

oggetto

Relazione di stima di aree site in comune di Fara Vicentino

Estremi catastali: foglio 5, particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92, 513, 104

Richiedente: Comune di Fara Vicentino

Protocollo RdP cliente richiedente n. 6934 data 22/09/2017

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 88234 data 22/09/2017

Negoziro Giuridico : Accordo di Collaborazione



Relazione di stima di aree site in comune di Fara Vicentino

**Estremi catastali: foglio 5, particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81,
1186, 1189, 702, 92, 513, 104**

Richiedente: Comune di Fara Vicentino

Protocollo RdP cliente richiedente n. 6934 data 22/09/2017

Protocollo RdP ufficio ricevente n. 88234 data 22/09/2017

Negozio Giuridico : Accordo di Collaborazione

PREMESSA	3
Parte I – Descrizione generale del bene.....	3
1 Notizie di carattere generale	3
1.1 Descrizione immobili	5
1.2 Dati catastali.....	6
1.3 Consistenza	8
2 Descrizione tecnico legale del bene	8
2.1 Quadro normativo vigente.....	8
2.2 Descrizione urbanistica	9
2.3 Potenzialità edificatorie	12
2.4 Provenienza.....	13
Parte II – Processo di valutazione.....	14
3 Scopo della stima	14
3.1 Criteri e metodologie estimative	14
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	17
3.2.1 Analisi del segmento immobiliare (aree edificabili).....	18
3.2.2 Valutazioni di contesto per segmento immobili produttivi.....	18
3.2.3 Indicatori di mercato – Osservatorio del Mercato Immobiliare.....	21
3.3 Ipotesi progettuale.....	22
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA	23
4.1 Approccio adottato - AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	23
4.2 Tempistica dell'operazione.....	24
4.3 Determinazione del valore di mercato del prodotto edilizio	24

4.4	Determinazione del costo di costruzione	26
4.5	Determinazione dei costi indiretti - Utile del promotore immobiliare.....	26
4.6	Determinazione del tasso di attualizzazione	28
4.7	Approccio adottato - AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA.....	30
5	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA	30
5.1	Stima del valore di mercato dell'area a destinazione produttiva	30
5.2	Stima del valore di mercato dell'area a destinazione agricola.....	30
6	Sintesi valutativa e valore finale.....	30
	Conclusioni.....	31
	Allegati.....	

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione tra il Comune di Fara Vicentino e l'Agenzia delle Entrate, sottoscritto il 25/10/2017, prot. n. 100024, conseguente a richiesta dello stesso Comune prot. 88234 del 22/09/2017. Lo scopo della stima è di individuare alla data di riferimento odierna, il più probabile valore venale di mercato di aree di proprietà del Comune di Fara Vicentino identificate catastalmente al foglio 5, particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92, 513, 104.

La valutazione viene richiesta in previsione di una futura vendita tramite asta pubblica. A tal fine, in data 20/10/2017, l'Ufficio Provinciale-Territorio di Vicenza ha compiuto un sopralluogo per gli accertamenti tecnici di rito e per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, constatando che non ha subito modifiche o trasformazioni recenti e che risulta ben descritto nella sua geometria dalla mappa catastale. La valutazione dei beni pertanto avviene assumendo la consistenza riportata nella banca dati censuaria e cartografica del Catasto Terreni. Gli ulteriori principali elementi considerati ai fini della valutazione sono quelli forniti dal Comune di Fara Vicentino nonché quelli raccolti durante il sopralluogo e nelle indagini di mercato specificamente svolte.

Parte I – Descrizione generale del bene

1 Notizie di carattere generale

Fara Vicentino è un comune pedemontano di circa 3800 abitanti inserito nel più ampio contesto territoriale prevalentemente collinare che comprende i comuni di Salcedo, Lugo e Breganze. L'intera zona è caratterizzata da struttura geologica di origine vulcanica e vede la presenza di cinque torrenti che delimitano tre cordoni collinari sui quali sorgono i più grossi nuclei abitati e scorrono le tre principali strade del comune, collegate le une alle altre da arterie minori. Il torrente Astico è il maggiore dei cinque e costituisce il confine naturale con i comuni di Zugliano e Sarcedo a ovest.

La morfologia del terreno e la complessa rete idrografica hanno influenzato lo sviluppo urbanistico sia di Fara Vicentino che di tutti i comuni contermini i quali, pur avendo peso demografico diverso, presentano similarità tra loro nelle caratteristiche socio-economiche complessive e possiedono i medesimi equilibri tra le varie tipologie di insediamento ben raccordate dalla dotazione infrastrutturale della cintura pedemontana. Il contesto in cui sorgono gli immobili oggetto di stima è costituito dalla fascia di territorio che fiancheggia la sponda sinistra del torrente Astico, nel tratto che raccorda il comune di Fara Vicentino con quello di Breganze. Lungo tutta la fascia l'andamento altimetrico del terreno, pur essendo il larga parte pianeggiante, è caratterizzato dalla vicinanza al fiume Astico ed una sua roggia, la presenza dei quali determina sensibili dislivelli. All'interno di questo ambito sorge la zona industriale del comune che si compone di due nuclei di fabbricati produttivi, entrambi affacciati sulla strada principale che collega i comuni di Fara Vicentina e Breganze. Il primo nucleo è posto più a nord, in posizione eccentrica rispetto al centro del comune di Fara Vicentino ma comoda ed equidistante da tutti i comuni contermini con i quali è bel collegata. Il secondo nucleo, posizionato leggermente più a sud, sorge in località più vicina al comune di Breganze che al centro di Fara Vicentino. Il compendio oggetto di stima, ubicato in prossimità al nucleo nord, risulta tutto in proprietà al Comune di Fara Vicentino e consta di un lotto con destinazione urbanistica produttiva/industriale formato da varie particelle contigue con superficie complessiva pari a circa 20.303 m².

Oltre al lotto principale, direttamente raggiungibile da una breve diramazione di via Astico, il Comune di Fara Vicentino possiede anche una piccola superficie agricola di 280 m² che intende alienare unitamente al primo.

Tale area è assolutamente marginale rispetto alla prima e consiste in un breve tratto di sponda arginale della roggia “Breganze”, corso d’acqua che fiancheggia anche una parte del lotto principale.

1.1 Descrizione degli immobili

La parte principale del compendio consiste in un’area di forma irregolare inserita tra l’alveo del fiume Astico ad ovest, gli edifici della zona produttiva ad est ed un contesto agricolo a nord. L’accesso avviene da una corta traversa che diparte da via Astico e termina praticamente in corrispondenza dell’accesso posto a sud dell’area stessa.

Il lotto sviluppa una superficie di 20.303 m², per la maggior parte con giacitura pianeggiante o di leggero declivio, e distende la sua maggiore dimensione nella direttrice N-S rispetto alla quale presenta forma vagamente romboidale con due propaggini più allungate poste in corrispondenza degli stessi punti cardinali.

L’irregolarità del perimetro, unitamente alla presenza di vari vincoli, pone alcune condizioni al razionale sfruttamento dell’area a fini edificatori in quanto obbliga ad utilizzare una parte dell’area come accesso per l’eventuale edificato che potrà essere sviluppato nella sezione centrale del lotto. La destinazione urbanistica di tutta l’area è stata rideterminata con il nuovo PI approvato con D.C.C. n. 10 del 27 aprile 2017 ed è quella di “Zone Produttive per attività industriali e artigianali di espansione e completamento” meglio descritta in particolare nel proseguo.

La piccola superficie agricola invece consiste in una porzione di argine della roggia che fiancheggia, lungo il versante est, gran parte dell’area a destinazione produttiva. L’area presenta forma di fuso stretto ed allungato con larghezza massima di circa 5,00 m e minima di 0,00 m e lunghezza totale di circa 75,00 m.

La sua giacitura è inclinata e pertanto il suo utilizzo a fini agricoli è molto penalizzato. Per contro la manutenzione richiesta per le fasce di rispetto alla roggia costituisce un aggravio che rende economicamente non appetibile il bene.

