

Alla Regione del Veneto
Sezione Demanio Patrimonio e Sedi
Fondamenta S. Lucia, Cannaregio 23
30121 Venezia
Alla c.a. dell' Avv. Enrico Specchio

OGGETTO: Perizia di stima per la determinazione del valore venale di un immobile sito in Via Belgio n.6 nel comune di Verona - Fg.328 mapp.210.

Facendo seguito all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot.n°1262 del 12/02/2015, tra l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona - Territorio e la Regione del Veneto, si trasmette n°1 copia della relazione di stima.

Cordiali saluti.

REGIONE DEL VENETO - GIUNTA REGIONALE SEZIONE DEMANIO, PATRIMONIO E SEDI	
Data di arrivo	
Data registraz.	14 MAG. 2015
Prot. N.	203551
Indice classificazione	Pratica / Fascicolo
C. 130	

IL DIRETTORE
Carmelo La Gattuta

IL DELEGATO
(Eugenio Demetrio Romeo)

RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO		
SERVIZIO	UFFICIO	ADDETTO
SACCE		

prot. n. 1262
del 12/02/2015

oggetto

Relazione di stima particolareggiata di un edificio scolastico ubicato nel comune di Verona in via Belgio n.6.

Estremi catastali: Fg.328 particella 210.

Richiedente: Regione del Veneto.

Negoziio giuridico: Prot. n.1262 del 12/02/2015.



Direzione Regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Via Luigi Da Porto n. 2/A - C.A.P. 37122 Verona Tel. 0458674909 - up_verona@agenziaentrate.it

Protocollo n° 1262 del 12/02/2015

Relazione di stima particolareggiata di un fabbricato ubicato in Via Belgio n.6 nel comune di Verona, fg.328 part. 210.

Richiedente: Regione del Veneto.

Negozio giuridico: Prot. n.1262 del 12/02/2015

INDICE

ALLEGATI:	3
Premessa	4
Parte I – Descrizione generale del bene.....	4
1.1 Notizie di carattere generale.....	4
1.2 Caratteristiche dell’edificio e stato manutentivo	5
1.3 Utilizzo attuale	6
1.4 Identificazione catastale	7
1.5 Consistenze	7
Parte II – Descrizione tecnico legale del bene.....	8
2.1 Quadro normativo vigente e applicazione di norme cogenti.....	8
2.2 Descrizione urbanistica	8
2.3 Certificazioni di conformità	9
Parte III – Processo di valutazione	9
3.1 Criterio e metodologia estimativa	9
3.2 Scopo della stima	10
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	11
3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare.....	11
3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	12
3.4 Metodologia estimativa adottata: costo di riproduzione deprezzato	12
3.4.1 Esposizione del procedimento.....	13
3.4.2 Tempistica dell’operazione immobiliare.....	15
3.4.3 Costi dell’area diretti e indiretti	16
3.4.3.1 Costo di acquisto dell’area	16
3.4.3.2 Oneri acquisto area.....	19

3.4.4	Costi di costruzione diretti e indiretti	19
3.4.4.1	Costo tecnico di costruzione.....	19
3.4.4.2	Costo indiretti di costruzione.....	20
3.4.5	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti	21
3.4.6	Utile del promotore	21
3.4.7	Calcolo del deprezzamento	23
4	Conclusioni	26

Allegati:

1. Localizzazione toponomastica;
2. inquadramento territoriale;
3. ortofoto;
4. localizzazione catastale;
5. destinazione urbanistica;
6. documentazione fotografica
7. planimetria catastale;
8. tabella costo di riproduzione

Premessa

La Regione del Veneto - con nota protocollo n° 1205 del 10 febbraio 2015 ha richiesto, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, una valutazione finalizzata alla valutazione di un immobile destinato a edificio scolastico, situato nel Comune di Verona in Via Belgio n.6.

Con nota protocollo n°1219 del 11 febbraio 2015 l'Ufficio Provinciale di Verona ha poi comunicato alla Regione del Veneto l'importo dei costi da rimborsare a questa Agenzia e i tempi preventivabili per l'esecuzione dell'incarico dal momento della sottoscrizione di apposito Accordo di Collaborazione.

In data 22/01/2014 protocollo n°668 è stato stipulato apposito *“Accordo di Collaborazione per l'espletamento dei servizi di valutazione immobiliare”* con la Regione del Veneto che ha accettato il preventivo dei costi ed i tempi di esecuzione proposti.

La valutazione del complesso immobiliare viene eseguita applicando il metodo estimativo cosiddetto *“del costo di riproduzione deprezzato”* inteso come metodo di stima del valore di mercato, utilizzabile per valutare immobili vetusti o storici, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà e obsolescenza.

Parte I – Descrizione generale del bene

1.1 Notizie di carattere generale

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel Quartiere Fieristico, precisamente nell'intersezione tra Via Belgio e Viale dell'Industria.

Il Quartiere Fieristico è situato a sud del centro urbano, dal quale è separato dalla linea ferroviaria Verona-Venezia.

I collegamenti viari esterni relativi alle vie di accesso principali, sono da considerarsi ottimali, relativamente all'innesto con la superstrada *“Tangenziale sud”* e il casello autostradale di *“Verona sud”*. Appaiono più difficoltosi gli spostamenti verso il nucleo storico, per la presenza di un'alta concentrazione di traffico veicolare che

penalizza gli spostamenti in percorsi pedonali e ciclabili; il tutto viene compensato comunque da un buon servizio di collegamento al centro di Verona fornito dai mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze, circa 1 km, è situata la stazione ferroviaria Porta Nuova.

La vicina Viale del Lavoro rappresenta la direttrice che convoglia prevalentemente il traffico tra il centro di Verona e la zona sud della città.

1.2 Caratteristiche dell'edificio e stato manutentivo

Il fabbricato oggetto della stima, destinato a istituto scolastico è stato edificato all'inizio degli anni sessanta e si compone in pianta di un corpo di fabbrica geometricamente regolare. L'accesso avviene da via Belgio n.6, direttamente dalla strada comunale.

Oltre al lato sopradescritto, che corre lungo la Via Belgio, il lotto confina per il lato nord con Viale dell'Industria, e per i restanti lati su altri fabbricati.

Detto immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre soffitta e un piano interrato.

Nel piano interrato sono collocati i vani tecnici, gli archivi e i locali di deposito. Ai piani terra, primo, secondo e terzo sono situate le aule, la segreteria, la direzione e locali destinati a laboratori didattici. Ogni piano è dotato di servizi igienici e sono collegati internamente dal vano scala e ascensore, e esternamente da una scala di emergenza.

Il fabbricato è dotato di area cortilizia pertinenziale che computa una superficie di circa 2.067 m².

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'edificio oggetto della valutazione, desunte dal libretto DOCFA relativo la denuncia di accatastamento del 01/04/2009 prot.n.VR0114125:

- Le strutture portanti verticali sono in muratura;
- i solai sono eseguiti in latero-cemento;
- i tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di forati in laterizio con intercapedine;
- le facciate rifinite con intonaco e tinteggiate;

- la copertura è a falde in laterocemento con manto in coppi;
- i pluviali e le gronde sono in lamiera zincata.

L'immobile risulta provvisto di un impianto d'ascensore del tipo a funi.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, la pavimentazione è realizzata generalmente con piastrelle in conglomerato di marmo e gres, e parzialmente in gomma o sintetici.

I serramenti interni sono in PVC con vetrocamera e avvolgibili in plastica, quelli interni sono in legno tamburato.

I rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica smaltata e i sanitari all'interno dell'unità immobiliare in oggetto sono di tipo standard, e si presentano in un buon stato conservativo.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto della valutazione si presenta generalmente in un discreto stato di manutenzione.

