

**Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare e mobiliare
di proprietà della Società
ubicati nei comuni di Martina Franca (Ta) e Rutigliano (Ba)**



Perizia di Stima

Indice

• Premessa	2
• Operazioni Peritari-Accertamenti	5
• Struttura della Perizia	5
Capitoli 1-Valutazione Compendio immobiliare di Martina Franca.....	6
I. Dati generali - ubicazione- descrizione del compendio immobiliare.....	7
II. Dati catastali.....	7
III. Destinazione urbanistica	8
IV. Determinazione del valore del compendio immobiliare.....	8
V. Conclusioni	11
Capitoli 2-Valutazione Compendio immobiliare e mobiliare di Rutigliano.....	12
I. Identificazione dei beni- Riferimenti catastali.....	13
II. Descrizione Tecnico Legale del Bene.....	17
III. Struttura da seguire per la valutazione.....	19
A) Valutazione della aree ed immobili esistenti su cui viene esercitata la "fornitura di servizi" dalla Logistica Sud S.r.l.	23
I. Identificazione dei beni-Riferimenti catastali	24
II. <u>Descrizione Tecnico-Legale di Bene</u>	28
III. <u>Determinazione Valore del Bene</u>	33
IV. <u>Conclusione</u>	45
B) Valutazione dei bene immobiliare destinato a ristorante.....	47
I. Inquadramento-Descrizione del bene -Riferimenti catastali.....	48
II. <u>Descrizione Tecnico-Legale di Bene</u>	51
III. <u>Determinazione Valore del Bene</u>	51
IV. <u>Conclusione</u>	66
C) Valutazione dei bene destinato a Piazzale (part.IIa n. 451).....	68
I. Inquadramento-Descrizione del bene -Riferimenti catastali.....	69
II. <u>Descrizione Tecnico-Legale di Bene</u>	71
III. <u>Determinazione Valore del Bene</u>	71
IV. <u>Conclusione</u>	84

D) Valutazione delle Aree commerciali.....	85
I. Identificazione dei beni-Riferimenti catastali.....	86
<u>II. Descrizione Tecnico-Legale di Bene</u>	88
<u>III. Determinazione Valore del Bene</u>	97
IV. Conclusione.....	105
Capitoli 3-Riepilogo generale perizia.....	125

Il sottoscritto Michele Antonicelli residente in Rutigliano -Via Falcone n.8, c.f. NTN MHL 53S17 H643W e studio in Rutigliano alla Via Piazza Kennedy n.36, iscritto all'Albo degli Ingegneri della prov. Bari con n...3117, è stato incaricato dal Tribunale di Bari, giusta comunicazione del 12.06.2020, al fine di redigere la perizia di stima per determinare il valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare e mobiliare di proprietà della Società " _____ sito nei comuni di Martina Franca (Ta) e Rutigliano(Ba). L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto, su richiesta fatta presso il Tribunale di Bari-Sezione Fallimentare in data 27.05.2020 dai curatori: proff. Avv. Vincenzo Chionna e Proff. Dott. Anna Lucia Muserra.

- **Premessa**

Oggetto della presente perizia è stimare il compendio immobiliare e mobiliare di proprietà della Società " _____ , sito nei comuni di Martina Franca (Ta) e Rutigliano(Ba), costituita da:

- a) Terreni edificabili per una superficie catastale di ha 11.10.88 con entro stanti corpi di fabbrica (due dei quali collabenti) situati nel Comune di Martina Franca (Ta) in contrada Cappella a circa km. 7,00 dal centro urbano;
- b) Complesso immobiliare denominato "Polo Logistico" situato nel Comune di Rutigliano (A) alla Strada SP n. 84 a circa km. 5 dal Centro urbano composto da terreni edificabili destinati a Opifici commerciali con relativi servizi per la superficie di mq. 434.947(dato inesatto)
- c) Locale commerciale destinato a ristorante, meglio identificato catastalmente dal fg. 24 part.IIa n. 804 /sub 1;
- d) Locale ufficio destinato a portineria, meglio identificato catastalmente dal fg. 24 part.IIa n. 803/ sub 1

I dati catastali dei terreni interessati dalla presente perizia di stima, sono esposti nella seguente tabella:

Comune di Martina Franca

N.C.E.T. - Comune di Martina Franca							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
143	116		A/4	1	2,5 Vani	63	97,61
143	183	1	Unita' collabente				
143	184	1	Unita' collabente				

N.C. T. - Comune di Martina Franca								
foglio	partic.	qualità	classe	Sup.(ha)		R.D.(€)	R. A.	
143	87	seminativo	5	78	13	7,26	12,11	
143	88	seminativo	5	22	40	2,08	3,47	
143	97	Bosco Misto	3	1 00	00	6,20	3,10	
143	115	vigneto	3	86	89	107,70	58,34	
143	146	seminativo	2	52	13	18,85	10,77	
143	148	seminativo	4	59	36	7,66	9,20	
143	155	seminativo	3	01	00	0,26	0,18	
143	156	seminativo	5	3 50	03	32,54	54,23	
143	143	Bosco misto	3	3 60	94	22,37	11,18	

Comune di Rutigliano

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
23	420	1	D/1				210,00
23	449	1	D/1				148,00
23	450	1	D/1				152,00
23	451	1	D/8				2.898,00
24	760	1	D/1				72,00
23	454	1	D/1				975,60
23	448	2	Area			29.359	
24	785	1	D/1				26,00
24	804	1	D/8				4.012,00
24	803	1	A/10	U	1,5 vani	35	329,24

(dato della particella n. 448 inesatto)

N.C.T. - Comune di Rutigliano								
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.	
8	1662	Seminativo Ar.	4		03	35	0,87	0,69
8	1663	Seminativo Ar.	4		39	23	10,13	8,10
18	225	Seminativo	2		07	00	4,34	1,81
18	226	Seminativo Ar.	4		36	91	9,53	7,62
18	336	Seminativo Ar.	4		98	92	25,24	20,44
18	338	Seminativo	2	5	11	65	317,09	132,12
18	340	Vigneto	3	5	17	61	320,79	213,86
18	344	Seminativo Ar.	3		38	08	17,70	8,85
18	769	Seminativo	2		06	48	4,02	1,67
18	770	Seminativo	2		23	95	14,84	6,18
18	771	Seminativo	2	1	29	57	80,30	33,46
18	775	Seminativo	2		01	40	0,87	0,36
18	776	Seminativo	2	1	24	94	77,43	32,26
23	32	Uliveto	4		26	20	8,12	7,44
23	203	Uliveto	4		23	33	7,23	6,63
24	359	Vig.Uva Tav	3		00	18	0,35	0,18
24	360	Vig. Uva Tav	3		02	73	5,29	2,68
24	361	Vig. Uva Tav	3		02	47	4,78	2,42
24	362	Vig. Uva Tav	3		00	26	0,50	0,26
24	534	Vig. Uva Tav	3		02	83	5,48	2,78
24	535	Vig. Uva Tav	3		16	56	32,07	16,25
24	717	Vig. Uva Tav	1		00	45	1,74	0,58
23	406	Seminativo Ar	3		00	54	0,25	0,13
23	407	Vigneto	2		00	11	0,11	0,06
24	763	Vigneto	3		59	60	36,94	24,62
24	764	Mandorleto	3		67	73	26,23	13,99
24	766	Seminativo Ar	3		88	37	41,08	20,54
24	768	Vig.Uva Tav	3		07	16	13,87	7,03
24	770	Vigneto	2		03	02	3,12	1,56
23	431	Seminativo Ar	3		33	03	15,35	7,68
23	432	Seminativo Ar	3		76	31	35,47	17,73
23	433	Seminativo Ar	3		12	87	5,98	2,99
23	434	Seminativo Ar	3		21	41	9,95	4,98
23	437	Seminativo Ar	3		11	46	5,33	2,66
23	440	Seminativo Ar	3		07	64	3,55	1,78
23	443	Seminativo Ar	3		06	52	3,03	1,52
23	476	Vig.Uva Tav	1		01	02	3,95	1,32
24	810	Vig.Uva Tav	1	26	01	59	10.077,07	3.359,02
24	811	Vig. Uva da tav.	1		00	46	1,78	0,59
23	519	Mandorleto	3	1	11	29	43,11	22,99
23	521	Seminativo Ar	2		10	41	6,45	2,69
23	523	Mandorleto	2		04	00	2,38	1,03
23	526	Seminativo Ar	3	3	25	39	151,24	75,62
23	528	Seminativo Ar	3		47	31	21,99	11,00
23	530	Seminativo Ar	3		15	38	7,15	3,57
23	531	Seminativo Ar	2		00	01	0,01	0,01
23	496	Area			15	39		
23	448	area		4	04	20		

1* (Dato corretto della particella individuata dal fg. 23 n. 448)

2*(la particella individuata dal fg. 24 n. 717 pur intestata alla
Standard ceduti al Comune di Rutigliano)

ricade negli

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
23	489	1	D/1				124,00
23	491	1	D/1				122,00
23	466	3	D/1				15.774,50
23	464	6	D/1				2.054,50
23	464	7	D/1				5.594,00
23	505	1	D/1				6,00
23	506	1	D/1				6,00

- **Operazioni Peritari-Accertamenti**

Per adempiere all'incarico conferitomi, lo scrivente, ha effettuato una approfondita ispezione dei cespiti oggetto di stima, eseguendo rilievi tecnici e fotografici sulla scorta delle planimetrie catastali e sulla base delle informazioni acquisite. Nel corso del sopralluogo ho effettuato la verifica della consistenza e delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Ho inoltre eseguito gli accertamenti e acquisito la documentazione che viene riportata nella tavola degli allegati.

- **Struttura della Perizia**

La presente perizia di stima consta di n. 3 capitoli e la tavola degli allegati. I capitoli sono:

- **Capitoli 1 – Valutazione Compendio immobiliare di Martina Franca**
- **Capitoli 2 – Valutazione Compendio immobiliare e mobiliare di Rutigliano**
- **Capitoli 3 – Riepilogo Generale Perizia**

Capitoli 1 - Valutazione Compendio immobiliare di Martina Franca

I. Dati generali - ubicazione- descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicati nel Comune di Martina Franca alla Contrada Tasconi e Cappella a circa km. 7.00 dal centro urbano. I terreni sono prospicienti la Strada Provinciale SP581, che permette il collegamento tra il Comune di Martina ed il comune di Massafra.

Il lotto, di forma irregolare, ha una estensione complessiva di 111.088 mq su cui insistono alcuni ruderi abbandonati. (part.la n. 183-n. 184. n.116)

Il contesto è prevalentemente agricolo nonostante la presenza di una maglia urbanistica del Comune di Martina Franca che contiene anche la nostra area.

La nostra superficie ricade nei limiti del Parco Naturale Regionale -Area SIC Terre delle Gravine con la presenza di gran parte dell'area costituita da bosco di leccio che degrada a macchia ed è in consociazione con il fragno.

II. Dati catastali

I dati catastali dei terreni interessati dalla presente perizia di stima, sono identificati nel catasto terreni del Comune di Martina Franca e sono esposti nella seguente tabella:

Comune di Martina Franca

N.C.E.T. - Comune di Martina Franca							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
143	116		A/4	1	2,5	63	97,61
143	183	1	Unita' collabente				
143	184	1	Unita' collabente				

N.C. T. - Comune di Martina Franca								
foglio	partic.	qualità	classe	Sup.(ha)		R.D.(€)		R. A.
143	87	seminativo	5	78	13	7,26	12,11	
143	88	seminativo	5	22	40	2,08	3,47	
143	97	Bosco	3	1	00	00	6,20	3,10
143	115	vigneto	3	86	89	107,70	58,34	

143	146	seminativo	2		52	13	18,85	10,77
143	148	seminativo	4		59	36	7,66	9,20
143	155	seminativo	3		01	00	0,26	0,18
143	156	seminativo	5	3	50	03	32,54	54,23
143	143	Bosco	3	3	60	94	22,37	11,18

Della superficie totale di mq. 111.088

III. Destinazione urbanistica

Le aree oggetto della presente stima, secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Martina Franca, approvato con D.G.R. n. 1501 del 05.03.1984, ricadono:

- A) in parte come "zona industriale L", dove sono ammessi interventi edificatori produttivi con IFF pari a 3 mc/mq. assoggettate alle prescrizioni contenute nell'art. n. 22 delle NTA del P.R.G.,
- B) in parte (mq.7813+1120=8933) ricadono in "Zona per attrezzature collettive S", dove sono ammesse solo attrezzature collettive (scuole, chiese, mercati, edifici culturali) con IFF pari a 2 mc/mq. legiferate dagli articoli n. 21 delle NTA del P.R.G.

La stessa area è sottoposta a notevoli vincoli ricadenti nel PPTR della Regione Puglia.

Il tutto come da CDU allegata.

IV. Determinazione del valore del compendio immobiliare

Si osserva, preliminarmente, che l'area da periziare è ubicata in un contesto Totalmente agricolo ad una distanza di circa Km.7,00 dal centro Urbano e produttivo di Martina <Franca. Sebbene l'area in oggetto è inserita in una maglia urbanistica, di fatto sin dal 1985 (anno di approvazione del P.R.G. del Comune di Martina Franca) il mercato immobiliare non ha mai ritenuto meritevole di considerazione l'area in oggetto.

Inoltre la presenza di vincoli imposti dal PPTR della Regione Puglia per la nostra area, crea problemi di criticità per qualsiasi potenziale intervento edificatorio da realizzare.

L'area in oggetto infatti, nel PPTR della Regione Puglia ricade nell'Ambito n. 7 -Murgia dei Trulli, interessata da componenti botanico-vegetali (presenza di bosco) e componenti delle

aree protette -siti naturali e culturali (Parco Naturale Regionale -Area SIC Terre delle Gravine- Presenza della Masseria storica denominata Cappella). Le stesse aree ricadono nella Cartografia e nel Piano di Gestione del SIC "Murgia della sud-est"

Nella Cartografia PAI dell'A.di B. della Regione puglia le aree risultano inserite nel Reticolo idrografico- Corso d'acqua episodico e prossimità di dolina. Risultano inserite anche nel Piano di tutela delle acque della Regione Puglia ricadendo in - Aree di Protezione "A" speciale idrogeologico allegato 2/b-

In sintesi ci troviamo a periziare un'area che è sottoposta a vincoli dettati dalla presenza del PPTR e che quantunque fosse possibile avere l'Autorizzazione paesaggistica per un ipotetico intervento edificatorio, sarebbe difficile individuare un'area di sedime dove collocare eventuali opifici (nella zona industriale L) data la presenza dei vincoli e degli impedimenti dovuti a distanze da confini e da viabilità pubblica.

All'esito degli accertamenti e delle ricognizioni effettuate sugli immobili oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato.

a) Metodo di Stima

Il metodo di stima basato sul procedimento comparativo pluripara metrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), usualmente usato per le perizie di stima, nel nostro caso specifico non può essere applicato. Il presupposto fondamentale, per l'applicazione del metodo MCA, è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili, mentre nel caso di specie, non essendoci un mercato di riferimento delle aree in oggetto ed ubicate a km. 7,00 dal centro Urbano, il numero di atti di compravendita presi a confronto per la determinazione del valore di mercato sono pressoché nulli. Una indagine estesa presso le Agenzie Immobiliari e presso gli Studi Notarili ha evidenziato la mancanza di atti di compravendite simili avvenute, per il caso in esame.

Il criterio di stima che è stato adottato è quello diretto per confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva individuazione

del maggior numero di prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli da stimare appartenenti alla stessa zona urbanistica ma ubicata nel territorio costituito di Martina Franca (prossimità del Centro urbano).

Cerchiamo di acquisire una serie di valori unitari da cui si opera il taglio dei valori anomali determinando il valore unitario medio di riferimento operando la media aritmetica dei valori rimasti.

Infine, in considerazione delle particolari caratteristiche dell'immobile in esame, effettuiamo opportune riduzioni giungendo all'adozione del prezzo unitario di valutazione Vu. Tale valore unitario riferito all'unità di misura adottato consente di determinare il valore dell'immobile.

b) Determinazione del valore unitario

L'unità di misura adottato è il mq. metro quadro di superficie complessiva. Dall'indagine di mercato effettuata tenendo conto dei valori delle aree fabbricabili che hanno la stessa destinazione urbanistica ma collocate in prossimità del Centro Urbano di Martina Franca, si ha:

- A) Per la "zona industriale L" con IFF pari a 3 mc/mq. = € 30/mq
 B) Per la "Zona per attrezzature collettive S", con IFF pari a 2 mc/mq. = € 30/mq.

Abbiamo ipotizzato una riduzione del 80% per le aree ricadenti per la "zona industriale L", mentre una riduzione del 70% per le aree ricadenti "Zona per attrezzature collettive S". Per quanto sopra riportato, il più probabile valore unitario di mercato, riferito all'attualità, risulta

Zona "L"	Valore unitario €6,00/mq
Zona "S"	Valore unitario €9,00/mq

Alla Luce di quanto sopra, si dichiara che, salvo elementi al sottoscritto sottaciuti, il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, è pari a:

Zona "L" Sup. (mq) =102.155	Valore unitario €3,00/mq	Valore € 612.9230
Zona "S" Sup. (mq)=8.933	Valore unitario €9,00/mq	Valore € 80.397

V. Conclusioni

Il Valore di mercato V_m del compendio immobiliare oggetto di stima, ubicato nel Comune di Martina Franca alla Contrada Tasconi e Cappella, identificato catastalmente come da allegata tabella:

N.C.E.T. - Comune di Martina Franca							
foglio	partic.	subalterno	Categoria		Sup.Catastale	Rendita	
143	116		A/4	1	2,5	63	97,61
143	183	1	Unita' collabente				
143	184	1	Unita' collabente				

N.C. T. - Comune di Martina Franca								
foglio	partic.	qualità	classe	Sup.(ha)			R.D.(€)	R. A.
143	87	seminativo	5		78	13	7,26	12,11
143	88	seminativo	5		22	40	2,08	3,47
143	97	Bosco	3	1	00	00	6,20	3,10
143	115	vigneto	3		86	89	107,70	58,34
143	146	seminativo	2		52	13	18,85	10,77
143	148	seminativo	4		59	36	7,66	9,20
143	155	seminativo	3		01	00	0,26	0,18
143	156	seminativo	5	3	50	03	32,54	54,23
143	143	Bosco	3	3	60	94	22,37	11,18

ha un valore pari a

€693.327,00

(dico seicentonovantatremilatrecentoventisetteuri)

Capitoli 2 - Valutazione Compendio immobiliare e mobiliare di Rutigliano

I. Identificazione e descrizione del Bene

1.1. Inquadramento geografico e territoriale

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Rutigliano in Provincia di Bari nella zona industriale prospiciente la Strada Provinciale 84 Rutigliano - Adelfia.

Ha un'estensione di circa mq. **554.587,00** come da Tabella C ed immobili come da Tabella A. e Tabella B.

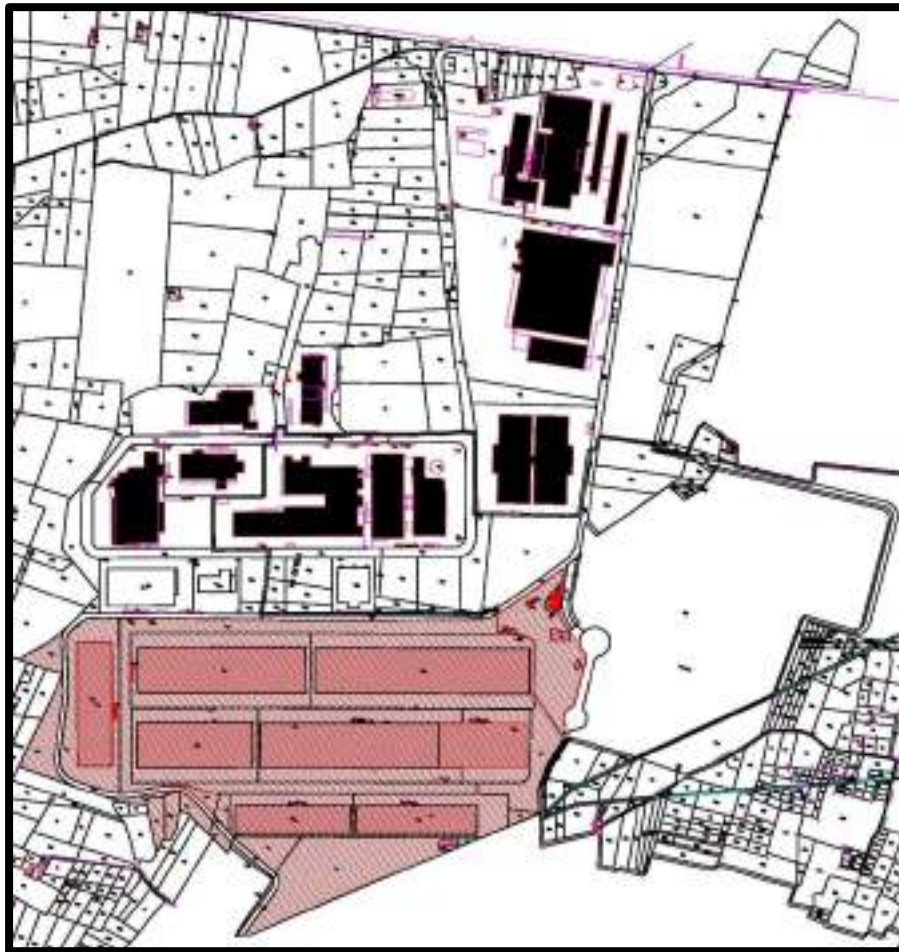
Trattasi di terreni il cui accesso è consentito attraverso una rotatoria di recente costruzione posta sulla S.P. n.84. L'area, in parte recintata confina a Nord con S.P. n. 84, a Sud ed Est con terreni agricoli ad Ovest con strada comunale e complessi produttivi, ed è parte integrante di una maggiore estensione territoriale che è stata oggetto di pianificazione urbanistica. Essa è inserita in un Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n. 2 del 2002 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 42/2008 del 31.07.2008, e convenzionata con atto di convenzione a firma del Segretario Comunale Dr. Floriana Galluzzi in data 10.11.2008 Rep. N. 3247 registrato in Bari in data 27.11.2008 al n. 1433/1°.

Il Piano Particolareggiato, ha un'area di mq. **1.030.855** (Elaborato 1) ed una volumetria pari a mc. **3.092.553,30** distribuiti in quattro lotti contraddistinti dalle lettere "A", "B", "C", "D", all'interno dei quali i corpi di fabbrica vengono identificati con numeri. I lotti "A", "B", "C" sono insediamenti commerciali, mentre il lotto "D" è un insediamento destinato a servizi.

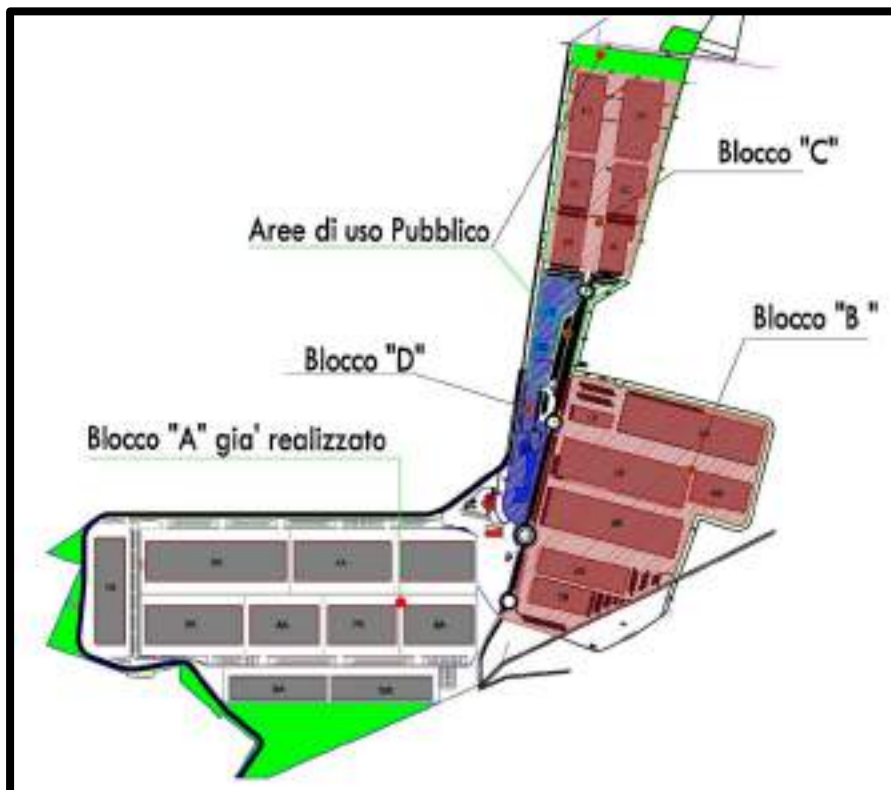
La realizzazione del P.P. è stata prevista in due fasi di intervento:

1. la prima, già realizzata, comprende tutti gli interventi nel lotto "A", ed un unico intervento, D1 (fg. 24 part. La n. 804 sub 1), nel lotto "D". (vedi Elaborato 1)
2. la seconda, da realizzare, comprende gli interventi previsti nei lotti "B" - "C" - "D". (Vedi Elaborato n.2)

Elaborato n.1



Elaborato n.2



2.1 Riferimenti catastali- Rappresentazione catastale

I riferimenti catastali del compendio immobiliare di proprietà esclusiva della Società
 ,, sono riportati nella Tabella A e Tabella C, mentre la Tabella B riporta i
 riferimenti catastali di immobili (prevalentemente lastrici solari) su cui insistono impianti
 fotovoltaici di altra proprietà con il diritto di superficie attribuito alla
 L'individuazione catastale del compendio immobiliare è evidenziata nell'estratto di mappa
 (Elaborato n. 3).

Tabella A

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup. Catastale	Rendita
23	420	1	D/1				210,00
23	449	1	D/1				148,00
23	450	1	D/1				152,00
23	451	1	D/8				2.898,00
24	760	1	D/1				72,00
23	454	1	D/1				975,60
23	448	2	Area Urbana			29.359	
24	785	1	D/1				26,00
24	804	1	D/8				4.012,00
24	803	1	A/10	U	1,5 vani	35	329,24

1* (Dato errato della particella individuata dal fg. 23 n. 448)

Tabella B

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup. Catastale	Rendita
23	489	1	D/1				124,00
23	491	1	D/1				122,00
23	466	3	D/1				15.774,50
23	464	6	D/1				2.054,50
23	464	7	D/1				5.594,00
23	505	1	D/1				6,00
23	506	1	D/1				6,00

Tabella C

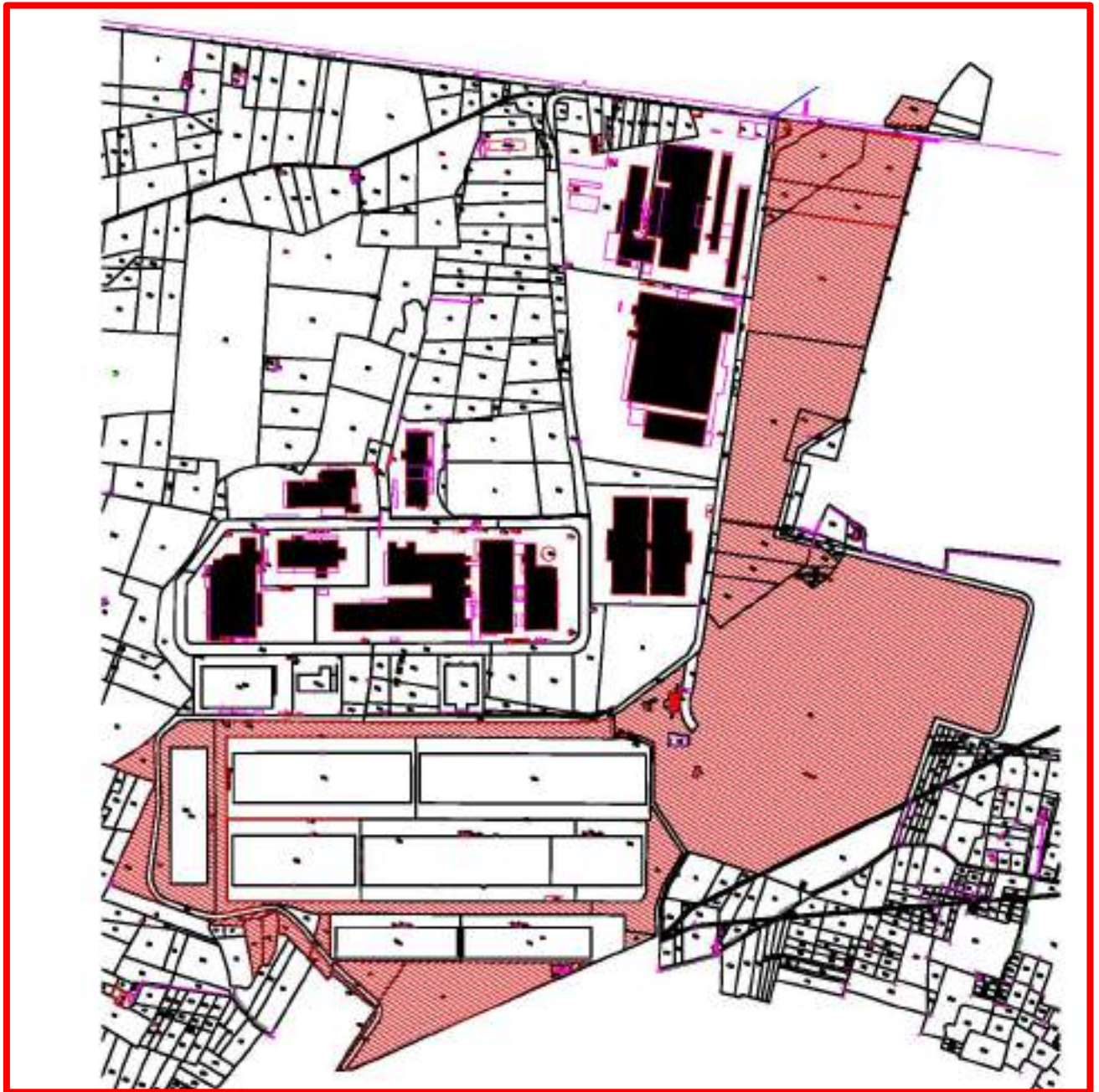
N.C.T. - Comune di Rutigliano								
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)		R.A.
8	1662	Seminativo Ar.	4		03	35	0,87	0,69
8	1663	Seminativo Ar.	4		39	23	10,13	8,10
18	225	Seminativo	2		07	00	4,34	1,81
18	226	Seminativo Ar.	4		36	91	9,53	7,62
18	336	Seminativo Ar.	4		98	92	25,24	20,44
18	338	Seminativo	2	5	11	65	317,09	132,12
18	340	Vigneto	3	5	17	61	320,79	213,86
18	344	Seminativo Ar.	3		38	08	17,70	8,85
18	769	Seminativo	2		06	48	4,02	1,67
18	770	Seminativo	2		23	95	14,84	6,18
18	771	Seminativo	2	1	29	57	80,30	33,46
18	775	Seminativo	2		01	40	0,87	0,36
18	776	Seminativo	2	1	24	94	77,43	32,26
23	32	Uliveto	4		26	20	8,12	7,44
23	203	Uliveto	4		23	33	7,23	6,63
24	359	Vig.Uva Tav	3		00	18	0,35	0,18
24	360	Vig. Uva Tav	3		02	73	5,29	2,68
24	361	Vig. Uva Tav	3		02	47	4,78	2,42
24	362	Vig. Uva Tav	3		00	26	0,50	0,26
24	534	Vig. Uva Tav	3		02	83	5,48	2,78
24	535	Vig. Uva Tav	3		16	56	32,07	16,25
24	717	Vig. Uva Tav	1					
23	406	Seminativo Ar	3		00	54	0,25	0,13
23	407	Vigneto	2		00	11	0,11	0,06
24	763	Vigneto	3		59	60	36,94	24,62
24	764	Mandorleto	3		67	73	26,23	13,99
24	766	Seminativo Ar	3		88	37	41,08	20,54
24	768	Vig.Uva Tav	3		07	16	13,87	7,03
24	770	Vigneto	2		03	02	3,12	1,56
23	431	Seminativo Ar	3		33	03	15,35	7,68
23	432	Seminativo Ar	3		76	31	35,47	17,73
23	433	Seminativo Ar	3		12	87	5,98	2,99
23	434	Seminativo Ar	3		21	41	9,95	4,98
23	437	Seminativo Ar	3		11	46	5,33	2,66
23	440	Seminativo Ar	3		07	64	3,55	1,78
23	443	Seminativo Ar	3		06	52	3,03	1,52
23	476	Vig.Uva Tav	1		01	02	3,95	1,32
24	810/a	Vig.Uva Tav	1	22	88	45		
	810/b			2	15	84		
	810/c				15	60		
	810/d				81	70		
24	811	Vig. Uva da tav.	1		00	46	1,78	0,59
23	519	Mandorleto	3	1	11	29	43,11	22,99
23	521	Seminativo Ar	2		10	41	6,45	2,69
23	523	Mandorleto	2		04	00	2,38	1,03
23	526	Seminativo Ar	3	3	25	39	151,24	75,62
23	528	Seminativo Ar	3		47	31	21,99	11,00
23	530	Seminativo Ar	3		15	38	7,15	3,57
23	531	Seminativo Ar	2		00	01	0,01	0,01
23	496	Area			15	39		
23	448	Area		4	04	20		

Della superficie totale di mq.554.587,00

- la particella n.717 del fg. n. 24 , ai fini della presente perizia non viene menzionata
- la particella n. 810 del fg. n. 24 , della superficie originaria di mq. 260.159, ai fini della presente perizia viene suddivisa in quattro quote
- dato corretto della part.lla n. 448 del fg. n. 23(erroneamente riportato" Area urbana di mq. 29.359)

- la par.lla n. 496 del fg.23 di mq. 1539 ,riportata catastalmente "Area urbana" non risulta intestato alla srl ma di fatto contiene una vasca imhoff ed è interclusa da altra proprietà della

Elaborato n.3



II. Descrizione Tecnico-Legale del Bene

1.2 Dati urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ambito Territorio ed Ecologia del Comune di Rutigliano attesta che le particelle totalmente riportate nella Tabella A, Tabella B e Tabella C ricadono nel vigente PRG del Comune di Rutigliano, in Zona D1 industriale e rientrano nel Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia approvato

con Delibera di Consiglio Comunale n. 42/2008 del 31.07.2008. e convenzionata in data 10.11.2008 rep. N. 3247° firma del segretario Generale Comunale Floriana Galluzzi:

2.2. Descrizione del bene

Alla data odierna risultano realizzati (1° fase di intervento) tutti gli interventi ricadenti nel lotto "A" ed un unico intervento, D1 (fg. 24 part. La n. 804 sub 1), nel lotto "D".

