

*oggetto*

**Relazione di stima riguardante il parere di congruità su perizia di stima inerente l'immobile, denominato "Villa Nani Loredan", ubicato in via Priula civ. 1, del Comune di Sant'Urbano (PD).**

**Estremi catastali: Comune di Sant'Urbano, N.C.T., fg. 31, mapp. 49 e fg. 32, mapp.li 16, 21, 25, 26. N.C.E.U., fg. 32, mapp.le 26.**

**Richiedente: Regione del Veneto.**

**Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 524, del 27.01.2016.**



*committente*

**REGIONE DEL VENETO – Dip. Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi  
Sezione Demanio Patrimonio e Sedi  
FONDAMENTA S.LUCIA, CANNAREGIO 23 – 30121 VENEZIA**

**Relazione di stima riguardante il parere di congruità su perizia di stima inerente l'immobile, denominato "Villa Nani Loredan", ubicato in via Priula civ. 1, del Comune di Sant'Urbano (PD).**

**Estremi catastali: Comune di Sant'Urbano, N.C.T., fg, 31, mapp. 49 e fg. 32, mapp.li 16, 21, 25, 26. N.C.E.U., fg. 32, mapp.le 26.**

**Richiedente: Regione del Veneto.**

**Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 524, del 27.01.2016.**

**Relazione di stima riguardante il parere di congruità su perizia di stima inerente l'immobile, denominato "Villa Nani Loredan", ubicato in via Priula civ. 1, del Comune di Sant'Urbano (PD).**

**Estremi catastali: Comune di Sant'Urbano, N.C.T., fg, 31, mapp. 49 e fg. 32, mapp.li 16, 21, 25, 26. N.C.E.U., fg. 32, mapp.le 26.**

**Richiedente: Regione del Veneto.**

**Negozi giuridico: Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 524, del 27.01.2016.**

## INDICE

### Premessa

1	Ubicazione dell'immobile - Caratteristiche della zona .....	5
1.1	Cenni storici .....	6
1.2	Dati catastali .....	10
1.3	Consistenza dell'immobile.....	11
1.4	Descrizione del bene .....	12
1.5	Caratteristiche costruttive .....	13
1.6	Dotazione impiantistica .....	13
1.7	Area esterna .....	13
1.8	Destinazione urbanistica .....	13
1.9	Stato conservativo dell'immobile .....	14
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....		14
2	SCOPO DELLA STIMA .....	15
3	Criteri e metodologie estimative.....	15
4	Metodologia estimativa adottata.....	15
4.1	Valore di riproduzione .....	16
4.2	Tempistica dell'operazione immobiliare .....	17
4.3	Valore dell'area (C <sub>A</sub> ) .....	18
4.4	Costo di costruzione (C <sub>C</sub> ) .....	20
4.4.1	Oneri di Urbanizzazione (O <sub>U</sub> ) .....	22
4.4.2	Spese tecniche ed onorari (O <sub>p</sub> ).....	23
4.4.3	Spese generali e amministrazione (S <sub>g</sub> ).....	23
4.4.4	Spese di commercializzazione (S <sub>c</sub> ) .....	24
4.4.5	Oneri finanziari (O <sub>f</sub> ) .....	24
4.4.6	Utile del promotore (U <sub>p</sub> ) .....	25
4.4.7	Valore di riproduzione a nuovo dei fabbricati (V <sub>m</sub> ) .....	26
4.4.8	Valore di riproduzione deprezzato .....	26

4.5	Valore area agricola .....	28
4.6	Valore delle opere artistiche .....	29
4.7	Valore di mercato dell'immobile .....	29

## Premessa

Le presente relazione di stima viene redatta a seguito di richiesta da parte della Regione del Veneto con nota prot. n. 1777, del 05.01.2016, ed in conformità dell'Accordo di Collaborazione prot. n.524 sottoscritto digitalmente in data 27.01.2016.

La stessa riguarda la determinazione del parere di congruità su perizia di stima redatta dalla Regione del Veneto, in data 28/10/2015, per l'importo di € 1.550.000,00, denominato "Villa Nani Loredan", di proprietà della Regione Veneto.

Ai fini valutativi il committente ha prodotto la seguente documentazione:

- "verbale di consegna" avvenuta in data 11.07.1980;
- relazione di stima del fabbricato in oggetto, redatta dalla Regione del Veneto, Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova.

Le unità risultano così identificate al NCT dello stesso Comune:

- Fg. 31, mapp.le 49;
- fg. 32, mapp.le 16;
- fg. 32, mapp.le 21;
- fg. 32, mapp.le 25;

e al NCEU:

- fg. 32, mapp.le 26.

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, alla data attuale, finalizzato alla sua alienazione, mediante procedura di asta pubblica, in ottemperanza al Piano di alienazione della Regione Veneto (art. 16 L.R. 7/2011).

A seguito dell'incarico ricevuto, in data 12/04/2016 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile, durante il quale si sono accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

La valutazione verrà eseguita nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura.

