

prot. n.  
del

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare – fabbricati ed aree – sito nel comune di Venezia, Pellestrina, via Scarpa n. 960**

**Estremi catastali: sez. PL, Foglio 7 mappale 626, sub. 6, 3 e 2.**

**Richiedente: U.L.S.S. 12 Veneziana**

**Negoziio giuridico: Protocollo d'intesa prot. n. 5643 del 17/09/2013**

**Richiesta di prestazione prot. n. 8694 del 15/12/2014**

**Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio**  
San Polo Venezia, n. 764/e - C.A.P. 30125 Venezia Tel.041/2967311 - up\_Venezia@agenziaentrate.it



**Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare – fabbricati ed aree , sito in comune di Venezia - Pellestrina, via Scarpa n. 960.**

**Estremi catastali: sez. PL, Foglio 7; mappale 626 sub. 6, 3 e 2.**

**Richiedente: U.L.S.S. 12 Veneziana**

**Negozio giuridico: Protocollo d'intesa prot. n. 5643 del 17/09/2013**

**Richiesta di prestazione prot. n. 8694 del 15/12/2014**

## INDICE

PREMESSA .....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI .....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 DATI CATASTALI .....	6
1.3 CONSISTENZA .....	7
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	9
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE .....	9
2.2 DESCRIZIONE URBANISTICA .....	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	10
ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	10
INDIVIDUAZIONE DEL SET DI COMPARABLES .....	12
INDICATORE DI MERCATO.....	15
TABELLE DI COMPARAZIONE.....	16
3.3.2 DETERMINAZIONE COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE SOCIO – SANITARIA – SUB. 6).....	17
3.3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE).....	27
3.4 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COMPENSIVO DI AREE E FABBRICATI .....	42
CONCLUSIONI.....	43

## Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta del 24.10.2014 prot. n. 2014/65927 dell’Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana, nell’ambito del Protocollo d’Intesa stipulato tra quest’Agenzia e la predetta Azienda in data 17.09.2013, prot. n. 5643.

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all’attualità, del compendio immobiliare composto da fabbricati e terreni, situato nel comune di Venezia, Isola di Pellestrina, loc. S. Antonio, in via Scarpa n. 960.

I beni in oggetto risultano così intestati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati:

- Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana - proprietà per 1/1.

Premesso quanto sopra, la valutazione viene stilata sulla base delle informazioni riportate nella documentazione fornita dalla Committenza (Relazione descrittiva effettuata dall’Arch. Boscolo e successiva integrazione), di quella agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria, schede planimetriche prot. VE0258271 del 26.11.2009 e prot. 212247 del 09.10.2003) e da quanto emerso dalle indagini di mercato svolte.

Si precisa, inoltre che, ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari verranno considerate libere da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie e catastali).

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L’isola di Pellestrina ha un territorio che si estende lungo la costa veneziana, su un’area stretta e pianeggiante che si affaccia ad est sul mar Adriatico ed a ovest sulla laguna di Venezia.

L’economia dell’isola si basa soprattutto sulla pesca e sulla cantieristica, mentre il turismo risulta molto marginale essendo difficile da raggiungere; dal punto di vista immobiliare la caratteristica prevalente è quella residenziale.

Gli immobili, terreno con sovrastanti fabbricati, compongono un unico compendio immobiliare ubicato nel comune di Venezia - Pellestrina, località S. Antonio, al centro dell’isola, in via Scarpa, zona centrale.

La zona, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale e da alcuni servizi commerciali, è servita da un unico mezzo di trasporto pubblico (fermata dell'autobus sulla Strada dei Murazzi) che la collega a Nord con il terminal del traghetto per il Lido di Venezia e a Sud con il vaporetto per Chioggia. Si osserva, inoltre, che pur essendo servita da mezzi di trasporto pubblico (autobus), la zona risulta comunque di difficile accessibilità dovuta ai tempi di percorrenza e alle diverse linee di trasporto da utilizzare per raggiungerla, sia dalla terraferma che dal centro storico veneziano.

## 1.1 Descrizione Immobili

### 1.1.1 Descrizione complesso

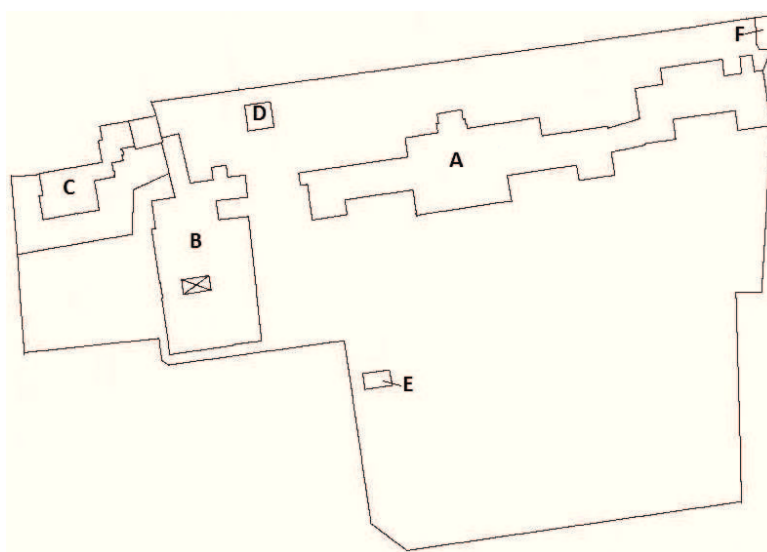
L'intero compendio immobiliare, che si compone di una vasta area con sovrastanti fabbricati, catastalmente identificati da un'unica particella, risulta territorialmente compreso tra la Strada dei Murazzi dal lato mare ad est e la Strada comunale della laguna ad ovest.

L'area scoperta risulta distribuita in due parti:

- a nord, una striscia su cui insistono due piccoli fabbricati;
- a sud, un'area più ampia, occupata da un boschetto e dalla viabilità interna.

Del compendio immobiliare, costituito per la maggior consistenza dall'ex istituto ospedaliero, fanno parte più fabbricati che si differenziano per caratteristiche architettoniche ed epoca di costruzione.

#### PLANIMETRIA DELLA ZONA CON ELENCO FABBRICATI



### Fabbricato "A"

Trattasi del fabbricato principale la cui parte centrale, più antica, edificata "in stile neoclassico con tipologia del tipico Palazzetto Veneziano", è costituita da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare orientato est/ovest, che si sviluppa su tre piani fuori terra. Alla parte centrale sono state aggiunte, in tempi diversi, due ali ai lati ovest ed est che si sviluppano su un solo piano fuori terra. All'ala est è stato successivamente aggiunto, in aderenza, un ulteriore ampliamento sempre ad un solo piano fuori terra. L'intera struttura del fabbricato è realizzata in muratura di mattoni pieni. La copertura è in parte a falde, con manto in coppi di laterizio e in parte a terrazza. Esternamente le finiture dei prospetti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate al civile. Complessivamente il fabbricato è servito da due vani scala interni e risulta privo di ascensori.

All'attualità l'immobile non è utilizzato e complessivamente risulta in stato manutentivo scadente.

### Fabbricato "B"

L'edificio, denominato "ex casa suore", si compone di un unico corpo di fabbrica con corte interna, edificato su tre piani fuori terra. Anche tale edificio, di forma pressoché rettangolare, è realizzato in muratura di mattoni con copertura a falde e rifiniture esterne con intonaco tinteggiato al civile. L'immobile risulta servito da due vani scala interni e non sono presenti ascensori. Anche tale immobile, all'attualità risulta non utilizzato e in stato manutentivo scadente.

### Fabbricato "C" (sub. 2 e 3)

Trattasi di piccolo palazzetto di tre piani fuori terra (ex alloggio del Direttore) in muratura con copertura in parte a falde, con manto in coppi di laterizio e in parte a terrazza, attualmente non utilizzato e così costituito:

- piano terra ( $h_{media} = m 2,80$ ): soggiorno, disimpegno, cucina, pranzo, due cantine e deposito attrezzi a cui è unita un autorimessa con  $h_{media} = m 2,85$ ;
- piano primo ( $h_{media} = m 3,30$ ): tre camere, disimpegno, due w.c. e ripostiglio;
- piano secondo: terrazza.

Complessivamente l'edificio presenta uno stato manutentivo mediocre.

#### Fabbricato "D"

Trattasi di piccolo edificio ad un piano fuori terra, con struttura in calcestruzzo armato e copertura ad unica falda, adibito a due autorimesse.

#### Fabbricato "E"

Trattasi di edificio ad un piano fuori terra in muratura di mattoni pieni, con copertura ad unica falda e manto in coppi di laterizio, costituito da un magazzino in aderenza ad altro edificio.

#### Fabbricato "F"

Trattasi di piccolo edificio monopiano edificato in mattoni pieni e copertura a doppia falda con manto di coppi in laterizio, costituito da due locali adibiti in passato, uno a sala mortuaria e l'altro a locale tecnico.

Completa la consistenza del compendio immobiliare, l'ampia area scoperta di pertinenza, parte della quale sistemata a boschetto.

### 1.2 Dati catastali

I beni oggetto di stima risultano catastalmente così censiti nel Comune di Venezia:

#### CATASTO TERRENI sez. D

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Euro	
					dominicale	agrario
<b>7</b>	<b>626</b>	<b>ENTE URBANO</b>	<b>-</b>	<b>11.490</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### CATASTO FABBRICATI sez. PL

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Consistenza m <sup>3</sup>	Superficie m <sup>2</sup> Dpr 138/98	Rendita
<b>7</b>	<b>626</b>	<b>2</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>€ 645,16</b>
<b>7</b>	<b>626</b>	<b>3</b>	<b>C/6</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>€ 40,44</b>
<b>7</b>	<b>626</b>	<b>6</b>	<b>B/2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>11.306</b>	<b>-</b>	<b>€ 29.779,21</b>

intestati a:

Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana proprietà per 1/1.

### 1.3 Consistenza

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente relazione di stima sono stati considerati i seguenti parametri tecnici di riferimento, desunti dalla Banca Dati Catastale:

- Superficie compendio immobiliare = m<sup>2</sup> 11.490 (sup. catastale part. 626);
  - Superficie coperta (sedime) dei fabbricati presenti:
    - Fabbricato "A" = m<sup>2</sup> 1.036
    - Fabbricato "B" = m<sup>2</sup> 662
    - Fabbricato "C" = m<sup>2</sup> 163
    - Fabbricato "D" = m<sup>2</sup> 28
    - Fabbricato "E" = m<sup>2</sup> 18
    - Fabbricato "F" = m<sup>2</sup> 23
- TOT = m<sup>2</sup> 1.930.
- Superficie scoperta, determinata dalla differenza tra la superficie del compendio immobiliare e la superficie totale coperta = m<sup>2</sup> 11.490 – m<sup>2</sup> 1.930 = m<sup>2</sup> 9.560.

I summenzionati dati di consistenza, in assenza di un progetto unitario specifico, definito secondo quanto consentito dalla Scheda 13 - "Area Ex Ospedale", sono stati utilizzati nella determinazione delle consistenze ipotizzate nella presente valutazione secondo i criteri di seguito illustrati. Appare evidente che tali dati, ancorché rilevati dalla Banca Dati Catastale, andrebbero comunque verificati attraverso misurazioni e rilievi puntuali, attività per altro non espressamente richiesta dalla committenza né tantomeno prevista dall'accordo di collaborazione sottoscritto.