1.2 Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima sono descritti catastalmente come segue.

A – AREA PRODUTTIVA

L'area produttiva risulta identificata catastalmente dalle particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92 del foglio 5. Tali particelle sono allibrate in parte al catasto terreni ed in parte al catasto fabbricati

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (in m ²)
5	81	BOSCO CEDUO	3	617
5	92	BOSCO CEDUO	3	441
5	702	PRATO	4	3775
5	1177	PASCOLO	U	1168
5	1179	INCOLT PROD	U	1729
5	1181	INCOLT PROD	U	1802
5	1183	BOSCO CEDUO	3	5007
5	1186	BOSCO CEDUO	3	870
5	1188	BOSCO CEDUO	3	170

Catasto dei fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
5	1189	-	F/1 (area urbana)	-	3323 m ²	--
5	1190	-	F/1 (area urbana)		1401 m ²	--

B – AREA AGRICOLA

L'area agricola risulta identificata catastalmente dalle particelle 104 e 513 del foglio 5. Le due particelle sono allibrate al catasto terreni

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (in m ²)
5	104	BOSCO CEDUO	3	220
5	513	BOSCO CEDUO	3	60

L'intestazione di tutti i beni sopra elencati è la seguente:

“COMUNE DI FARA VICENTINO” con sede in Fara Vicentino - c.f. 93004390246-

Proprietà per 1/1.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa del NCT con le particelle evidenziate e una foto aerea del compendio.



Estratto di mappa del NCT



Orto-foto

1.3 Consistenza

La consistenza complessiva gli immobili viene determinata in base alle superfici riportate negli atti catastali ed alle risultanze del sopralluogo ed assunta conseguentemente in ragione di **20.303 m²** per l'area a destinazione produttiva e di **280 m²** per l'area agricola, salvo più esatte quantificazioni che dovessero eventualmente riscontrarsi a seguito di accurati rilievi da effettuarsi per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale.

2 Descrizione tecnico legale del bene

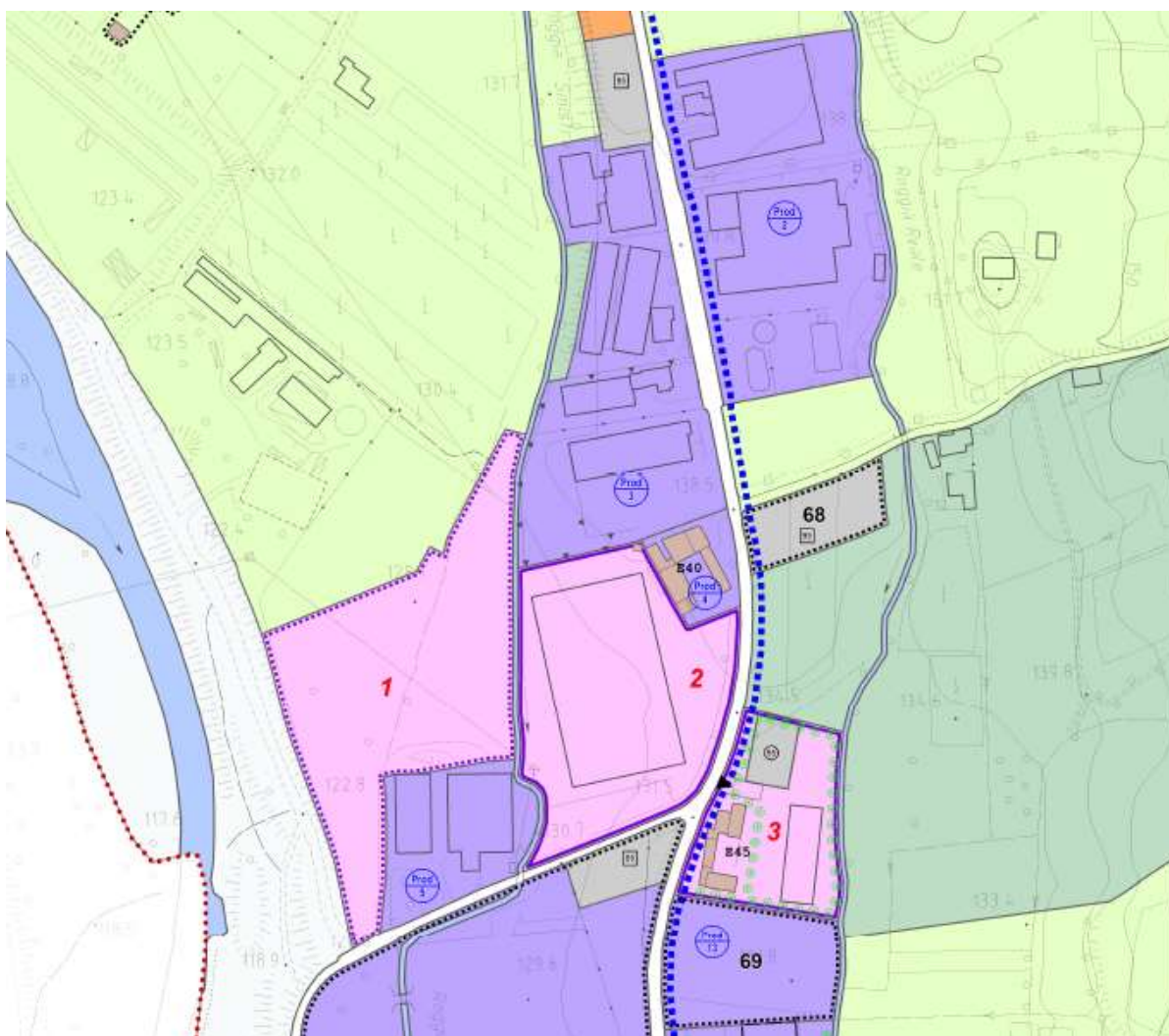
2.1 Quadro normativo vigente e applicazione di norme cogenti

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

2.2 Descrizione urbanistica

A – AREA PRODUTTIVA

L'immobile, secondo il vigente Piano degli Interventi, ricade in nell'ambito qualificato come *ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO*.



Estratto P.I. - Tavola di Zonizzazione – Zone Significative. Elaborato 2.1

Le attività ammesse per tale zona sono descritte dall'art. 20 delle N.T.O. di cui si riporta stralcio:

"ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché agli alloggi del personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- Attività direzionali;
- Attività turistico ricettive ammesse con apposita convenzione che dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso;
- Esercizi pubblici.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- L'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 60% dell'area del lotto.
- Altezza massima mt 10. Possono superare i mt 10 solo gli elementi tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
- La distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5.
- Il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone produttive per attività industriali e artigianali. Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL SUA 1

Il piano dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie massima copribile non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
- devono essere rispettate le distanze per l'edificazione previste dalla D.G.R. 3178/2004 relativamente al rispetto dei limiti previsti per gli allevamenti intensivi.

Nella zona l'edificazione deve rispettare il distacco minimo di 20 ml. dal ciglio di scarpata del Torrente Astico. Allo scopo di mitigare l'impatto visivo si prescrive:

- la piantumazione lungo il perimetro del lotto con essenze arboree e arbustive ad alto fusto autoctone;
- tipologia, finiture e colori degli edifici rispettosi dell'ambiente circostante.

....."

Tale destinazione è stata assegnata all'area dallo strumento urbanistico approvato con D.C.C. n. 10 del 27 aprile 2017 che ha introdotto la variazione dopo la mancata attuazione di un P.I.P. denominato "P.I.P. – VIA ASTICO SUA1" per il quale era stata presentata proposta progettuale in base al previgente P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 26 aprile 2011 (allegato B). Le modifiche introdotte con il nuovo strumento urbanistico spostano la prerogativa dell'intervento dall'ambito pubblico a quello privato risultando inalterati i principali parametri urbanistici attribuiti all'area ad eccezione del venir meno la possibilità dell'incremento volumetrico del 15% ammessa per i piani di iniziativa pubblica.