Dalle informazioni ricevute dalla Regione del Veneto si è appreso che gli interventi di manutenzione più significativi effettuati presso l'immobile in oggetto sono stati i seguenti:

- 2004 realizzazione di un nuovo impianto di ascensore, dei serramenti esterni, prima parte adeguamento dell'impianto elettrico (quadri e dorsali), opere edili varie (copertura, canali e pluviali) per un importo complessivo di € 290.000,00;
- 2007, sistemazione servizi igienici, infissi interni, seconda parte adeguamento impianto elettrico (utenze), opere edili varie, per un importo complessivo pari a € 320.000,00;
- 2010, completamento e adeguamento impianto antincendio, compartimentazione alcuni locali del cantinato, per un importo complessivo di € 35.000,00.

1.3 Utilizzo attuale

Come già accennato in premessa, il fabbricato in questione riguarda un edificio scolastico, che da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, risulta inutilizzato da circa 3 anni.

1.4 Identificazione catastale

L'immobile oggetto della valutazione risulta così identificato al Catasto Edilizio Urbano: **Comune di Verona:**

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza (m ³)	Rendita (€)
328	210	-	3	B/5	3	8.033	15.350,18

Intestazione catastale:

- Regione del Veneto con sede in Venezia – proprietà per 1/1.

1.5 Consistenze

Il calcolo della consistenza del compendio da stimare viene effettuato sulla base della documentazione grafica oggetto dell'accatastamento prot.n. VR0114125 del 01/04/2009.

Pertanto si è proceduto a calcolare la superficie commerciale lorda mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di ragguaglio come disposto dal D.P.R. n° 138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "P" (unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo):

- Locali principali 100%;
- accessori indiretti comunicanti (cantine e soffitte) 50%;
- balconi-terrazzi-portici 10%.

La superficie commerciale lorda complessiva del compendio da stimare risulta di 1.931 m² come di seguito calcolato.

Piano	Destinazione	Sviluppo superfici reali	Coeff. ragg.	Sup. ragg.
S1	Depositi-archivi-magazzini	451,00	0,50	225,50
T	Aule-sala dipendenti-wc	432,00	1,00	432,00
	Centrale termica	13,00	0,50	6,50
1	Aule-segreteria-direzione-wc	376,00	1,00	376,00
	Balcone	7,00	0,10	0,70
2	Aule-sala docenti-wc	418,00	1,00	418,00
	Balcone	7,00	0,10	0,70
3	Aule-laboratorio-wc	412,00	1,00	412,00
	Balcone	12,00	0,10	1,20
4	Soffitta	117,00	0,50	58,50

DATI STEREOMETRICI		
Superficie del lotto	m ²	2.540
Area sedime fabbricato	m ²	473
Area scoperta pertinenziale	m ²	2.067
Superficie lorda a pavimento	m ²	1.931
Volumetria entro terra (VPP)	m ³	1.488
Volumetria fuori terra (VPP)	m ³	5.448

Parte II – Descrizione tecnico legale del bene

2.1 Quadro normativo vigente e applicazione di norme cogenti

Non si è in presenza di ordinanze o norme che impongano interventi o opere particolari sul bene in questione.

2.2 Descrizione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.n. 116938 del 18/03/2015 richiesto dalla Regione del Veneto al Comune di Verona, si è appreso che l'immobile in oggetto ricade secondo il Piano degli Interventi nel "Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI – Ambito II".

Trattasi di un tessuto produttivo esistente caratterizzante la ZAI storica da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti nella programmazione quinquennale del PI.

Questo tessuto è costituito da tre sistemi di aree:

- Il primo comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni;
- il secondo riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli;
- il terzo comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/Gioia/Pasteur e l'Autostrada.

Il secondo sistema (Ambito II) comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e

Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di Borgo Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in località Basso Acquar. Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.

La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.

Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di mono funzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.

2.3 Certificazioni di conformità

Dalle informazioni ricevute dalla Regione del Veneto si è appreso che per l'immobile in questione non è stato prodotto il certificato di agibilità.

Parte III – Processo di valutazione

3.1 Criterio e metodologia estimativa

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del complesso edilizio nello stato in cui si trova attualmente.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

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

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali appare logico privilegiare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all’epoca della stima.

Nel caso specifico il procedimento sintetico-comparativo non risulta applicabile poiché non sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili; per contro anche procedimenti valutativi di tipo finanziario non possono essere presi in considerazione data l’incertezza dei parametri tecnico-economici da prendere a riferimento.

Pertanto, tenuto conto che l’immobile oggetto della stima rientra nell’ambito degli immobili a destinazione non ordinaria non apprezzati dal mercato e che si configura come opera pubblica, la valutazione sarà effettuata in base al criterio del costo, utilizzato come procedimento indiretto per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto sopra si procede alla valutazione del bene mediante il “*procedimento del costo di riproduzione deprezzato*”, utilizzabile per valutare immobili vetusti o storici, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzato per tener conto della sua vetustà e obsolescenza.

Il costo di riproduzione equivale alla somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore puro e ordinario deve sostenere per riprodurre un immobile di pari utilità, comprensivi dell’area, di tutti gli oneri urbanistici, fiscali, finanziari etc, oltre agli utili del promotore stesso. Nella presente stima si è tenuto conto che l’immobile, ad uso pubblico, è di proprietà di un ente pubblico.

3.2 Scopo della stima

Lo scopo della stima è l’individuazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in argomento, con riferimento all’attualità, per poter procedere alla sua alienazione.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

3.3.1 Analisi generale del mercato immobiliare

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI.

Com'è noto l'OMI studia il mercato suddividendolo in zone omogenee e ne analizza gli andamenti servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nell'ambito del settore residenziale, che è quello più rappresentativo dell'andamento generale del mercato immobiliare, di cui rappresenta la quota maggiore, l'O.M.I. conduce ulteriori analisi riferite ai diversi mercati territoriali.

Il mercato immobiliare italiano risulta ancora in crescita nel IV trimestre 2014 consolidando il rialzo già osservato nel precedente trimestre. Il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite risulta, infatti, pari a +5,5%. Con un numero di compravendite immobiliari pari a 920.849 NTN, l'anno 2014 si chiude con una variazione complessiva rispetto al 2013 pari a +1,8% (con un aumento di circa 16mila NTN) ed era dal 2006 che non si osservava un segno positivo per le compravendite immobiliari.

Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel IV trimestre 2014 il settore residenziale con 116.543 NTN guadagna, rispetto al IV trimestre del 2013, oltre sette punti percentuali. Anche negli altri settori il tasso tendenziale del IV trimestre 2014 è positivo. Le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 4,1%, con 95.502 NTN. Tra i settori

del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali mostrano il rialzo maggiore +14,1%, con 7.991 NTN. Sono positive anche le variazioni tendenziali trimestrali dei settori terziario (2.805 NTN; +0,3%) e produttivo (2.992 NTN, +3,1%).

Su base annua, complessivamente, nel 2014 tutti i settori sono in crescita, ad eccezione del settore terziario che chiude l'anno con una perdita di scambi del 4,6%.

Nel quarto trimestre 2014 l'indice recupera quasi 4 punti rispetto al corrispondente numero indice registrato nel 2013. Tuttavia, rispetto al IV trimestre 2004, il numero degli scambi risulta comunque dimezzato, con una perdita di circa il 50% (69,5 rispetto a 138,9).

Dal III trimestre 2006 è stato registrato un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano in intensità. Il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo (Si rammenta che il 1° gennaio 2014 è entrato in vigore un regime più favorevole delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell' Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23) seguito da un trimestre al ribasso e si chiude con il terzo e quarto trimestre con rialzi che si consolidano.

3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

La particolare destinazione dell'immobile in valutazione lo rende sostanzialmente estraneo a qualsiasi segmento mercato esistente, nonostante la parziale affinità, in termini di destinazione, al mercato immobiliare terziario/commerciale. Tale affermazione risulta tanto più vera nel caso specifico, in cui la struttura sarà destinata ad un utilizzo pubblico in quanto edificio scolastico.