## Parte I – Identificazione e Descrizione del bene

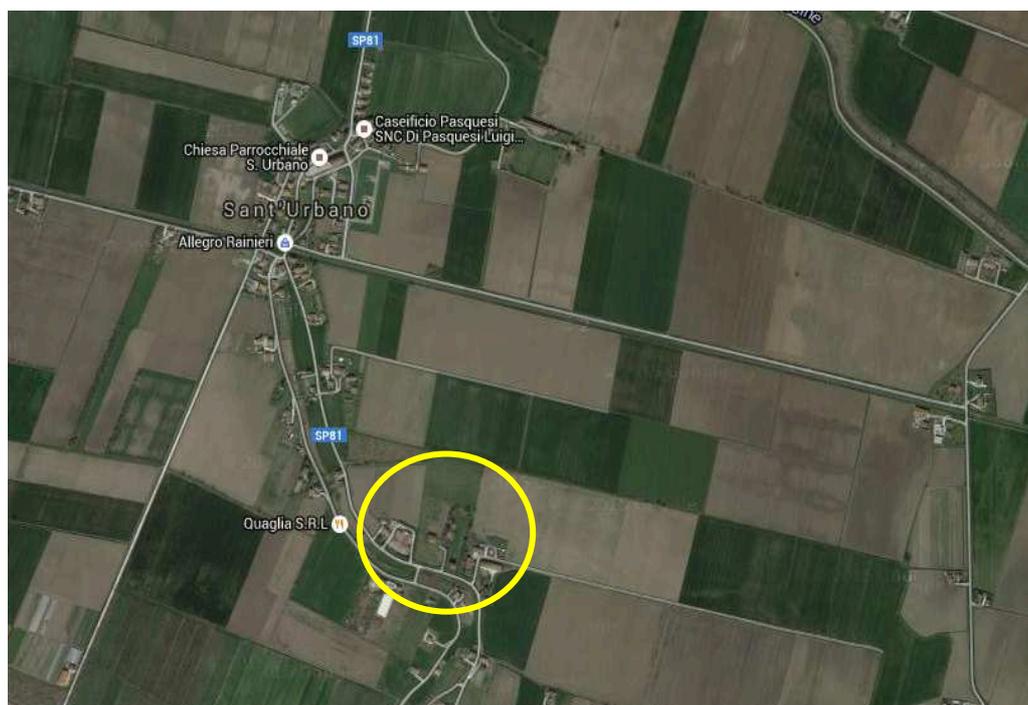
### 1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nelle vicinanze, circa un chilometro, dal centro abitato di Sant'Urbano. Il bene è collocato lungo la Strada Provinciale N. 81 la quale, attraversando il centro abitato del Comune, crea arteria di collegamento tra il bene oggetto di valutazione e il centro di Sant'Urbano.

Ciò nonostante la Villa Nanni Loredan è raggiungibile solamente con mezzi privati in quanto non servita da mezzi pubblici.

La zona, prettamente agricola, risulta caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali unifamiliari e rurali.

Di seguito si riporta la localizzazione dell'immobile:



## 1.1 Cenni storici

La villa venne edificata indicativamente sul finire del Cinquecento dalla famiglia Nani, confermato da “Catastico della Padova Bassa” del 1661, dove l’edificio risultava di proprietà per due terzi della famiglia Nani e per un terzo della famiglia Loredan che, in seguito, divenne unica proprietaria. All’interno della villa, al piano primo-piano nobile, tutte le stanze sono impreziosite da affreschi i cui soggetti scaturiscono dalla mitologia greco-romana. Anche se non è noto il nome dell’autore, gli affreschi possono essere attribuiti presumibilmente alla scuola attiva a Venezia nella seconda metà del ‘500.

All’epoca del Catasto Napoleonico l’edificio risultava di proprietà della famiglia Moda, ricchi proprietari terrieri, detentori della villa fino al 1911.

Vi fu poi un susseguirsi di proprietari, con vari utilizzi dell’immobile, fino deposito materiali, alloggio dei soldati tedeschi e degli sfollati fino alla metà degli anni ‘50. L’avvicinarsi di proprietà in questo lungo periodo, portò un notevole degrado alla villa e ai suoi affreschi che si placò, solo a partire dagli anni sessanta del ‘900, attraverso l’interessamento dell’Ente per le Ville Venete e, in seguito, della Regione Veneto.

Nel 1997 è stato sottoscritto un contratto di comodato d’uso tra Regione del Veneto e Comune di Sant’Urbano ai fini di una promozione turistico-culturale della villa e del parco. Attualmente tale contratto risulta decaduto e la villa non è utilizzata.

## Documentazione Fotografica



Prospecto Sud (Principale)



Prospecto Nord



Prospecto Ovest



Piano terra



Vano scala



Affreschi piano primo (piano nobile)



Servizio piano primo - porta in legno originale



Piano secondo



Veduta del brolo da finestra piano secondo



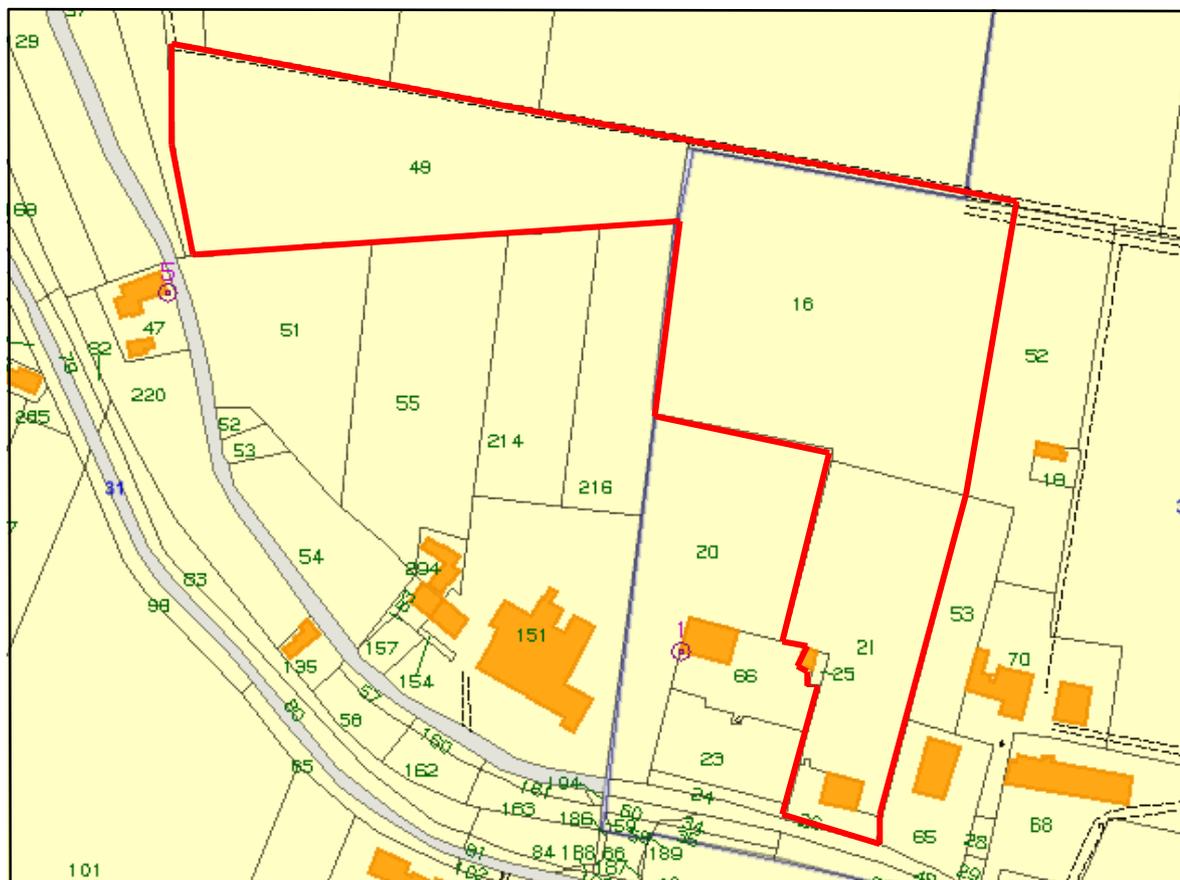
Rudere (fabbricato rurale mappale 25)