B – AREA AGRICOLA

L'area identificata catastalmente dalle particelle 104 e 513 ricadono in Zona Agricola per la quale valgono le prescrizioni descritte all'art. 21 delle N.T.O. di cui si riporta stralcio:

ART. 21 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

Distanza minima dai confini mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.

L'edificabilità nelle zone agricole è consentita solo nei seguenti casi:

- interventi puntuali, riferiti alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa, definiti dalla cartografia di piano e all'art. 24 della presente normativa;

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, senza variare la volumetria originaria, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;

- serre mobili di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;

- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004; tutti gli interventi devono rispettare quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 3 febbraio 2010 n. 172 "Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento";

- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case

di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004; Gli interventi che generano nuova volumetria sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;

- interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo;

zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;

- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004;

- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) saranno consentiti alle seguenti condizioni:

a) dovranno essere realizzati in legno con opportune mascherature esterne;

b) dovranno avere dimensione massima di mt. 4x5, altezza massima di mt. 2,50 , copertura ad una falda o due falde coincidenti nel colmo e manto di copertura in coppi;

c) dovranno insistere su un fondo di proprietà di superficie minima pari a 5.000 mq;

d) dovranno essere autorizzati con Permesso di Costruire, previa valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile sentita la Commissione Edilizia Integrata;

e) non venga effettuata alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e non abbiano dotazioni di servizi quali acqua potabile, luce e gas;

f) non sarà ammessa più di una struttura per il medesimo fondo di proprietà e per fondi frazionati successivamente all'approvazione delle presenti norme;

- gli interventi ammessi dalla L.R. 33/02 e s.m.i., previo PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.

Negli ambiti ricadenti all'interno delle invariati, definite dalle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa.

Tutte le nuove edificazioni, i nuovi ampliamenti o ristrutturazioni previste in zona agricola dovranno sottostare al prontuario allegato alle presenti norme ed ai seguenti indirizzi progettuali:

- l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra;
- l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico –ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
- si deve favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione. Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:
 - agricola;
 - residenziale;
 - turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
 - attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Gli allevamenti zootecnici censiti non più in esercizio, indicati negli elaborati grafici, nei quali pertanto non viene più svolta l'attività di stalla, potranno essere oggetto di riqualificazione urbanistica attuata attraverso interventi finalizzati:

- a) al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001;
- b) al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quella originaria ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale, con esclusione della destinazione d'uso residenziale.

2.3 Potenzialità edificatorie

L'area è soggetta alle prescrizioni urbanistiche sopra richiamate, come individuate negli elementi enucleati dal P.I., e pertanto gli interventi ammessi sono quelli compatibili con le destinazioni dichiarate dall'art. 20 delle NTO ed i vincoli urbanistici presenti che sono

- Vincolo ambientale
- Vincolo idraulico
- Vincolo igienico-sanitario per la presenza in zona di un allevamento intensivo
- Distanza dalla roggia “Breganze”
- Rispetto di un distacco minimo di 20 m dal ciglio di scarpata del Torrente Astico
- Rispetto delle distanze dall'elettrodotto che attraversa il lotto

Vincoli e servitù

I vincoli di natura urbanistica già descritti sono rappresentati nella seguente Tavola. Oltre a questi esiste un vincolo derivante dalla presenza di un elettrodotto che sorvola il lotto. Non si rilevano tralicci e l'altezza dei cavi risulta tale da non pregiudicare l'edificazione fino all'altezza di 6,00 m.

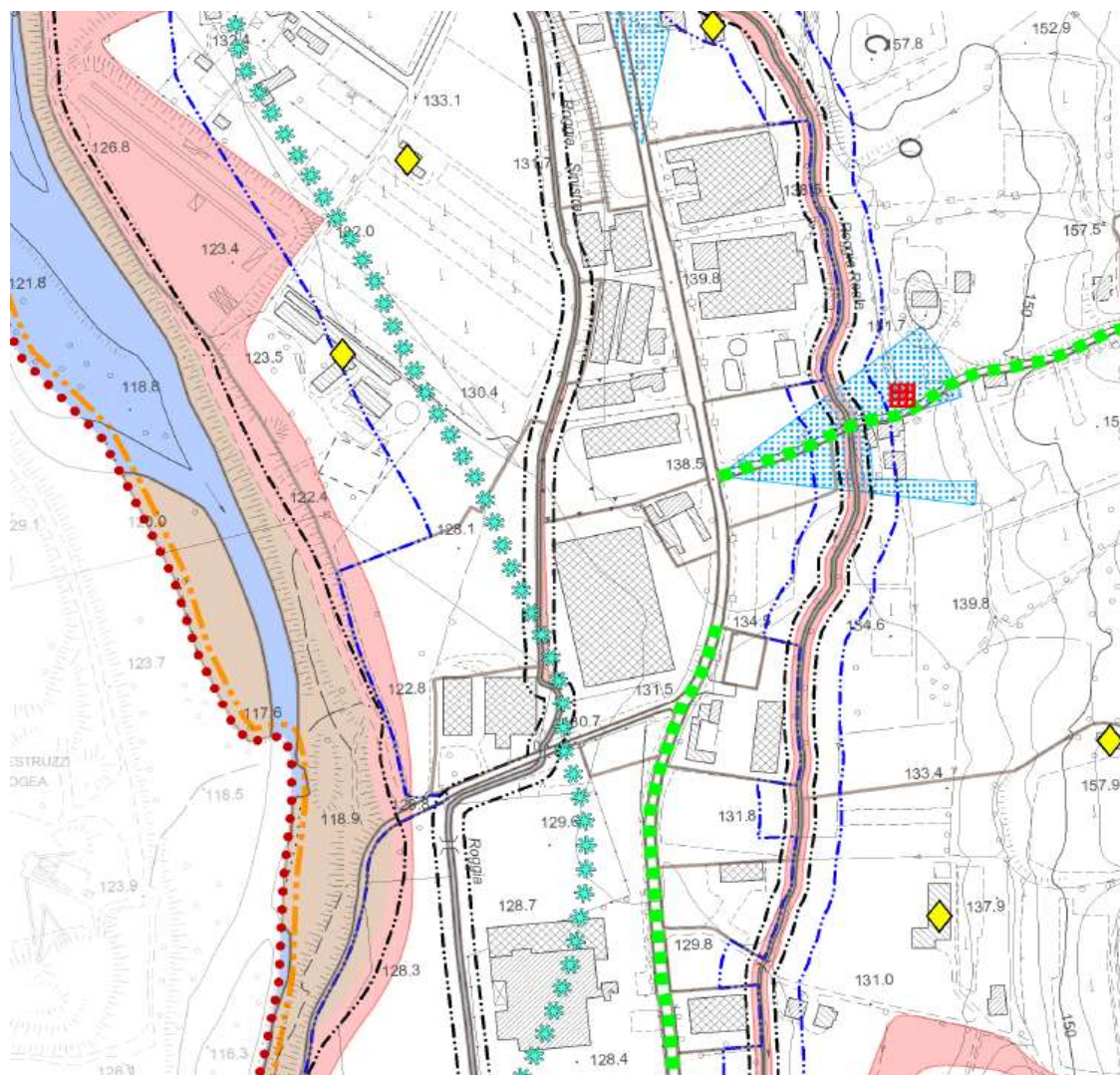


Tavola dei Vincoli

2.4 Provenienza

I beni elencati sono stati acquistati dal Comune di Fara Vicentino in base all'atto di cessione gratuita in data 27 dicembre 1982 n. 4449 di repertorio del Segretario Comunale del Comune di Fara Vicentino, registrato a Fara Vicentino il 21 marzo 1983 n. 296.

Parte II – Processo di valutazione

3 Scopo della stima

Come anticipato in premessa lo scopo della presente stima è quello di individuare alla data di riferimento odierna il più probabile valore venale di mercato delle aree identificate catastalmente al foglio 5, particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92, 513, 104.

La valutazione viene richiesta in previsione di una futura vendita tramite asta pubblica.

3.1 Criterio e metodologie estimative

Per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In considerazione del fatto che la stima è richiesta in previsione di una futura vendita l'aspetto economico indagato è quello del valore di mercato ovvero di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudenza e senza coercizione.

