



Direzione Provinciale di Belluno

Ufficio Provinciale - Territorio

REGIONE DEL VENETO - GIUNTA REGIONALE	
SEZIONE DEMANIO, PATRIMONIO E SEDI	
Data di arrivo	
Data registraz.	18 GEN. 2016
Prot. n.	17023
Partenza, data e ora	Distretto Fiscale
C. 130	

Belluno,

Spett.le  
Regione del Veneto  
Dipartimento Affari Generali Demanio  
Patrimonio e Sedi  
Fondamenta S. Lucia, Cannaregio, 23  
30121 - Venezia

Prot. n°  
Allegati n° 1  
Rif. Nota del 09.09.2015  
Prot. n. 360783/69.02.01

**OGGETTO: Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 6453 del 29.10.2015.**

**Perizia di stima sommaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare sito in via Michele Cappellari, n. 20 in località "Fisterre" in Comune di Belluno.**

**Catasto Fabbricati foglio n. 46 p.la. nn. 275, 276 e 277 subb. 1, 2 e 3.**

In esito a quanto richiesto con nota segnata a margine e nel rispetto dell'Accordo di cui all'oggetto, si invia perizia di stima sommaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di compendio immobiliare sito in località "Fisterre" in Comune di Belluno.

Cordiali saluti.

per il dirigente ad interim  
(Alessandro D'Alessandro)

Il Funzionario Delegato  
(Alberto Tracanella)

SPECCHIO

prot. n. ....  
del .....

oggetto

**Perizia di stima sommaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio sito in via Michele Cappellari, 20 in località "Fisterre" in Comune di Belluno.**

**Estremi catastali: Catasto Fabbricati foglio n° 46 particella n° 275, 276 e 277 subb. 1, 2 e 3.**

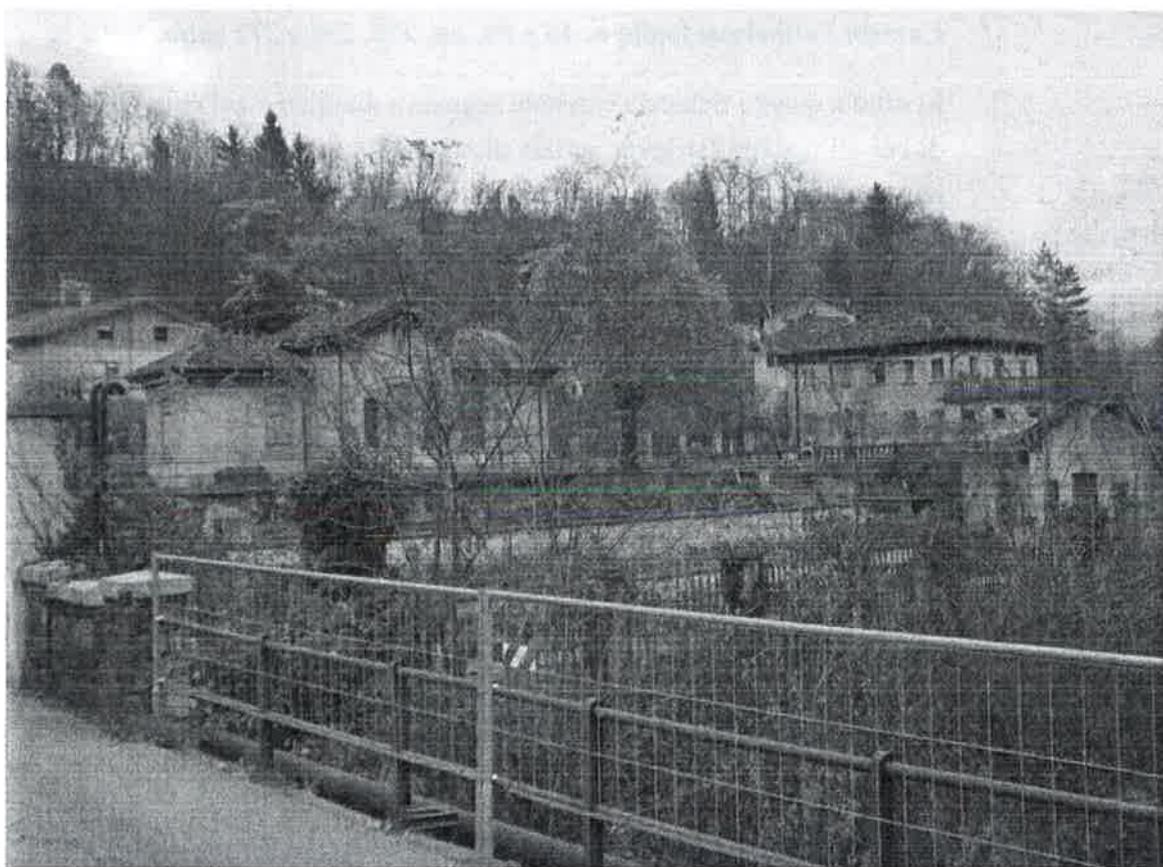
**Richiedente: Regione del Veneto – Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi – Sezione Demanio Patrimonio e Sedi.**

**Protocollo RdP cliente richiedente prot. 360783/69.02.01 del 09.09.2015.**

**Protocollo RdP ufficio ricevente prot. 5383 del 11.09.2015.**

**Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione - Oneroso – prot. n° 6453 del 29.10.2015.**

**Direzione Regionale del Veneto - Direzione Provinciale di Belluno – Ufficio Provinciale - Territorio**  
Via Felitre n. 198 – C.A.P. 32100 Belluno tel. 0437953811 – up\_belluno@agenziaentrate.it



prot. n. ....  
del .....