Si evidenzia che all'interno del lotto fondiario contraddistinto con la Lettera "A" la Società " " ha venduto gli opifici commerciali con annesse pertinenze riservandosi la titolarità delle aree con destinazione verde privato, le strade, i manufatti (costituiti da cabine di trasformazione Enel ,vasche interrato antincendio ,impianto di pressurizzazione acqua, recinzioni) e gli impianti realizzati (sotto servizi) quali: impianto idrico-fognante, impianto antincendio, impianto di illuminazione, impianto di smaltimento acque bianche su cui la " " offriva la " Fornitura di servizi" dietro compenso con contratti per la durata di anni quindici(15) tacitamente rinnovabili.

Si è riservata inoltre la titolarità del piazzale identificato con la particella catastale n.451 pur essendo pertinenza dell'Opificio industriale identificato con la particella catastale n. 397.

Sono oggetto di stima:

- a) tutte le aree con destinazione verde privato e strade ed i manufatti individuati nella Tabella A e parte della Tabella C che ricadono nella prima fase di intervento su cui la Società offriva la "fornitura di servizi"
- b) Locale commerciale destinato a ristorante, meglio identificato catastalmente dal fa. 24 part.IIa n. 804 /sub 1;
- c) il piazzale identificato con la particella catastale n.451, pertinenza dell'Opificio industriale identificato con la particella catastale n. 397.
- d) tutte le aree industriali individuate parte nella Tabella C che ricadono nella 2° Fase di intervento.

III. Struttura da seguire per la valutazione

Ai fini della presente perizia, data la diversa collocazione e destinazione delle aree nonché la natura stessa delle aree e degli immobili realizzati da valutare, lo scrivente intende valutare la consistenza immobiliare e mobiliare effettuando una distinzione nel modo di seguito esposto:

A) Valutazione delle aree ed immobili esistenti su cui veniva esercitata la "Fornitura di servizi" dalla

Valutazione delle aree esistenti destinate a servizi e comprendenti le unità immobiliari della tabella 1 e tabella 2

Tabella 1

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	parti.	subalterno	Categoria			Sup. Catastale	Rendita
23	420	1	D/1				210,00
23	449	1	D/1				148,00
23	450	1	D/1				152,00
24	760	1	D/1				72,00
23	454	1	D/1				975,60
24	785	1	D/1				26,00
24	803	1	A/10		1,5 vani	35	329,24

Tabella 2

N.C.T. - Comune di Rutigliano								
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.	
23	32	Uliveto	4	26	20	8,12	7,44	
23	203	Uliveto	4	23	33	7,23	6,63	
23	406	Seminativo Ar	3	00	54	0,25	0,13	
23	407	Vigneto	2	00	11	0,11	0,06	
23	431	Seminativo Ar	3	33	03	15,35	7,68	
23	432	Seminativo Ar	3	76	31	35,47	17,73	
23	433	Seminativo Ar	3	12	87	5,98	2,99	
23	434	Seminativo Ar	3	21	41	9,95	4,98	
23	437	Seminativo Ar	3	11	46	5,33	2,66	
23	440	Seminativo Ar	3	07	64	3,55	1,78	
23	443	Seminativo Ar	3	06	52	3,03	1,52	
23	476	Vig.Uva Tav	1	01	02	3,95	1,32	
23	519	Mandorleto	3	1	11	29	43,11	22,99
23	521	Seminativo Ar	2	10	41	6,45	2,69	
23	523	Mandorleto	2	04	00	2,38	1,03	
23	526	Seminativo Ar	3	3	25	39	151,24	75,62
23	528	Seminativo Ar	3	47	31	21,99	11,00	
23	530	Seminativo Ar	3	15	38	7,15	3,57	
23	531	Seminativo Ar	2	00	01	0,01	0,01	
24	810/b			2	15	84		
23	448	area		4	04	20		
23	496	area		15	39			
24	811	Vig. Uva Tav	1	00	46			

Della superficie totale di mq. 137.012,00 (in rosso le aree urbanizzate).

B) Valutazione del bene immobiliare destinato a ristorante

Valutazione dell'unità immobiliare adibita a ristorante con annessa pertinenza individuata dalla part.IIIa catastale n. 810/c ,congiuntamente alle attrezzature interne ivi presenti (beni mobili) costituiti essenzialmente da arredi e Attrezzatura cucina e banco frigo. Come da tabella 3

Tabella 3

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
24	804	1	D/8				4.012,00
N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
24	810/c			15	60		

C) Valutazione del bene immobiliare destinato piazzale

Valutazione dell'unità immobiliare individuata dalla part.IIIa catastale n. 451/1 del fg. n.23 adibita a area pertinenziale della particella n. 397 .

Tabella 4

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
23	451	1	D/8				2.898,00
N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
23	451			1	86 56		

D) Valutazione delle aree commerciali e servizi di nuova realizzazione.

Valutazione delle aree commerciali e aree a servizi comprendenti le unità immobiliari della tabella 5

Tabella 5

N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
8	1662	Seminativo	4	03	35	0,87	0,69
8	1663	Seminativo	4	39	23	10,13	8,10
18	225	Seminativo	2	07	00	4,34	1,81
18	226	Seminativo	4	36	91	9,53	7,62

18	336	Seminativo	4		98	92	25,24	20,44
18	338	Seminativo	2	5	11	65	317,09	132,12
18	340	Vigneto	3	5	17	61	320,79	213,86
18	344	Seminativo	3		38	08	17,70	8,85
18	769	Seminativo	2		06	48	4,02	1,67
18	770	Seminativo	2		23	95	14,84	6,18
18	771	Seminativo	2	1	29	57	80,30	33,46
18	775	Seminativo	2		01	40	0,87	0,36
18	776	Seminativo	2	1	24	94	77,43	32,26
24	359	Vig.Uva Tav	3		00	18	0,35	0,18
24	360	Vig. Uva Tav	3		02	73	5,29	2,68
24	361	Vig. Uva Tav	3		02	47	4,78	2,42
24	362	Vig. Uva Tav	3		00	26	0,50	0,26
24	534	Vig. Uva Tav	3		02	83	5,48	2,78
24	535	Vig. Uva Tav	3		16	56	32,07	16,25
24	763	Vigneto	3		59	60	36,94	24,62
24	764	Mandorleto	3		67	73	26,23	13,99
24	766	Seminativo Ar	3		88	37	41,08	20,54
24	768	Vig.Uva Tav	3		07	16	13,87	7,03
24	770	Vigneto	2		03	02	3,12	1,56
24	810/a	Vig.Uva Tav	1	22	88	45		

Della superficie totale di mq 407.845,00.

Le consistenze degli immobili riportati nella Tabella 1- Tabella 2-, Tabella 3-, Tabella 4- Tabella 5 insieme alla consistenza del part. La n. 810/d che in questa perizia non viene considerata, coincidono con le consistenze delle particelle riportate nella Tabella A, Tabella C ed indicate nei Riferimenti catastali di cui al punto 2.1

Ai fini della presente perizia si precisa che

- I beni riportati nella Tabella B di pag.21 non sono oggetto di stima.
- La particella n. 717 del fg. N. 24 non è oggetto di stima.(particella interclusa da aree destinata a Standard, già cedute al Comune di Rutigliano)
- La part.lla n. 496 di mq.1.539 risulta: **area urbana (contenente una vasca Imhoff)** interclusa dalla proprietà della
- La part.lla n. 448 el fg.n.23 è riportata al N.C.E.U. con la destinazione Area Urbana di mq. 29.359. La consistenza reale è di mq. 40.420

Precisazioni

L'area da individuare con la part.IIa n. 810/d (di mq. 8.170) non è oggetto di valutazione poichè risulta viabilità (realizzata) al servizio dei Blocchi "A- "B" - "C" - "D" e come tale "Bene Comune "a tutti gli opifici, esistenti e da realizzare, che ricadono nei Blocchi "A- "B" - "C" - "D". La quota parte indivisa della Part.IIa n. 810/d viene attribuita ai Blocchi nel modo di seguito esposto.

La realizzazione del Piano Particolareggiato è stata prevista in due fasi di intervento e la una volumetria totale, pari a mc. 3.092.553,30, è distribuita nel modo di seguito esposto:

- A) la prima fase di intervento , già realizzata, comprende tutti gli interventi nel blocco "A", ed un unico intervento, D1 (fg. 24 part. La n. 804 sub 1), nel blocco "D". per un volume totale di mc. 1.587.423,30.
- B) la seconda fase di intervento , da realizzare, comprende gli interventi previsti nel blocco "B" per un volume di mc. 1.005.568, nel blocco "C" per un volume di mc. 431.313, nel blocco "D" per un volume di mc. 68.249. Il tutto per un volume totale di mc.1.505.130

A ciascuna fase di intervento inerisce una pertinente quota parte indivisa (proporzionale alle rispettive volumetrie insidiabili in ogni fase) dell'area della part.IIa n. 810/d di mq. 8021 da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinata ad opera di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato.

Considerato che la capacità volumetrica totale (mc. 3.092.553,30), è individuata nelle due fasi di intervento da:

- 1° fase di intervento..... capacità volumetrica di mc. 1.587.423,30
- 2° fase di intervento..... capacità volumetrica di mc. 1.505.130,00

la quota parte indivisa delle aree della part.IIa n. 810/d da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato , insistono nella 1° fase di intervento realizzato (Blocco "A"+ parte Blocco "D"), e nella 2° fase di intervento da realizzare (Blocco "C" +Blocco "B"+ parte Blocco "D")nel modo di seguito esposto::

1° fase di intervento realizzato (Blocco "A"+ parte Blocco "D"),

inerisce, una pertinente quota parte indivisa pari a mq. 4.194 rinveniente da:

$$\text{Mq. } 8.170 / (\text{mc. } 3.092.553,30) \times \text{mc. } 1.587.423,30 = \text{mq. } 4.194$$

2° fase di intervento da realizzare (Blocco "C" +Blocco "B"+ parte Blocco "D")

inerisce, una pertinente quota parte indivisa pari a mq. 3.976 rinveniente da:

$$\text{Mq. } 8.170 / (\text{mc. } 3.092.553,30) \times \text{mc. } 1.005.568,00 = \text{mq. } 2.655 \text{ per il Blocco "B"}$$

$$\text{Mq. } 8.170 / (\text{mc. } 3.092.553,30) \times \text{mc. } 431.313,00 = \text{mq. } 1.140 \text{ per il Blocco "C"}$$

$$\text{Mq. } 8.170 / (\text{mc. } 3.092.553,30) \times \text{mc. } 68.249 = \text{mq. } 180 \text{ per il Blocco "D"}$$

A. Valutazione delle aree ed immobili esistenti su cui veniva esercitata la "Fornitura dei Servizi" dalla

I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Premessa

Si evidenzia che all'interno del lotto fondiario contraddistinto con la Lettera "A" la Società
ha venduto gli opifici commerciali con annesso pertinenze e si è riservata:

- la titolarità delle strade e delle aree libere all'interno del lotto fondiario realizzato contraddistinto con la lettera "A";
- le aree a verde privato esterne al lotto con indice fondiario 0,05mc/mq. con la precisazione che sulla part.la n.526 del fg. N. 23 è stato realizzato un impianto di pressurizzazione individuato dalla part.la n. 454 del fg. N. 23
- I manufatti edili prevalentemente costituiti da cabine di trasformazione Enel - impianto di pressurizzazione acqua- guardiania- Totem- recinzioni;
- Gli impianti interrati (sotto servizi) idrico-fognante, impianto antincendio, impianto di illuminazione, impianto di smaltimento acque bianche

Su tali aree ed impianti la Società offriva, ai proprietari degli opifici commerciali la "Fornitura di servizi" dietro compenso con contratti, regolarmente sottoscritti, per la durata di anni quindici (15) tacitamente rinnovabili.

2.1 Inquadramento geografico e territoriale

Le unità oggetto di stima hanno una estensione di circa ha 13.70.12 oltre a unità immobiliari di seguito specificate nelle successive tabelle n. 1 e un **Totem realizzato** sulla particella n. 771 del fa. N. 18 posto in prossimità della Strada Provinciale n.84 arrecante la scritta: **TERMINAL PUGLIA:**

Le aree, prevalentemente destinate a strade ed a verde privato, e ricadono nel Lotto "A" del Piano Particolareggiato di Via Adelfia nella zona industriale del Comune di Rutigliano. L'orto foto di seguito riportata individua le aree ricadenti nei servizi pertinenziali del Lotto "A"



Orto foto

3.1 Riferimenti catastali- Rappresentazione catastale

Le aree in oggetto sono riportate nella Tabella 2, mentre le unità immobiliari sono riportate nelle tabelle n. 1.

Tabella n. 1

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria		Sup.Catastale	Rendita	Destinazione
23	420	1	D/1			210	Cabina Enel
23	449	1	D/1			148	Cabina Enel
23	450	1	D/1			152	Cabina Enel
24	760	1	D/1			72	Cabina Enel
23	454	1	D/1			975,6	Impianto di pressurizzazione
24	785	1	D/1			26	Cabina Enel
24	803	1	A/10	1,5 vani	35	329,24	Guardiania

Tabella 2

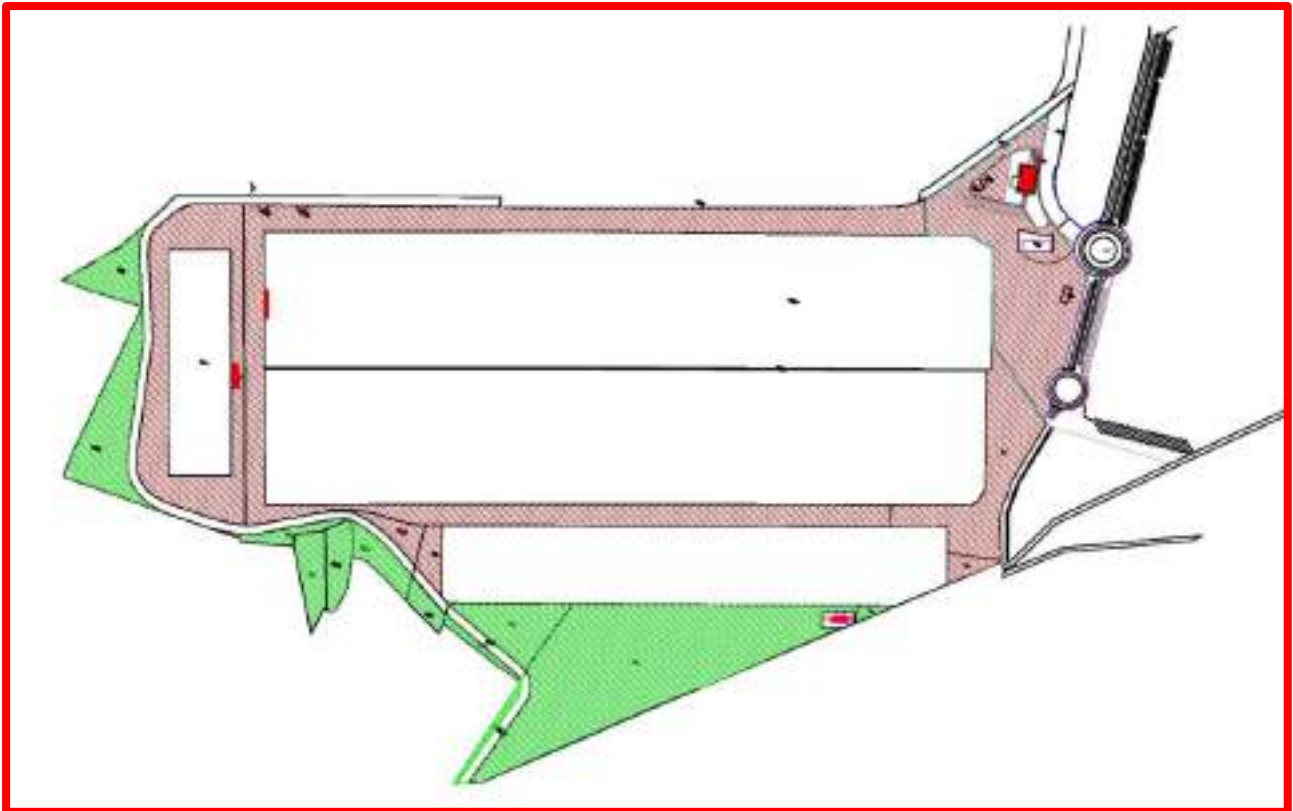
N.C.T. - Comune di Rutigliano				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
23	32		26	20
23	203		23	33
23	406		0	54
23	407		0	11
23	431		33	3
23	432		76	31
23	433		12	87
23	434		21	41
23	437		11	46
23	440		7	64
23	443		6	52
23	523		4	0
23	526	3	25	39
23	528		47	31
23	531		0	1
23	476		1	2
23	519	1	11	29
23	521		10	41
23	530		15	38
24	810/b	2	15	84
23	448	4	4	20
23	496		15	39
24	811		0	46
		100000	36200	812
<i>area urbanizzata mq. 77.399</i>				
<i>mq. 42.675</i>				
<i>Verde privato mq. 59.613</i>				
<i>34.724</i>				
137012				

Della superficie totale di mq. 137.012,00. (in Rosso le aree urbanizzate)

Le aree hanno una consistenza di mq. 137.012 e ricadono all'interno della prima fase di intervento già realizzata. (vedi Elaborato 1)

Di questi, mq. 59.613 (con il colore verde) sono le aree private a verde (vedi elaborato 2) mentre mq. 77.399 sono aree urbanizzate costituite da viabilità (mq. 42.675) e da aree a "verde attrezzato" (mq. 34.724) (vedi elaborato 3)

Elaborato n. 1



Orto foto



II. DESCRIZIONE TECNICO -LEGALE DEL BENE

1.2 Dati urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che le particelle riportate nella tabella n. 1 e tabella 2 ricadono nel vigente PRG del Comune di Rutigliano in Zona D1 industriale e rientrano nel Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42/2008 del 31.07.2008.

2.2 Titoli amministrativi

Di seguito sono riportati i titoli amministrativi per la realizzazione delle Urbanizzazioni primarie e per la realizzazione degli impianti che insistono nelle particelle di cui alla Tabella n.1.

TITOLI AMMINISTRATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

tipo	pratica	del	prot.	adoz.prov.	num.	ubicazione	oggetto
PdC	77	24/03/2016	6654	18/04/2016	25	VIA ADELFA	COMPLETAMENTO DEI LAVORI AVVIATI CON I PERMESSI DI COSTRUIRE 154/2006 E 9/2012 DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA COME PREVISTE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA COMMERCIALE DI VIA DELFIA.
PERM.C	271	26/10/2011	18865	24/02/2012	9	VIA ADELFA	completamento opere di cui al permesso di costruire n.154/06 del 09/11/2006
PdC	1	11/01/2001	490	09/11/2006	154	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE DEL PRIMO LOTTO IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.54/2005
PdC	1	11/01/2001	490	13/04/2005	54	VIA ADELFA	COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE - PRIMO LOTTO GIA' IN PARTE REALIZZATE CON LA CONCESSIONE EDILIZIA N.31/2001

Gli immobili realizzati che insistono nelle particelle di cui alla Tabella n.1, sono stati realizzati in virtu' dei titoli amministrativi di seguito riportati.

tipo	pratica	del	prot.	adoz.prov.	num.	ubicazione	oggetto
PdC	25	12/02/2013	3743	13/05/2013	24	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA DESTINARE A PORTINERIA CON RELATIVO PORTALE DI ACCESSO AL POLO LOGISTICO E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA.
D.I.A.	244	04/11/2008	17630	12/12/2008	170	VIA ADELFA	installazione di un generatore eolico per la produzione di energia elettrica
D.I.A.	1a	07/04/2008	5470			VIA ADELFA	realizzazione di adduzione acqua potabile
D.I.A.	99	06/11/2006	16887	13/12/2006	230	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE DI UNA CABINA TELECOM A SERVIZIO DEL POLO LOGISTICO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA COMMERCIALE DI VIA ADELFA
D.I.A.	99	17/05/2006	7900	16/05/2006	107	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE CABINA ELETTRICA DENOMINATA " CABINA DI ARROCCAMENTO ENEL" A SERVIZIO DEL POLO LOGISTICO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA COMMERCIALE DI VIA ADELFA
D.I.A.	209	21/07/2004	10092	31/07/2006	158	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE VASCA DI ACCUMULO ANTINCENDIO INTERRATA A SERVIZIO DEL POLO LOGISTICO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA COMMERCIALE DI VIA ADELFA
D.I.A.	1	11/01/2001	409	15/04/2008	55	VIA ADELFA	REALIZZAZIONE DI RETE DI ADDUZIONE ACQUA POTABILE E DI UNA CENTRALE DI PRESSURIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA RETE IDRICA DI PROGETTO

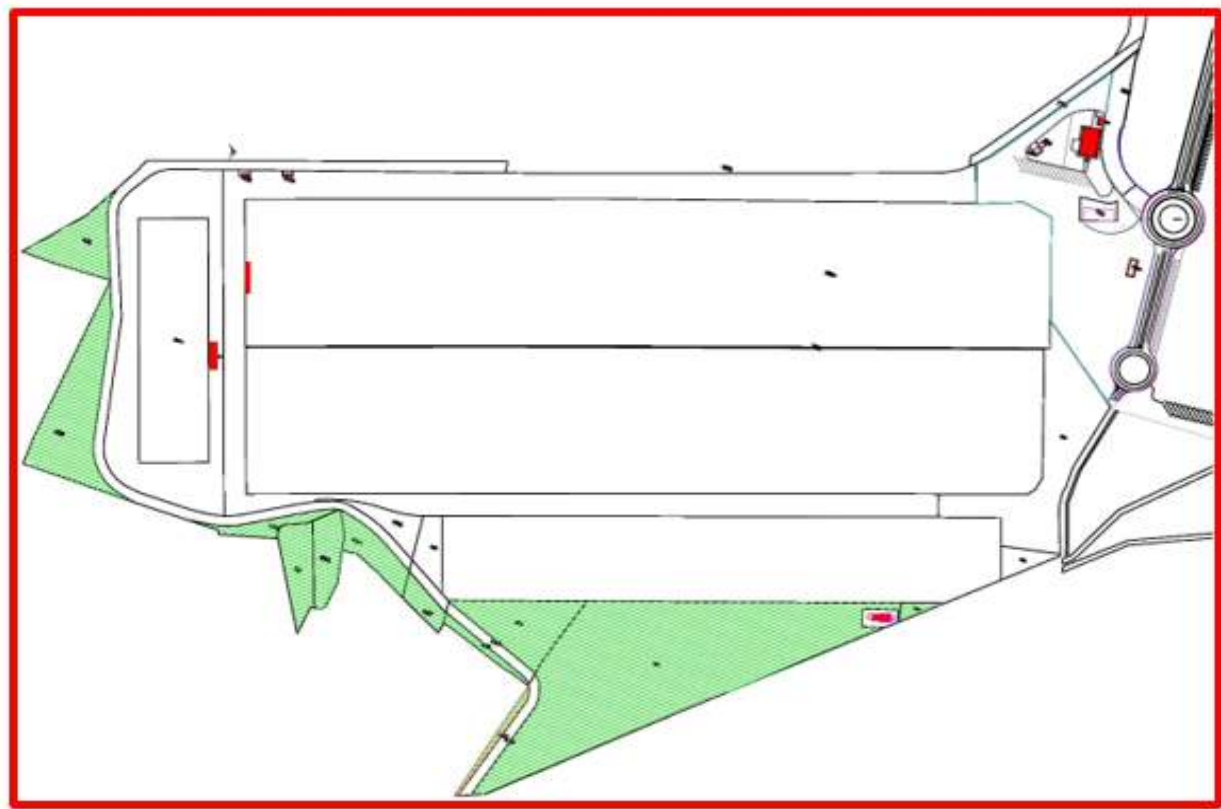
2.2 Descrizione del bene

Le aree in oggetto sono pertinenze costituite da aree libere destinate a verde (elaborato n.2), strade, manufatti edili individuati catastalmente, e manufatti edili non individuati catastalmente.

