


Venezia,

U.L.S.S. N. 10 - SAN DONA' DI PIAVE			
Anno: 2015	Tit. XIII.	Cl. Oggetti dive	Fasc.
<b>N. 0035034</b>		<b>03/06/2015</b>	
			

Alla U.L.S.S. 10 "Veneto Orientale"

Dipartimento Area Tecnica e Logistica  
U.O.C. Tecnico

Piazza A. De Gasperi n. 5  
30027 San Donà di Piave (Ve)

**Prot. 2015/**

**OGGETTO:** *Accordo di Collaborazione con l'U.L.S.S. 10 "Veneto Orientale", richiesta di prestazione prot. n. 7117 del 15.11.2013. Invio stima complesso ospedaliero "S. Tommaso dei Battuti", sito in Comune di Portogruaro, Via Antonio Spiga civ. 3. C.F. Fg. 27, mappale 422.*

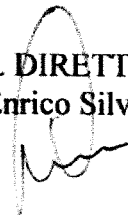
Con riferimento alla nota sopra emarginata ed al "modello di richiesta di prestazione" sottoscritto, si invia, ad evasione della stessa, la relazione di stima del bene immobile in oggetto specificato.

Per competenza			
DAB3			
DG	DA	DS	DSS
Per conoscenza			
DG	DA	DS	DSS
X	X		
DAA2			

Distinti saluti.



IL DIRETTORE  
Enrico Silvestri



oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare sito in comune di Portogruaro  
Estremi catastali: foglio 27 mappale 422.  
Richiedente: U.L.S.S. 10 "Veneto Orientale"  
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione  
Richiesta di prestazione n. 7117 del 15/11/2013**



**Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio**  
San Polo Venezia, n. 764/e - C.A.P. 30125 Venezia Tel. 041/2712711 - [up\\_venezia@agenziaentrate.it](mailto:up_venezia@agenziaentrate.it)

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10" Veneto Orientale"**  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO  
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

**Relazione di stima di compendio immobiliare in comune di Portogruaro, Via Antonio Spiga n. 3.**

**Estremi catastali: foglio 27, mappale 422.**

**Richiedente: Azienda U.L.S.S. 10 "Veneto Orientale"**

**Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione.**

**Richiesta di prestazione n. 7117 del 15/11/2013**

**INDICE**

<b>Premessa</b> .....	3
<b>PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI</b> .....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 Dati catastali .....	4
1.3 Consistenza.....	5
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	5
2.1 Quadro normativo vigente.....	5
2.2 Descrizione urbanistica .....	5
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	6
3.1 Criteri e metodologia estimativa .....	6
3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	6
Fattori produttivi .....	16
Analisi finanziaria dell'operazione immobiliare .....	17
Tasso d'interesse finanziario (i) e di attualizzazione (r). .....	17
Oneri finanziari ( $O_{FT}$ ).....	18
Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e Contributo sul Costo di Costruzione ( $O_{CC}$ ) .....	18
Spese tecniche ed onorari ( $O_P$ ).....	19
Spese generali e di amministrazione ( $S_C$ ) .....	19
Spese di commercializzazione ( $S_C$ ).....	19
Utile del promotore ( $U_P$ ) .....	19
Costo di trasformazione .....	20
Oneri relativi al bene da trasformare.....	20
Valore di trasformazione ( $V_T$ ) .....	20
Conclusioni .....	22

## **Premessa**

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta del 03.02.2015 prot. n. 6930, dell'Azienda U.L.S.S. 10 "Veneto Orientale", nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Azienda U.L.S.S. 10 e l'Agenzia delle Entrate.

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, di un compendio immobiliare, situato nel comune di Portogruaro, via Antonio Spiga n. 3, in previsione di alienarlo con procedura di asta pubblica.

Il bene in oggetto risulta così intestato:

- A.S.S.L. n. 10 – Veneto Orientale - proprietà per 1/1.

In data 17.03.2015 è stato eseguito il sopralluogo ed in pari data sono state svolte le necessarie indagini per l'acquisizione degli elementi tecnico-economici necessari alla stima.

La stima viene redatta quindi sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria) e di quelle fornite per le vie brevi dall'Azienda U.L.S.S. 10 – Dipartimento Area Tecnica e Logistica – U.O.C. Tecnico.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

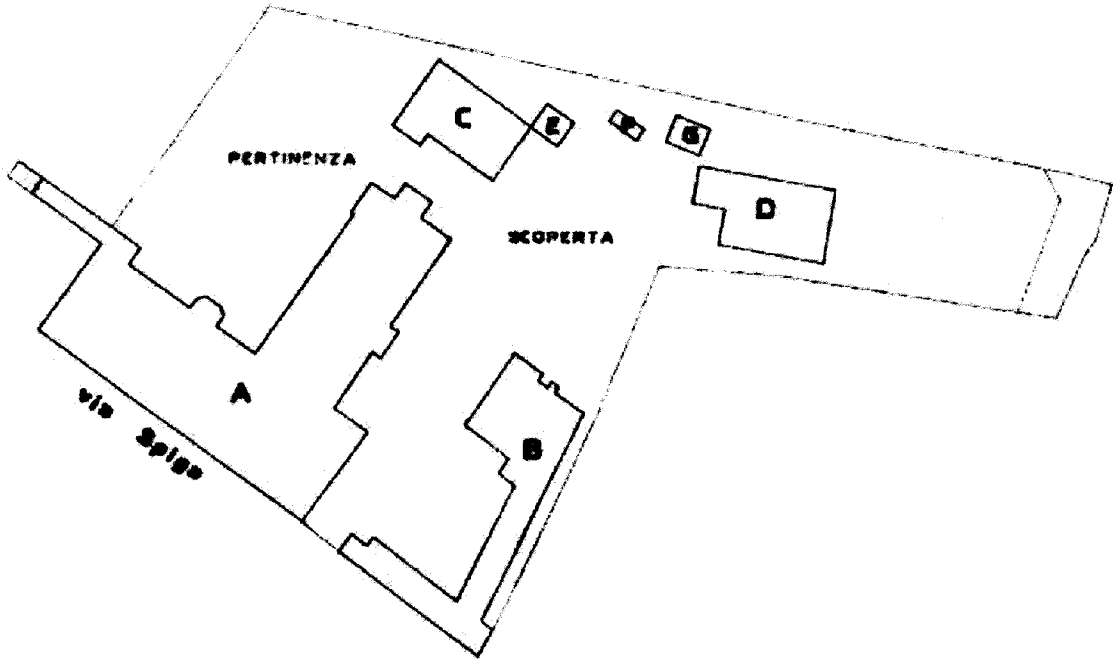
### **1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si trova nel centro storico di Portogruaro e più precisamente nel quartiere denominato Borgo San Giovanni, tra i più caratteristici della città, in adiacenza alla chiesa omonima. La zona è centrale e caratterizzata da una forte presenza di servizi pubblici (poste, banche, uffici comunali, ecc.) e commerciali. Nelle immediate vicinanze è altresì presente una fermata dei mezzi di trasporto pubblici (autobus).