Per quanto riguarda la consistenza dei fabbricati individuati alle lettere "A", "B", "D", "E" ed "F", costituenti il subalterno 6 e utilizzata nella presente valutazione, è stata determinata graficamente sulla base delle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio (scheda planimetrica prot. n. VE0258271 del 26.11.2009). La superficie, calcolata al lordo delle murature perimetrali ed al 50% di quelle confinanti e ragguagliando, con opportuni coefficienti, gli accessori e le

pertinenze esclusive, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98, viene riportata nella tabella sottoesposta:

Piano	Tipologia	Superficie	Coeff. di ragg.	Superficie m <sup>2</sup> Dpr 138/98
<b>T-1-2</b>	<b>vani principali</b>	<b>2.495,00</b>	<b>1,00</b>	<b>2.495,00</b>
<b>T-1</b>	<b>accessori ind.</b>	<b>12,00*</b>	<b>0,25</b>	<b>3,00</b>
<b>T-1</b>	<b>terrazze</b>	<b>354,00</b>	<b>0,10</b>	<b>35,40</b>
<b>Totale arrotondato m<sup>2</sup></b>				<b>2.533,00</b>

\* Ai fini della presente valutazione, sono stati esclusi dal calcolo degli accessori indiretti, le superfici dei fabbricati di minor entità, identificati con le lettere "D", "E" ed "F" ed i magazzini in aderenza all'edificio "B". Infatti, in assenza di un progetto di recupero definitivo, tali fabbricati saranno considerati come "superfetazioni" ed elementi incongrui, la cui superficie totale risulta pari a m<sup>2</sup> 237 (m<sup>3</sup> 696). La superficie degli accessori indiretti sarà quindi: 249 – 237 = m<sup>2</sup> 12.

L'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui permette la realizzazione di un nuovo volume edificabile aggiuntivo, così come previsto dallo strumento urbanistico e riportato al successivo paragrafo 2.2.

Per quanto riguarda il fabbricato "C", di tipo residenziale (sub. 2 e 3), è stata considerata la superficie lorda commerciale determinata graficamente sulla base delle planimetrie catastali agli atti di questo Ufficio (schede planimetriche prot. n. 212247 del 09.10.2003). La superficie rilevata, riportata nella tabella sottoesposta, è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed al 50% di quelle confinanti e ragguagliando con opportuni coefficienti gli accessori e le pertinenze esclusive, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98.

Piano	Tipologia	Superficie	Coeff. di ragg.	Superficie m <sup>2</sup> Dpr 138/98
<b>T-1</b>	<b>abitazione</b>	<b>211,00</b>	<b>1,00</b>	<b>211,00</b>
<b>T</b>	<b>cantine e deposito</b>	<b>60,00</b>	<b>0,25</b>	<b>15,00</b>
<b>2</b>	<b>terrazza</b>	<b>30,00</b>	<b>0,30 fino a 25 m<sup>2</sup> 0,10 oltre 25 m<sup>2</sup></b>	<b>8,00</b>
<b>T</b>	<b>autorimessa</b>	<b>33,00</b>	<b>0,50*</b>	<b>16,50</b>
<b>Totale arrotondato m<sup>2</sup></b>				<b>251,00</b>

\* La superficie dell'autorimessa è stata ragguagliata, secondo la corrente prassi estimale, applicando il coefficiente pari a 0,50 in ragione del grado di finitura e della dotazione di impianti.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2.1 Quadro normativo vigente

In assenza di documentazione specifica fornita dal committente, tutti 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). Ai fini della presente valutazione, il complesso sarà considerato privo delle caratteristiche di interesse storico artistico ai sensi della normativa vigente in materia.

### 2.2 Descrizione urbanistica

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente – Piano Regolatore Generale – Variante per l'Isola di Pellestrina, approvato con D.G.R.V. n. 3078 del 05/07/1994 e adeguamento al PALAV con D.G.R.V. n. 3886 del 15/12/2009 – la particella che costituisce il compendio immobiliare risulta avere la seguente destinazione:

**Zona Territoriale Omogenea "A":** centri storici, regolata dall'art. 27 delle N.T.A. per Pellestrina, che prevede la suddivisione del tessuto urbano in unità di spazio per ognuna delle quali è prevista un'apposita scheda articolata in: "Descrizione, Prescrizioni Relative alle Trasformazioni Fisiche e Utilizzazioni Compatibili". Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è inquadrato nella Scheda n. 13 – "Area Ex Ospedale" che assoggetta la stessa a Piano Urbanistico Attuativo.

Destinazioni d'uso consentite:

- A, residenziale;
- C, attività direzionali;
- D, servizi alle persone (commercio al minuto, pubblici esercizi, ecc);
- E1, alberghi, pensioni;
- E3, villaggi-albergo;
- E4, residenze turistico-alberghiere;
- E6, strutture ricettive extralberghiere.

Aree a standard urbanistici:

- attrezzature di interesse comune, socio - sanitario - assistenziali;
- spazi collettivi funzionali ad attività e/o utilizzazioni di quartiere.

La summenzionata Scheda 13 - "Area Ex Ospedale" definisce altresì i tipi di intervento consentiti e i parametri urbanistici di riferimento che di seguito si riassumono:

- il recupero dei manufatti di interesse storico testimoniale di particolare rilevanza dell'ex ospedale, con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui;
- il mantenimento del boschetto nella parte centrale dello spazio esterno;
- la formazione di una nuova carrizzata di accesso, congiungente lato mare e lato laguna;
- la possibile realizzazione di una nuova struttura edilizia aggiuntiva nell'area a nord ovest del lotto con i seguenti dati quantitativi:
  - altezza massima = m 6,5
  - lunghezza massima = m 40,0
  - larghezza massima = m 9,6.

Per gli approfondimenti relativi alle descrizioni, prescrizioni, trasformazioni fisiche ed alle destinazioni d'uso compatibili si allega la Scheda 13 - "Area Ex Ospedale".

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

### **ANALISI GENERALE 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 urbana della città di Venezia (Centro Storico e Giudecca, Lido, Isole minori, Terraferma) l'incremento di NTN complessivamente è stato del 1,1%.

N.B. \* 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.

### 3.1 Aspetto economico

Per la determinazione del valore dell'intero compendio immobiliare (area con sovrastanti fabbricati), considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano l'appetibilità commerciale in funzione della potenzialità edificatoria conseguente alle diverse possibili destinazioni d'uso previste dalla Scheda 13, sono stati analizzati:

- l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'aspetto economico del costo di ricostruzione deprezzato;
- l'aspetto economico del valore di trasformazione.

L'aspetto economico del valore di mercato è stato analizzato per le unità di tipo residenziale (sub. 2 e 3) avendo riscontrato un mercato di tipo dinamico per tale tipologia edilizia, mentre l'aspetto del costo di riproduzione deprezzato è stato analizzato per i rimanenti edifici esistenti che, seppur per la maggior parte dismessi, hanno destinazione e utilizzo principali a servizio collettivo, ipotizzando il mantenimento della stessa destinazione d'uso (sub. 6).

L'aspetto economico del valore di trasformazione è stato infine analizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del nuovo volume edilizio realizzabile secondo l'indicazione dello strumento urbanistico, previa demolizione delle superfetazioni, il cui costo verrà computato all'interno del "costo di ricostruzione deprezzato" degli edifici esistenti.

Il riferimento all'aspetto economico del costo di ricostruzione deprezzato si è reso necessario per l'impossibilità di far ricorso al metodo comparativo diretto per la tipologia socio - sanitaria, per l'assenza o l'insufficienza di dati di mercato utili relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e, pertanto, tale criterio di stima è stato utilizzato come metodo indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione ex-ospedaliera del compendio immobiliare.

### 3.2 Criteri e metodologia estimativa

La scelta estimale di far riferimento ai predetti aspetti economici ed ai conseguenti criteri e metodologie da adottare, è dettata, oltre che dalla finalità della stima (scopo) e dal quadro tecnico-economico-amministrativo entro il quale lo scrivente è chiamato ad esprimere il giudizio di valore e, per quanto riguarda i fabbricati con destinazione socio - sanitaria, dall'assenza di recenti dati di mercato relativi a compravendite aventi per oggetto trasferimento di immobili

simili (compendio immobiliare di tipo socio – sanitario- assistenziale) e quindi per l'impossibilità di utilizzare, per tali immobili, il metodo di stima diretto sintetico comparativo.

### **3.3 Determinazione del più probabile valore di mercato del compendio**

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare sarà dato dalla somma di:

- il più probabile valore di mercato dei fabbricati esistenti di tipo residenziale, determinato attraverso il metodo *sintetico comparativo diretto* pluriparametrico;
- il più probabile valore di mercato degli edifici esistenti aventi carattere collettivo socio - sanitario, determinato attraverso il *costo di riproduzione deprezzato*;
- il più probabile valore di mercato del nuovo volume edilizio realizzabile, ipotizzandolo a destinazione residenziale, determinato attraverso il *valore di trasformazione*.

#### **3.3.1 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (EDIFICIO ESISTENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – SUB. 2 E 3)**

Il procedimento utilizzato di tipo comparativo, denominato "Market Comparison Approach", 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.

##### **INDIVIDUAZIONE DEL SET DI COMPARABLES**

E' stato individuato un adeguato campione di unità comparabili (n. 5 immobili) a destinazione residenziale con caratteristiche intrinseche (dimensione, epoca di costruzione, tipo e qualità delle costruzioni, condizioni manutentive, dotazioni di impianti, finiture, etc.) ed estrinseche (fattori posizionali dipendenti dalla caratterizzazione dei luoghi, distanza dai servizi pubblici, dai trasporti pubblici, dai servizi commerciali, etc.) simili a quelle dell'unità oggetto di valutazione e che sono state oggetto di recente compravendita (2° semestre 2013 e 1° e 2° semestre 2014), di cui sono noti i relativi prezzi.

Sono stati rilevati i seguenti dati tecnico-economici:

1. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 153090 del 30/06/2014 – notaio Alessandro Caputo con sede in Chioggia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/9, mapp. 664, sub. 1;  
indirizzo: Sestiere Busetti, civ. 382;  
superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 109\*;  
prezzo dichiarato: € 200.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;  
tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *normale*;  
orientamento prevalente – *ovest*;  
livello di piano prevalente – *primo*;  
qualità dell'affaccio e luminosità prevalente– *normale*;  
altezza e distribuzione interna – *normale*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;
2. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 172 del 31/03/2014 – notaio Marco Bianchini con sede in Venezia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 225, sub. 1;  
indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 24/25;  
superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 97\*;  
prezzo dichiarato: € 160.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;  
tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *normale*;  
orientamento prevalente – *nord*;  
livello di piano prevalente – *terra*;  
qualità dell'affaccio e luminosità prevalente– *normale*;  
altezza e distribuzione interna – *mediocre*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;
3. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 152301 del 30/08/2013 – notaio Alessandro Caputo con sede in Chioggia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 218;  
indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 31;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 126\*;

prezzo dichiarato: € 210.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *normale*;

orientamento prevalente – *sud*;

livello di piano prevalente – *terra*;

qualità dell'affaccio e luminosità prevalente – *normale*;

altezza e distribuzione interna – *normale*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;

4. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 293568 del 15/11/2013 – notaio

Alberto Rotondo con sede in Brescia;

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/7, mapp. 43, sub. 1;

indirizzo: Campo Mogni – Sestiere Scarpa, civ. 1163;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 169\*;

prezzo dichiarato: € 250.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *normale*;

orientamento prevalente – *sud ovest*;

livello di piano prevalente – *terra*;

qualità dell'affaccio e luminosità prevalente – *normale*;

altezza e distribuzione interna – *mediocre*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;

5. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 152298 del 12/08/2013 – notaio

Alessandro Caputo con sede in Chioggia;

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 208, sub. 5;

indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 51/A;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 92\*;

prezzo dichiarato: € 150.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *normale*;  
orientamento prevalente – *nord*;  
livello di piano prevalente – *terra*;  
qualità dell'affaccio e luminosità prevalente – *normale*;  
altezza e distribuzione interna – *mediocre*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*.

