



Prot. n°  
Allegati n° 1

Spett.le Organo Straordinario di Liquidazione  
Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

[osl.montecorvinopugliano@pec.it](mailto:osl.montecorvinopugliano@pec.it)

**OGGETTO: Accordo di collaborazione prot. 73934 del 22/05/2019 – Parere di congruità su perizia di stima del valore di mercato in piena proprietà del complesso immobiliare denominato Parco Aurora in Montecorvino Pugliano (Sa)**

Con riferimento alla richiesta in oggetto si trasmette l'elaborato estimale.

per il Direttore Provinciale

il Direttore (\*)

*Giovanni Battista Cantisani*

(firmato digitalmente)

\* Firma su delega del Direttore Provinciale P. Eboli - prot. 6247 del 27/06/2019



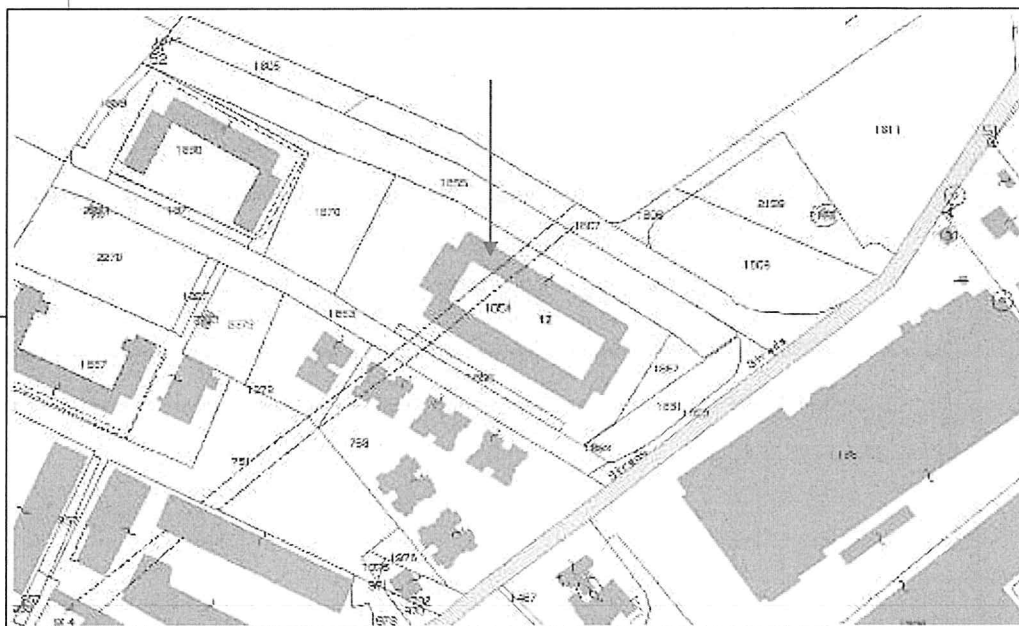


Oggetto

Prot. 73934/2019

**Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare**

Parere di congruità su perizia di stima del valore di mercato, alla data di Marzo 2019, in piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Parco Aurora" in Montecorvino Pugliano (SA) identificato nel NCEU al Fg. 12 P.IIa 1854 sub. da 1 a 257.



Committente

**COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA)  
ORGANO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE**

**E**

COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO  
Comune di Montecorvino Pugliano

Protocollo N. 0011670/2019 del 09/09/2019

**Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio**

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 823 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

## Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare

Parere di congruità su perizia di stima, redatta dal Responsabile Settore V "Governare del Territorio ed Ambiente" del Comune di Montecorvino Pugliano Dott. Ing. Carmine Greco, prot. comunale n. 3690 del 25/03/2019, del valore di mercato, alla data di Marzo 2019, in piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Parco Aurora" in Montecorvino Pugliano identificato nel NCEU al Fg. 12 P.IIIa 1854 sub. da 1 a 257.

Committente: Comune di Montecorvino Pugliano (SA)-O.S.L.

### INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
Notizie di carattere generale .....	3
Sopralluogo del 26/06/2019.....	5
Identificazione catastale .....	7
Determinazione delle consistenze .....	8
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>9</b>
Criteri e metodologie estimative .....	9
Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima .....	9
Analisi del mercato immobiliare .....	9
Procedimento del valore di trasformazione.....	11
<b>PARTE III – DETERMINAZIONE DEL VALORE</b> .....	<b>15</b>
Determinazione del valore di mercato del bene trasformato .....	15
Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare.....	30
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>32</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>33</b>

## PREMESSA

In data 17/04/2019, il Comune di Montecorvino Pugliano ha trasmesso a questo Ufficio la richiesta - acquisita con protocollo **57934** del **18/04/2019** - di un parere di congruità su perizia di stima, redatta dal Responsabile Settore V "Governare del Territorio ed Ambiente" del Comune di Montecorvino Pugliano Dott. Ing. Carmine Greco, prot. comunale n. 3690 del 25/03/2019, del valore di mercato, alla data di Marzo 2019, in piena proprietà del complesso immobiliare denominato "Parco Aurora" in Montecorvino Pugliano identificato nel NCEU al Fg. 12 P.IIa1854 sub. da 1 a 257.

Il tecnico incaricato della perizia evidenzia nella stessa che i beni immobiliari dovranno essere alienati a mezzo di asta pubblica e perviene ad un valore complessivo di € 4'875'686,13.

Pertanto, a seguito di tale richiesta, è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare con protocollo **73934** del **22/05/2019**.

In virtù di tale accordo, quest'Ufficio redige il presente elaborato estimativo.

Si specifica come riportato al punto E) dell'accordo sottoscritto che *"per quanto riguarda le consistenze e lo stato manutentivo degli immobili verranno presi a riferimento gli elementi contenuti nella perizia pervenuta; verrà seguito il processo logico e metodologico condotto dal tecnico redattore della perizia da congruire"*.

In data 26/07/2019, il Comune di Montecorvino Pugliano ha trasmesso a questo Ufficio una nota - acquisita con protocollo **113063** del **29/07/2019** - contenente alcuni chiarimenti, richiesti in fase di sopralluogo, circa le opere di demolizione e gli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Committente:** Comune di Montecorvino Pugliano (SA) – Organo Straordinario di Liquidazione

**Accordo di collaborazione:** Protocollo 73934 del 22/05/2019

**Estremi della richiesta:** Protocollo di acquisizione n. 57394 del 18/04/2019

**Titolarietà del bene:** Attualmente l'intero complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta intestato catastalmente in piena proprietà al Comune di Montecorvino Pugliano (CF: 00555180652).

**Epoca di stima:** Marzo 2019 (data della perizia da congruire, come stabilito nell'accordo di collaborazione)

**Sopralluogo:** Effettuato in data 26/06/2019

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

### Notizie di carattere generale

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è situato nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA), in località Pagliarone nelle immediate vicinanze dello Svincolo "Pontecagnano Sud/Montecorvino Pugliano" dell'Autostrada A2 Salerno-Reggio Calabria.

Lo stesso, denominato "Parco Aurora", ricade nella Zona OMI E1 – Suburbana, a circa 300 metri dalla frazione Pagliarone lungo la Strada Statale 18 dove è possibile usufruire di servizi e trasporti. La zona, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di diversi poli commerciali di grande interesse quali il centro sportivo "Decathlon" ed il centro commerciale "Maximall".

Il parco è costituito da un edificio multipiano e comprende delle aree libere incolte. Nello specifico l'edificio ha un impianto planimetrico a corte chiusa, costituito dall'accorpamento di n. 8 fabbricati, ciascuno di essi dotato di un proprio corpo scala. Ogni singolo fabbricato si sviluppa su più livelli quali: piano interrato destinato a box auto pertinenziali, piano terra adibito ad attività terziarie, piani primo, secondo e terzo adibiti ad unità abitative e piano sottotetto con copertura a falde inclinate destinato a locali di sgombero.

Le immagini utilizzate per l'inquadramento generale e di dettaglio sono tratte dalle ortofoto disponibili nel web.