3.4 Metodologia estimativa adottata: costo di riproduzione deprezzato

Atteso lo scopo della stima, si opererà determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui attualmente si trova.

Per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

Secondo tale procedimento la determinazione del valore di mercato dell'immobile, in un preciso momento, avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo (calcolato per sostituzione) una quota parte dovuta al deprezzamento.

L'utilizzo del procedimento del costo di riproduzione deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili) è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. fabbricato;
3. sistemazioni esterne;
4. oneri indiretti;
5. utile del promotore.

3.4.1 Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di produzione:

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

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - \Delta$$

La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

Valore di Mercato		V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del consto di riproduzione	
Costi dell'area diretti ed indiretti		C_{AA}	Costo di acquisto dell'area	
		O_{AA}	Oneri di acquisto dell'area	
CC Costi di costruzione diretti e indiretti	C_{TC} Costo tecnico di costruzione	C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	
		C_{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	C_{IC} Costi indiretti di costruzione	O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione
		O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Oneri professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione
		C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese generali	
		S_C	Spese di commercializzazione	
	O_F Oneri finanziari		O_{FA}	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 (vetustà)	
		Δ_{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ_{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica	

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di mercato a nuovo dell'immobile;
- determinazione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

3.4.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso immobiliare da trasformare	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi } 6$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 18$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi } 0$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 24$

dove:

n_1 = fase preliminare, costituita dal tempo necessario per l'analisi di fattibilità e da quello necessario per la presentazione e approvazione del progetto, oltre alla redazione contestuale degli elaborati esecutivi, corredati dai necessari visti e dal rilascio del permesso di costruire, nel caso specifico il tempo previsto per la fase preliminare si assume pari a **$n_1 = \text{mesi } 6$** ;

n_2 = fase di costruzione, è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione, per determinare tale durata si considerano i tempi medi di realizzazione, rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie.

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo n_2 .

Nel caso in esame tale tempistica è quantificata in **n_2 = mesi 18**;

n_3 = fase di commercializzazione e vendita, tenuto conto che l'oggetto della stima riguarda un immobile ad uso pubblico (scuola) di proprietà di un ente pubblico, tale fase si considera di durata pari a: **n_3 = mesi 0**;

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò:

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi 24}$$

3.4.3 Costi dell'area diretti e indiretti

3.4.3.1 Costo di acquisto dell'area

In linea generale il costo di acquisto dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle 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..

Al fine dell'attribuzione del più probabile valore all'area, non essendo presente un vero e proprio mercato di aree edificabili in zona, analoghe a quella nella quale ricade il compendio immobiliare oggetto della stima, tenuto conto della destinazione specifica dell'area in questione oltre che della particolare finalità della stima, rivolta alla valutazione di un bene ad uso pubblico per un ente pubblico, si ritiene opportuno

prendere a riferimento i valori unitari rilevati, nell'ambito di dati storici e stime eseguite da questo Ufficio.

Si sono, inoltre, tenuti in debito conto i seguenti fattori:

- l'ubicazione del lotto ricade in posizione periferica;
- l'accessibilità è buona ed è garantita dal confine del lotto con Viale dell'Industria e Via Belgio;
- la forma del terreno è regolare e con giacitura piana;
- non si è a conoscenza di servitù, vincoli, ecc.;
- l'area è utilizzata per funzioni legate ai servizi pubblici (scuola).

E' apprezzabile ai fini della valutazione, assumere il dato noto del prezzo applicato nell'Atto di Compravendita, repertorio n°495784 del 31/12/2003 del Notaio Zeno Cicogna, che riguarda l'area degli ex "Magazzini Generali", situati nelle vicinanze dall'immobile oggetto della stima, inserita nel Piano Particolareggiato denominato P.R.U.S.S.T. Verona Sud.

Il prezzo con il quale la Fondazione Cariverona ha acquisito dal Comune di Verona il compendio immobiliare in questione ammontava a complessivi € 15.390.416,00. Negli anni successivi l'acquisto, la Fondazione Cariverona ha sostenuto opere di demolizione e di bonifica che hanno comportato dei costi che ammontano a circa € 5.715.000,00 in c.t.. Pertanto, il costo di acquisto dell'area deve essere opportunamente valorizzato dai costi sostenuti dalla Fondazione Cariverona, ottenendo un prezzo finale che si attesta ad un importo complessivo di € 21.105.000,00 in c.t.. IVA esclusa. Rapportando il suddetto valore alla superficie del comparto di 99.296 m², si ottiene un valore unitario pari a €/m² 212,54.

Come precedentemente accennato, è inoltre possibile prendere a riferimento il dato storico dalle stime effettuate da questo Ufficio come di seguito riportato:

Anno 2010 – Perizia di stima su alcuni terreni situati in prossimità della Fiera di Verona, quindi nelle vicinanze del bene oggetto della valutazione.

Detta stima, richiesta dall'Ente Autonomo per le Fiere di Verona, aveva lo scopo di valutare delle aree con destinazione urbanistica "Zona 25 fieristiche, annonarie e per servizi tecnici" al fine dell'acquisizione dal Comune di Verona in quanto proprietario. Il valore stimato ammontava a complessivi 4.000.000,00 € per una superficie di 18.872,00 m², corrispondente ad un valore unitario di €/m² 211,95.

Anno 2007 - Perizia di stima su un vecchio fabbricato con annessa area pertinenziale di proprietà dell'Azienda Generale Servizi Municipalizzati S.p.a. di Verona.

Detto fabbricato, ubicato in Viale del Commercio in prossimità della Fiera di Verona, rientrava urbanisticamente in "ZONA 25 - servizi tecnici, zone destinate a servizi tecnici cittadini quali i macelli, i servizi municipalizzati, le centrali elettriche, i depurazione rifiuti, ecc". Il valore stimato ammontava a complessivi 150.000,00 € per una superficie del lotto di 715,00 m², corrispondente ad un valore unitario di € /m² 209,79.

I valori dei terreni edificabili pubblicati dal Comune di Verona ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2014, relativamente alla microzona comunale 6 con destinazione urbanistica "Tessuto produttivo della Zai" sono quantificati in 240,00 €/m².

I risultati delle indagini sono stati comparati con il bene oggetto di valutazione, attualizzati e rettificati, ove necessario, per tenere conto delle eventuali differenziazioni.

n°	Riferimento	Localizz.	Periodo	Superficie (m ²)	Valore (€)	Valore unitario (€/m ²)	Coefficienti Omogeneizzazione						Valore Unitario Omogeneizzato (€)
							accessibilità	forma	epoca	consistenza	ubicazione di dettaglio	coeff. finale	
1	Compravendita	Z.A.I.	2003	99.296,00	21.105.000,00	212,55	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,16	246,56
2	Stima Ufficio	Z.A.I.	2010	18.872,00	4.000.000,00	211,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	233,15
3	Stima Ufficio	Z.A.I.	2007	715,00	150.000,00	209,79	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,16	243,36
MEDIA VALORI UNITARI OMOGENEIZZATI													241,02

Tenuto quindi conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare, un valore unitario pari a **240,00 €/m²**.

Ciò considerato, il valore complessivo dell'intera area scaturisce dal valore unitario preso a riferimento per la superficie censuaria dell'intero compendio, come di seguito esposto:

Valore complessivo dell'area = Valore unitario x superficie compendio

$$V_{ca} = 240,00 \text{ €/m}^2 \times 2.540 \text{ m}^2 = \text{€ } 609.600,00$$

3.4.3.2 Oneri acquisto area

Questi sono costituiti dagli oneri finanziari sul capitale a prestito per l'acquisto del bene e dagli oneri di trasferimento del bene. Normalmente vengono espressi in funzione percentuale del valore incognito che si vuole determinare costituito dal valore del bene.