\*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.

### INDICATORE DI MERCATO

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° Semestre/2014 (ultimo dato disponibile), redatto da quest'Agenzia riporta i seguenti dati:

Comune: Venezia

Fascia: Suburbana;

Zona: E17;

Descrizione: Pellestrina;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.400,00 Max €/m<sup>2</sup> 3.000,00.

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

Comune: Venezia

Fascia: Suburbana;

Zona: E17;

Descrizione: Pellestrina;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.400,00 Max €/m<sup>2</sup> 3.000,00.

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 oggetto di stima caratterizzata dai seguenti fattori:

- localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

- tipologia edificio – *civile*;
- stato manutentivo edificio – *mediocre*;
- orientamento prevalente – *ovest*;
- livello di piano prevalente – *terra*;
- qualità dell'affaccio e luminosità prevalente – *normale*;
- altezza e distribuzione interna – *normale*;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) - *mediocre*;
- superficie ragguagliata – m<sup>2</sup> 251.

### TABELLE DI COMPARAZIONE

Si riportano in allegato (Allegato 6) 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 al fine di determinarne il suo più probabile valore di mercato;
- *test di ammissibilità* che consiste nell'allineamento:
  1. cronologico dei prezzi, qualora rilevati in epoche diverse;
  2. ubicazionale, qualora le unità rilevate nell'indagine di mercato ricadano al di fuori della zona O.M.I. E17 Pellestrina;
  3. inoltre, avendo rilevato unità con stati manutentivi diversi (normale e mediocre), si è proceduto ad adeguare il valore minimo dell'OMI (stato ottimo) preso a riferimento, di un importo unitario pari a €/m<sup>2</sup> 1.000,00 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 normale al livello ottimo, nelle isole del capoluogo veneziano ed è già stato utilizzato da quest'Ufficio per valutazioni analoghe. Il costo per ogni stadio manutentivo intermedio (scadente/mediocre/normale/buono/ottimo) è stato assunto in €/m<sup>2</sup> 500,00;
- *tabella dei dati* nella quale sono riportate tutte le caratteristiche quantitative (superficie) e qualitative (localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica dell'edificio, stato manutentivo dell'edificio, orientamento prevalente, livello di piano prevalente, qualità dell'affaccio e luminosità prevalente, altezza e distribuzione interna, 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 oggetto di valutazione (sub. 2 e 3) il seguente più probabile valore di mercato € 251.817,99 in conto tondo **€ 252.000,00**.

### **3.3.2 DETERMINAZIONE COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE SOCIO – SANITARIA – SUB. 6)**

Il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato consiste generalmente nel determinare il valore di un bene come somma dei valori dei suoi diversi fattori produttivi necessari a produrlo: suolo, fabbricato, sistemazione esterne, oneri indiretti, utile del promotore e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

- definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- determinazione dell'utile del promotore;
- determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento;

- determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si analizza ora per singolo punto quanto sopra esposto.

### TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Per la tempistica, relativa all'intera operazione immobiliare, è stato ipotizzato un periodo complessivo di 48 mesi. Tale periodo è stato così suddiviso:

<b>Tempistica dell'operazione immobiliare</b>	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	<b>momento iniziale</b>
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	<b>n<sub>1</sub> = 12 mesi</b>
Durata dei lavori fino alla consegna	<b>n<sub>2</sub> = 36 mesi</b>
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (trattandosi di opera non ordinaria e generalmente realizzata su commissione e/o concordata con amministrazione pubblica)	<b>n<sub>3</sub> = 0 mesi</b>
Durata totale dell'operazione	<b>n = n<sub>1</sub> + n<sub>2</sub> + n<sub>3</sub> = 48 mesi</b>

### COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI

Durante la fase di ricerca e analisi degli elementi economici necessari alla stima si è rilevata, come detto in precedenza, la quasi totale assenza, nell'isola di Pellestrina, di fabbricati a destinazione socio - sanitaria e di aree edificabili aventi tale destinazione.

Pertanto, non potendo avere sufficienti dati e parametri tecnico-economici necessari a determinarne il valore attraverso una comparazione diretta, ai fini del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, il valore dell'area sarà determinato individuando un rapporto di complementarità tra esso e quello del fabbricato considerato finito.

Il valore dell'area sarà perciò esprimibile come percentuale, denominata "rapporto di permuta", del valore complessivo dell'immobile, desumibile dal mercato immobiliare locale, tenendo conto, in particolare dell'ubicazione e del contesto di zona.

Definendo i seguenti elementi:

V = valore dell'intero immobile;

V<sub>F</sub> = valore del fabbricato a nuovo;

V<sub>A</sub> = valore dell'area;

p = rapporto di permuta;

c = rapporto di complementarità;

il valore dell'area sarà così determinato:

$$V = V_A + V_F \quad V_F = V (1 - p\%)$$

→

$$V_A = c\% V_F$$

$$V_A = p\% V$$

$$V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)}$$

Considerata la localizzazione dell'immobile in zona pur vicina ad un centro cittadino, ma con scarsa presenza di servizi pubblici e commerciali e dell'attuale situazione di generale difficoltà economica, che nell'ambito degli investimenti immobiliari aventi per oggetto la trasformazione edilizia, si ripercuote con maggior peso sulla voce "acquisto area", si ritiene di assumere la percentuale del 10% quale rapporto di permuta (incidenza del valore dell'area sul valore complessivo dell'immobile), corrispondente ad un rapporto di complementarità tra il valore del fabbricato (a nuovo) ed il valore dell'area pari a 11,11%.

Detta percentuale è stata ottenuta sostituendo alle formule sopra riportate, i dati ricavati secondo i procedimenti di seguito illustrati.

#### **COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI**

In ragione della tipologia dei manufatti edilizi da valutare si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione a nuovo degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie comparabili. In particolare, visto che la maggior parte della volumetria edificata è computabile alla destinazione ospedaliera del fabbricato principale, mentre la parte residua è costituita da corpi di fabbrica minori, si è ritenuto di assimilare l'intera volumetria a destinazione collettiva attualmente presente, a destinazione ospedale. Per la determinazione del costo di riproduzione a nuovo dell'intero complesso, si sono pertanto presi a riferimento i costi parametrici indicati nel "Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Veneto" ed in particolare la voce: Edilizia ospedaliera – nuova costruzione 300/400 posti letto, avente un costo unitario da €/m<sup>2</sup> 1.800,00 a €/m<sup>2</sup> 2.000. Nella fattispecie, considerata l'entità dell'immobile principale, si ritiene di assumere il valore più basso, in ragione della minore dotazione di ambienti specializzati rispetto ad una ordinaria struttura ospedaliera (sale chirurgiche, ambulatori di analisi, ecc).

Per i volumi da demolire come superfetazioni, si è assunto un costo pari a €/m<sup>3</sup> 20,00, analogamente a quanto utilizzato già in precedenti stime redatte da quest'Ufficio.

Per la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza, con una superficie pari a m<sup>2</sup> 7.832, si è assunto, in analogia ad interventi simili, un costo unitario pari a €/m<sup>2</sup> 40,00.

La superficie scoperta da considerare di pertinenza, rispettivamente della struttura collettiva e dei fabbricati di nuova edificazione, è stata determinata, sulla base della superficie scoperta totale del lotto, proporzionalmente ai volumi presenti e a quelli di futura realizzazione:

- volume esistente (dato DOCFA) = m<sup>3</sup> 11.306;
- volume nuova edificazione = m 40 x m 9,60 x m 6,5 = m<sup>3</sup> 2.496;
- volume totale = m<sup>3</sup> 13.802
- sup. scoperta totale = m<sup>2</sup> 9.560, quindi:
- sup. scoperta pertinenza esistenti =  $9.560 : 13.802 \times 11.306 = m^2 7.831$ ;
- sup. scoperta pertinenza nuovi volumi =  $9.560 : 13.802 \times 2.496 = m^2 1.729$ .

I costi di costruzione parametrici sopra riportati, sono da ritenere comprensivi di costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali<sup>1</sup>, degli oneri per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) e dell'utile di impresa.

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.

Non si considerano le spese di commercializzazione, trattandosi di opera generalmente realizzata su commissione e/o concordata con amministrazione pubblica.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, così come comunicato per le vie brevi dal Comune di Venezia, per ristrutturazione di fabbricati a destinazione socio – sanitaria, non sono dovuti.

<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.

Le tariffe professionali sono state assunte mediamente, come in precedenti stime effettuate da quest'Ufficio, in percentuale sul costo di costruzione pari al 5,50%.

Si riporta di seguito, per maggior chiarimento, una tabella con l'indicazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione.

Costi Diretti e Indiretti di Costruzione		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Unità di misura	quantità	Costo €
Costo costr. Sup.Coperte C <sub>sc</sub>			1.800,00	m <sup>2</sup>	2.533	4.559.400
Costo demolizione superfetazioni C <sub>D</sub>			20	m <sup>3</sup>	696	13.920
Costo sistemazione Superfici Esterne C <sub>se</sub>			40	m <sup>2</sup>	7.831	313.240
Oneri professionali	fabbr.O <sub>pc</sub>	5,5%		€	4.573.320	251.533
	ester.O <sub>pe</sub>				313.240	17.228
Spese generali e Amministrazione S <sub>g</sub> = 2% x C <sub>sc</sub> +C <sub>se</sub> +O <sub>u</sub>	C <sub>sc</sub>	2%		€	4.573.320	91.466
	C <sub>se</sub>				313.240	6.265
Spese di commercializzazione		0%		€	0	0
					0	0
Costo totale per singola opera				fabbricati C <sub>cc</sub>		4.916.319
				sistemazioni esterne C <sub>ce</sub>		336.733
Costi Diretti e Indiretti di Costruzione (C <sub>c</sub> = C <sub>cc</sub> + C <sub>ce</sub> )						5.253.052

Come specificato al paragrafo precedente, il valore dell'area, da determinarsi in ragione del rapporto di complementarità tra essa ed il valore a nuovo dei soli fabbricati considerati finiti, attraverso l'applicazione della predetta percentuale del 11,11%, sarà pari a:

$$\text{Valore area} = \text{€ } 5.253.052,00 \times 11,11\% = \text{€ } 583.614,00$$

#### ONERI FINANZIARI

Gli oneri sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si sono ipotizzati, oltre agli oneri finanziari sull'area, quelli sui costi diretti e indiretti del complesso che, in ragione della durata complessiva di realizzazione degli stessi (n<sub>2</sub> = 36 mesi

durata dei lavori), sono erogati in due soluzioni: il 30% a  $n_1 = 12$  mesi, mentre il restante 70% a  $n_1 + 2/3 n_2 = 36$  mesi.