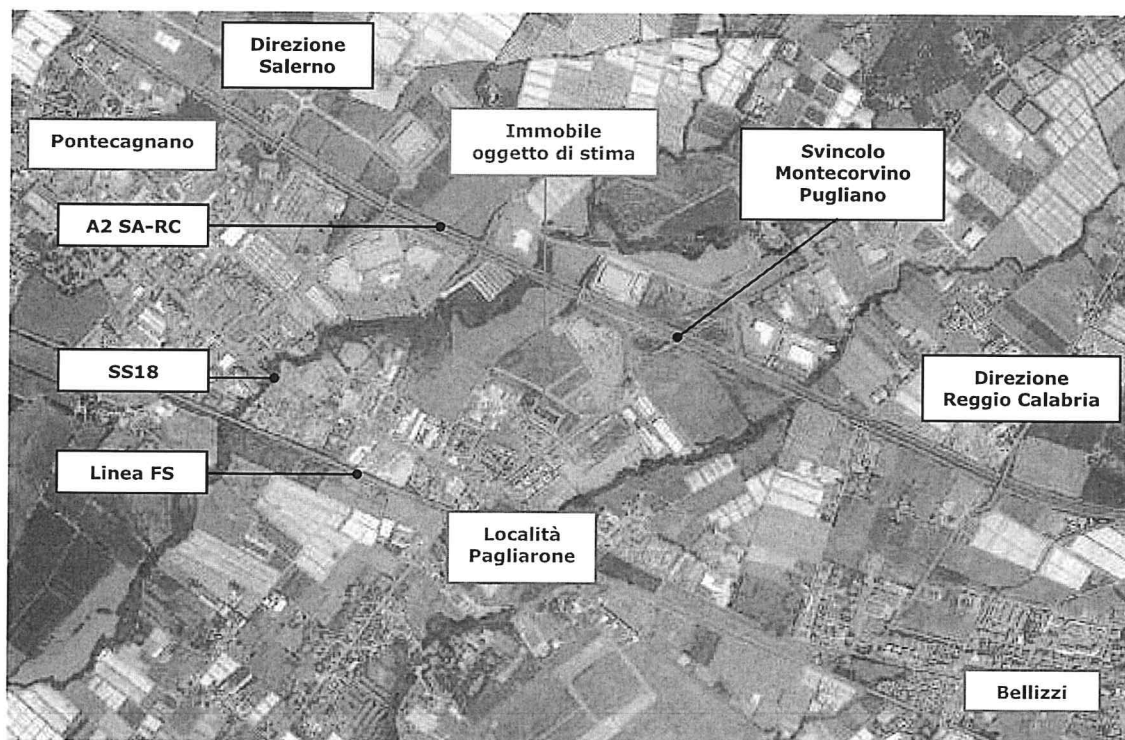


Figura 1 – Ortofoto di inquadramento generale (google maps)

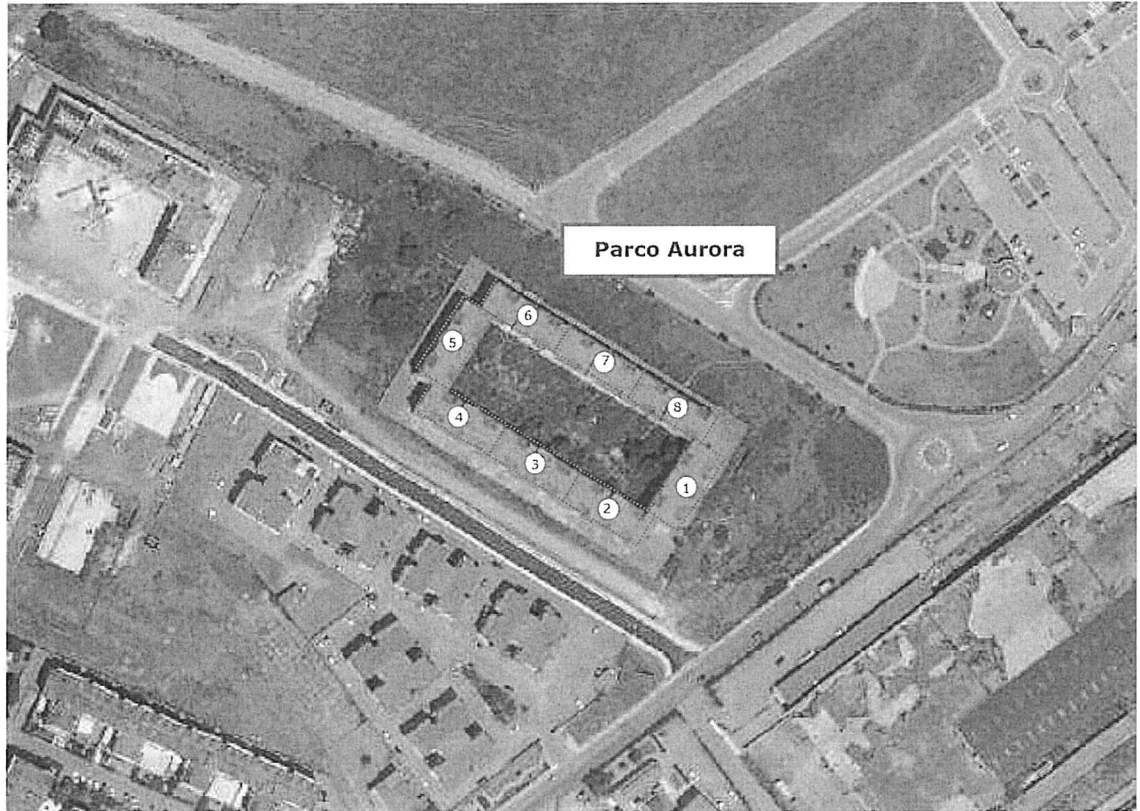


Figura 2 – Ortofoto di inquadramento di dettaglio del Parco Aurora (google maps)

Durante le operazioni di sopralluogo, svoltosi in data 26/06/2019, si è constatato che l'intero complesso versa in stato di abbandono ed è stato oggetto di atti vandalici.

Nello specifico:

- le aree pertinenziali sono caratterizzate da fitta vegetazione;
- il piano interrato risulta allagato ed inaccessibile;
- i piani terra, primo e secondo hanno subito numerosi atti vandalici e necessitano di ristrutturazione;
- il piano sottotetto necessita di lavori di completamento;
- il piano terra dei corpi di fabbrica 6-7-8 (cfr. Fig. 2) risulta chiuso ed indipendente per la presenza di grate esterne e muri divisorii.

Lo stato di fatto del complesso immobiliare riscontrato alla data del sopralluogo è in linea con quanto riportato nella perizia di stima da congruire. Sono state effettuate altresì alcune misure a campione di verifica, fermo restando che le consistenze utilizzate saranno quelle contenute nella perizia esaminata.

### Sopralluogo del 26/06/2019

Si riportano alcune fotografie più significative che descrivono lo stato di fatto del complesso immobiliare, scattate durante le operazioni di sopralluogo effettuato in data 26/06/2019.