Elaborato n. 2

N.C.T. - Comune di Rutigliano								
foglio	partic.	qualità	class.	sup. (Ha)		R.D. (€)		R.A.
23	32	Uliveto	4	26	20	8,12		7,44
23	203	Uliveto	4	23	33	7,23		6,63
23	406	Seminativo Ar	3	00	54	0,25		0,13
23	407	Vigneto	2	00	11	0,11		0,06
23	431	Seminativo Ar	3	33	03	15,35		7,68
23	432	Seminativo Ar	3	76	31	35,47		17,73
23	433	Seminativo Ar	3	12	87	5,98		2,99
23	434	Seminativo Ar	3	21	41	9,95		4,98
23	437	Seminativo Ar	3	11	46	5,33		2,66
23	440	Seminativo Ar	3	07	64	3,55		1,78
23	443	Seminativo Ar	3	06	52	3,03		1,52
23	523	Mandorleto	2	04	00	2,38		1,03
23	526	Seminativo Ar	3	3	25	151,24		75,62
23	528	Seminativo Ar	3	47	31	21,99		11,00
23	531	Seminativo Ar	2	00	01	0,01		0,01

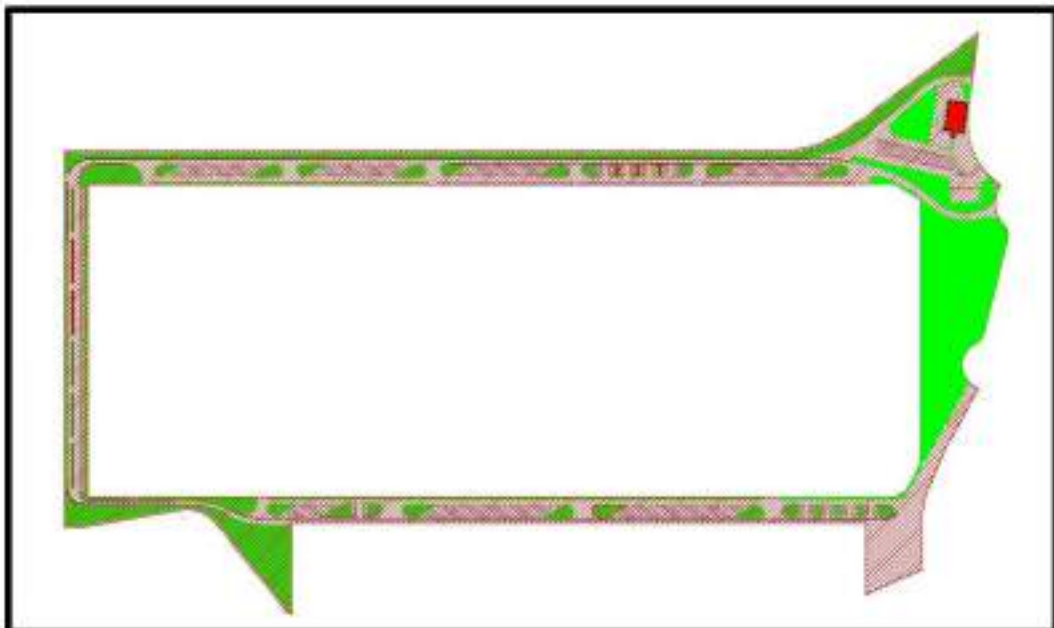
aree private a verde pari a mq. **59.613**)



Elaborato n. 3

23	476		1	2	area urbanizzata mq. 77.399 mq. 42.675 34.724
23	519	1	11	29	
23	521		10	41	
23	530		15	38	
24	810/5	2	15	84	
23	448	4	4	20	
23	496		15	39	
24	811		0	46	
70000			7100	299	77399

Superficie Urbanizzata di mq. 77.399 costituite da viabilità (mq. 42.675) e da aree a "verde attrezzato" (mq. 34.724)

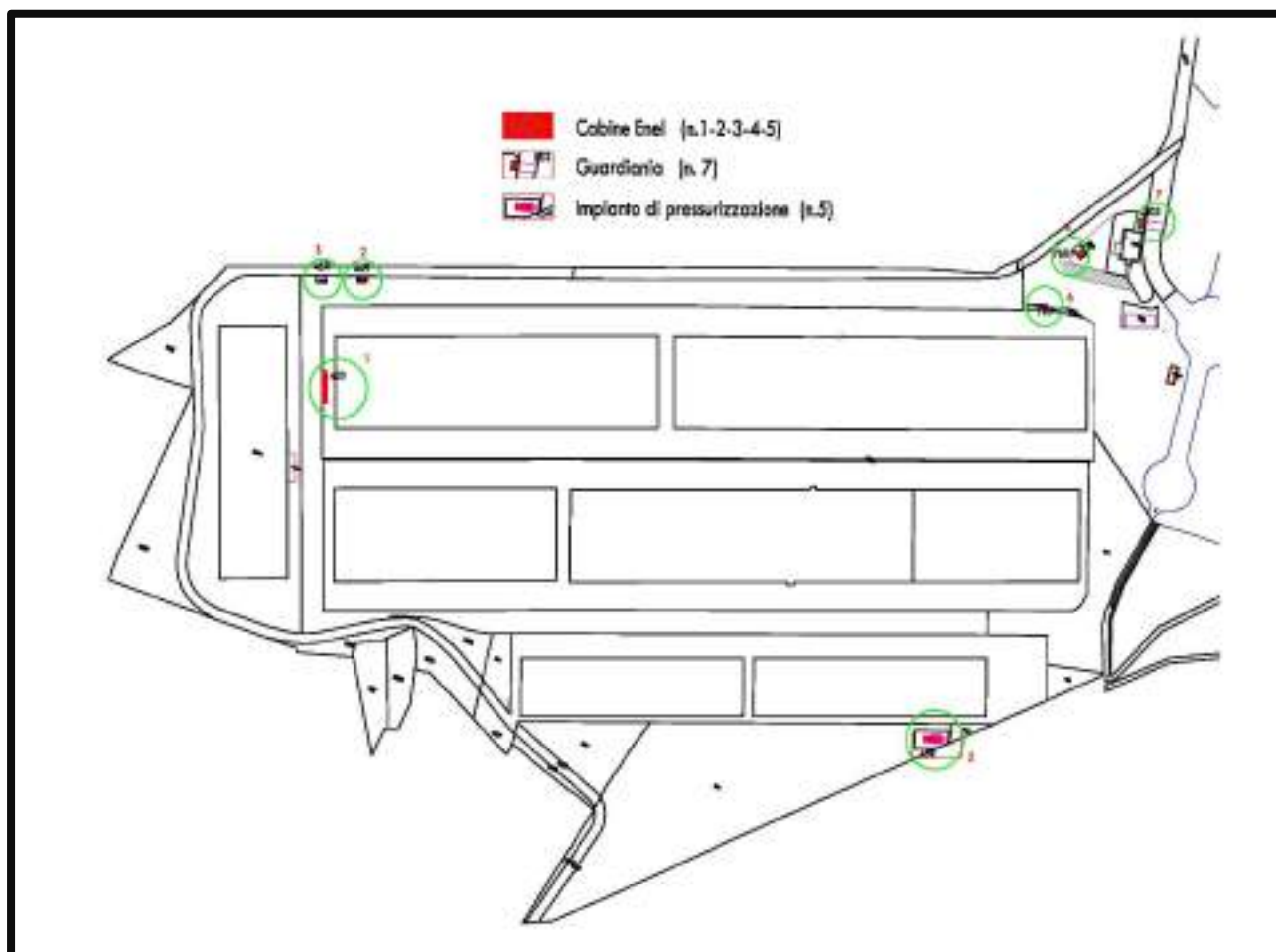


I manufatti edili individuati catastalmente sono riportati nella tabella n. 1 ed evidenziati nell'elaborato n.4

Tabella n. 1

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano								
	foglio	partic.	subalterno	Categoria		Sup.Catastale	Rendita	Destinazione
1	23	420	1	D/1			210	Cabina Enel
2	23	449	1	D/1			148	Cabina Enel
3	23	450	1	D/1			152	Cabina Enel
4	24	760	1	D/1			72	Cabina Enel
5	23	454	1	D/1			975,6	Impianto di pressurizzazione
6	24	785	1	D/1			26	Cabina Enel
7	24	803	1	A/10	1,5 vani	35	329,24	Guardiania

Elaborato n. 4

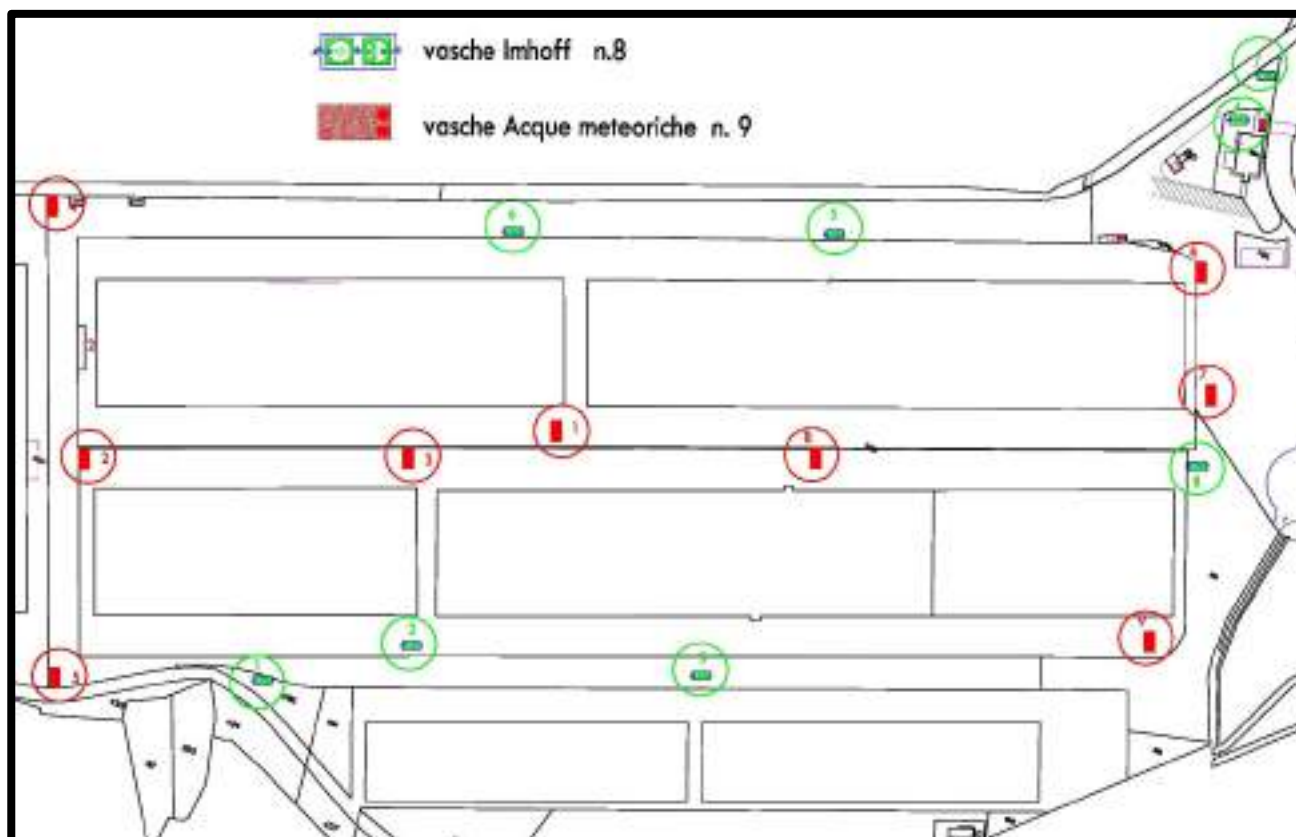


I manufatti edili non individuati catastalmente sono riportati nella tabella n. 3 ed individuati nell'elaborato n.5 , Inoltre la tabella n.3 elenca analiticamente il numero pali di illuminazione, e dei cassonetti.

Tabella n. 3

manufatti edili non individuati catastalmente			
	n.		
Totem-Terminal Puglia	1		
Fossa Imhoff	8		
Cassonetti Raccolta Rifiuti	5		
Pubblica Illuminazione interna (pali)	116		
Impianto Trattamento Acque meteoriche			
Impianto 1		corpo 1	300 l/s
Impianto 2		corpo 2	150 l/s
Impianto 3		corpo 3	200 l/s
Impianto 4		corpo 4	200 l/s
Impianto 5		corpo 5	150 l/s
Impianto 6		corpo 6	200 l/s
Impianto 7		corpo 7	125 l/s
Impianto 8		corpo 8	150 l/s
Impianto 9		corpo 9	225 l/s

Elaborato 5



III. Determinazione valore del bene.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni riportati al punto 3.1, viene effettuato calcolando il valore di mercato deprezzato V_m della viabilità avente una consistenza di mq. 42.675, ed il valore ottenuto viene incrementato del 30% per la presenza degli impianti pertinenziali, contenuti nella Tabella n.3 del punto 2.2

1.3 Consistenza del bene oggetto di stima

La superficie complessiva da trattare è quella corrispondente all'Elaborato n. per una estensione di mq. 42.675. La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel successivo riquadro:

Bene immobiliare	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Viabilità	Misurazione da particella Catasto Terreni	42.675

PRECISAZIONI SUL CALCOLO DELLA CONSISTENZA LORDA DEL BENE

A seconda delle destinazioni d'uso delle porzioni dei fabbricati in esame, sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio alle relative consistenze, in analogia al D.P.R. 138/98, ottenendo così le consistenze ragguagliate di cui alla tabella della sezione "superfici complessive ragguagliate".

2.3 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
	Momento iniziale	
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE		
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	6
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	12

3.3 Metodo di calcolo

All'esito degli accertamenti e delle ricognizioni effettuate sugli immobili oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato col il procedimento del costo di produzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato è determinato dalla somma dei costi di tutti i fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare sul cui totale si applicherà una successiva diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza sia tecnica che funzionale. Per la valutazione dei costi componenti il bene da stimare si è fatto riferimento:

- al costo tecnico unitario di costruzione determinato sinteticamente, ricercando il costo parametrico per tipologia dell'opera da stimare; il costo parametrico tecnico preso a riferimento è quello riportato nella pubblicazione DEI - "Prezzario Tipologie edilizie-anno 2019"- Collegio Ing. ed Arch. di Milano, relativamente alla tipologia **I4 - Opere Esterne: Strada Pubblica** che indica un costo unitario di **96 €** per metro quadrato di superficie a realizzarsi comprensivo delle seguenti voci unitarie di costo: scavi, sottofondi e rinterrì, bitumati, pavimentazione marciapiedi, cordoli e scivoli, fognatura pluviale, segnaletica, illuminazione su pali in acciaio.

Il valore di mercato inteso quale costo di produzione (nel seguito V_m) è pari a

$$(A) \quad V_m = V_n - \Delta$$

Dove il Valore V_n = Valore di mercato Nuovo

$$(B) \quad V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$$

Dove i termini indicati assumono i seguenti significati:

C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti

C_A costo dell'area

O_F oneri finanziari

U_p utile del promotore

$$(C) \quad \Delta = \text{deprezzamento (diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà).}$$

La formulazione generale più completa considera i singoli addendi:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}))$$

dove ciascun addendo assume il significato riportato nella successiva tabella di riepilogo:

Cc	Costi di Costruzione diretti e indiretti	Costi diretti	V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
			C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area	
			C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
			C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	Costi indiretti	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	O_U	
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione	
		O_P	Onorari professionali	C_G	
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	Costi di Gestione	
		S_G	Spese generali	dell'operazione	
		S_C	Spese di commercializzazione		
	Costi dell'area	C_{AA}	Costo di acquisto dell'area		
O_{AA}		Oneri di acquisto area			
O _F Oneri Finanziari	O_F	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area			
	O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione			
U _P Utile del promotore	U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari			
	U_{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari			
Δ Deprezzamento	Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico			
	Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale			
	Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica			

(B) Determinazione del valore di Mercato Nuovo (V_n) (€ 4.308.270,87)

Per la determinazione del Valore $V_n = C_c + C_A + O_F + U_P$ è necessario i valori

1. C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti
2. C_A costo dell'area
3. O_F oneri finanziari
4. U_P utile del promotore

1. Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione (C_c)

1.1. COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE

Il Costo Tecnico di Costruzione è costituito dalla sommatoria di tre voci di costo rispettivamente:

- il costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI})
- il costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC})
- il costo delle sistemazioni superfici esterne (C_{SE})

Le singole voci di costo sono stimate attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della

localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona extra-urbana, etc.), dell'epoca di riferimento, della consistenza ed in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

Tipologia Costi	Costruzione/Sistemazione Superfici Esterne - CSE	
Pubblicazione di riferimento	Edizione DEI 2019- "Prezzario Tipologie Edilizie"- Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO
Oggetto	I4 - STRADA PUBBLICA	
Luogo	Nord Italia	
Data (anno)	2019	
Superficie (mq)	4.125,00	
Altezza (m)		
Volume (mc)	-	
Tempi (mesi)	6	
Costo unitario rilevato	€ 96,00	
Ubicazione e contesto	0,75	
Aggiornamento temporale	1,0	
Consistenza	0,999	
Livello qualitativo	1,0	
Coefficiente finale	0,749	
Costo unitario omogenizzato	€ 72,00	VALUTAZIONE
Quantità	42.675,00	
Costo	€ 3.072.600,00	
Costo Tecnico di Costruzione Ctc		

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE: € 3.072.600,00

Precisazioni sul calcolo del Costo Tecnico di Costruzione

I coefficienti di adeguamento utilizzati fra il caso-tipo preso a riferimento ed il caso in stima tendono ad omogeneizzare le differenti caratteristiche. In particolare, è stato applicato un coefficiente di ubicazione e contesto pari a 0,9 per tener conto delle incidenze percentuali di alcune opere presenti solo nel caso-tipo e non in quella esaminata (non presenza dei marciapiedi).

1.2 COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE (C1c)

Sono costituiti dagli "Oneri di Urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di Urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;**
- O_{CC} **Contributo** concessionari sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) **comprendono:**

- O_P **Oneri Professionali;**
- C_{AL} **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);**
- S_G **Spese Generali;**
- S_C **Spese di commercializzazione.**

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota	Prezzo Unitario	Quantità	Unità di misura	Costo
(O_U) - Oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione Primaria - O_{UP} (tabellari o a scomputo)		€ 4,90	42.675,00	€/mq	€ 209.107,50
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{US}		€ 0,00	42.675,00	€/mq	€ 0,00
	Monetizzazione standard urbanistici			0,00	€	€ 0,00
	Oneri Contributo costruzione - O_{CC}		0,00	42.675,00	€/mq	€ 0,00
(C_G) - Costi di gestione	Oneri Professionali - O_P	4,0%		3.072.600,00	€	€ 122.904,00
	Spese generali e costi per Allacciamenti - S_G + C_{AL}	2,0%		3.281.707,50	€	€ 65.634,15
	Spese di commercializzazione - S_C	0,0%		3.072.600,00	€	€ 0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{IC} = O_U + C_G						€ 397.645,65

COSTI INDIRETTO DI COSTRUZIONE: € 397.645,65

Precisazioni sul Tasso/aliquota di utilizzo

Gli oneri di urbanizzazione utilizzati sono stati desunti dalla tabella 1/A degli "Oneri di urbanizzazione edifici residenziali, commerciali, direzionali, alberghi o pensioni" del comune di Rutigliano sulla base delle tariffe applicate in zona omogenea per Nuovi Insediamenti (N.I.). Le spese generali, per il caso in specie sono state poste pari al 2% della somma del costo tecnico totale e degli oneri di urbanizzazione. Gli oneri professionali, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, sono risultati incidere al 4%. Le spese di commercializzazione, ipotizzando che l'opera sia commissionata, sono state poste pari a zero.

Pertanto Il Costo di Costruzione è pari a

(Cc) COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE + COSTO IN DIRETTO DI COSTRUZIONE= € 3.072.600,00 + € 397.645,65

$$C_c = \underline{\underline{€ 3.470.245,65}}$$

2. Determinazione dei costi di Acquisto area (Ca)

2.1 COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI ACQUISTO DELL'AREA

In assenza dei dati di mercato relativi a terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è stata effettuata individuando il rapporto di complementarità "c" fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (Cc). Successivamente sarà possibile ottenere il valore del suolo (CAA) acquisendo per comparazione dal mercato locale il cosiddetto rapporto di permuta, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo Vm imputabile all'area. Il rapporto di complementarità "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Posto

$$V_m \text{ Valore di Mercato} = C_{AA} + C_C \quad e \quad C_{AA} = p\% V_m$$

dove i termini corrispondono a:

- C_{AA} Costo di acquisto dell'area
- C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti
- $p\%$ rapporto di permuta/incidenza dell'area

si ottiene:

$$C_c = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m (1 - p\%)$$

$$V_m = C_c / (1 - p\%)$$

$$V_m = C_{AA} / p\% \rightarrow C_c / (1 - p\%) = C_{AA} / p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità "c" è la seguente:

$$C_{AA} = C_C \times p\% / (1 - p\%) = C_c \underline{c} \% \quad \text{con } c \% = p\% / (1 - p\%)$$

DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI PERMUTA

Si è assunto quale rapporto di permuta "p" la misura percentuale pari al 15% mediamente rappresentativa delle aree facenti parte della zona extra-urbana di ubicazione del cespite in esame.

DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETA'

Noto il rapporto di permuta "p" si è calcolato il rapporto di complementarità "c" con il seguente rapporto: $\underline{c} \% = p\% / (1 - p\%)$ e sostituendo a p il valore 10% si otterrà $c = 10 / (100 - 10) = 11,11 \%$

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE E DEGLI ONERI D'ACQUISTO

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio = CTC + CIC	Rapporto di permuta p %	Rapporto di complementarità c %	Costo diretto dell'area CAA
€ 3.470.245,65	10,0%	11,11%	€ 385.582,85

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono indicati nella seguente tabella:

CAA costo diretto dell'area	Aliquota di CAA (%)	OAA - Oneri area
€ 385.582,85	13,00%	€ 50.125,77

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, spese notarili e oneri di mediazione) per un totale di circa il 13%.

Pertanto il costo di acquisto area è pari a $(Ca) = € 385.582,85 + € 50.125,77$

$$Ca = € 435.708,62$$

3: Calcolo degli Oneri Finanziari (Of)

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

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

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

Dove: **C** = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

uⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$

r = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi espresso in anni o quota parte di anno

ovvero:

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

Gli oneri finanziari sono computati nella successiva tabella.

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Maturazione temporale (anni)	Tasso r	OFA - Oneri Finanziari
	Costi	d-Quota a debito			
Sui costi diretti e indiretti dell'area OFA = (CAA+OAA) x d x (q ⁿ -1)	€ 435.708,62	60%	1,00	1,50%	€ 3.921,38
Sui costi diretti e indiretti dell'opera edile OFC = (CTC + CIC) x d x (q ⁿ -1)	€ 3.470.245,65	60%	0,3	1,30%	€ 6.734,24
ONERI FINANZIARI OF = (O_{FA} + O_{FC})					€ 10.655,62

Pertanto il costo finanziario è pari a

$$Of = € 10.655,62$$

PRECISAZIONI SUL TASSO, SULLE QUOTE E LE TEMPISTICHE UTILIZZATE

Gli oneri finanziari sul costo dell'area sono stati calcolati prevedendo un ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n1+n2+n3 = 24$ mesi (costo dell'area erogato al tempo 0) e adottando un tasso $r = 1,50\%$ pari all'EURIRS a $n = n1 + n2 + n3 = 24$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solvienti. Gli oneri finanziari sul costo della costruzione sono stati determinati analogamente ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n2/2 + n3 = 6$ mesi (nell'ipotesi di costi erogati a partire dalla metà del periodo di realizzazione dell'opera) e adottando un tasso $r = 1,3\%$ pari all'EURIBOR a $n = 1/2 n2 + n3 = 6$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solvienti (fonte www.mutuonline.it). Si ricorda che EURIRS ed EURIBOR sono indici che misurano il costo del denaro sul mercato interbancario per varie durate temporali, il loro valore non è costante ma varia quotidianamente in funzione dei movimenti della domanda e dell'offerta di capitali. Nella trattazione sono stati utilizzati ipotizzando un valore costante.

4. Utile del Promotore (Up)

Costituisce il profitto complessivo che il promotore otterrebbe dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare di costruzione del Ristorante-Bar in esame e che verrebbe incassato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella successiva tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi	Oneri Finanziari	Costi Totali	Aliquota p (%)	UTILE
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (CAA + OAA + OFA) \times p$	€ 435.708,62	3.921,38	€ 439.630,00	10%	€ 43.963,00
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (CTC + OFC + OFC) \times p$	€ 3.470.245,65	6.734,24	€ 3.476.979,89	10%	€ 347.697,99
UTILE DEL PROMOTORE $U_p = (U_{pA} + U_{pC})$					€ 391.660,99

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10%, in considerazione del fatto che il rischio imprenditoriale è legato, nel caso di opere commissionate, esclusivamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito in un periodo di stagnazione come quello attuale. Pertanto l'utile del promotore è pari a

$$U_p = \text{€ } 391.660,99$$

Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo
Costi dell'area diretti e indiretti (C _A)	€ 435.708,62
Costi di costruzione diretti e indiretti (C _C)	€ 3.470.245,65
Oneri finanziari (O _F)	€ 10.655,62
Utile del promotore (U _P)	€ 391.660,99
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	€ 4.308.270,87

porta alla determinazione del Valore $V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$ pari a

Mercato Nuovo (V_n) = € 4.308.270,87

(C) Determinazione del valore di Deprezzamento (Δ) (€ 2.998.923,85)

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico
- obsolescenza funzionale
- obsolescenza economica

Il deterioramento fisico (Δ_{df}) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

- Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta_{df} = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

n_i = vita utile dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

t_i = età apparente dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

y_i = incidenza percentuale del costo dell'*i*-esimo componente

V_{NC} = quota parte del valore Produzione a Nuovo del solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$)

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo y_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s+20)/2/140]-2,86\} \times y_s$	13	15	0,867	38%	29,80%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f+20)/2/140]-2,86\} \times y_f$	13	15	0,867	18%	14,11%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i+20)/2/140]-2,86\} \times y_i$	13	15	0,867	44%	34,50%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					78,41%

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo

$V_{NC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC})$

- Per quello che concerne il deprezzamento fisico, l'incidenza percentuale del costo delle singole voci servite per la realizzazione del piazzale asfaltato è stata determinata in conformità alle percentuali d'incidenza delle varie tipologie di opere rilevabili dal prezziario DEI 2019 per la tipologia costruttiva **I4**.
- L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente ed è **stata posta pari a zero** in quanto il Ristorante-Bar è in regolare attività.
- L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare) che di fatto ne rendono limitatamente utile la gestione con minima clientela; sarebbe più apprezzata una variazione d'uso a corpo UFFICI compatibile con le tipologie edilizie consentite dal Piano Particolareggiato.

Per quello che concerne il deprezzamento fisico, l'incidenza percentuale del costo delle singole voci servite per la realizzazione del piazzale asfaltato è stata determinata in conformità alle percentuali d'incidenza delle varie tipologie di opere rilevabili dal prezziario DEI 2019 per la tipologia costruttiva **I4**.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia Deprezzamento	Incidenza	Valore cui è riferita la quota (V _{NC})	Valore Deprezzamento
Deterioramento fisico Δ _{DF}	78,41%	€ 3.824.677,88	€ 2.998.923,85
Obsolescenza funzionale Δ _{OF}	0,00%	€ 3.824.677,88	€ 0,00
Obsolescenza economica Δ _{DE}	0,00%	€ 3.824.677,88	€ 0,00
DEPREZZAMENTO TOTALE			€ 2.998.923,85

Pertanto il deprezzamento relativa al fabbricato che risulta pari a

$$\text{Deprezzamento } (\Delta) = \text{€ 2.998.923,85}$$

Il Valore di mercato (V_m) delle aree destinate a viabilità (mq. 42.675), stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante,

TIPOLOGIA	IMPORTO
Valore di mercato a nuovo (V _N)	€ 4.308.270,87
Deprezzamento (Δ _{DF} + Δ _{OF} + Δ _{DE})	€ 2.998.923,85
VALORE DI MERCATO (V_m = V_N - Δ)	€ 1.309.347,02
Valore della piena proprietà	€ 1.309.347,02
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale	100%

E risulta essere pari a $V_m = V_n - \Delta$

$$V_m = \text{€4.308.270,87} - \text{€ 2.998.923,85} = \text{€ 1.309.347,02}$$

cui corrisponde un valore unitario per superficie asfaltata pari a 30.68 €/mq

Il valore **V_m** della viabilità avente una consistenza di mq. 42.675, viene incrementato del 30% per la presenza degli impianti pertinenziali, contenuti nella Tabella n.2 del capitolo II. Descrizione Tecnico-Legale dei beni. Il calcolo viene riportato di seguito:

$$V_m = \text{€ 1.309.347,02} \times 1.3 = \text{€1.702.151,12}$$

IV. Conclusioni

Pertanto il valore delle aree in oggetto costituite :

- a) dalle aree a verde privato (mq. 59.613), dalle aree urbanizzate (mq. 77.399) costituite da viabilità (mq. 42.675) e da aree a "verde attrezzato" (mq. 34.724) individuate catastalmente dall'allegata tabella

N.C.T. - Comune di Rutigliano					
foglio	partic.	sup. (Ha)			
23	32		26	20	
23	203		23	33	
23	406		0	54	
23	407		0	11	
23	431		33	3	
23	432		76	31	
23	433		12	87	
23	434		21	41	
23	437		11	46	
23	440		7	64	
23	443		6	52	
23	523		4	0	
23	526	3	25	39	
23	528		47	31	
23	531		0	1	
23	476		1	2	
23	519	1	11	29	
23	521		10	41	
23	530		15	38	
24	810/b	2	15	84	
23	448	4	4	20	
23	496		15	39	
24	811		0	46	
		100000	36200	812	

area urbanizzata mq. 77.399

mq. 42.675

34.724

Verde privato mq. 59.613

137012

- b) Dalla pertinente quota parte indivisa della part.lla n. 810/d del fg. n. 24 di mq. 8.170 pari a mq. 4.194 rinveniente dal seguente calcolo:

$$\text{Mq. } 8.170 / (\text{mc. } 3.092.553,30) \times \text{mc. } 1.587.423,30 = \text{mq. } 4.194$$

c) Dai manufatti edili individuati catastalmente, dall'allegata tabella :

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano								
	foglio	partic.	subalterno	Categoria		Sup.Catastale	Rendita	Destinazione
1	23	420	1	D/1			210	Cabina Enel
2	23	449	1	D/1			148	Cabina Enel
3	23	450	1	D/1			152	Cabina Enel
4	24	760	1	D/1			72	Cabina Enel
5	23	454	1	D/1			975,6	Impianto di pressurizzazione
6	24	785	1	D/1			26	Cabina Enel
7	24	803	1	A/10	1,5 vani	35	329,24	Guardiana

d) Dai manufatti edili non individuati catastalmente, evidenziate dall'allegata tabella

manufatti edili non individuati catastalmente			
	n.		
Totem-Terminal Puglia	1		
Fossa Imhoff	8		
Cassonetti Raccolta Rifiuti	5		
Pubblica Illuminazione interna (pali)	116		
Impianto Trattamento Acque meteoriche			
Impianto 1		corpo 1	300 l/s
Impianto 2		corpo 2	150 l/s
Impianto 3		corpo 3	200 l/s
Impianto 4		corpo 4	200 l/s
Impianto 5		corpo 5	150 l/s
Impianto 6		corpo 6	200 l/s
Impianto 7		corpo 7	125 l/s
Impianto 8		corpo 8	150 l/s
Impianto 9		corpo 9	225 l/s

Oltre al Totem, con la scritta "Terminal Puglia, le recinzioni, gli impianti interrati (sotto servizi costituito da idrico-fognante, impianto antincendio, impianto di illuminazione), risulta pari a € 1.702.151,12 ed espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto,

$V_m = €1.700.000,00$ (dico unmilionesettecentomila euro)

cui corrisponde un valore unitario per superficie asfaltata (mq. 42.675) pari a 39,83 €/mq. ed un valore unitario per superficie urbanizzata (mq. 77.353) pari a €21,97

B. Valutazione del bene immobiliare destinato a ristorante

I. INQUADRAMENTO-DESCRIZIONE DEL BENE-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.1 Inquadramento geografico e territoriale

L'immobile commerciale oggetto di stima è ubicata nel Comune di Rutigliano in Provincia di Bari posto nella zona industriale prospiciente la Strada Provinciale 84 Rutigliano - Adelfia.