#### **1.1 Descrizione Immobili**

##### **1.1.1 Descrizione compendio**

Trattasi di un compendio immobiliare costituito dal "Vecchio Ospedale" di Portogruaro, in cui sono presenti in totale sette corpi di fabbrica, tra cui:



- A: l'edificio principale, a forma di "elle", costituente l'ex ospedale, realizzato su tre piani fuori terra in aderenza alla chiesa di San Giovanni e alla sua sacrestia, attualmente in disuso e in stato manutentivo scadente;
- B: edificio di due piani fuori terra nei pressi dell'ingresso dell'ex ospedale e adibito a magazzini, anch'esso in disuso e in stato manutentivo scadente;
- C: edificio di due piani fuori terra, attualmente ancora in uso quale S.E.R.T. e in stato manutentivo mediocre;
- D: edificio di due piani fuori terra, anch'esso in disuso e in stato manutentivo scadente;
- E, F, G: piccoli edifici ad un piano fuori terra, adibiti a magazzini, cabina ENEL e centrale termica, in stato manutentivo mediocre.

Tutti gli edifici sono realizzati in muratura, con copertura a falde.

## 1.2 Dati catastali

Il bene oggetto di stima risulta catastalmente così censito nel Comune di Portogruaro:

### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Euro	
					domenicale	agrario
27	422	ENTE URBANO	-	6.235	-	-

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Consistenza m <sup>3</sup>	Rendita €
27	422	-	B/2	U	-	11.141	20.138,47

**1.3 Consistenza**

I dati di consistenza utili alla presente valutazione, sono quelli desunti dal P.U.A. – Piano di Recupero di iniziativa Pubblica n. 8 “San Giovanni – Vecchio Ospedale”, fornito per le vie brevi dalla Committenza e che prevede:

- Volume stato di fatto da demolire: m<sup>3</sup> 13.757;
- Volume edificabile di progetto: m<sup>3</sup> 20.377;
- Superficie totale di progetto: m<sup>2</sup> 5.844;
- Superficie coperta di progetto: m<sup>2</sup> 2.394;
- Superficie del lotto (mapp. 422): m<sup>2</sup> 6.235;
- Superficie scoperta: m<sup>2</sup> 6.235 – m<sup>2</sup> 2.394 = m<sup>2</sup> 3.841.

**2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

**2.1 Quadro normativo vigente**

In assenza di documentazione specifica fornita dal committente, gli immobili, ai fini della presente valutazione, saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali).

**2.2 Descrizione urbanistica**

Gli immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1270 del 17/05/2002 e successive varianti) nella Zona Territoriale Omogenea “F1S”: “attrezzature e servizi di scala sovracomunale: sanità, istruzione, impianto di smaltimento rifiuti”, regolata dall’art. 50 delle Norme Tecniche Attuazione, che si allega. In particolare, il compendio, è oggetto del P.U.A. – Piano di Recupero di iniziativa Pubblica n. 8 “San Giovanni – Ospedale Vecchio”, di recente approvazione.

Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
San Polo civ. 764/e - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel.041.2712711 - up\_Venezia@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10” Veneto Orientale”**  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA – U.O.C. TECNICO  
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

## **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3 Processo di valutazione**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio in argomento, considerato lo scopo della stima e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, è stato analizzato l'aspetto economico del valore di trasformazione.

#### **3.1 Criteri e metodologia estimativa**

La metodologia estimativa adottata, in assenza di recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, è quella attuata attraverso il procedimento del valore di trasformazione, utilizzato quale metodo indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato.

#### **3.2 Analisi del mercato immobiliare**

La Nota Territoriale del primo semestre 2014 (ultima pubblicazione disponibile), redatta da quest'Agenzia, con lo scopo di analizzare ed illustrare le dinamiche ed i livelli dei valori patrimoniali del mercato immobiliare residenziale, evidenzia che la provincia di Venezia è la seconda, in ambito regionale per numero di NTN\* (3.489 numero transazioni normalizzate). Sostanzialmente si mantiene costante il numero delle compravendite registrate (NTN) con un lieve incremento tra il 1° semestre 2014 ed il 1° semestre 2013 nella provincia di Venezia pari al 0,4%.

Per la macroarea Veneto Orientale, si è invece registrato un decremento di NTN complessivamente pari al -4,1%, mentre per il solo comune di Portogruaro, si è verificato un incremento del 3,1%.

\* N.T.N. = indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla banca dati degli uffici di pubblicità immobiliare.

#### **3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il criterio di stima del valore di trasformazione, si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

L'ipotesi progettuale di trasformazione urbanistico/edilizia da considerare sarà quella tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario.

Per quanto riguarda la nuova edificazione realizzabile, si è fatto riferimento a quanto previsto dal già citato P.U.A. n. 8, che prevede la costruzione di un complesso immobiliare a carattere socio - sanitario - assistenziale (R.S.A.) per complessivi 90 posti letto. Si è pertanto ipotizzata una trasformazione di tipo "sanitario - assistenziale" effettuata da parte di un promotore o di un imprenditore ordinario.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

con:

$V_T$  = Valore di mercato attuale del compendio;

$V_M$  = Valore di mercato attuale dell'immobile da realizzare;

$K$  = Costi di trasformazione attuali;

$U_P$  = Utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

La suddetta operazione di somma algebrica va rapportata cronologicamente, scontando all'attualità i ricavi e i costi che maturano in futuro, attraverso il coefficiente di attualizzazione.

La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che tiene conto del tempo di trasformazione e che verrà adottata nel procedimento, è la seguente:

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

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

La stessa esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [C_{Tc} + (O_U + O_{CC} + O_P + S_G + S_C) + O_{FT}] + U_P \} / q^n$$

I simboli dei termini che compongono  $K$ , riferiti al tempo finale del processo produttivo, assumono i seguenti significati:



- $C_{Tc}$  = costo tecnico di costruzione
- $O_U$  = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- $O_{cc}$  = contributi concessori sul costo di costruzione
- $O_p$  = oneri professionali
- $S_G$  = spese generali
- $S_c$  = spese di commercializzazione
- $O_{ft}$  = oneri finanziari sul costo di trasformazione
- $U_p$  = utile del promotore.

I termini sopra elencati, da  $C_{Tc}$  ad  $U_p$ , rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo  $V_T$  del compendio.

Ciascuno di essi è costituito, in via generale, da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta, per ciascun fattore complesso, i costi elementari che lo compongono e le relative descrizioni sintetiche.

Costo Tecnico di Costruzione	$C_{Tc} = C_D + C_{Sc} + C_{Se}$	$C_D$	Costi di demolizione e idoneizzazione
		$C_{Sc}$	costo di costruzione nuove superfici coperte
		$C_{Se}$	costo di sistemazione superfici esterne
Costi di Gestione	$O_U + O_{cc}$	$O_U$	oneri di urbanizzazione 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup>
		$O_{cc}$	contributi concessori sul costo di costruzione
	$C_G = O_p + S_G + S_c$	$O_p$	onorari professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi.
		$S_G$	spese generali
Oneri finanziari, Oneri indiretti e Utile del promotore	$O_{ft} + O_{IA} + O_{FA} + U_p$	$S_c$	Spese di commercializzazione
		$O_{ft}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione
		$O_{IA}$	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di $V_T$
		$O_{FA}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di $V_T$
		$U_p$	utile del promotore in % sul valore di mercato del prodotto della trasformazione

La durata dell'operazione immobiliare considerata complessivamente in 4 anni (48 mesi), riferita all'acquisizione dell'area e alla realizzazione sulla stessa della potenzialità edificatoria prevista dal P.U.A. n. 8, ipotizzata a destinazione

sanitaria - assistenziale, può essere suddivisa in tre fasi principali, espresse in mesi, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

