

## LOTTO 4 - LOTTO 5

## DETERMINAZIONE DEL VALORE CORRENTE DI UTILIZZO

Metodo Valutativo Utilizzato

METODO DEL COSTO

Valore determinato in perizia

VALORE CORRENTE DI UTILIZZO

## VALORE CORRENTE D'UTILIZZO (STATO DI FATTO)

|                                               | mq.<br>allegato 15 | Euro/mq<br>al nuovo | Id<br>all. 16 | costo a<br>nuovo<br>Euro | Stato<br>manutenzion<br>e<br>% | VCU<br>Euro         | Euro/mq |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|---------|
| <b>lotto 4</b>                                |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| Area recintata mappale 375 (voltage)          | 3 108              | 50,00               |               | 155 400,00               | 100%                           | 155 400,00          | 50,00   |
| Area recintata mappale 1114 (oltrona al lago) | 9 307              | 50,00               |               | 465 350,00               | 100%                           | 465 350,00          | 50,00   |
| <b>lotto 5</b>                                |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| Area recintata mappale 375 (voltage)          | 9 045              | 50,00               |               | 452 250,00               | 100%                           | 452 250,00          | 50,00   |
| Area recintata mappale 1114 (oltrona al lago) | 5 246              | 50,00               |               | 262 300,00               | 100%                           | 262 300,00          | 50,00   |
| <b>area ingresso comune LOTTO 4 - LOTTO 5</b> |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| Area recintata mappale 375 (voltage)          | 2 029              | 50,00               |               | 101 450,00               | 100%                           | 101 450,00          | 50,00   |
| Area recintata mappale 1114 (oltrona al lago) | 1 161              | 50,00               |               | 58 050,00                | 100%                           | 58 050,00           | 50,00   |
| <b>Totale Suolo</b>                           | <b>29 896</b>      |                     |               | <b>1 494 800,00</b>      |                                | <b>1 494 800,00</b> |         |
| Piazzali                                      | 12 120             | 35,00               |               | 424 200,00               | 80%                            | 339 360,00          | 28,00   |
| Rete fognaria                                 | 17 776             | 12,00               |               | 213 312,00               | 80%                            | 170 649,60          | 9,60    |
| Recinzione                                    | 707                | 30,00               |               | 21 210,00                | 80%                            | 16 968,00           | 24,00   |
| <b>Totale Sistemazione suolo</b>              |                    |                     |               | <b>658 722,00</b>        |                                | <b>526 977,60</b>   |         |
| <b>lotto 4</b>                                |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>Edificio A (1113 sub 502)</b>              |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO SEMINTERRATO</b>                     |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Aree produttive e depositi                  | 961                | 500,00              |               | 480 500,00               | 80%                            | 384 400,00          | 400,00  |
| - tettoie                                     | 153                | 150,00              |               | 22 950,00                | 90%                            | 20 655,00           | 135,00  |
| <b>PIANO TERRA</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - aree produttive                             | 5 331              | 500,00              |               | 2 665 500,00             | 75%                            | 1 999 125,00        | 375,00  |
| - aree spogliatoi, archivio ecc..             | 357                | 800,00              |               | 285 600,00               | 80%                            | 228 480,00          | 640,00  |
| - centrale termica                            | 21                 | 700,00              |               | 14 700,00                | 80%                            | 11 760,00           | 560,00  |
| - tettoie                                     | 100                | 150,00              |               | 15 000,00                | 90%                            | 13 500,00           | 135,00  |
| <b>PIANO PRIMO</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - area destinata ad uffici                    | 515                | 800,00              |               | 412 000,00               | 90%                            | 370 800,00          | 720,00  |
| <b>PIANO SECONDO</b>                          |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - area destinata ad uffici                    | 988                | 800,00              |               | 790 400,00               | 90%                            | 711 360,00          | 720,00  |
| <b>Edificio A (1113 sub 503)</b>              |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO TERRA</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| residenza                                     | 88                 | 1 100,00            |               | 96 800,00                | 75%                            | 72 600,00           | 825,00  |
| <b>Mappale 1113 sub 505</b>                   |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO SEMINTERRATO - TERRA</b>             |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - aree produttive                             | 813                | 500,00              |               | 406 500,00               | 95%                            | 386 175,00          | 475,00  |
| - vani tecnici                                | 38                 | 500,00              |               | 19 000,00                | 85%                            | 16 150,00           | 425,00  |
| <b>Mappale 1113 sub 506</b>                   |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO TERRA</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - aree depositi                               | 97                 | 500,00              |               | 48 500,00                | 80%                            | 38 800,00           | 400,00  |
| <b>Mappale 1113 sub 507</b>                   |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO SEMINTERRATO - TERRA</b>             |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Tettoie                                     | 174                | 150,00              |               | 26 100,00                | 90%                            | 23 490,00           | 135,00  |
| <b>Mappale 1113 sub 504</b>                   |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO TERRA</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Tettoie                                     | 35                 | 250,00              |               | 8 750,00                 | 70%                            | 6 125,00            | 175,00  |
| <b>lotto 5</b>                                |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>Edificio B</b>                             |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| <b>PIANO SEMINTERRATO</b>                     |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Aree produttive e depositi                  | 2 942              | 500,00              |               | 1 471 000,00             | 80%                            | 1 176 800,00        | 400,00  |
| - tettoie                                     | 165                | 150,00              |               | 24 750,00                | 90%                            | 22 275,00           | 135,00  |
| - vani tecnici                                | 309                | 600,00              |               | 185 400,00               | 70%                            | 129 780,00          | 420,00  |
| <b>PIANO TERRA</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - aree produttive                             | 3 153              | 500,00              |               | 1 576 500,00             | 75%                            | 1 182 375,00        | 375,00  |
| - aree spogliatoi, depositi                   | 142                | 800,00              |               | 113 600,00               | 75%                            | 85 200,00           | 600,00  |
| - tettoie                                     | 154                | 150,00              |               | 23 100,00                | 90%                            | 20 790,00           | 135,00  |
| - uffici                                      | 102                | 800,00              |               | 81 600,00                | 80%                            | 65 280,00           | 640,00  |
| <b>PIANO PRIMO</b>                            |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Aree produttive                             | 571                | 500,00              |               | 285 500,00               | 75%                            | 214 125,00          | 375,00  |
| - area destinata a mensa e depositi F/1       | 414                | 800,00              |               | 331 200,00               | 80%                            | 264 960,00          | 640,00  |
| <b>PIANO SECONDO</b>                          |                    |                     |               |                          |                                |                     |         |
| - Aree produttive                             | 153                | 500,00              |               | 76 500,00                | 75%                            | 57 375,00           | 375,00  |
| <b>Totale Fabbricati</b>                      | <b>17 776</b>      |                     |               | <b>9 461 450,00</b>      |                                | <b>7 502 380,00</b> |         |

