Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale – Territorio
Via dei Principati, 75 – 84122 Salerno – Tel. 0893062502 – Fax 0650059267
e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

prot. n. 33718/2018

oggetto

Perizia di stima del valore di mercato di un immobile di proprietà dell'Arechi Multiservice s.p.a. sito nel Comune di Salerno in via Andrea De Luca, 22/I.

Catasto fabbricati foglio 53 particella 384

committente

Arechi Multiservice S.p.A., società in house della Provincia di Salerno
Via Andrea De Luca n.22/I
84131 – SALERNO

prot. 33718/2018

Valutazione immobiliare

Perizia di stima del valore di mercato alla data di maggio 2018 di un immobile di proprietà dell'Arechi Multiservice s.p.a. ex Salerno Manutenzioni s.p.a. sito nel Comune di Salerno.

Catasto fabbricati foglio **53** *particella* **384**

protocollo richiesta 652 del 05/02/2018

INDICE

1. PREMESSA 2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI 3
3. PROCESSO DI VALUTAZIONE 5
4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 6
5. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO TRAMITE IL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE 9
CONCLUSIONI 32
ALLEGATI: 33

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

1. PREMESSA

Oggetto della relazione di stima

Con nota protocollo **652** del **05/02/2018**, l'Arechi Multiservice S.p.a., società in house providing di proprietà dell'Ente Provincia chiedeva a quest'Ufficio di redigere una perizia di stima per la valutazione di un immobile sito nel Comune di Salerno, attualmente adibito a sede sociale della società richiedente. Il cespite è censito nel catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio **53** particella **384** (categoria D/8) e con accordo di collaborazione (prot. 33718 del 02/03/2018) veniva avviata l'attività richiesta.

Titolarità dell'immobile oggetto di stima

L'immobile risulta intestato alla società Salerno Manutenzioni s.p.a., confluita in Arechi Multiservice s.p.a., con sede in Salerno – C.F.: 03704200652 – Proprietà per 1000/1000.

Finalità della valutazione

La stima viene redatta ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio, riferito al I semestre 2018, per il suddetto bene che nel seguito verrà meglio descritto e specificato. L'immobile rientra nel Piano di Ristrutturazione Aziendale dell'Arechi Multiservice s.p.a. e ne è prevista l'alienazione.

Estremi del sopralluogo

La valutazione viene effettuata sulla base degli elementi agli atti e acquisiti in sede di **sopralluogo esterno e interno** effettuato in data **24/04/2018**.

Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure storiche per immobile.
Relazione esplicativa	Documentazione allegata all'accordo di collaborazione prot. 33718/2018.
Relazione fotografica	
Permesso di costruire 61642/2006 pratica edilizia 25/2006	
Aerofotogrammetria	
Bilanci di esercizio consuntivo anni 2011-2012-2013-2014-2015	https://arechimultiservice.etrasparenza.it/pagina730_bilanci.html

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Descrizione generale

Il cespite in argomento è situato nella zona periferica del comune di Salerno alla via A. De Luca n. 22/I a cui si accede dall'uscita "Aversana – Aeroporto" della tangenziale di Salerno, da altra rete stradale comunale (Via Roberto Wenner) o dalla strada provinciale SP 417.

La dotazione di servizi è da considerarsi scarsa, mentre i collegamenti con il resto del territorio e della zona, vista la vicinanza alla tangenziale e alla SP 417, sono buoni. L'area risulta mal servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus e ferrovia), ciò nonostante, visti i collegamenti infrastrutturali, è raggiungibile agevolmente dai mezzi di trasporto privato. La zona, a vocazione spiccatamente industriale, è connotata anche dalla presenza di immobili a carattere commerciale (centri commerciali, ristoranti). Tuttavia, la destinazione prevalente è di tipo terziario con caratteristiche tipologico-funzionali di architettura industriale (capannoni in cemento armato precompresso con ampie luci su uno o più livelli).

L'immobile in questione è una palazzina uffici che si erge su quattro livelli fuori terra e uno entro terra, annoverabile tra la tipologia "Uffici strutturati", attualmente in buone condizioni di conservazione. La tipologia strutturale si identifica in una struttura intelaiata di travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai in c.a. di elevato spessore e irrigiditi da un reticolo di travi a spessore.

Identificazione catastale del fabbricato

Comune	Indirizzo	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Categoria
Salerno	Viale A. De Luca	Fabbricati	-	53	384	D/8

Notizie di carattere generale

L'immobile ricade in zona OMI D9, fascia periferica, che comprende la zona San Leonardo, Marina d'Arechi e Zona Industriale. Seppure la zona sia a vocazione prettamente industriale, si rileva la presenza di centri commerciali ed è ben servita dalle infrastrutture viarie, quali strade comunali, provinciali e tangenziale. Il livello di urbanizzazione è nella norma.

Corpo di fabbrica oggetto della valutazione

È di seguito descritto il corpo di fabbrica che sarà oggetto della valutazione, con le relative pertinenze.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Identificazione catastale del bene

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Fabbricati	-	53	384	-	D/8

Dati generali del corpo di fabbrica

Anno presunto		Numero di piani		Numero collegamenti verticali		Tipologia costruttiva	Dotazione impiantistica
Costruzione	Ristrutturazione	Fuori terra	Entro terra	Ascensore	Scale		
2006	-	4	1	2	2	Cemento armato	Ottima

Aspetti urbanistici ed edilizi[1]

L'immobile oggetto di stima rientra in zona A.S.I. (Area di sviluppo Industriale) di Salerno ed è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 51/2003 e successivo Permesso di Costruire (art.11 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380) rilasciato in data 07/02/2006 protocollo 991, pratica edilizia 25/2006. Si esclude potenzialità edificatoria residua.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

[1] Informazioni desunte dal Permesso di costruire 61642/2006 pratica edilizia 25/2006

3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri 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.

Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del bene ai fini di una futura alienazione. Con l'espressione "valore venale in comune commercio" si intende il "più probabile valore di mercato".

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

4. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Salerno (SA) - Zona OMI D9 / SAN LEONARDO - MARINA D`ARECHI - ZONA INDUSTRIALE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
SA	Salerno	D9	SAN LEONARDO - MARINA D`ARECHI - ZONA INDUSTRIALE

Segmento del mercato immobiliare - Terziario: Ufficio Strutturato

Ambito territoriale di riferimento: comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale un lieve aumento del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una lieve diminuzione dei prezzi. Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Le unità immobiliari della tipologia uffici, censite negli archivi catastali nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), nel 2016 sono circa 644 mila sul territorio nazionale. È necessario, peraltro, specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo **stock immobiliare** nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che comporti conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata definita la categoria A/10 (e relativa rendita catastale) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili) e, quindi, non individuabili dalla banca dati del Catasto come uffici. Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D. Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10. Non è possibile tuttavia individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale che indica nella categoria A/10 gli uffici. Le unità censite come uffici (categoria catastale A/10) risultano maggiormente concentrate nelle aree del Nord (il 54% complessivamente) e in percentuali minori al Sud e nelle Isole, 16,7% e 8,3% rispettivamente. Dopo dieci anni di cali consecutivi, nel 2016 si arresta la discesa degli scambi di unità immobiliari a destinazione ufficio e, rispetto al 2015, si osserva un rialzo del 12,3%.

Per quanto concerne il **numero di compravendite**, le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del paese con il Nord Ovest, area nella quale si concentra la quota (37% del totale nazionale) maggiore di transazioni di unità a destinazione uffici, che cresce del 17,5%. Decisamente positivi sono anche gli andamenti del Nord Est, +14,7% e del

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Sud, +13,0% mentre più timida è la crescita al Centro, +5,0%. L'unica ripartizione territoriale in campo negativo è quella delle Isole, di nuovo in calo, -1,7%, dopo due anni in positivo. A livello nazionale, la **quotazione media annuale** di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2016 (ultimo dato disponibile) pari a 1.404 €/mq in diminuzione, -3,6% rispetto al 2015. Ad evidenziare flessioni superiori al livello medio nazionale sono le regioni dell'area del Centro, dove il calo è del 4,6%, e del Nord Est, -4,2%. Al Sud il calo delle quotazioni è del 3,2%, al Nord Ovest -2,7% e nelle Isole si registra la riduzione minore, -2,5%. Con tassi più o meno accentuati, il calo osservato a livello nazionale è diffuso in tutte le regioni. In particolare, la Campania, con una quotazione media di circa 1.484 €/mq registra un calo del 2,0% rispetto all'anno precedente.