Definito l'aspetto economico del bene da privilegiare occorre individuare la metodologia da perseguire che condurrà alla determinazione del valore da attribuire al bene.

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

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

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi;
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite l'uno o gli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Per poter adottare la metodologia diretta è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti a un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta e il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi d'immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

La metodologia indiretta invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di riproduzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Dopo accurate analisi che hanno comportato l'osservazione della vasta banca dati del sistema di Pubblicità Immobiliare e del Registro che riportano informazioni su tutti gli atti di trasferimento e contratti di locazione stipulati, risulta che mentre per quanto riguarda le piccole aree agricole si possono individuare valori di riferimento che permettono la loro stima con un metodo di comparazione meglio specificato nel seguito, per quanto attiene l'area produttiva non è stato possibile il reperimento di un numero sufficiente di espressioni di mercato di beni simili, né in termini di prezzi noti e di recenti atti di compravendita, né in termini di canoni locativi o di altri indici di mercato, da utilizzare negli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato. Inoltre il mercato locale per le compravendite all'attualità non è particolarmente attivo: ciò è ancora più evidente nel caso specifico, considerato lo stato dell'immobile, la posizione e soprattutto le peculiari caratteristiche dello stesso. Per quanto attiene le aree a destinazione produttiva, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato) e dell'assenza di un mercato che consente l'individuazione di un adeguato numero d'immobili da comparare con quello di cui trattasi, si ritiene che la metodologia più idonea sia quella indiretta declinata apprezzando la trasformabilità del bene attraverso un intervento che porti alla realizzazione di altri beni più apprezzati dal mercato.

La dimensione piuttosto elevata del compendio, le alterne vicende urbanistiche che lo hanno interessato e soprattutto l'incerta fase economica in cui non si è ancora consolidata la leggera ripresa declamata dagli Organi economici comportano una notevole incertezza sui tempi di realizzazione dell'intervento.

In questo quadro, pur ritenendo potenzialmente realizzabili quasi tutti i medesimi volumi edificabili previsti dal P.I.P. precedentemente presentato, deve essere considerata l'elevata incertezza sui tempi di esecuzione dell'intervento. In sostanza, si dovranno considerare un elevato tasso di attualizzazione (rappresentativo della rischiosità dell'operazione) e un periodo di sviluppo dell'operazione adeguatamente lungo, valutato in funzione delle incertezze espresse dal mercato a seguito della perdurante fase di stagnazione economica ed alla relativa complessità delle procedure urbanistiche da seguire.

Il metodo che si intende utilizzare per determinare il valore di mercato delle aree aventi potenzialità edificatoria è basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa generabili in un determinato periodo dall'operazione immobiliare di trasformazione del bene in quantità edificabili, nelle diverse destinazioni d'uso ammissibili dalle norme. Tale metodo si articola nell'esame dei flussi di cassa in entrata, costituito dai ricavi ottenibili dalla vendita dei prodotti edilizi ricavabili, e da quelli in uscita, ovvero i costi di costruzione, di urbanizzazione e convenzione, di progettazione, direzione dei lavori e collaudi, di commercializzazione del prodotto e del profitto spettante al promotore immobiliare.

Per quanto riguarda invece le aree a destinazione agricola, di consistenza e valore marginale rispetto alle prime, si formulano le considerazioni esposte successivamente.

Preliminarmente alla individuazione delle fasi e componenti del procedimento individuato per la stima delle aree con destinazione produttiva si riportano le risultanze dell'analisi del mercato immobiliare che hanno contribuito a determinare la scelta del criterio di stima e si illustrano le ipotesi progettuali che si adottano per la scelta dell'intervento di trasformazione.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

A livello nazionale nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare dei vari settori (residenziale, direzionale, etc.) ha messo in evidenza una tendenza leggermente positiva, rafforzata a livello locale dai dati regionali. Per gli ambiti provinciali tale rafforzamento non è stato conseguito in maniera omogenea in quanto, a fronte di province che presentano un trend evidentemente positivo, nella provincia di Vicenza i miglioramenti sono molto contenuti. Per l'ambito provinciale nel quale rientra il comune di Fara Vicentino, costituito dai comuni contermini, l'andamento delle compravendite segnala in media una leggera ripresa, più accentuata per i comuni di Breganze, Mason Vicentino e Zugliano ed assente o leggermente negativa per i comuni di Sarcedo e Molvena. Le variazioni percentuali del numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (NTN) del primo semestre 2017 rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente hanno registrato infatti una

crescita a fronte di una sostanziale invarianza delle quotazioni. Per il comune di Fara Vicentino si registra una crescita delle NTN superiore al 30% ma tale dato, se relativizzato all'esiguo numero assoluto delle transazioni, si rivela poco significativo e pertanto non permette di confermare i segnali di ripresa.

3.2.1 Analisi del segmento immobiliare (aree edificabili)

Al fine di formare una classe di beni analoghi per la comparazione diretta sono stati ricercati recenti atti traslativi della proprietà immobiliare di terreni edificabili ricadenti nell'ambito del comune o in quelli limitrofi tali da fornire dati certi (prezzi). La quasi totale assenza di transazioni perdurante da alcuni anni ed il parere espresso anche da operatori del settore hanno messo in evidenza che il mercato del segmento indagato è poco dinamico o assente.

È stato possibile, per contro, rinvenire un discreto numero di dati relativi al segmento commerciale/produttivo. Tale condizione ha indotto ad ipotizzare la scelta del criterio di stima alternativo a quello diretto e pertanto, al fine di valutare la sostenibilità dell'ipotesi della trasformazione, si è estesa l'analisi alle condizioni di contesto per la specifica tipologia di immobili a destinazione produttiva.

3.2.2 Valutazioni di contesto per segmento immobili produttivi

Le ricerche condotte hanno portato ad esaminare l'intensità e la qualità degli insediamenti produttivi, per la zona comprendente i comuni di Fara Vicentino e contermini, per i quali la locale Camera di Commercio Industria e Artigianato fornisce ampia varietà di dati.

Il confronto tra il numero di aziende – suddivise per settore di attività – iscritte a registro nel periodo 2009 – 2016 in tutta la provincia e quelle iscritte nel medesimo periodo nella zona di Fara Vicentino e Comuni contermini (comuni di Breganze, Fara V., Lugo di V., Mason V., Molvena, Salcedo, Sarcedo, Zugliano) nonché il confronto tra queste ultime e quelle attive nel solo comune di Fara Vicentino, ha evidenziato quanto segue. Nel periodo osservato il numero globale delle aziende iscritte nella provincia di Vicenza ha avuto un andamento ondine le cui

oscillazioni risultano molto contenute in quanto sono rimaste nel range compreso tra - 1,1% e +1,9%.

A fronte di un numero medio per periodo di 100.840 aziende attive le variazioni sono le seguenti.

Provincia di Vicenza									
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Media periodo
Totale aziende iscritte	100.938	101.967	102.771	101.034	99.805	99.805	100.143	100.258	100.840
Variaz. % su media periodo	1,000971	1,011175	1,019148	1,001923	0,989735	0,989735	0,993087	0,994227	

Per quanto attiene le aziende della zona di Fara Vicentino e Comuni contermini l'andamento complessivo ha riprodotto sostanzialmente quello provinciale.

Zona di Fara Vic.									
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Media periodo
Totale aziende iscritte	3.796	3.825	3.826	3.784	3.725	3.705	3.697	3.673	3.754
Variaz. % su media periodo	1,011222	1,018947	1,019213	1,008025	0,992308	0,98698	0,984849	0,978456	

Per quanto riguarda infine il solo Comune di Fara Vicentino i dati non evidenziano singolarità apprezzabili.