Gli oneri di trasferimento del bene in regime di ordinarietà si possono assumere complessivamente pari al 11%, così suddivisi:

- imposta di registro: 9% del Valore;
- compensi notarili e le spese accessorie: 2%.

$$O_{AA} = 11\% C_{AA}$$

dove C_{AA} = costo di acquisto del bene.

Le imposte ipotecaria e catastale, essendo dal 2014 da corrispondersi in misura fissa di 50 € ciascuna, possono essere considerate trascurabili ai fini del calcolo.

3.4.4 Costi di costruzione diretti e indiretti

Per la determinazione del valore dell'edificio devono essere valutati i costi di costruzione, sia diretti che indiretti, di seguito meglio descritti.

E' opportuno precisare in merito, che nel rispetto della costruzione della stima basata sul principio dell'ordinarietà, e soprattutto al diversificato regime fiscale, condizionato e peculiare alle differenti tipologie degli interventi e della natura giuridica dei soggetti, si sono considerati i costi al netto di IVA.

3.4.4.1 Costo tecnico di costruzione

a) Costo di costruzione superfici coperte

Dal prezzario delle opere edili e da alcune riviste specializzate, tra cui "Prezzi delle tipologie edilizie" edizione DEI Tipografia del Genio Civile (anno 2012), per la realizzazione di fabbricati con destinazione "scuola" (F2 edilizia pubblica scuola media superiore), si è ricavato un costo unitario, riferito a lavori eseguiti con impiego di materiali di ottima qualità e che comprendono ogni prestazione di manodopera occorrente per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, di **220,00 €/m³**.

Per i piani interrati si ritiene congruo applicare un costo pari **150,00 €/m³**.

Tali costi di costruzione sono da ritenersi comprensivi dei costi per gli allacciamenti dei servizi (fognature, acqua, gas, energia elettrica, ecc.).

Il costo tecnico di costruzione dell'opera si determina moltiplicando il costo unitario per le relative quantità delle opere da stimare, come riportato nell'allegato 8.

b) Costo di sistemazione delle superfici esterne condominiali

Dal prezzario delle opere edili e da alcune riviste specializzate (prezzi delle tipologie edilizie DEI anno 2012), si sono ricavati i costi unitari delle sistemazioni esterne dell'area per la realizzazione di verde pubblico attrezzato pari a **40,00 €/m²**.

3.4.4.2 Costo indiretti di costruzione

a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Trattandosi di un fabbricato a destinazione pubblica di proprietà di un ente pubblico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione, **non sono dovuti**.

b) Oneri professionali

I costi tecnici relativi a progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere si considerano correlati al costo di costruzione per una percentuale pari al **10%**. Si presume inoltre una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

c) Costi di allacciamenti ai pubblici servizi

Tali spese si ritengono compresi nei costi di costruzione delle superfici coperte.

d) Spese generali

Le spese generali e di amministrazione vengono quantificate in ragione del **2%** dei costi diretti di costruzione sommati agli oneri di urbanizzazione.

e) Spese di commercializzazione

Per la specifica destinazione del bene, immobile ad uso pubblico di proprietà di un ente pubblico, le spese di commercializzazione non vengono computate.

3.4.5 Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti

A garanzia dell'oggettività della stima opera il principio basilare dell'ordinarietà. Tutti i parametri tecnici, economici, sociali, normativi etc. devono essere presi in considerazione nella loro dimensione ordinaria, cioè nella loro dimensione più probabile. Le capacità ordinarie di un produttore che organizza in modo ordinario i diversi fattori della produzione, traendone un reddito ordinario.

Tale concetto trova il suo fondamento nella eliminazione di ogni particolarismo o soggettivismo nella previsione.

Tenuto conto che l'operazione immobiliare è eseguibile in 2 anni, e che un operatore ordinario del settore, condurrebbe detto intervento con l'utilizzo del capitale proprio per una quota pari al 40% e il ricorso al credito per il rimanente 60%, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari riferendosi all'indice Eurirs 3 anni che ad oggi è pari a 0,12%, sommato ad uno spread, praticato dagli istituti bancari per operazioni simili, ottenendo quale più probabile tasso il **3,50%**.

Nella determinazione degli oneri finanziari, assume ovviamente notevole importanza anche la corretta previsione della durata delle operazioni immobiliari, dove per:

Tempistiche di erogazione e durata del debito			
Costi diretti e indiretti	Momento di erogazione costi	Durata del debito	Durata del debito in mesi
Riferiti all'area	Istante iniziale	$n_1 + n_2 + n_3$	24
Riferiti agli oneri di urbanizzazione	-	-	-
Riferiti al 30% del costo di costruzione	n_1	$n_2 + n_3$	18
Riferiti al 70% del costo di costruzione	$n_1 + 2/3 n_2$	$1/3 n_2 + n_3$	6

Gli oneri finanziari sono di norma calcolati sulla base della tempistica di cui all'allegato 8.

3.4.6 Utile del promotore

L'utile del promotore/imprenditore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al

momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$, coincidente con l'epoca della stima.

L'utile complessivo è visto come somma delle due componenti dei capitali e dei rischi, ovvero della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore:

- La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro al fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo prima che l'immobile produca reddito o prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari destinazione d'uso (ovvero di destinazione d'uso maggiormente assimilabile) rispetto a quello da costruire, in grado di produrre reddito nell'immediato o anche l'investimento mobiliare diversificato;
- La remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore è il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che egli si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa ed è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Il promotore/imprenditore, infatti, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale nel caso in esame, considerate:

- le condizioni economiche generali;
- il settore di intervento (pubblico);
- l'andamento del mercato immobiliare;
- la tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni e destinazione d'uso).

Nella fattispecie, tenuto conto della ridotta rischiosità essendo un'opera pubblica commissionata, si valuta una percentuale del **6%** dei costi totali erogati compresi gli oneri finanziari.

3.4.7 Calcolo del deprezzamento

Nel corso della sua vita utile ogni immobile subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tenere conto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito:

$$V_D = V_N - \Delta = V_N - \delta \times V_N$$

V_N = Valore di mercato a nuovo del solo edificio

V_D = Valore di mercato deprezzato del solo edificio

In genere il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori: obsolescenza fisica, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica.

L'obsolescenza funzionale ed economica nel nostro caso specifico, considerate le condizioni intrinseche e l'ubicazione dell'immobile, sono trascurabili rispetto l'obsolescenza fisica.

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore economica del bene immobile a causa del deterioramento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà).

La metodologia da adottare per determinare il deprezzamento fisico consiste nel ricercare il deprezzamento complessivo del bene immobile durante il trascorrere della sua vita economica, computato attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "A" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile.

Per la determinazione dei costi di costruzione deprezzati dei beni si ha quindi:

$$K_{dep} = K \times (1 - D_1)$$

essendo:

K_{dep} = costo di costruzione deprezzato del fabbricato;

K = costo di costruzione complessivo a nuovo del fabbricato;

D_1 = coefficiente di deprezzamento per vetustà.

La durata della vita utile è da considerarsi come il numero di anni occorrente perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di integrale rifacimento.

La determinazione del deprezzamento si effettuerà attraverso i seguenti passi operativi:

- Suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo del solo edificio;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula dell'U.E.E.C.;
- determinazione del deprezzamento fisico come somma del deprezzamento di tutte le categorie individuate.

Nel nostro caso, per le tre macrocategorie, si assumono 54 anni il tempo intercorso tra la fine dei lavori e il momento della stima. A tale scopo si ricavano, utilizzando la tabella delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie relativa alla tipologia assunta a riferimento per i costi di costruzione, le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie: strutture, finiture e impianti.