La Stima riguarda un locale commerciale destinato a bar-ristorante ivi comprese le attrezzature interne presenti (beni mobili) costituite essenzialmente da arredi ed attrezzature per cucina e banco frigo-bar. Il locale ricade nella zona commerciale del Piano Particolareggiato di via Adelfia, la cui composizione prevede quattro lotti contraddistinti dalle lettere "A", "B", "C", "D", Il corpo di fabbrica oggetto di perizia ricade nel lotto "D" ed indicato con il numero 1. (Vedi stralcio Aerofotogrammetrico)



2.1. Descrizione dell'area oggetto di perizia

Trattasi un locale d'affari (di superficie commerciale pari a 476 mq oltre ad un pergolato di mq.74 ed una veranda di mq.24) adibito a bar-ristorante, ubicato a ridosso della guardiana. La struttura degli edifici è mista in latero cemento con tetto piano. All'interno vi è un locale open pace (sala -tavola calda-bar) di circa 224 mq adiacente l'area cottura (mq. 47) che comunica con l'area lavaggio (mq. 10,40) ed il deposito (mq.18,68 contenente tre celle frigo), il vano tecnico, l'ufficio, i bagni dei dipendenti ed ingresso secondario.

L'open pace comunica anche con la sala gioco ed i servizi aperti al pubblico. La zona open è pavimentata con lastre di gres porcellanato, ha pareti tinteggiate bianche e controsoffitti a quadranti con luci e bocchettoni clima incassati. I serramenti esterni sono in alluminio. È dotato di impianti e le condizioni del locale sono ottime e l'immobile è, appunto, ad oggi perfettamente idoneo all'uso.

Il locale risulta perfettamente attrezzato per l'uso ad esso destinato e le attrezzature presenti sono anche oggetto di valutazione.

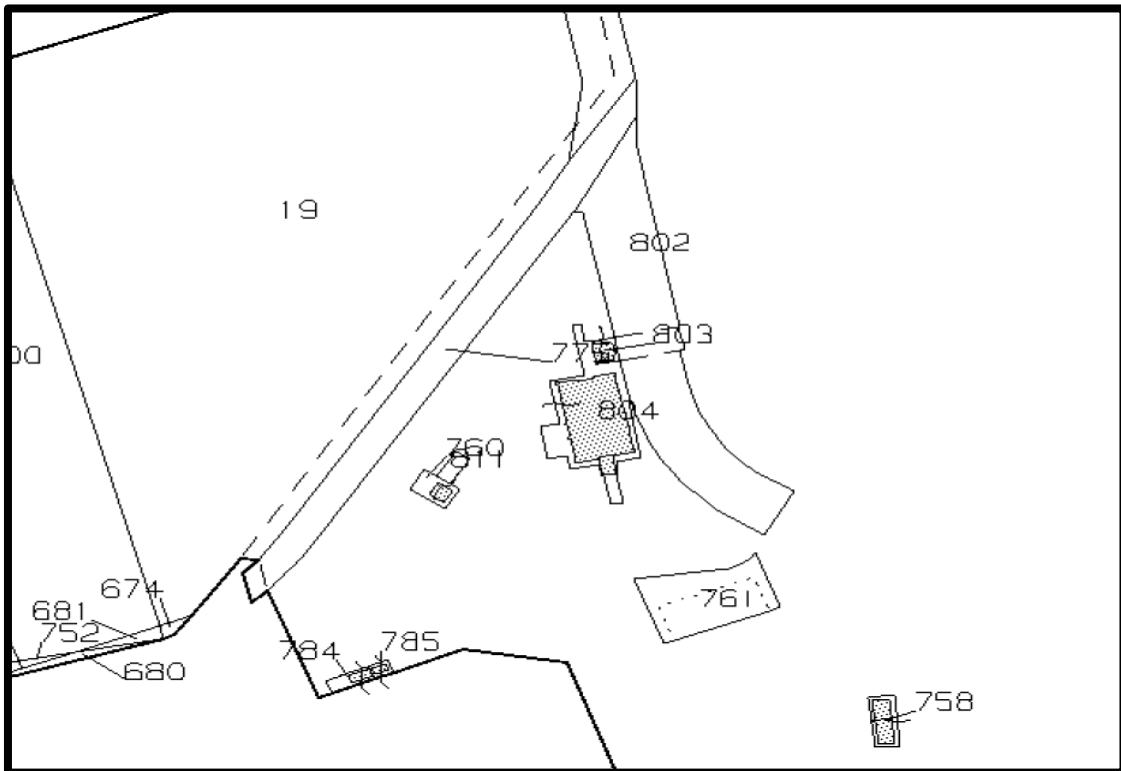
3.1 Riferimenti catastali- Rappresentazione catastale

L'immobile, di proprietà della Società _____ presenta i riferimenti catastali di cui alla successiva tabella n. 3: l'elaborato planimetrico n.1 individua la rappresentazione dell'immobile su mappa catastale; L'elaborato n. 2 riporta il part. La 810/c rappresentata con il colore verde);

Tabella 3

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	parti.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
24	804	1	D/8				4.012,00
N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
24	810/c			15 60			

Elaborato N.1



Elaborato N.2



II. DESCRIZIONE TECNICO -LEGALE DEL BENE

1.2 Dati urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che la particella n. 804 del fig. 24 con l'area di pertinenza (parte della particella 810) riportate nella tabella n. 3 risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche di cui al P.R.G. "Zona D1 industriale e rientrano nel Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia"

2.2 Legittimità amministrativa

Il corpo di fabbrica, destinato a Bar-Ristorante, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 22/2013 e successiva SCIA n. 306/2013 del 19.12.2013. Il tutto come da tabella di seguito riportata. Lo stesso è stato dichiarato agibile in data 06.05.2014 con pratica agibilità acclarata al n. 21/2014.

tipo	pratica	del	prot.	rilibero	adopro.	nume.	ubicazione	oggetto
PC	22	06/02/2013	3121	04/02/2013	13/05/2013	25	VIA ADELFIA	REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA DESTINARE A BAR - RISTORANTE CON PERGOLATO E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA.

III. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La ricerca del più probabile valore di mercato viene effettuato individuando il valore di mercato degli arredi presenti nel locale ristorante-bar ed il valore di mercato della struttura individuato dalla par.la catastale n. 804 del fg. N. 24, anche se i fornitori di strutture ed arredi per ristorazione, interpellati per dare una valutazione certificata degli arredi presenti hanno sconsigliato di privare il locale Ristorante-Bar delle attrezzature presenti.

1.3 Determinazione del valore di Mercato degli arredi (Va)

Il locale risulta perfettamente attrezzato per l'uso ad esso destinato. L'elaborato n.3 riporta la planimetria del locale ristorante -bar con evidenziato arredo.

Elaborato 3



L'elenco che segue riporta puntualmente gli arredi e le attrezzature presenti nella cucina e nel bar, comprensivo del gruppo elettrogeno esterno al servizio del ristorante.

Elenco 1

Attrezzature Bar		Attrezzature Cucina	
1	cella negativa	4	banconi per preparazioni
1	banco frigo misto 2 ante positive 2 ante negative	1	armadio porta piatti
4	frigo vetrine	1	armadio da dispensa
1	macchina caffè	1	scrivania
1	vetrina frigo negativa	1	sedia da ufficio
1	tavola calda a piastra	1	contenitore da ufficio
1	tavola calda bagnomaria	5	scaffali in acciaio
2	banconi refrigerati per bar	4	armadietti da spogliatoio
1	vetrinetta per cornetti riscaldabile	1	gruppo continuità legando Trinidad
1	vetrinetta per rosticceria riscaldabile	5	scaffali aperti in acciaio
1	produttori di ghiaccio	2	scaffali sospesi
1	Lava tazzine		lavello prelavaggio
1	lavastoviglie grande		lavastoviglie
2	tv	2	cella frigo
25	tavoli		Lava pentole
52	sedie	2	armadio refrigerato
26	poltroncine		tavolo refrigerato
1	carrello		affettatrice
1	porta vassoio		fry top
1	registratore di cassa		cucina 2 piastre
1	<i>Gruppo elettrogeno MGE da Kw.22</i>		cucina 4 piastre
1	vetrina refrigerata		bagnomaria
1	vetrina calda		Cuoci pasta
	celle refrigerate		friggitrice
4	frigo		lavamani
1	cella frigo positiva		Taglia verdure
1	Lava tazzine		forno
1	produttore ghiaccio		abbattitore
1	lavello		cappa cucina
			cappa forno

Da verifiche effettuate con operatori e fornitori di strutture ed arredi per ristorazione, è emerso l'opportunità di non privare il locale Ristorante-Bar delle attrezzature presenti all'interno dei locali, poiché la loro presenza non è altro che valore aggiunto alla stima e valutazione dell'immobile. Inoltre gli stessi hanno evidenziato che, in caso di vendita frazionata dell'immobile dalle attrezzature, i costi per lo smontaggio-trasporto e rimontaggio (delle attrezzature) risulterebbero elevati determinando un abbattimento del prezzo offerto per le intere attrezzature. Nel voler dare un valore operatori e fornitori, hanno fornito un valore approssimativo delle attrezzature riportate nella tabella 1 presenti sia nel locale bar che nella cucina pertinenziale del ristorante, pari a

$$V_a = € 35.000,00$$

$V_{(a)}$ €35.000,00 (dico trentacinquemila euro)

2.3 Determinazione del valore di Mercato del locale ristorante (V_m)

Consistenza del bene oggetto di stima

La consistenza del corpo di fabbrica oggetto di stima è calcolata nel successivo riquadro:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Ristorante-Bar	Misurazione da elaborato grafico	476
Giardino pertinenziale	Misurazione da elaborato grafico	328
TOTALE		804

La consistenza lorda del bene misura 804 mq. A tale consistenza lorda bisogna aggiungere mq. 1.560 del part. la n. 810/c del verde pertinenziale.

N.C.T. - Comune di Rutigliano						
folio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)	R.D. (€)	R.A.
24	810/c			15 60		

Inoltre come pertinenze del ristorante si riscontra una vasca di sedimentazione Imhoff posta a ridosso dell'immobile.

Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi temporali di durata dell'intervento edilizio sono state indicate nella successiva tabella tenendo conto del grado di complessità di quanto realizzato in relazione al corpo di fabbrica in esame

FASI	MESI	
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL CORPO DI FABBRICA DA TRASFORMARE	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	18
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n ₃	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	24

Metodo di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato viene effettuata col il procedimento del **costo di produzione deprezzato**.

La determinazione del valore di mercato viene risolta con l'applicazione del metodo noto quale "**costo di riproduzione deprezzato**" dato dalla somma dei costi di tutti gli elementi che concorrono alla completa realizzazione del bene da stimare. I costi esaminati riguardano rispettivamente:

- il suolo edificatorio sommato a quanto eventualmente rinveniente dalla demolizione di preesistenze volumetriche
- il fabbricato in base alla propria volumetria
- le sistemazioni esterne
- gli oneri finanziari calcolati sui costi diretti e indiretti
- l'utile del promotore.

A tali voci di costo, causa il grado di vetustà e dell'obsolescenza raggiunta dal corpo di fabbrica in esame col passare del tempo, sia essa tecnica che funzionale, si applicherà una diminuzione di valore con percentuali definite tramite alcune assunzioni.

Per la valutazione del suolo su cui è allocato il corpo di fabbrica in esame, non potendosi utilizzare il metodo di "comparazione diretta" in quanto la particolare ubicazione in contesto extra urbano precedentemente di tipo agricolo e successivamente variata con un Piano Particolareggiato regolarmente convenzionato con l'amministrazione comunale, di fatto ha reso indisponibile il classico

metodo comparativo e pertanto si è ricercato il valore del suolo tramite il suo rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Tale rapporto è stato assunto sulla base di una generale conoscenza del mercato cittadino con valore cautelativamente minimo.

Sviluppo del procedimento di calcolo

Il valore di mercato inteso quale costo di produzione (nel seguito V_m) è pari a

$$(A) \quad V_{im} = V_n - \Delta$$

Dove il Valore V_n = Valore di Mercato Nuovo è pari a

$$(B) \quad V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$$

Con i termini indicati che assumono i seguenti significati:

1. C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti
2. C_A costo dell'area
3. O_F oneri finanziari
4. U_p utile del promotore

(C) Δ deprezzamento ovvero sia la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà

Considerando il singolo addendo della precedente sommatoria si ricava una formulazione più completa

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + [(O_{FA} + O_{FC})] + [(U_{PA} + U_{PC})] - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

dove il significato di ciascun termine è quello riportato nel successivo quadro riepilogativo:

Cc	Costi di Costruzione diretti e indiretti	Costi diretti	V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
			COI	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area	
			C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
			C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	Costi indiretti	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	O_U	
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione	
		O_P	Oneri professionali	C_G	
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	Costi di Gestione	
		S_G	Spese generali	dell'operazione	
		S_C	Spese di commercializzazione		
	Costi dell'area	C_{AA}	Costo di acquisto dell'area		
O_{AA}		Oneri di acquisto area			
O_F Oneri Finanziari		Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area			
		Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione			
U_p Utile del promotore	U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari			
	U_{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari			
Δ Deprezzamento	Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico			
	Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale			
	Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica			

(B) Determinazione del valore di Mercato Nuovo (V.n.) (€ 644.013,02)

Per la determinazione del Valore $N_V = C_c + C_A + O_F + U_p$ è necessario calcolare i valori

1. C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti
2. C_A costo dell'area
3. O_F oneri finanziari
4. U_p utile del promotore

1. Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione (Cc) (€ 493.979,57)

1.1. COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE

Il Costo Tecnico di Costruzione è costituito dalla somma dei seguenti tre addendi:

1. il costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI})
2. il costo di costruzione delle superfici coperte (C_{Sc})
3. il costo delle sistemazioni superfici esterne (C_{SE})

Ciascuna voce di costo è stata stimata con procedimento comparativo utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente dalla pubblicazione a cura delle Edizioni DEI TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE-Collegio Ing. ed Arch. di Milano "Prezzario Tipologie Edilizie 2019", relativamente alle tipologie:

- **D1** - Edilizia Terziaria con riferimento ad un costo unitario per metro quadrato di superficie lorda realizzata nella categoria assimilata di "ristorante"
- **I3** - Giardino Condominiale con riferimento ad un costo unitario a metro quadrato di superficie a realizzarsi.

Per omogeneizzare il livello qualitativo si è applicato un coefficiente pari a 0,80 per tener conto delle incidenze percentuali di alcune opere presenti nella sola struttura caso-tipo e non in quella esaminata di più ordinaria realizzazione. I costi unitari sono resi confrontabili con il bene oggetto di valutazione anche in relazione alla più che diversa localizzazione geografica e al contesto territoriale. Segue quadro dei conteggi.

Tipologia Costi	Costruzione/Sistemazione Superfici Esterne - CSE	Costruzione Superfici Coperte - CSC	
Pubblicazione di riferimento	Edizione DEI 2019- "Prezzario Tipologie Edilizie"- Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	Edizione DEI 2019- "Prezzario Tipologie Edilizie"- Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO
Oggetto	GIARDINO PUBBLICO	FABBRICATO UFFICI	
Luogo	Nord Italia	Nord Italia	
Data (anno)	2019	2019	
Superficie (mq)	3.600,00	1.922,00	
Altezza (m)		3,3	
Volume (mc)	-	6.342,60	
Tempi (mesi)	2	12	
Costo unitario rilevato	€ 45,00	€ 1.464,00	
Ubicazione e contesto	0,8	0,8	
Aggiornamento temporale	1,0	1,0	
Consistenza	0,890	0,960	
Livello qualitativo	1,0	0,8	
Coefficiente finale	0,71	0,61	VALUTAZIONE
Costo unitario omogenizzato	€ 32,05	€ 899,13	
Quantità	328,00	476,00	
Costo	€ 10.512,00	€ 427.984,59	
Costo Tecnico di Costruzione CTC		€ 438.496,59	

Il Costo Tecnico di Costruzione (CTC) viene calcolato in ragione di € 438.496,59

2.1 COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE (Cic)

I costi indiretti di costruzione comprendono rispettivamente: (O_U) Oneri di Urbanizzazione (C_G) Costi di gestione dell'operazione.

Gli "Oneri di Urbanizzazione" O_U comprendono:

- OUPS Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria
- OCC Contributo sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" C_G comprendono:

- OP Onorari Professionali
- C_{AL} Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile)
- S_G Spese Generali
- S_c Spese di commercializzazione.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati in base ai contenuti nella Delibera di Consiglio Comunale n.55 dell'11.03.2020 applicati alla zona di appartenenza per i Nuovi Insediamenti (N.I.). **Le spese generali sono assunte pari al 2%** della somma del Costo Tecnico di Costruzione e degli oneri di urbanizzazione complessivi. **Gli onorari professionali sono stati assunti pari al 6%** del Costo Tecnico

di Costruzione. Nell'ipotesi di opera commissionata sono state **assunte pari a zero le spese di commercializzazione**. I costi indiretti di costruzione sono riepilogati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota	Prezzo Unitario	Quantità	Unità di misura	Costo
(Ou) - Oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione Primaria - O UP (tabellari o a scomputo)		€ 4,90	476,00	€/mq	€ 2.332,40
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O US		€ 1,53	476,00	€/mq	€ 728,28
	Monetizzazione standard urbanistici			0,00	€	€ 0,00
	Oneri Contributo costruzione - O CC		35,59	476,00	€/mq	€ 16.942,51
(Cg) - Costi di gestione	Onerari Professionali - O P	6,0%		438.496,59	€	€ 26.309,80
	Spese generali e costi per Allacciamenti - SG + CAL	2,0%		458.499,77	€	€ 9.170,00
	Spese di commercializzazione - SC	0,0%		438.496,59	€	€ 0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C IC = OU + CG						€ 55.482,98

Il Costo indiretto viene calcolato in ragione di **Cic = € 55.482,98**

Pertanto Il Costo di Costruzione Diretto ed indiretto è pari a **(Cc) COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE +**

COSTO IN DIRETTO DI COSTRUZIONE= € 438.496,59 + € 55.482,98

$$(Cc) = € 493.979,57$$

2. Determinazione dei costi diretti ed indiretti relativo all'acquisto dell'area (Ca)

In assenza dei dati di mercato relativi a terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è stata effettuata individuando il rapporto di complementarità "c" fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. Calcolato il valore di riproduzione a nuovo del corpo di fabbrica come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (Cc) è possibile ottenere il valore del suolo (CAA) acquisendo per comparazione dal mercato locale il cosiddetto rapporto di permuta, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo Vm imputabile all'area. Il rapporto di complementarità "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo del corpo di fabbrica potrà essere ricavato in relazione alla percentuale "p" del rapporto di permuta. Si è assunto quale rapporto di permuta "p" la misura percentuale pari al 10%

cautelativamente rappresentativa delle aree facenti parte della zona extra-urbana di ubicazione del terreno edificatorio in esame. Posto:

$$V_m \text{ Valore di Mercato} = C_{AA} + C_C \quad \text{e} \quad C_{AA} = p\% V_m$$

dove i termini corrispondono a:

- C_{AA} Costo di acquisto dell'area
- C_C Costi di Costruzione diretti e indiretti
- $p\%$ rapporto di permuta/incidenza dell'area

si avrà:

$$C_C = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m (1 - p\%)$$

$$V_m = C_C / (1 - p\%)$$

$$V_m = C_{AA} / p\% \rightarrow C_C / (1 - p\%) = C_{AA} / p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità " c " è la seguente:

$$C_{AA} = C_C \times p\% / (1 - p\%) = C_C \underline{c}\% \quad \text{con } c\% = p\% / (1 - p\%)$$

Pertanto, noto il rapporto di permuta " p " si calcolare il rapporto di complementarità " c " con la seguente operazione: $c\% = p\% / (1 - p\%)$

e sostituendo a p il valore 10% si otterrà $c = 10 / (100 - 10) = 11,11\%$

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE E DEGLI ONERI D'ACQUISTO

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari ad € 54.886,62 come da successivo conteggio:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio = CTC + CIC	Rapporto di permuta $p\%$	Rapporto di complementarità $c\%$	Costo diretto dell'area CAA
€ 493.979,57	10,0%	11,11%	€ 54.886,62

dell'area sono indicati nella successiva tabella. I costi indiretti I costi indiretti di acquisto quali oneri notarili, di intermediazione e consulenza nonché oneri fiscali di trasferimento sul valore dell'area hanno riguardato l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, le spese notarili e gli eventuali oneri di mediazione, assunti pari al 13%.

CAA costo diretto dell'area	Aliquota di CAA (%)	OAA - Oneri area
€ 54.886,62	13,00%	€ 7.135,26

3. Determinazione degli oneri finanziari (Of) (€ 4.009,88)

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore rappresentando il debito costituitosi a favore dell'istituto di credito.

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

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

Dove

C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$

r = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi espresso in anni o quota parte di anno

ovvero:

$$Of = C \times d \times ((1+r)^n - 1)$$

Gli oneri finanziari sono computati nella successiva tabella.

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Maturazione temporale (anni)	Tasso r	OFA - Oneri Finanziari
	Costi	d-Quota a debito			
Sui costi diretti e indiretti dell'area OFA = (CAA+OAA) x d x (q ⁿ -1)	€ 62.021,88	60%	2,0	1,50%	€ 1.124,77
Sui costi diretti e indiretti dell'area OFC = (CTC + CIC) x d x (q ⁿ -1)	€ 493.979,57	60%	0,8	1,30%	€ 2.885,11
ONERI FINANZIARI OF = (OFA + OFC)					€ 4.009,88

Pertanto gli oneri finanziari (**Of**) sono pari a

$$Of = € 4.009,88$$

PRECISAZIONI SUL TASSO, SULLE QUOTE E LE TEMPISTICHE UTILIZZATE

Gli oneri finanziari sul costo dell'area sono stati calcolati prevedendo un ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n1+n2+n3 = 24$ mesi (costo dell'area erogato al tempo 0) e adottando un tasso $r = 1,50\%$ pari all'EURIRS a $n = n1 + n2 + n3 = 24$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solvanti. Gli oneri finanziari sul costo della costruzione sono stati determinati analogamente ipotizzando un

ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n2/2 + n3 = 6$ mesi (nell'ipotesi di costi erogati a partire dalla metà del periodo di realizzazione dell'opera) e adottando un tasso $r = 1,3\%$ pari all'EURIBOR a $n = 1/2 n2 + n3 = 6$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi (fonte www.mutuonline.it). Si ricorda che EURIRS ed EURIBOR sono indici che misurano il costo del denaro sul mercato interbancario per varie durate temporali, il loro valore non è costante ma varia quotidianamente in funzione dei movimenti della domanda e dell'offerta di capitali. Nella trattazione sono stati utilizzati ipotizzando un valore costante.

4. Utile del Promotore (Up) (€ 83.970,22)

L'utile del promotore definisce il profitto che un promotore otterrebbe dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare di costruzione del Ristorante-Bar in esame e dal prevedibile incasso al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa.

L'utile del promotore è espresso come percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella successiva tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi	Oneri Finanziari	Costi Totali	Aliquota p (%)	UTILE
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (CAA + OAA + OFA) \times p$	€ 62.021,88	981,37	€ 63.003,25	15%	€ 9.450,49
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (CTC + OFC + OFC) \times p$	€ 493.979,57	2.818,64	€ 496.798,20	15%	€ 74.519,73
UTILE DEL PROMOTORE $U_p = (U_{PA} + U_{FF})$					€ 83.970,22

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 15%, in considerazione del fatto che il rischio imprenditoriale è legato, nel caso di opere commissionate, esclusivamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito in un periodo di stagnazione come quello attuale. Pertanto l'utile del promotore risulta essere

$$U_p = \text{€ } 83.970,22$$

Alla luce di quanto espressamente dichiarato precedentemente il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo
Costi dell'area diretti e indiretti (CA)	€ 62.021,88
Costi di costruzione diretti e indiretti (C _C)	€ 493.979,57
Oneri finanziari (O _F)	€ 4.009,88
Utile del promotore (U _P)	€ 84.001,70
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	€ 644.013,02

È porta alla determinazione del Valore $V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$ pari a

$$V_n = € 644.013,02$$

(C) Determinazione del valore di Deprezzamento (Δ) (€ 180.275,29)

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il valore di mercato dell'immobile al termine della sua realizzazione ed il valore economico dello stesso alla data della stima. Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico
- obsolescenza funzionale
- obsolescenza economica

Il deterioramento fisico Δ_{df} è la quota parte di deprezzamento dell'immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi quali strutture, finiture, impianti per effetto del tempo trascorso e dell'usura subita. Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili con il calcolo del deprezzamento complessivo dell'immobile durante la sua vita utile, quale somma dei singoli deprezzamenti per ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta_{df} = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

n_i = vita utile dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

t_i = età apparente dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

y_i = incidenza percentuale del costo dell'i-esimo componente

V_{NC} = quota parte del valore Produzione a Nuovo del solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$)

L'incidenza del deprezzamento fisico in percentuale, per ciascun componente edilizio sul costo complessivo di costruzione a nuovo dell'edificio, al netto del costo dell'area, è calcolata nella tabella che segue.

Per quello che concerne il deprezzamento fisico, l'incidenza percentuale del costo delle singole voci che costituiscono le varie componenti del fabbricato è stata determinata in conformità alle percentuali d'incidenza delle varie tipologie di opere rilevabili dal prezziario DEI 2019 per la tipologia costruttiva D1.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo y_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s+20)/2/140]-2,86\} \times y_s$	6	100	0,060	50%	0,98%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f+20)/2/140]-2,86\} \times y_f$	6	20	0,300	20%	3,00%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i+20)/2/140]-2,86\} \times y_i$	6	30	0,200	30%	2,57%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					6,55%

La quota di deprezzamento fisico si applica alla quota del Valore a Nuovo corrispondente alla somma dei quattro addendi di seguito indicati:

Pertanto, considerato che $C_c = € 493.979,57$; $C_{ic} = € 55.482,98$; $O_f = € 4.009,88$;

$U_p = € 83.970,22$, si ha

$$V_{NC} = (C_c + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}) = €571.317,93$$

Per quanto riguarda il calcolo del valore di deprezzamento si è considerato:

- l'obsolescenza funzionale che rappresenta la perdita di valore dell'immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed è stata **posta pari a zero** in quanto il Ristorante-Bar è in regolare attività.
- l'obsolescenza economica che deriva da caratteristiche estrinseche proprie dell'immobile in esame quali la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare locale, che di fatto riducono l'utilità di gestione del cespite causata dal ridotto numero di clienti/utilizzatori; nel caso in

esame sarebbe certamente più apprezzata una variazione d'uso a corpo UFFICI compatibile con le tipologie edilizie e destinazioni consentite dal Piano Particolareggiato.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia Deprezamento	Incidenza	Valore cui è riferita la quota (V_{NC})	Valore Deprezamento
Deterioramento fisico Δ_{DF}	6,55%	€ 571.317,93	€ 37.445,81
Obsolescenza funzionale Δ_{OF}	0,00%	€ 571.317,93	€ 0,00
Obsolescenza economica Δ_{DE}	25,00%	€ 571.317,93	€ 142.829,48
DEPREZZAMENTO TOTALE			€ 180.275,29

Pertanto il deprezzamento relativo all'immobile risulta essere pari a

$$\Delta = € 180.275,29$$

Quale attività conclusiva del procedimento valutativo del "costo di riproduzione deprezzato" si potrà stimare il Valore di Mercato V_m quale importo differenza tra due fattori:

- il valore di produzione a nuovo del cespite somma di tutti i costi necessari per la sua completa realizzazione, compreso il valore dell'area
- l'importo del deprezzamento complessivo.

Il calcolo con la sottrazione tra i due fattori è quello indicato nella tabella sottostante.

TIPOLOGIA	IMPORTO
Valore di mercato a nuovo (V_N)	€ 644.013,02
Deprezamento ($\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{DE}$)	€ 180.299,41
VALORE DI MERCATO ($V_m = V_N - \Delta$)	€ 463.713,60
Valore della piena proprietà	€ 463.713,60

$$V_m = € 644.013,02 - € 180.299,41 = € 463.713,60$$

IV. Conclusioni

Il Valore di Mercato V_m del Ristorante-Bar , riportato nel N.C.E.U. con il numero 804 fg.n.24 Categoria D/8 e la pertinenziale area limitrofa, individuata catastalmente dal fg.n.24 part.IIa 810/C (da frazionare), il tutto come da allegata tabella

Tabella 3

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	parti.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
24	804	1	D/8				4.012,00
N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
24	810/c			15	60		

risulta essere pari a € 463.713,60 ed espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, viene determinato in ragione di

$$V_m = \text{€}463.000,00 \text{ (dico quattocentosessantatremila)} \text{€}$$

Il Valore di Mercato V_a delle attrezzature presenti nel Ristorante-Bar come da allegato elenco

Elenco 1

Attrezzature Bar		Attrezzature Cucina	
1	cella negativa	4	banconi per preparazioni
1	banco frigo misto 2 ante positive 2 ante negative	1	armadio porta piatti
4	frigo vetrine	1	armadio da dispensa
1	macchina caffè	1	scrivania
1	vetrina frigo negativa	1	sedia da ufficio
1	tavola calda a piastra	1	contenitore da ufficio
1	tavola calda bagnomaria	5	scaffali in acciaio
2	banconi refrigerati per bar	4	armadietti da spogliatoio

1	vetrinetta per cornetti riscaldabile		1	gruppo continuità legando Trinidad
1	vetrinetta per rosticceria riscaldabile		5	scaffali aperti in acciaio
1	produttori di ghiaccio		2	scaffali sospesi
1	Lava tazzine			lavello prelavaggio
1	lavastoviglie grande			lavastoviglie
2	tv		2	cella frigo
25	tavoli			Lava pentole
52	sedie		2	armadio refrigerato
26	poltroncine			tavolo refrigerato
1	carrello			affettatrice
1	porta vassoio			fry top
1	registratore di cassa			cucina 2 piastre
1	<i>Gruppo elettrogeno MGE da Kw.22</i>			cucina 4 piastre
1	vetrina refrigerata			bagnomaria
1	vetrina calda			Cuoci pasta
	celle refrigerate			friggitrice
4	frigo			lavamani
1	cella frigo positiva			Taglia verdure
1	Lava tazzine			forno
1	produttore ghiaccio			abbattitore
1	lavello			cappa cucina
				cappa forno

espresso in cifra tonda, viene determinato in ragione

$V_{(attrezzature)}$ €35.000,00 (dico trentacinquemila euro)

C. Valutazione del bene destinato a piazzale

I. INQUADRAMENTO-DESCRIZIONE DEL BENE-RIFERIMENTI CATASTALE

1.1 Inquadramento geografico e territoriale

Il piazzale oggetto di stima è ubicata nel Comune di Rutigliano in Provincia di Bari posto nella zona industriale prospiciente la Strada Provinciale 84 Rutigliano - Adelfia.