$n_1$	fase preliminare	periodo di tempo, espresso in mesi, relativo al procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e fasi interlocutorie	12
$n_2$	fase di costruzione	periodo di tempo, espresso in mesi, intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione dei manufatti residenziali	36
$n_3$	fase di commercializzazione	periodo di commercializzazione dell'immobile (trattandosi di opera non ordinaria e generalmente realizzata su commissione e/o concordata con amministrazione pubblica)	0

I flussi delle somme corrispondenti ai costi dei principali fattori produttivi sono cadenzati, all'interno delle fasi sopra descritte, dalla seguente tempistica di dettaglio:

Momento iniziale	0	acquisto del complesso da trasformare e relativi oneri di trasferimento
Mesi 12	$n_1$	30% del Costo tecnico di Trasformazione
Mesi 36	$n_1 + (2/3) n_2$	70% del Costo tecnico di Trasformazione
Mesi 24	$n_1 + n_2/3$	oneri di urbanizzazione
Mesi 12	$n_1$	30% dei Costi di Gestione della Trasformazione
Mesi 36	$n_1 + (2/3) n_2$	70% dei Costi di Gestione della Trasformazione
Mesi 48	$n_1 + n_2 + n_3$	valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione
Mesi 48	$n_1 + n_2 + n_3$	utile del promotore

### Determinazione del più probabile valore unitario di mercato del prodotto edilizio realizzabile

Come detto, la destinazione d'uso del fabbricato realizzabile, compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico e come previsto dal P.U.A. n. 8, è quella sanitario - assistenziale. Dall'analisi del mercato immobiliare emerge che non vi è dinamicità nelle compravendite di immobili a destinazione sanitaria - assistenziale, quindi il valore del prodotto edilizio finito verrà determinato inizialmente considerando lo stesso a destinazione residenziale, per la quale si ha maggior disponibilità di dati di mercato e che evidenzia elementi di comparazione assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quella prevista dallo strumento urbanistico. Successivamente, al valore così determinato, si è applicato un coefficiente di adeguamento correttivo per tener conto dell'effettiva destinazione d'uso sanitario - assistenziale. Tale coefficiente verrà determinato attraverso l'individuazione delle diverse incidenze dei rispettivi costi di costruzione.

Si è proceduto quindi all'individuazione di un adeguato campione di unità comparabili (n. 5 immobili) a destinazione residenziale, che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle di un'unità "tipo"

ipotizzata realizzabile nell'ambito in argomento, che sono state oggetto di recente compravendita e di cui sono quindi noti i relativi prezzi.

Sono stati rilevati i seguenti dati tecnico-economici:

1. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 54140 del 28/02/2013 – notaio Alessandro Delfino con sede in Latisana;  
Catasto Fabbricati: Comune di Portogruaro, Fg. 26, mapp. 73, sub. 12 (abitazione) e 16 (posto auto scoperto);  
indirizzo: Borgo San Gottardo;  
superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 74\*;  
prezzo dichiarato: € 210.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 – *normale*;  
tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *ottimo*;  
livello di piano prevalente – *secondo*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *ottimo*;
2. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 45266 del 22/05/2014 – notaio Luca Sioni con sede in San Vito al Tagliamento;  
Catasto Fabbricati: Comune di Portogruaro, Fg. 26, mapp. 237, sub. 42 (abitazione) e 20 (garage);  
indirizzo: vicolo Duomo, civ. 4;  
superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 198\*;  
prezzo dichiarato: € 400.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 – *ricercata*;  
tipologia architettonica edificio – *signorile*;  
stato manutentivo edificio – *buono*;  
livello di piano prevalente – *primo*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *buono*;
3. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 559 del 24/06/2014 – notaio Roberto Cortelazzo con sede in San Michele al Tagliamento;  
Catasto Fabbricati: Comune di Portogruaro, Fg. 26, mapp. 258, sub. 2;  
indirizzo: calle II del Campiello, civ. 1;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 47\*;

prezzo dichiarato: € 145.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 – *ricercata*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *ottimo*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare – *ottimo*;

4. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 45434 del 23/07/2014 – notaio

Luca Sioni con sede in San Vito al Tagliamento;

Catasto Fabbricati: Comune di Portogruaro, Fg. 26, mapp. 989;

indirizzo: via del Castello;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 82\*;

prezzo dichiarato: € 170.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *buono*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare – *buono*;

5. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 46025 del 18/02/2015 – notaio

Luca Sioni con sede in San Vito al Tagliamento;

Catasto Fabbricati: Comune di Portogruaro, Fg. 27, mapp. 100, sub. 14;

indirizzo: via del Fondaco, civ. 5;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 272\*;

prezzo dichiarato: € 555.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 – *ricercata*;

tipologia architettonica edificio – *signorile*;

stato manutentivo edificio – *buono*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare – *buono*.

\*N.B: la superficie lorda commerciale delle uu.ii.uu. compravendute è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di quest'Ufficio secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98 - all. C in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'OMI.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti dati, relativi a fabbricati con destinazione d'uso residenziale, rilevati nei diversi semestri di riferimento (epoca compravendite/epoca di riferimento della stima); per il 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile):

Comune: Portogruaro

Fascia: Centrale;

Zona: B1;

Descrizione: Centro Storico;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 1.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 2.100,00.

Analogamente, per il 2° semestre 2013 e il 1° semestre 2014 l'Osservatorio riporta i seguenti dati:

Comune: Portogruaro

Fascia: Centrale;

Zona: B1;

Descrizione: Centro Storico;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 1.800,00 Max €/m<sup>2</sup> 2.100,00.

Sulla base dei dati tecnico-economici rilevati attraverso l'indagine di mercato e precedentemente illustrati, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare "tipo" ipotizzata realizzabile assumendo a riferimento i seguenti fattori:

- localizzazione all'interno della zona O.M.I. B1 - Centro Storico: *ricercata*;
- tipologia edificio: *civile*;
- stato manutentivo edificio: *ottimo*;
- livello di piano: *intermedio (primo)\**;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;

- superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 135\*\*.

\* il nuovo volume realizzabile non supererà, secondo il P.N. 28, i tre piani fuori terra, pertanto si è considerato come piano intermedio il primo.

\*\* N.B: la consistenza dell'unità tipo è stata assunta pari a m<sup>2</sup> 135 quale media delle superfici delle unità immobiliari utilizzate come comparabili di riferimento.

Il procedimento utilizzato di tipo comparativo è denominato "Market Comparison Approach" che consiste sostanzialmente in un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sul principio che il valore di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Si riportano in allegato le tabelle relative a:

- *raccolta dei dati di mercato* (comparabili) che rappresentano gli immobili presi a riferimento per effettuare i previsti confronti con l'unità oggetto di stima (unità tipo) al fine di determinarne il suo più probabile valore di mercato;
- *test di ammissibilità* che consiste:

nell'allineamento:

1. cronologico di eventuali prezzi rilevati in epoche "economiche" diverse;
2. ubicazionale per le unità rilevate che, eventualmente non ricadono all'interno della stessa zona O.M.I.;
3. avendo rilevato unità comparabili con stati manutentivi diversi (buono e ottimo), si è proceduto ad adeguare il valore minimo dell'OMI (stato ottimo) preso a riferimento, di un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 500,00 allo scopo di omogeneizzare i diversi stati manutentivi. Tale importo corrisponde, ordinariamente, al più probabile costo unitario di ristrutturazione necessario ad adeguare lo stato manutentivo di un immobile ad uso residenziale, dal livello buono al livello ottimo, nella terraferma veneziana ed è già stato utilizzato da quest'Ufficio per valutazioni analoghe. Inoltre, avendo rilevato unità comparabili in stato manutentivo ottimo, con valori superiori all'intervallo O.M.I., si è proceduto ad adeguare anche il valore massimo di tale intervallo, di un importo unitario pari a €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Nel caso in oggetto le unità prese a comparazione sono state:

1. compravendute in "epoche economiche" diverse – 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014 e 1° semestre 2015;
2. ricadono tutte nella stessa zona O.M.I. B1 – Centro Storico.