Quale tasso "i" degli oneri finanziari, si fa riferimento al tasso EURIRS per prestiti con durata di 5<sup>2</sup> anni (0,30%), aumentato dello spread applicato dagli istituti di credito ad imprenditori immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari a 2,30%.

Si ipotizza inoltre un rapporto di indebitamento, pari al 60% di tutti i capitali necessari per l'intera operazione immobiliare.

Si riportano gli oneri finanziari:

Oneri Finanziari	Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari
	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{fa} = (C_a) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$				
area $O_{fa}$	647.812*	2,30%	48	60%	37.012
	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del complesso $O_f = (C_c) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$				
Fabbricati $O_{fc}$	4.916.319	30%	36	60%	62.476
sist.esterne $O_{fe}$	336.733				4.279
Fabbricati $O_{fc}$	4.916.319	70%	12	60%	47.492
sist.esterne $O_{fe}$	336.733				3.253
	Oneri Finanziari ( $O_f = O_{fa} + O_{fc} + O_{fe}$ )				154.512

\*costo area + oneri indiretti (oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per eventuali consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche notarili) assunti in percentuale pari al 11% = € 583.614 + 11% = € 647.812

## UTILE

L'utile del promotore normalmente si fissa in percentuale sui costi erogati compresi gli oneri finanziari. Nella fattispecie, tenuto conto della durata e della consistenza dell'operazione immobiliare, generalmente commissionata da soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, si ritiene di considerare un utile del promotore pari al 10% e quindi:

$$€ (5.253.052 + 583.614 + 154.512) \times 10\% = € 599.118,00$$

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A NUOVO

Il valore di mercato a nuovo si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti nei paragrafi precedenti:

<sup>2</sup> Tasso di interesse finanziario assunto in coerenza con quello utilizzato per la successiva determinazione del valore di trasformazione (valore medio ultimo mese).

Costi diretti e indiretti dell'area $C_a = (C_{aa} + O_{aa})$
Costi diretti e indiretti di costruzione $C_c = (C_{sc} + C_{se} + C_{oi} + O_u + O_p + S_g + S_c)$
Oneri finanziari $O_f = (O_{fa} + O_{fc})$
Utile promotore $U_p = 10\% \times (C_c + C_a + O_f)$
Valore di riproduzione a nuovo $V_n = (C_a + C_c + O_f + U_p)$

## DEPREZZAMENTO

Nel caso in questione il deprezzamento degli edifici è calcolato con il metodo misto.

Come si evince dalla comunicazione pervenuta via mail da parte della Committenza, l'ex ospedale di Pellestrina, la cui costruzione risale all'800, risulta aver cessato l'attività sanitaria nell'anno 1992. Non potendo stabilire con precisione l'epoca di costruzione e/o delle successive manutenzioni straordinarie intervenute, di ogni singolo corpo di fabbrica costituente il compendio immobiliare e in assenza di ulteriori elementi di riferimento relativi a successive manutenzioni straordinarie intervenute, ipotizzando che nell'ultimo anno in cui risultava ancora in attività (1992) lo stato manutentivo fosse comunque adeguato al tipo di attività svolta e quindi normale, si è ritenuto di assumere quale epoca di riferimento per il deprezzamento (obsolescenza fisica, funzionale ed economica) quella relativa ad almeno cinque anni prima, supponendo in tale epoca (1987), per tutto il complesso, uno stato manutentivo generale buono. Considerato quanto detto, si è assunto un'età media dei fabbricati all'attualità (2015) a far data dal 1987, pari a 28 anni.

Ai fini del deprezzamento, si è fatto riferimento alla tabella delle incidenze delle varie categorie di opere relative ad una tipologia edilizia assimilabile, suddividendo l'incidenza complessiva per le seguenti categorie di opere: strutture, finiture e impianti.

Con riferimento alla tipologia edilizia D8 (complesso alberghiero) tratta dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2012", redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito a cura della DEI, è stata individuata, per ogni categoria di opera considerata, la relativa macrocategoria di appartenenza e all'interno di essa, sono state computate le relative percentuali di incidenza.

D8 – Complesso alberghiero (Prezzi Tipologie Edilizie 2012 – DEI – Tipografia del Genio Civile)			Incidenze per categorie di opere γ		
Codice	Descrizione	Incidenza %	Strutture %	Finiture %	Impianti %
1	Movimenti terra	0,78	-		
2	Opere in c.a.	15,16	15,16		
3	Sottofondi	0,64	0,64		
4	Murature e tamponamenti	1,61	1,61		
5	Coperture	2,45	2,45		
6	Intonaci int./est.	0,23		0,23	
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	0,91		0,91	
8	Rivestimenti facciate	13,89		13,89	
9	Opere in acciaio e cristallo	4,72		4,72	
10	Opere in ferro	0,50		0,50	
11	Opere varie	0,16		0,16	
12	Lucernari e copertura portici	2,90		2,90	
13	Finiture interne	16,25		16,25	
14	Opere esterne	0,65		0,65	
15	Impianti	35,44			35,44
16	Assistenza agli impianti	3,70			3,70
		100,00%	19,86	40,21	39,14

La durata della vita utile è da intendersi come il numero di anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria, necessitino di un integrale rifacimento e si assume convenzionalmente come segue:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (anni) tipologia	90	30	20

La vita utile della parte strutturale dell'edificio e della sistemazione delle superfici esterne, viene assunta, in considerazione della tipologia e delle tecniche costruttive, in 90 anni, trattandosi di opera edilizia di tipo socio-sanitario.

Poiché l'età dei fabbricati è stata assunta pari a 23 anni, i coefficienti complessivi di deprezzamento, da applicare ai valori a nuovo  $V_n$  saranno:

$$\Delta_{df} = i \sum [((A + 20)^2 / 140) - 2,86] \times \gamma_i \times V_n$$

Ne deriva:

Deprezzamento		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ (%)
Quota deprezzamento strutture	$\delta = [(A + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_s$	28	90	15,80%	20	3,16
Quota deprezzamento finiture	$\delta = [(A + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_f$	28	30	88,89%	40	35,55
Quota deprezzamento impianti	$\delta = [(A + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$	20	20	100%	39	39,00
Quota deprezzamento totale $\delta_{tot} = \Sigma[(A_i + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$						77,71

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL COSTO DEPREZZATO

Tutti i dati tecnico-economici sopra riportati sono inseriti nella sottostante tabella:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
Costi diretti e indiretti dell'area		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto area $C_{aa}$	11,11%				583.614
Oneri	Oneri acquisto area $O_{aa}$	11%		€	583.614	64.198
Costo area e relativi oneri indiretti ( $C_a = C_{aa} + O_{aa}$ )						<b>647.812</b>
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato		Tasso o aliquota %	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo di costruzione Superfici Coperte $C_{sc}$		1.800	m <sup>2</sup>	2.533	4.559.400

	Costo demolizione superfetazioni $C_D$		20	$m^3$	696	13.920
	Costo di costruzione sistemazioni esterne $C_{se}$		40	$m^2$	7.831	313.240
Oneri	Oneri di urbanizzazione I° e II° e contributo c.c. $O_u$			$m^2$		0
	Onerari professionali $O_p = op\% \times (C_{sc} + C_D + C_{se})$	5,5%		€	4.886.560	268.761
	Spese generali e amministrazione $S_g = 2\% \times (C_{sc} + C_{se} + O_u)$	2%		€	4.886.560	97.731
	Spese di commercializzazione $S_c = 2\% \times (C_{sc} + C_{se})$	0%		€	0	0
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri ind. ( $C_c = C_{sc} + C_D + C_{se} + O_u + O_p + S_g + S_c$ )						<b>5.253.052</b>
Oneri Finanziari		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari €
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{fa}$	$O_{fa} = d C_a ((1 + r)^n - 1)$	647.812	2,30%	48	60%	37.012
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione $O_{fc}$	$O_{fc} = d C_c ((1 + r)^n - 1)$	1.575.916 (30%)	2,30%	36	60%	66.755
		3.677.136 (70%)		12		50.745
Oneri finanziari ( $O_f = O_{fa} + O_{fc}$ )						<b>154.512</b>
Utile del promotore (10% $V_n$ )						<b>599.118</b>
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO ( $V_n = C_a + C_c + O_f + U_p$ )						
Deprezzamento	Età apparente t	Vita utile n	$A = t/n$ %	Incidenza %	Quota %	Valori €

	(anni)	(anni)				
Quota deprezzamento strutture $\delta = [(A_s + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_s$						
- ex ospedale	28	90	15,80%	20	3,16	-
Quota deprezzamento finiture $\delta = [(A_f + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_f$						
- ex ospedale	28	30	88,89%	40	35,55	-
Quota deprezzamento impianti $\delta = [(A_i + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$						
- ex ospedale	20	20	100%	39	39,00	-
Quota deprezzamento	$\delta_{tot} = \Sigma[(A_i + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$		- ex ospedale		77,71	-
Costi totali dell'area	$V_a = (C_a + O_{fa}) = (647.812 + 37.012)$					<b>684.824</b>
Costi totali di costruzione a nuovo	$V_{nc} = (C_c + O_{fc}) = (5.253.052 + 117.500)$					<b>5.370.552</b>
Deprezzamento complessivo	$\Delta = \delta_{tot} \times V_{nc} = (77,71\% \times 5.370.552)$					<b>4.173.456</b>
Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato ( $V_m = V_a + V_{nc} + U_p - \Delta$ ) = (684.824 + 5.370.552 + 599.118 - 4.173.456)						<b>2.481.038</b>
<b>VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.</b>						<b>2.481.000</b>

### 3.3.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE)

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, si è provveduto dapprima ad una analisi di prefattibilità economica, l'*Highest and Best Use (HBU)* che consiste

nell'individuazione dell'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente e giuridicamente possibili. Nella fattispecie, sentiti operatori specializzati nel mercato immobiliare locale, tra le varie destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente (residenza, strutture ricettive, attrezzature collettive, ecc.) è la destinazione residenziale quella che, all'attualità, presenta, seppur in periodo di recessione del mercato immobiliare, una maggiore appetibilità, un più modesto rischio imprenditoriale ed una più veloce possibilità di realizzo e vendita del prodotto finito. Si è pertanto ipotizzata una trasformazione ordinaria di tipo "residenziale" effettuata da parte di un promotore o di un imprenditore ordinario; tale ipotesi si assume in quanto ritenuta la più probabile pur non essendo complementare alla destinazione degli edifici esistenti.