2.1 Descrizione dell'area oggetto di perizia

Trattasi di un piazzale pertinenziale della particella catastale n. 397, avente una superficie catastale di mq. 18656, contenente impianti interrati (vasca Imhoff, vasca antincendio ed un porticato passante) pertinenziali del capannone individuato catastalmente dalla part.la n. 397. Al Nuovo catasto edilizia Urbano la particella erroneamente è allibrata alla categoria D/8 con rendita di €2.898,00. Di fatto è un piazzale asfaltato contenente nel sottosuolo tutti gli impianti e sotto servizi interrati necessari per la particella catastale n. 397 (appartenente ad altra ditta -).

3.1 Riferimenti catastali- Rappresentazione catastale

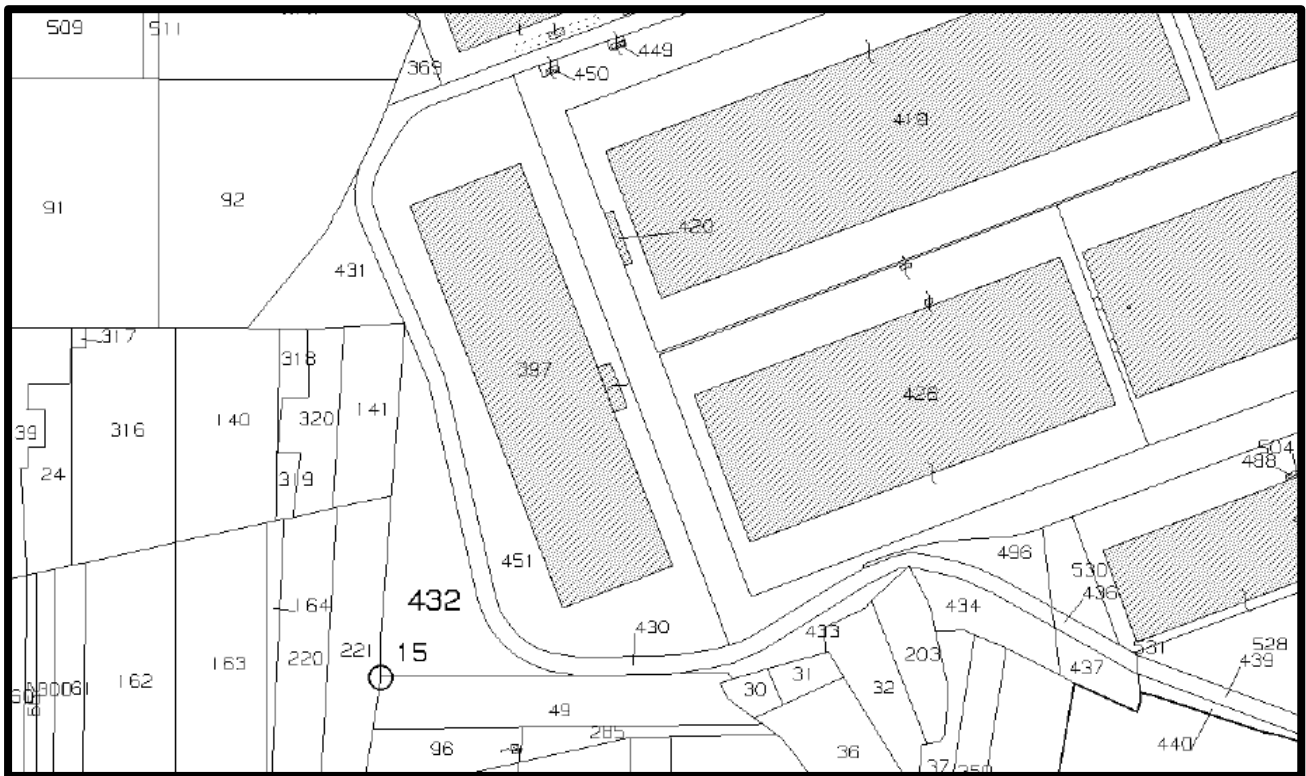
L'immobile, di proprietà della società presenta i riferimenti catastali di cui alla successiva tabella n. 1: l'elaborato planimetrico n.1 individua la rappresentazione su mappa catastale. L'elaborato n. 2 riporta e rappresenta (con il colore rosso) il part .la 451

Tabella 1

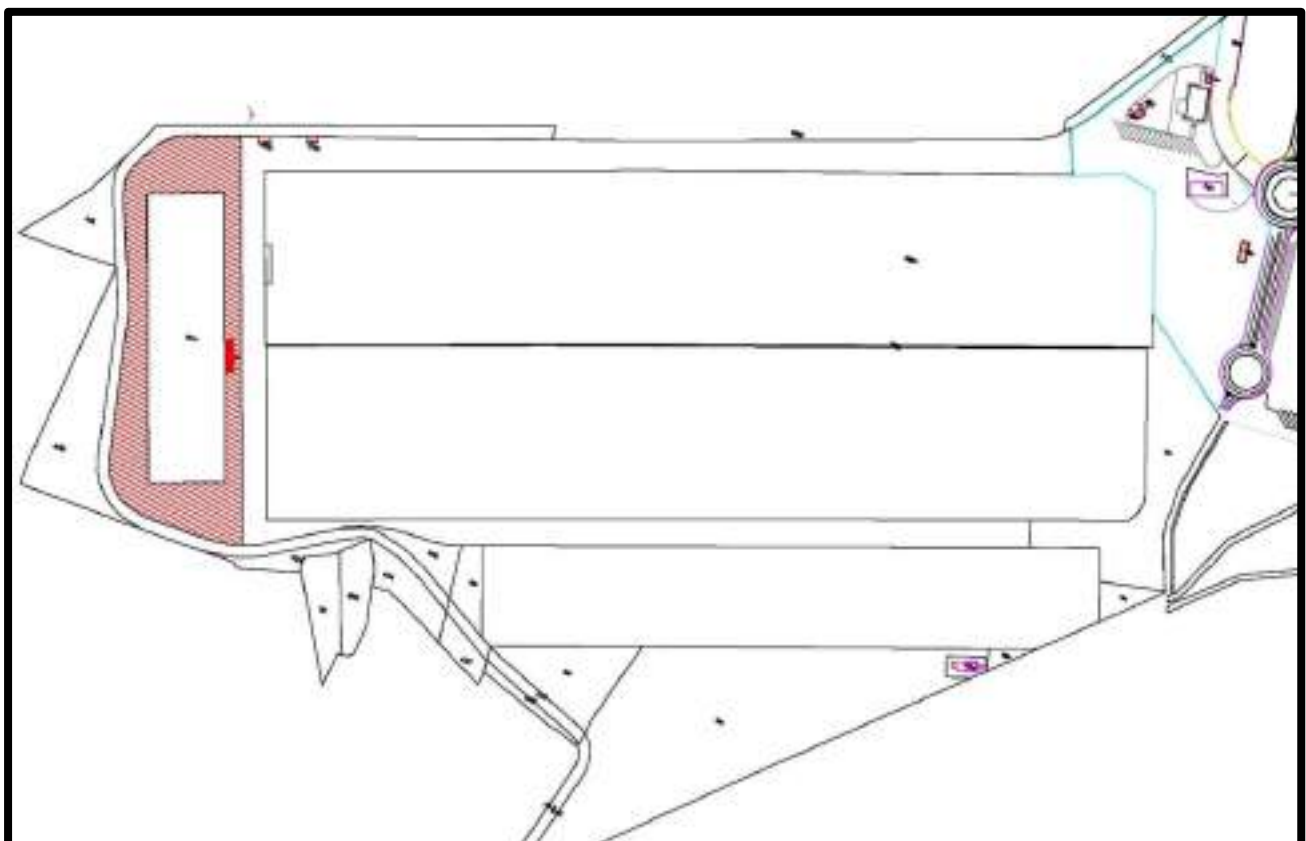
N.C.E.U. - Comune di Rutigliano						
foglio	partic.	subalterno	Categoria		Sup. Catastale	Rendita
23	451	1	D/8			2.898,00

N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
23	451			1	86 56		

Elaborato 1



Elaborato 2





Orto foto

II. DESCRIZIONE TECNICO -LEGALE DEL BENE

1.2 Dati urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che la particella n. 451 del fg.n. 23 riportate nella tabella n. 4 risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche di cui al P.R.G. "Zona D1 industriale e rientrano nel Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia"

III. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1.3 Consistenza del bene oggetto di stima

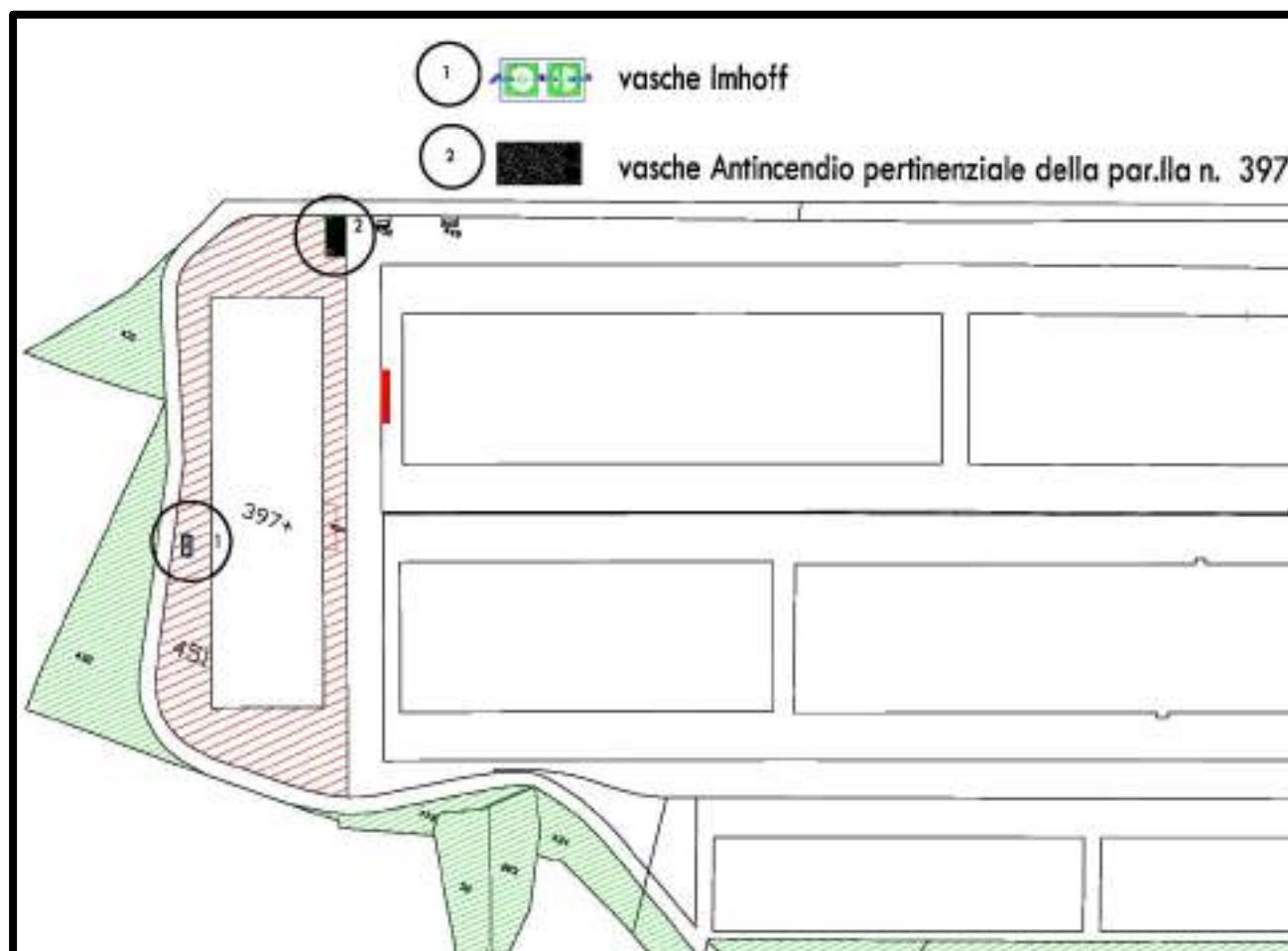
La superficie complessiva da trattare è quella corrispondente alla particella 451 del foglio 23 del Catasto Terreni del comune di Rutigliano per una estensione di 18.656 metri quadrati.

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel successivo riquadro:

Bene immobiliare	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Piazzale asfaltato di uso esclusivo	Misurazione da particella Catasto Terreni	18.656

Oltre alla consistenza di **18.656 mq.**, all'interno del piazzale si riscontrano impianti pertinenziali della particella n. 397 costituiti da:

- una vasca di sedimentazione Imhoff,
- una vasca interrata antincendio
- un porticato passante (aperto da due lati) che contengono macchinari della particella n.397



PRECISAZIONI SUL CALCOLO DELLA CONSISTENZA LORDA DEL BENE

A seconda delle destinazioni d'uso delle porzioni dei fabbricati in esame, sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio alle relative consistenze, in analogia al D.P.R. 138/98, ottenendo così le consistenze ragguagliate di cui alla tabella della sezione "superfici complessive ragguagliate".

2.3 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
ANALISI DI FATTIBILITA' E ACQUISTO DEL COMPLESSO DA TRASFORMARE	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	6
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	12

3.3 Metodo di calcolo

All'esito degli accertamenti e delle ricognizioni effettuate sugli immobili oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato col il procedimento del costo di produzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato è determinato dalla somma dei costi di tutti i fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare sul cui totale si applicherà una successiva diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza sia tecnica che funzionale. Per la valutazione dei costi componenti il bene da stimare si è fatto riferimento:

- al costo tecnico unitario di costruzione determinato sinteticamente, ricercando il costo parametrico per tipologia dell'opera da stimare; il costo parametrico tecnico preso a riferimento è quello riportato nella pubblicazione DEI - "Prezzario Tipologie edilizie-anno 2019"- Collegio Ing. ed Arch. di Milano, relativamente alla tipologia

I4 - Opere Esterne: Strada Pubblica che indica un costo unitario di **96 €** per metro quadrato di superficie a realizzarsi comprensivo delle seguenti voci unitarie di costo: scavi, sottofondi e rinterri, bitumati, pavimentazione marciapiedi, cordoli e scivoli, fognatura pluviale, segnaletica, illuminazione su pali in acciaio.

Il valore di mercato inteso quale costo di produzione (nel seguito V_m) è pari a

$$(A) \quad V_m = V_n - \Delta$$

Dove il Valore V_n = Valore di mercato Nuovo

$$(B) \quad V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$$

Dove i termini indicati assumono i seguenti significati:

C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti

C_A costo dell'area

O_F oneri finanziari

U_p utile del promotore

(C) Δ = deprezzamento (diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà).

La formulazione generale più completa considera i singoli addendi:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}))$$

dove ciascun addendo assume il significato riportato nella successiva tabella di riepilogo:

Cc	Costi di Costruzione diretti e indiretti	Costi diretti	V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
			C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area	
			C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
			C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	Costi indiretti	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	O_U	
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione	
		O_P	Onorari professionali	C_G	
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	Costi di Gestione	
		S_G	Spese generali	dell'operazione	
		S_C	Spese di commercializzazione		
Costi dell'area	C_{AA}	Costo di acquisto dell'area			
	O_{AA}	Oneri di acquisto area			
O_F Oneri Finanziari		Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area			
	O_{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione			
U_P Utile del promotore	U_{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari			
	U_{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari			
Δ Deprezzamento	Δ_{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico			
	Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale			
	Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica			

(B) Determinazione del valore di Mercato Nuovo (V.n.) (€ 1.883.423,58)

Per la determinazione del Valore $V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$ è necessario i valori

5. C_c sommatoria dei costi di costruzione diretti e indiretti
6. C_A costo dell'area
7. O_F oneri finanziari
8. U_p utile del promotore

1. Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione (Cc)**1.1. COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE**

Il Costo Tecnico di Costruzione è costituito dalla sommatoria di tre voci di costo rispettivamente:

- il costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{01})
- il costo di costruzione delle superfici coperte (C_{Sc})
- il costo delle sistemazioni superfici esterne (C_{SE})

Le singole voci di costo sono stimate attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona extra-urbana, etc.), dell'epoca di riferimento, della consistenza ed in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

Tipologia Costi	Costruzione/Sistemazione Superfici Esterne - CSE	
Pubblicazione di riferimento	Edizione DEI 2019- "Prezzario Tipologie Edilizie"- Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO
Oggetto	I4 - STRADA PUBBLICA	
Luogo	Nord Italia	
Data (anno)	2019	
Superficie (mq)	4.125,00	
Altezza (m)		
Volume (mc)	-	
Tempi (mesi)	6	
Costo unitario rilevato	€ 96,00	
Ubicazione e contesto	0,75	
Aggiornamento temporale	1,0	
Consistenza	0,998	
Livello qualitativo	1,0	
Coefficiente finale	0,748	VALUTAZIONE
Costo unitario omogenizzato	€ 72,00	
Quantità	18.656,00	
Costo	€ 1.343.232,00	
Costo Tecnico di Costruzione CTC		

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE: € 1.343.232,00

Precisazioni sul calcolo del Costo Tecnico di Costruzione

I coefficienti di adeguamento utilizzati fra il caso-tipo preso a riferimento ed il caso in stima tendono ad omogeneizzare le differenti caratteristiche. In particolare, è stato applicato un coefficiente di ubicazione e contesto pari a 0,9 per tener conto delle incidenze percentuali di alcune opere presenti solo nel caso-tipo e non in quella esaminata (non presenza dei marciapiedi).

2.1 COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE (C1c)

Sono costituiti dagli "Oneri di Urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di Urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} **Oneri** di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- O_{CC} **Contributo** concessorio sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) **comprendono**:

- **OP** Onorari Professionali;
- **CAL** Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- **SG** Spese Generali;
- **Sc** Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota	Prezzo Unitario	Quantità	Unità di misura	Costo
(Ou) - Oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione Primaria - O _{UP} (tabellari o a scomputo)		€ 4,90	18.656,00	€/mq	€ 91.414,40
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O _{US}		€ 0,00	18.656,00	€/mq	€ 0,00
	Monetizzazione standard urbanistici			0,00	€	€ 0,00
	Oneri Contributo costruzione - O _{CC}		0,00	18.656,00	€/mq	€ 0,00
(Cg) - Costi di gestione	Onerari Professionali - O _P	4,0%		1.343.232,00	€	€ 53.729,28
	Spese generali e costi per Allacciamenti - SG + CAL	2,0%		1.434.646,40	€	€ 28.692,93
	Spese di commercializzazione - SC	0,0%		1.343.232,00	€	€ 0,00
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{IC} = O_U + C_G						€ 173.836,61

COSTI INDIRETTO DI COSTRUZIONE: € 173.836,61

Precisazioni sul Tasso/aliquota di utilizzo

Gli oneri di urbanizzazione utilizzati sono stati desunti dalla tabella 1/A degli "Oneri di urbanizzazione edifici residenziali, commerciali, direzionali, alberghi o pensioni" del comune di Rutigliano sulla base delle tariffe applicate in zona omogenea per Nuovi Insediamenti (N.I.). Le spese generali, per il caso in specie sono state poste pari al 2% della somma del costo tecnico totale e degli oneri di urbanizzazione. Gli onorari professionali, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, sono risultati incidere al 4%. Le spese di commercializzazione, ipotizzando che l'opera sia commissionata, sono state poste pari a zero.

Pertanto Il Costo di Costruzione è pari a

(Cc) COSTO DIRETTO DI COSTRUZIONE + COSTO IN DIRETTO DI COSTRUZIONE= € 1.343.232,00 + € 173.836,61

$$Cc = \underline{\underline{€ 1.517.068,61}}$$

2. Determinazione dei costi di Acquisto area (Ca) (€ 190.081,12)

1.2 COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI ACQUISTO DELL'AREA

In assenza dei dati di mercato relativi a terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è stata effettuata individuando il rapporto di complementarità "c" fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. In tal

caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (C_c). Successivamente sarà possibile ottenere il valore del suolo (C_{AA}) acquisendo per comparazione dal mercato locale il cosiddetto rapporto di permuta, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo V_m imputabile all'area. Il rapporto di complementarità " \underline{c} " fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Posto

$$V_m \text{ Valore di Mercato} = C_{AA} + C_c \quad \text{e} \quad C_{AA} = p\% V_m$$

dove i termini corrispondono a:

- C_{AA} Costo di acquisto dell'area
- C_c Costi di Costruzione diretti e indiretti
- p% rapporto di permuta/incidenza dell'area

si ottiene:

$$C_c = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m (1 - p\%)$$

$$V_m = C_c / (1 - p\%)$$

$$V_m = C_{AA} / p\% \rightarrow C_c / (1 - p\%) = C_{AA} / p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità " \underline{c} " è la seguente:

$$C_{AA} = C_c \times p\% / (1 - p\%) = C_c \underline{c}\% \quad \text{con } c\% = p\% / (1 - p\%)$$

DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI PERMUTA

Si è assunto quale rapporto di permuta "p" la misura percentuale pari al 15% mediamente rappresentativa delle aree facenti parte della zona extra-urbana di ubicazione del cespite in esame.

DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETA'

Noto il rapporto di permuta "p" si è calcolato il rapporto di complementarità " \underline{c} " con il seguente rapporto: $\underline{c}\% = p\% / (1 - p\%)$ e sostituendo a p il valore 10% si otterrà $c = 10 / (100 - 10) = 11,11\%$

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE E DEGLI ONERI D'ACQUISTO

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio = CTC + CIC	Rapporto di permuta p %	Rapporto di complementarietà c %	Costo diretto dell'area CAA
€ 1.517.068,61	10,0%	11,11%	€ 168.563,18

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono indicati nella seguente tabella:

CAA costo diretto dell'area	Aliquota di CAA (%)	OAA - Oneri area
€ 168.563,18	13,00%	€ 21.913,21

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, spese notarili e oneri di mediazione) per un totale di circa il 13%. Pertanto Il costo di ACQUISTO AREA è pari a (Ca) = € 168.563,18 + € 21.913,21

$$\mathbf{Ca = € 190.476,39}$$

3: Calcolo degli Oneri Finanziari (Of) (€ 4.658,26)

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

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

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

Dove: **C** = capitale investito
d = percentuale di indebitamento
qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$
r = tasso di interesse sul debito
n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi espresso in anni o quota parte di anno

ovvero:

$$\mathbf{I = C \times d \times ((1+r)^n - 1)}$$

Gli oneri finanziari sono computati nella successiva tabella.

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Maturazione temporale (anni)	Tasso r	OFA - Oneri Finanziari
	Costi	d-Quota a debito			
Sui costi diretti e indiretti dell'area OFA = (CAA+OAA) x d x (qn-1)	€ 190.476,39	60%	1,00	1,50%	€ 1.714,29
Sui costi diretti e indiretti dell'opera edile OFC = (CTC + CIC) x d x (qn-1)	€ 1.517.068,61	60%	0,3	1,30%	€ 2.943,97
ONERI FINANZIARI OF = (OFA + OFC)					€ 4.658,26

Pertanto il costo finanziario è pari a

$$Of = \underline{\underline{€ 4.658,26}}$$

PRECISAZIONI SUL TASSO, SULLE QUOTE E LE TEMPISTICHE UTILIZZATE

Gli oneri finanziari sul costo dell'area sono stati calcolati prevedendo un ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n1+n2+n3 = 24$ mesi (costo dell'area erogato al tempo 0) e adottando un tasso $r = 1,50\%$ pari all'EURIRS a $n = n1 + n2 + n3 = 24$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi. Gli oneri finanziari sul costo della costruzione sono stati determinati analogamente ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno con quota del debito D pari al 60% dei capitali erogati con riferimento ai mesi $n = n2/2 + n3 = 6$ mesi (nell'ipotesi di costi erogati a partire dalla metà del periodo di realizzazione dell'opera) e adottando un tasso $r = 1,3\%$ pari all'EURIBOR a $n = 1/2 n2 + n3 = 6$ mesi più uno spread in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi (fonte www.mutuonline.it). Si ricorda che EURIRS ed EURIBOR sono indici che misurano il costo del denaro sul mercato interbancario per varie durate temporali, il loro valore non è costante ma varia quotidianamente in funzione dei movimenti della domanda e dell'offerta di capitali. Nella trattazione sono stati utilizzati ipotizzando un valore costante.

4. Utile del Promotore (Up) (€ 171.220,33)

Costituisce il profitto complessivo che il promotore otterrebbe dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare di costruzione del Ristorante-Bar in esame e che verrebbe incassato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella successiva tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi	Oneri Finanziari	Costi Totali	Aliquota p (%)	UTILE
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (CAA + OAA + OFA) \times p$	€ 190.476,39	1.714,29	€ 192.190,68	10%	€ 19.219,07
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (CTC + OFC + OFC) \times p$	€ 1.517.068,61	2.943,97	€ 1.520.012,58	10%	€ 152.001,26
UTILE DEL PROMOTORE $U_p = (U_{pA} + U_{pF})$					€ 171.220,33

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10%, in considerazione del fatto che il rischio imprenditoriale è legato, nel caso di opere commissionate, esclusivamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito in un periodo di stagnazione come quello attuale. Pertanto l'utile del promotore è pari a

$$U_p = \text{€ } 171.220,33$$

Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo
Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)	€ 190.476,39
Costi di costruzione diretti e indiretti (C_C)	€ 1.517.068,61
Oneri finanziari (O_F)	€ 4.658,26
Utile del promotore (U_P)	€ 171.220,33
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	€ 1.883.423,58

porta alla determinazione del Valore $V_n = C_c + C_A + O_F + U_p$ pari a

$$\text{Mercato Nuovo } (V_n) = \text{€ } 1.883.423,58$$

(C) Determinazione del valore di Deprezzamento (Δ) (€ 1.311.023,40)

Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico
- obsolescenza funzionale
- obsolescenza economica

Il deterioramento fisico (Δ_{df}) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

- Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta df = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

n_i = vita utile dell'*i*-esimo componente edilizio del fabbricato

t_i = età apparente dell'*i*-esimo componente edilizio del fabbricato

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

y_i = incidenza percentuale del costo dell'*i*-esimo componente

V_{NC} = quota parte del valore Produzione a Nuovo del solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$)

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo y_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_s$	13	15	0,867	38%	29,80%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_f$	13	15	0,867	18%	14,11%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\} \times y_i$	13	15	0,867	44%	34,50%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					78,41%

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo

$$V_{NC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC})$$

- Per quello che concerne il deprezzamento fisico, l'incidenza percentuale del costo delle singole voci servite per la realizzazione del piazzale asfaltato è stata determinata in conformità alle percentuali d'incidenza delle varie tipologie di opere rilevabili dal prezzario DEI 2019 per la tipologia costruttiva **I4**.
- L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente ed è **stata posta pari a zero** in quanto il Ristorante-Bar è in regolare attività.
- L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare) che di fatto ne rendono limitatamente utile la gestione con minima clientela;

sarebbe più apprezzata una variazione d'uso a corpo UFFICI compatibile con le tipologie edilizie consentite dal Piano Particolareggiato.

Per quello che concerne il deprezzamento fisico, l'incidenza percentuale del costo delle singole voci servite per la realizzazione del piazzale asfaltato è stata determinata in conformità alle percentuali d'incidenza delle varie tipologie di opere rilevabili dal prezziario DEI 2019 per la tipologia costruttiva I4.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia Deprezzamento	Incidenza	Valore cui è riferita la quota (V _{NC})	Valore Deprezzamento
Deterioramento fisico Δ_{DF}	78,41%	€ 1.672.013,84	€ 1.311.023,40
Obsolescenza funzionale Δ_{OF}	0,00%	€ 1.672.013,84	€ 0,00
Obsolescenza economica Δ_{DE}	0,00%	€ 1.672.013,84	€ 0,00
DEPREZZAMENTO TOTALE			€ 1.311.023,40

Pertanto il deprezzamento relativa al fabbricato che risulta pari a

$$\text{Deprezzamento } (\Delta) = (\text{€ } 1.311.023,40)$$

Il Valore di mercato (V_m) stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante,

TIPOLOGIA	IMPORTO
Valore di mercato a nuovo (V _N)	€ 1.883.423,58
Deprezzamento ($\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{DE}$)	€ 1.311.023,40
VALORE DI MERCATO (V_m = V_N - Δ)	€ 572.400,19
Valore della piena proprietà	€ 572.400,19
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale	100%

E risulta essere pari a $V_m = V_n - \Delta$

$$V_m = \text{€}1.883.423,58 - \text{€} 1.311.023,40 = \text{€}572.400,19$$

V. Conclusioni

Pertanto il valore del piazzale pertinenziale dell'Opificio individuato con la par.lla n. 397 fg.23, riportato nel N.C.E.U. con il numero 451 fg.n.23 Categoria D/8 , individuate catastalmente dall'allegata tabella

N.C.E.U. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	subalterno	Categoria			Sup.Catastale	Rendita
23	451	1	D/8				2.898,00

N.C.T. - Comune di Rutigliano							
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)		R.D. (€)	R.A.
23	451			1	86	56	

comprensivo degli impianti interrati pertinenziali della particella n. 397 privi di riferimenti catastali , (vasca Imhoff, vasca antincendio, porticato passante), risulta essere pari a € 572.400,19 ed espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, viene determinato in ragione di

€570.000,00 (dico cinquecentosettantamila€uri)

cui corrisponde un valore unitario per superficie asfaltata pari a 30,55 €/mq.

D. Valutazione delle aree commerciali

I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Inquadramento geografico e territoriale

Le unità oggetto di stima ricadenti nell'area commerciale hanno una estensione di circa mq.407.845,00 posto nella zona industriale del Comune di Rutigliano prospiciente la Strada Provinciale 84 Rutigliano - Adelfia. Trattasi di terreni, altimetricamente collocato alla stessa quota rispetto alla S.P.84, il cui accesso è consentito attraverso una rotatoria di recente costruzione posta sulla S.P. n.84.

1.2 Riferimenti catastali- Rappresentazione catastale

L'area in oggetto presenta i riferimenti catastali di cui alla successiva tabella n.5 e la rappresentazione catastale è evidenziata nell'estratto di mappa riportato.