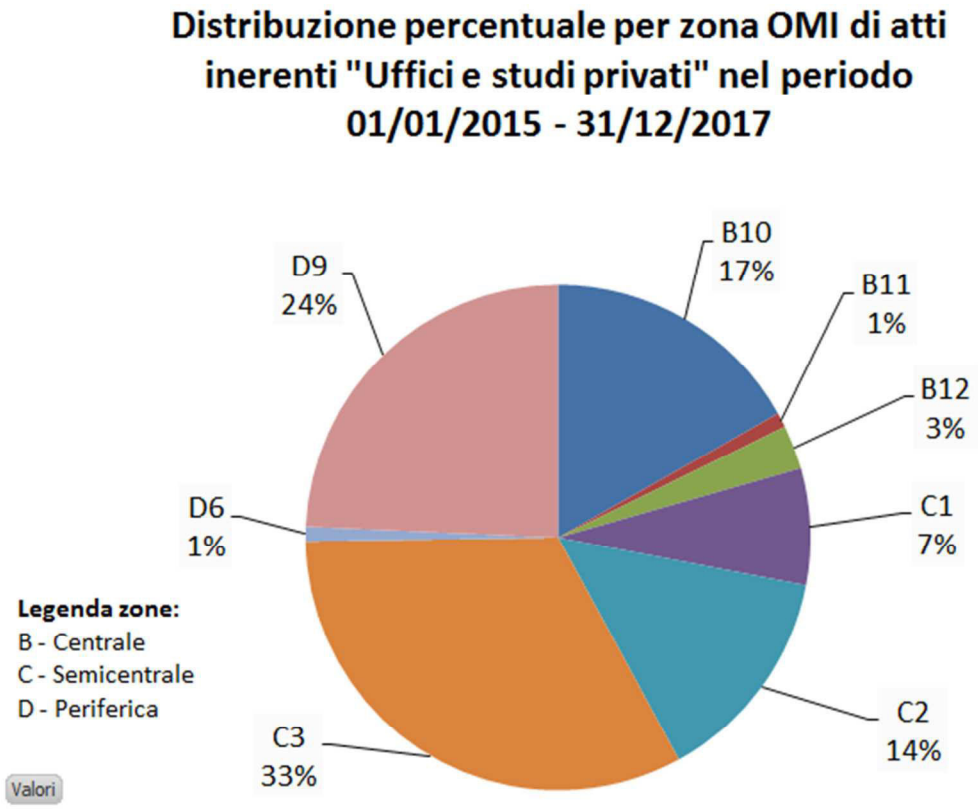
Nel Comune di Salerno, nel triennio 01-01-2015 al 31-12-2017, non sono stati rilevati immobili comparabili attinenti la destinazione "uffici strutturati". Tuttavia, si è rilevata una dinamicità di compravendite di immobili ad uso "uffici" – di pezzatura più piccola – che ha interessato alcune zone OMI del capoluogo.

In particolare, la zona OMI maggiormente dinamica per la compravendita di "uffici" è la zona semicentrale C3 (32,71% di vendite), immediatamente seguita dalla zona periferica D9 (24,30% di vendite) in cui ricade il bene oggetto di stima. Per la zona D9, inoltre, si rileva che 17 compravendite su 26 hanno avuto ad oggetto immobili con superficie maggiore di 90 m^2.

ZONA OMI	Numero compravendite 2015/2017	% sul totale complessivo
B10	18	16,82%
B11	1	0,93%
B12	3	2,80%
C1	8	7,48%
C2	15	14,02%
C3	35	32,71%
D6	1	0,93%
D9	26	24,30%
Totale complessivo	**107**	**100,00%**

La mancata rilevazione, induce, quindi, a percorre una metodologia estimativa indiretta, così come meglio descritto nel seguito.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it



Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi.

Infatti, come si evince dall'analisi di mercato condotta, il mercato degli uffici strutturati, nell'ultimo triennio, è scarsamente dinamico nel capoluogo di provincia. Ciononostante, un'approfondita indagine di mercato, condotta sul settore immobiliare terziario e su pezzature più piccole (90 m^2 - 200 m^2), ha fornito un buon risultato in termini di dinamicità, espressa come numerosità di compravendite nelle diverse zone OMI, che ha indotto, grazie anche agli strumenti urbanistici, ad ipotizzare una trasformazione dell'immobile in uffici di dimensioni minori. Pertanto, viste le condizioni attuali dell'immobile, che ben si presta ad un mutamento in tal senso, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

5. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO TRAMITE IL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Esposizione del procedimento

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

Il valore così determinato deve essere attualizzato 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 attualizzato 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:

$$\mathbf{V}_T = \mathbf{V}_m/q^n - (\mathbf{K}+\mathbf{U}_p)/q^n$$

dove:

$\mathbf{V}_T$= valore di mercato del bene da trasformare

$\mathbf{V}_m$=valore di mercato del bene trasformato

K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

$\mathbf{U}_p$= 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:

$$\mathbf{V}_T = \mathbf{V}_m/q^n - \{[(\mathbf{C}_{SC}+\mathbf{C}_{SE})+(\mathbf{O}_{UPS}+\mathbf{O}_{CC}+\mathbf{O}_P+\mathbf{C}_{AL}+\mathbf{S}_G+\mathbf{S}_C)+\mathbf{O}_{FT}+\mathbf{O}_{IA}+\mathbf{O}_{FA}]+\mathbf{U}_P\}/q^n$$

nella quale:

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

<table>
<tr><td>$\mathbf{V}_T$</td><td colspan="3">Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{V}_m$</td><td colspan="3">Valore di mercato del prodotto della trasformazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{C}_{SC}$</td><td>Costo di trasformazione superfici coperte</td><td colspan="2" rowspan="2">$\mathbf{C}_{TT}$ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti</td><td rowspan="13"></td></tr>
<tr><td>$\mathbf{C}_{SE}$</td><td>Costo di trasformazione delle superfici esterne</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_{UPS}$</td><td>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</td><td rowspan="2">$\mathbf{O}_U$ Oneri di urbanizzazione</td><td rowspan="6">$\mathbf{C}_{IT}$ Costi indiretti di trasforma-zione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_{CC}$</td><td>Contributi concessori sul costo di costruzione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_P$</td><td>Onorari professionali</td><td rowspan="4">$\mathbf{C}_G$ Costi di gestione dell’operazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{C}_{AL}$</td><td>Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{S}_G$</td><td>Spese generali</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{S}_C$</td><td>Spese di commercializzazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_{FT}$</td><td colspan="2">Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_{IA}$</td><td colspan="2">Oneri indiretti d’acquisto dell’immobile suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{O}_{FA}$</td><td colspan="2">Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>$\mathbf{U}_p$</td><td colspan="3">Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.</td></tr>
</table>

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ($\mathbf{O}_{IA}$ e $\mathbf{O}_{FA}$) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito $\mathbf{V}_T$.

Pertanto, posto:

- $\mathbf{O}_{IA}$ uguale a $t*\mathbf{V}_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $\mathbf{O}_{FA}$ uguale a $f*\mathbf{V}_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $\mathbf{C}_{TT} = (\mathbf{C}_{SC} + \mathbf{C}_{SE})$;
- $\mathbf{C}_{IT} = (\mathbf{O}_{UPS} + \mathbf{O}_{CC} + \mathbf{O}_P + \mathbf{C}_{AL} + \mathbf{S}_G + \mathbf{S}_C)$

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione ($\mathbf{V}_T$)diventa:

$$\mathbf{V}_T = \frac{\mathbf{V}_m/q^n - (\Sigma_j \mathbf{C}_{TTj}/q^{nj} + \mathbf{O}_u/q^n + \Sigma_k \mathbf{C}_{Gk}/q^{nk} + \mathbf{O}_{FT}/q^n + \mathbf{U}_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

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.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

L'intervento riguarda la suddivisione dell'intero corpo di fabbrica, costituente un unico ufficio strutturato, in più unità immobiliari a destinazione terziaria. L'immobile ben si presta a tale trasformazione, in quanto è a pianta regolare, si articola su quattro livelli fuori terra serviti, ognuno, da due vani scala e due ascensori e le pareti divisorie interne sono costituite da elementi mobili. L'impianto di climatizzazione è centralizzato e ogni ambiente può essere regolato autonomamente tramite il termostato presente su ogni fan-coil. L'impianto elettrico si sviluppa su unica verticale, pertanto l'intervento riguarderà anche la derivazione orizzontale di una linea in modo che le "future" unità destinate ad uffici possano essere servite da ambo le verticali.

Dunque, in virtù delle caratteristiche dell'immobile, si è ipotizzato di suddividere ogni livello in due unità, con la realizzazione di 8 unità terziarie di circa 198 m^2, 35 posti auto distribuiti tra piano seminterrato e piano terra, oltre depositi, archivi e spazi comuni.