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<sub>Tc</sub>** = costo tecnico di costruzione/ristrutturazione

**O<sub>U</sub>** = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

**O<sub>cc</sub>** = contributi concessori sul costo di costruzione

**O<sub>p</sub>** = oneri professionali

**S<sub>G</sub>** = spese generali

**S<sub>c</sub>** = spese di commercializzazione

**O<sub>ft</sub>** = oneri finanziari sul costo di trasformazione.

I termini sopra elencati, da **C<sub>Tc</sub>** ad **U<sub>p</sub>**, rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo **V<sub>T</sub>** 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.

descrizione	formula	fattori elementari	descrizione sintetica
Costo Tecnico di Costruzione	$C_{Tc} = C_{Sc} + C_{Se}$	C <sub>Sc</sub>	costo di costruzione nuove superfici coperte
		C <sub>Se</sub>	costo di sistemazione superfici esterne
Costi di Gestione	$O_U + O_{cc}$	O <sub>U</sub>	oneri di urbanizzazione 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup>
		O <sub>cc</sub>	contributi concessori sul costo di costruzione
	$C_G = O_p + S_G + S_c$	O <sub>p</sub>	onorari professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi.
		S <sub>G</sub>	spese generali
Oneri finanziari, Oneri indiretti e Utile del promotore	$O_{ft} + O_{IA} + O_{FA} + U_p$	S <sub>c</sub>	Spese di commercializzazione
		O <sub>ft</sub>	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione
		O <sub>IA</sub>	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di V <sub>T</sub>
		O <sub>FA</sub>	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % di V <sub>T</sub>
		U <sub>p</sub>	utile del promotore in % sul valore di mercato del prodotto della trasformazione

La durata dell'operazione immobiliare considerata complessivamente in 5 anni\* (60 mesi), riferita all'acquisizione dell'area e alla realizzazione sulla stessa della

potenzialità edificatoria residua prevista dallo strumento urbanistico, ipotizzata a destinazione residenziale, può essere suddivisa in tre fasi principali, espresse in mesi, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

fase	denominazione	descrizione	durata
$n_1$	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 tempo, espresso in mesi, intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e la data di vendita dei beni	12

\* L'arco temporale ipotizzato (5 anni), è stato assunto coerentemente con la tempistica prevista per la ristrutturazione degli immobili esistenti, ipotizzando il fatto che la realizzazione delle nuove cubature sia legata alla realizzazione del Piano Unitario di intervento dell'intero compendio immobiliare.

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

tempi	dettaglio voci	
	simbologia	descrizione
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 60	$n_1 + n_2 + n_3$	valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione
Mesi 60	$n_1 + n_2 + n_3$	utile del promotore

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

Come detto, le destinazioni d'uso dei fabbricati prevedibilmente realizzabili, compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico possono essere:

- residenziale;
- ricettiva;
- collettiva.

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, ed ipotizzando la destinazione residenziale come quella più probabile e meno rischiosa per un eventuale imprenditore ordinario, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato.

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 dell'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 (già utilizzati al paragrafo 3.3.1 per la determinazione del più probabile valore di mercato degli edifici esistenti a destinazione residenziale):

1. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 153090 del 30/06/2014 – notaio Alessandro Caputo con sede in Chioggia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/9, mapp. 664, sub. 1;  
indirizzo: Sestiere Buseti, civ. 382;  
superficie ragguagliata : m<sup>2</sup> 109\*;  
prezzo dichiarato: € 200.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;  
tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *normale*;  
livello di piano prevalente – *primo*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;
2. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 172 del 31/03/2014 – notaio Marco Bianchini con sede in Venezia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 225, sub. 1;  
indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 24/25;  
superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 97\*;  
prezzo dichiarato: € 160.000,00;  
osservazioni:  
localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;  
tipologia architettonica edificio – *civile*;  
stato manutentivo edificio – *normale*;  
livello di piano prevalente – *terra*;  
stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;
3. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 152301 del 30/08/2013 – notaio Alessandro Caputo con sede in Chioggia;  
Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 218;  
indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 31;  
superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 126\*;  
prezzo dichiarato: € 210.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *normale*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;

4. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 293568 del 15/11/2013 – notaio

Alberto Rotondo con sede in Brescia;

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/7, mapp. 43, sub. 1;

indirizzo: Campo Moggi – Sestiere Scarpa, civ. 1163;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 169\*;

prezzo dichiarato: € 250.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *normale*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*;

5. Fonte: Atto di Compravendita rep. n. 152298 del 12/08/2013 – notaio

Alessandro Caputo con sede in Chioggia;

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Fg. Pl/4, mapp. 208, sub. 5;

indirizzo: Loc. Portosecco, civ. 51/A;

superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 92\*;

prezzo dichiarato: € 150.000,00;

osservazioni:

localizzazione all'interno della zona O.M.I. E17 – *normale*;

tipologia architettonica edificio – *civile*;

stato manutentivo edificio – *normale*;

livello di piano prevalente – *terra*;

stato manutentivo dell'unità immobiliare (abitazione) – *normale*.

\*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: Venezia

Fascia: Suburbana;

Zona: E17;

Descrizione: Pellestrina;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.400,00 Max €/m<sup>2</sup> 3.000,00.

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

Comune: Venezia

Fascia: Suburbana;

Zona: E17;

Descrizione: Pellestrina;

Tipologia edilizia: Abitazioni Civili;

Stato: ottimo;

Valore di mercato: Min. €/m<sup>2</sup> 2.400,00 Max €/m<sup>2</sup> 3.000,00.

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. E17 – Pellestrina: *normale*;
- tipologia edificio: *civile*;
- stato manutentivo edificio: *ottimo*;
- livello di piano: *intermedio (primo)\**;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: *ottimo*;
- superficie ragguagliata: m<sup>2</sup> 119\*\*.

\* non potendo il nuovo volume superare l'altezza max di m 6,5, si è considerato come piano intermedio il primo.

\*\* N.B: la consistenza dell'unità tipo è stata assunta pari a m<sup>2</sup> 119 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. inoltre, avendo rilevato unità comparabili con stato manutentivo diverso (normale), si è proceduto ad adeguare il valore minimo dell'OMI (stato ottimo) preso a riferimento, di un importo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.000,00 allo scopo di omogeneizzare i due 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 normale al livello ottimo, nelle isole del capoluogo veneziano ed è già stato utilizzato da quest'Ufficio per valutazioni analoghe. Il costo per ogni stadio manutentivo intermedio (scadente/mediocre/normale/buono/ottimo) è stato assunto in €/m<sup>2</sup> 500,00.

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

1. compravendute in "epoche economiche" diverse – 2° Semestre 2013; e 1° semestre 2014;
2. ricadono tutte nella stessa zona O.M.I. E17 – Pellestrina.

Occorre precisare che, in assenza di dati relativi a valori OMI riferiti al 2° semestre 2014, il test di ammissibilità è stato eseguito con riferimento all'ultimo dato OMI disponibile e cioè ai valori min e max registrati nel 1° 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> 2.992,37 in c.t. €/m<sup>2</sup> 3.000,00, per un più probabile valore di mercato complessivo pari a: m<sup>2</sup> 915 x €/m<sup>2</sup> 3.000 = € **2.745.000,00.**

## 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 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 (edifici residenziali), si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.

Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2012", redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito a cura della DEI, si sono rilevati, dalla "Tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza", i seguenti costi di costruzione relativi alla tipologia edilizia comparabile e più simile a quella dei fabbricati in argomento:

- A9 – Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati – costo unitario €/m<sup>2</sup> 1.538,00.

Detto costo è stato aumentato di una percentuale pari al 5% (€/m<sup>2</sup> 1.615,00) per tener conto principalmente delle difficoltà di approvvigionamento e trasporto dei materiali (intervento edilizio realizzato su isola); detta percentuale è stata utilizzata da quest'Ufficio in precedenti valutazioni.

Il costo di sistemazione delle superfici esterne è stato assunto, come in precedenza, pari ad €/m<sup>2</sup> 40,00.

La consistenza delle superfici esterne di pertinenza è stata determinata come indicato al paragrafo 3.3.2 in m<sup>2</sup> 1.729.

I costi di costruzione sopra indicati, sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali<sup>3</sup>, degli oneri per la redazione e dell'utile di impresa.

Non sono stati considerati i costi di demolizione delle superfetazioni che permettono la realizzazione del nuovo volume edificabile, in quanto già considerati nella valutazione del costo di ricostruzione deprezzato degli edifici esistenti.

<sup>3</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.

Per quanto riguarda i dati di consistenza utili alla presente valutazione, saranno utilizzati i dati indicati dallo strumento urbanistico, già indicati al paragrafo 2.2 e che di seguito si riassumono:

- Volumetria max realizzabile  $V_{CE} = m\ 40 \times m\ 9,6 \times m\ 6,5 = m^3\ 2.496$ ; utilizzando un'altezza media convenzionale di piano, pari a m 3,00, si ottiene:
- Superficie realizzabile  $S_{CE} = m^3\ 2.496 : m\ 3 = m^2\ 832$ ;

La superficie massima realizzabile è stata successivamente incrementata del 10% per tener conto dell'incidenza delle superfici vendibili delle pertinenze quali: balconi, terrazze, ecc., ordinariamente presenti nei fabbricati a destinazione residenziale : Sup. tot. =  $m^2\ 832 + 10\% = m^2\ 915,20$ , in c.t.  $m^2\ 915$ .

Si evidenzia che nel calcolo del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito, non è stato considerato il valore relativo ad eventuali garage/magazzini, poiché ordinariamente il più probabile costo di realizzazione coincide con il più probabile valore di mercato degli stessi.

Costo di costruzione totale =  $(m^2\ 915 \times \text{€}/m^2\ 1.615 + m^2\ 1.729 \times \text{€}/m^2\ 40) = \text{€}\ 1.546.885$ .

### 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 7) ed i relativi dati elementari di input riportati nella tabella seguente.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli
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	$Op = \% \times (Csc + Cse)$
Spese generali e amministrazione	$Sg = \% \times (Csc + Cse + Ou)$
Spese di commercializzazione	$Sc = \% \times Vm$
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 al tasso EURIRS per prestiti con durata media di 5 anni (0,30%)<sup>4</sup>, aumentato dello spread<sup>5</sup> applicato ordinariamente dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari al 2,30%.

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". 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 a rischio nullo (*risk free*) relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Considerato i rendimenti dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato (BTP a 5 anni - rendimento lordo 1,22%)<sup>6</sup>, si è ritenuto ragionevole utilizzare un tasso di attualizzazione "r" pari al 1,22%. 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).

<sup>4</sup> Sito SpazioMutui.Com: Euris a 5 anni media periodo 28/09/2014 – 28/10/2014 (ultimo mese disponibile)

<sup>5</sup> Comprensivo della commissione per massimo scoperto

<sup>6</sup> Ministero dell'Economia e delle Finanze: aste BTP 5 anni anno 2014/15 (dato periodo disponibile marzo 2014 – febbraio 2015)

### Oneri finanziari ( $O_{FT}$ )

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;

$q^n$  = 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 = **€ 64.162,94.**

### Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ) e Contributo sul Costo di Costruzione ( $O_{CC}$ )

Gli oneri concessori, urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, così come comunicato con mail del 13/04/2015 dal competente Ufficio comunale, sono così quantificati:

- OO.UU. 1°: € 14.651;
- OO.UU. 2°: € 21.990;
- Contributo Costo di Costruzione: € 19.996.

### Spese tecniche ed onorari ( $O_P$ )

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si sono assunti, in coerenza con quanto utilizzato per la determinazione del costo di ricostruzione deprezzato, pari al 5,5%.