Immagine 1 – Prospetto Nord del complesso immobiliare oggetto di stima



Immagine 2 – Prospetto Sud del complesso immobiliare oggetto di stima

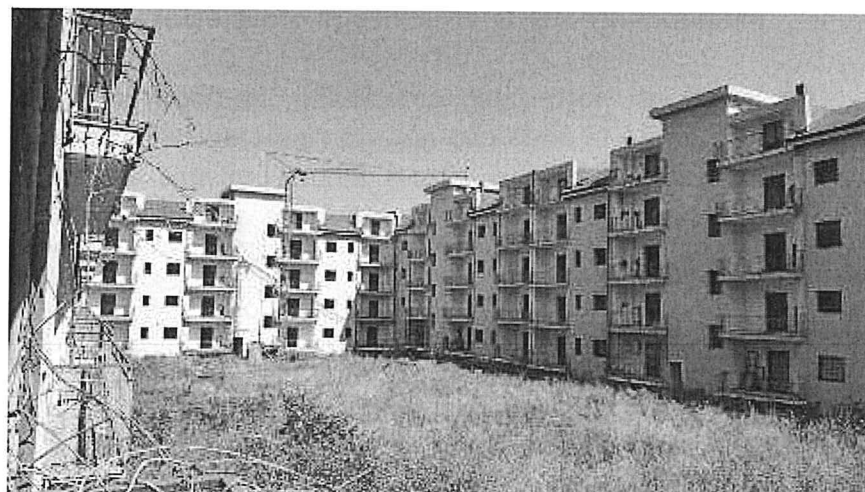


Immagine 3 – Corte interna



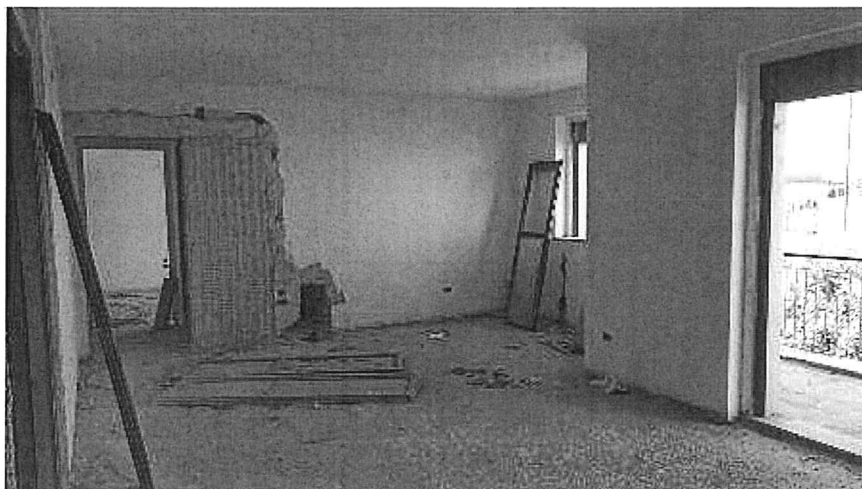


Immagine 4 – Interno dell'edificio

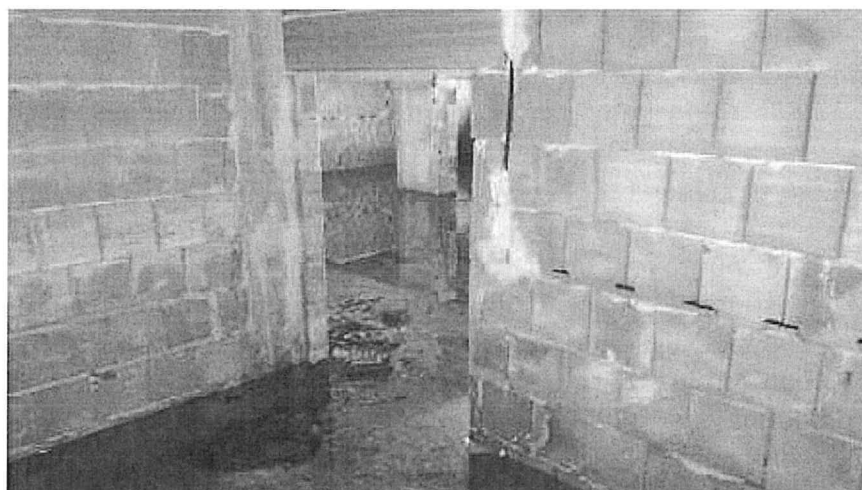


Immagine 5 – Piano Interrato

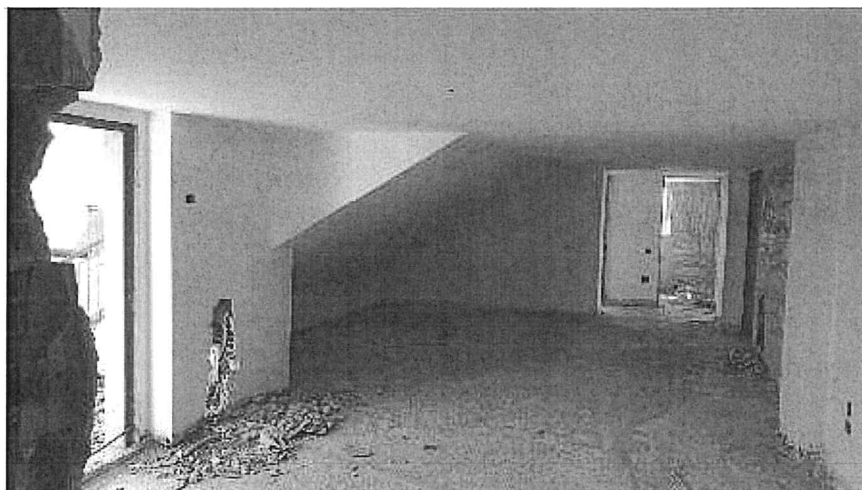


Immagine 6 – Piano sottotetto

### Identificazione catastale

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione comprende gli immobili censiti nel NCT di Montecorvino Pugliano (SA) con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		
				ha	are	ca
12	1854	ENTE URBANO	-	01	20	61
12	1855	AREA	-	-	62	08
12	1856	CORTE	-	-	04	75
12	1857	AREA	-	-	05	64
12	1874	AREA	-	-	-	98
12	1881	VIGNETO	3	-	15	54
12	1883	ENTE URBANO	-	-	-	13

Inoltre il fabbricato risulta censito nel NCEU di Montecorvino Pugliano al Fg. 12 P.lla 1854 sub. da 1 a 257. Delle unità immobiliari presenti, attualmente 54 sono censite in categoria A/2, 48 sono censite in categoria C/6 e 143 sono censite in categoria F/3.

Dal punto di vista catastale il complesso risulta interamente censito; le destinazioni sono conformi anche se, come detto in precedenza, l'immobile ha subito atti vandalici. Dal sopralluogo è stato possibile, inoltre, riscontrare la conformità dell'elaborato planimetrico agli atti con l'attuale stato di fatto. In definitiva, il complesso immobiliare può essere considerato in linea generale conforme dal punto di vista catastale.

Attualmente, l'intero complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta intestato catastalmente in piena proprietà al Comune di Montecorvino Pugliano (CF: 00555180652).

Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 12 con l'individuazione del bene oggetto di valutazione.

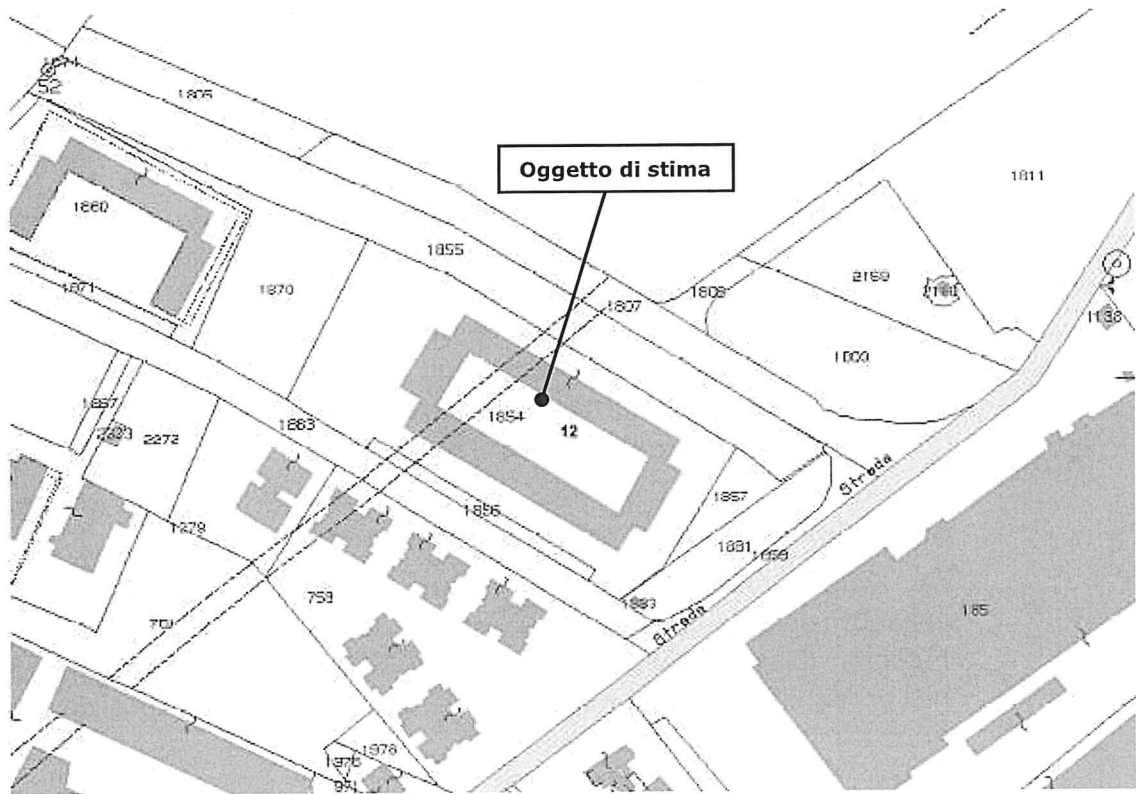


Figura 3 - Stralci di mappa catastale del foglio 12

### Determinazione delle consistenze

Come stabilito nell'accordo di collaborazione, per la determinazione delle consistenze ci si riferisce agli elementi contenuti nella perizia di stima da congruire.

Nello specifico, nella perizia sono riportate le seguenti superfici di cui all'All. C del DPR 138/1998:

- abitazioni: 6985,80mq (ai piani primo, secondo e terzo);
- box 2626,00mq (al piano interrato);
- uffici: 1121,74mq (al piano terra).

Relativamente al piano sottotetto, nella perizia di stima viene riportato quanto segue: *"sono presenti dei locali di sgombero che ai sensi dell'art. 167 del regolamento edilizio non hanno alcuna funzione specifica e potranno esclusivamente ospitare parte degli impianti tecnici"*, pertanto non saranno conteggiati in quanto il loro valore si intende compreso nel valore complessivo stimato.

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### Criteria e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione. La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico)
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

### Individuazione dello scopo e dell'epoca di stima

La valutazione immobiliare, con espresso riferimento all'accordo di collaborazione sottoscritto, è stata richiesta dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) – Organo Straordinario di Liquidazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare denominato "Parco Aurora".

Il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di valutazione viene riferito al mese di Marzo 2019, come stabilito nell'accordo di collaborazione.

### Analisi del mercato immobiliare

#### Segmento del mercato immobiliare: Abitazioni civili

Secondo quanto riportato nel Rapporto Immobiliare del 2019 per gli immobili a destinazione residenziale, il volume di compravendite di abitazioni in Italia, è risultato, nel 2018, il dato più alto dal 2010 ad oggi. La suddivisione tra comuni capoluogo e capoluoghi di provincia conferma, come prevedibile, come le superfici medie compravendute presso i primi risultino sistematicamente inferiori a quelle corrispondenti (per area) compravendute nei secondi.

Le indagini condotte nella zona OMI E1 del Comune di Montecorvino Pugliano, nel periodo di riferimento (2016-2019), sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione considerato finito.

Dalle informazioni disponibili il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta sufficientemente dinamico.

Si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava una sostanziale stazionarietà dei prezzi. Le ricerche hanno fornito quattro atti di compravendita di immobili trasferiti tra Giugno 2016 e Febbraio 2019.

I quattro comparabili così ricercati risultano sufficientemente rappresentativi della tipologia indagata, garantendo il risultato più attendibile ai fini estimativi. Pertanto si è ritenuto di non estendere la comparazione ad altre zone o comuni.

### Segmento del mercato immobiliare: Box

Secondo quanto riportato nel Rapporto Immobiliare del 2019 per gli immobili a destinazione residenziale, gli scambi di box e posti auto risultano in crescita, +5,4% rispetto al 2017, seppure il rialzo sia inferiore a quello registrato nel settore delle abitazioni.