**Direzione Regionale del Veneto - Direzione Provinciale di Belluno - Ufficio Provinciale - Territorio**  
Via Feltre n. 198 - C.A.P. 32100 Belluno Tel. 0437953811 - up\_belluno@agenziaentrate.it

oggetto

**Perizia di stima sommaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio sito in via Michele Cappellari, 20 in località "Fisterre" in Comune di Belluno.**

**Estremi catastali: Catasto Fabbricati foglio n° 46 particella n° 275, 276 e 277 subb. 1, 2 e 3.**

**Richiedente: Regione del Veneto - Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi - Sezione Demanio Patrimonio e Sedi.**

**Protocollo RdP cliente richiedente prot. 360783/69.02.01 del 09.09.2015.**

**Protocollo RdP ufficio ricevente prot. 5383 del 11.09.2015.**

**Negoziio giuridico: Accordo di Collaborazione - Oneroso - prot. n° 6453 del 29.10.2015.**



Protocollo n° ..... del .....

**Perizia di stima sommaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio sito in via Michele Cappellari, 20 in località “Fisterre” in Comune di Belluno.**

**Estremi catastali: Catasto Fabbricati foglio n° 46 particella n° 275, 276 e 277 subb. 1, 2 e 3.**

**Richiedente: Regione del Veneto – Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi – Sezione Demanio Patrimonio e Sedi.**

**Protocollo RdP cliente richiedente prot. 360783/69.02.01 del 09.09.2015.**

**Protocollo RdP ufficio ricevente prot. 5383 del 11.09.2015.**

**Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione - Oneroso – prot. n° 6453 del 29.10.2015.**

## INDICE

Parte I – Descrizione generale del bene .....	4
1 Notizie di carattere generale .....	4
1.1 Descrizione immobile .....	5
1.2 Dati catastali .....	7
1.3 Consistenza .....	8
2 Descrizione tecnico legale del bene .....	8
2.1 Descrizione urbanistica .....	8
2.2 Provenienza .....	10
3 Documentazione, limitazioni ed esclusioni .....	10
Parte II – Processo di valutazione .....	11
4 Processo di valutazione .....	11
4.1 Criteri e metodologie estimative .....	11
4.2 Scopo della stima .....	11
4.3 Analisi generale del mercato immobiliare .....	12
5 Metodologia estimativa .....	12
5.1 Definizione della tempistica dell’operazione immobiliare .....	13

5.2	Valore complessivo dei fabbricati a costo di costruzione.....	13
5.3	Valore dell'area .....	16
5.4	Valore di costruzione deprezzato fabbricati 275 e 277.....	18
5.5	Valore di costruzione deprezzato fabbricato 276.....	20
5.6	Valore di mercato complessivo .....	20
	Conclusioni.....	21
	Allegati	

## Premessa

La presente relazione estimale viene redatta in conformità a quanto previsto dall'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, prot. n° 6453 del 29.10.2015, stipulato tra la Regione del Veneto – Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi – Sezione Demanio Patrimonio e Sedi e lo scrivente Ufficio.

Oggetto della presente perizia di stima sommaria, così come richiesto, è la determinazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare, di proprietà della Regione del Veneto ubicato in via Michele Cappellari, 20 in località "Fisterre" in Comune di Belluno.

Per quanto riguarda le caratteristiche e gli elementi costruttivi delle unità immobiliari oggetto di stima, si è fatto riferimento ad apposito accertamento – sopralluogo esterno effettuato in data 20.11.2015.

La valutazione dell'immobile viene eseguita prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di costo e pertanto tramite l'applicazione del criterio estimativo del costo di ricostruzione deprezzato.

Inoltre, nella determinazione del valore si è ipotizzata l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quant'altro possa pregiudicare e/o influenzare la valutazione stessa dell'immobile.

## Parte I – Descrizione generale del bene

### 1 Notizie di carattere generale

Belluno, capoluogo dell'omonima provincia, rappresenta un'interessante e graziosa città, ricca di bellezze naturali oltre che storico-culturali, posta tra i contrafforti dolomitici e le Prealpi Venete.

La città domina la Valle Belluna: a nord si erge l'imponente ammasso dolomitico dello Schiara, il Monte Serva ed il Monte Talvena; mentre a sud le prealpi separano il bellunese dalla pianura veneta.

Caratterizzata dalla presenza di molte abitazioni dallo stile veneziano, vie porticate e slarghi, la città antica conserva la sua struttura rinascimentale, custodendo, tra l'altro, le testimonianze delle opere del Brustolon, il grande scultore che qui è nato ed ha lasciato capolavori di notevole interesse.

Il compendio oggetto di stima, raggiungibile dalla strada comunale, via Michele Cappellari, percorribile peraltro in senso unico alternato (12 ore in un verso e 12 nell'altro) durante le ore della giornata, è posto, in località "Fisterre", in piccolo nucleo abitato del Comune di Belluno.

Tale località, caratterizzata da una scarsa edificazione di tipo residenziale e dalla mancanza di servizi di primaria importanza, è ubicata nella zona nord del Comune di Belluno, a circa 1,5 chilometri dal centro del medesimo.



### 1.1 Descrizione immobile

La stima in parola ha come oggetto un complesso immobiliare in totale stato di abbandono, denominato “Stazione di Trotilcoltura” di proprietà della Regione Veneto.

L’area su cui sorge il complesso si estende per una superficie di m<sup>2</sup> 3.696, dei quali m<sup>2</sup> 328 coperti da fabbricati e da circa m<sup>2</sup> 1.325 da vasche per l’ex allevamento dei pesci.