Spese tecniche e onorari = € 1.546.885 x 5,5% = **€ 85.078,68.**

### Spese generali e di amministrazione ( $S_G$ )

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% =  
(1.546.885 + 56.637) x 2% = **€ 32.070,44.**

### **Spese di commercializzazione (S<sub>c</sub>)**

Le spese di commercializzazione del prodotto finito si considerano in funzione, appunto, del prodotto finito e degli usi "ordinari" del mercato di riferimento; nel caso specifico si ipotizzano pari al 1%.

Spese commercializzazione = € 2.745.000 x 1% = **€ 27.450,00.**

### **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 venderlo a terzi. 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 rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale);
- andamento locale del mercato;
- tipologia di operazione immobiliare;

si ritiene possa essere valutata pari al 15% sui ricavi conseguibili.

Utile del Promotore = € 2.745.000 x 15% = **€ 411.750,00.**

### **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 7), 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 **€ 2.146.530,58.**

## 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 ( $n=5$  anni, durata dell'operazione immobiliare), vengono anch'essi espressi attraverso una percentuale  $f$  del valore incognito  $V_t$ .

$$O_{FA} = (V_t + O_{IA}) \times d \times [(1+i)^n - 1] = 60\% (1+11\%) \times (1,0230^5 - 1) \times V_t = 60\% (1 + 11\%) \times 0,12041 \times V_t = 0,080195 \times V_t \text{ con } f = 8,02\%$$

## 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>7</sup>.

Di conseguenza la relazione risolutiva può essere espressa come segue:

<sup>7</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: 1,22%)

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

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 7), si ottiene un valore di trasformazione  $V_T$  pari a € 368.613,24 in c.t.: **€ 368.500,00.**

### **3.4 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRESIVO DI AREE E FABBRICATI**

Come si è detto il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari alla somma dei più probabili valori di mercato, relativi agli edifici esistenti e ai volumi edilizi di nuova edificazione, realizzabili secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente:

- Valore parte esistente a destinaz. residenziale = € 252.000,00
- Valore parte esistente a destinaz. socio - sanitaria= € 2.481.000,00;
- Valore trasformazione nuovi volumi = € 368.500,00;
- Valore totale = € 252.000,00 + € 2.481.000,00 + € 368.500,00 = € 3.101.500,00.

## Conclusioni

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, con richiesta del 24 ottobre 2014 prot. 65927 di U.L.S.S. 12 Veneziana, si comunica che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato nel comune di Venezia - Pellestrina in via Scarpa, 960 composto da fabbricati e relativa area di pertinenza, identificato al catasto fabbricati con il Fg. PL/7, mappale 626, subalterni 2, 3 e 6, è stato determinato in € **3.101.500,00 (tremilioniseicentosessantaseimilacinquecento/00)**.

Il giudizio di stima è stato espresso con riguardo all'aspetto economico del valore di mercato attraverso procedimento diretto sintetico comparativo pluriparametrico per quanto riguarda i fabbricati di tipo residenziale (ex abitazione direttore e relativa autorimessa; sub. 2 e 3), attraverso l'aspetto economico del valore di ricostruzione deprezzato per gli edifici esistenti a carattere socio - sanitario e all'aspetto economico del valore di trasformazione per la parte della nuova volumetria realizzabile, questi ultimi aspetti utilizzati quali metodi di stima indiretti per la determinazione del più probabile valore di mercato della parte a carattere socio - sanitario del compendio immobiliare oggetto di stima e dei nuovi volumi realizzabili.

La valutazione è stata effettuata, nel presupposto che l'intero compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli, ipoteche, eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica, edilizia e ambientale atteso che dal sopralluogo effettuato non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Si precisa che la valutazione è stata eseguita nell'ipotesi che non sussistano vincoli relativi alle caratteristiche di interesse storico - artistico - paesaggistico, per i quali, in caso di alienazione del compendio, sarà cura della Committenza richiedere apposito parere alle autorità competenti.

Si ribadisce che i dati di consistenza utilizzati nella presente valutazione, ancorché rilevati dalla Banca Dati Catastale, andrebbero comunque verificati attraverso misurazioni e rilievi puntuali.

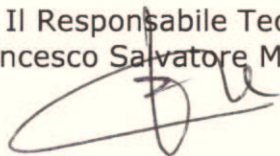
La stima è stata redatta quindi sulla base della documentazione fornita dalla committenza, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio (banca dati amministrativo-censuaria), di quelle fornite dal Comune di Venezia - Uffici

Edilizia privata e Urbanistica e nel presupposto che il complesso non presenti le caratteristiche di interesse storico - artistico secondo la normativa vigente in materia.

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

Venezia,

Il Responsabile Tecnico  
Francesco Salvatore Mazzoccoli



Il Direttore  
Enrico Silvestri



**Allegati:**

- 1 vista aerea
- 2 individuazione catasto terreni
- 3 individuazione tavola P.r.g.
- 4 scheda urbanistica P.U. n. 2
- 5 tabelle M.C.A. sub. 2 e 3
- 6 tabelle M.C.A. sub. 6 "unità tipo"
- 7 tabelle valore di trasformazione

## VISTA AEREA

allegato 1



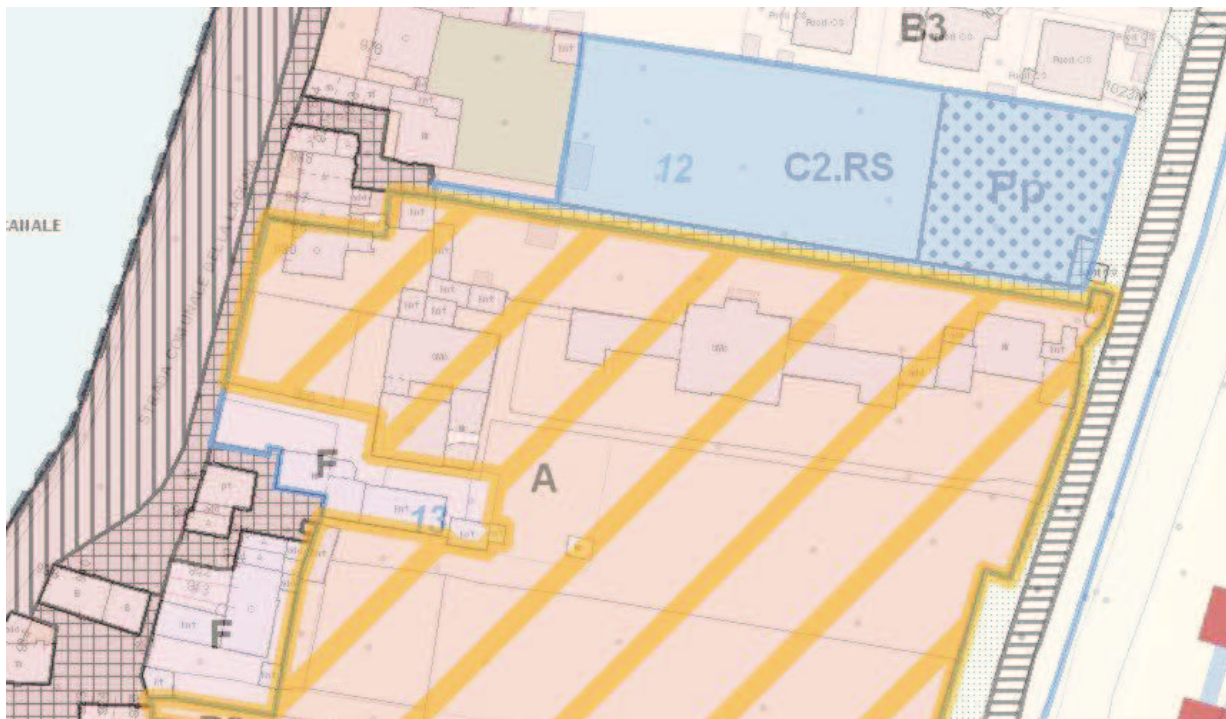
## INDIVIDUAZIONE CATASTO TERRENI

allegato 2



**ESTRATTO P.R.G**

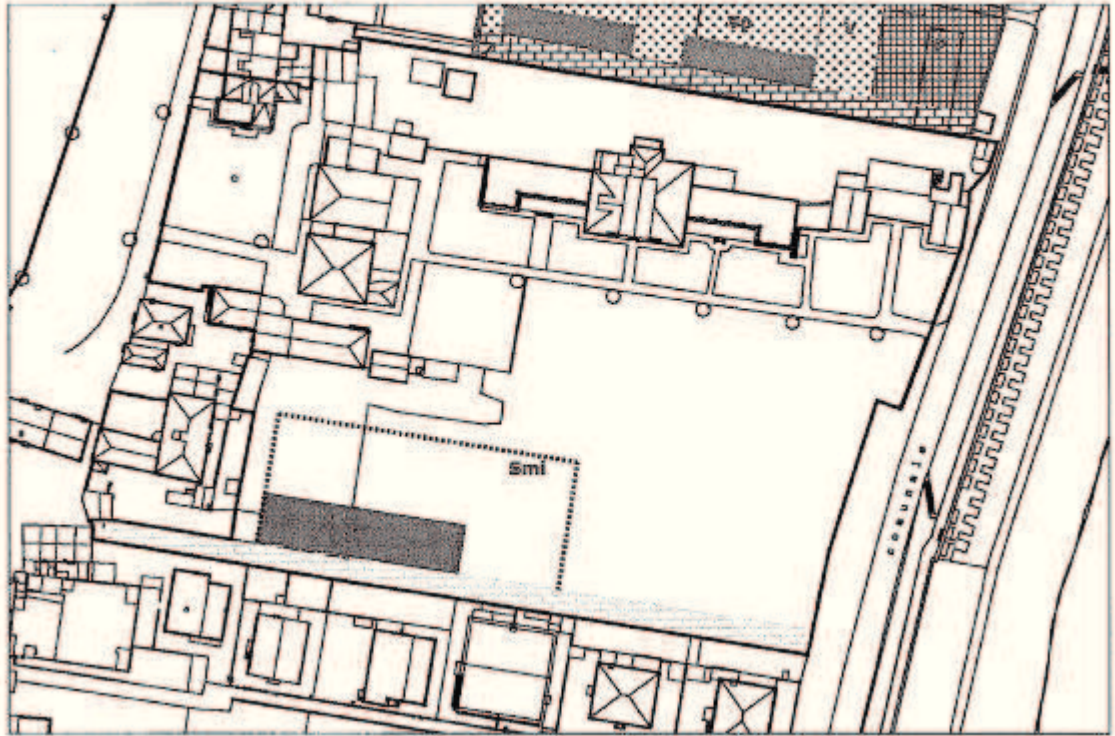
allegato 3



## SCHEDA URBANISTICA

allegato 4

SCHEDA n. 13 – Area Ex Ospedale



Superficie territoriale	mq	13785	
Superficie parcheggio da cedere	mq		
Viabilità da cedere	mq		
Verde da cedere	mq		

**Prescrizioni** Area di possibile insediamento

Superficie fondiaria	mq		
Superficie coperta	mq	354	
Volume totale	mc	2124	
Abitanti teorici	ab	14	
Utilizzazione fondiaria	mq/mq		
Superficie standard: nuova edificazione			
parcheggio	mq	63	
verde	mq	210	