Le indagini condotte nella zona OMI E1 del Comune di Montecorvino Pugliano, nel periodo di riferimento (2016-2019), sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione.

Dalle informazioni disponibili il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta sufficientemente dinamico.

Si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava una sostanziale stazionarietà dei prezzi. Le ricerche hanno fornito cinque atti di compravendita di immobili trasferiti tra Maggio 2017 e Marzo 2019.

### Segmento del mercato immobiliare: Uffici

Secondo quanto riportato nel Rapporto Immobiliare del 2019 per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, dopo due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2018, una compressione in termini di volumi. Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi. A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia, risulta nel 2018 pari a 1.366 €/m<sup>2</sup>, dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto. L'aggregazione per macroaree vede il dato più alto nel Centro, mentre i valori più bassi si registrano al Sud (con la Campania unica vera eccezione) e nelle Isole.

Le indagini condotte nella zona OMI E1 del Comune di Montecorvino Pugliano, nel periodo di riferimento (2016-2019), sono state mirate ad individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione.

Dalle informazioni disponibili il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico.

Le ricerche hanno fornito due atti di compravendita di immobili trasferiti tra Ottobre 2016 e Gennaio 2018.

Tale circostanza, pertanto, ha indotto ad estendere l'ambito territoriale di riferimento ai comuni limitrofi quali Pontecagnano e Bellizzi. L'estensione ai comuni circostanti è stata ritenuta praticabile in quanto i valori OMI osservati per la tipologia "Uffici" si discostano poco dai corrispondenti registrati nel Comune di Montecorvino Pugliano. Le ricerche nei comuni circostanti hanno fornito un discreto risultato in termini di dinamicità. Nell'arco temporale di riferimento della presente stima, dalle ricerche di mercato estese nei comuni sopracitati, sono emersi cinque atti di compravendita di immobili trasferiti tra Ottobre 2016 e Settembre 2018.

## Procedimento del valore di trasformazione

### Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima, come stabilito nell'accordo di collaborazione sottoscritto, verrà seguito il processo logico-metodologico condotto dal tecnico redattore della perizia da congruire.

Il procedimento di stima del valore di trasformazione individua il valore di mercato del complesso residenziale realizzabile, al netto di tutti i costi da sostenere per la realizzazione del complesso stesso, e che nella fattispecie coincidono con i lavori necessari per ultimarlo e renderlo agibile.

Dall'esame planimetrico dell'intero complesso immobiliare, lo stesso è suddiviso in singole unità immobiliari riconducibili alle seguenti unità più rappresentative:

- abitazioni di superficie pari a 100mq;
- box di superficie pari a 21mq;
- uffici di superficie pari a 75mq.

Tale suddivisione, come detto già effettuata anche catastalmente, trova riscontro anche nelle consistenze degli immobili più frequentemente compravenduti e che saranno utilizzati in fase di comparazione, come meglio specificato nel seguito.

Pertanto, il valore di mercato unitario dei singoli segmenti di mercato (abitazioni, box e uffici) sarà ricercato facendo riferimento a tali superfici.

### Esposizione del procedimento

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili/realizzati con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere aggiornato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione aggiornato che rappresenta il valore di mercato del bene.

### Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K+U_p)/q^n$$

dove:

$V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare

$V_m$  = valore di mercato del bene trasformato

$K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

$U_p$  = utile del promotore.

$q = (1+r)$  fattore di attualizzazione

$r$  = saggio di attualizzazione

$n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{SC}+C_{SE})+(O_{UPS}+O_{CC}+O_P+C_{AL}+S_G+S_C)+O_{FT}+O_{IA}+O_{FA}]+U_P\}/q^n$$

nella quale:

<b>V<sub>T</sub></b>	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
<b>V<sub>m</sub></b>	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
<b>C<sub>SC</sub></b>	Costo di trasformazione superfici coperte	<b>C<sub>TT</sub></b> Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	
<b>C<sub>SE</sub></b>	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
<b>O<sub>UPS</sub></b>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	<b>O<sub>U</sub></b> Oneri di urbanizzazione	<b>C<sub>IT</sub></b> Costi indiretti di trasformazione
<b>O<sub>CC</sub></b>	Contributi concessori sul costo di costruzione		
<b>O<sub>P</sub></b>	Onorari professionali	<b>C<sub>G</sub></b> Costi di gestione dell'operazione	
<b>C<sub>AL</sub></b>	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi		
<b>S<sub>G</sub></b>	Spese generali		
<b>S<sub>C</sub></b>	Spese di commercializzazione		
<b>O<sub>FT</sub></b>	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione		<b>K</b> Costo Totale di trasformazione
<b>O<sub>IA</sub></b>	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
<b>O<sub>FA</sub></b>	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
<b>U<sub>P</sub></b>	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ ) sono espressi rispettivamente in percentuale  $t$  ed  $f$  del valore incognito  $V_T$ .

Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t \cdot V_T$  (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f \cdot V_T$  (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE})$ ;
- $C_{IT} = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$ ;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione ( $V_T$ ) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$



### Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Il progetto, definito nella perizia da congruire, prevede la ristrutturazione del complesso immobiliare con una serie di interventi quali:

- il completamento delle unità immobiliari a destinazione residenziale;
- la ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante sud a destinazione terziaria;
- la ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante nord destinate ad urbanizzazione secondaria;
- la realizzazione di spazi pubblici destinati a parcheggio e verde attrezzato;
- la rimodulazione delle falde di copertura e del piano sottotetto, destinandoli a locali di sgombero;
- la realizzazione degli impianti idrico, elettrico e di smaltimento delle acque.

Dunque, in virtù delle caratteristiche dell'intero complesso immobiliare, si considera la realizzazione delle seguenti superfici commerciali:

- abitazioni: 6985,80mq (ai piani primo, secondo e terzo);
- box 2626,00mq (al piano interrato);
- uffici: 1121,74mq (al piano terra).

### Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
<b>Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare</b>	<b>Momento iniziale</b>	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1$	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3$	12
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>	$n$	30

## PARTE III – DETERMINAZIONE DEL VALORE

### Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

#### Valore di mercato del bene trasformato

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

#### Market Comparison Approach (MCA) - Esposizione del procedimento

Il procedimento estimativo adottato è il comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, e si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel periodo prossimo all'epoca di stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Si riportano di seguito in forma tabellare i dati significativi relativi ai beni immobili individuati come comparabili. Per ciascun segmento immobiliare, si riporta una ortofoto di inquadramento generale con l'individuazione dei comparabili adottati.

Si precisa inoltre che le superfici degli immobili comparabili selezionati sono state calcolate ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998.

Abitazioni - Beni di confronto (comparables) selezionati

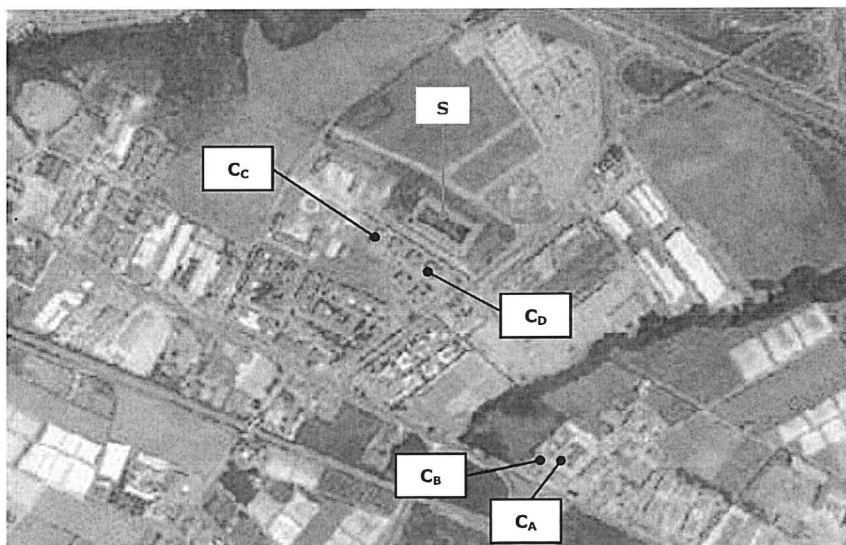


Figura 4 – Inquadramento generale con individuazione dei comparabili (google maps)

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Massimo Esposito - Rep. 5035/3747
<b>Prezzo (€)</b>		140.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		07/06/2016
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale della Libertà
	<b>Numero civico</b>	11
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1446
	<b>Subalterno</b>	24
<b>Categoria</b>		A/2
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 115 mq

### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Raul Apicella - Rep. 1033/893
<b>Prezzo (€)</b>		64.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		22/09/2017
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale della Libertà
	<b>Numero civico</b>	9
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	245
	<b>Subalterno</b>	12
	<b>Categoria</b>	A/2
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 65 mq

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 12319/7916
<b>Prezzo (€)</b>		88.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		13/11/2018
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Antonio Vivaldi
	<b>Numero civico</b>	34/F
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1279
	<b>Subalterno</b>	27
	<b>Categoria</b>	A/3
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 87 mq

### Comparabile C<sub>d</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 12610/8115
<b>Prezzo (€)</b>		91.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		21/02/2019
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via San Vito
	<b>Numero civico</b>	34/E
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	758
	<b>Subalterno</b>	144
	<b>Categoria</b>	A/3
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 86 mq