Occorre precisare che, in assenza di dati relativi a valori OMI riferiti al 1° semestre 2015, il test di ammissibilità è stato eseguito con riferimento all'ultimo dato OMI disponibile e cioè ai valori min e max registrati nel 2° semestre del 2014.

- *tabella dei dati* nella quale sono riportate tutte le caratteristiche quantitative (superficie) e qualitative (localizzazione, tipologia edilizia, stato manutentivo dell'edificio, livello di piano, stato manutentivo dell'unità immobiliare) con le relative unità di misura e punteggi corrispondenti al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile;
- *tabella dei prezzi marginali* (aggiustamenti) che quantifica i prezzi marginali delle singole caratteristiche con riferimento al prezzo unitario minimo (PCmin) tra tutti i comparabili, per la caratteristica consistenza, ed al prezzo complessivo del singolo comparabile (PCi) per le altre caratteristiche;
- *tabella di valutazione* che contiene, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative alle caratteristiche esaminate nella tabella dei prezzi marginali. Per i prezzi unitari risultanti corretti è stata effettuata la media aritmetica. L'attendibilità del valore così determinato è stata verificata accertando che, rispetto alla media, nessun prezzo corretto si discosti di una percentuale superiore all'alea stimale, assunta pari a +/- 10%. Di conseguenza la media aritmetica si riferisce ai soli valori unitari ricadenti all'interno dell'intervallo di tolleranza stimale assunta e definisce, per l'immobile "unità - tipo" il seguente più probabile valore di mercato unitario in conto tondo €/m<sup>2</sup> 2.665,00.

Al valore così determinato, per determinare il più probabile valore di mercato unitario del prodotto edilizio finito, con destinazione sanitario – assistenziale, si è applicato un coefficiente di adeguamento correttivo, determinato dal confronto tra le diverse incidenze dei costi di costruzione relativi a:

- "Edificio residenziale multipiano = €/m<sup>2</sup> 1.740,87";

- "Nuova costruzione centro sevizi anziani 90/120 posti letto = €/m<sup>2</sup> 1.600,00 – 1.900,00";

entrambi tratti dalla pubblicazione *"Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" della Regione Veneto ed. 2013 (ultima pubblicazione disponibile)*.

Assumendo quale costo di costruzione del centro servizi anziani, il valore medio (pari a €/m<sup>2</sup> 1.750,00), si ottiene per il valore dell'edificio a destinazione sanitario – assistenziale, un incremento rispetto a quello residenziale pari a:  $1.750,00 : 1.740,87 = 1,01\%$ .

Atteso che un apprezzamento del 1,01% non è significativo dal punto di vista economico – estimativo, si ritiene di mantenere il valore unitario dell'edificio a destinazione sanitario – assistenziale, pari ad €/m<sup>2</sup> 2.665,00.

Data la superficie lorda commerciale di m<sup>2</sup> 5.844, così come determinata al precedente paragrafo 1.3, il più probabile valore di mercato complessivo del prodotto edilizio finito, a destinazione sanitario – assistenziale sarà quindi pari a: €/m<sup>2</sup> 2.665,00 x m<sup>2</sup> 5.844 = **€ 15.574.260,00**.

## **Determinazione del più probabile valore di trasformazione**

### **Costi di trasformazione**

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

- costo di idoneizzazione e demolizione C<sub>D</sub>
- costo di costruzione delle nuove superfici coperte C<sub>SC</sub>
- costo di sistemazione delle aree esterne C<sub>SE</sub>

In generale, in assenza di una progettazione di dettaglio alla quale fare riferimento (progettazione esecutiva), i costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera di futura realizzazione e applicando ad essa un costo unitario parametrico.

Nel caso specifico, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive dei fabbricati realizzabili (edificio sanitario - assistenziale), si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.



Dalla già citata pubblicazione "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" della Regione Veneto, si è assunto, come nel precedente paragrafo, un costo di costruzione per "Nuova costruzione centro sevizi anziani 90/120 posti letto" la media dei valori indicati, ossia €/m<sup>2</sup> 1.750,00

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è stato assunto, come in precedenti valutazioni effettuate dall'Ufficio, pari ad €/m<sup>2</sup> 40,00.

La consistenza delle superfici esterne di pertinenza è stata determinata come indicato al paragrafo 1.3 in m<sup>2</sup> 3.841.

I costi di costruzione sopra indicati, sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali<sup>1</sup>, degli oneri per la redazione e dell'utile di impresa.

Per i volumi da demolire, si è assunto un costo unitario pari a €/m<sup>3</sup> 15,00, analogamente a quanto utilizzato già in precedenti stime redatte da quest'Ufficio.

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente valutazione, saranno utilizzati i dati indicati dal P.U.A. n. 8, già indicati al paragrafo 1.3 e che di seguito si riassumono:

- Volumi di fatto, da demolire  $V_D = m^3 13.757$ ;
- Volumetria realizzabile  $V_{CE} = m^3 20.377$ ;
- Superficie realizzabile  $S_{CE} = m^2 5.844$ ;
- Superficie esterna:  $V_E = m^2 3.841$ .

Costo di costruzione totale =  $(m^3 13.757 \times €/m^3 15,00 + m^2 5.844 \times €/m^2 1.750 + m^2 3.841 \times €/m^2 40) = \mathbf{€ 10.586.995}$ .

### Fattori produttivi

I costi dei fattori elementari elencati nel precedente paragrafo vengono determinati, mediante le formule riportate nell'allegato foglio di calcolo (tabelle del valore di trasformazione - allegato 6) ed i relativi dati elementari di input riportati nella tabella seguente.

<sup>1</sup> le spese generali si intendono relative alle spese di cantiere, per trasporto di materiali, per attrezzi e opere provvisorie, per rilievi-tracciati-verifiche, per le vie d'accesso al cantiere-occupazioni temporanee, spese per i locali e attrezzature da mettere a disposizione per la custodia e la buona conservazione delle opere, per l'adeguamento del cantiere in osservanza del D.Lvo 626/1994 oltre agli oneri economici di gestione relativi ai costi indiretti dell'impresa.

Costo di idoneizzazione e demolizione	Cd
Costo di costruzione Superfici Coperte	Csc
Costo di sistemazione Superfici scoperte e distribuzione rete	Cse
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	Ctc = ( Csc+Cse)
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Oups
Contributo sul Costo di Costruzione	Occ
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Ou = (Oups+Occ)
Onorari professionali	Op = % x (Csc+Cse)
Spese generali e amministrazione	Sg = % x (Csc+Cse+ Ou)
Spese di commercializzazione	Sc = % x Vm
COSTI DI GESTIONE	Cg = (Op+Sg+Sc)
Totale costi diretti e indiretti di costruzione	Ct = (Ctc+Ou+Cg)

Tutti i capitali erogati in tempi diversi vengono riallineati cronologicamente alla fine dell'operazione mediante un tasso di attualizzazione "r" mentre la parte di essi che viene fornita dal sistema bancario, attraverso il fattore di indebitamento corrispondente al tasso di interesse finanziario "i" maturato per tutta la durata del prestito.