L’area in questione, di forma irregolare, risulta interamente recintata ed è accessibile da via Michele Cappellari.

Il cespite confina a nord e ad est con strada comunale e a ovest e a sud con il torrente “Ardo”.

Tale complesso immobiliare, costruito presumibilmente agli inizi del “1900”, è costituito da un insieme di tre edifici principali in completo stato di abbandono e da un sistema di vasche e di canali funzionali all’attività, alimentate all’epoca dal torrente “Ardo”.

Le stesse vasche destinate all’allevamento e alla riproduzione ittica, da quando la “Stazione Trotilcoltura” ha cessato la sua attività nel 1975 (informazioni desunte per le vie brevi) sono andate incontro al degrado, nonché sono state invase da vegetazione infestante.

Pertanto, considerato lo stato dei luoghi e il totale inutilizzo da anni delle stesse vasche, si ritiene che il più probabile valore di mercato delle medesime possa essere ricompreso nel più probabile valore di mercato dell’area.

Nel dettaglio, i fabbricati in perizia, come si evince dalla documentazione planimetrica in possesso nonché dall’accertamento in sopralluogo esterno eseguito in data 20.11.2015, consistono in:

particella 275

fabbricato di superficie coperta pari a circa m<sup>2</sup> 46, distribuito su un unico piano (terra) con struttura in muratura portante e altezza utile di m 3,80; situato vicino all'ingresso del complesso, ex sede di uffici e laboratori, si presenta in scadente stato manutentivo.

La copertura a tetto a più falde è in tegole in laterizio; i serramenti esterni sono in legno e risultano in pessimo stato conservativo:



particella 276

fabbricato (ex incubatori) di superficie coperta pari a circa m<sup>2</sup> 96, distribuito su un unico piano (terra), con struttura in muratura portante e con altezze utili diverse; situato vicino alle vasche, presenta la copertura staticamente compromessa e denota il degrado anche di tutte le opere interne.

La copertura, parzialmente crollata, è in tegole in laterizio; i serramenti esterni sono mancanti e gli impianti non funzionanti:



particella 277

fabbricato di superficie coperta pari a circa m<sup>2</sup> 186, si sviluppa su tre piani fuori terra, con un vano scala centrale comune che permette l'accesso ai piani superiori nonché alle unità immobiliari che qui si elencano:

- sub.1 appartamento distribuito su due piani (terra e primo), con terrazzo ad uso esclusivo, al quale si accede anche da rampa esterna; lo stesso è dotato di due latrine ognuna posta sul pianerottolo del vano scala;
- sub. 2 appartamento al piano secondo, con terrazzo esclusivo e caratteristiche similari al sub. 1;
- sub. 3 porzione di fabbricato al piano terra che con le particelle 275 e 276 costituisce l'impianto vero e proprio di itticultura; è composto al piano terra da due locali (ex incubatori) aventi altezze diverse e da un locale avente accesso dall'esterno a destinazione magazzino.

Il medesimo fabbricato con struttura in muratura portante nel suo complesso si presenta in scadente stato manutentivo; i serramenti esterni risultano datati e non oggetto di alcuna manutenzione, la copertura a tetto a più falde è in tegole in laterizio.



## 1.2 Dati catastali

I cespiti risultano essere così censiti al Catasto Terreni del Comune di Belluno:

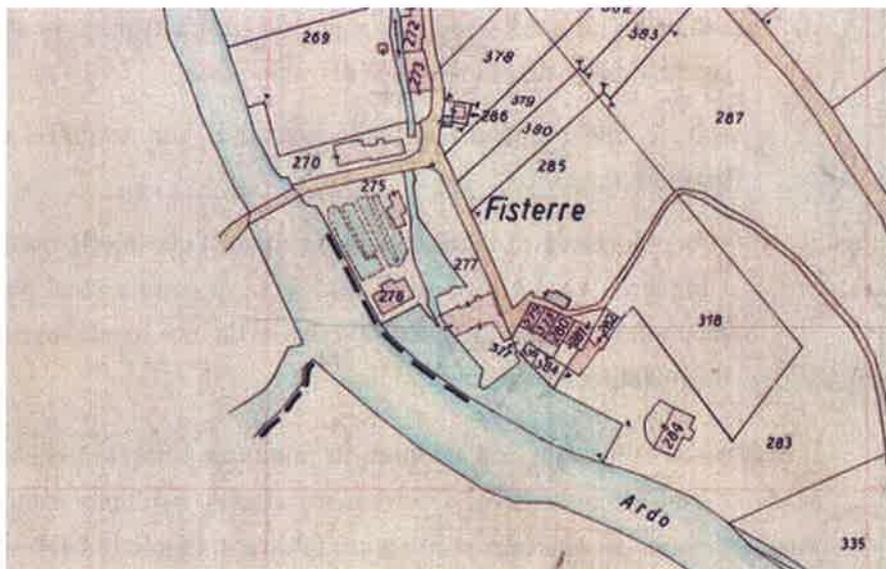
foglio	particella	qualità	classe	superficie (m <sup>2</sup> )
46	275	Ente Urbano	-	1.060
	276	Ente Urbano	-	96
	277	Ente Urbano	-	2.540
totale				3.696

e al Catasto Fabbricati:

fg	particella	sub	categoria	cl.	Consistenza	rendita catastale. (€)
46	277	1	A/3	2	7,5 vani	464,81
	277	2	A/3	2	5,5 vani	340,86
	275	-	B/5	3	969 m <sup>2</sup>	1.100,99
	276	-				
	277	3				

attualmente allibrati alla ditta catastale:

- Regione Veneto con sede in Venezia proprietaria 1000/1000



Estratto di mappa impianto Fg.46 p.lle 275, 276 e 277

### 1.3 Consistenza

Si riportano di seguito le consistenze metriche ai fini estimali, presenti in banca dati di questo Ufficio, nonché desunte dagli elaborati grafici in possesso, presentati in data 13.12.1939 ai n° 8, 1583 e 1584:

foglio	mappale	sub.	Piano	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> ) DPR 138/98
46	277	1	T-1	171
	277	2	2	110
	275	-		
	276	-	T	254
	277	3		
<b>Totali</b>				<b>535</b>

Nello specifico, le consistenze metriche sono state ricavate sulla base di quanto stabilito dal DPR 138/98.