Dal prezzo delle opere edili e da alcune riviste specializzate, tra cui "Prezzi delle tipologie edilizie" – edizione DEI Tipografia del Genio Civile (anno 2012), per la realizzazione di fabbricati con destinazione edilizia pubblica (F2 edilizia pubblica – scuola media superiore), si calcolano le tre incidenze percentuali attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macrocategoria di riferimento e sommando i contributi.

Incidenza per categoria di opere "y"			
Totale	Strutture	Finiture	Impianti
100%	57,98%	20,73%	21,29%

La durata della vita utile, da intendersi come numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento si fissa convenzionalmente come segue:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile	100 anni	30 anni	20 anni

Considerando come età apparente per le tre macrocategorie l'epoca di costruzione del fabbricato di 54 anni, il coefficiente complessivo di deprezzamento δ da applicare al valore a nuovo V_N del solo edificio sarà così calcolato:

Deprezzamento		Età apparente "t" (anni)	Vita utile "n" (anni)	$A = t/n$ %	y%	Quota%
Quota strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_S$	54	100	54	58	21,02
Quota finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_F$	10	30	33	21	3,61
Quota impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_I$	10	20	50	21	6,75
Quota totale δ						31,38

Tale quota totale δ è da applicare al valore a nuovo V_N relativa al solo fabbricato, pari a:

$$C_C + O_{FC} + U_{PC} = € 1.684.973,00 + € 28.340,00 + € 102.799,00 = \underline{€ 1.816.111,00}$$

$$V_A \text{ (valore area)} = C_A + O_{FA} + U_{PA} = € 676.656,00 + € 28.917,00 + € 84.669,00 = \underline{€ 790.242,00}$$

$$V_M \text{ (valore di mercato immobile)} = V_A + V_{NC} - \Delta = € 790.242,00 + € 1.816.111,00 - 31,38\% \times € 1.816.111,00 = € 2.036.457,37 \text{ in c.t. } \underline{€ 2.040.000,00}$$

4 Conclusioni

A conclusione dell'incarico conferito dalla Regione del Veneto in data 10/02/2015 protocollo n°1205, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, dell'immobile identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Verona al foglio 328 mappale 210, sia pari in c.t. a **2.040.000,00 € (diconsi duemilioniquarantamila/00 euro)** per la piena e intera proprietà.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

Si pone in evidenza che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile oggetto della stima sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dal sopralluogo non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