ID	Destinazione	Superficie [m^2]	Numero unità realizzabili	Superficie totale [m^2]
1	Terziario	198	8 uiu	1584
2	Parcheggi/Posti auto coperto inclusi spazi di manovra e depositi/archivi al piano seminterrato	-	20 posti auto	941
3	Parcheggi/Posti auto scoperti inclusi spazi manovra, area a verde e camminamenti	-	15 posti auto	1553

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	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	**Momento iniziale**	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	3
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	6
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	9
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	18

DETERMINAZIONE 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.

Determinazione del Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

MCA - Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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 triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
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;

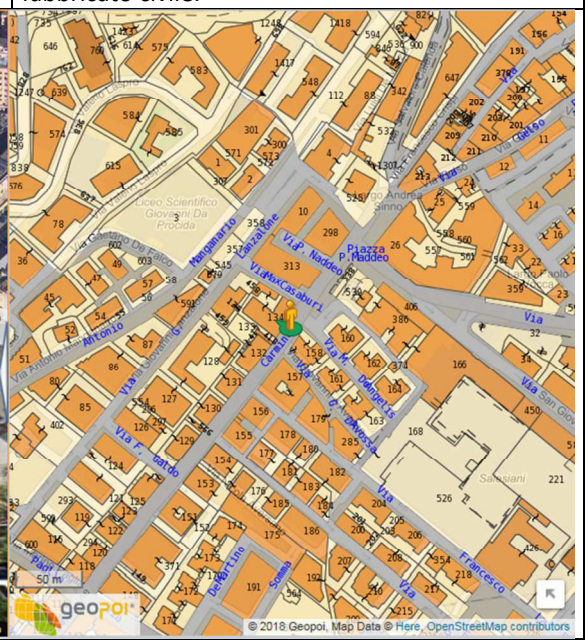
Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

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).

Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

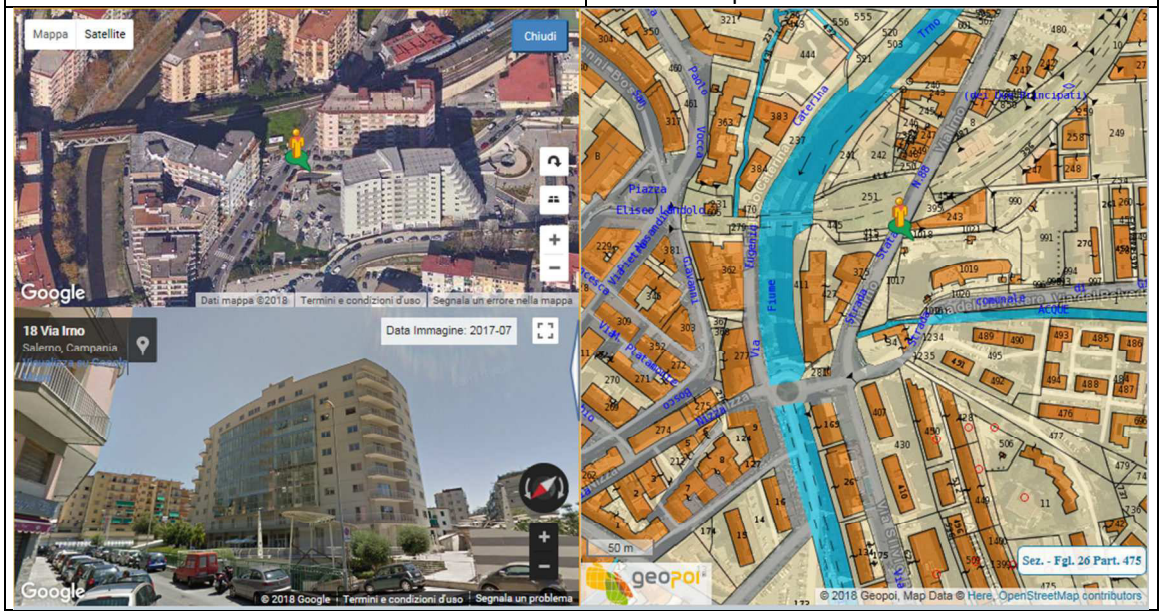
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep/Racc 2477/1764
Prezzo (€)		280.000,00
Data dell'atto:		27/11/2017
Comune:		Salerno
Zona OMI:		B/12
Indirizzo	**Toponimo**	Via Carmine
	Numero civico	149
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	61
	Particella	134
	Subalterno	55
	Categoria	A/10
Ulteriori informazioni:		Appartamento uso ufficio di metri quadri 164 in zona OMI B12, ricadente in zona ricercata e in fabbricato civile.



Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Comparabile C_b

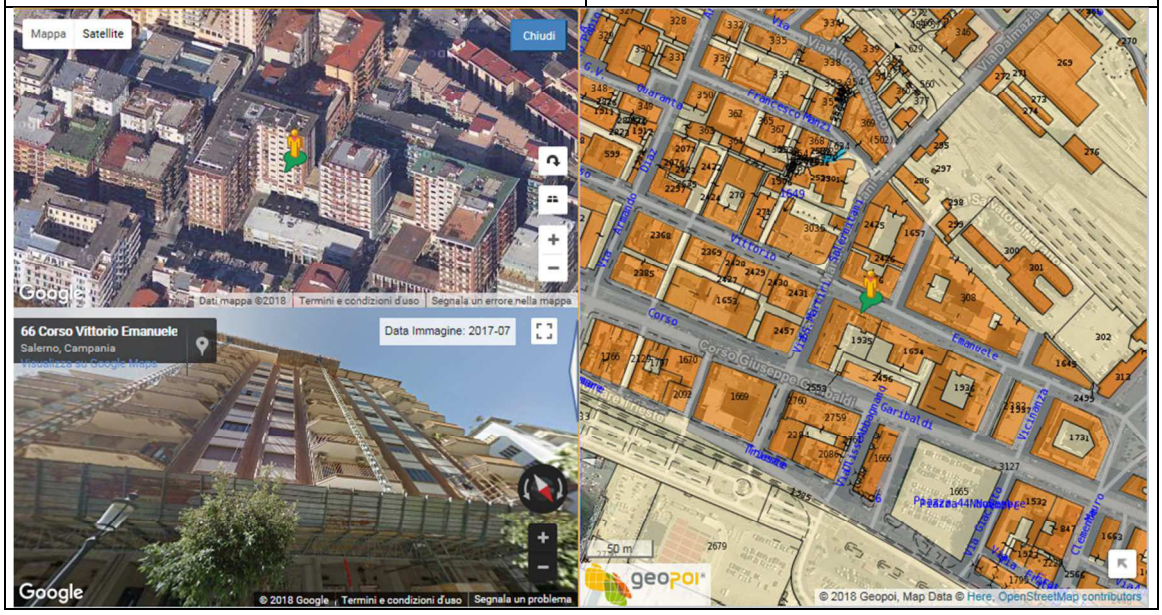
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep/Racc 43287/20343
Prezzo (€)		320.800,00
Data dell'atto:		21/07/2016
Comune:		Salerno
Zona OMI:		C3
Indirizzo	**Toponimo**	Via Irno
	Numero civico	snc
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	16
	Particella	1019
	Subalterno	26
	Categoria	A/10
Ulteriori informazioni:		Appartamento uso ufficio di recente costruzione e di metri quadri 130 in zona OMI C3, ricadente in fabbricato a prevalente destinazione terziaria.



Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Comparabile C_c

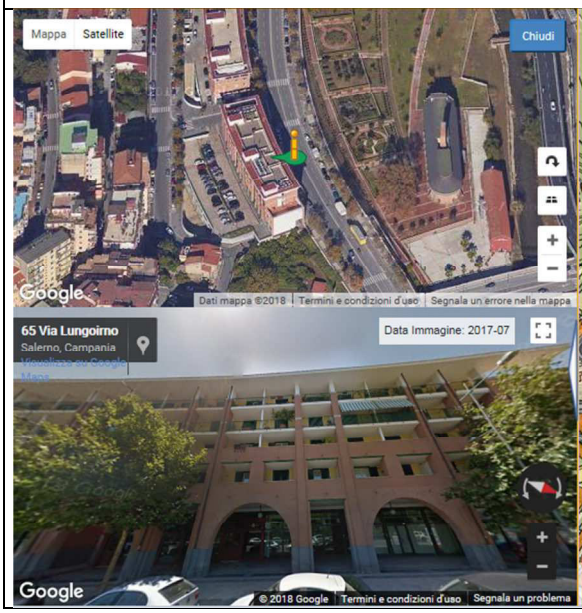
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep/Racc 23718/14980
Prezzo (€)		450.000,00
Data dell'atto:		29/12/2016
Comune:		Salerno
Zona OMI:		B10
Indirizzo	**Toponimo**	Via Santi Martiri Salernitani
	Numero civico	24
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	64
	Particella	1935
	Subalterno	25
	Categoria	A/10
Ulteriori informazioni:		Appartamento uso ufficio di metri quadri 165 in zona OMI B10, ricadente in zona ricercata e in fabbricato civile.