### Analisi finanziaria dell'operazione immobiliare

Si illustrano nel seguito i procedimenti seguiti attraverso i quali si è pervenuti ai valori di input delle principali grandezze finanziarie e/o gestionali poste a governo dell'operazione immobiliare ipotizzata.

### Tasso d'interesse finanziario (i) e di attualizzazione (r).

Quale tasso "i" degli oneri finanziari si fa riferimento alla media dei tassi EURIRS per prestiti con durata di 3 anni (0,15%)<sup>2</sup> e di 5 anni (0,31%)<sup>2</sup>, aumentata dello spread<sup>3</sup> applicato dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari al 2,23%.

I capitali necessari sono erogati dal promotore-finanziatore in tempi diversi durante l'operazione immobiliare. Tali capitali vanno poi riallineati cronologicamente al tempo  $t_0$  mediante un tasso di attualizzazione "r". Poichè tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto

<sup>2</sup> media giornaliera 20 aprile 2015 - 20 maggio 2015 EURIRS a 3 e 5 anni

<sup>3</sup> comprensivo della commissione per massimo scoperto

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 a rischio nullo (*risk free*) relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Quale tasso di attualizzazione "r", in considerazione dell'orizzonte temporale esaminato, è stato utilizzato il valore medio dei rendimenti lordi dei BTP a 3 e 5 anni, pari a 0,82%<sup>4</sup>. Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare).

### **Oneri finanziari (O<sub>FT</sub>)**

Gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la nota formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

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

d = percentuale di indebitamento;

q<sup>n</sup> = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + i);

i = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40% degli investimenti complessivi, gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto del tasso "i" assunto.

Totale Oneri Finanziari = **€ 245.576,25.**

### **Oneri di Urbanizzazione (O<sub>U</sub>) e Contributo sul Costo di Costruzione (O<sub>CC</sub>)**

Gli oneri concessori, urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione, così come comunicato per le vie brevi dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Portogruaro, per "impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale, realizzate da enti istituzionalmente competenti", non sono dovuti.

**Spese tecniche ed onorari (O<sub>p</sub>)**

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si sono assunti, in coerenza con quanto già utilizzato dall'Ufficio in stime analoghe, pari al 5%.

Spese tecniche e onorari = € 10.586.995 x 5% = **€ 529.349,75.**

**Spese generali e di amministrazione (S<sub>G</sub>)**

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Individuati al 2% hanno un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Spese generali = (Costo di costruzione + Oneri urbanizzazione) x 2% =  
10.586.995 x 2% = **€ 211.739,90.**

**Spese di commercializzazione (S<sub>C</sub>)**

Le spese di commercializzazione del prodotto finito non vengono considerate, trattandosi di opera non ordinaria, generalmente realizzata su commissione e/o concordata con amministrazione pubblica.

**Utile del promotore (U<sub>p</sub>)**

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che opera al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi gestirlo o cederlo all'amministrazione committente. E' pertanto ipotizzabile assimilare tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che permangono nell'operazione.

Per la determinazione del profitto lordo nell'ipotesi di cui sopra, si ritiene equo e congruo assumere l'aliquota sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale nel caso in esame, considerato il basso rischio dell'operazione, legato alla tipologia dell'opera e alla sua commissione da parte di ente pubblico, si ritiene possa essere valutata pari al 10% sui ricavi conseguibili.

Utile del Promotore = € 15.732.048 x 10% = **€ 1.557.426,00.**

### Costo di trasformazione

Per determinare il costo di trasformazione attualizzato del compendio immobiliare si sono predisposti dei fogli di calcolo elettronico denominati Tabella calcolo valore del prodotto edilizio trasformato e dei costi (allegato 6), con riferimento al procedimento estimativo adottato, che hanno consentito di determinare l'ammontare totale dei costi diretti e indiretti di costruzione attualizzati, risultati pari ad **€ 12.853.587,07**.

### Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_t$ ), gravano ulteriori oneri che comprendono:

- Gli oneri indiretti di acquisto  $O_{IA}$  del bene da trasformare, da esprimere attraverso una percentuale  $t$  del valore incognito  $V_t$ . Nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro in misura pari al 9%, e che i compensi notarili, le spese accessorie, consulenze e oneri di mediazione ammontino al 2% del valore si determina:

$$O_{IA} = t \times V_t = 11\% \times V_t$$

- Gli oneri finanziari  $O_{FA}$  sulla quota  $d = 60\%$  delle spese di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito. Detti oneri, computati al saggio d'interesse passivo già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare ( $n=4$  anni, durata dell'operazione immobiliare), vengono anch'essi espressi attraverso una percentuale  $f$  del valore incognito  $V_t$ .

$$O_{FA} = (V_t + O_{IA}) \times d \times [(1+i)^n - 1] = 60\% (1+11\%) \times (1,0223^4 - 1) \times V_t = 60\% (1 + 11\%) \times 0,09222 \times V_t = 0,0614 \times V_t \text{ con } f = 6,14\%$$

### Valore di trasformazione ( $V_T$ )

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame si è adottato, come si è detto, il valore di trasformazione che è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = VM - (K + UP)$$

La differenza tra i ricavi attesi (VM) e i costi della trasformazione (K + UP), va scontata all'attualità attraverso un'analisi da condurre in linea con il principio di permanenza delle condizioni.

L'attualizzazione andrà operata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata<sup>5</sup>.

Di conseguenza la relazione risolutiva può essere espressa come segue:

$$V_T = \frac{V_m - [C_{ct} + O_u + C_g + O_{ft} + U_p]}{[1 + (t + f) / q^n]}$$

Dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

$C_{ct}$  = costo tecnico di Trasformazione

$O_u$  = oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

$C_g$  = costi di gestione dell'operazione immobiliare

$O_{ft}$  = oneri finanziari su CTT + OU + CG

$U_p$  = Utile del promotore

$t$  = percentuale corrispondente agli oneri indiretti del bene da trasformare

$f$  = percentuale corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti del bene da trasformare

$1/q^n$  = fattore di attualizzazione, con  $n$  durata dell'operazione e  $q=1+r$

$r$  = tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di durata pari a quella dell'operazione.

Attraverso l'analisi costi/ricavi, considerando e mettendo in relazione tra loro i parametri tecnico/economici in precedenza illustrati, il tutto riassunto nelle allegate tabelle di calcolo (Tabelle valore di trasformazione - allegato 6), si ottiene un valore di trasformazione  $V_T$  pari a € 1.898.448,01 in c.t.: **€ 1.900.000,00.**

<sup>5</sup> ai rendimenti privi di rischio di pari durata si è assimilato il rendimento dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato (BTP anno 2014/15: 0,82%)

## Conclusioni

Ad espletamento dell'incarico ricevuto (richiesta prot. 6930 del 03/02/2015), si comunica che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, ubicato nel comune di Portogruaro e censito al Fg. 27 mappale 422, del Catasto Fabbricati, è stato determinato in complessivi **€ 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila/00)**.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso il procedimento indiretto del valore di trasformazione. Il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito, utilizzato quale elemento economico di riferimento per il valore di trasformazione è stato determinato attraverso il metodo diretto del "Market Comparison Approach". Trattandosi nella fattispecie di fabbricato a destinazione speciale, non ancora esistente ed in assenza di un progetto esecutivo a cui fare riferimento, il procedimento logico/estimativo è stato sviluppato sulla base dei dati desumibili dal P.N. 28 e su ipotesi formulate su elementi tecnico/economici riferibili a fatti, situazioni e condizioni ordinarie e del sopralluogo esterno effettuato in data 17/03/2015.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano liberi, esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, opere necessarie per eventuali bonifiche e spese per regolarizzazioni urbanistiche/edilizie.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro tipo di utilizzazione.