## 1.2 Dati catastali

Il compendio edilizio insiste su un'area così indentificata al Catasto Terreni del Comune di Sant'Urbano:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )
31	49	Vigneto	4	14.374
32	16	Seminativo Arbor.	4	17.278
32	21	Seminativo Arbor.	4	7.375
32	25	Fabbricato Rurale	---	134
32	26	Ente Urbano	---	874
TOTALE				40.035

Di seguito si riporta l'estratto di mappa del lotto in esame:



Al NCEU l'immobile (nello specifico la Villa Nani- Loredan), risulta così censito:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
32	26	A/4	1	16 vani	603,22

in carico alla ditta: “REGIONE DEL VENETO con sede in VENEZIA,  
C.F. 80007580279, proprietà 1/1”.

### 1.3 Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale complessiva, del fabbricato urbano, calcolata al lordo delle murature esterne ed interne, viene dedotta dalla relazione di stima redatta dalla Regione del Veneto, desunta attraverso rilievo in quanto, la planimetria depositata presso questo Ufficio, non risulta aggiornata.

Le consistenze superficiali, suddivise secondo i vari piani in cui è composto l'immobile, sono riportate nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Coeff. ragguag.	Sup. raggliata (m <sup>2</sup> )
Terra	Abitativa	214,80		1,00	214,80
Primo	Abitativa	212,96		1,00	212,96
Ammezzato	Abitativa	32,13		1,00	32,13
Secondo	Abitativa	211,60		1,00	211,60
<b>Totale</b>					<b>671,49</b>

Ed in c.t. **m<sup>2</sup> 671,00**.

Il volume lordo è pari a m<sup>3</sup> 2.405,80 secondo il seguente calcolo:

$$V = m^2 214,80 \times m 11,20 \text{ (altezza)} = m^3 2.405,80 \text{ ed in c.t. } m^3 \mathbf{2.406,00}.$$

#### 1.4 Descrizione del bene

Il compendio oggetto di valutazione comprende oltre la villa Nani-Loredan inserita nella porzione più a sud e avente un'area di pertinenza di m<sup>2</sup> 8.175,00 (comprensivi i mappali 21, 25, 26 del fg. 32), un fabbricato rurale attualmente diroccato sulla particella 25 e due appezzamenti di terreno, destinati a seminativo, identificati catastalmente dalle particelle 16 del fg. 32 e 49 del fg. 31, di complessivi m<sup>2</sup> 31.625.

La villa si presenta come tipico edificio della metà del '500, con pianta approssimativamente quadrata. Il prospetto principale, e il suo opposto, si rispecchiano e presentano due ordini di aperture di forma rettangolare contornati da elementi di pietra di Nanto, mentre l'ultimo, corrispondente al piano secondo, presenta forma quadrata.

Sulle facciate nord e sud, al piano nobile, vi è una porta finestra dotata di balaustra in pietra, aggettante rispetto alla muratura; tutte le aperture sono dotate di scuri in legno, così come sono in legno gli infissi di finestre e portefinestre.

Come tutte le ville venete, l'edificio era dotato di ampi spazi esterni, giardino, brolo, orto, e vasta area agricola; lo stesso era dotato anche di una barchessa con colombara, attualmente parzialmente esistenti ma di altra proprietà.

All'interno i piani presentano simmetria rispetto ad un salone centrale con quattro stanze, due per lato; il piano mezzanino, tra il primo e secondo piano, è costituito da un'unica stanza.

### 1.5 Caratteristiche costruttive

La struttura dell'edificio è in mattoni, i solai sono realizzati in legno, con travi a vista, a parte al piano secondo ove è presente un controsoffitto.

Le pareti del piano primo sono affrescate mentre le rimanenti, intonacate.

La scala interna è realizzata con gradini in pietra di Nanto.

Il pavimento al piano terra è stato recentemente rifatto con piastrelle in cotto mentre, al piano primo, è presente l'originale pavimentazione "alla veneziana".

### 1.6 Dotazione impiantistica

Di seguito si riporta sinteticamente la dotazione impiantistica dell'immobile:

- ✓ Impianto di riscaldamento: non è presente;
- ✓ Impianto elettrico: consente l'illuminazione delle stanze mediante punti luce a soffitto o piantane collegate a prese a muro;
- ✓ Impianto idro-sanitario: presente solo al piano terra e secondo.

### 1.7 Area esterna

L'area di pertinenza della villa è completamente destinata a prato e contornata da diverse specie arboree; all'interno della stessa zona ovest, è presente un annesso rustico di limitate dimensioni (circa m. 8,00 x 6,00), completamente collabente.