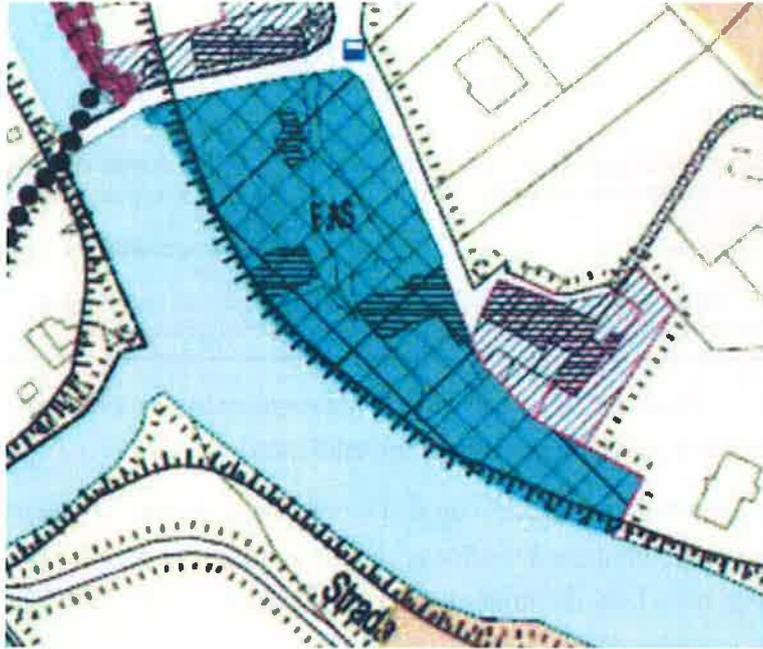
L'intero complesso di proprietà della Regione si sviluppa su un area di m<sup>2</sup> 3.696, di cui circa m<sup>2</sup> 328 coperta, mentre quella scoperta, comprensiva delle vasche (determinata dalla documentazione in possesso), risulta essere pari a m<sup>2</sup> 3.368.

## 2 Descrizione tecnico legale del bene

### 2.1 Descrizione urbanistica

Come si evince dalla documentazione rilasciata dall'Amministrazione comunale di Belluno, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 154 del 15.09.2015, allegato alla

documentazione, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea "F" sottozona "AS", regolata dagli artt. 7 e 7.8 delle N.T.A del vigente Piano Regolatore Generale.



Estratto del P.R.G.

che testualmente recitano

## **7. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"**

Si tratta di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione.

Sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

Le destinazioni specifiche delle zone "F" o comunque delle zone ed aree destinate urbanisticamente a servizi di interesse generale, possono essere modificate, all'interno delle tipologie dei servizi di interesse generale e sempre per soddisfare un interesse pubblico, con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al Piano Regolatore Generale, assicurando il mantenimento dei principi informatori del P.R.G. stesso.

Nelle aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale potranno effettuarsi oltre alle compensazioni urbanistiche anche il recupero dei volumi esistenti, sotto la forma del credito edilizio, nel rispetto della normativa vigente.

#### 7.8 - ZONA F.A.S (attrezzature sociali)

E' ammessa la costruzione di edifici di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- |  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| a) indice fondiario:   | non superiore a | mc/mq 5,0                               |
| b) l'indice di copertura:  | non superiore a | mq/mq 0,15                              |
| c) distanze minime:  |                 |   |
| - dalla strada esistente o prevista:   |                 | ml 10,00 o su allineamento preesistente |
| - dagli spazi pubblici esistenti o previsti:   |                 | ml 10,00 o su allineamento preesistente |
| - dai confini fondiari:  |                 | ml 5,00                                 |
| - dagli altri fabbricati   |                 | ml 10,00 o in aderenza                  |
| d) altezza massima:  |                 | ml 12,50                                |
| e) destinazioni d'uso ammesse: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero, e affini. |                 |   |

Le aree, inoltre, risultano sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla parte 3<sup>^</sup> del D.Lgs n° 42/2004 e parte con massima penalità ai fini edificatori art. 2.17.

Infine si ritiene opportuno segnalare, come si evince dalla stessa documentazione rilasciata dall'Amministrazione comunale di Belluno, che gli immobili in parola risultano assoggettati alla tutela prevista per i beni culturali ai sensi del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004, almeno fino alla verifica dell'interesse culturale prevista dall'art. 12 del medesimo decreto.

## 2.2 Provenienza

L'intero complesso inizialmente di proprietà del Demanio dello Stato, risulta pervenuto in possesso della Regione del Veneto, con Decreto interministeriale n 26233 del 16.02.1978 – Verbale di consegna in data 16.05.1978 – nota per trascrizione legge 16.05.1970 n. 281.