Venezia li,

Il Responsabile Tecnico  
Francesco Salvatore Mazzoccoli



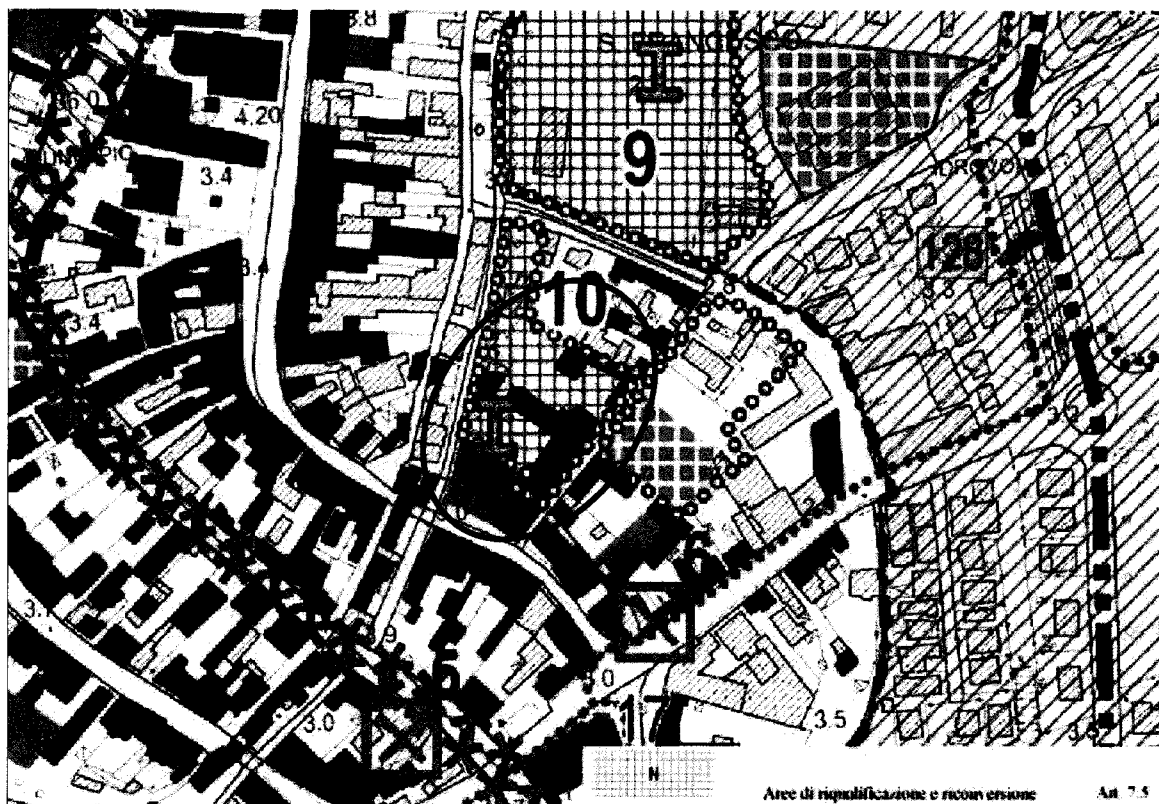
Il Direttore  
Enrico Silvestri



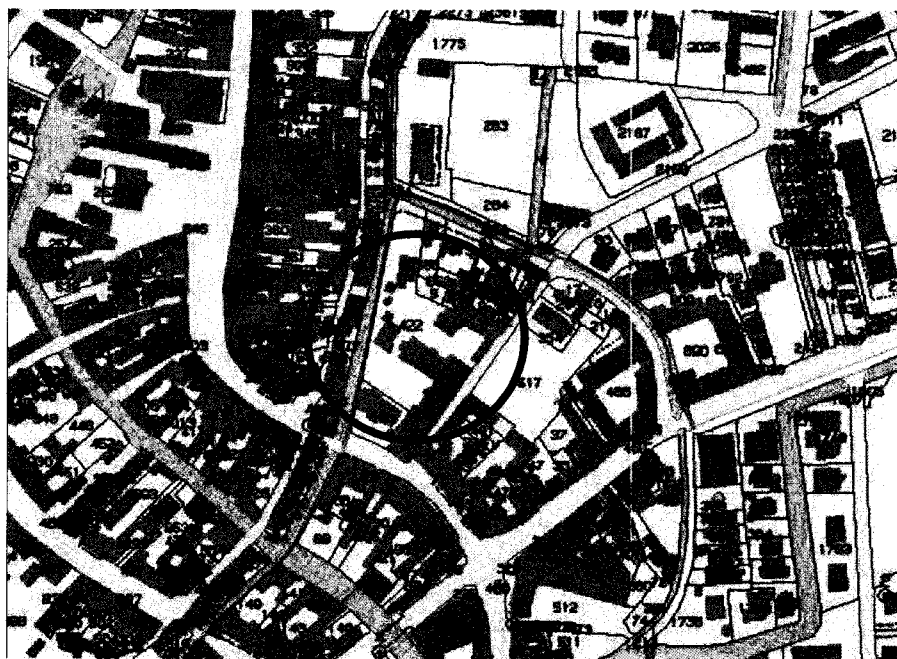
### Allegati:

- 1 individuazione tavola P.A.T.
- 2 individuazione catasto terreni
- 3 art. 50 delle N.T.A.
- 4 documentazione fotografica
- 5 tabelle M.C.A. residenziale
- 6 valore di trasformazione

**Allegato 1 - Individuazione tavola P.A.T.**



**Allegato 2 - Individuazione catasto terreni**



Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
 San Polo civ. 764/e - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - up\_Venezia@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10" Veneto Orientale"**  
 DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO  
 Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)



### Allegato 3

#### ART. 50 ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA SOVRACOMUNALE (F1s)

##### 1. INDIVIDUAZIONE

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'Art. 4 - secondo comma - della Legge n. 847/64 lett. b) , come sostituito dall'art.17 della L.67/1968 (complessi per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo) e lett. g) e dall'Art. 3 lettera b) del secondo comma del DM 1444/68.

##### 2. MODALITÀ D'INTERVENTO

Per le attrezzature non normate da apposita normativa di settore si osserveranno i seguenti parametri:

(Sc) non superiore al 80%; per le attrezzature esistenti alla data di adozione del PRG il parametro è incrementato fino all'80%;