Box - Beni di confronto (comparables) selezionati

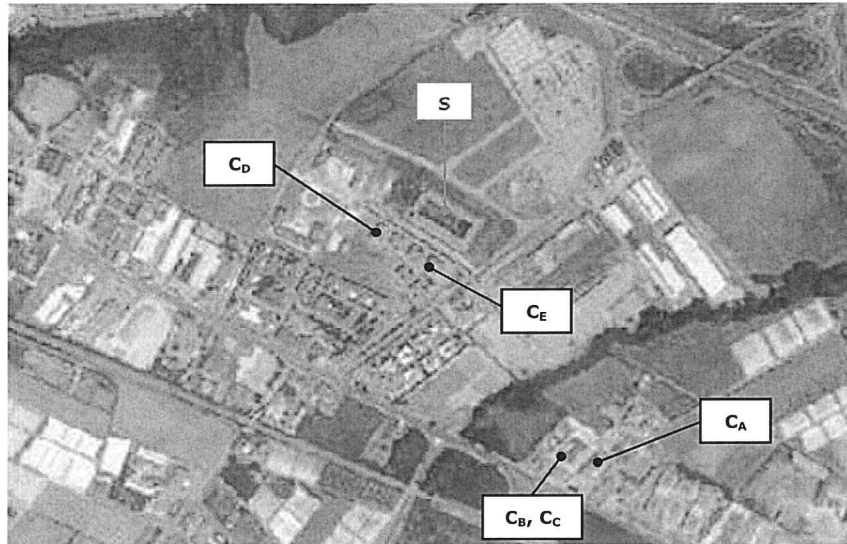


Figura 5 – Inquadramento generale con individuazione dei comparabili (google maps)

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Carlo Carbone - Rep. 8203/5763
<b>Prezzo (€)</b>		7.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		07/03/2019
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale della Libertà
	<b>Numero civico</b>	12
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	921
	<b>Subalterno</b>	34
<b>Categoria</b>		C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 23mq

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Giulia Barbarito - Rep. 38188/8245
<b>Prezzo (€)</b>		6.900,00
<b>Data dell'atto:</b>		23/05/2017
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale della Libertà
	<b>Numero civico</b>	11
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1446
	<b>Subalterno</b>	32
<b>Categoria</b>		C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 27mq

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Giulia Barbarito - Rep. 38188/8245
<b>Prezzo (€)</b>		9.100,00
<b>Data dell'atto:</b>		23/05/2017
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale della Libertà
	<b>Numero civico</b>	11
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1446
	<b>Subalterno</b>	39
	<b>Categoria</b>	C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 35mq

### Comparabile C<sub>d</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 12319/7916
<b>Prezzo (€)</b>		10.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		13/11/2018
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Antonio Vivaldi
	<b>Numero civico</b>	34/F
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1279
	<b>Subalterno</b>	23
	<b>Categoria</b>	C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 27mq

### Comparabile C<sub>e</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 12610/8115
<b>Prezzo (€)</b>		10.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		21/02/2019
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via San Vito
	<b>Numero civico</b>	34/E
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	758
	<b>Subalterno</b>	111
	<b>Categoria</b>	C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 25mq

Uffici - Beni di confronto (comparables) selezionati

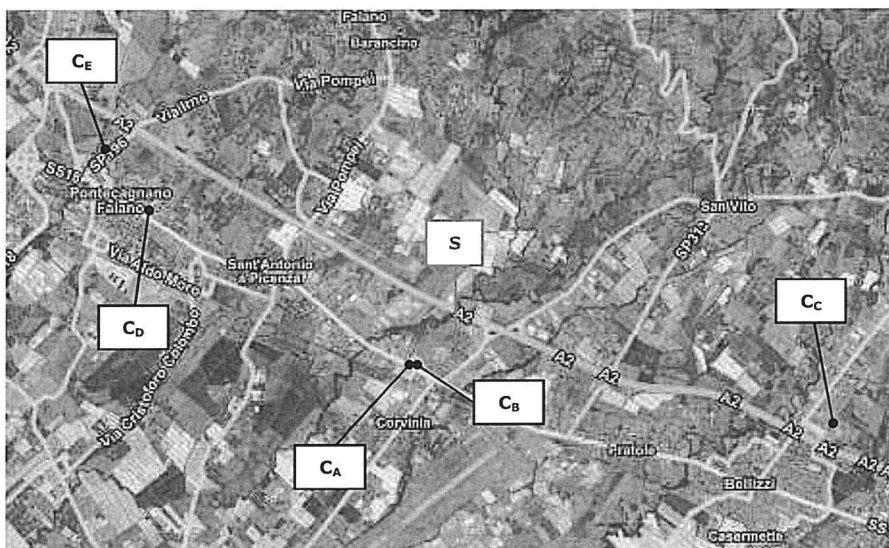


Figura 6 – Inquadramento generale con individuazione dei comparabili (google maps)

**Comparabile C<sub>a</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 11498/7318
<b>Prezzo (€)</b>		142.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		31/01/2018
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Giuseppe Ungaretti
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1705
	<b>Subalterno</b>	201 - 170
<b>Categoria</b>		A/10 e C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 88mq (100%) e 19mq (50%)

**Comparabile C<sub>b</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Carlo Carbone - Rep. 4429/3157
<b>Prezzo (€)</b>		50.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		06/10/2016
<b>Comune:</b>		Montecorvino Pugliano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Giuseppe Ungaretti
	<b>Numero civico</b>	18
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	12
	<b>Particella</b>	1351
	<b>Subalterno</b>	48
<b>Categoria</b>		A/10
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 58mq

**Comparabile C<sub>c</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Angela Ianniello - Rep. 1816/1557
<b>Prezzo (€)</b>		100.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		25/09/2018
<b>Comune:</b>		Bellizzi
<b>Zona OMI:</b>		D3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via del Commercio
	<b>Numero civico</b>	43
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	2
	<b>Particella</b>	1134
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A/10
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 112mq

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Silvana Landi - Rep. 26203/3314
<b>Prezzo (€)</b>		75.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		11/09/2017
<b>Comune:</b>		Pontecagnano Faiano
<b>Zona OMI:</b>		C1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Italia
	<b>Numero civico</b>	61
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella</b>	421
	<b>Subalterno</b>	64
	<b>Categoria</b>	A/10
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 81mq

**Comparabile C<sub>e</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesco Ragonese - Rep. 12657/8151
<b>Prezzo (€)</b>		98.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		11/03/2019
<b>Comune:</b>		Pontecagnano Faiano
<b>Zona OMI:</b>		D1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Picentino
	<b>Numero civico</b>	snc
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella</b>	2701
	<b>Subalterno</b>	34-40
	<b>Categoria</b>	A/10 e C/6
<b>Ulteriori informazioni:</b>		Superficie: 115mq (100%) e 31mq (50%)

Si descrivono i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato degli immobili da stimare.



### Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Luminosità e aerazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

Caratteristiche "Box"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio	Decentrata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Posizione Box/Posto auto	Interrato/In elevazione	0
	In superficie	1
Stato manutentivo Box	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Caratteristiche "Uffici e studi professionali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2

### Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

### Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ); (valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

### Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

### Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente

comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

#### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima, correggendo - tramite i prezzi impliciti - i prezzi dei comparabili al fine di rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ).

In questo modo, per ciascun comparabile si determina il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il valore unitario di mercato per le abitazioni è pari a: 1408,57 €/mq

La superficie commerciale delle abitazioni è pari a: 6985,80 mq

Il valore di mercato della parte destinata ad abitazioni è pari a: 9.839.988,31€

Il valore unitario di mercato per i box è pari a: 524,02 €/mq

La superficie commerciale dei box è pari a: 2626,00 mq

Il valore di mercato della parte destinata ai box è pari a: 1.376.076,52 €

Il valore unitario di mercato per gli uffici è pari a: 1307,88 €/mq

La superficie commerciale degli uffici è pari a: 1121,74 mq

Il valore di mercato della parte destinata ad uffici è pari a: 1.467.101,31 €

Il valore di mercato ( $V_m$ ) del complesso trasformato è pari a: 12.683.166,14€

La superficie commerciale delle singole parti costituenti il complesso immobiliare è stata desunta dalla perizia di stima da congruire, come stabilito nell'accordo di collaborazione.

### Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

### Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C<sub>TT</sub>)

Si è proceduto inizialmente a quantificare tali costi tramite un procedimento comparativo, ricorrendo ai costi tecnici parametrici rilevati dal Prezzario Dei relativo scheda "D21 - Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti - Edificio A" (cfr. All.4). Nello specifico, in tale scheda viene definito un costo unitario pari a 822 €/mq. Moltiplicando tale costo unitario per le superfici suesposte (con un ragguglio esclusivo del 25% per la porzione dedicata ai garage) si ottiene un costo complessivo pari a 7'204'040,88 €.

Si fa notare che tale voce non è distante dal corrispondente costo di costruzione valutato nella perizia di parte e definito in misura di 6'589'525,15€. Tale costo è dettagliato nel computo metrico estimativo allegato alla perizia di stima, e pertanto si può ritenere accettabile.

Per tali motivi si farà esclusivo riferimento a quanto riportato nella perizia trasmessa. Nello specifico il costo di costruzione viene assunto pari a **5'271'620,12 €**, ottenuto dalla voce riportata nel computo metrico estimativo allegato alla perizia di stima pari a 6'589'525,15€ ridotta del 20% per ribasso in sede di appalto.