Comune di Fara Vic.									
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Media periodo
Totale aziende iscritte	477	463	475	479	472	472	469	462	471
Variaz. % su media periodo	1,01247	0,982754	1,008225	1,016715	1,001857	1,001857	0,99549	0,980631	

Considerazioni leggermente diverse possono dedursi dal confronto tra i dati di settore e i totali. Tenendo presente l'ordine di grandezza delle entità territoriali analizzate si osserva una diversa composizione nei rapporti percentuali dell'attività manifatturiera rispetto al totale delle attività. A fronte di un andamento del dato provinciale che è sceso dal 18% al 17% già nel 2011, il dato della zona esaminata si mantiene costante nel periodo con un ordine di grandezza percentuale superiore a quello provinciale. Nell'ambito comunale tale dato, pur dimostrando un trend leggermente discendente, si mantiene su ordini di grandezza percentuale ben superiori a quello provinciale.

Provincia di Vicenza	%							
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
C Attività manifatturiere	18%	18%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Totale aziende iscritte	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Zona di Fara Vic.	%							
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
C Attività manifatturiere	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Totale aziende iscritte	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Comune di Fara Vic.	%							
anno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
C Attività manifatturiere	22%	21%	22%	22%	22%	22%	21%	21%
Totale aziende iscritte	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Il riflesso che l'andamento anagrafico esposto produce sulla curva di domanda (e offerta) degli immobili non è desumibile direttamente dai dati illustrati ma è verosimile che a fronte di una sostanziale stazionarietà del numero di imprese del settore che maggiormente potrebbe esprimere richiesta di fabbricati produttivi, la domanda di immobili, più che alle previsioni di crescita economica, sia legata al grado di saturazione dello specifico segmento di mercato.

Per questo motivo è stato esaminato lo stock delle unità immobiliari presenti nella zona diviso per destinazione per individuare la porzione di quelle funzionali ad attività produttive o commerciali. Analizzando le unità che principalmente presentano questa caratteristica ovvero quelle censite in categoria D1, D7 e D8 si delinea la seguente situazione

	BREGANZE	FARA VICENTINO	LUGO DI VICENZA	MASON VICENTINO	MOLVENA	SALCEDO	SARCEDO	ZUGLIANO	Totale
D1	133	44	38	72	53	18	178	107	643
D7	23	51	14	8	10	2	43	14	165
D8	18	26	7	10	5	3	28	22	119
Totale	174	121	59	90	68	23	249	143	927
Tot. D1+D7	156	95	52	80	63	20	221	121	808

Ponendo a confronto i dati immobiliari con quelli economici – riportati nel prospetto seguente - relativi alla popolosità dei settori che maggiormente potrebbero influenzare la richiesta di queste tipologie immobiliari in quanto la natura dell'attività

svolta ne può implicare l'esigenza, appare un quadro complessivo che indica, pur assumendo tutte le cautele richieste dal caso, l'esistenza di capacità di assorbimento da parte del mercato di immobili di siffatta tipologia.

Settore	BREGANZE	FARA VICENTINO	LUGO DI VICENZA	MASON VICENTINO	MOLVENA	SALCEDO	SARCEDO	ZUGLIANO	Totale
C Attività manifatturiere	135	95	46	72	63	21	179	83	694
F Costruzioni	83	80	51	54	30	9	73	90	470
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	189	60	60	74	50	17	130	125	705
H Trasporto e magazzinaggio	26	10	16	17	14	3	27	20	133
Totale settori -	433	245	173	217	157	50	409	318	2.002
Totale settori C+F+H	244	185	113	143	107	33	279	193	1.297

A corredo di quanto rappresentato si riportano i dati presenti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che forniscono una indicazione di massima sulle quotazioni immobiliari per il comune di Fara Vicentino.

3.2.3 Indicatori di mercato – Osservatorio del Mercato Immobiliare

Con riguardo alla suddivisione in zone del territorio comunale di Fara Vicentino ai fini dell'Osservatorio Immobiliare, si riscontra che il bene oggetto di stima, all'epoca di riferimento della presente perizia, è ricompreso in zona "B1 – centro storico cittadino", per la quale di seguito si riportano i valori recentemente pubblicati relativi al primo semestre 2017.

Comune: FARA VICENTINO

Semestre: 2017/I

Fascia: Centrale	Zone: B1	Microzona: -
Descrizione: CENTRO STORICO CITTADINO		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq/mese)		NL	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O	P	1100	1500	L						F	11	15
Abitazioni civili	O	P	1100	1450	L						F	11	15

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq/mese)		NL	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	800	1100	L	5	6,5	N	6,8	6,4	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq/mese)		NL	R1	R2	CF	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni industriali	N	P	380	475	L						F	30	30
Laboratori	N	P	590	760	L						F	30	30

3.3 Ipotesi progettuale

L'applicazione della metodologia estimativa preannunciata richiede l'assunzione di una ipotesi progettuale che individui, prima ancora delle fasi e componenti del procedimento, le caratteristiche dell'intervento in termini di quantità e qualità del prodotto finito da commercializzare.

A tale scopo, vista la destinazione e gli indici urbanistici posseduti dall'area, si ritiene, per quanto premesso, ipotizzabile la realizzazione di una piccola lottizzazione artigianale che prevede la costruzione, in due stralci cronologicamente conseguenti, di due o tre edifici ad un piano, di superficie coperta compresa tra 1000 m² e 3000 m² circa, a struttura modulare e di altezza compresa tra i 5,00 m e 8,00 m, facilmente divisibili e quindi adatti ad ospitare una gamma relativamente ampia di attività artigianali se non anche industriali e quindi prevalentemente produttive, senza però precludere una loro eventuale destinazione commerciale. Si prevedono altresì una serie di posti auto asservibili alle unità principali ma commerciabili separatamente da queste.

Per i fabbricati si ipotizza una modularità variabile con taglio minimo di superficie adatto ad un laboratorio artigianale (circa 500 m²), con possibilità di ampliare il taglio eventualmente richiesto per multipli dell'unità minima. L'intervento si potrebbe realizzare tramite un'urbanizzazione dell'area che vede, considerata la particolare forma del compendio, parte rilevante delle superfici a standard dislocate nella propaggine del lotto posta a sud che potrà fungere da accesso al più consistente corpo di fabbricati che verrebbero realizzati nella parte centrale dello stesso.

Esaminati i vincoli urbanistici gravanti sull'area si ritiene che quelli relativi alla distanza dal ciglio di scarpata del Torrente Astico e alla distanza dalla roggia Breganze non costituiscano grande limitazione all'edificabilità in quanto la porzione di area interessata può essere destinata a verde pubblico senza pregiudicare l'indice di copertura del 50% ammesso dal PI. Per quanto attiene le distanze dall'allevamento intensivo presente in zona si rileva che lo stesso presenta una distanza superiore a 100 m, minima distanza ammessa dalla normativa regionale per allevamenti con classe dimensionale e punteggio per carico specifico pari a quello esaminato, e pertanto l'incidenza di questo vincolo può essere trascurata. Per quanto riguarda

l'elettrodotto principale che sorvola il lotto si ritiene che l'altezza a cui sono collocati i cavi (circa 8-9 m) non impedisca la realizzazione dei volumi preventivati che possono essere dislocati funzionalmente al rispetto della distanza minima dai cavi. Per quanto riguarda infine l'elettrodotto minore, constatata dallo stesso Comune la totale assenza di comunicazioni in merito con il soggetto che lo ha realizzato, si ritiene che la linea sia stata creata a beneficio dei fabbricati produttivi già presenti nella zona e pertanto, in fase di realizzazione dell'intervento, sia possibile modificarne il percorso (con eventuale interrimento della condotta) per estendere tale beneficio anche quelli in costruzione, sostenendo le medesime spese ordinarie richieste per gli allacciamenti. Conseguentemente il piano di intervento previsto per l'ipotesi progettuale in parola comporta l'adozione dei seguenti dati:

Superficie territoriale	m ²	20303
Superficie fondiaria (al netto di strade e parcheggi)	m ²	16103
Area coperta teorica complessiva (50% Sf)	m ²	8051,5
Area coperta di piano	m ²	8000
Superficie strade pubbliche di progetto	m ²	3200
Superficie parcheggi pubblici	m ²	500
Superficie verde pubblico (10% Sf)	m ²	1610,3
Superficie percorsi pedonali	m ²	500
Superficie verde privato	m ²	1100
Superficie area libera + parcheggi privata	m ²	5392,7

Prudenzialmente si assume una misura dell'area coperta di piano pari a 8000 m² che risulta leggermente inferiore a quella teorica complessiva realizzabile. Le realizzazione delle opere e la relativa commercializzazione si prevede possano avvenire mediante un intervento realizzato in due fasi consecutive della durata di circa tre anni ognuna. La costruzione e le vendite si ipotizzano svolte nell'arco temporale e con le modalità nel seguito meglio illustrate.