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

Verona, 28/04/2015

Il Responsabile Tecnico

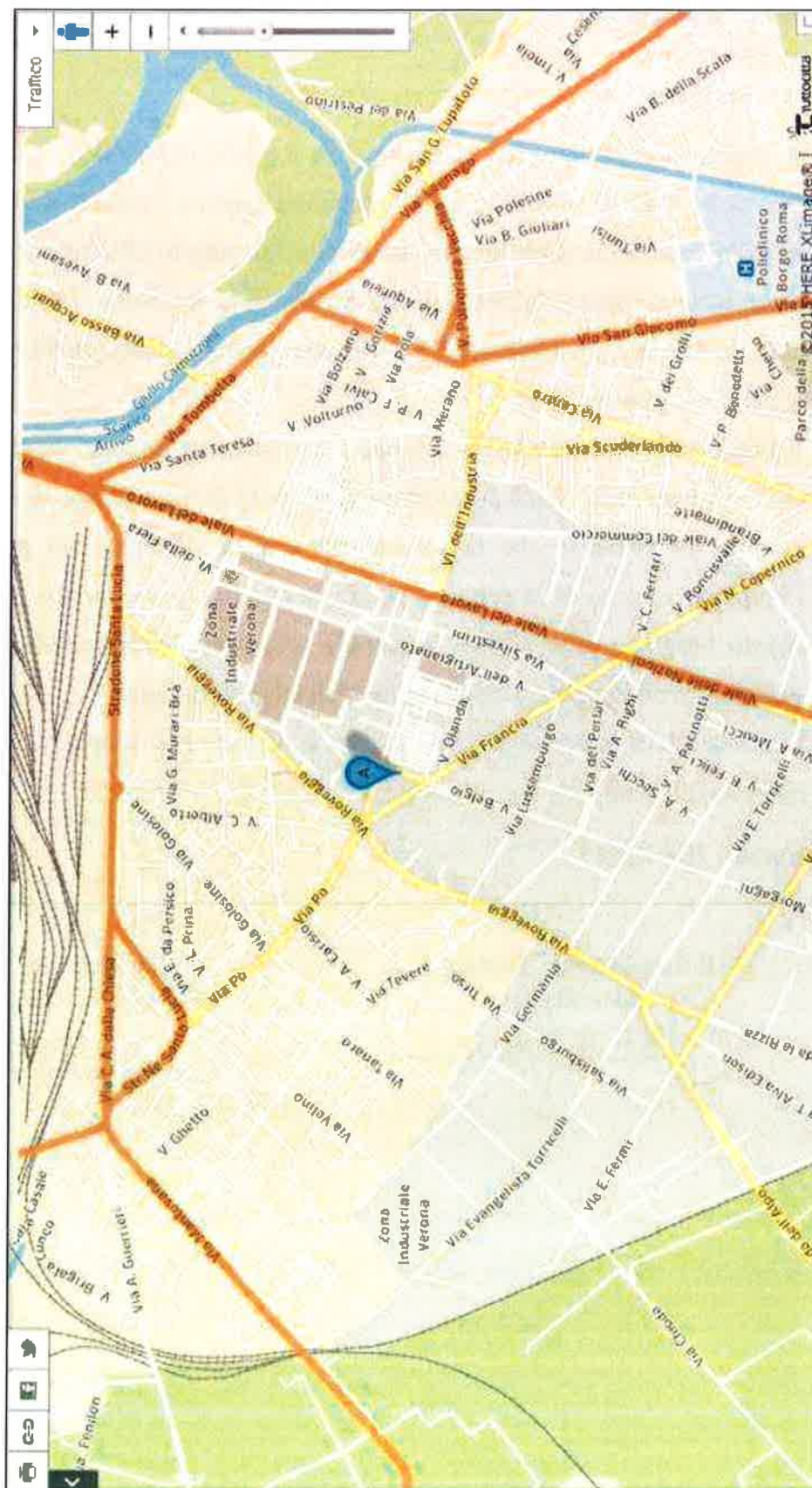
Anna Russo



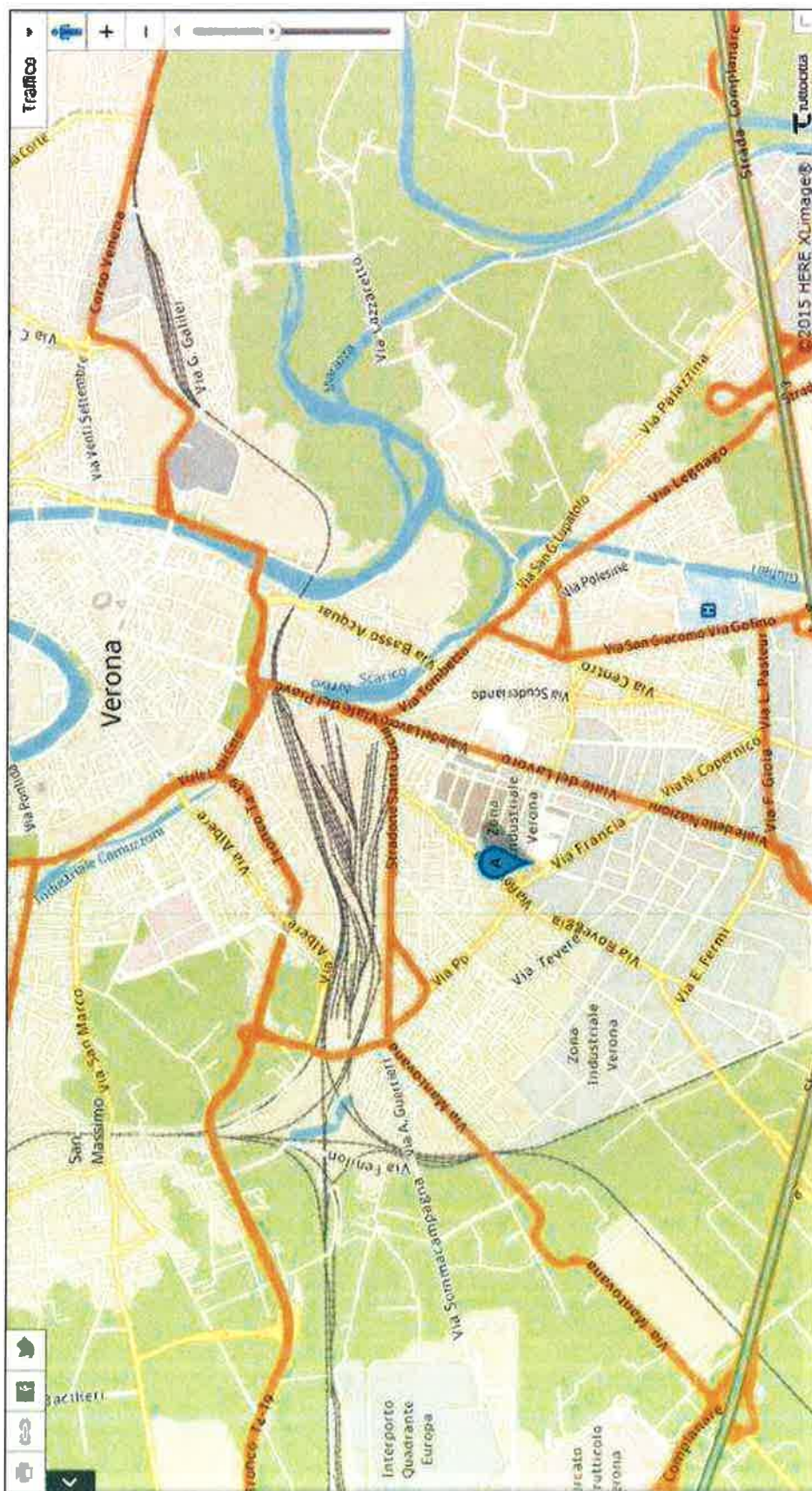
Il Direttore

Carmelo La Gattuta

IL DELEGATO
(*Eugenio Demetrio Romeo*)