(A)

|                                 |        |        |  |                     |     |                     |       |
|---------------------------------|--------|--------|--|---------------------|-----|---------------------|-------|
| <b>Impianti generali</b>        |        |        |  |                     |     |                     |       |
| Impianti produttivo             | 15 500 | 80,00  |  | 1 240 000,00        | 75% | 930 000,00          | 60,00 |
| Impianti uffici                 | 1 605  | 100,00 |  | 160 500,00          | 75% | 120 375,00          | 75,00 |
| Impianti tettoie                | 681    | 30,00  |  | 20 430,00           | 90% | 18 387,00           | 27,00 |
| Impianti altri usi              | 913    | 80,00  |  | 73 040,00           | 80% | 58 432,00           | 64,00 |
| Impianti vani tencici           | 368    | 60,00  |  | 22 080,00           | 75% | 16 560,00           |       |
| Impianti residenziale           | 442    | 80,00  |  | 35 360,00           | 75% | 26 520,00           | 60,00 |
| <b>Totale Impianti generali</b> |        |        |  | <b>1 551 410,00</b> |     | <b>1 170 274,00</b> |       |

|               |  |                      |                     |            |
|---------------|--|----------------------|---------------------|------------|
| <b>TOTALE</b> |  | <b>11 012 860,00</b> | <b>8 672 654,00</b> | <b>(B)</b> |
|---------------|--|----------------------|---------------------|------------|

# **VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

## **VALORE CORRENTE DI UTILIZZO**

|                                                                    | <b>Mq o €</b> |     | <b>Euro/mq</b> | <b>Euro</b>         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|----------------|---------------------|
| <b>Terreno</b>                                                     | 29 896,00     | mq  | 50,01          | <b>1 495 000,00</b> |
| <b>Sistemazioni esterne/allacciamenti</b>                          |               | (A) |                | <b>527 000,00</b>   |
| <b>Valore Immobile</b>                                             |               | (B) |                | <b>8 672 654,00</b> |
| <b>Progettazione</b> (quota del 10% sul valore del costo di costr) | 8 672 654,00  | %   | 8%             | <b>693 812,32</b>   |
| <b>Oneri urbanizzazione primaria e secondaria</b>                  | 17 776,00     | mq  | 60,00          | <b>1 066 560,00</b> |
| <b>Costo di Costruzione</b> (pari al 10% del costo dell'immobile)  | 8 672 654,00  | €   | 10%            | <b>867 265,40</b>   |

**TOTALE** **13 322 291,72**

**TOTALE IN ARROTONDAMENTO** **13 320 000,00**

**ULTERIORE DEPREZZAMENTO GLOBALE PER STATO DI MANUTENZIONE** -10% **-1 332 000,00**

**TOTALE Valore immobile** **11 990 000,00**