Tabella 5

N.C.T. - Comune di Rutigliano								
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A.
8	1662	Seminativo	4		03	35	0,87	0,69
8	1663	Seminativo	4		39	23	10,13	8,10
18	225	Seminativo	2		07	00	4,34	1,81
18	226	Seminativo	4		36	91	9,53	7,62
18	336	Seminativo	4		98	92	25,24	20,44
18	338	Seminativo	2	5	11	65	317,09	132,12
18	340	Vigneto	3	5	17	61	320,79	213,86
18	344	Seminativo	3		38	08	17,70	8,85
18	769	Seminativo	2		06	48	4,02	1,67
18	770	Seminativo	2		23	95	14,84	6,18
18	771	Seminativo	2	1	29	57	80,30	33,46
18	775	Seminativo	2		01	40	0,87	0,36
18	776	Seminativo	2	1	24	94	77,43	32,26
24	359	Vig.Uva Tav	3		00	18	0,35	0,18
24	360	Vig. Uva Tav	3		02	73	5,29	2,68
24	361	Vig. Uva Tav	3		02	47	4,78	2,42
24	362	Vig. Uva Tav	3		00	26	0,50	0,26
24	534	Vig. Uva Tav	3		02	83	5,48	2,78
24	535	Vig. Uva Tav	3		16	56	32,07	16,25
24	717	Vig. Uva Tav	1					
24	763	Vigneto	3		59	60	36,94	24,62
24	764	Mandorleto	3		67	73	26,23	13,99
24	766	Seminativo Ar	3		88	37	41,08	20,54
24	768	Vig.Uva Tav	3		07	16	13,87	7,03
24	770	Vigneto	2		03	02	3,12	1,56
24	810/a	Vig.Uva Tav	1	22	88	45		

Della superficie totale di mq 407.845,00

Estratto del Foglio di Mappa



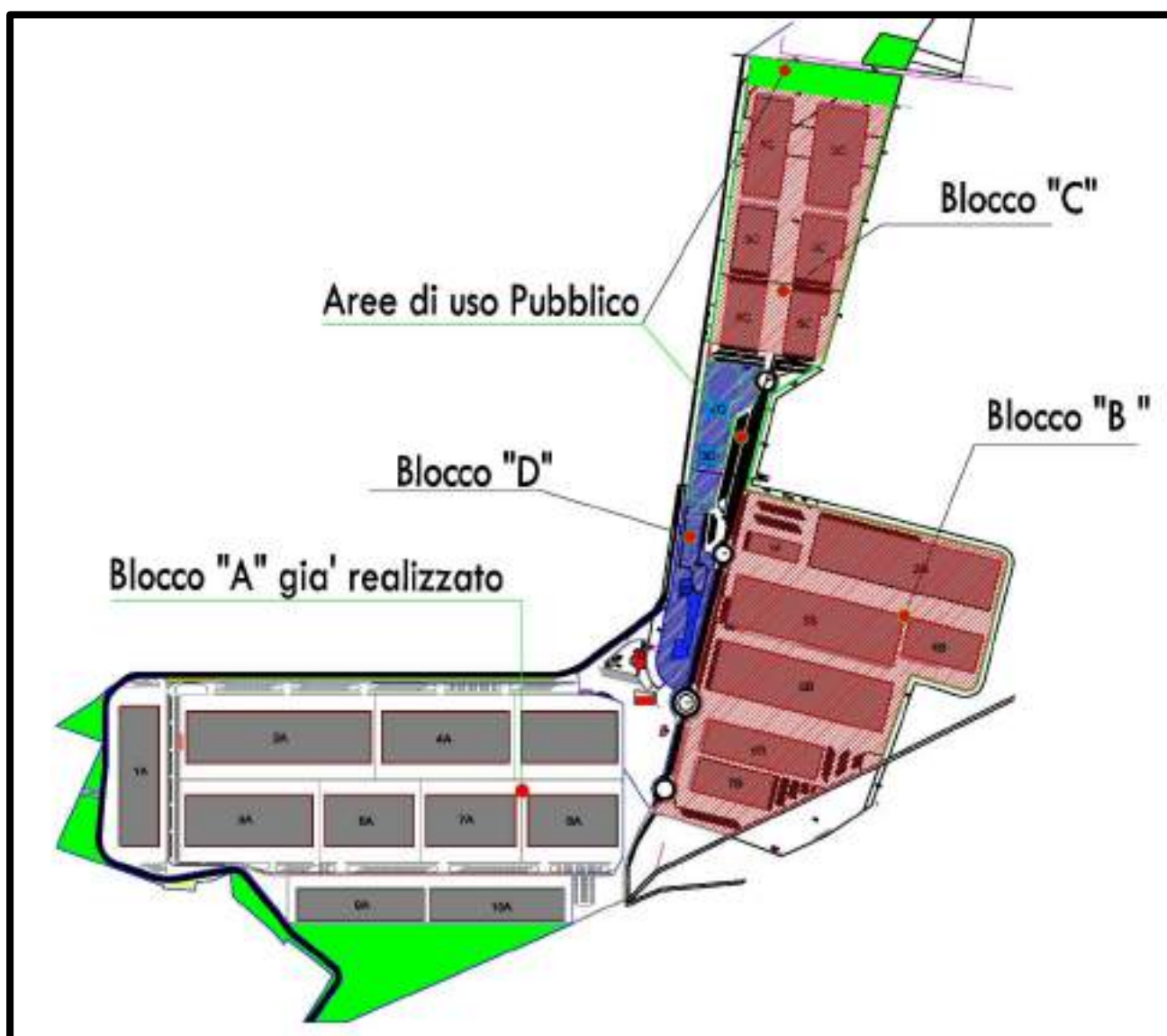
II. DESCRIZIONE TECNICO -LEGALE DEL BENE

2.1 Dati urbanistici

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che le particelle totalmente riportate nella tabella n. 1 ricadono nel vigente PRG in "Zona D1 industriale e rientrano nel Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia .

L'elaborato planimetrico che segue evidenzia le aree Commerciali , contraddistinti con la lettera Blocco "C" e Blocco "B" , l'area destinata a servizi contraddistinta con Blocco "D" e le aree di uso pubblico.

Elaborato Planimetrico



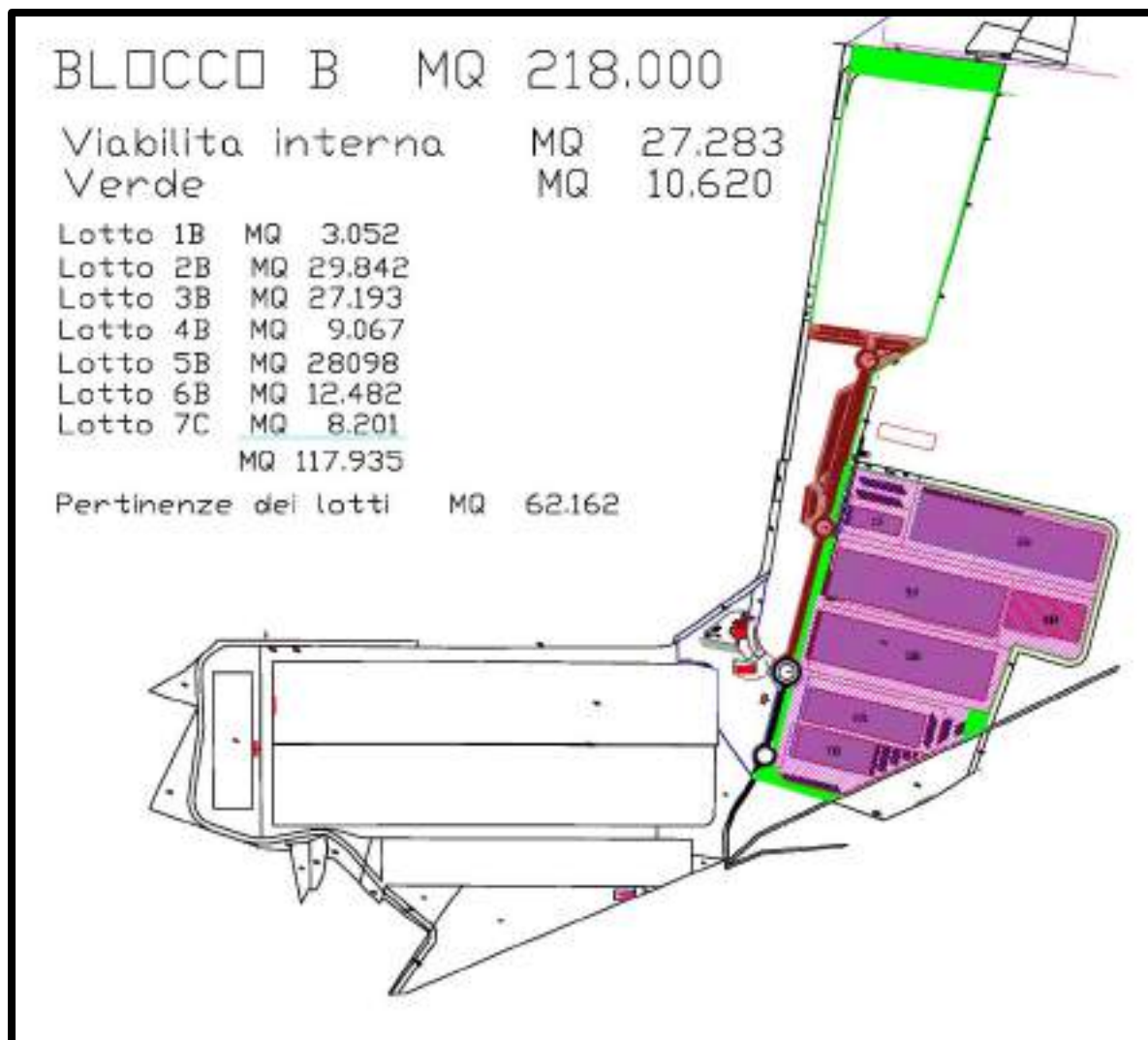
2.2 Descrizione del bene

Gli elaborati planimetrici che seguono riportano le tabelle riepilogative delle aree e dei volumi di ogni singolo Blocco. Sono indicate anche le aree di uso pubblico da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato.

a) Area Commerciale contraddistinto dal Blocco "B"

L'area Commerciale contraddistinta dal Blocco "B" è di mq. 218.000 ed un volume ad esso attribuito di mc. 1.005.568 . Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le aree e i riferimenti catastali.

Elaborato Blocco B



LOTTO B				
CAPANNONI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE	1	3.052,00	7,00	21.364,00
	2	29.842,00	9,00	268.578,00
	3	27.193,00	8,00	217.544,00
	4	9.067,00	7,00	63.469,00
	5	28.098,00	9,90	278.170,20
	6	12.482,00	8,00	99.856,00
	7	8.201,00	6,90	56.586,90
TOTALE LOTTO B		117.935,00		1.005.568,10

Il blocco "B" è caratterizzato dai seguenti dati riportati in tabella:

TIPOLOGIA DATI	U.M.	Dimensioni
Superficie Blocco "B"	mq	218.000
Capacità volumetrica	mc.	1.005.568,10
Capacità edificatoria	mq	117.935
Pertinenza dei lotti	mq	62.162
Aree a verde	mq	10.620
Area destinata a viabilità interna	mq	27.283

La superficie del Blocco "B" è individuata dalle seguenti particelle catastali

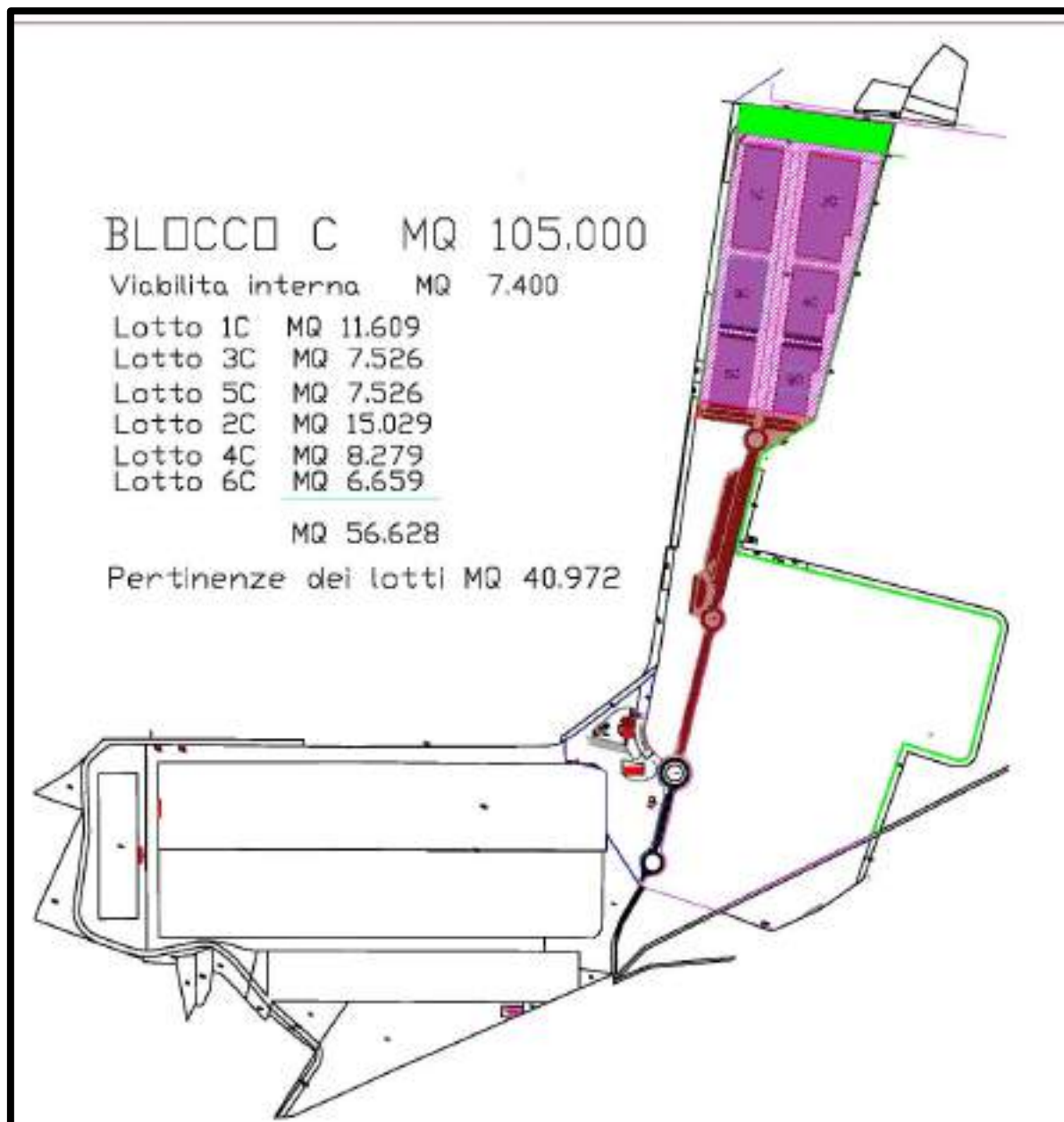
Blocco B					
foglio	partic.	sup. (Ha)			
24	359	0	18		
24	360	2	73		
24	361	2	47		
24	362	0	26		
24	534	2	83		
24	535	16	56		
24	763/a	22	11		
24	764/a	5	80		
24	766/a	27	90		
24	768a	7	16		
24	770/a	2	0		
24	810/aa	20	90	0	
		200000	17500	500	218000

La Capacita volumetrica è di mc. 1.005.568

b) Area Commerciale contraddistinto dal Blocco "C"

L'area Commerciale contraddistinta dal Blocco "B" è di mq. 105.000 ed un volume ad esso attribuito di mc. 431.313 . Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le aree ed i riferimenti catastali.

Elaborato Blocco C



LOTTO C				
CAPANNONI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE	1	11.609,00	8,00	92.872,00
	2	15.029,00	8,00	120.232,00
	3	7.526,00	7,00	52.682,00
	4	8.279,00	8,00	66.232,00
	5	7.526,00	7,00	52.682,00
	6	6.659,00	7,00	46.613,00
TOTALE LOTTO C		56.628,00		431.313,00

Il blocco "C" è caratterizzato dai seguenti dati riportati in tabella:

TIPOLOGIA DATI	U.M.	Dimensioni
Superficie Blocco "C"	m ^q	105.000
Capacità volumetrica	mc.	431.313
Capacità edificatoria	m ^q	56.628
Pertinenze dei lotti	m ^q	40.972
Area destinata a viabilità interna	m ^q	7.400

La superficie del Blocco "C" è individuata dalle seguenti particelle catastali

Blocco C				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	225/a		6	60
18	226/a		36	10
18	336/a		97	0
18	338/a	5	5	0
	340/a	2	54	95
18	770/a		2	90
18	771/a		74	45
18	776/a		73	0
		70000	34700	300
				105000

La Capacita volumetrica è di mc. 431.313

c) Area Commerciale contraddistinto dal Blocco "D"

L'area Commerciale contraddistinta dal Blocco "B" è di m^q. 33.570 ed un volume ad esso attribuito di mc. 68.249 (mc. 69.599-mc. 1.350) . Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico con indicate le aree ed i riferimenti catastali.

Il blocco "D" è caratterizzato dai seguenti dati riportati in tabella:

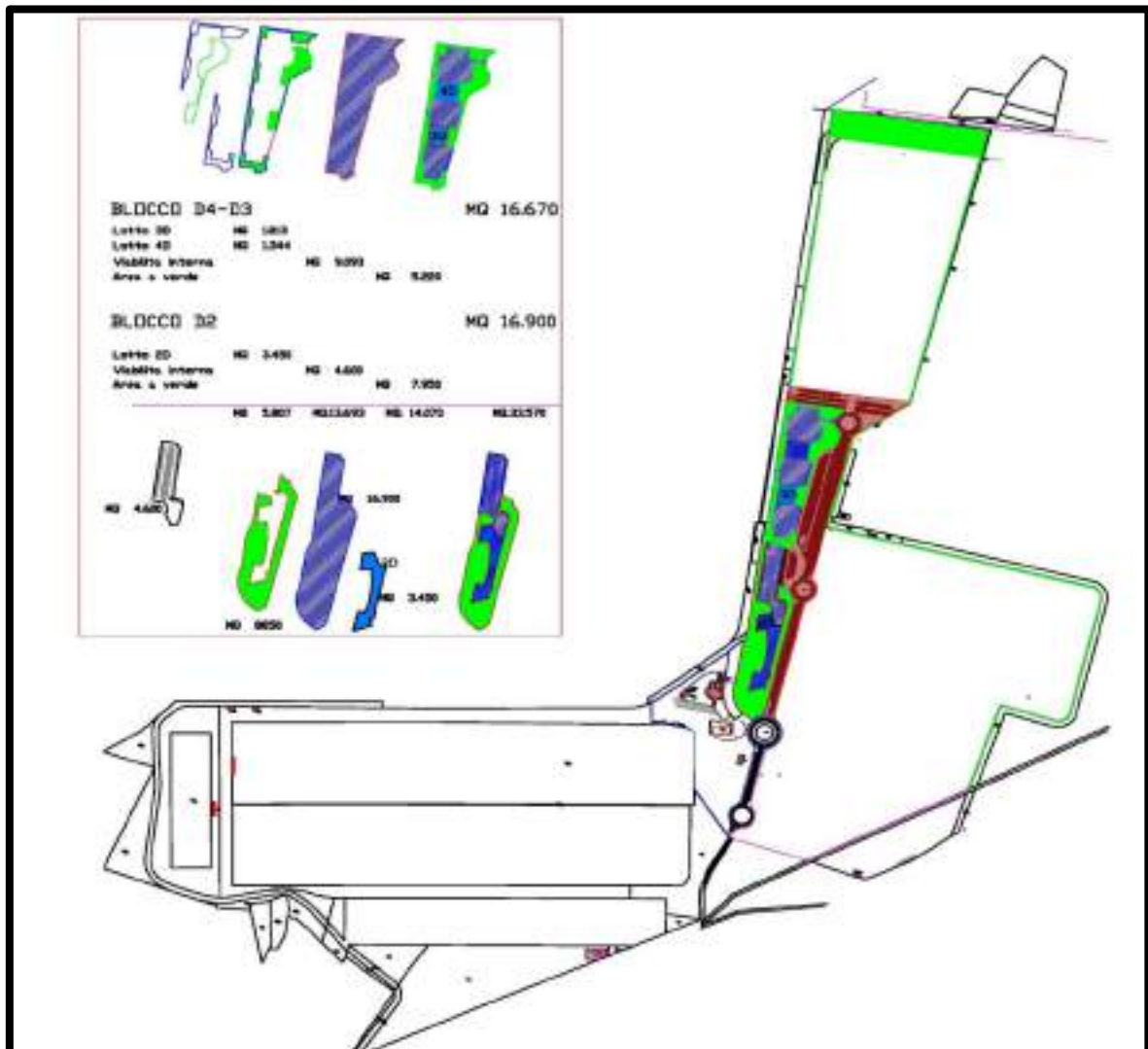
TIPOLOGIA DATI	U.M.	Dimensioni
Superficie Blocco "D"	m ^q	33.570
Capacità volumetrica (corpo D2-D3-D4)	mc.	68.249
Capacità edificatoria (corpo D2-D3-D4)	m ^q	5.807
Area destinata a viabilità interna	m ^q	13.693
Area destinata a verde	Mq.	14.070

La superficie del Blocco "D" è individuata dalle seguenti particelle catastali

Blocco D				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	340/b	1	34	90
18	763/b		15	20
24	764/b		35	0
24	766/c		28	60
24	810/ab	1	22	0
		20000	13400	170
				33570

La Capacita volumetrica è di mc. 68.249

Elaborato Blocco D



LOTTO D				
VOLUMI CON DESTINAZIONE A SERVIZI	1	300,00	4,50	1.350,00
	2	3.450,00	15,00	51.750,00
	3	1.344,00	7,00	9.408,00
	4	1.013,00	7,00	7.091,00
TOTALE LOTTO D		6.107,00		69.599,00

d) Aree di uso pubblico

Le aree di uso pubblico sono costituite da un asse stradale della superficie di mq. 26.400 ed una area a verde di mq. 24.875. Di seguito si riporta l'elaborato planimetri con indicate le aree e i riferimenti catastali.

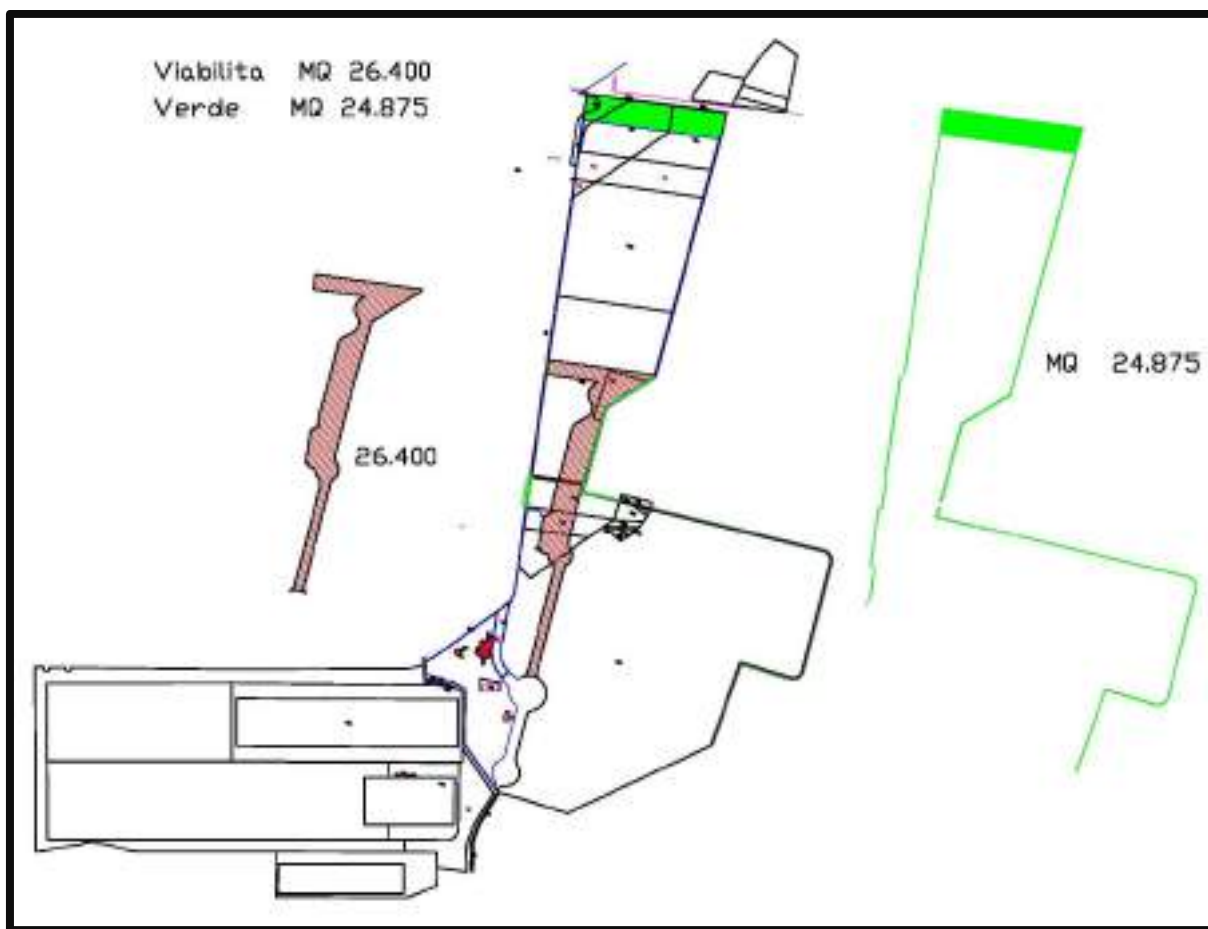
1) Aree destinate a Verde della superficie di mq. 24.875 individuate dalle particelle catastali:

Verde				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
8	1662		3	35
8	1663		39	23
18	225/b		0	40
18	226/b		0	81
18	336/b		1	92
18	338/b		6	65
18	340/d		21	16
18	344/b		1	8
18	769		6	48
18	770/b		21	5
18	771/b		55	12
18	775		1	40
18	776/b		51	94
24	763/d		0	49
24	764/d		2	53
24	766/b		3	67
24	770/b		1	2
24	810/ad		30	45
		0	24100	775
				24875

2) Aree destinate a Viabilita' della superficie di mq. 26.400 individuate dalle particelle catastali:

Viabilita'				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	340/c	1	6	60
18	344/a		37	0
24	763/c		21	80
24	764/c		24	40
24	766/d		28	20
24	810/ac		46	0
		10000	16200	200
				26400

Elaborato Aree di uso pubblico



TIPOLOGIA DATI	U.M.	Dimensioni
Aree di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune	mq	51.275
Area destinata a viabilità interna	mq	26.400
Area destinata a verde	Mq.	24.875

Di tale area, da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato, è bene precisare che a ciascun Blocco (Blocco "B"- "C"- "D") inerisce una pertinente quota parte indivisa (proporzionale alle rispettive volumetrie insidiabili su ciascun Blocco). Considerato che la capacità volumetrica totale (mc. 1.505.130), è individuata in ogni singolo Blocco da:

Blocco B capacità volumetrica di mc. 1.005.568

Blocco C capacità volumetrica di mc. 431.313

Blocco D capacità volumetrica di mc. 68.249

la quota parte indivisa delle seguenti aree spettanti ad ogni blocco è dato da:

Blocco "B" inerisce, una pertinente quota parte indivisa pari a mq. 16.619 dell'area Verde e mq. 17.638 dell'area destinata a Viabilità rinveniente da:

$$\text{Mq. } 24.875 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 1.005.568 = \text{mq. } 16.619$$

$$\text{Mq. } 26.400 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 1.005.568 = \frac{\text{mq. } 17.638}{\text{mq. } 34.257}$$

Blocco "C" inerisce una pertinente quota parte indivisa pari a mq. 7.128 dell'area Verde e mq. 7.565 dell'area destinata a Viabilità rinveniente da:

$$\text{Mq. } 24.875 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 431.313 = \text{mq. } 7.128$$

$$\text{Mq. } 26.400 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 431.313 = \frac{\text{mq. } 7.565}{\text{mq. } 14.693}$$

Blocco "D" inerisce una pertinente quota parte indivisa pari a mq. 1.128 dell'area Verde e mq. 1.197 dell'area destinata a Viabilità rinveniente da:

$$\text{Mq. } 24.875 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 68.249 = \text{mq. } 1.128$$

$$\text{Mq. } 26.400 / (\text{mc. } 1.505.130) \times \text{mc. } 68.249 = \frac{\text{mq. } 1.197}{\text{mq. } 2.325}$$

In sintesi si ha:

- Superficie totale della maglia(B+C+D) mq. 407.845 di cui

Superficie Blocchi edificabili	mq. 356.570
Superficie viaria	mq. 26.400
Superficie a verde	mq. 24.875
- La superficie dei Blocchi edificabili (mq. 356.570) è individuata da

Blocco B	mq. 218.000
Blocco C	mq. 105.000
Blocco D	mq. 33.570
- La superficie dei capannoni (mq. 180.370) all'interno dei blocchi è individuata da

Blocco B	mq. 117.935	con mq. 62.162 di pertinenze
Blocco C	mq. 56.628	con mq. 40.972 di pertinenze
Blocco D	mq. 5.807	
- La superficie delle aree di uso pubblico (mq. 51.424) attribuite ad ogni Blocco è individuata da:

Blocco B	mq. 34.257
Blocco C	mq. 14.693
Blocco D	mq. 2.325
- La capacità volumetrica totale (mc. 1.505.130), è individuata in ogni singolo Blocco da:

Superficie capannoni Blocco B	mq. 117.935	con una capacità volumetrica di mc. 1.005.568
Superficie capannoni Blocco C	mq. 56.628	con una capacità volumetrica di mc. 431.313
Superficie capannoni Blocco D	mq. 5.807	con una capacità volumetrica di mc. 68.249

Precisazioni

In caso di unica vendita della maglia il dato di riferimento è la sup. totale (mq. 407.845)

In caso di vendita frazionata dei Blocchi, il dato di riferimento è la capacità volumetrica di ogni lotto. (Blocco B mc. 1.005.568 -Blocco C mc.431.313 Blocco D mc.68.249)

III. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Scopo della stima

Scopo della presente stima analitica è valutare all'attualità il più probabile valore di mercato dei terreni riportati alla cui tabella

Analisi di mercato: segmento

Per l'esame del mercato immobiliare del settore produttivo, si è fatto innanzitutto riferimento al Rapporto Immobiliare 2020 (che analizza l'anno 2019), per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, realizzato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi in collaborazione con ASSILEA - Associazione Italiana Leasing.