## 3 Documentazione, limitazioni ed esclusioni

La presente relazione di stima sommaria viene redatta sulla base della documentazione trasmessa dalla Committenza, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima.

Pertanto, la presente relazione viene redatta nel presupposto che:

- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono desunti esclusivamente sulla base della documentazione depositata nella banca dati di questo ufficio, senza procedere ad alcuna verifica neppure tramite misurazione a campione della proprietà in questione.

Va poi inoltre evidenziato che:

- non sono state eseguite verifiche delle documentazioni prodotte presso gli enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio igiene, ecc.) e pertanto non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali

autorizzazioni in fase di valutazione del compendio in oggetto, considerando, le stesse come perfettamente regolari;

- non sono state valutate le condizioni strutturali degli edifici né quindi di efficienza e adeguamento degli impianti tecnologici.

## Parte II – Processo di valutazione

### 4 Processo di valutazione

Alla luce dell'Accordo stipulato con la Regione Veneto si è proceduto alla redazione della presente relazione di stima sulla base della documentazione trasmessa, nonché sulla base del sopralluogo esterno eseguito in data 20.11.2015.

Trattandosi di un bene, avente nel suo complesso destinazione e caratteristiche non ordinarie, non è stato possibile il reperimento di espressioni di mercato di beni simili, né in termini di prezzi noti e di recenti atti di compravendita, né in termini di canoni locativi o di altri indici di mercato, da utilizzare negli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato.

È evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni differisce da quello della destinazione d'uso prettamente residenziale o similare, sia nella frequenza delle transazioni che nell'attendibilità delle informazioni.

Inoltre oggi il mercato locale delle compravendite, nel complesso, non è particolarmente attivo: ciò è ancora più evidente nel caso di specie, considerata la destinazione d'uso, la posizione e soprattutto le peculiari caratteristiche dello stesso immobile.

#### 4.1 Criteri e metodologie estimative

Il procedimento seguito in questo paragrafo ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato complessivo del compendio, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme edilizie urbanistiche.

Detto valore viene determinato prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di costo di costruzione, rilevando poi una percentuale (rapporto di complementarietà) per la determinazione del valore dell'area di sedime ed il costo di costruzione deprezzato per la determinazione del valore dei soli fabbricati.

#### 4.2 Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima sommaria è quello di individuare, all'attualità, il più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare, in scadente stato manutentivo, ubicato in via Michele Cappellari, 20 in località "Fisterre" in Comune di Belluno, così come

da richiesta di stima inoltrata dalla Regione del Veneto – Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio di cui in premessa.

### **4.3 Analisi generale del mercato immobiliare**

Nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente.

Infine, nella categoria “altro”, in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

## **5 Metodologia estimativa**

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del compendio, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Detto valore viene determinato adottando il criterio di stima che riconduce al metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato.

La scelta di tale metodo è stata determinata in quanto il compendio, a destinazione non ordinaria e di vecchia realizzazione, non risulta apprezzato dal mercato locale e quindi il mercato di riferimento è di tipo non dinamico. Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione:

- valore dell'area o costo di acquisto dell'area, che in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato;
- costo di costruzione deprezzato degli edifici.

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

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
3. determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
4. determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
5. determinazione dell'utile del promotore;
6. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
7. calcolo del deprezzamento;
8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

### 5.1 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano 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	4
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	20
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 =$ mesi	24

Tale ipotetica tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e pertanto non equiparabili a quelli reali che peraltro non sono noti. Poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

### 5.2 Valore complessivo dei fabbricati a costo di costruzione

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito si è assunto come costo di costruzione di riferimento quello pubblicato dal collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano "prezzi tipologie edilizia" pubblicato da DEI nel 2012.

In particolare si è fatto riferimento alla scheda CI "Ristrutturazione villa Patrizia" in considerazione della similitudine tipologica e il cui costo complessivo unitario e pari a €/m<sup>2</sup>1.376,00.

In ogni caso il suddetto costo di costruzione ha semplicemente una funzione di indirizzo generale, dovendo sempre tenere in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

proprie dell'immobile oggetto di valutazione e, in particolare, la destinazione d'uso, la consistenza, le finiture, la distribuzione interna, gli impianti tecnologici presenti, i materiali utilizzati, ecc.

Inoltre il costo è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

E' ovvio che il valore determinato è sempre quello a nuovo che dovrà successivamente essere deprezzato in funzione dell'età individuata.

Inoltre in questo paragrafo vengono valutati gli oneri indiretti di costruzione dati da:

- a) oneri di urbanizzazione;
- b) onorari professionali;
- c) spese generali e di amministrazione;
- d) spese di commercializzazione.

#### **Oneri di urbanizzazione**

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

#### **Onorari professionali**

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 10% nel caso specifico, visto la particolare struttura da realizzare.

#### **Spese generali e spese di amministrazione**

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, e degli oneri di urbanizzazione.

### Spese di commercializzazione

Per quanto riguarda, invece, le spese di commercializzazione, non vengono conteggiate in quanto, la particolarità dell'opera fa ipotizzare che sia commissionata.

### Oneri finanziari

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

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno), maggiorato dello spread di mercato.

Attualmente il tasso a debito è pari a 3,0%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

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

Dove:

$$q = (1 + i);$$

C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d è la quota di indebitamento;

n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di 12 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 24 mesi.

### Utile del promotore

Nel caso in esame, tenuto conto della ridotta rischiosità, essendo un'opera pubblica, può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti del costo di costruzione del fabbricato oltre gli oneri finanziari.