### 1.8 Destinazione urbanistica

La villa è sottoposta a vincolo monumentale "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" nonché come Villa Veneta individuata dall'Istituto Regionale Ville Venete. L'immobile è regolato dall'art. 18 delle NTA "Ville e fabbricati storici soggetti a grado di protezione" ove è autorizzato il restauro filologico con grado di protezione 1, il quale recita tra l'altro : "...sono consentite tutte le operazioni edilizio architettoniche necessarie alle rivalutazione dell'edificio., in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi

*progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate".*

Le particelle poste a nord, ubicate in zona agricola, classificate dal P.A.T. e dal P.I. come "corridoi ecologici", nei quali sono presenti siepi e filari alberati da tutelare, sono soggette a tutela della linearità delle siepi e delle macchie boscate.

### **1.9 Stato conservativo dell'immobile**

Dal punto di vista strutturale l'edificio non presenta gravi lesioni che possano comprometterne la stabilità; su alcune zone murarie ed in alcuni punti della pavimentazione si notano fessurazioni comunque compatibili con la vetustà dell'edificio.

Nonostante l'intervento di taglio del muro per il risanamento della muratura dall'umidità di risalita, sono evidenti tracce di umidità, sia sul pavimento che sui muri del piano terra.

Gli intonaci esterni abbisognano di risanamento, anche se, recentemente, il Comune di Sant'Urbano ha effettuato interventi di rinforzo e di rifacimento di alcuni tratti di intonaco.

Negli ultimi anni sono state effettuate prove dinamiche sulle canne fumarie che hanno evidenziato un degrado del materiale di realizzazione, con distacco di intonaco, nonché fessurazioni sui comignoli che hanno portato alla transennatura del prospetto nord.

Gli infissi, sia porte che finestre, sono sostanzialmente in buono stato in quanto frutto di risanamento all'epoca dell'intervento sugli affreschi (2003-2004). Questi ultimi si presentano in buono stato di conservazione in ragione del recente restauro.

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

## 2 SCOPO DELLA STIMA

Come indicato in premessa scopo della presente relazione estimale è la determinazione del parere di congruità economica del bene in oggetto, attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, finalizzato all'avvio della procedura di gara mediante asta pubblica, per l'alienazione dello stesso.

La valutazione viene eseguita con riferimento all'attualità e nelle condizioni in cui si presenta l'immobile, considerato libero da vincoli di qualsiasi genere e da persone e cose.

## 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato di un bene due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un immobile sono essenzialmente di due tipi:

Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

## 4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima (trattasi di immobile in normali/scadenti condizioni di manutenzione), della destinazione del bene, delle prescrizioni urbanistiche, dell'assenza della domanda e dell'offerta di beni simili a quello da stimare, si ritiene di utilizzare il procedimento estimativo del valore di produzione ovvero di riproduzione deprezzato (approccio di costo).

Il costo di riproduzione deprezzato equivale alla somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore ordinario deve sostenere per riprodurre lo stesso immobile, comprensivo dell'area di sedime, di tutti gli oneri urbanistici e fiscali, oltre che degli utili del promotore e dell'eventuale deprezzamento in funzione della vetustà dell'immobile.

Il metodo utilizzato è dunque quello di redigere, sulla base dei costi unitari di tipologie edilizie assimilabili, un computo metrico-estimativo che elevi a valore ciascuno di tali fattori, alla stregua di un'operazione immobiliare intrapresa da un operatore che abbia come fine la costruzione di un oggetto edilizio uguale a quello esistente.

#### 4.1 Valore di riproduzione

L'approccio estimativo al valore di costo di riproduzione deprezzato si fonda sulla possibilità di pervenire al valore del bene ( $V_M$ ) attraverso la sommatoria del valore dell'area e del valore di costo a nuovo delle costruzioni sopra insistenti, deprezzato in ragione della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica.

Il valore del compendio ( $V_M$ ) si determina, in via generale, con la seguente formula semplificata:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_p - \Delta$$

dove i simboli assumono i seguenti significati:

Valore di mercato		$V_M$	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C <sub>A</sub> Costi dell'area diretti e indiretti		C <sub>AA</sub>	Costi di acquisto dell'area	
		O <sub>AA</sub>	Oneri di acquisto dell'area	
C <sub>C</sub> costi di costruzione diretti ed indiretti	C <sub>TC</sub> Costo tecnico di costruzione	Co <sub>i</sub>	Costi di idoneizzazione (opere di urbanizzazione)	
		C <sub>sc</sub>	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C <sub>se</sub>	Costo di costruzione Superfici Esterne	
		O <sub>ups</sub>	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O <sub>u</sub> Oneri di Urbanizzazione
	O <sub>ucc</sub>	Contributi Concessori sul costo di costruzione		
	C <sub>IC</sub> Costi indiretti di costruzione	Op	Oneri professionali	C <sub>g</sub> Costi di Gestione dell'Operazione
		S <sub>g</sub>	Spese generali e di amministrazione	
S <sub>c</sub>		Spese di commercializzazione		
O <sub>F</sub> Oneri finanziari		O <sub>fa</sub>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
		O <sub>ff</sub>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U <sub>P</sub> Utile del promotore		U <sub>pa</sub>	Utile promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		U <sub>pf</sub>	Utile promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ <sub>DF</sub>	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		Δ <sub>OF</sub>	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ <sub>OE</sub>	Deprezzamento per obsolescenza economica	

In particolare il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

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

#### 4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

I termini sopra elencati, da C<sub>AA</sub> ad U<sub>pa</sub>, rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo V<sub>M</sub> del compendio. Ciascuno di essi è costituito, in via generale, da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi di-

versi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta le fasi dell'operazione immobiliare articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità 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	$n_1 =$ mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	12
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	48

In questo caso si tratta di un'operazione i cui tempi di realizzazione si evidenziano in quattro anni e, la stessa, riguarda la sola durata del procedimento amministrativo ed il tempo di realizzazione degli edifici, mancando periodi di tempo legati alla commercializzazione.