..... Superficie massimo ingombro  
 \_\_\_\_\_ Sviluppo possibile

- 1 La Tav. B2 individua in planimetria la zona dell'ex ospedale come intervento assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo in quanto la dismissione recente di quasi tutto il complesso ospedaliero pone il problema di arrestarne il processo di degrado urbano ed edilizio e promuoverne la riconversione in funzione di un possibile riuso sia a fini privati che pubblici.
- 2 L'intervento si presenta come Progetto Complesso in cui le opportunità di investimento privato possono trovare coerenza con l'interesse pubblico a soddisfare bisogni specifici della comunità locale.
- 3 Il Piano Urbanistico Attuativo può essere attuato anche con Accordo di Programma tra Enti Pubblici e/o Enti Pubblici e privati;
- 4 L'intervento si propone di recuperare i manufatti di interesse storico testimoniale di particolare rilevanza dell'ex ospedale, con eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. La ricostruzione dei volumi deve essere coerente con l'impianto morfologico del contesto;
- 5 Il mantenimento del boschetto nella parte centrale dello spazio esterno agli edifici;
- 6 La formazione di una nuova carrizzata di accesso, congiungente lato mare e lato laguna;
- 7 La conferma delle attuali strutture di tipo socio-sanitario esistenti e la disponibilità di altre eventuali strutture con destinazione sanitaria da valutarsi dopo un'attenta considerazione sulla qualità e la dotazione di servizi socio sanitari per l'isola da effettuarsi tra Asl, Comune di Venezia e rappresentanze locali, *salvo che tali attività non risultino incompatibili con la destinazione d'uso complessiva e pertanto pregiudizievoli, in tal caso possono essere spostate, garantendo il livello delle prestazioni sanitarie in Pellestrina, attraverso l'impegno, da sottoscrivere con convenzione tra ULSS e Comune di Venezia, a reperire e rendere fruibili, prima della dismissione del compendio ospedaliero, spazi adeguati ai bisogni sanitari della popolazione localizzati in ambiti territoriali condivisi dalla Municipalità di Lido e Pellestrina;*
- 8 La verifica di priorità di carattere socio-sanitario-assistenziali per l'isola da realizzarsi anche con il concorso dei privati (es. residenza anziani ecc),
- 9 La destinazione d'uso di spazi collettivi funzionali ad attività e/o utilizzazioni quartierali, da definirsi nel Piano Attuativo come standard di servizi;
- 10 Le destinazioni ammissibili per il compendio ad uso privato sono quelle definite dalle lettere A, C, D, E1, E3, E4, E6 dell'art. 8.2 delle NTGA;
- 11 Nell'area a nord ovest del lotto, lungo la nuova carrizzata in formazione può essere realizzata una nuova struttura edilizia, aggiuntiva in termini volumetrici alle quantità eliminate come superfetazioni, con i seguenti dati quantitativi e le seguenti prescrizioni:
  - lunghezza max ml 40, larghezza max ml 9.60 , altezza max 6.50.
  - l'edificio deve armonizzarsi con il contesto architettonico e ambientale
  - destinazioni d'uso: lettere A, C, D, E1, E3, E4, E6 dell'art. 8.2 delle NTGA.



## TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Scarpa 960	
		comparable C <sub>a</sub> Sestiere Busetti 382	comparable C <sub>b</sub> loc. Portosecco 24/25	comparable C <sub>c</sub> loc. Portosecco	comparable C <sub>d</sub> Campo Mogni 1163	comparable C <sub>e</sub> loc. Portosecco		
prezzo rilevato		€ 200.000,00	€ 160.000,00	€ 210.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00		
	semestre OMI epoca comparabile	1° semestre 2014	1° semestre 2014	2° semestre 2013	2° semestre 2013	2° semestre 2013		
	zona OMI	E17	E17	E17	E17	E17		
	valore minimo OMI	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00		
	valore massimo OMI	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00		
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	
	zona OMI	E17	E17	E17	E17	E17	E17	
	valore minimo OMI	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
	valore massimo OMI	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ( $V_{OMI_{ec}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	C' (€/mq) costo unitario normale/ottimo	1.000,00
	valore centrale OMI epoca stima ( $V_{OMI_{es}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00		
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI_{es}} / V_{OMI_{ec}}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)	
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ( $V_{OMI_{zc}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	
	valore centrale OMI zona subject ( $V_{OMI_{zs}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00		
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI_{zs}} / V_{OMI_{zc}}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata		109	97	126	169	92	251	
	prezzo unitario $p_{Ca}$ (€/mq)	1.834,86	1.649,48	1.666,67	1.479,29	1.630,43	$p'_{S_{min}}$ (€/mq)	1.400,00
	prezzo unitario omogeneizzato $p'_{Ca}$ (€/mq)	1.834,86	1.649,48	1.666,67	1.479,29	1.630,43	$p'_{S_{max}}$ (€/mq)	3.000,00
	prezzo omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	200.000,00	160.000,00	210.000,00	250.000,00	150.000,00	$p'_{Cj_{min}}$ (€/mq)	1.479,29

## TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Scarpa 960
					comparable C <sub>a</sub> Sestiere Busetti 382	comparable C <sub>b</sub> loc. Portosecco 24/25	comparable C <sub>c</sub> loc. Portosecco	comparable C <sub>d</sub> Campo Moggi 1163	comparable C <sub>e</sub> loc. Portosecco	
ambito	n°	denominazione	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
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1	1
			normale	1						
			ricercata	2						
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	1	1
			civile	1						
			signorile	2						
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	scadente	0	2	2	2	2	2	1
			mediocre	1						
			normale	2						
buono			3							
			ottimo	4						
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza	superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	97	126	169	92	251
	C <sub>5</sub>	livello di piano	ascensore	si	no	6	3	3	3	3
			seminterrato	0	0					
			terra	3	3					
			rialzato	5	5					
			primo	6	6					
			secondo	7	5					
			intermedio (n = n° piano)	8	7 - n					
	ultimo (n = n° piano)	9	8 - n							
				attico (n = n° piano)	13	12 - n				
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Nord	0	2	0	4	3	0	2
			Nord - Est / Nord - Ovest	1						
Est / Ovest			2							
Sud - Est / Sud - Ovest			3							
			Sud	4						
C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1	1	
		normale	1							
		di pregio	2							
C <sub>8</sub>	altezza e distribuzione interna	scadente	0	2	1	2	1	1	2	
		mediocre	1							
		normale	2							
		buono	3							
			ottimo	4						
C <sub>9</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	2	2	2	2	2	1	
		mediocre	1							
		normale	2							
		buono	3							
			ottimo	4						

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	<i>comparable</i> $C_a$ <i>Sestiere Busetti 382</i>	<i>comparable</i> $C_b$ <i>loc. Portosecco 24/25</i>	<i>comparable</i> $C_c$ <i>loc. Portosecco</i>	<i>comparable</i> $C_d$ <i>Campo Moggi 1163</i>	<i>comparable</i> $C_e$ <i>loc. Portosecco</i>
edificio	<b>C<sub>1</sub></b>	<b>localizzazione di dettaglio</b>	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	<b>C<sub>2</sub></b>	<b>tipologia architettonica</b>	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	<b>C<sub>3</sub></b>	<b>stato manutentivo edificio</b>	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
unità immobiliare	<b>C<sub>4</sub></b>	<b>consistenza ragguagliata</b>	$Kc_{4.1} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.479,29	1.479,29	1.479,29	1.479,29	1.479,29
	<b>C<sub>5</sub></b>	<b>livello di piano</b>	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	<b>C<sub>6</sub></b>	<b>orientamento prevalente</b>	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,02	4.000,00	3.200,00	4.200,00	5.000,00	3.000,00
	<b>C<sub>7</sub></b>	<b>qualità dell'affaccio prevalente</b>	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	<b>C<sub>8</sub></b>	<b>altezza e distribuzione interna</b>	$Kc_8 \times P_{Ci}$	€	0,03	6.000,00	4.800,00	6.300,00	7.500,00	4.500,00
	<b>C<sub>9</sub></b>	<b>stato manutentivo unità immobiliare</b>	$Kc_8 \times S_s$	€	500,00	125.500,00	125.500,00	125.500,00	125.500,00	125.500,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S via Scarpa 960	
			comparable C <sub>a</sub> Sestiere Busetti 382		comparable C <sub>b</sub> loc. Portosecco 24/25		comparable C <sub>c</sub> loc. Portosecco		comparable C <sub>d</sub> loc. Portosecco		comparable C <sub>e</sub> loc. Portosecco			
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	-1	-10.000,00	-1	-8.000,00	-1	-10.500,00	-1	-12.500,00	-1	-7.500,00		
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	142,0	210.059,17	154,0	227.810,65	125,0	184.911,24	82,0	121.301,78	159,0	235.207,10		
	C <sub>5</sub>	livello di piano	-3	-30.000,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	0	0,00	2	6.400,00	-2	-8.400,00	-1	-5.000,00	2	6.000,00		
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>8</sub>	altezza e distribuzione interna	0	0,00	1	4.800,00	0	0,00	1	7.500,00	1	4.500,00		
	C <sub>9</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	-1	-125.500,00	-1	-125.500,00	-1	-125.500,00	-1	-125.500,00	-1	-125.500,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP <sub>i</sub>	44.559,17	∑ ΔP <sub>i</sub>	105.510,65	∑ ΔP <sub>i</sub>	40.511,24	∑ ΔP <sub>i</sub>	-14.198,22	∑ ΔP <sub>i</sub>	112.707,10	P <sub>s</sub>	251.817,99
	prezzo corretto iniziale		P' <sub>Ca</sub>	200.000,00	P' <sub>Cb</sub>	160.000,00	P' <sub>Cc</sub>	210.000,00	P' <sub>Cd</sub>	250.000,00	P' <sub>Ce</sub>	150.000,00		
	prezzo corretto finale		P' <sub>Ca</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	244.559,17	P' <sub>Cb</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	265.510,65	P' <sub>Cc</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	250.511,24	P' <sub>Cd</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	235.801,78	P' <sub>Ce</sub> + ∑ ΔP <sub>i</sub>	262.707,10	p <sub>s</sub>	1.003,26
	prezzo unitario corretto finale		p' <sub>Ca</sub>	974,34	p' <sub>Cb</sub>	1.057,81	p' <sub>Cc</sub>	998,05	p' <sub>Cd</sub>	939,45	p' <sub>Ce</sub>	1.046,64		
	scostamento percentuale		Δ %	-2,9%	Δ %	5,4%	Δ %	-0,5%	Δ %	-6,4%	Δ %	4,3%		