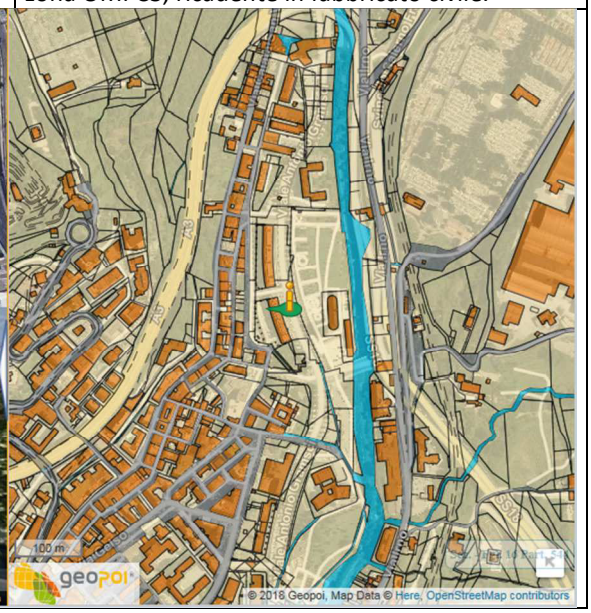


Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep/Racc 136648/37942
Prezzo (€)		563.200,00
Data dell'atto:		25/01/2017
Comune:		Salerno
Zona OMI:		C3
Indirizzo	**Toponimo**	Via Antonio Gramsci
	Numero civico	57-59-61
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	66
	Particella	513
	Subalterno	202
	Categoria	A/10
Ulteriori informazioni:		Appartamento uso ufficio in ottimo stato manutentivo (titoli abilitativi per realizzazione ufficio di epoca recente) di metri quadri 169 in zona OMI C3, ricadente in fabbricato civile.



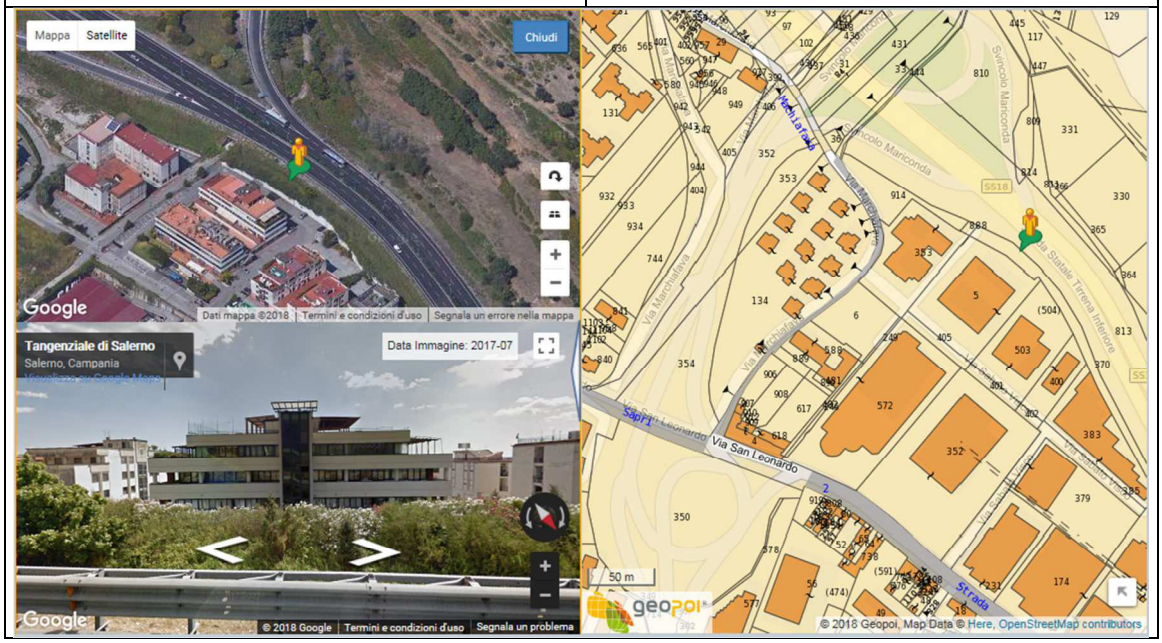


Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep/Racc 57559/24035
Prezzo (€)		230.000,00
Data dell'atto:		04/05/2018
Comune:		Salerno
Zona OMI:		D9
Indirizzo	**Toponimo**	Via Migliaro
	Numero civico	-
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	44
	Particella	5
	Subalterno	9
	Categoria	A/10
Ulteriori informazioni:		Appartamento uso ufficio di metri quadri 172 in zona OMI D9, ricadente in complesso a destinazione terziaria.



Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato 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 "Uffici e studi professionali"		
Denominazione	**Dettaglio o Nomenclatore**	**Unità di misura o punteggio**
Consistenza	Superficie ragguagliata	m^2
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che 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 Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, 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 Kl, 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,

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

entrambi riferiti all'epoca della stima. Nella Tabella ""B"" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.
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 cosi 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 (Kci) 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 per 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 (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $Pcorretto = PCi + \Sigma\Delta Pi$.
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.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 –e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)												IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Uffici e studi professionali			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita					
	Estremi		Rep/Racc 2477/1764		Rep/Racc 43287/20343		Rep/Racc 23718/14980		Rep/Racc 136648/37942		Rep/Racc 57559/24035					
	Prezzo (€)		280.000,00		320.800,00		450.000,00		563.200,00		230.000,00					
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2017		2°/2016		2°/2016		1°/2017		1°/2018				1°/2018	
	Comune		Salerno		Salerno		Salerno		Salerno		Salerno				Salerno	
	Indirizzo	Toponimo	Via Carmine		Via Irno		Via Santi Martiri Salernitani		Via Antonio Gramsci		Via Migliaro				Via A. De Luca	
		Numero civico	149		snc		24		57-59-61		-				22/I	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-				-	
		Foglio	61		16		64		66		44				53	
		Part.lle	134		1019		1935		513		5				384	
		Subalterno	55		26		25		202		9				-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B12		C3		B10		C3		D9				D9	
	Valori all'epoca del comparable	Minimo €/m²	2.250,00		2.300,00		2.900,00		2.300,00		1.350,00					
		Massimo €/m²	3.400,00		3.200,00		4.100,00		3.400,00		1.950,00					
	Valori all'epoca della stima: 1°/2018	Minimo €/m²	2.250,00		2.350,00		2.950,00		2.350,00		1.350,00				1.350,00	
		Massimo €/m²	3.400,00		3.400,00		3.700,00		3.400,00		1.950,00				1.950,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	164,00	Superficie in m²	130,00	Superficie in m²	165,00	Superficie in m²	169,00	Superficie in m²	172,00			Superficie in m²	198,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricercata		Normale		Ricercata		Normale		Normale				Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile				Civile	
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Ottimo		Normale				Ottimo	
	Qualità distributiva		Scadente		Di pregio		Scadente		Di pregio		Normale				Di pregio	
	Dotazione impianti (Uffici)		Scarsa		Normale		Scarsa		Normale		Normale				Ottima	

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – 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 AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI		B12	C3	B10	C3	D9		D9	
Prezzo rilevato (€)		280.000,00	320.800,00	450.000,00	563.200,00	230.000,00		V_{OMI} min. = €/m²	1.350,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2017	2°/2016	2°/2016	1°/2017	1°/2017		V_{OMI} max = €/m²	1.950,00
Epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona ed epoca comparable)*	2.825,00	2.750,00	3.500,00	2.850,00	1.650,00		C' (€/m²) *(da scadente a normale)*	450,00
Epoca dato	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparable) *(V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable)*	1,00	1,05	0,95	1,01	1,00		C'' (€/m²) *(da normale a ottimo)*	450,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) *(zona comparable all'epoca stima)*	2.825,00	2.875,00	3.325,00	2.875,00	1.650,00		Epoca stima:	1°/2018
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) *(V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)*	0,58	0,57	0,50	0,57	1,00		Valore centrale OMI = €/m² *(zona ed epoca subject)*	1.650,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		164	130	165	169	172		198	
Prezzo unitario pc (€/mq)		1.707,32	2.467,69	2.727,27	3.332,54	1.337,21		Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m² *(V_{OMI} min - C')*	900,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		997,19	1.480,62	1.285,71	1.929,37	1.337,21		Prezzo/Canone max ammissibile = €/m² *(V_{OMI} max +C'')*	2.400,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		163.539,82	192.480,00	212.142,86	326.063,16	230.000,00		p'c min = €	997,19
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI			