### 4.3 Valore dell'area ( $C_A$ )

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, conseguente alle condizioni morfologiche del territorio, alle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc..), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc..) e della destinazione prevista dal P.R.G..

Nella valutazione si è supposto che l'area sia libera da persone, cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi d'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile.

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, le opportune indagini di mercato orientate alla ricerca di dati riguardanti il valore delle aree di pari destinazione d'uso, comparabile con l'attuale utilizzazione, non hanno prodotto alcun risultato. In assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili di pari destinazione e rilevato che l'area in esame è contermina a zone le cui destinazioni d'uso sono, in prevalenza, residenziale e agricola, è ragionevole far riferimento a quelle destinazioni per individuare un probabile valore di mercato per l'area in esame.

In mancanza di dati utili alla comparazione, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, può essere effettuata in forma sintetica individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ( $V_F$ ) e il valore del suolo ( $C_A$ ).

Si determina pertanto il costo complessivo dell'area in funzione del valore di riproduzione a nuovo che verrà meglio specificato nei successivi paragrafi.

Per l'individuazione della percentuale  $I_A$  del valore complessivo "V" imputabile all'area si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano in primo luogo le quotazioni relative alle zone OMI di ciascuna tipologia edilizia, con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, nonché le percentuali di Incidenza Area.

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici ai fini della valutazione dell'immobile in esame si fa riferimento agli elementi contenuti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), relativi alla zona centrale B1 in quanto, la zona su cui ricade l'immobile "R1 - zona rurale" non valorizza la tipologia residenziale.

Per la zona a cui si fa riferimento, denominata nel modello territoriale implementato dall'OMI Fascia "Centrale", Zona "B1" - Descrizione: "Centro Capoluogo" e per la tipologia edilizia "Ville e Villini", l'incidenza dell'area varia da un minimo del 20% ad un massimo del 25%.

Applicando le seguenti formule  $V = C_A + V_F$  e  $C_A = I_A \times V$ , si ottiene dopo una serie di semplici operazioni di sostituzione che il valore dell'area è pari a:

$$C_A = I_A \times V_F / (1 - I_A)$$

dove:

$V$  = Valore compendio;

$C_A$  = Valore del suolo;

$V_F$  = Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio;

$I_A$  = Incidenza % Area.

Considerata la posizione del cespite nell'ambito comunale, la caratteristica tipologica dell'immobile in questione, del fatto che lo stesso è caratterizzato da ampi spazi scoperti, si ritiene di applicare l'incidenza del 20%, da cui:

$$C_A = I_A \times C_C / (1 - I_A)$$

$$C_A = (0,20 \times \text{€ } 1.491.766,00) / (1 - 0,20) = \text{€ } 298.353,20 / 0,80 = \text{€ } 372.941,50$$

Il volume fuori terra (volume urbanistico) realizzato è pari a  $\text{m}^3$  2.406,00 dal quale si desume un parametro unitario pari ad  $\text{€}/\text{m}^3$  155,00<sup>1</sup>. Gli oneri fiscali per l'acquisto di un terreno edificabile (non agricolo e in assenza di agevolazioni) sono pari all'11%, così ripartiti: 9% d'imposta di registro, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa € 50,00, ai quali vanno aggiunti i compensi notarili e le spese accessorie, computate nella misura del 2% .

#### 4.4 Costo di costruzione ( $C_c$ )

Per la determinazione del valore della costruzione la metodologia estimativa prevede di far riferimento al costo di ricostruzione a nuovo, diminuito di una percentuale, per tener conto della vetustà ed obsolescenza tecnologica.

<sup>1</sup>  $\text{€ } 372.941,50 / \text{m}^3 \times 2.406,00 = \text{€}/\text{m}^3$  155,00.

Al fine di pervenire alla determinazione dei costi parametrici di costruzione del compendio in questione, si è fatto riferimento ai costi di costruzione esposti nel volume Prezzi delle Tipologie Edilizie (anno 2014) edito a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano (DEI) per edifici e sistemazioni esterne assimilabili, per caratteristiche costruttive e per tipologie impiantistiche, a quello oggetto di stima, opportunamente adeguati per renderli compatibili con le tipologia edilizia effettivamente realizzata.

Nel caso di specie l'immobile, in base alle sue caratteristiche, può essere considerato come un edificio unifamiliare e quindi avente un costo unitario per unità di volume pari ad €/m<sup>3</sup> 329,00, secondo quanto specificato nel volume della DEI, che di seguito si riporta uno stralcio:

<b>A2 Edificio unifamiliare</b>		
<b>TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA</b>		
Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrati	26.170,00	3,02%
2 Opere in c.a.	176.871,00	20,44%
3 Vespai sottofondo	65.728,00	7,59%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	15.823,00	1,83%
5 Murature e tavolati	197.639,00	22,84%
6 Intonaci	83.833,00	9,69%
7 Canne e fognature	15.899,00	1,84%
8 Rivestimenti e zoccolini	35.679,00	4,12%
9 Serramenti in legno	64.968,00	7,51%
10 Opere in ferro	13.009,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	47.089,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	35.830,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	47.089,00	5,44%
14 Impianto elettrico	35.679,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	4.184,00	0,48%
<b>Costo Totale</b>	<b>865.490,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI</b>		
865.490,00 798	1.085,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
865.490,00 2.633	329,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>

Considerato che nel caso in esame l'immobile è caratterizzato dalla presenza di pareti esterne realizzate in muratura di grosso spessore, si ritiene di utilizzare un costo unitario pari ad € 380,00/m<sup>3</sup>, corrispondenti ad €/m<sup>2</sup> 1.140,00.