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA

4.1 Approccio adottato - AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Il procedimento adottato si articola nell'esame dei flussi di cassa in entrata, costituito dai ricavi ottenibili dalla vendita dei prodotti edilizi ricavabili, e da quelli in uscita,

ovvero i costi di costruzione, di urbanizzazione e convenzione, di progettazione, direzione dei lavori e collaudi, di commercializzazione del prodotto e del profitto spettante al promotore immobiliare. Di seguito si esplicitano in dettaglio le varie fasi e componenti di tale procedimento.

- o Tempistica dell'operazione.
- o Determinazione del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato.
- o Determinazione del costo di costruzione del prodotto edilizio.
- o Determinazione dei costi indiretti.
- o Utile del promotore immobiliare.
- o Determinazione del tasso di attualizzazione.
- o Attualizzazione dei flussi di cassa generati.

4.2 Tempistica dell'operazione

L'elevata estensione del compendio e le sue caratteristiche fisiche oltre che di destinazione urbanistica fanno optare per una operazione di tempistica non inferiore a sei anni, ipotizzando che la realizzazione delle opere avvenga in due stralci secondo una distribuzione temporale sia dei costi che dei ricavi illustrata nelle tabelle riportate nell'allegato C. In linea generale si fa un'ipotesi di convenienza economica assumendo la preferenza per la destinazione artigianale, in quanto più appetibile e facilmente commerciabile.

4.3 Determinazione del valore di mercato del prodotto edilizio

Per la determinazione del valore di mercato del prodotto edilizio sono state condotte, nel comune di Fara Vicentino e nei comuni contermini, indagini specifiche aventi per oggetto immobili ubicati in comparti per quanto più possibile simili a quello in esame. L'analisi ha portato all'individuazione di una serie di transazioni relative ad immobili con destinazione produttiva che tra tutte le destinazioni indagate (produttiva, direzionale, commerciale) risulta l'unica tipologia per la quale è apprezzabile un'espressione di mercato. Si è proceduto pertanto alla stima del valore di mercato del futuro prodotto edilizio realizzabile attraverso il confronto con un insieme di beni comparabili, di prezzo noto, sulla base di un parametro comune (consistenza espressa in m²) definito secondo i criteri nel seguito illustrati.

Individuazione del set di comparables

Le indagini condotte tramite l'esame degli atti di compravendita hanno permesso di individuare l'insieme dei comparables, elencati sinteticamente nella seguente tabella:

Comparable	Comune	Indirizzo	Fonte	Epoca
C_a	Fara Vicentino	via Astico 43	C.V. n. 14915/8821 notaio M. Gambino	09/12/2014
C_b	Fara Vicentino	via Astico 40	C.V. n. 74646/18637 notaio G. Muraro	23/12/2015
C_c	Fara Vicentino	via Astico 40	C.V. n. 74646/18637 notaio G. Muraro	23/12/2015
C_d	Fara Vicentino	via Astico	C.V. n. 48100/12251 notaio G. D'Ercole	28/07/2016
C_e	Molvena	via del Progresso	C.V. n. 45043/17215 notaio M. Stefani	11/04/2016
C_f	Breganze	viale Calacara 61	C.V. n. 11055/32652 notaio C. Loretto	19/03/2014
C_g	Breganze	viale dell'Artigianato 39	C.V. n. 39028/13266 notaio G. Curreri	05/12/2017
C_h	Sarcedo	via Astico 14	C.V. n. 23809/8739 notaio Grispigni Manetti	09/11/2017
C_i	Sarcedo	viale Veneto 55	C.V. n. 6529/5032 notaio S. Loretto	17/11/2017
C_l	Sarcedo	via della Tecnica 79	C.V. n. 124827/43172 notaio P. Dianese	05/09/2017
C_m	Sarcedo	via del Lavoro 19	C.V. n. 4916/3721 notaio S. Loretto	02/03/2017
C_n	Mason Vicentino	via dell'Artigianato 45	C.V. n. 217116/80422 notaio G. Fietta	19/12/2016

Per ogni immobile oggetto di confronto è stata in primo luogo determinata una consistenza ragguagliata in base ad opportuni coefficienti, utilizzati per rendere omogenee le parti dell'edificio con diversa destinazione e grado di finitura come esposto nella tabella allegata (allegato D). Successivamente sono state valutate le caratteristiche ritenute rilevanti ai fini dell'apprezzamento del bene quali la consistenza, la percentuale di copertura del lotto, la vetustà, l'altezza media ed il grado di finitura calcolato come incidenza della porzione destinata ad uffici sul totale della consistenza ponendole a confronto con l'ipotetico immobile medio teoricamente realizzabile nell'area in esame.

Le caratteristiche degli immobili esaminate sono state graduate, all'interno di una tabella di ponderazione (allegato E), ottenendo una omogeneizzazione tra i comparables e l'immobile medio descritto nell'ipotesi di progetto per il quale si è così determinato un prezzo medio unitario corrispondente, in c.t., a **€/m² 560,00**.

Il prezzo unitario individuato rientra nel range di valori delineato dall'OMI per gli immobili compatibili con la destinazione artigianale ed industriale (capannoni e laboratori). Per i posti auto, che si ipotizza possano essere asserviti alle unità principali ma commerciabili separatamente, si assume un prezzo medio corrispondente ad €/m² 140,00, derivato dal prezzo unitario delle unità produttive secondo il rapporto mercantile ordinariamente espresso dal mercato.

4.4 Determinazione del costo di costruzione

Non potendo prevedere con precisione la dimensione dei fabbricati e la tipologia costruttiva da adottare per la realizzazione dell'intervento si assumerà una media dei costi di costruzione che farà riferimento alle tipologie riportate nelle pubblicazioni specializzate ("Prezziario Tipologie Edilizie – anno 2012" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI). Le tipologie di riferimento sono quelle dei capannoni (classe 1600 e classe 5000) che presentano un costo unitario variabile tra €/m² 300,00 e €/m² 400,00 che si ritengono in linea con quelli comunemente praticati nel mercato locale. Considerato l'agevole accesso al lotto e la qualità eccellente del sottofondo posseduto dal terreno (ghiaia di fiume) che permette di trarre vantaggio nella realizzazione di tutte le parti interrato risultando pertanto una risorsa aggiuntiva del lotto, si ritiene di adottare il costo minimo pari a **€/m² 300,00**.

La qualità del sottofondo si riflette anche nella determinazione dei costi da sostenere nella realizzazione di strade e piani viabili come nel seguito specificato.

Per i parcheggi privati si assume un costo in linea con quello di realizzazione delle opere di urbanizzazione generale come nel seguito specificato.

4.5 Determinazione dei costi indiretti – Utile del promotore immobiliare

Sono costituiti dagli oneri professionali, oneri concessori e di urbanizzazione, spese di commercializzazione e amministrazione.

Competenze tecniche (OP)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti agli oneri professionali (studio urbanistico, progettazione, direzione lavori, collaudi, accatastamento, coordinatori sicurezza etc), che si assumono pari al 7% del costo dell'opera.

Tale percentuale è stata determinata secondo le tabelle professionali degli ingegneri e architetti che stabiliscono le parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare.

Oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati indicati dal Comune di Fara Vicentino ed ammontano a

- per destinazione artigianale €/ m^2 4,26 (€/ m^2 3,10 primari + €/ m^2 1,16 secondari)
- per destinazione industriale €/ m^2 6,97 (€/ m^2 3,87 primari + €/ m^2 3,10 secondari)

L'onere dovuto per il costo di costruzione per le destinazioni in esame è nullo.