Il Rapporto analizza il mercato nazionale degli immobili non residenziali dal quale emerge che nel 2019 dopo svariati anni di perdite, esista una pur minima crescita dei volumi di compravendita. In particolare, il settore produttivo guadagna l'1,56% mentre la quotazione media dei capannoni a livello nazionale si attesta a 578,00 €/mq, in calo del 2,3%, mentre per la Puglia è pari a 435,00 €/mq, con una percentuale in lieve calo dello 0,6% rispetto al periodo 2017/2018.

Metodologia ⁽¹⁾

Considerato che il complesso edilizio costituito dai Comparti B1-2-3-4-5-6-7, C1-2-3-4-5-6 e D2-3-4 è suscettibile di trasformazione si è utilizzato il metodo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione del procedimento indiretto del valore di trasformazione che rappresenta l'aspetto economico del bene, derivante dalla sua potenzialità a produrre beni diversi.

Il criterio di stima prevede la combinazione del previsto prezzo di mercato del bene trasformato e del costo necessario alla sua trasformazione.

Per definizione, il valore di trasformazione è pari alla differenza tra il valore di mercato cui potrebbero cedersi i beni immobili realizzati tramite l'intervento edilizio ed il costo necessario per attuare compiutamente l'intervento edilizio. A base del metodo si considerano i seguenti principi:

- l'*ordinarietà* nel processo di trasformazione attivato da un imprenditore dotato di capacità con cui realizzerà l'intervento edilizio di costruzione in conformità con il citato Piano Particolareggiato per realizzare la massima volumetria consentita dal regolamento (*Highest and Best Use*) sostenendone i relativi costi e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle capacità imprenditoriali e del rischio sopportato

- la *permanenza* delle condizioni, ammettendosi che l'operazione economico-finanziaria si svolga in base a condizioni note del mercato immobiliare al momento della stima ma determinandosi sia costi che ricavi per un lasso temporale nel lungo periodo (almeno 5 anni) nota la dimensione straordinaria dell'intervento edilizio (in quanto valutato come "*unicum*") e quindi operazione concretizzabile in un periodo futuro diverso dall'attuale la cui omogeneità economico-finanziaria sarà assicurata tramite l'operazione di attualizzazione.

⁽¹⁾ **Criteri e metodologie estimative**

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi

- Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (mono parametrico, pluripara metrico)
- Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante

- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene
- l'approccio finanziario (*incombe approdaci*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione, - Valore di surrogazione, - Valore complementare.

Il valore di trasformazione di un bene nelle condizioni in cui si trova alla data della stima, è dato dalla differenza tra il valore dell'intervento edilizio ottenuto con la sua trasformazione ed i relativi costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento esprimibile con la seguente sommatoria di voci:

$$V_T = V_M - C$$

con

V_T valore di trasformazione del bene oggetto di una trasformazione a far data dalla stima

V_M valore di mercato dell'immobile trasformato al termine del periodo di esecuzione di tutte le opere edili

C importo totale dei costi di trasformazione

Ricordando che il ricavo (valore di mercato del bene trasformato) ed i costi riferendo di importi differiti nel tempo all'interno del periodo in cui avviene la trasformazione dovranno essere attualizzati in modo da rendersi "equivalenti" rispetto alla data di stima. L'attualizzazione avverrà tramite il coefficiente $1/q^n$ nella distribuzione temporale valutata secondo la relazione:

$$^{(A)} \quad V_T = V_M / q^n - (K + U_p) / q^n$$

Con

K costo complessivo di trasformazione

U_p utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato

q fattore di sconto $(1 + r)$ dove r = tasso di attualizzazione

n tempo necessario per la trasformazione

Di seguito la descrizione dei singoli elementi:

V_M valore di mercato dell'intervento edilizio ovvero del bene trasformato che potrà essere venduto a trasformazione avvenuta riferibile ad epoca futura

K costo complessivo di produzione somma di tutti gli importi di spesa compreso il profitto (**U_p**) del promotore.

Il costo complessivo di produzione necessario alla trasformazione è pari alla somma dei costi tecnici di produzione **C_{tc}** = (**C_T** + **O_f** + **O_t**) e del profitto **U_p**.

$$C = C_T + U_p.$$

I fattori che intervengono nella determinazione del costo di trasformazione **C** sono i seguenti:

❖ **CT totale costi diretti e indiretti della trasformazione** a sua volta costituito da:

- **C_{tc}** costo tecnico di costruzione remunera l'appaltatore ed è comprensivo del costo dei materiali, manodopera, delle spese generali e dell'utile d'impresa pari alla somma (**C_{sc}** + **C_{se}** + **C_{oi}**), dove

C_{sc} = costo di trasformazione superfici coperte

C_{se} = costo di trasformazione superfici esterne scoperte

C_{oi} = costo opere di idoneizzazione dell'area

- **O_u** oneri dovuti alla pubblica amministrazione per il ritiro del titolo edilizio (permesso di costruire, SCIA) pari alla somma (**O_{ups}** + **O_{ucc}**), dove

O_{ups} = oneri urbanizzazioni primaria e secondaria

O_{ucc} = contributi sul costo di costruzione

- C_g costi di gestione
- O_p = onorari professionali
- O_{all} = oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi
- S_g = spese generali e di amministrazione
- S_c = spese di commercializzazione

❖ **Of oneri per interessi passivi per il ricorso al credito per l'esecuzione dell'investimento**, distinti in

- O_{fc} = oneri finanziari relativi alla quota di debito sui costi della trasformazione (C_T)
- O_{fa} = oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (V_T)

❖ **UP profitto del promotore immobiliare** (rischio imprenditoriale sull'intero investimento)

❖ **Ot oneri vari per l'acquisto del bene da trasformare** (spese e relativi interessi passivi)

Sarà necessario eseguire l'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza ^(A) in quanto occorre un allineamento temporale al termine V_T , infatti:

$V_M - (K + UP)$ si verificherà al tempo "n" di fine trasformazione

V_T rappresenta invece un elemento economico riferito all'inizio ovvero al tempo "0" iniziale della trasformazione

Del tempo di trasformazione si tiene conto quindi attraverso il fattore $q_n = (1 + r)^n$ dove "r" è il saggio di attualizzazione ed "n" la durata temporale della trasformazione espressa in anni/mesi.

1. VM - Valore di mercato del bene trasformato € € 90.326.229,47.

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il procedimento comparativo di mercato pluripara metrico (MCA - derivato) facendo riferimento alla "tipologia produttiva: Capannoni Commerciali" la cui realizzazione è prevista dal Piano Particolareggiato da considerarsi in stato di conservazione "OTTIMO" in quanto nuova costruzione nel rispetto del semestre disponibile nei quadri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in sigla OMI) Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato)

Il procedimento comparativo multi parametrico utilizzato prevede un'indagine di mercato volta a ricercare immobili che abbiano caratteristiche quanto più conformi all' "immobile tipo", ipotizzato quale unità oggetto della trasformazione, nonché di stima, attività di ricerca svolta direttamente disponendo di numero tre atti di compravendita di capannoni esaminati come "comparables" oltre i dati disponibili tramite consultazione dell'OMI nel semestre corrispondente alla data del rogito di compravendita.

Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità

Nella tabella denominata "Test di ammissibilità" i prezzi dei *comparables* risultando riferiti a semestri diversi dalla data attuale di stima subiranno una omogeneizzazione dei dati temporali ottenuta moltiplicando i prezzi per un coefficiente di epoca (K_e) ricavato quale rapporto tra il valore centrale (media aritmetica) OMI disponibile all'epoca della stima della zona per l'immobile di confronto (zona che corrisponde esattamente alla zona del nostro *Subject* risultando i tre *comparables* appartenere allo stesso Piano Particolareggiato costituendone parte del Comparto A integralmente realizzato mentre il *Subject* corrisponde all'intera volumetria realizzabile dei Comparti B-C e D) ed il valore centrale OMI riferito alla zona dei *comparables* alla data di ciascun rogito di compravendita.

V_{OMI} centrale all'epoca di stima

(Zona comparables)

$K_e = \text{-----}$

V_{OMI} centrale alla data di compravendita

(Zona comparables)

Riallineamento cronologico: il coefficiente K_e trasla il dato storico (prezzo in atti) dall'epoca in cui si è verificata la compravendita del *comparable*, all'epoca a cui si riferisce la stima.

Il riallineamento connesso alla localizzazione (nel caso in cui i *comparables* siano situati in zone OMI diverse da quella del *Subject*) viene effettuato attraverso un coefficiente K_l (coefficiente di localizzazione), generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *Subject* e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *comparable* all'epoca della stima.

V_{OMI} centrale all'epoca di stima

(Zona comparable)

$K_l = \text{-----}$

V_{OMI} centrale (epoca stima)

(Zona comparable)

Riallineamento per localizzazione: il coefficiente K_l trasla il dato storico (prezzo) dalla zona in cui si verifica la compravendita del *comparable*, alla zona in cui ricade il *Subject* e nel nostro caso varrà 1 in quanto risultano appartenere allo stesso Piano Particolareggiato sia i tre *comparables* che il *Subject*.

Le tabelle di calcolo del MCA - derivato, definiscono i prezzi unitari p_{ci} (€/mq), per ciascuno dei *comparables*, mediante il rapporto tra prezzo complessivo rilevato P_{ci} della singola unità immobiliare ricavato dall'atto di compravendita e la rispettiva superficie catastale (S_{Tci}).

Per i *comparables* i cui prezzi riferiscano di epoca diversa da quella del *Subject* si determinerà un prezzo unitario omogeneizzato p'_{ci} pari al prodotto tra prezzo unitario p_{ci} e coefficienti di riallineamento cronologico e di localizzazione K_e e K_l .

$$p'_{ci} = p_{ci} * K_e * K_l$$

Si procede quindi con il Test di Ammissibilità dei prezzi unitari omogeneizzati al fine di eliminare quei p'_{ci} che non rientrano nel range di valori propri della zona OMI in cui ricade il *Subject*; intervallo, ampliato dai costi unitari C'

e C'' da sostenere, rispettivamente per portare lo stato manutentivo dell'immobile in stima da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo".

Il prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ci} dovrà rientrare in un range di ammissibilità così definito:

$$V_{OMI \min} - C' < p'_{Ci} < V_{OMI \max} + C''$$

dove:

$V_{OMI \min}$ = valore OMI minimo della zona e della tipologia edilizia del Subject relativo al semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima.

$V_{OMI \max}$ = valore OMI massimo della zona e della tipologia edilizia del Subject relativo al semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima.

C' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del Subject da "scadente" a "normale".

C'' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del Subject da "normale" a "ottimo".

Per i *comparables* che soddisfano la condizione suddetta, si calcolano i prezzi complessivi P'_{Ci} ottenuti moltiplicando i prezzi unitari omogeneizzati p'_{Ci} per la corrispondente superficie totale ragguagliata $STCi$ (catastale):

$$P'_{Ci} = p'_{Ci} \times STCi$$

Redazione della Tabella dei dati

La Tabella dei dati per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima riassume le caratteristiche distintive con un relativo punteggio (0-1-2) dipendente dall'apprezzamento che il mercato riconosce alla singola caratteristica.

Redazione della Tabella dei prezzi marginali

Risultando il sistema MCA - derivato un procedimento comparativo pluripara metrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi componenti (chiamati prezzi marginali), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, nella Tabella dei prezzi marginali, sono calcolati i prezzi marginali di tutte le caratteristiche, previa somma algebrica della differenza di punteggio tra specifica caratteristica del *Subject* e quella dei tre *comparables*.

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo marginale di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i *comparables* (C_i), chiamato $p_{Ci \min}$, nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo *comparable* (PC_i), moltiplicato per un opportuno coefficiente K pari al così detto rapporto mercantile;
- alla superficie ragguagliata del *Subject*, moltiplicata nel caso della caratteristica "stato manutentivo" per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro.

Redazione della tabella di valutazione

La Tabella di valutazione è la tabella ove sono riportate per ogni singolo *comparable*, le correzioni di prezzo che dovrebbero subire i *comparables* considerati, in base alla caratteristica presa in esame, per essere assimilato all'immobile in stima, ossia per avere la stessa caratteristica (in termini di quantità o punteggio) del *Subject*.

Per determinare tali correzioni, per ogni *comparable*:

- nella prima colonna si calcolano le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del *Subject* e la corrispondente caratteristica del *comparable*;
- nella seconda colonna si calcolano le correzioni del prezzo da applicare al *comparable* quale differenza di punteggio moltiplicato il prezzo marginale della caratteristica.

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Sempre nella medesima tabella si procede per ogni *comparable* a determinare il prezzo corretto sommandosi algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato il prezzo corretto di ogni singolo *comparable* quale probabile valore del *Subject* in stima, si effettua una sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari *comparables*.

Infine, per verificare l'accettabilità del valore così determinato, si verifica che nessun prezzo unitario (ossia di ogni probabile valore del *Subject*) si discosti da una percentuale del 10%, coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

MCA - derivato Analisi dati degli immobili

Tabella descrittiva degli immobili

Nella "Tabella Descrittiva degli Immobili" sono state riportate le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinti per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche), relativamente a tre unità immobiliari di confronto, detti "*comparables*", localizzati e facenti parte dello stesso Piano Particolareggiato-Comparto A, che di seguito si riportano:

- ✓ "C_a": Capannone a destinazione commerciale ma utilizzato per attività produttiva con annessi vani uffici, antibagni e bagni disposti a piano terra oltre circostante area scoperta di pertinenza e cabina Enel di trasformazione ubicata in limitrofa particella catastale, sito in Rutigliano facente parte del Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia il tutto per una superficie catastale ragguagliata di 41.453 mq. L'immobile è stato venduto in data 22/12/2016 (Rogito notaio Francesco VALENTE n. 5852/4216) ad un prezzo di € 13.291.351,72.
Anno di ultimazione lavori di edificazione: 2011
Si ricava un valore unitario di €/mq 336,89

- ✓ **"C_b"**: Capannone a destinazione produttiva con annessi vani ufficio e bagno oltre circostante area di pertinenza scoperta e cabina Enel di trasformazione ubicata in limitrofa particella catastale, sito in Rutigliano facente parte del Piano Particolareggiato - Zona Commerciale di Via Adelfia il tutto per una superficie catastale ragguagliata di 2.865 mq. L'immobile è stato venduto in data 29/09/2017 (Rogito notaio Annalisa STASI n. 2145/1853) ad un prezzo di € 937.000,00.
Anno di ultimazione lavori di edificazione: 2009
Si ricava un valore unitario di €/mq 315,90
- ✓ **"C_e"**: Capannone a destinazione commerciale ma utilizzato per attività di magazzino con annessi vani uffici, antibagni e bagni disposti a piano primo cui si accede da vani scala interni ed ascensore oltre circostante area di pertinenza sito in Rutigliano facente parte del Piano Particolareggiato -Zona Commerciale di Via Adelfia il tutto per una superficie catastale ragguagliata di 13.040 mq. L'immobile è stato venduto in data 19/12/2018 (Rogito notaio Francesca BISSANTINI n. 95.131/20.264) ad un prezzo di € 2.700.000,00 causa un generale stato di scarsa manutenzione sia ordinaria che straordinaria compreso la mancanza del certificato di prevenzione incendi e di conformità impiantistica come riportato nel citato rogito all'art.3.
Anno di ultimazione lavori di edificazione: 2007
Si ricava un valore unitario di €/mq 244,57

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
denominazione	unità di misura		Ca	Cb	Cc	
	Posizionali	comune				(testo)
toponimo		(testo)	Via Adelfia snc	Via Adelfia snc	Via da denominare	Via da denominare
Catastali	NCT/NCEU		NCEU	NCEU	NCEU	NCT
	foglio	n.	23	23	23	23
	particella	n.	481	444	426	(vedi elenco in relazione)
	subalterno	n.	1	2	2	
Natura dati	registro / raccolta	n.	5852/4216	2145/1863	95.131/20.264	
	notario	(testo)	F. VALENTE	A. STAM	F. BIZZANTINI	
	agenzia					
	data di stipula	gg/mm/aa	22/12/2016	29/09/2017	19/12/2018	
Prezzo in Atti	€	13.291.351,00	937.000,00	2.700.000,00		
Prezzo proposta immobiliare Asking Price	€					
Treatabilità dell'Asking Price	%	0%	0%	0%		
Prezzo ridotto dell'offerta immobiliare	€	0,00	0,00	0,00		
Epoca	semestre		II	II	II	I
	anno		2016	2017	2018	2020
Zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D1	D1	D1
	fascia	(testo)	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
	Tipologia	(testo)	Produttiva	Produttiva	Produttiva	Produttiva
	minimo	€/mq	500	500	500	400
	massimo	€/mq	700	700	700	600
Obsolescenza funzionale	scadente					
	normale	(testo)	normale	normale	normale	ottimo
	ottimo					
Accessibilità	scadente					
	normale	(testo)	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo
	ottimo					
Stato manutentivo	scadente					
	normale	(testo)	normale	normale	normale	ottimo
	ottimo					
Consistenze (tipologia poligono DOGPA)	A *1,00	mq	35.685	1.896	8.000	180.370
	A1 uffici-archivi-servizi	mq	1.000	240	2.000	54.111
	A2	mq	0	0	0	0
	B	mq	0	0	0	0
	C	mq	0	0	0	0
	D (sino a 25 mq)	mq	0	0	0	0
	E (superiore a 25 mq)	mq	0	0	0	0
F	mq	26.478	8.013	8.000	227.715	
Superfici raggruppate	mq	39.453	2.966	11.040	263.746	
Prezzo o offerta unitaria	€/mq	336,89	315,90	244,57	0	
altezza	metri	(testo)	Variabile da	Variabile da	Variabile da	Variabile da
			7,5	6,5	7,5	7 a 15 m.
spazi di manovra / aree scoperte	scadente					
	normale	(testo)	normale	normale	normale	normale
	ottimo					
spazi di manovra / aree scoperte	esclusive / comuni	(testo)	esclusive	esclusive	esclusive	esclusive

Per le quantità che definiscono il Subject sono stati utilizzati i dati di: Superficie coperta Capannone mq. 180.370; la Superficie ad uso ufficio pari al 30% dell'area coperta dei capannoni (mq. 54.111) e la rimanente superficie quale area non interessata dalle costruzioni (mq. 408.085 -180.370) mq. 227.715

Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità

Dall'esame del riallineamento dei dati in funzione dell'epoca e della localizzazione degli immobili in comparazione con l'immobile "Subject" la cui realizzazione si ipotizza al fine dello sfruttamento della capacità edificatoria complessiva, si evince che tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati.

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable C ₁	Comparable C ₂	Comparable C ₃		
prezzo - offerta - valore		€ 11.261.261,00	€ 937.000,00	€ 2.781.000,00		
temperata DMI	semestre DMI epoca comparabile	II - 2016	II - 2017	II - 2018		
	zona DMI	D1	D1	D1		
	valore minimo DMI	€ 500	€ 500	€ 500		
	valore massimo DMI	€ 680	€ 680	€ 680		
	temperata DMI epoca - Stima	I - 2020	I - 2020	I - 2020	I - 2020	
	zona DMI	D1	D1	D1	D1	
	valore minimo DMI	€ 400	€ 400	€ 400	400	
valore massimo DMI	€ 600	€ 600	€ 600	600		
epoca del dato	valore medio DMI epoca comparabile (V _{DMC})	€ 500	€ 500	€ 500	C' (€/mq) media aritmetica scadente / normale	130,00
	valore medio DMI epoca stima (V _{DMC})	€ 500	€ 500	€ 500		
	coefficiente di epoca K _e = VDMC stima / VDMC comp	0,847	0,847	0,847	C'' (€/mq) media aritmetica normale / ottima	130,00
localizzazione generale	valore medio DMI zona comparabile (V _{DMZ})	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	
	valore medio DMI zona subject (V _{DMZ})	€ 500	€ 500	€ 500		
	coefficiente di localizzazione K _l = V _{DMZ} s / V _{DMZ} c	1,0	1,0	1,0		
consistenza ragguagliata		39,458	2,566	11,046	263,766	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p _q (€/mq)	336,99	315,08	244,57	p _q max (€/mq)	270,00
	prezzo unitario corretto p' _q (€/mq)	285,50	267,71	207,26	p' _q max (€/mq)	730,00
	prezzo corretto P' _q (€)	€ 11.263.858,75	€ 795.061,89	€ 2.388.130,59	p' _q min (€/mq)	207,26

Redazione della Tabella dei Dati

Nella Tabella dei dati sono stati inseriti per ogni immobile di confronto e per gli immobili in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce alle stesse

Relativamente all'unità immobiliare, si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche e punteggi

- Accessibilità: 0 per "scadente"; 1 per "normale", 2 per "ottimo";
- Obsolescenza funzionale: 0 per "scadente"; 1 per "normale", 2 per "ottimo";
- Stato manutentivo: 0 per "scadente"; 1 per "normale", 2 per "ottimo";
- Presenza aree uso uffici: 0 per "scadente"; 1 per "normale", 2 per "ottimo";
- Presenza aree esterne esclusive: 0 per "scadente"; 1 per "normale", 2 per "ottimo";
- Consistenza ragguagliata: espressa in mq

Per quanto riguarda la presenza di aree ad uso ufficio ed esterne di uso esclusivo si demanda alla tabella esplicativa.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Comparable C ₁	Comparable C ₂	Comparable C ₃	
	sigla	nome	dettagli voci	unità di misura o punteggio	quantità / numero	quantità / numero	quantità / numero	quantità / numero
edificio	C ₁	accessibilità	scadente	0	2	2	2	2
			normale	1				
			ottimo	2				
	C ₂	obsolescenza funzionale	scadente	0	1	1	1	2
			normale	1				
			ottimo	2				
unità immobiliare	C ₃	stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	2
			normale	1				
			ottimo	2				
	C ₄	presenza aree uffici	scadente (rapporto tra sup. principale e area uffici ≤ 5%)	0	1	1	1	1
			normale (rapporto tra sup. principale e area uffici > 5% - < 10%)	1				
			ottimo (rapporto tra sup. principale e area uffici)	2				
	C ₅	presenza aree esterne esclusive	scadente (rapporto tra sup. coperta e area esterna esclusiva ≤ 25%)	0	1	1	1	1
			normale (rapporto tra sup. coperta e area esterna esclusiva > 25% - < 100%)	1				
			ottimo (rapporto tra sup. coperta e area esterna esclusiva ≥ 100%)	2				
	C ₆	consistenza raggogliata		mq	39.453	2.966	11.040	263.746

Tabella dei Prezzi Marginali

La successiva tabella provvede all'apprezzamento delle precedenti caratteristiche mediante l'applicazione dei coefficienti. Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Per quantificare il prezzo marginale di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- ✓ al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato pc_{min} , nel caso della caratteristica consistenza (203,80 €/mq)
- ✓ al prezzo complessivo (€) del singolo comparable (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K valutato per le seguenti caratteristiche: accessibilità, obsolescenza funzionale, presenza superfici ad uso ufficio, presenza aree esterne esclusive
- ✓ alla superficie del Subject, moltiplicata nel caso della caratteristica "stato manutentivo" per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro quantificandosi in 120,00 €/mq il costo per passare da uno stato manutentivo all'altro.

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc	Comparable C _a	Comparable C _b	Comparable C _c
coefficienti	C ₁ accessibilità	Kc1 x PCI	€	0,06	675.831,41	47.644,07	137.288,14
	C ₂ obsolescenza funzionale	Kc2 x PCI	€	0,06	675.831,41	47.644,07	137.288,14
unità immobiliare	C ₃ stato manutentivo	Kc3 x S _{superf}	€/mq	1,30	34.286.956,60	34.286.956,60	34.286.956,60
	C ₄ presenza aree uffici	Kc4 x PCI	€	0,06	675.831,41	47.644,07	137.288,14
	C ₅ presenza aree esterne esclusive	Kc5 x PCI	€	0,06	675.831,41	47.644,07	137.288,14
	C ₆ consistenza ragguagliata	Kc6 x Polimin	€	0,06	12,44	12,44	12,44

Tabella di Valutazione

Nella tabella sono riportate le correzioni di prezzo che subiscono gli immobili presi a comparazione e per determinare tali correzioni, per ogni comparable sono state calcolate:

- ✓ nella prima colonna le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del *Subject* e la corrispondente caratteristica del *comparable*
- ✓ nella seconda colonna le correzioni del prezzo da applicare al *comparable* (differenza di punteggio x prezzo marginale della caratteristica).

Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al *Subject* preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo *comparable*, rappresenta un probabile valore dell'immobile "*Subject*", si è calcolata la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari *comparables*. Tutti i *comparables* rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati, in quanto si discostano al massimo dell'11,4% (percentuale ritenuta comunque coerente con l'alea estimativa del 10% ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso stima analitica) dalla media dei prezzi unitari corretti.

CARATTERISTICHE		Comparable C _a		Comparable C _b		Comparable C _c		IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	nome	punteggio (Subject - C _a)	correzioni / prezzo ΔP ₁	punteggio (Subject - C _b)	correzioni / prezzo ΔP ₂	punteggio (Subject - C _c)	correzioni / prezzo ΔP ₃	
coefficienti	C ₁ accessibilità	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2
	C ₂ obsolescenza funzionale	1	675.831,41	1	47.644,07	1	137.288,14	3
unità immobiliare	C ₃ stato manutentivo	1	34.286.956,60	1	34.286.956,60	1	34.286.956,60	2
	C ₄ presenza superfici ed uso uffici	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1
	C ₅ presenza aree esterne esclusive	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1
	C ₆ consistenza ragguagliata	124.255	€ 46.406.670,50	260.700	€ 54.048.855,01	252.700	€ 52.375.409,39	186.670
SINTESI VALUTATIVA	comparatore delle correzioni al prezzo	$\sum \Delta P_1$	€ 81.949.454,51	$\sum \Delta P_2$	€ 88.585.795,68	$\sum \Delta P_3$	€ 86.799.714,00	P _S P _S P _S P _S Δ %
	prezzo omogeneizzato iniziale	P ¹ _{C_a}	€ 11.203.850,78	P ¹ _{C_b}	€ 704.067,80	P ¹ _{C_c}	€ 2.288.195,59	
	prezzo corretto finale	P ¹ _{C_a} + $\sum \Delta P_1$	€ 92.713.335,29	P ¹ _{C_b} + $\sum \Delta P_2$	€ 89.377.523,48	P ¹ _{C_c} + $\sum \Delta P_3$	€ 89.087.849,05	
	prezzo unitario corretto finale	P ¹ _{C_a}	€ 251,51	P ¹ _{C_b}	€ 918,32	P ¹ _{C_c}	€ 537,78	
	scostamento percentuale/medio	Δ %	11,4%	Δ %	10,97%	Δ %	11,0%	
								€ 90.320.220,47
								€ 342,67

Nella Tabella precedente è riportato il calcolo per la ricerca del valore di trasformazione dell'intero lotto attraverso la quantificazione dei costi, degli oneri e delle attualizzazioni procederà con l'avvenuta determinazione del valore di mercato del *Subject* pari ad € 90.326.229,47.

2. C - Costo di Trasformazione

Il costo complessivo di produzione necessario alla trasformazione è pari alla somma dei costi tecnici di produzione

$C_{tc} = (C_T + O_f + O_r)$ e del profitto U_p .

$$C = CT + U_p.$$

CT - Costo di Trasformazione (€ 56.990.426)

Il costo di trasformazione è dato dalla somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione

A. Costi diretti di trasformazione (€ 50.211.320)

In generale il costo tecnico di costruzione C_{tc} corrisponde alla somma delle spese che un appaltatore ordinario sosterebbe per realizzare il prodotto edilizio ottenibile attraverso la trasformazione (*Best Use*) ipotizzata per l'immobile in stima. Il costo è pari alla somma di tre differenti fattori:

- C_{oi} costo delle opere di idoneizzazione dell'area: è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile quali demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, opere di difesa idraulica dei lotti e costi di bonifica ambientale, nel nostro caso pari a zero in quanto tutta l'area risulta inedificata con terreni incolti senza svolgere indagini per valutare la necessità di opere di bonifica ambientale;
- C_{sc} costo di costruzione delle superfici coperte: è costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare tutti i capannoni e gli edifici in progetto;
- C_{se} costo di sistemazione delle aree esterne: è costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni in particolare strade ed aree a verde.