I costi unitari così determinati, rappresentativi del diverso costo di costruzione e riportati nella tabella che segue, sono stati applicati alle superfici di edificato e scoperte:

Cat.di opere	Destinazione	Costo unitario (€/m <sup>2</sup> )
C <sub>SC</sub>	Costo di costruzione Superfici Coperte	1.140,00
C <sub>SE</sub>	Costo di sistemazione delle superfici esterne	50,00

La consistenza complessiva delle superfici coperte (Sc) e scoperte<sup>2</sup> (Ss) ammonta rispettivamente a 214.00 m<sup>2</sup> e a 8.168,00 m<sup>2</sup>.

Per le prime, il cui dettaglio è stato riportato al paragrafo 1.3 della presente relazione, si è proceduto alla determinazione della consistenza sommando le superfici dei singoli ambienti, mentre per le seconde si è proceduto per differenza.

I dati conclusivi sono riportati nella tabella che segue:

Cat.di opere	Destinazione	Consistenza (m <sup>2</sup> )
C <sub>SC</sub>	Superfici Coperte	214,00
C <sub>SE</sub>	Superfici esterne	8.168,00

#### 4.4.1 Oneri di Urbanizzazione (O<sub>U</sub>)

In base alle tariffe stabilite dal Comune di Sant'Urbano (con deliberazione di G.C. n. 32 del 23.05.2013), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati pari ad €/m<sup>2</sup> 22,19, riferito alla superficie utile oltre al 60% della superficie non residenziale (S<sub>n</sub> + 0,6 S<sub>nr</sub>).

<sup>2</sup> La superficie scoperta considerata è quella ottenuta per differenza tra quella complessiva del lotto alla quale sono state sottratte le aree di sedime dei fabbricati: (m<sup>2</sup> 8383,00 - m<sup>2</sup> 214,80) = m<sup>2</sup> 8.168,20.

Il contributo relativo al costo di costruzione è stato determinato sulla base del costo di costruzione (€/m<sup>2</sup> 1.140,00) al quale viene applicata una percentuale pari al 2,5%, esplicitando si ha:

$$\text{€/m}^2 1.140,00 \times 0,025 = \text{€/ m}^2 28,50$$

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

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale fissata nella misura del 7% in relazione ai maggiori oneri e adempimenti a cui il progettista deve attenersi per la progettazione di un complesso di tale fattispecie. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare del tempo della spesa. Pertanto si ha:

$$\text{€ } 1.173.350,00 \times 0,07 = \text{€ } 82.135,00$$

#### 4.4.3 Spese generali e amministrazione (S<sub>g</sub>)

Le spese generali, riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, sono quantificate in misura fissa sul Costo tecnico di costruzione e relativi Costi indiretti.

Le stesse si assumono pari al 2% di quest'ultimo:

$$\text{€ } 1.173.350,00 \times 0,02 = \text{€ } 23.467,00$$

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Simboli	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI DIRETTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi					
	Costo di costruzione Superfici Lorde Pavimento	Csc		1140,00	m <sup>2</sup>	671	764.940
	Costo sistemazione Superfici Esterne (verde, parcheggio, strade e marciapiedi)	Cse		50,00	m <sup>2</sup>	8.168	408.410
	<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>(Ctc = Coi + Csc + Cse)</b>					<b>1.173.350</b>
COSTI INDIRETTI	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups		22,19		571	12.670
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc		28,50		671	19.124
	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>(Ou = Oups + Oucc)</b>					<b>31.794</b>
	Onorari professionali	Op = op% x (Csc+Cse+Coi)	7,00%		€	1.173.350	82.135
	Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,00%		€	1.173.350	23.467
	Spese di commercializzazione	Sc= 1,5% x (SCsc+Scse+Sou+Sg)	1,50%		€	1.342.539	20.138
<b>COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE</b>		<b>Cg = (Op+Sg+Sc)</b>					<b>125.740</b>
<b>Costo tecnico di costruzione e relativi Costi indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]</b>							<b>1.330.884</b>

#### 4.4.4 Spese di commercializzazione ( $S_c$ )

Le spese di commercializzazione, sono state quantificate in base ad un'aliquota sulla somma dei costi di costruzione, onorari professionali, spese generali e degli oneri di urbanizzazione, pari all'1,5%. Esplicitando si ha:

$$€ 1.342.539,00 \times 0,015 = € 20.138,00$$

#### 4.4.5 Oneri finanziari ( $O_f$ )

Gli oneri finanziari gravano sul costo tecnico di costruzione e sui costi di gestione. Vengono calcolati applicando la formula dell'interesse composto sulla quota di capitale preso a prestito e con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

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

Dove:

$q = (1 + i)$ ;

$C$ : è la somma dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

$d$ : è la quota di indebitamento;

$n$ : è il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Procedendo come se l'operazione fosse effettuata da un imprenditore ordinario, si ipotizza un rapporto di indebitamento pari al 50%; vale a dire che metà capitale è già nella disponibilità del promotore e metà viene preso a prestito da istituti bancari. Per quanto concerne il tasso di debito, si assume come base il tasso medio "Eur-IRS" a 4 anni (0,00%) aumentato dello *spread* medio applicato dagli Istituti di credito ed operatori solventi (assunto pari all'1,25%) per un totale pari all'1,25% (0,00% + 1,25% = 1,25%).

ONERI FINANZIARI	Simboli	Costi €	Tasso r %	Tempi (anni)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	$Ofa = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	413.918	1,25%	4,00	50%	10.544
Oneri finanziari Fabbicato	$Off = (Cf) d [(1+r)^n - 1]$	1.330.884	1,25%	3,00	50%	25.267
ONERI FINANZIARI (Of = Ofa + Off)						35.811

#### 4.4.6 Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo, al lordo delle imposte, che lo stesso ritrae dall'impiego dei capitali nell'operazione immobiliare e che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo  $n = n_1 + n_2$ .

Detto utile viene distinto in due componenti:

- una quota ( $U_{PA}$ ) calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;
- una quota ( $U_{Pf}$ ) calcolata sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

E' ipotizzabile assumere, con riferimento all'andamento attuale del settore immobiliare, che tale figura accetti come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio (*risk free*), aumentato di una quota parte destinata a coprire le incognite che comunque permangono nell'operazione. Infatti, anche se condotta sulla base di una procedura di appalto, la percentuale di rischio da assumere viene comunque considerata, ma più contenuta.