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	164,00	Superficie in m^2	130,00	Superficie in m^2	165,00	Superficie in m^2	169,00	Superficie in m^2	172,00			Superficie in m^2	198,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00			Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00			Ottimo	2,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Di pregio	2,00	Scadente	0,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00			Di pregio	2,00
c6	Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottima	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m^2	1,00	997,19	997,19	997,19	997,19	997,19	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	5,0%	8.176,99	9.624,00	10.607,14	16.303,16	11.500,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	3,0%	4.906,19	5.774,40	6.364,29	9.781,89	6.900,00	
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4XSts	€	450	89.100,00	89.100,00	89.100,00	89.100,00	89.100,00	
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	4,0%	6.541,59	7.699,20	8.485,71	13.042,53	9.200,00	
c6	Dotazione impianti (Uffici)	Kc6XPci	€	7,0%	11.447,79	13.473,60	14.850,00	22.824,42	16.100,00	

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	34,00	33.904,60	68,00	67.809,19	33,00	32.907,40	29,00	28.918,63	26,00	25.927,05				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-8.176,99	0,00	0,00	-1,00	-10.607,14	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Stato manutentivo dell'uiu	1,00	89.100,00	1,00	89.100,00	1,00	89.100,00	0,00	0,00	1,00	89.100,00				
c5	Qualità distributiva	2,00	13.083,19	0,00	0,00	2,00	16.971,43	0,00	0,00	1,00	9.200,00				
c6	Dotazione impianti (Uffici)	2,00	22.895,58	1,00	13.473,60	2,00	29.700,00	1,00	22.824,42	1,00	16.100,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	150.806,37		170.382,79		158.071,69		51.743,05		140.327,05					
	P'_C	163.539,82		192.480,00		212.142,86		326.063,16		230.000,00					
	$P'_C + \sum \Delta P_i$	314.346,19		362.862,79		370.214,55		377.806,21		370.327,05					
1^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$	1.587,61		1.832,64		1.869,77		1.908,11		1.870,34				prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/mq)	1.813,69
	Δ_{medio}%	-12,47%		1,04%		3,09%		5,21%		3,12%				% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^ sintesi (€)	359.110,62
2^ SINTESI	$P_{C\ corretto}$			1.832,64		1.869,77		1.908,11		1.870,34					
	Δ_{medio}%			-2,01%		-0,02%		2,03%		0,01%				prezzo unitario medio 2^ sintesi (€/mq)	1.870,21
	Esito 2^ sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				**Valore 2^ sintesi (€)**	**370.301,58**

Determinazione valore di mercato del bene trasformato: Parcheggi/Posti auto in piano seminterrato

Tali unità immobilari possono essere considerate quali pertinenze degli altri cespiti stimati in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica tipologia di unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobilare principale;
2. determinazione della superficie commerciale della pertinenza secondo i coefficienti di ragguaglio;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore unitario di mercato dell'unità principale.

Unità principale stimata in precedenza	Ufficio		
Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Superficie pertinenze (mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Superficie commerciale ragguagliata (mq)
1.834,66	941,00	25[2]	235,25

Determinazione valore di mercato del bene trasformato: area pertinenziale destinata a parcheggi e spazi di manovra

Anche tali unità immobilari oggetto della stima possono essere considerate quali pertinenze di altri cespiti stimati in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica tipologia di unità prevede, come detto, l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobilare principale;
2. determinazione della superficie commerciale della pertinenza secondo i coefficienti di ragguaglio;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore unitario di mercato dell'unità principale.

[2] "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e coefficienti utilizzati nell'ambito della redazione e dell'elaborazione dei valori OMI.

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Unità principale stimata in precedenza	Ufficio		
Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	**Superficie pertinenze (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio (%)**	**Superficie commerciale ragguagliata (mq)**
1.870,21	1.553,00	10%	155,3

Di seguito si riepilogano le destinazioni, i valori unitari di mercato, le superfici commerciali ed i valori di mercato parziali per ogni destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Terziario	1.870,21	1.584,00	3.692.823,16
2	Parcheggi/Posti auto in piano seminterrato		235,25	
3	Area pertinenziale destinata a parcheggi e spazi di manovra		155,3	

La superficie commerciale è stimata ai sensi del DPR 138/98 All. C e ai sensi delle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. In particolare:

- per la destinazione "terziario" la superficie deriva dalla trasformazione dell'immobile da cui si ipotizza di ricavare 8 unità a destinazione uffici di circa 198 mq ognuna;
- per la destinazione "Parcheggi/Posti auto in piano seminterrato" si tiene conto della superficie attualmente destinata a parcheggio e depositi/archivio (941 mq) al 25%;
- per la destinazione "Area pertinenziale destinata a parcheggi e spazi di manovra" si tiene conto della superficie cartografica (2039 mq) decurtata dell'area di copertura del fabbricato (486 mq), per un totale di 1.553 mq computati al 10%.

Il valore di mercato (V_m) del bene trasformato è pari ad € 3.692.823,16.

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_{TT})

Rappresenta la somma del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne(Cse).

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari ricavati tengono conto delle opere necessarie alla trasformazione dell'immobile (modifiche imp. Elettrico, tinteggiatura, porte, modifiche WC e pareti mobili).

Tipologia dei costi	Voce	Fonte	Costo unitario	Quantità	Costo [€]
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	• Demolizioni/Rimozioni • Intonaci/rasatura • Rivestimenti • Tinteggiature • Assistenze murarie e modifiche impianti elettrici	• DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano; • Pubblicazioni di settore; • Prezzari regionali.	69,00 €/m^2	1584 m^2	109.296,00
	Fornitura e posa in opera porte di caposcala	Osservatorio costi di riferimento per gli appalti di opere pubbliche (D.lgs 163/2006) Regione Campania 2018	985,04 cadauna	8	7.880,32
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - CTT (€)					**117.176,32**

I "costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).
Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:
- gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (O_{UPS}), 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_{CC}), 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.
Nella trasformazione ipotizzata, si considerano nulli i valori relativi agli oneri di urbanizzazione e ai contributi concessori sul costo di costruzione, in quanto la trasformazione riguarda il frazionamento di un immobile già con destinazione terziaria, senza aumento di superficie o volume.
I "Costi di gestione dell'operazione" (CG) 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

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

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.
Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) pari ai Costi di gestione dell'operazione (C_G)

COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE				
Onorari professionali [O_P= op% x (C_{OI}+C_{SC}+C_{SE})]	€	5,00%	117.176,32	5.858,82
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL}$ = x% x (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)	€	1,00%	117.176.32	1.171,76
Spese di commercializzazione (S_C=x% x V_m)	€	0,10%	3.692.823,16	3.692,82
TOTALE (C_{IT}) €				**10.723,40**

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (OFT)

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:
$OFT = C \times d \times (q^n - 1)$
dove:
C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);
d = percentuale di indebitamento;
n = tempo di maturazione dei fattori economici;

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

i = tasso di interesse sul debito;
qn = 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, CG). 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 cosi ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
100% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	3	n2+n3	15
Oneri di urbanizzazione	n1+n2+n3	18	n1+n2+n3	0
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	3	n2+n3	15

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}) x d x [(1+i)^n-1]	1,50%	15	117.176,32	100,0%	60,0%	1.320,70
Sugli oneri di urbanizzazione Of = % (O_U) x d x [(1+i)^n-1]		0	0,00	100,0%	0,0%	0,00
Sui costi di gestione Of = x% (C_G) x d x [(1+i)^n-1]		15	10.723,40	100,0%	60,0%	120,86
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						**1.441,56**

Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate

Si ipotizza il ricorso al credito per il 60% (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2) e al capitale proprio per il restante 40%, il saggio di interesse sul debito rilevato pari al 1,50% si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS al mese di dicembre 2017 (a 10 anni pari allo 0,83%) incrementato dello spread e delle spese.

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

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

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 (€)
3.692.823,16	5,00%	184.641,16

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/asta;
- 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:

$$O_{IA} = t * V_T$$

• 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:

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

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)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n-1)]$ (%)
6%	60,00%	1,50%	18	1,44%

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Gli oneri di trasferimento dell'immobile (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia esente IVA (vendita di bene strumentale art. 10 comma 1, n8-ter D.P.R. 633/1972), sono stimabili in 3% imposta ipotecaria, 1% imposta catastale, 200€ imposta registro e 3% compensi notarili e spese accessorie, per cui si rileva il 6%.

Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i beni siano liberi da vincoli locativi;
- i fabbricati oggetto di stima alla data di acquisto erano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (VT)

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

Saggio pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. In tal caso si adotta, pertanto, il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di stato BTP a 3 anni (0,23%). Fonte:

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	3.692.823,16	0,23%	18	0,9966	3.680.119,45
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	46.870,53		3	0,9994	46.843,62
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	70.305,79		18	0,9966	70.063,93
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	4.289,36		3	0,9994	4.286,90

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	**6.434,04**		**18**	**0,9966**	**6.411,91**
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	**1.441,56**		**18**	**0,9966**	**1.436,60**
Utile del Promotore (U_P)	**184.641,16**		**18**	**0,9966**	**184.005,97**

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

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

dove q= 1+r r = saggio di attualizzazione;
CTTj = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;
CGk = Quota del Costo di Gestione.

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

$V_m/(1+r)^n$	$\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	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**
3.680.119,45	313.048,93	1,07	**3.134.158,31**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, espresso in cifra tonda, risulta essere pari a euro:

3.134.000,00
euro tremilionicentotrentaquattromila

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, e precisamente:

- il bene valutato è costituito da un immobile situato nel Comune di Salerno riportato nel catasto fabbricati al foglio **53** p.lla **384** categoria **D/8** rendita **57.356 €**;
- il processo logico/metodologico seguito per addivenire alla valutazione è stato quello indiretto. Metodologicamente, 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;
- 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;
- in sede di valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche emergenti dal sopralluogo effettuato in data **24/04/2018**, dalla documentazione presente agli atti d'ufficio, con particolare riferimento alle ortofotocarte e ad informazioni acquisibili con altri strumenti informatici, nonché alla documentazione trasmessa dall'Ente richiedente Arechi Multiservice spa;
- tenuto conto del grado di completezza delle informazioni a disposizione sulle caratteristiche dei beni, del livello di attendibilità dei dati di confronto e dell'ordinaria alea insita in ogni giudizio estimale, si precisa che il più probabile "valore venale in comune commercio" dei beni sopra distinti può subire variazioni percentuali;
- la perizia di stima viene rilasciata all'unico scopo di individuare il valore venale in comune commercio del bene ai fini di una futura alienazione ed è vietato ogni altro utilizzo.
- questo Ufficio è del parere che il valore venale in comune commercio, riferito al I semestre 2018, per l'immobile in oggetto possa fissarsi in complessivi:

VALORE COMPLESSIVO
(tremilionicentotrentaquattromila/00) **Totale in c.t. € 3.134.000,00**

IL RESPONSABILE TECNICO
MAURIZIO PAGLIARA

PER IL DIRETTORE PROVINCIALE
EMILIO VASTARELLA
ANTONIO PELLECCHIA*

* Delega del direttore provinciale E. Vastarella A.O. n.2/2014 prot. 5210/2017

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

ALLEGATI:

- Estratto di mappa catastale
- Inquadramento territoriale nella macrozona
- Inquadramento del fabbricato
- Inquadramento nella zona OMI
- Documentazione fotografica
- Planimetrie

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

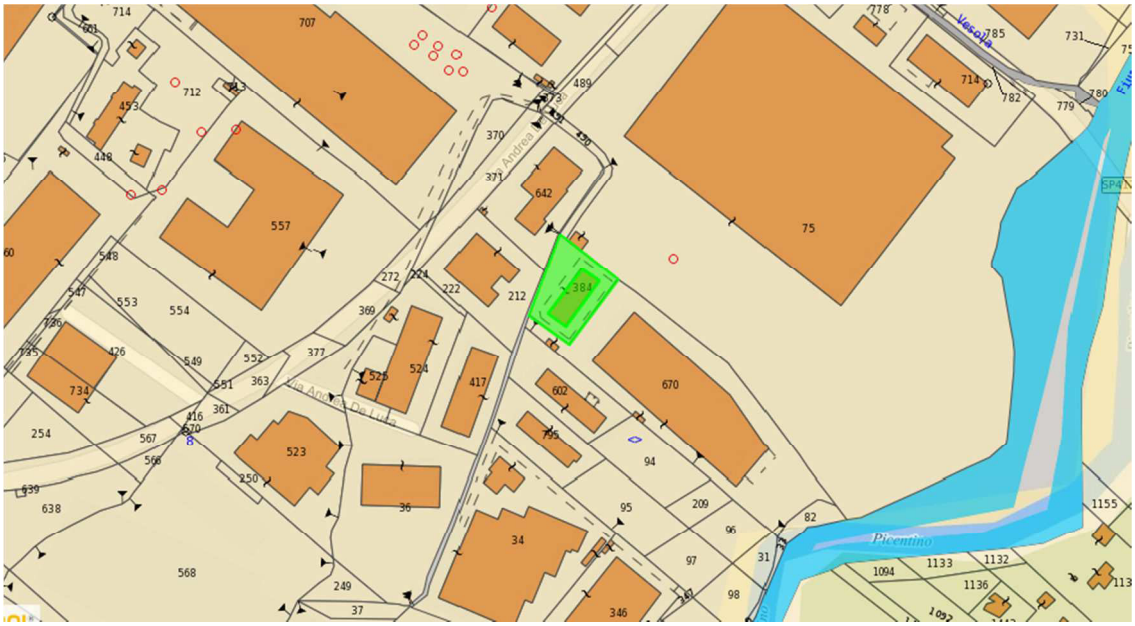


Figura 1 Estratto di mappa catastale

Figura 2 Inquadramento del bene oggetto di stima nella macrozona

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Figura 3 Inquadramento del bene oggetto di stima

Figura 4 Prospetto principale

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Figura 5 Corridoio di accesso agli uffici