### Costi indiretti di trasformazione (C<sub>IT</sub>)

I "costi indiretti di trasformazione" (C<sub>IT</sub>) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O<sub>U</sub>) comprendono:

- gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (O<sub>UPS</sub>), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (O<sub>CC</sub>), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C<sub>G</sub>) comprendono:

- gli Onorari Professionali (OP), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (CTT), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;

- i Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU);
- le Spese Generali e di amministrazione (SG), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU);
- le Spese di commercializzazione (SC), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (VM) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria ed il contributo concessorio sul costo di costruzione si farà esclusivo riferimento a quanto riportato nella perizia trasmessa. Nello specifico:

- gli oneri di urbanizzazione primaria si assumono pari **623'424,27 €**, ottenuto dalla voce riportata nel computo metrico estimativo allegato alla perizia di stima pari a 779'280,34 € ribassata del 20% (come previsto nella perizia da congruire);
- il contributo concessorio sul costo di costruzione si assume pari a **197'685,75 €**, ottenuto applicando il 3% sui costi di costruzione non ribassati.

Inoltre:

- gli oneri professionali vengono valutati al 7% del costo di costruzione al netto del ribasso;
- le spese generali, intese come le spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, ed i costi per gli allacciamenti vengono valutate al 2% del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria al netto del ribasso;
- le spese di commercializzazione vengono valutate al 1% del valore di mercato a nuovo dell'intero complesso immobiliare.

Si riportano di seguito le voci in forma tabellare.

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oup	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) – Oup	-	-	-	-	623.424,27
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	-	-	3,00%	6.589.525,15	197.685,75

COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE					
Onorari professionali [ $O_p = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ]	-	€	7,00%	5.271.620,12	369.013,41
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	-	€	2,00%	6.092.730,15	121.854,60
Spese di commercializzazione ( $S_C = x\% \times V_m$ )	-	€	1,00%	12.683.166,14	126.831,66
<b>TOTALE (oneri + costi di gestione)</b>					<b>1.438.809,70</b>

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito ( $O_{FT}$ )

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti ( $i$ ) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

$q^n$  = fattore di attualizzazione, con  $q = (1 + i)$ .

Gli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ( $C_T$ ) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ( $C_T$ ,  $O_U$ ,  $C_G$ ).  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1$	6	$n_2 + n_3$	24
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + (2/3)n_2$	14	$(1/3)n_2 + n_3$	16
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (1/3)n_2$	10	$(2/3)n_2 + n_3$	20
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	6	$n_2 + n_3$	24
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + (2/3)n_2$	14	$(1/3)n_2 + n_3$	16

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,08%	24	5.271.620,12	30,0%	60,0%	39.884,42
		16	5.271.620,12	70,0%	60,0%	61.615,72
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		20	821.110,03	100,0%	60,0%	17.197,23
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		24	617.699,67	30,0%	60,0%	4.673,44
		16	617.699,67	70,0%	60,0%	7.219,79
<b>ONERI FINANZIARI - O<sub>FT</sub></b>						<b>130.590,61</b>

#### Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40% (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche - Basilea 2), gli oneri finanziari saranno determinati tenendo conto di un saggio di interesse sul debito costruito con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rilevato tra gli operatori del settore.

Il tasso di interesse è stato quantificato nella misura del 2,08%, in considerazione del parametro Eurirs a 10 anni alla data di riferimento di Marzo 2019, pari a 0,58%, incrementato da un ordinario spread del 1,50%, normalmente praticato all'epoca della stima dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi.

#### Utile del promotore

L'utile del promotore ( $U_p$ ) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare.

Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
12.683.166,14	10,00%	1.268.316,61

Tale percentuale è stata attribuita in considerazione delle condizioni economiche generali e dell'andamento locale del mercato.

Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ )

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
  - oneri fiscali;
  - oneri di mediazione;
  - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
  - oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \cdot V_T$$

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse ( $i$ ), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali  $t$  ed  $f$  definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	60,00%	2,08%	30	3,58%

Gli oneri di trasferimento dell'immobile (contestuali alla stipula), sono stimabili nel 13% (imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta registro e compensi notarili e spese accessorie).

Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- il bene sia libero da vincoli locativi;
- il bene immobiliare sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;
- il bene sia regolare dal punto di vista urbanistico o comunque sanabile.



## Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ), dei costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ ) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) e dell'utile del promotore ( $U_p$ ).

### Precisazioni sul saggio di attualizzazione

Dato desunto dal sito del Dipartimento del tesoro del MEF, al link:

[http://www.dt.tesoro.it/export/sites/sitodt/modules/documenti\\_it/debito\\_pubblico/dati\\_statistici/Principali\\_tassi\\_di\\_interesse\\_2018.pdf](http://www.dt.tesoro.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/debito_pubblico/dati_statistici/Principali_tassi_di_interesse_2018.pdf)

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	12.683.166,14	0,47%	30	0,9885	12.536.915,82
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	632.594,41		6	0,9977	631.128,74
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	1.476.053,63		14	0,9946	1.468.086,18
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	948.891,62		30	0,9885	937.949,90
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.214.080,45		30	0,9885	2.188.549,76
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	328.444,01		10	0,9961	327.176,69
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	492.666,02		30	0,9885	486.985,06
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	74.123,96		6	0,9977	73.952,22
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	172.955,91		14	0,9946	172.022,33
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	111.185,94		30	0,9885	109.903,85
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	259.433,86		30	0,9885	256.442,32
Oneri finanziari sui costi ( $O_{FT}$ )	130.590,61		30	0,9885	129.084,76
Utile del Promotore ( $U_p$ )	1.268.316,61		30	0,9885	1.253.691,58

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove  $q = 1+r$   $r$  = saggio di attualizzazione;  
 $C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;  
 $C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare [ $1 + t + f/(1+r)^n$ ]	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
12.536.915,82	8.034.973,39	1,17	3.863.018,52

Pertanto, per il bene oggetto di stima, il valore di mercato, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere:

**$V_{MERCATO} = € 3'860'000,00$  in c.t.  
 (euro tremilionioottocentosessantamila/00)**

## CONCLUSIONI

Per quanto riguarda il complesso immobiliare oggetto di valutazione ricadente nel territorio comunale di Montecorvino Pugliano (Sa), considerato che:

- il complesso immobiliare risulta censito nel NCEU di Montecorvino Pugliano al fg. 12 p.lla 1854 sub. da 1 a 257;
- il valore venale in comune commercio è stato determinato ricorrendo al processo logico/metodologico di tipo indiretto, tramite indagini finalizzate ad acquisire parametri ed elementi tecnico-economici significativi, valori unitari di mercato per tipologia edilizia, costi nell'edilizia per le medesime tipologie, incidenze percentuali delle aree sui valori, saggi di fruttuosità/rendimento e quant'altro ritenuto utile per la stima;
- il valore venale in comune commercio è stato determinato utilizzando il valore di trasformazione come procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione;
- in sede di valutazione si è tenuto conto degli elementi contenuti nella perizia di parte;
- la stima è stata effettuata nell'ipotesi che: a) il bene sia libero da vincoli locativi; b) il bene immobiliare sia privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere; c) il bene sia regolare dal punto di vista urbanistico o comunque sanabile;
- il "valore venale in comune commercio" può subire variazioni percentuali, per tenere conto del grado di completezza delle informazioni a disposizione sulle caratteristiche del bene, del livello di attendibilità dei dati di confronto e dell'ordinaria alea insita in ogni giudizio estimale;
- che il presente parere è reso esclusivamente per gli scopi indicati in premessa e non è possibile adottarne la validità per usi diversi da questi;

questo Ufficio è del parere che, con riferimento al mese di Marzo 2019, il valore venale in comune commercio del complesso immobiliare possa fissarsi in **€ 3'860'000,00 in c.t. (euro tremilionioctocentosessantamila/00)** in luogo di € 4'875'686,13 stimati nella perizia da congruire.