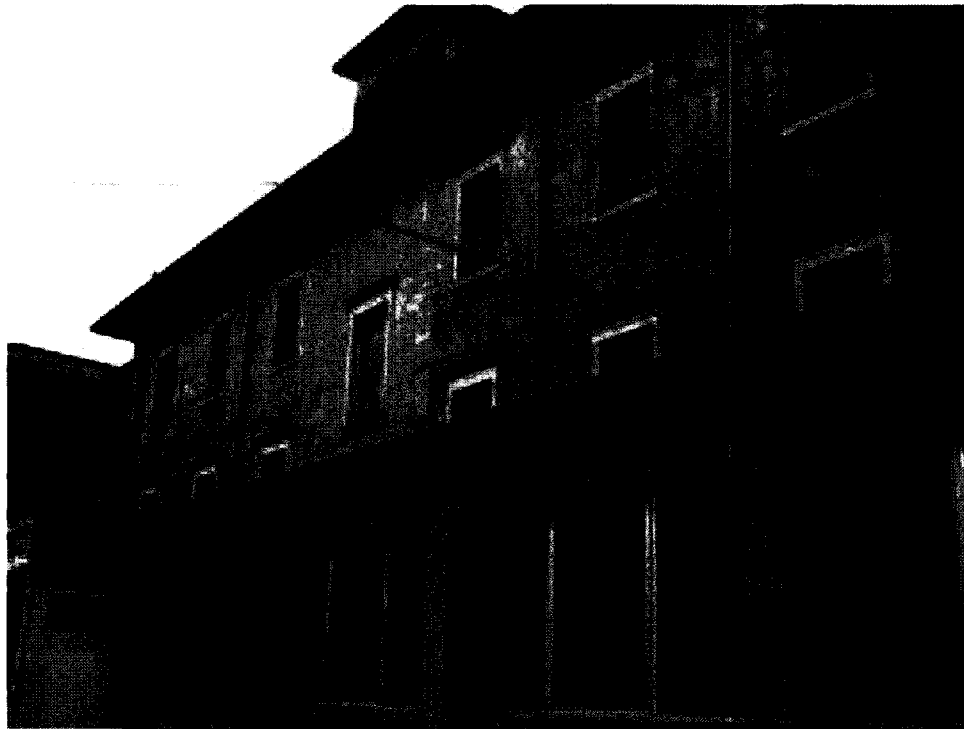
(H) 16,00 m

(Dc) metà dell'altezza, con un minimo di 5 m

Fanno eccezione al limite massimo di altezza le eventuali strutture, antenne ed impianti speciali connessi alle funzioni suddette.

Destinazioni generali d'uso ammesse: strutture pubbliche o private di rilevanza pubblica comunque aventi finalità legate all'istruzione.

### Allegato 4 - Documentazione fotografica





**Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio**  
San Polo civ. 764/e - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - up\_Venezia@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10" Veneto Orientale"**  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO  
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

**DATI DI MERCATO**

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	comparable C <sub>d</sub>	comparable C <sub>e</sub>	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore	210.000,00	400.000,00	145.000,00	170.000,00	555.000,00	
contrattazione	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	210.000,00	400.000,00	145.000,00	170.000,00	555.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore	2° semestre 2013	1° semestre 2014	1° semestre 2014	2° semestre 2014	1° semestre 2015	1° semestre 2015
zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1
denominazione	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico	Centro Storico
indirizzo o zona	Borgo S. Gottardo	vicolo Duomo	calle II del Campiello	via Castello	via del Fondaco	via A. Spiga
dati catastali	26	26	26	26	27	27
	73	237	258	989	100	422
	12 e 16	42 e 20	2		14	
superfici coperte	70,0	188,0	47,0	74,0	270,0	135,0
balconi e terrazzi <= 25 mq	1,0				5,0	
balconi e terrazzi > 25 mq						
giardini <= superfici coperte				74,0		
giardini > superfici coperte				43,0		
cantine e soffitte comunicanti						
cantine e soffitte non comunicanti	3,0					
garage						
posto auto scoperto	12,0					
totale superfici ragguagliate	74	198	47	82	272	135
localizzazione di dettaglio	normale	ricercata	ricercata	normale	ricercata	ricercata
tipologia architettonica edificio	civile	signorile	civile	civile	signorile	civile
stato manutentivo edificio	ottimo	buono	ottimo	buono	buono	ottimo
livello di piano prevalente	secondo	primo	terra	terra	terra	primo
stato manutentivo unità immobiliare	ottimo	buono	ottimo	buono	buono	ottimo

TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via A. Spiga
		comparable C <sub>a</sub> Borgo S. Gottardo	comparable C <sub>b</sub> vicolo Duomo	comparable C <sub>c</sub> calle Il del Campiello	comparable C <sub>d</sub> via Castello	comparable C <sub>e</sub> via del Fondaco	
prezzo rilevato		€ 210.000,00	€ 400.000,00	€ 145.000,00	€ 170.000,00	€ 555.000,00	
semestre OMI epoca comparabile		2° semestre 2013	1° semestre 2014	1° semestre 2014	2° semestre 2014	1° semestre 2015	
zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	
valore minimo OMI		1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	
valore massimo OMI		2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	
semestre OMI epoca stima		1° semestre 2015	1° semestre 2015	1° semestre 2015	1° semestre 2015	1° semestre 2015	
zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	
valore minimo OMI		1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
valore massimo OMI		2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI ec</sub> )		1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	C' (€/mq) costo unitario buono/ottimo 500,00
valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI es</sub> )		1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	
coefficiente di epoca k <sub>e</sub> = V <sub>OMI es</sub> / V <sub>OMI ec</sub>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq) adeguamento OMI 1.000,00
valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI zs</sub> )		1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	
valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI zs</sub> )		1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00
coefficiente di zona k <sub>l</sub> = V <sub>OMI zs</sub> / V <sub>OMI zs</sub>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		74	198	47	82	272	135
prezzo unitario p <sub>Ca</sub> (€/mq)		2.837,84	2.020,20	3.085,11	2.073,17	2.040,44	p' s <sub>min</sub> (€/mq) 1.300,00
prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Ca</sub> (€/mq)		2.837,84	2.020,20	3.085,11	2.073,17	2.040,44	p' s <sub>max</sub> (€/mq) 3.100,00
prezzo omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€)		210.000,00	400.000,00	145.000,00	170.000,00	555.000,00	p' c <sub>i min</sub> (€/mq) 2.020,20

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via A. Spiga quantità o numero	
		comparable C <sub>a</sub> Borgo S. Gottardo quantità o numero	comparable C <sub>b</sub> vicolo Duomo quantità o numero	comparable C <sub>c</sub> calle II del Campiello quantità o numero	comparable C <sub>d</sub> via Castello quantità o numero	comparable C <sub>e</sub> via del Fondaco quantità o numero		
edificio	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio				
				0	1			
	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	degradata					
			normale					
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	ricercata					
			economica					
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	civile	1				
			signorile	2				
			scadente	0				
			mediocre	1				
	C <sub>4</sub>	consistenza	normale	2				
			buono	3				
unità immobiliare	C <sub>5</sub>	livello di piano	ottimo	4				
			superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>				
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	ascensore					
			seminterrato	0				
			terra	3				
			rialzato	5				
			primo	6				
			secondo	7				
			intermedio (n = n° piano)	8				
			ultimo (n = n° piano)	9				
			attico (n = n° piano)	13				
			scadente	0				
mediocre	1							
normale	2							
buono	3							
ottimo	4							

