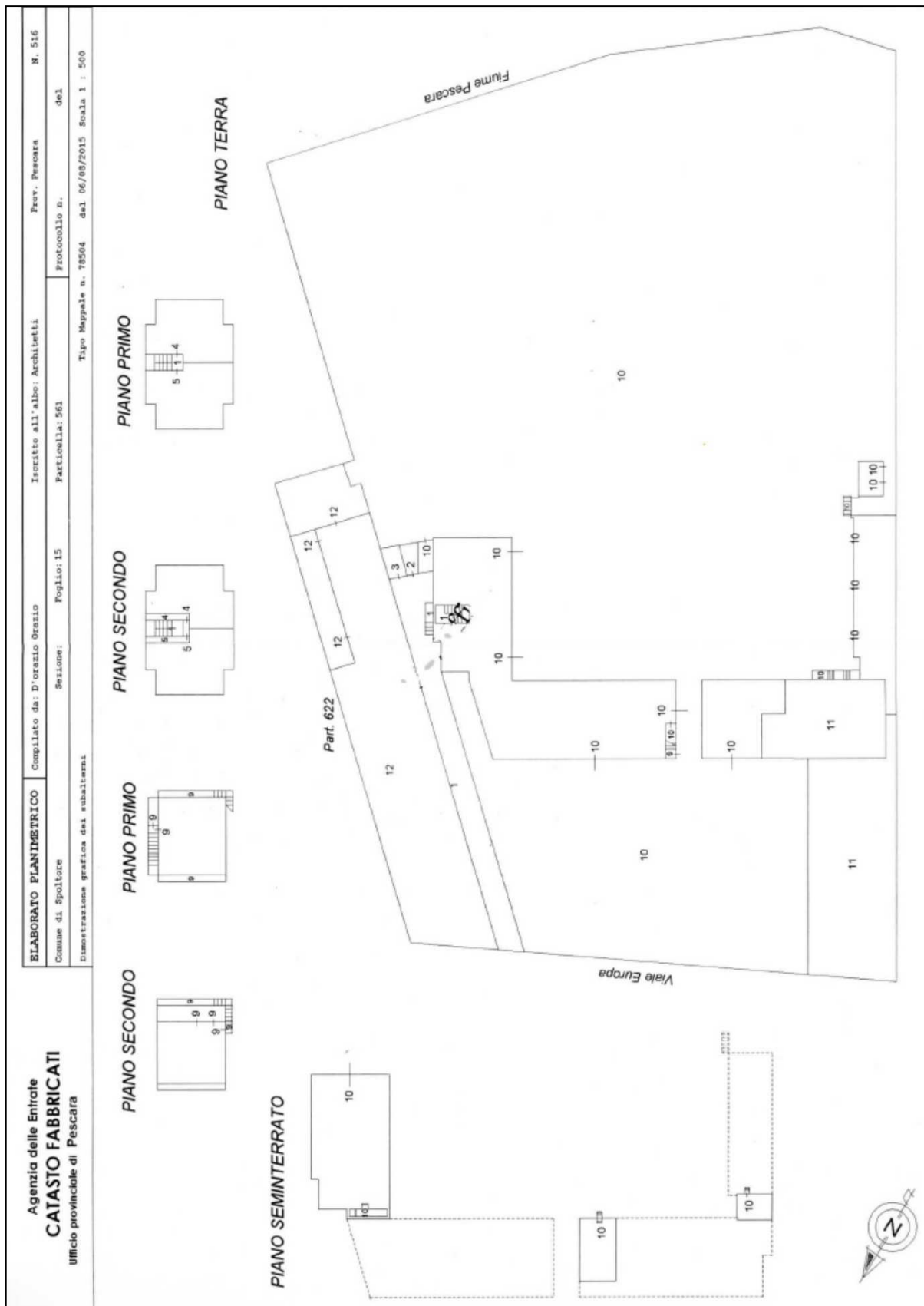


Complesso immobiliare in esame

INQUADRAMENTO URBANISTICO Stralcio del Piano Regolatore Generale	
ALLEGATO N° 3	scala data 09.11.17

Comune di Spoltore

Elaborato planimetrico del complesso immobiliare individuato al
 fg 15 p.lla 561 sub. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 e 12.



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pescara

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da: D'orazio Orasio

Inscritto all'albo: Architetti

N. 516

Comune di Spoltore

Sessione:

Foglio: 15

Protocollo n.:

del:

Dimostrazione grafica dei subalterni

Particella: 561

Protocollo n.:

del:

ELABORATO PLANIMETRICO IMMOBILE
 FG 15 P.LLA 561 SUB. VARI

ALLEGATO
N° 4

Scala
 data **09.11.17**

*Planivolumetrico del complesso immobiliare
previsto dal Piano di Recupero.*



EDIFICI DA REALIZZARE

ALLEGATO
N° 5

Scala

data 09.11.17

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA subject S	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g		comparable C _h
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita				
prezzo - offerta - valore	€	187.000,00	200.000,00	180.000,00	165.000,00	150.000,00				
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	187.000,00	200.000,00	180.000,00	165.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2009	1° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2008				2° semestre 2009
zona OMI	sigla	E2	E2	E2	E2	E2				E2
	Comune	Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore				Spoltore
indirizzo o zona		via Otranto	via Vittorio de Sica	via Budapest	via Lisbona	via Budapest				
breve descrizione		Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione				Abitazione
consistenza ragguagliata	superfici coperte	97	104	99	76	87				
	balconi e terrazzi	32	26	31	21	25				
	balconi e terrazzi non comunicanti									
	giardini									
	cantine e soffitte comunicanti									
	cantine e soffitte non comunicanti									
	posti auto scoperti		12	13	12					
	box/garage	22	18	18	23	18				
totale superfici ragguagliate		118	125	120	98	106	0	0	0	109
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	normale	normale				normale
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile	civile				civile
stato manutentivo edificio		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo				ottimo
livello di piano	con ascensore	primo	ultimo	intermedio	primo	secondo				intermedio
	senza ascensore									
orientamento prevalente		Sud - Est / Sud - Ovest	Sud	Est / Ovest	Nord	Est / Ovest				Est / Ovest
qualità dell'affaccio prevalente		normale	normale	normale	normale	normale				normale
stato manutentivo unità immobiliare		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo				ottimo

TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S 0	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	comparable C _h		
		<i>Spoltore</i>	<i>Spoltore</i>	<i>Spoltore</i>	<i>Spoltore</i>	<i>Spoltore</i>	0	0	0		
prezzo - offerta - valore		€ 187.000,00	€ 200.000,00	€ 180.000,00	€ 165.000,00	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
semestri OMI	<i>semestre OMI epoca comparabile</i>	1° semestre 2009	1° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2008	0	0	0		
	<i>zona OMI</i>	E2	E2	E2	E2	E2	0	0	0		
	<i>valore minimo OMI</i>	950,00	950,00	980,00	980,00	950,00	0,00	0,00	0,00		
	<i>valore massimo OMI</i>	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.220,00	0,00	0,00	0,00		
	<i>semestre OMI epoca stima</i>	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	2° semestre 2009	
	<i>zona OMI</i>	E2	E2	E2	E2	E2	0	0	0	E2	
	<i>valore minimo OMI</i>	980,00	980,00	980,00	980,00	980,00	0,00	0,00	0,00	980,00	
	<i>valore massimo OMI</i>	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	
epoca del dato	<i>valore centrale OMI epoca comparabile (V_{OMI ec})</i>	1.075,00	1.075,00	1.115,00	1.115,00	1.085,00	0,00	0,00	0,00	C* (€/mq) costo unitario scadente/normale	500,00
	<i>valore centrale OMI epoca stima (V_{OMI es})</i>	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	0,00	0,00	0,00		
	<i>coefficiente di epoca k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}</i>	1,04	1,04	1,00	1,00	1,03	0,00	0,00	0,00	C** (€/mq) costo unitario normale/ottimo	500,00
localizzazione generale	<i>valore centrale OMI zona comparabile (V_{OMI zc})</i>	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	0,00	0,00	0,00	1.115,00	
	<i>valore centrale OMI zona subject (V_{OMI zs})</i>	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	1.115,00	
	<i>coefficiente di localizzazione k_l = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00		
consistenza ragguagliata		118,0	125,0	120,0	98,0	106,0	0,0	0,0	0,0	109,0	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ci} (€/mq)	1.584,75	1.600,00	1.500,00	1.683,67	1.415,09	0,00	0,00	0,00	p' _{S min} (€/mq)	480,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ci} (€/mq)	1.643,71	1.659,53	1.500,00	1.683,67	1.454,22	0,00	0,00	0,00	p' _{S max} (€/mq)	1.750,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Ci} (€)	193.958,14	207.441,86	180.000,00	165.000,00	154.147,47	0,00	0,00	0,00	p' _{Ci min} (€/mq)	1.454,22

data: 09.11.2017 - Allegato n. 7

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S								
					comparable C _a via Otranto	comparable C _b via Vittorio de Sica	comparable C _c via Budapest	comparable C _d via Lisbona	comparable C _e via Budapest	comparable C _f 0	comparable C _g 0	comparable C _h 0		0							
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore		unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero								
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio <i>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</i>	tipologia sottozona OMI		<table border="1" style="width: 100px; height: 100px;"> <tr><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #cccccc;"></td></tr> <tr><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #cccccc;"></td></tr> <tr><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #cccccc;"></td></tr> <tr><td style="background-color: #cccccc;"></td><td style="background-color: #cccccc;"></td></tr> </table>																
	degradata		0																		
	normale		1			1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1							
ricercata		2																			
C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)		0																	
		civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)		1																	
		signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)		2																	
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente		0																	
		normale		1																	
		ottimo		2			2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2							
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata				118,0	125,0	120,0	98,0	106,0				109,0							
	C ₅	livello di piano	tipologia edificio		con ascensore	senza ascensore	con ascensore	con ascensore	con ascensore	con ascensore	con ascensore	dato mancante	dato mancante	dato mancante	con ascensore						
			seminterrato		0	0															
			terra		3	3															
			rialzato		5	5															
			primo		6	6															
			secondo		7	5															
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		8	7 - n	6	9	8	6	7	7	dato mancante	dato mancante	dato mancante	8					
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		9	8 - n																	
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		13	12 - n																	
C ₆	orientamento prevalente	Nord		0																	
		Nord - Est / Nord - Ovest		1																	
		Est / Ovest		2		3	4	2	0	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2							
		Sud - Est / Sud - Ovest		3																	
		Sud		4																	
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)		0																	
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)		1		1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1							
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)		2																	
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente		0																	
		normale		1																	
		ottimo		2			2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2							