IL RESPONSABILE TECNICO  
MAURIZIO PAGLIARA  
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE  
GIOVANNI BATTISTA CANTISANI (\*)  
(firmato digitalmente)

\* Delega del Direttore Provinciale P. Eboli - prot. 6247 del 27/06/2019

## ALLEGATI

- All.1: MCA abitazioni
- All.2: MCA box
- All.3: MCA uffici
- All.4: Scheda DEI - D21

- All.1: MCA abitazioni

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.upsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)						
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd			
Spazio	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Edifici	Montecorvino Pugliano - Rep. 1033/892	Montecorvino Pugliano - Rep. 1033/892	Montecorvino Pugliano - Rep. 1033/892	Montecorvino Pugliano - Rep. 12319/7516	Montecorvino Pugliano - Rep. 12319/7516	Montecorvino Pugliano - Rep. 12610/8115		
Prezzo (€)	140.000,00	64.000,00	88.000,00	91.000,00	91.000,00	91.000,00		
Epoca (dal 1° semestre annuo)	1°/2016	2°/2017	2°/2018	1°/2019	1°/2019	1°/2019		
Comune	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano		
Indirizzo	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale Antonio Vivanti	Via San Vito	Via San Vito	Via San Vito		
Numero civico	11	8	34/F	34/E	34/E	34/E		
Sezione								
Foglio	12	12	12	12	12	12		
Part. 3 <sup>a</sup>	1446	245	1279	758	758	1854		
Subalterno	24	12	27	144	144			
Esportazione della zona CIVI	E1	E1	E1	E1	E1	E1		
Valori in euro di comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> : 950,00 Massimo €/m <sup>2</sup> : 1.400,00	970,00 1.300,00	960,00 1.300,00	960,00 1.300,00	960,00 1.300,00	960,00 1.300,00		
Valore attuale della stima	Minimo €/m <sup>2</sup> : 950,00 Massimo €/m <sup>2</sup> : 1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00		
Consistenza ragionata	Superficie in m <sup>2</sup> : 115,00	65,00	87,00	86,00	86,00	86,00		
Stato manutenzione dell'usu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Chitto	
Localizzazione di dettaglio del edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Luminosità e ventilazione	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Superficie in m <sup>2</sup>							100,00	
Superficie in m <sup>2</sup>							100,00	

Tabella 1A – Immobili in comparazione

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILE IN STIMA (Soggetto)	IMMOBILE IN STIMA (Soggetto)				C <sub>i</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>a</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Soggetto)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1				E1
Prezzo (Rivendo)	140.000,00	64.000,00	80.000,00	80.000,00	91.000,00				960,00
Stimato OMI di riferimento	19/2016	28/2017	28/2019	28/2019					1.300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona Ad epoca comparabile)	1.175,00	1.135,00	1.130,00	1.130,00					350,00
Coefficiente epoca K <sub>e</sub> (nella zona dei comparabili) (V <sub>ep</sub> epoca stima / V <sub>ep</sub> epoca comparabile)	0,95	1,00	1,00	1,00					950,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.130,00	1.130,00	1.130,00	1.130,00					172019
Coefficiente localiz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>loc</sub> zona subject / V <sub>loc</sub> zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00					1.130,00
Completezza raggiunta STC (mq)	115	65	97	97	85				100
Prezzo unitario (€ / mq)	1.217,39	984,62	1.011,49	1.011,49	1.059,14				610,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>te</sub> = pCi x k <sub>e</sub> x k <sub>l</sub> (€/mq)	1.170,77	960,28	1.011,48	1.011,48					1.890,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>te</sub> = P <sub>Ci</sub> x ST <sub>te</sub>	134.638,30	63.748,06	88.000,00	88.000,00					980,28
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ				

Tabella 1B - Test di ammissibilità

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.upsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Soggetto)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Quantità o num.	Caratteristiche o num.
		Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Quantità o num.	Caratteristiche o num.
		Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>	Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Caratteristico inguagliata	115,00	65,00	67,00	65,00	65,00	65,00	100,00	100,00
c2	Stato manutenzione ottimo	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
c3	Localizzazione di dettaglio in Fvvdias	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c4	Localizzazione in viazione	Normale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Tabella 1C - Dati

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI			
Numero	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Contributo maggiorata	Kc1 x Pccm	€m <sup>2</sup>	1,00	580,28	580,28	580,28	580,28
c2	Stato manufatto dell'uu	Kc2XStb	€	350,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	6.731,91	3.185,90	4.400,00	4.550,00
c4	Luminosità e aerazione	Kc4XPci	€	3,0%	4.032,15	1.911,54	2.640,00	2.730,00

Tabella 1D – Prezzi impliciti



Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce-agenziaentrate.it

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subiect)		
		C/a			C/b			C/c			C/d			Prezzo Unitario medio	% di accoglimento accettato	Valore 1ª stima (E)
Ni	Identificativo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	Quantità Puntigli	Correzione di prezzo	1ª stima (E)	% di accoglimento accettato	140957,26
C1	Caratteristica ingrandita	-1.000	-1.270,17	35.000	31.300,73	13.000	12.743,91	14.000	13.722,65	1.000	28.500,00	1.000	28.500,00			
C2	Stato manutenzione ordinaria	1.000	35.000,00	1.000	35.000,00	1.000	35.000,00	1.000	35.000,00	1.000	35.000,00	1.000	35.000,00			
C3	Localizzazione di dettaglio del edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
C4	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO			20.256,83		69.309,73		47.743,41		48.723,89		91.000,00		139.723,89			
	Σ AP		134.639,30		63.718,00		89.000,00		91.000,00		135.743,41		1.397,21			1.409,57
	P/O		154.934,13		130.027,79		135.743,41		135.743,41		135.743,41		135.743,41			
	P/O - Σ AP		20.294,83		66.308,79		46.743,41		44.723,52		44.743,41		44.743,41			
	Di stima		1.549,34		1.300,28		1.397,44		1.397,21		1.397,44		1.397,21			1.409,57
	Δ %		9,99%		-5,54%		-3,53%		-0,50%		-0,50%		-0,50%		20%	
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			140957,26

Tabella 1E – Valutazione e sintesi valutativa

- All.2: MCA box

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce-agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Box		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Ch	Ch	Ch	Ch
		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Evid di riferimento	Fornitura Estremi	Menne Carlo Ciarbone - Rep. 0203/57663	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245	Menziale Giulia Barbarito - Rep. 39189/8245
	Prezzo (€)	7.000,00	6.900,00	9.100,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	Epoca data (Semestre/anno)	1/2019	1/2017	1/2017	2/2018	1/2019	1/2019	1/2019	1/2019	1/2019	1/2019	1/2019	1/2019
	Comune	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano
	Indirizzo	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà	Viale della Libertà
Evid di riferimento	Caratteristiche	12	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Superficie in m <sup>2</sup>	23,00	27,00	35,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione
	Indirizzo	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano
Evid di riferimento	Caratteristiche	34	32	39	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	Superficie in m <sup>2</sup>	390,00	590,00	430,00	430,00	430,00	430,00	430,00	430,00	430,00	430,00	430,00	
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	
	Indirizzo	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	
Evid di riferimento	Caratteristiche	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Superficie in m <sup>2</sup>	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	590,00	
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	Intervento in elevazione	
	Indirizzo	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	

Tabella 2A – Immobili in comparazione

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono escluse dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del soggetto)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cv	
	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1	E1	E1
Prezzo elevato (€)	7.000,00	6.500,00	9.100,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	$V_{200} (min. - € / m^2)$ 400,00
Sommaire OMI di riferimento		11/2017	11/2017	21/2018			$V_{200} max - € / m^2$ 500,00
Valore comparabile OMI (€/mq) (zona ad epoca comparabile)		510,00	510,00	510,00			$C' (€ / m^2)$ (ad adozione a normale)
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona dei comparabili) (V ou epoca stima / V ou epoca comparabile)		1,00	1,00	1,00			$D' (€/ m^2)$ (da normale a corso)
Valore comparabile OMI (€/mq) (zona comparabile ad epoca stima)		510,00	510,00	510,00			Epoca stima 11/2018
Coefficiente localizz. $K_l$ (su epoca della stima) (V ou zona subject / V ou zona comparabile)		1,00	1,00	1,00			Valore comparabile OMI - €/mq (zona ad epoca subject)
Consistenza negoziabilità STa (mq)	23	27	35	27	25	25	Prezzo Carotazione min. ammissibile - €/mq 220,00
Prezzo unitario $pc$ (€/mq)	204,25	255,55	250,00	370,37	250,00	450,00	Prezzo Carotazione max. ammissibile - €/mq (V ou min. C) 750,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pc \times ka \times kl$ (€/mq)		255,55	250,00	370,37			Prezzo Carotazione max. ammissibile - €/mq (V ou max. C')
Prezzo comparativo omogeneizzato $P'c = p'c / ST$ (€)		5.500,00	9.100,00	10.000,00			pc min. = € 255,56
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	E1	SI		ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	

Tabella 2B – Test di ammissibilità

**Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio**  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

IMMOBILI IN COMPAGNIZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ct		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o numerazione	Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Conservato appagata	23,00	23,00	27,00	27,00	35,00	35,00	27,00	27,00	25,00	25,00	21,00	21,00
c2	Localizzazione di rifugio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Posizione BoxPosto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
c4	Stato manufatto Box	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

Tabella 2C - Dati

**Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio**

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consuetudine regolata	Kc1 X pC1m1	€/m <sup>2</sup>	1,00	255,56	255,56	255,56	255,56
c2	Localizzazione di dettaglio	Kc2XPCi	€	8,0%	562,00	728,00	900,00	900,00
c3	Posizione Box/Punto auto	Kc3XPCi	€	4,0%	276,00	364,00	400,00	400,00
c4	Stato manufatto Box	Kc4XSiSj	€	200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00

Tabella 2D – Prezzi impliciti

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILE IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subspci)			
		C3		C4		C5		C6		prezzo unitario (€/mq)	% di economismo accettato
C1	Identificativo	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità/Puntaggi	Correzione del prezzo		
C2	Consistenza ingegneria	-2,00	-511,11	-5,00	-1.032,30	-4,00	-1.032,30	-4,00	-1.032,30	-1.032,30	
C3	Localizzazione di dettaglio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
C4	Fascina BonaFide aut.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-400,00	-1,00	-400,00	-400,00	
C5	Stato manutenzione	1,00	4.200,00	1,00	4.200,00	1,00	4.200,00	1,00	4.200,00	4.200,00	
CORREZIONE DEL PREZZO			3.688,69		2.666,67		622,22		2.777,78		
P <sub>1</sub>			7.000,00		6.900,00		9.100,00		10.000,00		
P <sub>0</sub> = Σ C <sub>1-5</sub>			10.688,69		9.566,67		9.722,22		12.777,78		
P <sub>1</sub> (minimo)			504,99		450,56		462,96		584,13		584,02
Δ <sub>val</sub> %			-2,47%		-13,05%		-11,65%		11,47%		20%
Edil 1° stima valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		11.044,12