Localizzazione toponomastica	
ALLEGATO N° 1	scala
	data 28.04.15



Inquadramento Territoriale

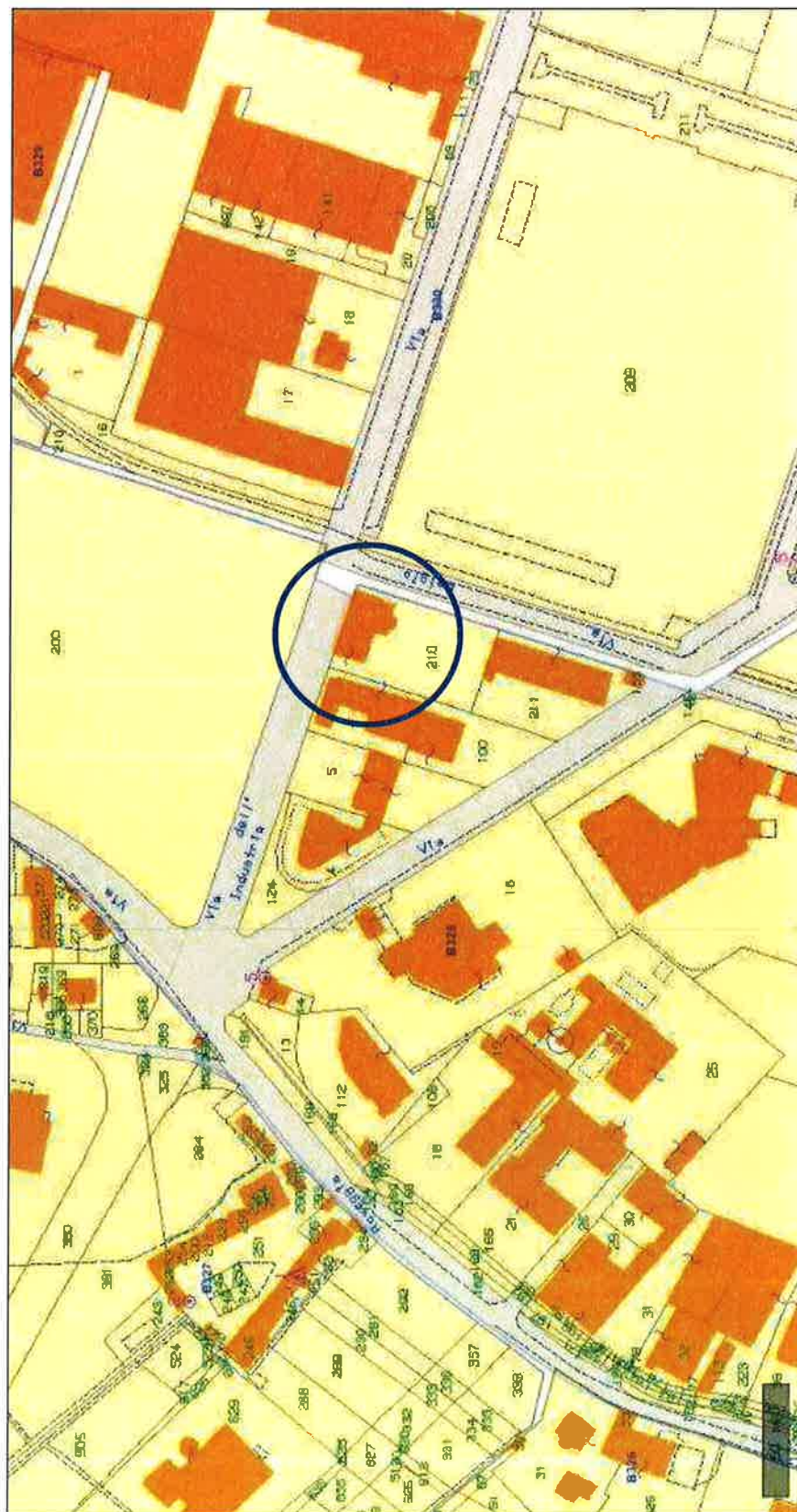
ALLEGATO
N° 2

scala

data 28.04.15



Ortofoto	
ALLEGATO N° 3	scala
	data 28.04.15



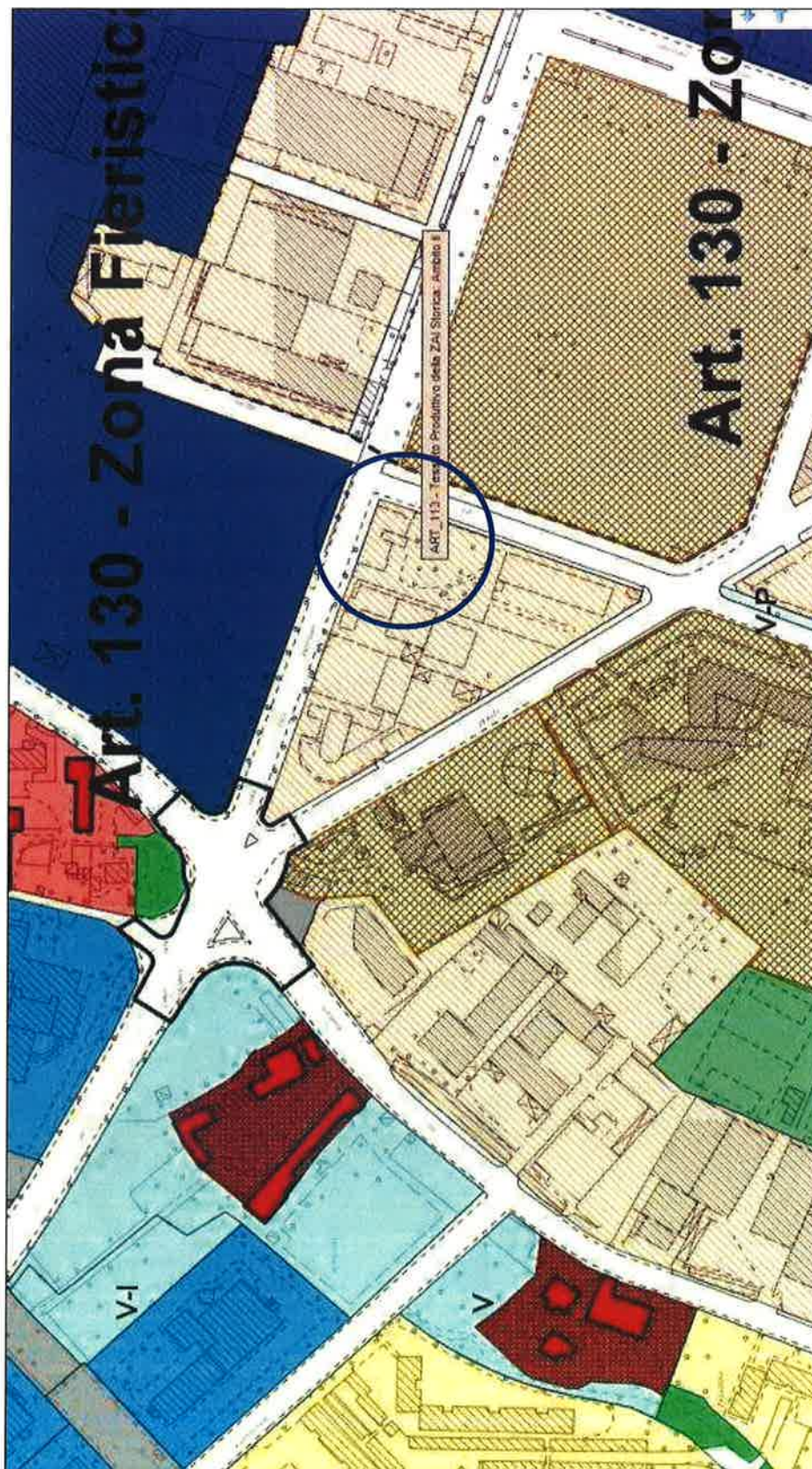
Foglio 328 mappali 210

Localizzazione catastale
Estratto di mappa

ALLEGATO
N° 4

Scala

data 28.04.15

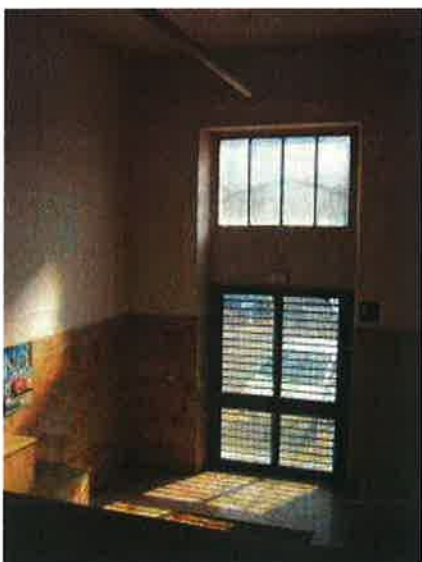


Destinazione urbanistica

ALLEGATO
N° 5

Scala

data 28.04.15



Documentazione fotografica		
ALLEGATO N° 6/1	Scala	
	data	28.04.15



Documentazione fotografica		
ALLEGATO N° 6/2	Scala	
	data	28.04.15

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona**

Notazione protocollo n. del
Parametri di u.d.u. in Comune di Verona
Via Belgio

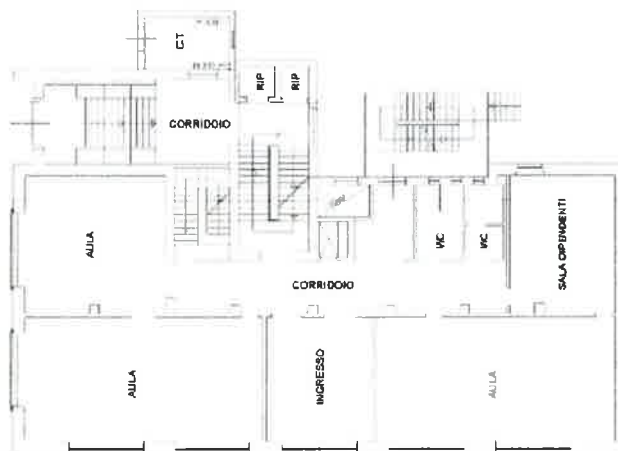
Identificativa Catastale:
Sezione:
Foglio: 128
Particella: 110
Subalterno:
Completata da:
Ruslan Olunio Olunio
Iservito all'atto:
Catastro Dipendenza Pubblico
Prov.

Scala 1:200

PIANO TERRA H 300

VIA BELGIO

VIA DELL'INDUSTRIA



Uso Ufficio

SCOPERTO ESCLUSIVO



LAPRESENTE UNITA' IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA N. 4 SCHEDE
SCHEDA N. 1

Foglio 328 mappale 210

Planimetria catastale

ALLEGATO
N° 7/1

Scala
data 28.04.15

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Verona

Scheda n. 2 Foglio 1: 200

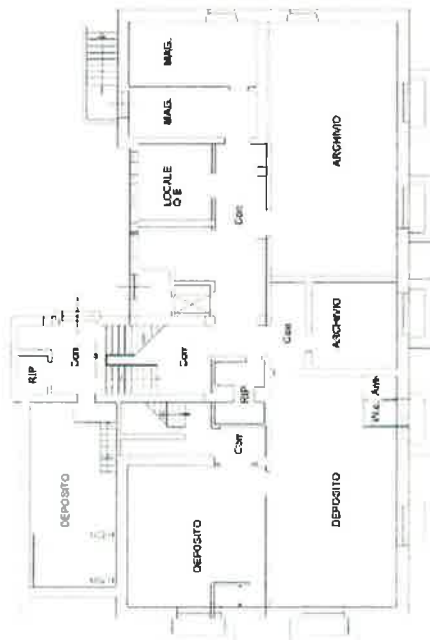
Modulazione protocollo n. del
 Parametria da u.r.u. in Comune di Verona
 Via Belgio

cat. 6

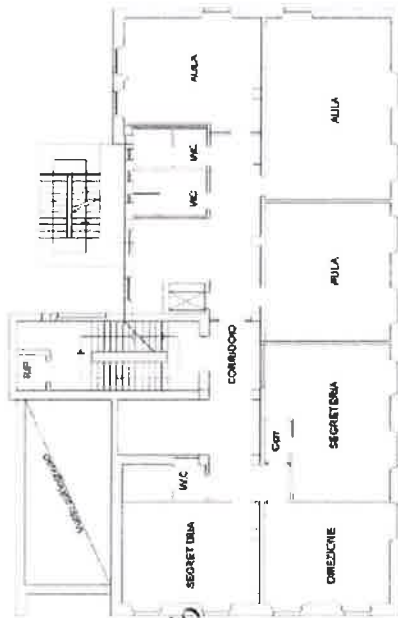
Identificativa Catastale:
 Sezione: 128
 Foglio: 128
 Particella: 210
 Subalterno:

Composta da:
 Particella Quota Quota
 Inventario all'atto:
 Quota Inventario Pubblico
 Prov.