I costi sono stati determinati in relazione a quanto riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano edizione DEI, - Anno 2019, per le seguenti Tipologie:

1. **E8** Complesso Industriale completo - Copertura piana (h 7,00m)
2. **I4** Strada pubblica
3. **E8** Complesso Industriale completo - Opere esterne (verde)

Dai tre quadri che seguono si ricavano i seguenti costi unitari:

- per il complesso edilizio costituito dai Comparti B₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇, C₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆ e D₂₋₃₋₄ con capannoni aventi altezza sotto trave di 7 metri: costo di **233,00** €/mq (da rapportare in aumento con l'altezza interna per

tipologia del singolo capannone in progetto con altezza rispettivamente di 8-9 e 10 metri e di 15 metri per il solo fabbricato D2 da destinarsi a servizi)

- > per la realizzazione di viabilità carrabile - strada pubblica: costo di **96,00 €/mq**
- > per la realizzazione delle opere esterne ed aree a verde: costo di **37,00 €/mq**

Costo unitario capannone

EDILIZIA INDUSTRIALE
8
 Complesso industriale completo
 Complesso completo (capannone, magazzini, palestre, uffici e servizi) con servizi di manutenzione

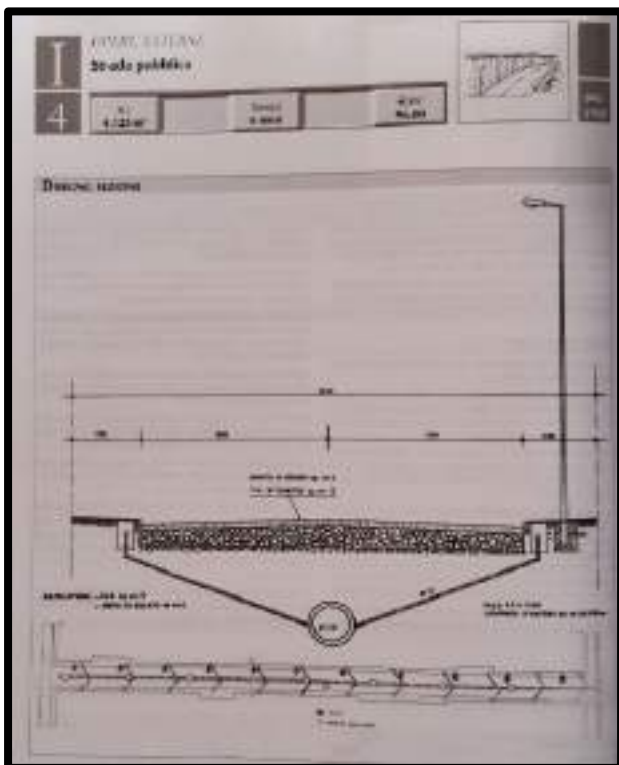
Altezza: 10 metri
 Area coperta: 100,00 mq

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI DI INCIDENZA PER IL CAPANNONE

CODICE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO (€)	%
01.1	Struttura portante in ferro e cemento	20.77	1.200,00	5,82
02.2	Fornitura e posa in opera di tralicci	1.000	1.000,00	4,89
03.3	Impalcatura in ferro e cemento	40.00	1.000,00	19,10
04.4	Placche in gesso (per pareti interne e divisori)	20.00	1.000,00	9,56
05.5	Pavimento in cemento	20.00	1.000,00	9,56
06.6	Manodopera specializzata (comprensivo di tutti gli oneri di cantiere)	1.000	1.000,00	4,89
07.7	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
08.8	Manodopera specializzata	1.000	1.000,00	4,89
09.9	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
10.0	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
11.1	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
12.2	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
13.3	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
14.4	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
15.5	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
16.6	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
17.7	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
18.8	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
19.9	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
20.0	Manodopera specializzata (per lavori di finitura)	1.000	1.000,00	4,89
Costo Totale		20.424.413,13	100,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI
 Costo dell'opera al mq: 204.244,13 € (per 100,00 mq)
€ 204.244

Costo unitario strada



Costo unitario opere esterne (Verde)

EDILIZIA INDUSTRIALE
8
 Complesso industriale completo
 Complesso completo (capannone, magazzini, palestre, uffici e servizi) con servizi di manutenzione

Altezza: 10 metri
 Area coperta: 100,00 mq

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI DI INCIDENZA PER LE OPERE ESTERNE

CODICE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO (€)	%
01	Scavi perimetrali di sicurezza	112	812,00	7,78
02	Scavi generali e portanti	24	775,00	6,94
03	Trasporto di terra	11	544,00	5,01
04	Caricchi e scaricchi	11	480,00	4,44
05	Ripristino in opera di	175	186,00	16,20
06	Infestazioni piante, arbusti ed altri alberi	112	374,00	3,24
07	Infestazioni piante, arbusti ed altri alberi	11	155,00	1,37
08	Clorofughi	11	993,00	2,00
09	Costi di	5	527,00	1,18
10	Manodopera specializzata di finitura	5	480,00	0,94
Costo Totale		400.618,00	100,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI
 Costo dell'opera al mq: 400.618,00 € (per 100,00 mq)
€ 37,00

I costi unitari:

- per la realizzazione di viabilità carrabile - strada pubblica: costo di 96,00 €/mq
- per la realizzazione delle opere esterne ed aree a verde: costo di 37,00 €/mq

omogenizzati diventano

- per la realizzazione di viabilità carrabile - strada pubblica: costo di 72,00 €/mq
- per la realizzazione delle opere esterne ed aree a verde: costo di 16,87,00 €/mq

Tipologia Costi	OPERE ESTERNE	OPERE ESTERNE	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO
Pubblicazione di riferimento	Edizione DEI 2019 "Prezzario Tipologie Edilizie" Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	Edizione DEI 2019 "Prezzario Tipologie Edilizie" Collegio Ingg. ed Archh. di Milano	
Oggetto	I 1- GIARDINO PUBBLICO	I 4 - STRADA PUBBLICA	
Luogo	Nord Italia	Nord Italia	
Data (anno)	2019	2019	
Superficie (mq)	10.500,00	4.125,00	
Altezza (m)			
Volume (mc)	-	-	
Tempi (mesi)	6	6	
Costo unitario rilevato	€ 37,00	€ 96,00	
Costo unitario calcolato	VOCI CONSIDERATE 1-2-3-4-5-7-10 DA CUI PREZZO UNITARIO € 22,49	VOCI CONSIDERATE 1-2-3-4-5-6-7-8 DA CUI PREZZO UNITARIO € 96,00	
Ubicazione e contesto	0,75	0,75	COEFF. OMOGENIZZAZIONE
Aggiornamento temporale	1,00	1,00	
Livello qualitativo	1,00	1,00	
Coefficiente finale	0,750	0,750	
Costo unitario omogenizzato	€ 16,87	€ 72,00	
Quantità	1.000,00	1.000,00	
Costo di Costruzione	€ 16.867,57	€ 72.000,00	
Valore aree = Costo costruzione	€ 88.867,57		

B. Costi indiretti di trasformazione

Comprendono i costi di gestione e gli oneri di urbanizzazione.

C_g - Costi di gestione (€ 5.399.393)

Comprendono gli onorari professionali, gli oneri per allacciamenti, le spese generali e le spese per la futura prevista commercializzazione degli immobili

O_p - Onorari professionali

Si assumono pari al 6% del costo tecnico di costruzione

S_g - Spese generali

Si assumono pari al 2% del costo tecnico di costruzione più gli oneri di urbanizzazione

S_c - Spese di commercializzazione

Sono conteggiate in percentuale (1,5%) rispetto al valore di mercato V_M ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione

O_u - Oneri di urbanizzazione (€ 1.379.713)

Il Comune di Rutigliano ha quantificato con Delibera di Consiglio Comunale n.55 dell'11.03.2020 gli importi unitari relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con la seguente tabella:

Nella tabella di pag114 . si farà riferimento al costo di costruzione ed alle urbanizzazioni primarie mentre le urbanizzazioni secondarie risultano integralmente pagate dalla giusta delibera n.46 del 8.07.2010 e successivo atto aggiuntivo alla Convenzione rep n. 3247 del 10.11.2008 con atto del 16.07.2010 rep. N. 2483.

ONERI URBANIZZAZIONE ANNO 2020 IN EURO			TIPO DI INTERVENTO	CLASSE Numero addetti
PRIM.	SEC.	TOTALI		
2,72	1,36	4,08	P.I.P. N.I. A.	1 - 10
3,06	1,53	4,60	P.I.P. N.I. A.	11 - 50
2,04	1,02	3,06	P.I.P. N.I. A.	51 - 200
3,19	1,36	4,55	P.I.P. N.I. A.	201 - 1000
3,59	1,53	5,12	P.I.P. N.I. A.	Oltre 1000
2,39	1,02	3,41	P.I.P. N.I. A.	
3,58	1,36	4,94	P.I.P. N.I. A.	
4,03	1,53	5,56	P.I.P. N.I. A.	
2,68	1,02	3,71	P.I.P. N.I. A.	
3,89	1,36	5,25	P.I.P. N.I. A.	
4,38	1,53	5,91	P.I.P. N.I. A.	
2,92	1,02	3,94	P.I.P. N.I. A.	
4,36	1,36	5,72	P.I.P. N.I. A.	
4,90	1,53	6,43	P.I.P. N.I. A.	
1,27	1,02	2,29	P.I.P. N.I. A.	

O_{fc} - Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (€ 4.140.554)

Gli oneri sono calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (quota 60%) applicando la nota formula dell'interesse composto: $I = C \times (q^t - 1)$ dove $q = (1 + i)$ dove C'è il capitale "t" gli anni o frazioni di anni di debito. Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo ricompreso tra il momento in cui si ipotizza

l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima unità immobiliare realizzata). Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dalla banca

erogante il mutuo/prestito a favore del promotore immobiliare cui ordinariamente si ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione con quota massima del debito stimata al 60%. Il profitto del promotore risulta escluso dal conteggio di alcun interesse.

Gli interessi passivi sono quantificati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito pari al periodo tra l'iniziale esborso in denaro ed il completamento dell'operazione immobiliare. La massima quota di indebitamento d si è assunta pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà da parte dell'imprenditore che investe il proprio capitale al 40%. Gli interessi passivi si applicheranno sia ai costi diretti che indiretti di trasformazione CT.

Il saggio di interesse a debito è rappresentato dall'EURIRS incrementato dello *spread* e delle spese accessorie. Si è utilizzato l'EURIRS a 5 ANNI (aggiornato al nov 2020) pari al -0,45%, uno *spread* come applicato dagli istituti bancari pari al 3,5% ed una quota di spese generalmente quantificabili allo 0,55%. Pertanto, per la stima in oggetto, si è applicato un tasso " r " pari a:

$$i = -0,45 \% + 3,50 \% + 0,55 \% = 3,60 \%$$

O_t - Oneri sull'acquisto del bene da trasformare

Rappresentano gli oneri sul valore incognito dell'immobile da trasformare. Nell'ipotesi che il rogito sconti IMPOSTA DI REGISTRO (8%), IPOTECARIA (2%), CATASTALE (1%) e sia soggetto a consulenze tecnico-legali- notarili, e spese accessorie (2,25%), gli oneri gravanti sul capitale immobiliare si assumono, indicativamente per la presente stima, **nella percentuale del 12,25%**.

U_p - Profitto del promotore (€ 9.032.623)

Il promotore è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori del processo di trasformazione (appaltatore, Pubblica Amministrazione, istituto di credito ecc.). La remunerazione dell'investimento è definita profitto del promotore "U_p"; il profitto remunera l'attività organizzativa del promotore e il rischio imprenditoriale a cui si espone e si esprime come percentuale dei ricavi della vendita del prodotto dell'investimento V_M. **Si assume un valore pari al 12,25%**.

Attualizzazione

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il valore richiesto è da riferirsi all'attualità e non alla futura data di ultimazione dell'intera operazione immobiliare.

Il procedimento di anticipazione all'attualità interviene sia sui flussi in entrata (RICAVI) che sui flussi in uscita (COSTI) sostenuti alla data di completamento della trasformazione ipotizzata. In sintesi, il processo dell'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Risulta considerata l'attualizzazione dei termini economici nella loro distribuzione temporale attraverso il coefficiente $1/q^n$ dove $q = 1 + r$

Il tasso r da utilizzarsi deriverebbe dal raffronto con i titoli a rischio compatibile con l'operazione immobiliare applicandosi un tasso "Risk Free" nominale (cioè privato degli effettivi inflattivi) derivato dalla media tra i TITOLI DI STATO a 3 ANNI (-0,14%) e 7 ANNI (0,34%) che risultano essere i valori noti della più recente asta svoltasi in data 13/10/2020; il valore medio dello 0,10% è stato prudenzialmente aumentato utilizzando nei conteggi il valore 1,5%.

Definizione della tempistica dell'operazione

Il numero di anni n definisce l'arco temporale nel quale si ipotizza possa effettuarsi l'intero intervento edilizio, periodo che intercorre tra la data di acquisto del bene da trasformare e la data di completamento lavori che concluderebbe la trasformazione stessa, cui seguirà la vendita dell'immobile trasformato. Nel caso in esame, a decorrere dalla data di questa relazione di stima, si distinguono le seguenti fasi:

n_1 = fase di costruzione: 48 mesi

n_2 = fase di commercializzazione: 12 mesi

durata complessiva di anni cinque (5).

La Tabella di seguito, individua analiticamente il Valore di mercato del bene oggetto di trasformazione.

VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE							Vm =	€ 90.326.229
Costi diretti e indiretti di costruzione	Simboli	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Unità di misura	Costo		
Costi di Materiali edili (strutturale)	Col	l		0		€ 0		
Costi di costruzione Superficie coperta H=0m	Cac	233,00 €/mq	mq	64.388	mq	€ 10.342.404		
Costi di costruzione Superficie coperta H=1m	Ccc	241,16 €/mq	mq	74.591	mq	€ 17.968.294		
Costi di costruzione Superficie coperta H=1m	Ccc	249,60 €/mq	mq	29.841	mq	€ 7.448.427		
Costi di costruzione Superficie coperta H=10m	Csc	258,33 €/mq	mq	28.098	mq	€ 7.258.592		
Costi di costruzione Superficie coperta H=10m	Csc	278,41 €/mq	mq	3.430	mq	€ 953.840		
Costi di costruzione Superfici esterne (plattali e pergole)	Cse	72,00 €/mq	mq	74.776	mq	€ 5.383.872		
Costi di costruzione Superfici esterne (verdi)	Cse	16,87 €/mq	mq	49.565	mq	€ 836.162		
Ci Costo tecnico di costruzione						Cic = (Col+ECac+ECcc+ECsc+ECse)		€ 50.211.320
Oneri di Urbanizzazione primaria	Oup = 4,09 €/mq (valore unitario indicativo dal SUF comunale)	409,00%	Oup = 4,09 €/mq x 180.370 mq					€ 737.719
Oneri di Urbanizzazione secondaria	Ous: già integralmente pagati con la realizzazione del comparto A							€ 0
Oneri Contributo di costruzione	Occ = % Cic' (711,87 €/mq valore unitario indicato dal SUF comunale)	0,50%	Cic' = 711,87 €/mq x 180.370 mq = 128.399.903,90					€ 642.000
2) Oneri di urbanizzazione complessivi								Ou = (Oup+Ous+Ooc)
								€ 1.379.719
Oneri professionali	Op = % Cic	6,00%						€ 3.012.679
Spese generali e oneri accessori	Og = % (Cic+Ou)	2,00%						€ 1.051.821
Spese commercializzazione	Osc = % Vm	1,50%						€ 1.354.893
3) Costi di gestione								Og = (Op+Og+Osc)
								€ 5.399.393
(1)+(2)+(3) C T Costi Totali diretti e indiretti								€ 56.990.426
Costi finanziari	Simboli	Tasso f (annuale)	Tempo a fine periodo (anni)	Quota costi	Quota debito "d"	Costi	Importo	
su costo tecnico di costruzione Cic	$OC1 = 30\% Cic \times d \times [(1+f)^n - 1]$	3,60%	60	30%	60%	€ 50.211.320	€ 1.748.273	
su oneri urbanizzazione Ou	$OC2 = 70\% Ou \times d \times [(1+f)^n - 1]$	3,60%	30	70%	60%	€ 50.211.320	€ 1.949.540	
su costi di gestione Og	$OC3 = 100\% Ou \times d \times [(1+f)^n - 1]$	3,60%	18	100%	60%	€ 1.379.719	€ 45.103	
	$OC4 = 30\% Og \times d \times [(1+f)^n - 1]$	3,60%	60	30%	60%	€ 5.399.393	€ 187.998	
	$OC5 = 70\% Og \times d \times [(1+f)^n - 1]$	3,60%	30	70%	60%	€ 5.399.393	€ 209.641	
	OC					OC	€ 4.140.554	
Utile del Promotore	Simboli	Aliquota	Vm					
sul valore di mercato del bene trasformato	Up = % Vm	10,00%	€ 90.326.229					€ 9.032.623
VALORE / COSTO	IMPORTO	Tasso f	Tempo da inizio periodo (anni)	Fattore Attualizzazione 1/n	VALORE ATTUALIZZATO			
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	€ 90.326.229	3,60%	60	0,838	€ 75.685.922			
Valore di Mercato Attualizzato Vm'					€ 75.685.922			
$OC1 = 30\% Cic \times d \times [(1+f)^n - 1]$	€ 1.748.273	3,60%	60	0,838	€ 1.461.882			
$OC2 = 70\% Ou \times d \times [(1+f)^n - 1]$	€ 1.949.540	3,60%	30	0,915	€ 1.773.647			
$OC3 = 100\% Ou \times d \times [(1+f)^n - 1]$	€ 1.379.719	3,60%	18	0,932	€ 1.285.692			
$OC4 = 30\% Og \times d \times [(1+f)^n - 1]$	€ 1.879.998	3,60%	60	0,838	€ 1.567.274			
$OC5 = 70\% Og \times d \times [(1+f)^n - 1]$	€ 209.641	3,60%	30	0,915	€ 1.459.741			
Costi di trasformazione Attualizzati C T = Cic + Ou + Op + Og + Osc					€ 50.896.095			
OC costi finanziari sul costo Ct dei costi	€ 4.140.554	3,60%	60	0,838	€ 3.469.842			
Up utile del promotore	€ 9.032.623	3,60%	60	0,838	€ 7.568.982			
Costi Attualizzati OC + Up					€ 11.038.824			
TOTALE Importi da Attualizzare: Vm - (Ct + OC + Up)					€ 13.745.852			
Tasso di sconto F =	1,50%							
OC costi finanziari relativi al capitale immobilizzato	$OC = \% Vt$ (immortale)	12,25%	0	1,000	Oc %		12,25%	
OC costi finanziari relativi al capitale immobilizzato	$OC = 0,7 * (1+0,015) * [(1+f)^n - 1]$ (immortale)	6,07%	60	0,928	Oc %		5,64%	
Vt = [Vm - (Ct + OC + Up)] * [(1+f)^n] / [(1+0,015) + 0,015]					€ 11.663.592			
Vt (cifra tonda)					€ 11.664.050,00			
Valore unitario espresso in €/mq della superficie (407.845 mq) del Piano Particolareggiato di Variante					28,50			
N.B. In verde costi in "assordati" sul valore nominale								
<p>Area a verde Mq. (24.875+10.620+14.070)=mq. 49.565 Viabilità Mq. (26.600+27.283+7.680+13.693)=mq. 74.776</p> <p>Opere di Urbanizzazioni secondarie pagate dalla logistica Sid s.r.l. giusta delibera n.46 del 8.07.2010 e successivo atto aggiuntivo alla Convenzione rep. n. 3247 del</p>								

IV. CONCLUSIONI

Per quanto esposto, il più probabile valore di mercato dei lotti di terreno che individuano la porzione inedificata della Piano Particolareggiato della Zona Commerciale di Via Adelfia (Variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42/2008 del 31.07.2008) contraddistinti con la sigla : Blocco "B₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇" ; Blocco " C₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆" ; e "D₂₋₃₋₄" ,mediante l'applicazione del procedimento indiretto del valore di trasformazione è quantificabile in € 11.663.861,00 arrotondato in:

€ 11.664.000,00 (dicoundicimilioniseicentosessantaquattromila euro/00).

Il cui valore unitario, espresso in €/mq. della superficie totale (mq. 407.845) è pari a € 28,599/mq.(arrotondato a € 28,60/mq) mentre il valore unitario, espresso in €/mc del Volume totale (mc. 1.505.130) è pari a € 7,75/mc.

Il Valore attribuito ai blocchi è al netto della quota parte indivisa delle aree destinate a viabilità e verde in quanto sono da cedere al Comune a titolo gratuito e comunque totalmente prive di volumetria ivi insediabile avendo già concorso alla produzione della volumetria indivisa realizzabile sui lotti ricadenti nei Blocchi.

In base alla documentazione richiesta ed ottenuta dal S.U.E. comunale, alla conformazione dei blocchi ricadenti nel P. P. della Zona Commerciale di Via Adelfia ed alle ricerche di mercato svolte, si consiglia di:

A) Per la vendita totale della maglia

Il più probabile valore di mercato dei lotti di terreno che individuano la porzione inediticata della Piano Particolareggiato della Zona Commerciale di Via Adelfia (contraddistinti con la sigla : **Blocco "B_{1-2-3-4-5-6-7"}** ; **Blocco "C_{1-2-3-4-5-6"}** ; e **"D_{2-3-4"}**, individuate dalle particelle catastali di cui al punto a) di seguito riportato,

a) Blocco "B_{1-2-3-4-5-6-7"} ; Blocco "C_{1-2-3-4-5-6"} ; e "D_{2-3-4"} individuata dalle seguenti particelle catastali :

foglio	partic.	sup. (Ha)			
8	1662		3	35	
8	1663		39	23	
18	225		7	0	
18	226		36	91	
18	336		98	92	
18	338	5	11	65	
18	340	5	17	61	
18	344		38	8	
18	769		6	48	
18	770		23	95	
18	771	1	29	57	
18	775		1	40	
18	776	1	24	94	
24	359		0	18	
24	360		2	73	
24	361		2	47	
24	362		0	26	
24	534		2	83	
24	535		16	56	
24	717		0		
24	763		59	60	
24	764		67	73	
24	766		88	37	
24	768		7	16	
24	770		3	2	
24	810/a	22	88	45	
		340000	66600	1245	407845

nonché la pertinente quota parte indivisa della part.lla n. 810/d (da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato) di cui al punto b),

b) All'intera maglia (costituita dal Blocco "B"+ "C"+"D(2+3+4)" inerisce una pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 8.170 / (mc. 3.092.553,30) \times mc. 1.587.423,30 = mq. 4.194$ della part.lla n. 810/d (da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato)

per quanto esposto assumendo il valore unitario la superficie, espresso in €/mq. pari a € 28,60/mq, il valore di mercato dell'intera maglia è quantificabile in : $(mc. 407.845) \times (\text{€ } 28.60/mq) = \text{€ } 11.664.367,00$, arrotondato in:

€ 11.664.000,00 (dicoundicimilioneicentosessantaquattromilaetri/00).

Il Valore attribuito ai blocchi è al netto della quota parte indivisa delle aree destinate a viabilità e verde in quanto sono da cedere al Comune a titolo gratuito e comunque totalmente prive di volumetria ivi insediabile avendo già concorso alla produzione della volumetria indivisa realizzabile sui lotti ricadenti nei Blocchi.

B) Per la vendita frazionata della maglia

Nel caso si optasse per la vendita frazionata della maglia è necessario frazionare i blocchi individuati con la sigla "B" "C" "D e considerare come valore unitario il volume , espresso in €/mc pari a € **7,75/mc**. Pertanto ogni singolo Blocco sarà caratterizzato dai **seguenti dati**:

B.1) Vendita del blocco "B"

Il **Blocco "B_{1-2-3-4-5-6-7"}** ; è costituito dalle aree di cui alla Tabella a)

a) La Capacita volumetrica è di mc. 1.005.568 e la superficie del Blocco "B" è individuata dalle seguenti particelle catastali

-Tabella a-

Blocco B					
foglio	partic.	sup. (Ha)			
24	359		0	18	
24	360		2	73	
24	361		2	47	
24	362		0	26	
24	534		2	83	
24	535		16	56	
24	763/a		22	11	
24	764/a		5	80	
24	766/a		27	90	
24	768a		7	16	
24	770/a		2	0	
24	810/aa	20	90	0	
		200000	17500	500	218000

b) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 24.875 / (mc. 1.505.130) \times mc.1.005.568 = mq. 16.619$

dell'area Verde individuate dalle particelle catastali come da allegata tabella b)

Tabella b)

Verde					
foglio	partic.	sup. (Ha)			
8	1662		3	35	
8	1663		39	23	
18	225/b		0	40	
18	226/b		0	81	
18	336/b		1	92	
18	338/b		6	65	
18	340/d		21	16	
18	344/b		1	8	
18	769		6	48	
18	770/b		21	5	
18	771/b		55	12	
18	775		1	40	
18	776/b		51	94	
24	763/d		0	49	
24	764/d		2	53	
24	766/b		3	67	
24	770/b		1	2	
24	810/ad		30	45	
		0	24100	775	24875

c) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 26.400 / (mc. 1.505.130) \times mc. 1.005.568 = \underline{mq. 17.638}$ dell'area destinata a Viabilita' individuate dalle part.ile catastali come da allegata tabella c)

Tabella c)

Viabilita'					
foglio	partic.	sup. (Ha)			
18	340/c	1	6	90	
18	344/a		37	0	
	763/c		22	0	
24	764/c		24	80	
24	766/d		28	55	
24	810/ac		44	75	
		10000	16100	300	26400

d) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 8.170 / (mc. 3.092.553,30) \times mc. 1.005.568,00 = mq. 2.655$ della part.lla n. 810/d (da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato)

Il valore di mercato del blocco "B" , con capacita' volumetrica di mc.1.005.568,00 , assumendo valore unitario la superficie, espresso in €/mc. pari a € 7,75/mc, è quantificabile in

$$(mc. 1.005.568,00) \times (€ 7,75/mc) = € 7.793.152,00$$

(dicoeurisettemilionisettecentonovantatremilacentocinquantadue /00)

Il Valore attribuito ai blocchi è al netto della quota parte indivisa delle aree destinate a viabilità e verde in quanto sono da cedere al Comune a titolo gratuito e comunque totalmente prive di volumetria ivi insediabile avendo già concorso alla produzione della volumetria indivisa realizzabile sui lotti ricadenti nei Blocchi.

B.2) Vendita del blocco "C"

Il Blocco " C₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆"; è costituito dalle aree di cui alla tabella a)

- a) La Capacita volumetrica è di mc. 431.313 e la superficie del Blocco "C" è individuata dalle seguenti particelle catastali

(Tabella a)

Blocco C				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	225/a		6	60
18	226/a		36	10
18	336/a		97	0
18	338/a	5	5	0
	340/a	2	54	95
18	770/a		2	90
18	771/a		74	45
18	776/a		73	0
		70000	34700	300
				105000

- b) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 24.875 / (mc. 1.505.130) \times mc.431.313 = mq. 7.128$ dell'area

Verde individuate dalle part.ile catastali come da allegata tabella b)

Tabella b

Verde				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
8	1662		3	35
8	1663		39	23
18	225/b		0	40
18	226/b		0	81
18	336/b		1	92
18	338/b		6	65
18	340/d		21	16
18	344/b		1	8
18	769		6	48
18	770/b		21	5
18	771/b		55	12
18	775		1	40
18	776/b		51	94
24	763/d		0	49
24	764/d		2	53
24	766/b		3	67
24	770/b		1	2
24	810/ad		30	45
		0	24100	775
				24875

- c) La pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 26.400 / (mc. 1.505.130) \times mc. 431.313 = \underline{mq. 7.565}$ dell'area destinata a Viabilita' individuate dalle part.lla catastali come da allegata tabella c)

Tabella c)

Viabilita'				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	340/c	1	6	90
18	344/a		37	0
	763/c		22	0
24	764/c		24	80
24	766/d		28	55
24	810/ac		44	75
		10000	16100	300
				26400

- d) La pertinente quota parte indivisa pari $Mq. 8.170 / (mc. 3.092.553,30) \times mc. 431.313,00 = mq. 1.140$ della part.lla n. 810/d (da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato)

Il valore di mercato del blocco "C" , con capacita' volumetrica di mc.431.313 , assumendo valore unitario la superficie, espresso in €/mc. pari a € 7,75/mc, è quantificabile in

$$(mc. 431.313) \times (€ 7,75/mc) = € 3.340.250,00$$

(dico euritremilionitrecentoquarantamiladuecentocinquanta /00)

Il Valore attribuito ai blocchi è al netto della quota parte indivisa delle aree destinate a viabilità e verde in quanto sono da cedere al Comune a titolo gratuito e comunque totalmente prive di volumetria ivi insediabile avendo già concorso alla produzione della volumetria indivisa realizzabile sui lotti ricadenti nei Blocchi.

B.3) Vendita del blocco "D"

Il Blocco " D₂₋₃₋₄"; è costituito dalle aree di cui alla Tabella a

a) La Capacita volumetrica è di mc. 68.249 e la superficie del Blocco "D" è individuata dalle seguenti particelle catastali

-Tabella a)-

Blocco D				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	340/b	1	34	90
18	763/b		15	20
24	764/b		35	0
24	766/c		28	60
24	810/ab	1	22	0
		20000	13400	170
				33570

b) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 24.875 / (mc. 1.505.130) \times mc.68.249 = mq. 1.128$ dell'area

Verde individuate dalle part.ile catastali come da allegata tabella b)

Tabella b)

Verde				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
8	1662		3	35
8	1663		39	23
18	225/b		0	40
18	226/b		0	81
18	336/b		1	92
18	338/b		6	65
18	340/d		21	16
18	344/b		1	8
18	769		6	48
18	770/b		21	5
18	771/b		55	12
18	775		1	40
18	776/b		51	94
24	763/d		0	49
24	764/d		2	53
24	766/b		3	67
24	770/b		1	2
24	810/ad		30	45
		0	24100	775
				24875

c) la pertinente quota parte indivisa pari a $Mq. 26.400 / (mc. 1.505.130) \times mc.68.249 = \underline{mq. 1.197}$ dell'area destinata a Viabilita' individuate dalle part.lla catastali come da allegata tabella c)

Tabella b)

Viabilita'				
foglio	partic.	sup. (Ha)		
18	340/c	1	6	90
18	344/a		37	0
	763/c		22	0
24	764/c		24	80
24	766/d		28	55
24	810/ac		44	75
		10000	16100	300
				26400

d) la pertinente quota parte indivisa pari $Mq. 8.170 / (mc. 3.092.553,30) \times mc.68.249 = mq. 180$ della part.lla n. 810/d (da cedersi a titolo gratuito al Comune di Rutigliano in quanto destinate ad opere di urbanizzazioni del Piano Particolareggiato)

Il valore di mercato del blocco "D", con capacita' volumetrica di mc.68.249, assumendo valore unitario la superficie, espresso in €/mc. pari a € 7,75/mc, è quantificabile in

$$(mc. 68.249) \times (\text{€ } 7,75/mc) = \text{€ } 528.930,00$$

(dico euricinquecentotottomilanovecentotrenta /00)

Il Valore attribuito ai blocchi è al netto della quota parte indivisa delle aree destinate a viabilità e verde in quanto sono da cedere al Comune a titolo gratuito e comunque totalmente prive di volumetria ivi insediabile avendo già concorso alla produzione della volumetria indivisa realizzabile sui lotti ricadenti nei Blocchi.

Limiti della presente valutazione

- ✓ il computo delle superfici dei comparabili è stato eseguito sulla base delle planimetrie catastali;
- ✓ i dati OMI sono quelli presenti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate cui sono stati richiesti i semestri degli anni 2016, 2017 e 2018 relativi alle date dei citati rogiti;
- ✓ le indagini di mercato eseguite sono da intendersi rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.
- ✓ Mancanza di frazionamento lotti ricadenti nel Comparti B₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇, C₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆ e D₂₋₃₋₄
- ✓ Mancanza di dati certi sulle Urbanizzazioni primarie realizzate a da realizzare garantite dalla polizza fidejussoria n. 713362871 del 24.0.2008

Capitoli 3 - Riepilogo generale perizia

Capitoli 1 - Valutazione Compendio immobiliare di Martina Franca

Valore compendio immobiliare ubicato nel Comune di
Martina Franca

€693.327,00

Capitoli 2 - Valutazione Compendio immobiliare e mobiliare di Rutigliano

A. Valore delle aree ed immobili esistenti su cui veniva
esercitata la gestione dei servizi

€1.700.000,00

B. Valore del bene immobiliare destinato a ristorante
(€463.000/00) comprensivo delle attrezzature
presenti (€35.000/00)

€498.000,00

C. Valutazione del bene immobiliare destinato piazzale

€570.000,00

D. Valore delle aree commerciali e servizi di nuova
realizzazione

€11.664.000/00