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $K_{C_i}$	comparable $C_a$ Borgo S. Gottardo	comparable $C_b$ vicolo Duomo	comparable $C_c$ calle II del Campiello	comparable $C_d$ via Castello	comparable $C_e$ via del Fondaco
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,05	10.500,00	20.000,00	7.250,00	8.500,00	27.750,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C_2} \times P_{C_1}$	€	0,05	10.500,00	20.000,00	7.250,00	8.500,00	27.750,00
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C_3} \times P_{C_1}$	€	0,05	10.500,00	20.000,00	7.250,00	8.500,00	27.750,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C_{4,1}} \times P_{\min}$	€/mq	1,00	2.020,20	2.020,20	2.020,20	2.020,20	2.020,20
	C5	livello di piano	$K_{C_5} \times P_{C_1}$	€	0,03	6.300,00	12.000,00	4.350,00	5.100,00	16.650,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C_6} \times S_s$	€	500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA					
ambito	n°	denominazione	comparabile C <sub>a</sub> Borgo S. Gottardo			comparabile C <sub>b</sub> vicolo Duomo			comparabile C <sub>c</sub> calle I del Campiello			comparabile C <sub>d</sub> via Castello			comparabile C <sub>e</sub> via del Fondaco			P <sub>s</sub>	ps
			quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	Σ ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	Σ ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	Σ ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	Σ ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	Σ ΔP <sub>i</sub>		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	1	10.500,00		0	0,00		0	0,00		1	8.500,00		0	0,00			
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00		-1	-20.000,00		0	0,00		0	0,00		-1	-27.750,00			
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	0	0,00		1	20.000,00		0	0,00		1	8.500,00		1	27.750,00			
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	61.0	123.232,32		-63.0	-127.272,73		88.0	177.777,78		53.0	107.070,71		-137.0	-276.767,68			
	C <sub>5</sub>	livello di piano	1	6.300,00		0	0,00		3	13.050,00		3	15.300,00		3	49.950,00			
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00		1	67.500,00		0	0,00		1	67.500,00		1	67.500,00			
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			Σ ΔP <sub>i</sub>	140.032,32	Σ ΔP <sub>i</sub>	-59.772,73	Σ ΔP <sub>i</sub>	190.827,78	Σ ΔP <sub>i</sub>	206.870,71	Σ ΔP <sub>i</sub>	-159.317,68							
			P' C <sub>a</sub>	210.000,00	P' C <sub>b</sub>	400.000,00	P' C <sub>c</sub>	145.000,00	P' C <sub>d</sub>	170.000,00	P' C <sub>e</sub>	555.000,00							
			P' C <sub>a</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	350.032,32	P' C <sub>b</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	340.227,27	P' C <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	335.827,78	P' C <sub>d</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	376.870,71	P' C <sub>e</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	395.682,32							
			p' C <sub>a</sub>	2.592,83	p' C <sub>b</sub>	2.520,20	p' C <sub>c</sub>	2.487,61	p' C <sub>d</sub>	2.791,83	p' C <sub>e</sub>	2.930,98							
			Δ %	-2,7%	Δ %	-5,4%	Δ %	-6,6%	Δ %	4,8%	Δ %	10,0%							

n	48	n1	12	n2	36	n3	0
<b>Valore di Mercato del Prodotto Edilizio Trasformato</b> superficie commerciale Valore Totale							
		unità di misura	5.844,00	€	1	Prezzo unitario	15.574.260,00
		m <sup>2</sup>	5.844,00	€		€/m <sup>2</sup>	15.574.260,00
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE</b>							
		Simboli	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti ecc.)		C <sub>ai</sub>		€ 15,00	m <sup>3</sup>	13.757,00	€ 206.355,00
Costo di costruzione Superfici Coperte		C <sub>cc</sub>		€ 1.750,00	m <sup>2</sup>	5.844,00	€ 10.227.000,00
Costo di costruzione Superfici Esterne		C <sub>ce</sub>		€ 40,00	m <sup>2</sup>	3.841,00	€ 153.640,00
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE C<sub>ct</sub> = (C<sub>cc</sub> + C<sub>ce</sub>)</b>							
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		O <sub>ups</sub>					€ 10.586.995,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione		O <sub>ucc</sub>					€ -
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE O<sub>u</sub> = (O<sub>ups</sub> + O<sub>ucc</sub>)</b>							
Oneri professionali		O <sub>p</sub> = % x (C <sub>cc</sub> + C <sub>ce</sub> )	5,00%		€ 10.586.995,00		€ 529.349,75
Spese generali e amministrazione		S <sub>g</sub> = % x (C <sub>ct</sub> + O <sub>u</sub> )	2,00%		€ 10.586.995,00		€ 211.739,90
Spese di commercializzazione		S <sub>c</sub> = % x V <sub>m</sub>	0,00%		€ 15.574.260,00		€ -
<b>COSTI DI GESTIONE C<sub>g</sub> = (O<sub>p</sub> + S<sub>g</sub> + S<sub>c</sub>)</b>							
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C <sub>i</sub> = (C <sub>ct</sub> + O <sub>u</sub> + C <sub>g</sub> )							
C <sub>i</sub> = € 11.328.084,65							
<b>ONERI FINANZIARI</b>							
		Simboli	Tasso i (%)	Tempo a fine periodo (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito (%)
sul costo tecnico di costruzione C <sub>ct</sub> sugli oneri di urbanizzazione O <sub>u</sub> sui costi di gestione C <sub>g</sub> Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziati dal debito (O <sub>if</sub> )		O <sub>if1</sub> = 30% (C <sub>ct</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> - 1]	2,23%	36	€ 10.586.995,00	30%	60%
		O <sub>if2</sub> = 70% (C <sub>ct</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> - 1]	2,23%	12	€ 10.586.995,00	70%	60%
		O <sub>if3</sub> = (O <sub>u</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> - 1]	2,23%	24	€ -	100%	60%
		O <sub>if4</sub> = 30% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> - 1]	2,23%	36	€ 741.089,65	30%	60%
		O <sub>if5</sub> = 70% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> - 1]	2,23%	12	€ 741.089,65	70%	60%
tasso di interesse sul debito i 2,23%							
Oneri finanziari (€) € 130.352,72							
€ 99.157,80							
€ -							
€ 9.124,69							
€ 6.941,05							
€ 245.576,25							
<b>UTILE DEL PROMOTORE % V<sub>m</sub></b>							
		Simboli	aliquota (%)				
		U <sub>p</sub> = p x V <sub>m</sub>	10%				
sul valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>							
Valore bene trasformato (€) € 15.574.260,00							
Utile Promotore (€) € 1.557.426,00							
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato [U <sub>p</sub> ] € 1.557.426,00							



		saggio di attualizzazione "r"		0,82%
Valore / Costo	Importo alla erogazione €	Tempo da inizio periodo (mesi)	Fattore di attualizzazione 1/q <sup>n</sup>	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 15.574.260,00	48	0,96786	€ 15.073.727,09
	VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO [V <sub>m</sub> ]			€ 15.073.727,09
30% C <sub>ic</sub> = costo tecnico di costruzione	€ 3.176.098,50	12	0,99187	€ 3.150.266,32
70% C <sub>ic</sub> = costo tecnico di costruzione	€ 7.410.896,50	36	0,97580	€ 7.231.537,93
O <sub>u</sub> = oneri di urbanizzazione	€ -	24	0,98380	€ -
30% C <sub>g</sub> = costi di gestione	€ 222.326,90	12	0,99187	€ 220.518,64
70% C <sub>g</sub> = costi di gestione	€ 518.762,76	36	0,97580	€ 506.207,66
O <sub>ic</sub> oneri finanziari sul 60% del costo C <sub>t</sub>	€ 245.576,25	48	0,96786	€ 237.683,81
Up utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	€ 1.557.426,00	48	0,96786	€ 1.507.372,71
	COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO [C <sub>t</sub> +O <sub>u</sub> +C <sub>g</sub> +O <sub>ic</sub> +Up]			€ 12.853.587,07
O <sub>IA</sub> oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	11,00%	0	1	11,00%
O <sub>FA</sub> oneri finanziari relativi al bene da trasformare	6,14%	48	0,96786	5,95%
	ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI			16,95%
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	$Vt = [Vm - (Ct + Ofc + Up)] / (1 + O_{IA} + O_{FA})$			€ 1.898.448,01