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI										
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	<i>comparable</i> C_a <i>via Otranto</i>	<i>comparable</i> C_b <i>via Vittorio de Sica</i>	<i>comparable</i> C_c <i>via Budapest</i>	<i>comparable</i> C_d <i>via Lisbona</i>	<i>comparable</i> C_e <i>via Budapest</i>	<i>comparable</i> C_f <i>0</i>	<i>comparable</i> C_g <i>0</i>	<i>comparable</i> C_h <i>0</i>
edificio	C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{CI}$	€	0,04	7.758,33	8.297,67	7.200,00	6.600,00	6.165,90			
	C₂	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{CI}$	€	0,02	3.103,33	3.319,07	2.880,00	2.640,00	2.466,36			
	C₃	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{CI}$	€	100,00	11.800,00	12.500,00	12.000,00	9.800,00	10.600,00			
unità immobiliare	C₄	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.454,22	1.454,22	1.454,22	1.454,22	1.454,22			
	C₅	livello di piano	$K_{C5} \times P_{CI}$	€	0,03	5.430,83	5.808,37	5.040,00	4.620,00	4.316,13			
	C₆	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{CI}$	€	0,02	4.267,08	4.563,72	3.960,00	3.630,00	3.391,24			
	C₇	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{CI}$	€	0,04	7.758,33	8.297,67	7.200,00	6.600,00	6.165,90			
	C₈	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C8} \times S_S$	€	500,00	54.500,00	54.500,00	54.500,00	54.500,00	54.500,00			

data: 09.11.2017 - Allegato n. 9

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA subject S					
			comparable C _a via Otranto		comparable C _b via Vittorio de Sica		comparable C _c via Budapest		comparable C _d via Lisbona		comparable C _e via Budapest		comparable C _f 0		comparable C _g 0				comparable C _h 0			
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _f)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _g)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _h)	correzioni prezzo ΔP _i	0			
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00										
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00										
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00										
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-9,0	-13.087,99	-16,0	-23.267,54	-11,0	-15.996,44	11,0	15.996,44	3,0	4.362,66										
	C ₅	livello di piano	2	10.861,66	-1	-5.808,37	0	0,00	2	9.240,00	1	4.316,13										
	C ₆	orientamento prevalente	-1	-4.267,08	-2	-9.127,44	0	0,00	2	7.260,00	0	0,00										
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00										
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00										
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	-6.493,42	∑ ΔP _i	-38.203,36	∑ ΔP _i	-15.996,44	∑ ΔP _i	32.496,44	∑ ΔP _i	8.678,79	∑ ΔP _i	0,00	∑ ΔP _i	0,00	∑ ΔP _i	0,00			P _S	176.205,90
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	193.958,14	P' _{Cb}	207.441,86	P' _{Cc}	180.000,00	P' _{Cd}	165.000,00	P' _{Ce}	154.147,47	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00	P' _{Ch}	0,00				
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + ∑ ΔP _i	187.464,72	P' _{Cb} + ∑ ΔP _i	169.238,50	P' _{Cc} + ∑ ΔP _i	164.003,56	P' _{Cd} + ∑ ΔP _i	197.496,44	P' _{Ce} + ∑ ΔP _i	162.826,26	P' _{Cf} + ∑ ΔP _i	0,00	P' _{Cg} + ∑ ΔP _i	0,00	P' _{Ch} + ∑ ΔP _i	0,00				
	prezzo unitario corretto finale		P' _{Ca}	1.719,86	P' _{Cb}	1.552,65	P' _{Cc}	1.504,62	P' _{Cd}	1.811,89	P' _{Ce}	1.493,82	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00	P' _{Ch}	0,00				
	scostamento percentuale		Δ %	6,4%	Δ %	-4,0%	Δ %	-6,9%	Δ %	12,1%	Δ %	-7,6%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%				

data: 09.11.2017 - Allegato n. 10

SCHEDA DEGLI ELEMENTI IN COMPARAZIONE NEGOZIO

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte			Atto del 29/10/2007	Atto del 19/6/2008	Atto del 13/06/2008			
Prezzo / Valore			118.000,00	95.000,00	342.000,00			
Dati Identificativi	Indirizzo	Comune	SPOLTORE	SPOLTORE	SPOLTORE			SPOLTORE
		Toponimo	via Nora	via Otranto	via Nora			
		numero civico						
	Id. catastali	Foglio						
		Particella						
		Subalterno						
Epoca	Semestre	2	1	1			2	
	Anno	2007	2008	2008			2009	
OMI	Sigla Zona OMI		E2	E2	E2			E2
	Statto manutenzione valorizzato		Normale	Normale	Normale			Normale
	Valore minimo €/mq		1.140,00	1.200,00	1.200,00			1.250,00
	Valore massimo €/mq		1.410,00	1.480,00	1.480,00			1.550,00
	Valore medio €/mq		1.275,00	1.340,00	1.340,00			1.400,00
Fabbricato - Immobile	Appetibilità commerciale		media	media	media			media
	Ingressi e vetrine m		4,8	7,0	16,2			9,0
	Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]	Superfici coperte	43,00	42,00	147,00			133,00
		vani accessori	7,00	44,00	16,00			
		Aree scoperte	27,00	20,00	77,00			
		Cantine e magazzini	24,00					
		Posti auto scoperti	24,00		48,00			
		Box - garage		10,00	36,00			
	Consistenze ragguagliate		69,00	68,00	201,00			133,00
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Ottimo	Ottimo	Ottimo			Ottimo
	Distribuzione spazi interni		Normale	Ottimo	Ottimo			Ottimo
Sintesi	Prezzo unitario €/mq		1.710,14	1.397,06	1.701,49			
	Valore medio OMI epoca di stima €/mq		1.400,00	1.400,00	1.400,00			1.400,00
	Coefficiente allineamento epoca (Ke)		1,098	1,045	1,045			
	Coeff. Localizzazione epoca stima (Kl)		1,000	1,000	1,000			
	Prodotto dei coefficienti (Kt)		1,098	1,045	1,045			
	Prezzo unitario ragguagliato		1.877,81	1.459,61	1.777,68			
	Prezzo omogeneizzato		129.568,63	99.253,73	357.313,43			