PIANO 1^a SOTTOSTERRADA H 300



PIANO PRIMO H 300



Uso Ufficio

L'APPRESENTAZIONE IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA N. 2 SCHEDE
 SCHEDE N. 2

Foglio 328 mappale 210

Planimetria catastale	
ALLEGATO N° 7/2	Scala
	data 28.04.15

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Verona

Indirizzo catastale protocollo n. 661

Presidenza di u.s.d. in Comune di Verona

Via Balglio

Scala 1:200

cat. 6

Identificativa catastale:

Sezione: 128

Particella: 210

Subalterno:

Completata da:

Marina Giusto

Iservizio all'atto:

Geometria dipendente Pubblico

2007.

Foglio 328 mappale 210

Planimetria catastale

ALLEGATO
N° 7/3

Scala
data 28.04.15

PIANO SECONDO H 300

PIANO TERZO H 300



LAPRESENTANTE UNITA' IMMOBILIARE E COMPOSTA DALLA 4 SCHEDA
SCHEDA N° 3

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona
Via Belgio

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 328

Particella: 210

Subalterno:

Compilata da:

Furlan Giunio Giusto

Iscritto all'albo:

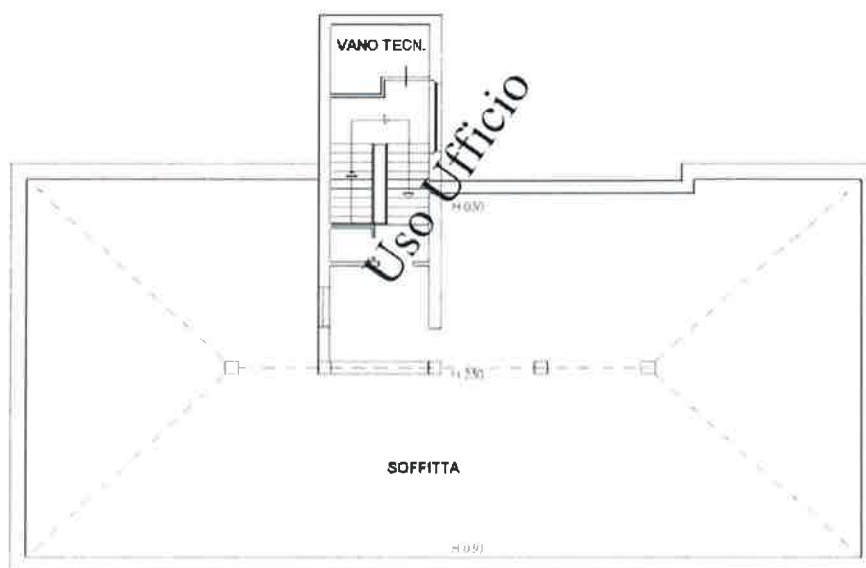
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

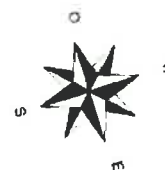
N.

Scheda n. 4 Scala 1:200

PIANO QUARTO



LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA N° 4 SCHEDE
SCHEDA N° 4



Foglio 328 mappale 210

Planimetria catastale

**ALLEGATO
N° 7/4**

Scala

data 28.04.15

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE

DATI STEREOMETRICI EDIFICIO					
Superficie lotto	2.540	m ²	Durata operazione	24,00	mesi
Superficie coperta	473	m ²	Saggio sul debito	3,50%	
Superficie scoperta	2.067	m ²			
Superficie commerciale	1.931	m ²			
Volumetria entro terra	1.488	m ³			
Volumetria fuori terra	5.448	m ³			

COSTO DELL'AREA

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota	Valore unitario	Unità di misura	Consistenza	Importo
Costo acquisto area edificata			240,00	m ³	2.540	€ 609.600
Oneri acquisto area		11,0%			609.600	€ 67.056
COSTO AREA E RELATIVI ONERI DIRETTI E INDIRETTI [Ca = Caa + Oaa]						€ 676.656
ONERI FINANZIARI AREA		Costi	Tasso debito	Tempi (anni)	Quota di debito	Oneri finanziari
Area	$O_{fa} = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	€ 676.656	3,50%	2	60%	€ 28.917
ONERI FINANZIARI AREA						€ 28.917
UTILE DEL PROMOTORE AREA		Costi	Oneri finanziari	Costi e oneri fin.	Aliquota	Utile
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$U_{pa} = p (Ca + O_{fa})$	€ 676.656	€ 28.917	€ 705.573	12,0%	€ 84.669
UTILE DEL PROMOTORE AREA						€ 84.669
COSTO DELL'AREA						€ 790.242

COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO FABBRICATO

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota	Valore unitario	Unità di misura	Consistenza	Importo
Ctc	Costi di costruzione dei fabbricati fuori terra		220,00	m ³	5.448	€ 1.198.560
	Costi di costruzione dei fabbricati entro terra		150,00	m ³	1.488	€ 223.200
	Costo di sistemazione delle superfici esterne a verde		40,00	m ²	2.067	€ 82.680
TOTALE COSTI DIRETTI						€ 1.504.440
Cic	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria					
	Contributo sul costo di costruzione			m ²		€ 0
	Spese tecniche ed onorari	10,0%			1.504.440	€ 150.444
	Spese generali e spese di amministrazione	2,0%			1.504.440	€ 30.089
	Spese di commercializzazione	0,0%			2.361.629	€ 0
TOTALE COSTI INDIRETTI						€ 180.533
COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI [Cc = Ctc + Cic = Coi+Csc+Cse+Oups+Occ+Op+Sg+Sc+Cal]						€ 1.684.973
Oneri di urbanizzazione						€ 0
30% costo di costruzione						€ 505.492
70% costo di costruzione						€ 1.179.481

ONERI FINANZIARI		Costi	Tasso debito	Tempi (anni)	Quota di debito	Oneri finanziari
Oneri di urbanizzazione	$O_{fc} = (Oups+Occ) d [(1+r)^n - 1]$	€ 0	3,50%	0	60%	€ 0
30% costo di costruzione	$O_{fc} = 30\%(Ctc+Op+Sg+Sc+Cal) d [(1+r)^n - 1]$	€ 505.492	3,50%	1,5	60%	€ 16.062
70% costo di costruzione	$O_{fc} = 70\%(Ctc+Op+Sg+Sc+Cal) d [(1+r)^n - 1]$	€ 1.179.481	3,50%	0,5	60%	€ 12.278
						€ 28.340
UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Oneri finanziari	Costi e oneri fin.	Aliquota	Utile
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	$U_{pc} = p (Cc + O_{fc})$	€ 1.684.973	€ 28.340	€ 1.713.312	6,0%	€ 102.799
UTILE DEL PROMOTORE U_{PC}						€ 102.799

COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO € 1.816.111

Roberta Gasparotto

Da: up_verona@pce.agenziaterritorio.it
Inviato: giovedì 14 maggio 2015 12:11
Oggetto: PIANO DI ALIENAZIONI E/O VALORAIZZAZIONI EX ART. 16 L.R. 7/2011 - PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE DELLA REGIONE DEL VENETO SITO IN VIA BELGIO N.6 NEL COMUNE DI VERONA. RISCONTRO A NOTA PROT. 1219 DEL 11.2.2015.
[ENTRATE|AGEUPTVR|REGISTRO UFFICIALE|3659|14
Allegati: doc_000058171119.pdf; Segnatura.xml; STIMA_SCUOLA.pdf

Invio di documento protocollato

Oggetto: PIANO DI ALIENAZIONI E/O VALORAIZZAZIONI EX ART. 16 L.R. 7/2011 - PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE DELLA REGIONE DEL VENETO SITO IN VIA BELGIO N.6 NEL COMUNE DI VERONA. RISCONTRO A NOTA PROT. 1219 DEL 11.2.2015.

Allegati: 2

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