Figura 6 Particolare ascensore

Figura 7 Piano seminterrato

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Figura 8 Area esterna

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

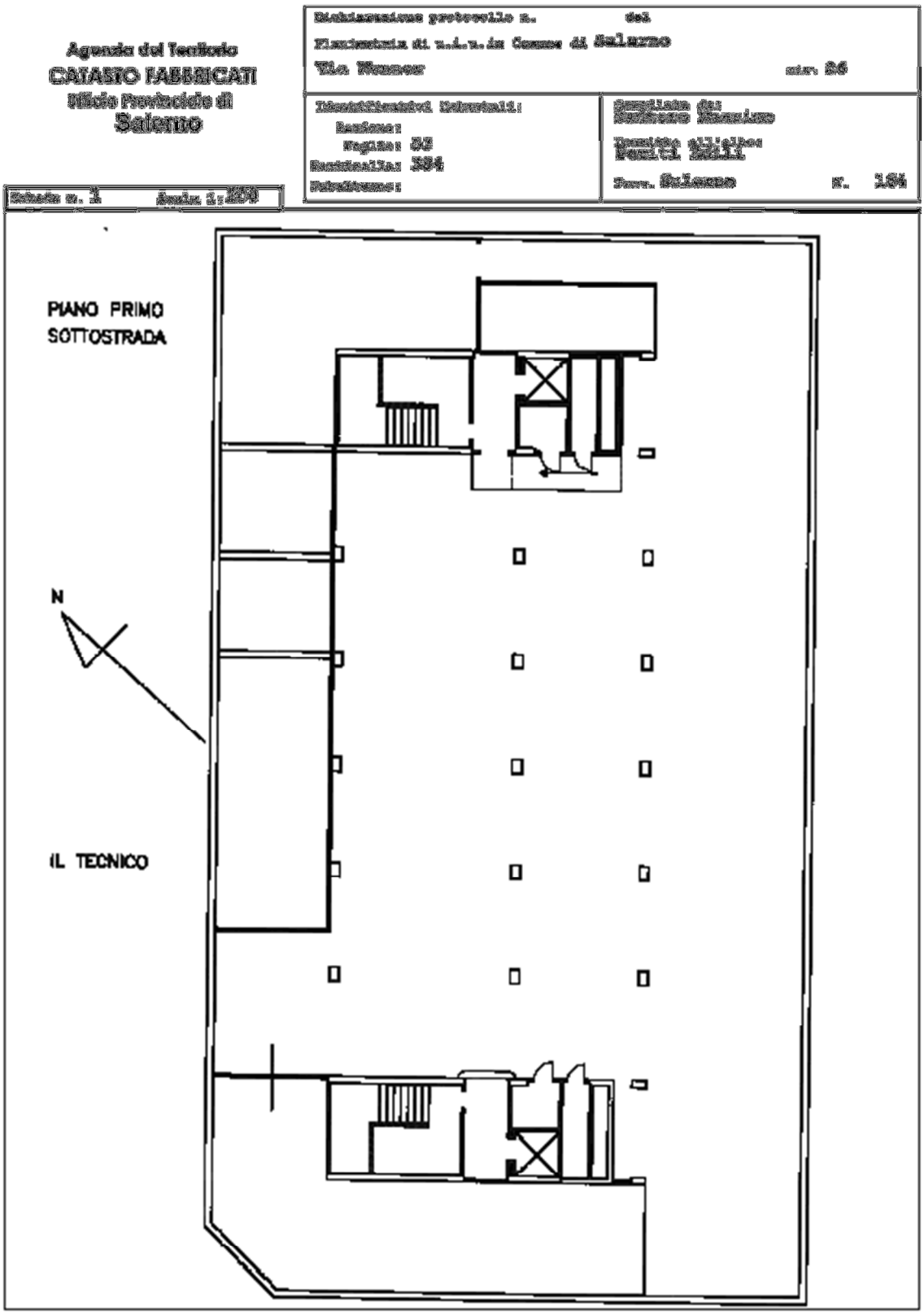


Figura 9 Planimetria piano primo sottostrada

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salerno
Via Wenner civ. 26

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 384
Subalterno:

Compilata da:
Santoro Massimo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Salerno n. 164