TEST DI AMMISSIBILITA' NEGOZIO

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE <i>(Comparables)</i>					IMMOBILE IN STIMA <i>(Subject)</i>
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Zona O.M.I.		E2	E2	E2			E2
Prezzo / Valore Rilevato		118.000,00	95.000,00	342.000,00			
Epoca	<i>Semestre di riferimento OMI</i>	2	1	1			
	<i>Anno di riferimento OMI</i>	2007	2008	2008			
	<i>Valore minimo</i>	1.140,00	1.200,00	1.200,00			
	<i>Valore massimo</i>	1.410,00	1.480,00	1.480,00			
	<i>Valore centrale O.M.I. (V.c.1)</i>	1.275,00	1.340,00	1.340,00			
	<i>Coefficiente epoca Ke</i>	1,098	1,045	1,045			
Localizzazione	<i>Semestre epoca stima OMI</i>	2	2	2			2
	<i>Anno epoca stima OMI</i>	2009	2009	2009			2009
	<i>Valore centrale O.M.I. (V.c.2)</i>	1.400,00	1.400,00	1.400,00			1.400,00
	<i>Coefficiente localizzazione KI</i>	1,000	1,000	1,000			
							350,00
Superfici commerciali St		69,00	68,00	201,00			133,00
Valore unitario rilevato Pc		1.710,14	1.397,06	1.701,49			Prezzo min
Valore unitario omogenizzato P'c		1.877,81	1.459,61	1.777,68			900,00
Valore omogenizzato (P'c X St)		129.568,63	99.253,73	357.313,43			Prezzo max
Risultato test ammissibilità		Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile			1.900,00

TABELLA DEI DATI NEGOZIO

CARATTERISTICHE (K)		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Nome	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio
K1	Appetibilità commerciale	<i>media</i>	1	<i>media</i>	1	<i>media</i>	1					<i>media</i>	1
K2	Ingressi e vetrine	<i>m</i>	4,8	<i>m</i>	7,0	<i>m</i>	16,2	<i>m</i>	0,0	<i>m</i>	0,0	<i>m</i>	9,0
K3	Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)	<i>mq</i>	69,00	<i>mq</i>	68,00	<i>mq</i>	201,00					<i>mq</i>	133,00
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	<i>Ottimo</i>	2	<i>Ottimo</i>	2	<i>Ottimo</i>	2					<i>Ottimo</i>	2
K5	Distribuzione spazi interni	<i>Normale</i>	1	<i>Ottimo</i>	2	<i>Ottimo</i>	2					<i>Ottimo</i>	2
		Ammissibile		Ammissibile		Ammissibile							

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI NEGOZIO

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI							
N.	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
K1	Appetibilità commerciale	$Kc_1 \times Pci$	€	0,10	12.956,86	9.925,37	35.731,34		
K2	Ingressi e vetrine	$Kc_2 \times Pci$	€	0,01	1.295,69	992,54	3.573,13		
K3	Consistenza ragguagliata	$Kc_3 \times P_{min}$	€/mq	1	1.459,61	1.459,61	1.459,61		
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	$Kc_4 \times Sts$	€	200	26.600,00	26.600,00	26.600,00		
K5	Distribuzione spazi interni	$Kc_5 \times Pci$	€	0,10	12.956,86	9.925,37	35.731,34		
					Ammissibile	Ammissibile	Ammissibile		

TABELLA DI VALUTAZIONE NEGOZIO

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA ("S")		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
		Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo			
N.	Nome	S-Ca	Δpi	S-Cb	Δpi	S-Cc	Δpi	S-Cd	Δpi	S-Ce	Δpi	n° Comp. validi		
K1	Appetibilità commerciale	0	0,00	0	-	0	0,00						3	
K2	Ingressi e vetrine	4,2	5.441,88	2,0	1.985,07	-7,2	-25.726,57							
K3	Consistenza ragguagliata	64	93.415,28	65	94.874,89	-68	-99.253,73							
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
K5	Distribuzione spazi interni	1	12.956,86	0	0,00	0	0,00							
RISULTATO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		Ammissibile		Ammissibile		Ammissibile						p medio	1.678,77	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		ΣΔPi	111.814,02	ΣΔPi	96.859,96	ΣΔPi	-124.980,30							
		Pca	129.568,63	Pcb	99.253,73	Pcc	357.313,43							
		Pca+ΣΔPi	241.382,65	Pcb+ΣΔP _i	196.113,70	Pcc+ΣΔPi	232.333,13							
		pca corretto	1.814,91	pcb corretto	1.474,54	pcc corretto	1.746,87							
		Δmedio %	8,11%	Δmedio %	-12,17%	Δmedio %	4,06%							
		Alea della stima											15%	
		Comparables che hanno superato la sintesi valutativa											3	
Pca corretto	1.814,91	Pcb corretto	1.474,54	pcc corretto	1.746,87							ps	1.678,77	
Δmedio %	8,11%	Δmedio %	-12,17%	Δmedio %	4,06%							Ps	223.276,49	
		Ammesso		Ammesso		Ammesso								