Tabella 2E – Valutazione e sintesi valutativa

- All.3: MCA uffici

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pcc.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici e studi professionali	Forze	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf		
Data di riferimento	Estremi	Mozio Francesco Rapagnese - Rep. 11498/7338	Nelso Carlo Carbone - Rep. 4428/3157	Mario Angela Iannola - Rep. 1816/1557	Mario Silvia Land - Rep. 2620/3314	Mario Francesco Rapagnese - Rep. 12557/8151			
	Prezzo (€)	142.500,00	50.000,00	100.000,00	75.000,00	58.000,00			
Epoca dato (Semestre anno)	Comune	11/2018	21/2018	21/2018	21/2017	11/2018		11/2019	
	Località	Montecorvino Pugliano	Montecorvino Pugliano	Bellizzi	Pontecagnano Falano	Pontecagnano Falano		Montecorvino Pugliano	
Indirizzo	Toponimo	Via Giuseppe Ungaretti	Via Giuseppe Ungaretti	Via del Commercio	Via Italia	Via Pisaniro			
	Numero civico	snc	19	43	51	snc			
Catastri	Sezione	-	-	-	-	-			
	Foglio	12	12	2	5	5		12	
Denominazione della zona CMI	Part. 16	1705	1031	1134	421	2761		1854	
	Subalterno	201 - 170	48	4	64	34-40			
Valori all'epoca del comparabile	Denominazione della zona CMI	E1	E1	D3	C1	D1		E1	
	di ubicazione degli immobili	910,00	910,00	970,00	1.200,00	1.200,00			
Data di riferimento	Minimo €/m <sup>2</sup>	1.250,00	1.250,00	1.200,00	1.800,00	1.700,00			
	Massimo €/m <sup>2</sup>	910,00	910,00	970,00	1.200,00	1.200,00		910,00	
Caratteristiche immobili	Consistenza ingegneria	1.250,00	1.250,00	1.200,00	1.800,00	1.700,00		1.250,00	
	Localizzazione in relazione all'edilizia	Superficie in m <sup>2</sup>	59,50	53,00	112,00	81,00	130,50		75,00
Caratteristiche immobili	Stato naturale dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	
	Collazione impianti (utilità)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Normale	

Tabella 3A – Immobili in comparazione

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	C <sub>a</sub>		C <sub>b</sub>		C <sub>c</sub>		C <sub>d</sub>		C <sub>e</sub>		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	E1	E1	D0	D1	D1	D1	C1	C1	D1	D1	D1	E1
Prezzo rilevato (€)	142.500,00	50.000,00	100.000,00	75.000,00	98.000,00	910,00						$V_{a,1} \text{ m}^2 = € \text{ m}^2$
Somatorio OMI di riferimento	1°/2018	2°/2016	2°/2019	2°/2017	1°/2019	1.250,00						$V_{a,2} \text{ m}^2 = € \text{ m}^2$
Valore centrale OMI (€mq) (zona ad epoca comparabile)	1.080,00	1.080,00	1.085,00	1.500,00	1.450,00	350,00						$C' = (€ \text{ m}^2) / (50 \text{ scodato} \times \text{normale})$
Coefficiente epoca $K_e$ (nella zona del comparabile) ( $V_{a,1} \text{ epoca stima} / V_{a,2} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	350,00						$C'' = (€ \text{ m}^2) / (\text{da normale} \times \text{coefficiente})$
Localizzazione Epoca dato	1.080,00	1.080,00	1.085,00	1.500,00	1.450,00	1.2019						Epoca stima
Localizzazione Epoca dato	1,00	1,00	1,00	0,72	0,74	1.080,00						Valore centrale OMI - €mq (zona ad epoca paragonata ad epoca subject)
Consistenza raggiunta STc (mq)	88	58	112	81	131	75						Prezzo Carone min. ammissibile - €mq
Prezzo unitario pe (€mq)	1.461,54	852,07	852,85	925,93	750,95	560,00						$V_{a,3} \text{ m}^2 \cdot C1$
Prezzo unitario omogeneizzato $p'e = p'Cl \times ka \times ki$ (€mq)	1.461,54	852,07	800,74	855,67	650,33	1.600,00						max ammissibile - €mq
Prezzo complessivo omogeneizzato $p'e \times p'Cl \times ST_c$ (€)	142.500,00	50.000,00	99.539,17	64.000,00	72.993,10	565,67						$V_{a,4} \text{ m}^2 \times C2$
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	EI	SI	EI	NO	565,67						$p'e \text{ m}^2 = €$

Tabella 3B – Test di ammissibilità



Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio

Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "C" - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (subject)	
		Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
01	Conservazione ragguagliata	Normale 97,50	58,00	Normale 112,00	1,00	Normale 81,00	1,00	Normale 75,00	1,00	Normale 75,00	1,00
02	Localizzazione adibita ad ufficio	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00
03	Stato inaccettabile dovuto	Orfano 2,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Orfano 2,00	1,00	Orfano 2,00	2,00
04	Danzione inibita DUF	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Normale 1,00	1,00	Orfano 2,00	2,00

Tabella 3C - Dati

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio  
Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. %	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
C1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cm <sup>h</sup>	€/m <sup>2</sup>	666,67	666,67	666,67	666,67	
C2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPc1	€	7.125,00	2.500,00	4.976,96	2.700,00	
C3	Stato manutentivo edificio	Kc3XSc2a	€	26.250,00	26.250,00	26.250,00	26.250,00	
C4	Esposizione impianti (0/1/2/3)	Kc4XPc1	€	7.125,00	2.500,00	4.976,96	2.700,00	

Tabella 3D – Prezzi impliciti

**Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio**  
 Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno tel. 089 30 62 538 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STRA (Subocci)			
		Ca			Cb			Cc			Cd						
N.	Identificativo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo	Quantità Puntaggi	Convezione sul prezzo
C1	Condizione topografica	32,50	-15.000,00	17,20	11.333,33	37,00	24.666,67	5,00	-4.000,00								
C2	Localizzazione di delega di ricerca	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
C3	Ratio metriche attuali	0,00	0,00	1,50	25.200,00	1,00	25.200,00	1,00	25.200,00	1,00	25.200,00	1,00	25.200,00				
C4	Dotazione impianti (uffici)	1,00	7.100,00	1,50	2.850,00	1,00	4.975,00	1,00	2.700,00								
<b>Σ ΔP</b>			-7.875,00		40.000,33		5.560,28		-24.650,00								
<b>F<sub>c</sub></b>			140.500,00		50.000,00		89.539,17		54.000,00								
<b>F<sub>c</sub> + Σ ΔP</b>			134.625,00		90.000,33		106.069,46		78.950,00								
<b>Prezzo</b>			1.785,00		1.201,11		1.414,66		1.052,67								1.955,06
<b>Area<sup>2</sup></b>			31,42%		-12,05%		3,57%		-22,97%								20%
<b>Esito 1° sintesi valutativa</b>			Scartato		Accettato		Accettato		Scartato								Valore 1° sintesi (€)
<b>Prezzo</b>					1.201,11		1.414,66										
<b>Area<sup>2</sup></b>					-8,16%		0,16%										Valore 2° sintesi (€)
<b>Esito 2° sintesi valutativa</b>					Accettato		Accettato										60.001,20

Tabella 3E – Valutazione e sintesi valutativa

- All.4: Scheda DEI - D21



Sistema di Qualità Aziendale  
certificato ISO 9001:2008

# D21 Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti - EDIFICIO A

## TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Demolizioni	26.670,00	1,37%
2 Scavi e reintarri	3.369,00	0,17%
3 Opere strutturali	134.436,00	6,89%
4 Vespai, massetti, sottofondi	26.865,00	1,38%
5 Impermeabilizzazioni	15.297,00	0,78%
Facciate, facciate strutturali e isolamenti		
6	443.213,00	22,71%
7 Serramenti esterni	199.860,00	10,24%
8 Serramenti interni	29.147,00	1,49%
9 Pavimenti	55.463,00	2,84%
10 Rivestimenti	23.853,00	1,22%
Controsoffitti e contropareti in gesso e		
11 fibra	125.259,00	6,42%
12 Tavolati e opere murarie	12.907,00	0,66%
13 Intonaci	55.070,00	2,82%
14 Opere da fabbro	9.247,00	0,47%
Tinteggiature, verniciature e intumescenti		
15	9.531,00	0,49%
16 Pavimenti sopraelevati	70.002,00	3,59%
17 Ascensori	61.875,00	3,17%
Impianti di riscaldamento, di		
18 condizionamento, idrico sanitario	283.098,00	14,50%
19 Impianti elettrici e speciali	155.764,00	7,98%
20 Varianti varie in opera	169.842,00	8,70%
21 Assistenze varie	41.252,00	2,11%
<b>Costo Totale</b>	<b>1.952.020,00</b>	<b>100,00%</b>

## TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.952.020,00 2,376	822,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
1.952.020,00 7,841	249,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>