Scheda n. 2 Scala 1:200

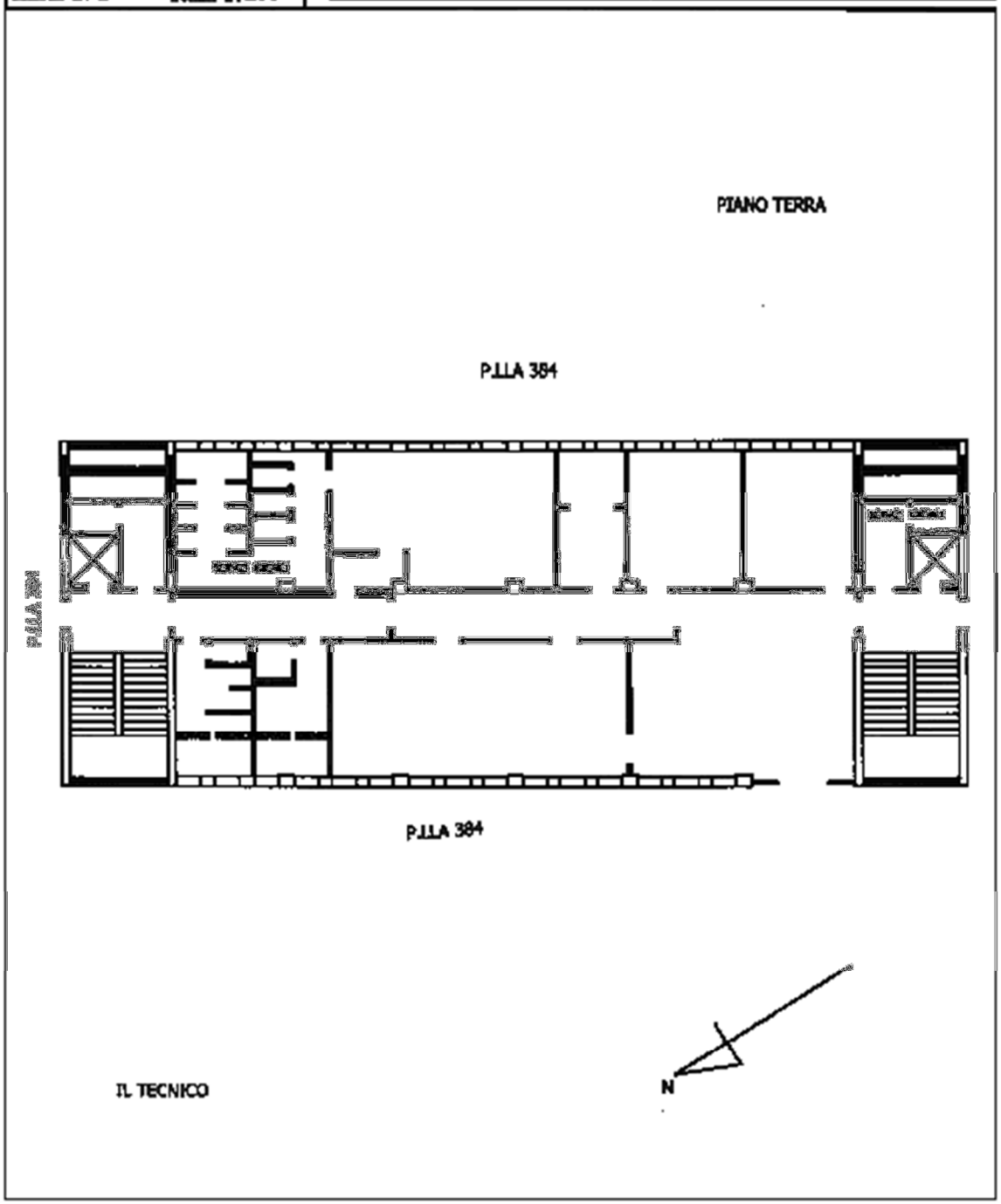


Figura 10 Planimetria piano terra

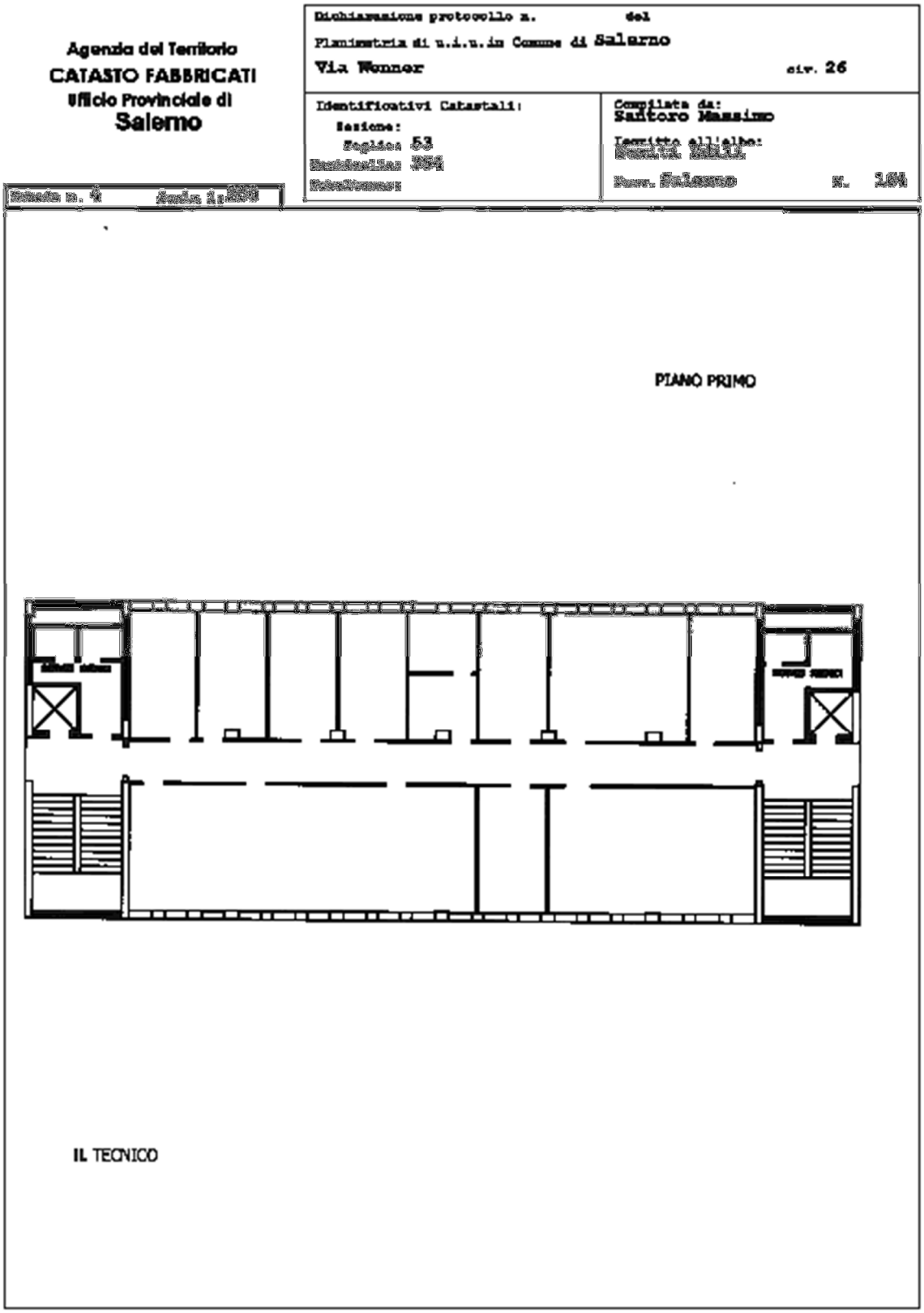


Figura 11 Planimetria piano primo

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

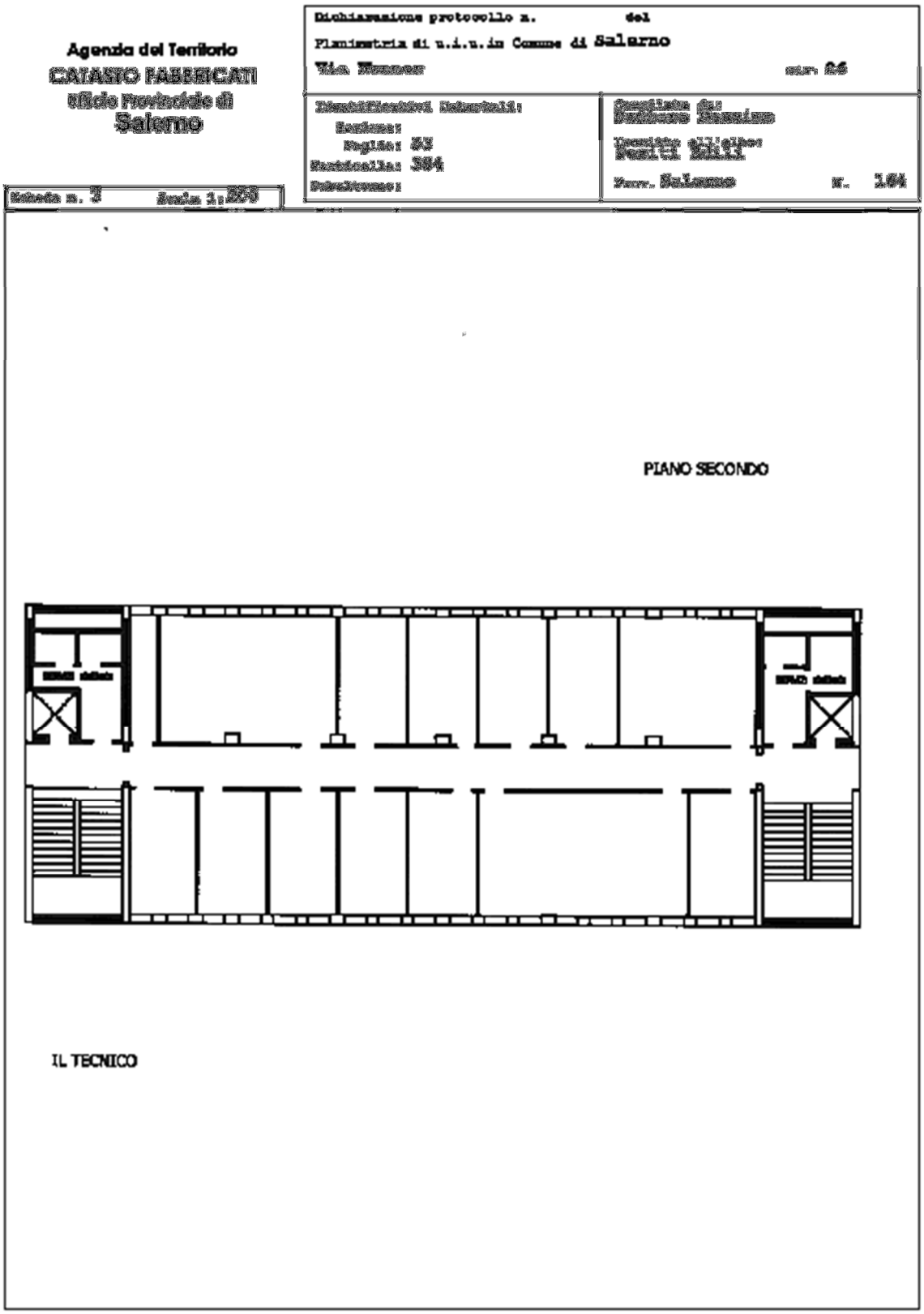


Figura 12 Planimetria piano secondo

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it

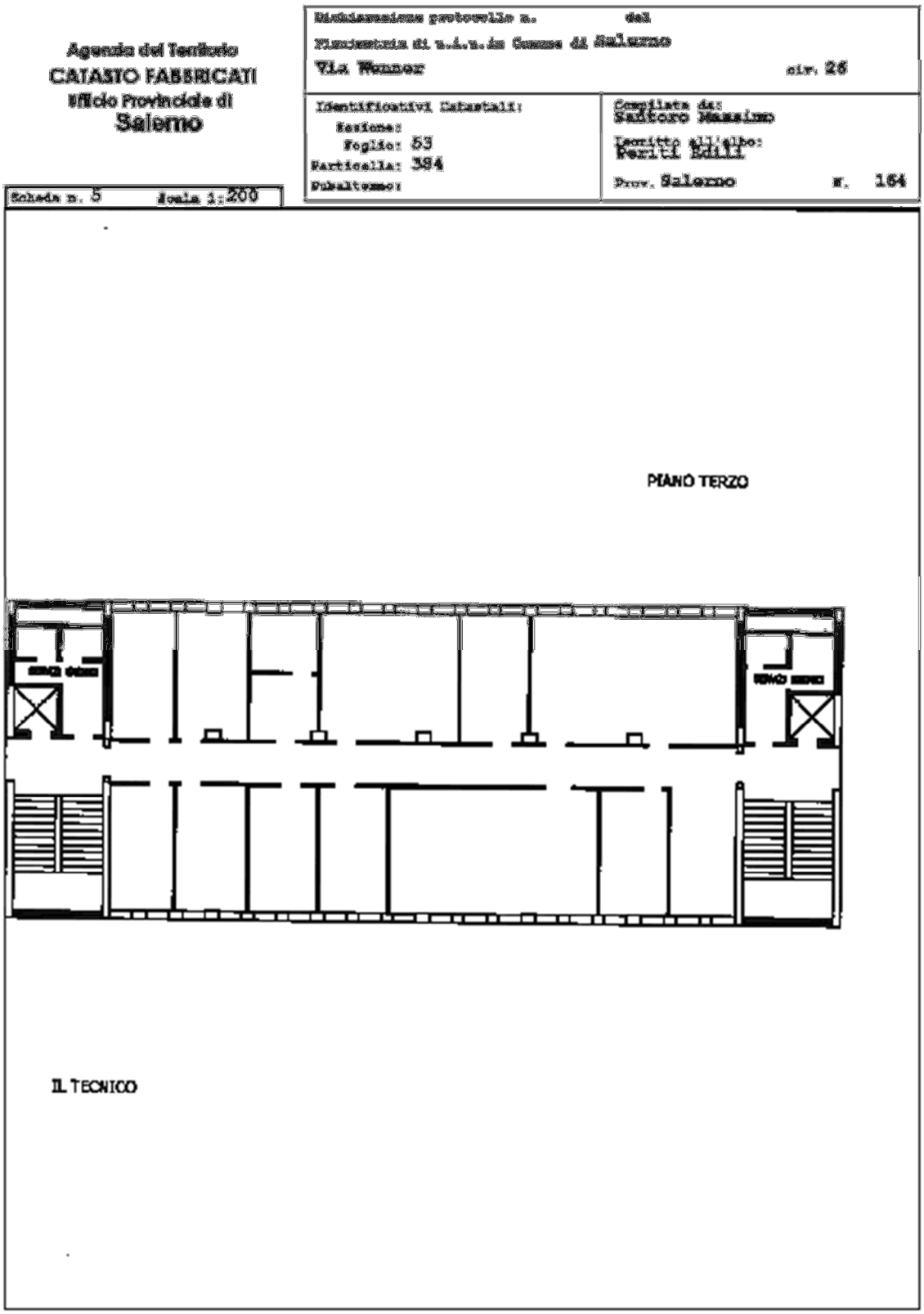


Figura 13 Planimetria piano terzo

Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale - Territorio
Via dei Principati, 75 – 84121 Salerno tel. +39 89 99 27 102 – e-mail: dp.salerno.uptsalerno@agenziaentrate.it – pec: dp.salerno@pce.agenziaentrate.it