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	comparable C _h	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita						
prezzo - offerta - valore	€ 600.000,00	160.000,00	900.000,00						
contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
coefficiente adeguamento temporale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
prezzo corretto	€ 600.000,00	160.000,00	900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
epoca prezzo - offerta - valore	2° semestre 2006	2° semestre 2008	2° semestre 2008						2° semestre 2009
Comune	Cepagatti	Cepagatti	Cepagatti						Cepagatti
indirizzo o zona	Località Piano Marino	Località Piano Marino	Via Abruzzo						Località Villanova
descrizione	terreno	terreno	terreno						terreno
consistenza realizzabile	superficie (mq) 3.793	1.050	5.416						877
localizzazione	normale	normale	normale						normale
forma	irregolare	regolare	regolare						regolare
giacitura	pianeggiante	in lieve declivio	pianeggiante						pianeggiante
rischio idrogeologico	non a rischio	non a rischio	non a rischio						non a rischio
adeguamento temporale rel. previsioni urbanistiche	a breve termine	a breve termine	a breve termine						a breve termine
accessibilità	normale	normale	normale						normale

TABELLA DEI DATI

				IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
				<i>comparable</i> <i>C_a</i> <small>Località Piano Marino</small>	<i>comparable</i> <i>C_b</i> <small>Località Piano Marino</small>	<i>comparable</i> <i>C_c</i> <small>Via Abruzzo</small>	<i>comparable</i> <i>C_d</i> <small>0</small>	<i>comparable</i> <i>C_e</i> <small>0</small>	<i>comparable</i> <i>C_f</i> <small>0</small>	<i>comparable</i> <i>C_g</i> <small>0</small>	<i>comparable</i> <i>C_h</i> <small>0</small>	<i>subject S</i> <small>Località Villanova</small>	
sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggiaggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C ₁	localizzazione												
		non ricercata	0	3									
		normale	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1
		ricercata	2	3									
C ₂	forma	irregolare	0										
		regolare	1		0	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1
C ₃	giacitura	in forte declivio	0										
		in lieve declivio	1		2	1	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2
		pianeggiante	2										
C ₄	rischio idrogeologico	a rischio	0										
		non a rischio	1		1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1
C ₅	consistenza			3.793,0	1.050,0	5.416,0						877,0	
C ₆	adeguamento temporale relativo alle previsioni urbanistiche	a lungo termine	0										
		a medio termine	1		2	2	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2
		a breve termine	2										
C ₇	accessibilità	scarsa	0										
		normale	1		1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1
		ottima	2										

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

		PREZZI MARGINALI										
sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	<i>comparable</i> C_a <small>Località Piano Marino</small>	<i>comparable</i> C_b <small>Località Piano Marino</small>	<i>comparable</i> C_c <small>Via Abruzzo</small>	<i>comparable</i> C_d <small>0</small>	<i>comparable</i> C_e <small>0</small>	<i>comparable</i> C_f <small>0</small>	<i>comparable</i> C_g <small>0</small>	<i>comparable</i> C_h <small>0</small>
C₁	localizzazione	Kc₁ x PCI	€	0,200	120.000,00	32.000,00	180.000,00					
C₂	forma	Kc₂ x P_{CI}	€	0,030	18.000,00	4.800,00	27.000,00					
C₃	giacitura	Kc₃ x P_{CI}	€	0,050	30.000,00	8.000,00	45.000,00					
C₄	rischio idrogeologico	Kc₄ x P_{CI}	€	0,030	18.000,00	4.800,00	27.000,00					
C₅	consistenza	Kc₅ x p_{min}	€/mq	1,00	152,38	152,38	152,38					
C₆	adeguamento temporale rel. perv. urb.	Kc₆ x P_{CI}	€	0,100	60.000,00	16.000,00	90.000,00					
C₇	accessibilità	Kc₇ x P_{CI}	€	0,050	30.000,00	8.000,00	45.000,00					

data: 09.11.2017 - ALLEGATO n. 18

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE																IMMOBILE IN STIMA subject S <i>Località Villanova</i>	
			comparable C _a <i>Località Piano Marino</i>		comparable C _b <i>Località Piano Marino</i>		comparable C _c <i>Via Abruzzo</i>		comparable C _d <i>0</i>		comparable C _e <i>0</i>		comparable C _f <i>0</i>		comparable C _g <i>0</i>		comparable C _h <i>0</i>			
sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _f)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _g)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _h)	correzioni prezzo ΔP _i			
C ₁	localizzazione	0	0,00	0	0,00	0	0,00													
C ₂	forma	1	18.000,00	0	0,00	0	0,00													
C ₃	giacitura	0	0,00	1	8.000,00	0	0,00													
C ₄	rischio idrogeologico	0	0,00	0	0,00	0	0,00													
C ₅	consistenza	-2.916,0	-444.342,86	-173,0	-26.361,90	-4.539,0	-691.657,14													
C ₆	adeguamento temporale rel. Perv. Urbanistiche	0	0,00	0	0,00	0	0,00													
C ₇	accessibilità	0	0,00	0	0,00	0	0,00													
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP _i	-426.342,86	Σ ΔP _i	-18.361,90	Σ ΔP _i	-691.657,14	Σ ΔP _i	0,00	Σ ΔP _i	0,00	Σ ΔP _i	0,00	Σ ΔP _i	0,00	Σ ΔP _i	0,00			
	prezzo corretto iniziale	P' _{Ca}	600.000,00	P' _{Cb}	160.000,00	P' _{Cc}	900.000,00	P' _{Cd}	0,00	P' _{Ce}	0,00	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00	P' _{Ch}	0,00	P _S	174.546,03	
	prezzo corretto finale	P' _{Ca} + Σ ΔP _i	173.657,14	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	141.638,10	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	208.342,86	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	0,00	P' _{Ce} + Σ ΔP _i	0,00	P' _{Cf} + Σ ΔP _i	0,00	P' _{Cg} + Σ ΔP _i	0,00	P' _{Ch} + Σ ΔP _i	0,00			
	prezzo unitario corretto finale	p' _{Ca}	198,01	p' _{Cb}	161,50	p' _{Cc}	237,56	p' _{Cd}	0,00	p' _{Ce}	0,00	p' _{Cf}	0,00	p' _{Cg}	0,00	p' _{Ch}	0,00			
	scostamento percentuale	Δ %	-0,5%	Δ %	-18,9%	Δ %	19,4%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	P _S	199,03	