Tali fattori sono meglio riassunti e quantificati nel prospetto sotto riportato:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costo acquisto area Cac			m <sup>2</sup>		
ONERI	Oneri acquisto area Oac			€		
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Cai + Oac]						0,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi					
	Costo di costruzione Csc		1376,00	m <sup>2</sup>	535	736.160,00
	Costo di costruzione Superfici Coperte entro terra Cscet					
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde, parcheggio, strade e marciapiedi					
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups			m <sup>2</sup>		
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc			m <sup>2</sup>		
	Oneri professionali Op = op% x [(Csc+Cse)]	10,00%		€	736.160,00	73.616,00
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x [(Csc+Cse)+Ou]	2%		€	736.160,00	14.723,20
Spese di commercializzazione Sc=2% x Vm						
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Cif = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						824.499,20
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]				
Oneri finanziari Fabbricato		Ocf = (Cif) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,00%	1,00	60%	14.840,99
ONERI FINANZIARI (Of = Ofa + Ocf)						14.840,99
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Ca + Ofa)				
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari		Upf = p (Cf + Ocf)	824.499,20	14.840,99	839.340,19	5,0%
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						41.967,01
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Cf + Of + Up]						881.397,19

### 5.3 Valore dell'area

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.

Nella presente valutazione si è supposto che l'area sia libera da persone, cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile. In particolare si è tenuto in debito conto l'ubicazione del lotto, la destinazione urbanistica, le dimensioni del terreno, ecc.

Come precedentemente esposto, si è riscontrata la mancanza di elementi di raffronto stante la poca dinamicità e la scarsa trasparenza del mercato delle aree simili nella zona in esame, pertanto la determinazione del valore dell'area di sedime del compendio oggetto della presente stima, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di costruzione, potrà essere effettuata individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del immobile e il valore del suolo.

In tal caso occorre dapprima calcolare il valore di produzione a nuovo dei fabbricati ( $V_F$ ), con la procedura esplicitata sopra.

Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo ( $V_A$ ), se è noto dal mercato locale il cosiddetto “rapporto di permuta”, ossia la percentuale  $p$  del valore complessivo  $V$  imputabile all’area di sedime dell’immobile.

Il rapporto di complementarietà  $c$  fra il valore del immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale  $p$  (rapporto di permuta).

$$\begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \quad \longrightarrow \quad \begin{array}{l} V_F = V (1-p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1-p\%)} \end{array} \quad \longrightarrow \quad V_A = c\% V_F$$

La percentuale “ $p$ ”, che esprime la quota parte di valore riferita all’area edificabile incorporata nell’insieme suolo edificio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione e quindi indirettamente dall’area di sedime al valore complessivo dell’immobile.

Nel nostro caso, la percentuale “ $p$ ” è ricavata dall’O.M.I., che per la tipologia edilizia “ville e villini”, con riferimento al primo semestre 2015, individua il valore dell’incidenza d’area in un range fra il 16 e 20%.

Considerando come valore il 16% e applicando una ulteriore riduzione del 30% ( $p=11,2\%$ ) in considerazione della posizione del compendio nell’ambito comunale, dei vincoli urbanistici e della destinazione particolare della struttura, e applicando le formule sopra riportate si ha che il rapporto di complementarietà è:

$$C = \frac{p\%}{(1-p\%)} = 12,6\% \text{ in } 13\%$$

Il valore dell’area risulta pertanto individuato dal costo complessivo di costruzione del fabbricato a nuovo ( $V_F = \text{€ } 881.307,19$ ), per il rapporto di permuta, cioè:

$$V_A = \text{€ } 881.307,19 \times 13\% = \text{€ } 114.569,93$$

Al valore trovato si devono aggiungere gli oneri fiscali per l’acquisto di un terreno edificabile (non agricolo e in assenza di agevolazioni fiscali) pari al 11% circa così ripartiti: 9% d’imposta di registro (dal 01.01.2014), 2% relativo alle spese notarili.

Inoltre devono essere aggiunti gli oneri finanziari ipotizzando una esposizione di capitale in misura del 60 % e un saggio di interesse pari a 3,00%.

Il valore dell’area comprensivo degli oneri e dell’ utile promotore risulta così determinato:

- Oneri fiscali € 114.569,93 x 11% = € 12.602,69;

- Oneri finanziari  $(€114.569,93 + € 12.602,69) \times 60\% \times [(1+3,0/100)^{(24/12)} - 1] = € 4.646,89;$
- Utile promotore  $(€ 114.569,93 + € 12.602,69 + € 4.646,89) \times 5\% = € 6.590,98.$

Pertanto il valore complessivo dell'area è pari a:

$(€ 114.569,93 + € 12.602,69 + € 4.646,89 + € 6.590,98) = € 138.410,49$  in c.t. **€ 138.400,00**

#### 5.4 Valore di costruzione deprezzato fabbricati 275 e 277

Al fine di determinare il valore dei soli fabbricati in esame, si procede applicando il deprezzamento al valore del costo di costruzione a nuovo sopra definito

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'U.E.E.C. (Unione europea degli esperti contabili).

Si ottiene quindi il seguente deprezzamento per vetustà ( $D_1$ ):

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

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

Dove per 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).

Per "obsolescenza" si intende, invece, l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale.