Per la determinazione del profitto lordo nell'ipotesi di cui sopra, si ritiene equo e congruo assumere un'aliquota pari al 10%, da applicare sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari:

UTILE DEL PROMOTORE	Simboli	Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$Upa = p (Caa+Ofa)$	413.918	10.544	424.461	10,0%	42.446
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	$Upf = p (Ctf +Ofi)$	1.330.884	25.267	1.356.151	10,0%	135.615
Utile del Promotore [ $Up = Upa + Upf$ ]						178.061
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [ $Vrn = Ca + Ctf + Of + Up + I$ ]						1.958.674

#### 4.4.7 Valore di riproduzione a nuovo dei fabbricati ( $V_{rn}$ )

Per determinare il valore di riproduzione a nuovo ( $V_{rn}$ ) del compendio immobiliare si è predisposto un foglio di calcolo elettronico (cfr. Tabella calcolo valore di riproduzione deprezzato: Allegato N.1), con riferimento al procedimento estimativo adottato, che ha consentito di determinare per l'intero compendio un valore di riproduzione a nuovo pari ad € 1.958.674,00.

#### 4.4.8 Valore di riproduzione deprezzato

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: al deperimento fisico e all'obsolescenza tecnologica ed economica. Il primo (vetustà) si ha per effetto del tempo e dell'usura dei componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), con esclusione quindi dell'area.

Per tener conto della diminuzione del valore dovuto a questi fattori, si è utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che applica la metodologia cosiddetta della scomposizione. Questa consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente applicando la seguente formula empirica:

$$\Delta DF = \sum_i \{ [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_N$$

dove per ogni categoria di componenti edilizi è:

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

e  $t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);  $n_i$  = vita utile economica della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato;  $Y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;  $V_N$  = Valore a nuovo dell'edificio.

La durata della vita utile è da intendersi come il numero degli anni necessario affinché le opere edilizie di ciascuna macro-categoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione *ex novo*).

Con riferimento alla pratica estimale per fabbricati con tipologia simile a quello di cui trattasi, viene convenzionalmente assunta come segue:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
vita utile n	100 anni	30 anni	20 anni

Per determinare l'incidenza percentuale complessiva  $Y$  di ciascuna macro-categoria si assume, in relazione al livello di finiture e degli impianti che una struttura di tale livello richiede, la seguente distribuzione percentuale:

- strutture: 45%
- finiture: 35%
- impianti: 20%

Dal momento che il complesso è stato oggetto, intorno alla fine degli anni 90, di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro (mediante consolidamento e ripristino di elementi costitutivi dell'edificio), l'età apparente dello stesso viene assunta in circa 65 anni per le strutture, 17 anni per gli impianti e in 17 anni per le fi-

niture. . La quota di deprezzamento per ciascuna macro-categoria, in relazione al suo stato di conservazione complessivo, si ottiene dalle seguenti eguaglianze:

$$\text{Quota deprezzamento strutture: } \delta_s = [(A_s + 20)^2/140 - 2,86] \times \gamma_s$$

$$\text{Dove } A_s = (65/100) \times 100; \gamma_s = 45\% \quad \text{da cui } \delta_s = 21,94\%$$

$$\text{Quota deprezzamento finiture: } \delta_f = [(A_f + 20)^2/140 - 2,86] \times \gamma_f$$

$$\text{Dove } A_f = (17/30) \times 100; \gamma_f = 35\% \quad \text{da cui } \delta_f = 13,69\%$$

$$\text{Quota deprezzamento impianti: } \delta_i = [(A_i + 20)^2/140 - 2,86] \times \gamma_{im}$$

$$\text{Dove } A_i = (17/20) \times 100; \gamma_{im} = 20\% \quad \text{da cui } \delta_i = 15,18\%$$

per una quota di deprezzamento complessiva pari a:

$$\delta_{TOT} = \delta_s + \delta_f + \delta_i = 21,94\% + 13,69\% + 15,18\% = 50,81\%$$

Dall'esame dei risultati si evince che il coefficiente di deprezzamento totale  $\delta_{TOT}$  dell'intero complesso è pari al 50,81%, da cui scaturisce una differenza tra l'importo complessivo "a nuovo" e quello deprezzato dell'intero cespite pari ad € 1.200.707,00.

Infatti il valore di riproduzione deprezzato risulta dalla seguente differenza:

$$V_{rd} = V_a + V_{nf} - \Delta = € 466.908,00 + 1.491.766,00 - 757.966,00 =$$
$$€ 1.200.707,00 \text{ ed in c.t. } € \mathbf{1.200.000,00}.$$

L'importo così determinato diviso per la superficie lorda vendibile (Slv) riportata al paragrafo 1.3 (m<sup>2</sup> 671) definisce un parametro unitario pari ad €/m<sup>2</sup> 1.788,37, di seguito specificato:

$$€ 1.200.000,00/m^2 \text{ 671} = €/m^2 \text{ 1.788,37}$$

#### 4.5 Valore area agricola

Per quanto riguarda il valore di mercato dell'area agricola costituente di fatto parco della Villa, si fa riferimento ai valori riportati nei prospetti redatti dalla Commissione provinciale espropri, suddivisi per Regioni Agrarie, assimilando detta area alla stregua di un terreno coltivato a seminativo.

Poiché il Comune di Sant'Urbano ricade nella Regione Agraria N. 5 si utilizza il valore pari ad € 49.000/ettaro. Esplicitando si ottiene:

$$V_{\text{terreno}} = m^2 31.652 \times €/m^2 4,90 = € 155.094,80$$

#### 4.6 Valore delle opere artistiche

Per quanto riguarda il calcolo del valore delle opere artistiche, in questo caso rappresentate dagli affreschi posti al piano primo, si ritiene di non entrare nel merito in quanto esula dalle competenze proprie dei tecnici di questo Ufficio.