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	comparable C _h	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita					
prezzo - offerta - valore	€	165.000,00	140.000,00	181.500,00	137.000,00					
contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€	165.000,00	140.000,00	181.500,00	137.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2015	1° semestre 2016	1° semestre 2017	1° semestre 2017					2° semestre 2017
zona OMI		sigla	E2	E2	E2					E2
		Comune	Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore				
indirizzo o zona		S. S. 16 Bis Mare	via Lazio	via Catania	Via Budapest					viale Europa
breve descrizione		Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione					Abitazione
consistenza ragguagliata	superfici coperte	88	62	85	86					
	balconi e terrazzi	30	31	35	25					
	balconi e terrazzi non comunicanti									
	giardini									
	cantine e soffitte comunicanti									
	cantine e soffitte non comunicanti									
	posti auto scoperti		12	13						
	posti auto coperti	13								
box/garage		36	26							
totale superfici ragguagliate		101	94	112	94	0	0	0	0	109
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	normale					normale
tipologia architettonica edificio		civile	civile	civile	civile					civile
stato manutentivo edificio		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo					ottimo
livello di piano		con ascensore	secondo	intermedio	secondo	primo				intermedio
		senza ascensore								
orientamento prevalente		Sud	Nord - Est / Nord - Ovest	Est / Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest					Est / Ovest
qualità dell'affaccio prevalente		normale	normale	normale	normale					normale
stato manutentivo unità immobiliare		ottimo	ottimo	ottimo	ottimo					ottimo

TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S viale Europa		
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	comparable C _h			
		Spoltore	Spoltore	Spoltore	Spoltore	0	0	0	0			
prezzo - offerta - valore		€ 165.000,00	€ 140.000,00	€ 181.500,00	€ 137.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
semestri OMI	semestre OMI epoca comparable	1° semestre 2015	1° semestre 2016	1° semestre 2017	1° semestre 2017	0	0	0	0			
	zona OMI	E2	E2	E2	E2	0	0	0	0			
	valore minimo OMI	950,00	1.000,00	1.100,00	1.100,00		0,00	0,00	0,00			
	valore massimo OMI	1.450,00	1.400,00	1.450,00	1.450,00		0,00	0,00	0,00			
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	2° semestre 2017	
	zona OMI	E2	E2	E2	E2	0	0	0	0	E2		
	valore minimo OMI	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00		0,00	0,00	0,00	1.100,00		
	valore massimo OMI	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00		0,00	0,00	0,00	1.450,00		
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparable (V _{OMI ec})	1.200,00	1.200,00	1.275,00	1.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	C* (€/mq) costo unitario scadente/normale	500,00	
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI es})	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}$	1,06	1,06	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	C** (€/mq) costo unitario normale/ottimo	500,00	
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparable (V _{OMI zc})	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00	1.275,00		
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}$	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
consistenza ragguagliata		101,0	94,0	112,0	94,0	0,0	0,0	0,0	0,0	109,0		
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ci} (€/mq)	1.633,66	1.489,36	1.620,54	1.457,45	0,00	0,00	0,00	0,00	p'_{S min} (€/mq)	600,00	
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ci} (€/mq)	1.735,77	1.582,45	1.620,54	1.457,45	0,00	0,00	0,00	0,00	p'_{S max} (€/mq)	1.950,00	
	prezzo omogeneizzato P'_{Ci} (€)	175.312,50	148.750,00	181.500,00	137.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	p'_{Ci min} (€/mq)	1.457,45	

data: 09.11.2017 - Allegato n. 21

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE									IMMOBILE IN STIMA subject S viale Europa	
					comparable C _a S. S. 16 Bis Mare	comparable C _b via Lazio	comparable C _c via Catania	comparable C _d Via Budapest	comparable C _e 0	comparable C _f 0	comparable C _g 0	comparable C _h 0	quantità o numero		quantità o numero
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore		unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio <i>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</i>	tipologia sottozona OMI												
			degradata		0										
			normale		1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1		
			ricercata		2										
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)		0										
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)		1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1		
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)		2										
C ₃	stato manutentivo edificio	scadente		0											
		normale		1	2	2	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2			
		ottimo		2											
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata				101,0	94,0	112,0	94,0					109,0	
	C ₅	livello di piano	tipologia edificio		con ascensore	senza ascensore	con ascensore	con ascensore	con ascensore	con ascensore	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	con ascensore
			seminterrato		0	0									
			terra		3	3									
			rialzato		5	5									
			primo		6	6									
			secondo		7	5									
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		8	7 - n	7	8	7	6	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		9	8 - n											
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		13	12 - n											
C ₆	orientamento prevalente	Nord		0											
		Nord - Est / Nord - Ovest		1											
		Est / Ovest		2		4	1	2	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2	
		Sud - Est / Sud - Ovest		3											
		Sud		4											
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)		0											
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)		1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1			
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)		2											
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente		0											
		normale		1	2	2	2	dato mancante	dato mancante	dato mancante	dato mancante	2			
		ottimo		2											