Costo delle opere di urbanizzazione primaria

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria viene assunto in €/ m^2 35,00, sulla scorta di quanto sopra rilevato in merito alla qualità del sottofondo posseduto dal lotto e dei costi parametrici di urbanizzazioni riportati dalle principali pubblicazioni di settore (“Prezziario Tipologie Edilizie – anno 2012” curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI). Il valore in questione tiene conto del fatto che l'intervento sarà realizzato presumibilmente a ridosso degli insediamenti produttivi esistenti, migliorando e potenziando le infrastrutture urbane già presenti.

Spese di commercializzazione e amministrazione

Le spese di commercializzazione (SC) del prodotto finito sono stimate pari al 2%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso.

Le spese generali di amministrazione (SA): sono riconducibili a questa voce le spese di azienda e di cantiere da considerare fisse con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione e stimate pari al 1% del prodotto finito.

Utile del promotore immobiliare

L'utile dell'imprenditore promotore costituisce il profitto complessivo e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito. Varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione (condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, tipologia, dimensione e durata dell'operazione, inflazione etc.).

In relazione all'approccio adottato nella presente stima che ha come tema l'analisi di una operazione di sviluppo (development) tramite un progetto di trasformazione, l'individuazione del massimo prezzo di acquisizione dell'area diviene una valutazione di prefattibilità dell'intervento assunto come coincidente con la valutazione del valore di trasformazione del bene immobile dove i ricavi sono rappresentati dal fatturato relativo alle vendite degli immobili mentre i costi comprendono i costi di costruzione, gli oneri concessori, le spese tecniche e il profitto.

Poiché il profitto è una voce di costo che rappresenta la remunerazione del promotore/imprenditore (developer) la sua quantificazione deve tenere in considerazione sia il livello di rischiosità dell'investimento immobiliare che la remunerazione del capitale investito.

Generalmente in letteratura si propone di quantificare il profitto in percentuale sui costi o sui ricavi o, in alternativa, si prevede che il profitto non venga inserito fra le voci di costo, ma si assuma un saggio di attualizzazione più elevato in modo da internalizzare la remunerazione del rischio. Il saggio riflette infatti una duplice componente (il rischio assunto dal promotore e il costo del capitale impiegato), e pertanto nella sua determinazione sarà necessario verificare entrambi gli aspetti.

Se nell'ambito della valutazione il profitto del promotore è già compreso fra le voci di costo, il saggio deve tenere conto solo del costo del capitale e l'applicazione di un saggio più elevato causerebbe il doppio conteggio della quota di remunerazione del rischio d'impresa che il promotore si assume. Se invece la quota di profitto non tiene conto della remunerazione del rischio, il saggio di attualizzazione dovrà ricomprenderlo. Nella presente stima il saggio adottato si intende remunerativo sia del costo del capitale impiegato che del rischio assunto dal promotore.

4.6 Determinazione del tasso di attualizzazione

I flussi di cassa sono costituiti per ogni anno dalla differenza tra il ricavo e la somma dei costi. Gli stessi vanno riallineati cronologicamente al tempo iniziale mediante un tasso di attualizzazione espresso dal confronto tra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari e

tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al livello di rischio associato al medesimo. La determinazione del tasso di attualizzazione può avvenire in base a metodi ed approcci di varia natura. Nella presente stima si adotta un tasso determinato con il modello analitico del WACC (Weighted Average Cost of Capital)

$$W A C C = K_E * E/(E+D) + K_D * (1 - t) * D/(E+D) \text{ dove}$$

K_E = costo del capitale proprio

E = capitale proprio (Equity)

D = indebitamento (Debt)

K_D = costo dell'indebitamento

t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi

La quota di indebitamento viene assunta in ragione del 50% mentre la componente del costo ponderato del capitale dovuta al costo dell'equity viene assunta dopo il confronto tra i valori risultanti dal CAPM e il Build Up Approach come meglio descritto nell'allegato F.

Tali metodi permettono di apprezzare il premio legato al rischio di sistema comprendente:

- una componente legata al rischio finanziario, va considerato il particolare momento di difficoltà economica del Paese;
- una componente legata al rischio di sistema legato a variabili di tipo normativo, amministrativo etc, va considerata la particolare complessità della normativa urbanistica e paesistica regionale che può condizionare pesantemente il risultato dell'operazione di trasformazione;
- una componente legata al rischio di business, va considerata la difficile congiuntura del mercato immobiliare in generale e produttivo in particolare.

Visto quanto sopra si adotta un tasso di attualizzazione pari al 8,1% che tiene conto anche delle prospettive inflazionistiche assunte in ragione dell'1%.

La determinazione del valore ricercato avviene sulla base di quanto finora esposto ed è illustrata nell'allegato G.

4.7 Approccio adottato - AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA

Per quanto rappresentato in merito alle caratteristiche della piccola porzione di area agricola che il Comune di Fara Vicentino intende cedere unitamente al lotto principale edificabile, considerato che essa rappresenta una porzione di argine della roggia Breganze di consistenza modestissima (280 m²) e che

1) la sua giacitura è inclinata e pertanto il suo utilizzo a fini agricoli è molto penalizzato,

1) la manutenzione richiesta per le fasce di rispetto alla roggia costituisce un aggravio che rende economicamente non appetibile il bene,

3) non apporta alcun miglioramento alle potenzialità dell'area principale ed alla possibilità di realizzare l'intervento ipotizzato,

si ritiene che la presenza nel compendio di tale bene non produca alcun miglioramento nell'apprezzamento complessivo del cespite che il Comune di Fara Vicentino intende alienate e pertanto, viste le finalità della presente stima, non sia passibile di valutazione autonoma ed il suo valore sia già totalmente ricompreso in quello espresso per il lotto principale.

5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA

5.1 Stima del valore di mercato dell'area a destinazione produttiva

Il valore finale dell'area con destinazione produttiva, determinato in base all'attualizzazione dei flussi di cassa, come descritto nell'allegato G, risulta pari a € 1.019.882,00 (€ unmilionediciannovemilaottocentoottantadue/00).

5.2 Stima del valore di mercato dell'area a destinazione agricola

Per quanto assunto e riportato al paragrafo 4.7 la valutazione delle aree a destinazione agricola è ricompresa in quella espressa per il lotto principale costituito dalle aree edificabili a destinazione produttiva.

6 Sintesi valutativa e valore finale

Per quanto esposto ai punti precedenti si determina il valore di mercato delle aree site nel Comune di Fara Vicentino ed identificate catastalmente al foglio 5,

particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92, 513, 104 nella misura di € 1.019.882,00, espressa **in c.t. € 1.020.000, 00.**

Conclusioni

La presente relazione di stima è redatta in conformità a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione tra Comune di Fara Vicentino e l'Agenzia delle Entrate, sottoscritto il 25/10/2017, prot. n. 100024, conseguente a richiesta dello stesso Comune prot. 88234 del 22/09/2017. Lo scopo della stima è di individuare alla data di riferimento odierna, il più probabile valore venale di mercato di aree di proprietà del Comune di Fara Vicentino identificate catastalmente al foglio 5, particelle 1190, 1188, 1183, 1181, 1179, 1177, 81, 1186, 1189, 702, 92, 513, 104.

La valutazione viene richiesta dall'Ente in previsione di una futura vendita tramite asta pubblica.

L'approccio estimale adottato per determinare il valore di mercato delle aree edificabili considera la trasformabilità del bene attraverso un intervento che porti alla realizzazione di altri beni più apprezzati dal mercato. Il metodo utilizzato è basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa generabili in un determinato periodo dall'operazione immobiliare di trasformazione del bene in quantità edificabili, nelle diverse destinazioni d'uso ammissibili dalle norme. I flussi di cassa in entrata sono costituiti dai ricavi ottenibili dalla vendita dei prodotti edilizi ottenuti dalla trasformazione mentre quelli in uscita sono costituiti dai costi di costruzione, di urbanizzazione e convenzione, di progettazione, direzione dei lavori e collaudi, di commercializzazione del prodotto e del profitto spettante al promotore immobiliare. Per quanto riguarda le aree a destinazione agricola si riscontra l'estrema marginalità economica delle stesse e in base alle considerazioni già espresse in relazione si ritiene che il loro valore sia già totalmente ricompreso in quello espresso per il lotto principale.