#### 4.7 Valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del bene in esame sarà pari alla somma del valore dell'immobile, compresa l'area di pertinenza, e del valore dell'area ad uso agricolo, riportati sinteticamente nella seguente tabella:

Destinazione	Valore (€)
Villa	1.200.000,00
Area agricola	155.094,80
Valore totale	1.355.094,80

ed in c.t. € **1.355.000,00**.

#### Conclusioni

Regione del Veneto, con nota prot. n.1777, del 05.01.2016, ed in conformità dell'Accordo di collaborazione prot.n. 524, sottoscritto digitalmente in data 27/01/2016, ha chiesto la determinazione del parere di congruità dell'immobile denominato "Villa Nani Loredan", di proprietà della Regione Veneto, sito in Via Priula civ. 1 del Comune di Sant'Urbano (PD).

Il complesso edilizio insiste su un'area indentificata al Catasto Terreni del Comune di Sant'Urbano al fg. 31, part. 49, fg. 32, part. 16, 21, 25, 26, per complessivi m<sup>2</sup> 40.035.

Scopo della presente relazione estimale è perciò l'espressione del parere di congruità sulla perizia di stima dell'immobile, valutato in € 1.550.000,00, redatta a cu-

ra della Regione del Veneto, in data 28/10/2015.

Il giudizio di stima che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato è stato espresso attraverso il procedimento riconducibile al valore di produzione ovvero di riproduzione deprezzato (approccio di costo).

Detto procedimento si esplicita attraverso la somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore ordinario deve sostenere per riprodurre un determinato immobile, comprensivo dell'area di sedime, opportunamente deprezzamento in funzione della vetustà dell'immobile.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'intero compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in parola, ubicato alla via Priula civ. 1 del Comune di Sant'Urbano, risulta pari ad € **1.355.000,00** (unmilionetrecentocinquantacinquemila/00) in c.t.

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

Padova, 26.05.2016

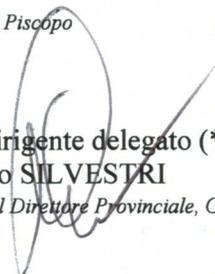
Il Responsabile Tecnico  
Il Funzionario delegato (\*)  
Giovanni CHERICONI

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Goffredo Piscopo



Il dirigente delegato (\*)  
Enrico SILVESTRI

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Goffredo Piscopo



---

**ALLEGATI**

- |          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Tabella costo di riproduzione</b> |
|----------|--------------------------------------|

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE								
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Simboli	Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI DIRETTI	Costo acquisto area	Caa		155,00	m <sup>3</sup>	2.406	372.899	
COSTI INDIRETTI	Oneri acquisto area	Oaa	11,00%		€	372.899	41.019	
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI		[Ca = Caa + Oaa]					<b>413.918</b>	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Simboli	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI DIRETTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)	Coi						
	Costo di costruzione Superfici Lorde Pavimento	Csc		1140,00	m <sup>2</sup>	671	764.940	
	Costo sistemazione Superfici Esterne (verde, parcheggio, strade e marciapiedi)	Cse		50,00	m <sup>2</sup>	8.168	408.410	
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		(Ctc = Coi + Csc + Cse)					<b>1.173.350</b>
COSTI INDIRETTI	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	Oups		22,19		571	12.670	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	Oucc		28,50		671	19.124	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE		(Ou = Oups + Oucc)					<b>31.794</b>
	Oneri professionali	Op = op% x (Csc+Cse+Coi)	7,00%		€	1.173.350	82.135	
	Spese generali e amministrazione	Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2,00%		€	1.173.350	23.467	
	Spese di commercializzazione	Sc = 1,5% x (SCsc+Scse+Sou+Sg)	1,50%		€	1.342.539	20.138	
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE		Cg = (Op+Sg+Sc)					<b>125.740</b>	
Costo tecnico di costruzione e relativi Costi indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]							<b>1.330.884</b>	
ONERI FINANZIARI		Simboli	Costi €	Tasso r %	Tempi (anni)	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+ r) <sup>f</sup> - 1]	413.918	1,25%	4,00	50%	10.544	
Oneri finanziari Fabbricato		Off = (Ctf) d [(1+ r) <sup>f</sup> - 1]	1.330.884	1,25%	3,00	50%	25.267	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]							<b>35.811</b>	
UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Caa+Ofa)	413.918	10.544	424.461	10,0%	42.446	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari		Upf = p (Ctf +Off)	1.330.884	25.267	1.356.151	10,0%	135.615	
Utile del Promotore [Up = Upa + Upf]							<b>178.061</b>	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vrn = Ca + Ctf + Of + Up + I]							<b>1.958.674</b>	
Valore Area		Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)					<b>466.908</b>	
Valore di riproduzione a nuovo Fabbricato		Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)					<b>1.491.766</b>	
valore di riproduzione [Vr = Va + Vnf]							<b>1.958.674</b>	
<b>VALORE DI RIPRODUZIONE in c.t.</b>								

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	Simboli	età apparente t (anni)	A = t / n %	incidenza γ	percentuale d	valori €
quota deprezzamento strutture	100	δs = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys	65	65%	45%	21,94%	
quota deprezzamento finiture	30	δf = [(Af + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] yf	17	57%	35%	13,69%	
quota deprezzamento impianti	20	δi = [(Ai + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] yi	17	85%	20%	15,18%	
quota deprezzamento totale		δtot = δf + δi				50,81%	
Valore di riproduzione Area		Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)					<b>466.908</b>
Valore di riproduzione a nuovo Fabbricato		Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)					<b>1.491.766</b>
Deprezzamento complessivo		Δdf = d tot x Vnf					<b>757.966</b>
valore di riproduzione deprezzato [Vrd = Va + Vnf - Δ]							<b>1.200.707</b>
<b>VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.</b>							<b>1.200.000</b>