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI										
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	<i>comparable</i> C_a <i>S. S. 16 Bis Mare</i>	<i>comparable</i> C_b <i>via Lazio</i>	<i>comparable</i> C_c <i>via Catania</i>	<i>comparable</i> C_d <i>Via Budapest</i>	<i>comparable</i> C_e <i>0</i>	<i>comparable</i> C_f <i>0</i>	<i>comparable</i> C_g <i>0</i>	<i>comparable</i> C_h <i>0</i>
edificio	C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{CI}$	€	0,04	7.012,50	5.950,00	7.260,00	5.480,00				
	C₂	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{CI}$	€	0,02	2.805,00	2.380,00	2.904,00	2.192,00				
	C₃	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{CI}$	€	100,00	10.100,00	9.400,00	11.200,00	9.400,00				
unità immobiliare	C₄	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.457,45	1.457,45	1.457,45	1.457,45				
	C₅	livello di piano	$K_{C5} \times P_{CI}$	€	0,03	4.908,75	4.165,00	5.082,00	3.836,00				
	C₆	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{CI}$	€	0,02	3.856,88	3.272,50	3.993,00	3.014,00				
	C₇	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{CI}$	€	0,04	7.012,50	5.950,00	7.260,00	5.480,00				
	C₈	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C8} \times S_S$	€	500,00	54.500,00	54.500,00	54.500,00	54.500,00				

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> <i>viale Europa</i>		
			<i>comparable C_a</i> <i>S. S. 16 Bis Mare</i>		<i>comparable C_b</i> <i>via Lazio</i>		<i>comparable C_c</i> <i>via Catania</i>		<i>comparable C_d</i> <i>Via Budapest</i>		<i>comparable C_e</i> <i>0</i>		<i>comparable C_f</i> <i>0</i>		<i>comparable C_g</i> <i>0</i>				<i>comparable C_h</i> <i>0</i>
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _f)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _g)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _h)	correzioni prezzo ΔP _i	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00									
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00									
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00									
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	8,0	11.659,57	15,0	21.861,70	-3,0	-4.372,34	15,0	21.861,70									
	C ₅	livello di piano	1	4.908,75	0	0,00	1	5.082,00	2	7.672,00									
	C ₆	orientamento prevalente	-2	-7.713,75	1	3.272,50	0	0,00	1	3.014,00									
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00									
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00									
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	8.854,57	∑ ΔP _i	25.134,20	∑ ΔP _i	709,66	∑ ΔP _i	32.547,70	∑ ΔP _i	0,00	∑ ΔP _i	0,00	∑ ΔP _i	0,00	∑ ΔP _i	0,00	
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	175.312,50	P' _{Cb}	148.750,00	P' _{Cc}	181.500,00	P' _{Cd}	137.000,00	P' _{Ca}	0,00	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00	P' _{Ch}	0,00	
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + ∑ ΔP _i	184.167,07	P' _{Cb} + ∑ ΔP _i	173.884,20	P' _{Cc} + ∑ ΔP _i	182.209,66	P' _{Cd} + ∑ ΔP _i	169.547,70	P' _{Ca} + ∑ ΔP _i	0,00	P' _{Cf} + ∑ ΔP _i	0,00	P' _{Cg} + ∑ ΔP _i	0,00	P' _{Ch} + ∑ ΔP _i	0,00	
	prezzo unitario corretto finale		P' _{Ca}	1.689,61	P' _{Cb}	1.595,27	P' _{Cc}	1.671,65	P' _{Cd}	1.555,48	P' _{Ca}	0,00	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00	P' _{Ch}	0,00	
	scostamento percentuale		Δ %	3,8%	Δ %	-2,0%	Δ %	2,7%	Δ %	-4,5%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%	
																	P _S	177.452,16	
																		P _S	1.628,00

SCHEDA DEGLI ELEMENTI IN COMPARAZIONE NEGOZIO

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Comparables)					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Fonte			Atto del 30/04/2014	Atto del 16/11/2016	Atto del 24/07/2017			
Prezzo / Valore			130.000,00	165.000,00	165.013,00			
Dati Identificativi	Indirizzo	Comune	SPOLTORE	SPOLTORE	SPOLTORE			SPOLTORE
		Toponimo	via Fellini	via Mare Adriatico	via Maiella			
		numero civico						
	Id. catastali	Foglio						
		Particella						
Subalterno								
Epoca	Semestre		1	2	2			2
	Anno		2014	2016	2017			2017
OMI	Sigla Zona OMI		E2	E2	E2			E2
	Statto manutenzione valorizzato		Normale	Normale	Normale			Normale
	Valore minimo €/mq		1.200,00	1.150,00	1.150,00			1.150,00
	Valore massimo €/mq		1.800,00	1.800,00	1.800,00			1.800,00
	Valore medio €/mq		1.500,00	1.475,00	1.475,00			1.475,00
Fabbricato - Immobile	Appetibilità commerciale		media	media	media			media
	Ingressi e vetrine m		4,2	7,8	7,4			9,0
	Superfici commerciali (mq) [D.P.R. 138/98]	Superfici coperte	61,00	115,00	49,00			133,00
		vani accessori	5,00	8,00	18,00			
		Aree scoperte			88,00			
		Cantine e magazzini						
		Posti auto scoperti	26,00		39,00			
		Box - garage						
	Consistenze ragguagliate		69,00	119,00	84,00			133,00
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Ottimo	Normale	Ottimo			Ottimo
	Distribuzione spazi interni		Ottimo	Normale	Ottimo			Ottimo
Sintesi	Prezzo unitario €/mq		1.884,06	1.386,55	1.964,44			
	Valore medio OMI epoca di stima €/mq		1.475,00	1.475,00	1.475,00			1.475,00
	Coefficiente allineamento epoca (Ke)		0,983	1,000	1,000			
	Coeff. Localizzazione epoca stima (Kl)		1,000	1,000	1,000			
	Prodotto dei coefficienti (Kt)		0,983	1,000	1,000			
	Prezzo unitario ragguagliato		1.852,66	1.386,55	1.964,44			
	Prezzo omogeneizzato		127.833,33	165.000,00	165.013,00			