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

$$K_{dep} = K \times [(1-D_1) \times (1-D_2)]$$

Essendo:

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

$K$  = costo di costruzione a nuovo del fabbricato;

$D_1$  = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

$D_2$  = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Sulla base delle considerazioni espone in precedenza considerato che gli immobili, non sembrano aver subito interventi di manutenzione di alcun genere recentemente dalla data del loro impianto, si ritiene per gli edifici, visto che sono in disuso da circa 40 anni, e considerato che come si evince da informazioni reperite tramite Internet, che l'attività di tricotatura è cessata 1975 di assumere in via precauzionale, le seguenti età apparenti:

	<i>muratura/struttura</i>	<i>finiture</i>	<i>impianti</i>
vita utile	100 anni	20 anni	30 anni
età presunta	60 anni	20 anni	30 anni

Per determinare l'incidenza percentuale complessiva  $Y$  di ciascuna macrocategoria si assume la tipologia edilizia C1 – villa Patrizia del DEI “Prezzi delle tipologie edilizie” dell'anno 2012 (ultimo dato disponibile) come maggiormente rappresentativa. Attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macrocategoria di riferimento e sommando i contributi, si ottengono le seguenti percentuali:

- strutture 44,32%
- finiture 37,85%
- impianti 17,83%

#### TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	1,15%
2	Riordini strutturali	4,03%
3	Vespai e sottofondi	7,77%
4	Murature e intonaci	15,54%
5	Tetto	8,06%
6	Canne, fogne e cammini	4,32%
7	Opere esterne murarie	3,45%
8	Ass. riscaldamento	2,30%
9	Ass. idrico	1,73%
10	Ass. elettrico	3,45%
11	Impianto riscaldamento	4,03%
12	Impianto idrico sanitario	3,45%
13	Impianto elettrico	2,87%
14	Marmista	2,18%
15	Pavimenti e rivestimenti	6,50%
16	Tinteggiature e decori	10,35%
17	Serramenti in legno e vetri	9,95%
18	Fabbro	1,73%
19	Mobili fissi	0,80%
20	Giardiniere	2,65%
21	Stucchi, soffitti, cornici	2,25%
22	Decorazioni	1,44%
<b>Totale</b>		<b>100,00%</b>

Si ritiene infine, che l'intero cespite sia, anche affetto da obsolescenza tale da poter considerare un ulteriore deprezzamento ( $D_2$ ), nel caso specifico valutato nel 10%.

Il più probabile valore di mercato all'attualità dei soli fabbricati, esclusa l'area risulta pari a € 110.800,00.

Tale fattore è meglio riassunto e quantificato nel prospetto allegato alla presente (Allegato 2)

### 5.5 Valore di costruzione deprezzato fabbricato 276

Data la particolarità costruttiva e le dotazioni con parti dell'immobile mancanti di qualche componente edilizia", il più probabile valore di mercato del fabbricato sarà determinato apportando al costo di costruzione indicato al paragrafo 5.2 opportuna decurtazione secondo le indicazioni estrapolate dalla sopracitata tabella parametrica, che in maniera schematica tiene conto del peso, espresso in percentuale, delle diverse componenti del fabbricato.

Nello specifico come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 1) la componente presente è in sostanza la sola muratura in elevazione, per una percentuale determinata pari al 15,54%, per cui il costo unitario di costruzione per la sola muratura in elevazione è pari a:

$$(\text{€}/\text{m}^2 1.376,00 \times 15,54\%) = \text{€}/\text{m}^2 213,84 \text{ in c.t. } \text{€}/\text{m}^2 214,00$$

E' ovvio che il valore determinato è sempre quello a nuovo che dovrà successivamente essere deprezzato in funzione dell'età presunta (pari a 60 anni) e alla obsolescenza.

Nel nostro caso, si ritiene adeguato considerare in via precauzionale, per la sola struttura in elevazione, in funzione della durata della loro vita utile (100 anni) sia dell'età presunta (60 anni) una percentuale pari al 42,85%, così come si evince dalla sottostante tabella:

	<i><b>muratura</b></i>
vita utile	100 anni
età presunta	60 anni
incidenza sull'intero cespite	42,85%

Pertanto, il più probabile valore del fabbricato all'attualità, in considerazione alla sola struttura in elevazione è pari a: € 11.600,00.

Tale fattore è meglio riassunto e quantificato nel prospetto allegato alla presente (Allegato 3)

### 5.6 Valore di mercato complessivo

Il più probabile valore complessivo all'attualità è dato dal più probabile valore di riproduzione deprezzato dei soli fabbricati più l'area.

Pertanto il più probabile valore finale complessivo dell'intero complesso immobiliare denominato "Stazione Troscultura" è pari a:

Valore area + valore fabbricati

(€ 138.400,00 + € 110.800,00 + € 11.600,00) = € 260.800,00

### Conclusioni

Con nota prot. n° 360783/69.02.01 del 09.09.2015, la Regione del Veneto – Dipartimento Affari Generali Demanio Patrimonio e Sedi – Sezione Demanio Patrimonio e Sedi ha richiesto a questo Ufficio la valutazione tecnico-estimativa, mediante perizia di stima sommaria, di un complesso immobiliare di proprietà, ubicato in via Michele Cappellari, 20 in località “Fisterre” in Comune di Belluno.

Tale complesso risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio 46 particelle n° 275, 276 e 277 sub. 1, 2 e 3.

In particolare, esso consiste di due unità immobiliari a destinazione residenziale (fg. 46 mappale 277 sub. 1 e 2) e da un complesso immobiliare adibito ex all'allevamento di pesci (fg. 46 p.lle 275, 276 e 277 sub. 3), il tutto in evidente stato di abbandono.

L'aspetto economico considerato per la valutazione del cespite in esame è quello del valore di costo, utilizzando il procedimento estimativo del costo di ricostruzione deprezzato.

La valutazione, inoltre, è stata effettuata nel presupposto che il cespite oggetto della stima sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientali.