## TEST DI AMMISSIBILITA'

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Scarpa	
		comparable C <sub>a</sub> Sestiere Busetti 382	comparable C <sub>b</sub> loc. Portosecco 24/25	comparable C <sub>c</sub> loc. Portosecco	comparable C <sub>d</sub> Campo Mogni 1163	comparable C <sub>e</sub> loc. Portosecco		
prezzo rilevato		€ 200.000,00	€ 160.000,00	€ 210.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00		
	semestre OMI epoca comparabile	1° semestre 2014	1° semestre 2014	2° semestre 2013	2° semestre 2013	2° semestre 2013		
	zona OMI	E17	E17	E17	E17	E17		
	valore minimo OMI	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00		
	valore massimo OMI	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00		
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	2° semestre 2014	
	zona OMI	E17	E17	E17	E17	E17	E17	
	valore minimo OMI	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
	valore massimo OMI	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ( $V_{OMI_{ec}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	C' (€/mq) costo unitario normale/ottimo	1.000,00
	valore centrale OMI epoca stima ( $V_{OMI_{es}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00		
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI_{es}} / V_{OMI_{ec}}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)	
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ( $V_{OMI_{zc}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00		
	valore centrale OMI zona subject ( $V_{OMI_{zs}}$ )	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI_{zs}} / V_{OMI_{zc}}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata		109	97	126	169	92	119	
	prezzo unitario $p_{Ca}$ (€/mq)	1.834,86	1.649,48	1.666,67	1.479,29	1.630,43	$p'_{S_{min}}$ (€/mq)	1.400,00
	prezzo unitario omogeneizzato $p'_{Ca}$ (€/mq)	1.834,86	1.649,48	1.666,67	1.479,29	1.630,43	$p'_{S_{max}}$ (€/mq)	3.000,00
	prezzo omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	200.000,00	160.000,00	210.000,00	250.000,00	150.000,00	$p'_{Cj_{min}}$ (€/mq)	1.479,29

## TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Scarpa	
					comparable C <sub>a</sub> Sestiere Busetti 382	comparable C <sub>b</sub> loc. Portosecco 24/25	comparable C <sub>c</sub> loc. Portosecco	comparable C <sub>d</sub> Campo Mogni 1163	comparable C <sub>e</sub> loc. Portosecco		
ambito	n°	denominazione	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	
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1	1	1	1	
			normale	1							
			ricercata	2							
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	1	1	
			civile	1							
			signorile	2							
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo immobile	scadente	0	2	2	2	2	2	4	
			mediocre	1							
			normale	2							
buono			3								
		ottimo	4								
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza	superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>	109	97	126	169	92	119	
	C <sub>5</sub>	livello di piano	ascensore	si	no						
			seminterrato	0	0	6	3	3	3	3	6
			terra	3	3						
			rialzato	5	5						
			primo	6	6						
			secondo	7	5						
			intermedio (n = n° piano)	8	7 - n						
	ultimo (n = n° piano)	9	8 - n								
attico (n = n° piano)	13	12 - n									
C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	2	2	2	2	2	4		
		mediocre	1								
		normale	2								
		buono	3								
		ottimo	4								

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	<i>comparable</i> $C_a$ <i>Sestiere Busetti 382</i>	<i>comparable</i> $C_b$ <i>loc. Portosecco 24/25</i>	<i>comparable</i> $C_c$ <i>loc. Portosecco</i>	<i>comparable</i> $C_d$ <i>Campo Moggi 1163</i>	<i>comparable</i> $C_e$ <i>loc. Portosecco</i>
edificio	$C_1$	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	$C_2$	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	$C_3$	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
unità immobil	$C_4$	consistenza ragguagliata	$Kc_{4,1} \times p_{min}$	€/mq	1,00	1.479,29	1.479,29	1.479,29	1.479,29	1.479,29
	$C_5$	livello di piano	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,05	10.000,00	8.000,00	10.500,00	12.500,00	7.500,00
	$C_6$	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_s$	€	500,00	59.500,00	59.500,00	59.500,00	59.500,00	59.500,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> <i>via Scarpa</i>	
			<i>comparable C<sub>a</sub></i> <i>Sestiere Busetti 382</i>		<i>comparable C<sub>b</sub></i> <i>loc. Portosecco 24/25</i>		<i>comparable C<sub>c</sub></i> <i>loc. Portosecco</i>		<i>comparable C<sub>d</sub></i> <i>loc. Portosecco</i>		<i>comparable C<sub>e</sub></i> <i>loc. Portosecco</i>			
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	2	20.000,00	2	16.000,00	2	21.000,00	2	25.000,00	2	15.000,00		
unità immobiliari	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	10,0	14.792,90	22,0	32.544,38	-7,0	-10.355,03	-50,0	-73.964,50	27,0	39.940,83		
	C <sub>5</sub>	livello di piano	0	0,00	3	24.000,00	3	31.500,00	3	37.500,00	3	22.500,00		
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	2	119.000,00	2	119.000,00	2	119.000,00	2	119.000,00	2	119.000,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo		$\sum \Delta P_i$	153.792,90	$\sum \Delta P_i$	191.544,38	$\sum \Delta P_i$	161.144,97	$\sum \Delta P_i$	107.535,50	$\sum \Delta P_i$	196.440,83	P <sub>s</sub>	356.091,72
	prezzo corretto iniziale		P' <sub>Ca</sub>	200.000,00	P' <sub>Cb</sub>	160.000,00	P' <sub>Cc</sub>	210.000,00	P' <sub>Cd</sub>	250.000,00	P' <sub>Ce</sub>	150.000,00		
	prezzo corretto finale		P' <sub>Ca</sub> + $\sum \Delta P_i$	353.792,90	P' <sub>Cb</sub> + $\sum \Delta P_i$	351.544,38	P' <sub>Cc</sub> + $\sum \Delta P_i$	371.144,97	P' <sub>Cd</sub> + $\sum \Delta P_i$	357.535,50	P' <sub>Ce</sub> + $\sum \Delta P_i$	346.440,83		
	prezzo unitario corretto finale		p' <sub>Ca</sub>	2.973,05	p' <sub>Cb</sub>	2.954,15	p' <sub>Cc</sub>	3.118,87	p' <sub>Cd</sub>	3.004,50	p' <sub>Ce</sub>	2.911,27	p <sub>s</sub>	2.992,37
	scostamento percentuale		Δ %	-0,6%	Δ %	-1,3%	Δ %	4,2%	Δ %	0,4%	Δ %	-2,7%		

**Tabella del valore del prodotto edilizio trasformato e dei costi**

n	60	n1	12	n2	36	n3	12
<b>Valore di Mercato del Prodotto Edilizio Trasformato</b>		unità di misura m <sup>2</sup>	Coff. di ragg.	Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	Valore €		
superficie commerciale		915,00	1	3.000,00	€ 2.745.000,00		
Valore Totale					€ 2.745.000,00		
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE</b>	<b>Simboli</b>	<b>Tasso o aliquota</b>	<b>Tempi</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo (€)</b>
Costo di costruzione Superfici Coperte	C <sub>sc</sub>			€ 1.615,00	m <sup>2</sup>	915,00	€ 1.477.725,00
Costo di sistemazione Superfici Esterne	C <sub>se</sub>			€ 40,00	m <sup>2</sup>	1.729,00	€ 69.160,00
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>C<sub>tc</sub> = (C<sub>sc</sub>+C<sub>se</sub>)</b>						<b>€ 1.546.885,00</b>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O <sub>ups</sub>						€ 36.641,00
Oneri sul Costo di Costruzione	O <sub>ucc</sub>						€ 19.996,00
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>O<sub>u</sub> = (O<sub>ups</sub>+O<sub>ucc</sub>)</b>						<b>€ 56.637,00</b>
Onorari professionali	O <sub>p</sub> = % x (C <sub>sc</sub> +C <sub>se</sub> )	5,50%		€ 1.546.885,00			€ 85.078,68
Spese generali e amministrazione	S <sub>g</sub> = % x (C <sub>tc</sub> +O <sub>u</sub> )	2,00%		€ 1.603.522,00			€ 32.070,44
Spese di commercializzazione	S <sub>c</sub> = % x V <sub>m</sub>	1,00%		€ 2.745.000,00			€ 27.450,00
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>C<sub>g</sub> = (O<sub>p</sub>+S<sub>g</sub>+S<sub>c</sub>)</b>						<b>€ 144.599,12</b>
Totale costi diretti e indiretti di costruzione	<b>C<sub>t</sub> = (C<sub>tc</sub>+O<sub>u</sub>+C<sub>g</sub>)</b>						<b>€ 1.748.121,12</b>
tasso di interesse sul debito i							2,30%
<b>ONERI FINANZIARI</b>	<b>Simboli</b>	<b>Tasso i (%)</b>	<b>Tempo a fine periodo (mesi)</b>	<b>Costi (€)</b>	<b>Quota costi (%)</b>	<b>Quota debito (d) (%)</b>	<b>Oneri finanziari (€)</b>
sul costo tecnico di costruzione C <sub>tc</sub>	O <sub>r1</sub> = 30% (C <sub>tc</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,30%	48	€ 1.546.885,00	30%	60%	€ 26.513,81
	O <sub>r2</sub> = 70% (C <sub>tc</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,30%	24	€ 1.546.885,00	70%	60%	€ 30.229,51
sugli oneri di urbanizzazione O <sub>u</sub>	O <sub>r3</sub> = (O <sub>u</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,30%	36	€ 56.637,00	100%	60%	€ 2.399,12
sui costi di gestione C <sub>g</sub>	O <sub>r4</sub> = 30% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,30%	48	€ 144.599,12	30%	60%	€ 2.478,45
	O <sub>r5</sub> = 70% (C <sub>g</sub> ) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1]	2,30%	24	€ 144.599,12	70%	60%	€ 2.825,78
Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziati dal debito (O <sub>fc</sub> )							<b>€ 64.446,66</b>
<b>UTILE DEL PROMOTORE % V<sub>m</sub></b>	<b>Simboli</b>	<b>aliquota (%)</b>			<b>Valore bene trasformato (€)</b>	<b>Utile Promotore (€)</b>	
sul valore di mercato del bene trasformato V <sub>m</sub>	U <sub>p</sub> = p x V <sub>m</sub>	15%			€ 2.745.000,00	€ 411.750,00	
utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	[U <sub>p</sub> ]					<b>€ 411.750,00</b>	

**Tabella di valutazione  $V_t$** 

saggio di attualizzazione "r"

1,22%

Valore / Costo	Importo alla erogazione €	Tempo da inizio periodo (mesi)	Fattore di attualizzazione $1/q^n$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	€ 2.745.000,00	60	0,94117	€ 2.583.513,19
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO $[V_m]$				€ <b>2.583.513,19</b>
30% $C_{tc}$ = costo tecnico di costruzione	€ 464.065,50	12	0,98795	€ 458.472,14
70% $C_{tc}$ = costo tecnico di costruzione	€ 1.082.819,50	36	0,96428	€ 1.044.136,00
$O_u$ = oneri di urbanizzazione	€ 56.637,00	24	0,97604	€ 55.279,94
30% $C_g$ = costi di gestione	€ 43.379,73	12	0,98795	€ 42.856,88
70% $C_g$ = costi di gestione	€ 101.219,38	36	0,96428	€ 97.603,34
$O_{fc}$ oneri finanziari sul 60% del costo $C_t$	€ 64.446,66	60	0,94117	€ 60.655,30
$U_p$ utile del promotore in % sul valore del bene trasformato	€ 411.750,00	60	0,94117	€ 387.526,98
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO $[C_t+O_u+C_g+O_{fc}+U_p]$				€ <b>2.146.530,58</b>
$O_{IA}$ oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare	11,00%	0	1	11,00%
$O_{FA}$ oneri finanziari relativi al bene da trasformare	8,02%	60	0,94117	7,55%
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI				18,55%
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	$V_t = [V_m - (C_t + O_{fc} + U_p)] / (1 + O_{IA} + O_{FA})$			€ <b>368.613,24</b>