TEST DI AMMISSIBILITA' NEGOZIO

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE <i>(Comparables)</i>					IMMOBILE IN STIMA <i>(Subject)</i>
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
Zona O.M.I.		E2					E2
Prezzo / Valore Rilevato		130.000,00					
Epoca	<i>Semestre di riferimento OMI</i>	1					
	<i>Anno di riferimento OMI</i>	2014					
	<i>Valore minimo</i>	1.200,00					
	<i>Valore massimo</i>	1.800,00					
	<i>Valore centrale O.M.I. (V.c.1)</i>	1.500,00					
	<i>Coefficiente epoca Ke</i>	0,983					
Localizzazione	<i>Semestre epoca stima OMI</i>	2					2
	<i>Anno epoca stima OMI</i>	2017					2017
	<i>Valore centrale O.M.I. (V.c.2)</i>	1.475,00					1.475,00
	<i>Coefficiente localizzazione KI</i>	1,000					
							350,00
Superfici commerciali St		69,00					133,00
Valore unitario rilevato Pc		1.884,06					Prezzo min
Valore unitario omogenizzato P'c		1.852,66					800,00
Valore omogenizzato (P'c X St)		127.833,33					Prezzo max
Risultato test ammissibilità		Ammissibile	Ammesso	Ammesso			2.150,00

TABELLA DEI DATI NEGOZIO

CARATTERISTICHE (K)			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Nome	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	Qualità / Unità	Quantità / Punteggio	
K1	Appetibilità commerciale	<i>media</i>	1	<i>media</i>	1	<i>media</i>	1					<i>media</i>	1	
K2	Ingressi e vetrine	<i>m</i>	4,2	<i>m</i>	7,8	<i>m</i>	7,4	<i>m</i>	0,0	<i>m</i>	0,0	<i>m</i>	9,0	
K3	Consistenza commerciale ragguagliata (DPR 138/98)	<i>mq</i>	69,00	<i>mq</i>	119,00	<i>mq</i>	84,00					<i>mq</i>	133,00	
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	<i>Ottimo</i>	2	<i>Normale</i>	1	<i>Ottimo</i>	2					<i>Ottimo</i>	2	
K5	Distribuzione spazi interni	<i>Ottimo</i>	2	<i>Normale</i>	1	<i>Ottimo</i>	2					<i>Ottimo</i>	2	
		Ammissibile		Ammesso		Ammesso								

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI NEGOZIO

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI							
N.	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
K1	Appetibilità commerciale	$Kc_1 \times Pci$	€	0,10	12.783,33	16.500,00	16.501,30		
K2	Ingressi e vetrine	$Kc_2 \times Pci$	€	0,01	1.278,33	1.650,00	1.650,13		
K3	Consistenza ragguagliata	$Kc_3 \times P_{min}$	€/mq	1	1.386,55	1.386,55	1.386,55		
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	$Kc_4 \times Sts$	€	200	26.600,00	26.600,00	26.600,00		
K5	Distribuzione spazi interni	$Kc_5 \times Pci$	€	0,10	12.783,33	16.500,00	16.501,30		
					Ammissibile	Ammesso	Ammesso		

TABELLA DI VALUTAZIONE NEGOZIO

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA ("S")		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
		Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo	Quantità / Punteggio	Correzione prezzo			
N.	Nome	S-Ca	Δpi	S-Cb	Δpi	S-Cc	Δpi	S-Cd	Δpi	S-Ce	Δpi	n° Comp. validi		
K1	Appetibilità commerciale	0	0,00	0	-	0	0,00						3	
K2	Ingressi e vetrine	4,8	6.136,00	1,2	1.980,00	1,6	2.640,21							
K3	Consistenza ragguagliata	64	88.739,50	14	19.411,76	49	67.941,18							
K4	Dotazione impiantistica e livello finiture	0	0,00	1	26.600,00	0	0,00							
K5	Distribuzione spazi interni	0	0,00	1	16.500,00	0	0,00							
RISULTATO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		Ammissibile		Ammesso		Ammesso						p medio	1.723,80	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		ΣΔPi	94.875,50	ΣΔPi	64.491,76	ΣΔPi	70.581,38							
		Pca	127.833,33	Pcb	165.000,00	Pcc	165.013,00							
		Pca+ΣΔPi	222.708,83	Pcb+ΣΔP _i	229.491,76	Pcc+ΣΔPi	235.594,38							
		pca corretto	1.674,50	pcb corretto	1.725,50	pcc corretto	1.771,39							
		Δmedio %	-2,86%	Δmedio %	0,10%	Δmedio %	2,76%							
		Alea della stima												15%
		Comparables che hanno superato la sintesi valutativa												3
Pca corretto	1.674,50	Pcb corretto	1.725,50	pcc corretto	1.771,39							ps	1.723,80	
Δmedio %	-2,86%	Δmedio %	0,10%	Δmedio %	2,76%							Ps	229.264,99	
		Ammesso		Ammesso		Ammesso								



Foto n. 1 e 2: Complesso edilizio esistente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto n. 1 - 2

ALLEGATO
N° 30

Scala
data 09.11.17



Foto n. 3: reparto di lavorazione marmi al piano terra.



Foto n. 4: Abitazioni al piano primo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto n. 3 - 4

ALLEGATO
N° 31

Scala
data 09.11.17