Si specifica nel contempo che la stima è stata eseguita per lo scopo indicato in premessa e che è fatto diniego di ogni altro tipo di utilizzo.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra e sulla base delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, presa in esame la documentazione fornita e reperita, si ritiene che il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'intero compendio sia pari a complessivi € **260.800,00 (Euro duecentosessantamilaottocento/00)**.

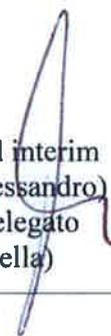
Per quanto sopra, in considerazione degli elementi rilevati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Belluno, 14 GEN. 2016

Il responsabile tecnico  
(Gaetano Catacchio)



per il dirigente ad interim  
(Alessandro D'Alessandro)  
Il Funzionario Delegato  
(Alberto Tracanella)



## ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica**
- 2 Tabella valore di costruzione deprezzato fabbricati 275 e 277**
- 3 Tabella valore di costruzione deprezzato fabbricato 276**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Comune di Belluno foglio 46 mappale 275, 276, 277	
<b>ALLEGATO</b>	scala
N° 1.1	data 20.11.2015



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Comune di Belluno foglio 46 mappale 275, 276, 277	
ALLEGATO	scala
N° 1.2	data 20.11.2015

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac			m <sup>2</sup>			
ONERI	Oneri acquisto area Oac			€			
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						<b>0,00</b>	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc		1376,00	m <sup>2</sup>	439	604.064,00	
	Costo di costruzione Superfici Coperte entro terra Cscet						
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde, parcheggio, strade e marciapiedi						
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups			m <sup>2</sup>			
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc			m <sup>2</sup>			
	Oneri professionali Op = op% x (∑Csc+∑Cse)	10,00%		€	604.064,00	60.406,40	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (∑Csc+∑Cse+∑Ou)	2%		€	604.064,00	12.081,28	
	Spese di commercializzazione Sc=2% x Vm						
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						<b>676.551,68</b>	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]					
Oneri finanziari Fabbricato		676.551,68	3,00%	1,00	60%	12.177,93	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						<b>12.177,93</b>	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Ca + Ofa)					
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari		676.551,68	12.177,93	688.729,61	5,0%	34.436,48	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						<b>34.436,48</b>	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						<b>723.166,09</b>	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A = t / n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura muratura	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys	100	60	60,00%	44,31%	18,99%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys	30	30	100,00%	17,83%	17,83%	
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys	20	20	100,00%	37,86%	37,86%	
quota deprezzamento per obsolescenza						10,00%	
quota deprezzamento totale						84,68%	
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca+Ofa+Upa)						
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf+Off+Upf)						<b>723.166,09</b>
Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						<b>612.377,05</b>
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - Δdf]						<b>110.789,05</b>	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						<b>110.800,00</b>	

Valore di costruzione deprezzato immobili 277 e 275

Allegato 2

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota (%)	Valore unitario m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac			m <sup>2</sup>			
ONERI	Oneri acquisto area Oac			€			
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						<b>0,00</b>	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m <sup>2</sup>	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc		214,00	m <sup>2</sup>	96	20.544,00	
	Costo di costruzione Superfici Coperte entro terra Cscet						
ONERI	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde, parcheggio, strade e marciapiedi						
	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups			m <sup>2</sup>			
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc			m <sup>2</sup>			
	Oneri professionali Op = op% x (□ Csc+□ Cse)	10,00%		€	20.544,00	2.054,40	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (□ Csc+□ Cse+□ Ou)	2%		€	20.544,00	410,88	
	Spese di commercializzazione Sc=2% x Vm						
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						<b>23.009,28</b>	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+r) <sup>n</sup> -1]					
Oneri finanziari Fabbricato		Off = (Ctf) d [(1+r) <sup>n</sup> -1]	23.009,28	3,00%	1,00	60%	414,17
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						<b>414,17</b>	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Ca + Ofa)					
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari		Upf = p (Ctf + Off)	23.009,28	414,17	23.423,45	5,0%	1.171,17
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						<b>1.171,17</b>	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up ]						<b>24.594,62</b>	
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A = t / n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura muratura	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys	100	60	60,00%	100,00%	42,85%	
quota deprezzamento impianti	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys						
quota deprezzamento finiture	ds = [(As + 20) <sup>2</sup> /140 - 2,86] ys						
quota deprezzamento per obsolescenza						10,00%	
quota deprezzamento totale						52,85%	
Valore di riproduzione Area		Va = (Ca+Ofa+Upa)					
Valore di riproduzione a nuovo		Vnf = (Ctf+Off+Upf)					<b>24.594,62</b>
Deprezzamento complessivo		Δdf = d tot x Vnf					<b>12.998,26</b>
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - □□]						<b>11.596,36</b>	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						<b>11.600,00</b>	

Valore di costruzione deprezzato immobile 276

Allegato 3

---

**Da:** up\_belluno@pce.agenziaterritorio.it  
**Inviato:** venerdì 15 gennaio 2016 09:01  
**Oggetto:** PERIZIA DI STIMA DI UN COMPENDIO IN COMUNE DI BELLUNO FG. 46 P..LE 275, 276 E 277 [ENTRATE|AGEUPTBL|REGISTRO UFFICIALE|327|15-01-2016][66971852|64114245]  
**Allegati:** doc\_000066971852.pdf; Segnatura.xml; STIMA.pdf

Invio di documento protocollato

Oggetto: PERIZIA DI STIMA DI UN COMPENDIO IN COMUNE DI BELLUNO FG. 46 P..LE 275, 276 E 277

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".