La valutazione, è stata effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

A conclusione dell'incarico affidato, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene sia pari in c.t. a € **1.020.000,00** (€ unmilioneventimila/00).

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

Vicenza li

Il Capo Settore G.B.D. e S.T. (*)
Giacchino Gazzo
(firmato digitalmente)

() "firma su delega del Direttore Provinciale Egon Sanin"*

ALLEGATI

- A. Foto**
- B. P.I.P. – VIA ASTICO SUA1**
- C. Distribuzione temporale dei costi e ricavi**
- D. Consistenze dei comparables**
- E. Tabella di ponderazione**
- F. Determinazione del tasso di attualizzazione**
- G. Determinazione valore - tabelle**



Foto			
ALLEGATO		Scala	
N°	A	data	12.01.18



P.I.P. - VIA ASTICO SUA1

ALLEGATO

Scala

N°

B

data

12.01.18

ANNO		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Piano costruzione							
Residenza			0%	0%	0%	0%	0%
Funzioni compatibili			0%	0%	0%	0%	0%
Produttivo		5%	35%	20%	30%	10%	0%
Ricettivo		0%	0%	0%	0%		
Commerciale		0%	0%	0%	0%		
Direzionale		0%	0%	0%	0%		
Parcheggi pubblici		30%	15%	5%	35%	15%	
Parcheggi privati		30%	20%	5%	30%	15%	0%
Progettazione e altri oneri indiretti		10%	25%	15%	20%	20%	10%
Opere di urbanizzazione realizzazione		30%	20%	0%	30%	15%	5%

ANNO		2018	2019	2020	2021	2022	2023
RICAVI							
TIMING VENDITE							
Residenza			0%	0%	0%	0%	0%
Funzioni compatibili			0%	0%	0%	0%	0%
Produttivo			10%	30%	15%	35%	10%
Ricettivo			0%	0%	0%	0%	
Commerciale				0%	0%		
Direzionale				0%	0%		
Parcheggi pubblici							
Parcheggi privati			0%	35%	5%	35%	25%

Distribuzione temporale dei costi e ricavi

ALLEGATO

Scala

N°

C

data

12.01.18

Comp.	Comune	fg	mapp.	sub	consistenza parte produttiva										consistenza parte direzionale - uffici						consistenza raggugli. totale				
					altezza media (cm)	Fabbr.	sup. Principale (m²)	coeff.	sup. Magazzini e accessori (m²)	sup. terrazze, pontici, tettoie esterne (m²)	coeff.	sup. terrazze, pontici, tettoie esterne (m²)	coeff.	sup. interatri e sottopitchi (m²)	coeff.	sup. Principale (m²)	coeff.	sup. accessori (m²)	coeff.	sup. magazzini o soffitte (m²)		coeff.	sup. terrazze o pontici (m²)	coeff.	
C_a	Fara Vicentino	8	495	1	600	p. terra	5279,89	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	280	130,69	1,00		0,66		0,66		0,25	5964,35
C_b	Fara Vicentino	5	1009	3	750	p. terra	2811,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	300	221,00	1,00		0,66		0,66		0,25	3032
C_c	Fara Vicentino	5	1007	-	750	p. terra	5220,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	430	518,00	1,00		0,66		0,66		0,25	6256
C_d	Fara Vicentino	5	1094	-	650	p. terra	1011,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	270	412,00	1,00		0,66		0,66		0,25	2899
C_e	Molvena	5	967	1	590	p. terra	674,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	280	120,00	1,00		0,66		0,66		0,25	1694
C_f	Breganze	6	1411-1415	-	750	p. terra	1212,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	270	156,00	1,00		0,66		0,66		0,25	1796,38
C_g	Breganze	6	2003	-	835	p. terra	1128,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	276	113,00	1,00		0,66		0,66		0,25	1722,14
C_h	Sarcedo	8	138	8	540	p. terra	718,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	540	86,00	1,00		0,66		0,66		0,25	806
C_i	Sarcedo	6	105	12	700	p. terra	604,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra			1,00		0,66		0,66		0,25	604
C_l	Sarcedo	6	1060	16	430	p. terra	1311,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra			1,00		0,66		0,66		0,25	1311
C_m	Sarcedo	6	1105	2	770	p. terra	1021,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	310	156,00	1,00		0,66		0,66		0,25	1333
C_n	Mason Vicentino	5	937	-	790	p. terra	2860,00	1,00		0,66		0,66		0,25	p. terra	320	790,00	1,00		0,66		0,66		0,25	4762,08
																	790,00								

Consistenze dei comparables

ALLEGATO

Scala

N°

D

data

12.01.18

Comp.	valore dichiarato	valore unitario non pond.	anno di costr.	superficie del lotto	superficie coperta	superficie totale ragguaigl.	altezza media (cm)	superficie ragguaigl. uffici	3000<sup<7000=1,1 1000<sup<3000=1,0 400<sup<1000=0,90			60%<cop<100%=1,05 50%<cop<60%=1 40%<cop<50%=0,95			1990=a.c.<2000=1,15 2000<a.c.<2010=1,05 a.c.>2010 =1			6,5<h=0,9 4,5<h<6,5 =1 0<h<4,5=1,1			25%<=1,10 15%<e<25%=1,05 0%<e<15%=1			media e sqm	
									coeff. di superficie			% copertura			coeff. di vetustà			coeff. di altezza			coeff. di finitura (uffici/produtt.)			coeff. Tot.	valore unitario com parato
									coeff. di superficie	% copertura	coeff. di vetustà	coeff. di altezza	coeff. di finitura (uffici/produtt.)	coeff. Tot.	valore unitario com parato										
C _a	€ 2.500.000,00	€ 419,18	2001	12826	5410	5964	600	684,46	1,10	0,95	1,05	1	1,10	1	1,10	382,03									
C _b	€ 2.200.000,00	€ 725,59	2001	4954	2810	3032	750	221	1,10	1	1,05	0,9	1,04	1	1,04	698,02									
C _c	€ 3.900.000,00	€ 623,40	2001	10960	5699	6256	750	1036	1,10	1	1,05	0,9	1,09	1,05	1,09	571,16									
C _d	€ 1.900.000,00	€ 655,40	2004	3298	1687	2899	650	824	1,00	1	1,05	0,9	1,04	1,1	1,04	630,49									
C _e	€ 850.000,00	€ 501,77	2016	1687	744	1694	590	276	1,00	0,95	1	1	1,00	1,05	1,00	503,03									
C _f	€ 908.544,00	€ 505,76	2005	1866	1398	1796	750	490	1,00	1,05	1,05	0,9	1,09	1,1	1,09	463,38									
C _g	€ 900.000,00	€ 522,61	2016	2873	1611	1722	835	113	1,00	1	1	0,9	0,90	1	0,90	580,67									
C _h	€ 420.000,00	€ 521,09	2004	1661	806	806	540	88	0,90	0,95	1,05	1	0,90	1	0,90	580,44									
C _i	€ 360.000,00	€ 596,03	2012	1156	604	604	700	0	0,90	1	1	0,9	0,81	1	0,81	735,84									
C _l	€ 818.700,00	€ 624,49	2016	1311	1311	1311	430	0	1,00	1,05	1	1,1	1,16	1	1,16	540,68									
C _m	€ 585.000,00	€ 438,86	2004	2467	1177	1333	770	312	1,00	0,95	1,05	0,9	0,94	1,05	0,94	465,57									
C _n	€ 2.900.000,00	€ 608,98	2005	6396	3651	4762	790	1792,52	1,10	1	1,05	0,9	1,14	1,1	1,14	532,58									
	Valore un. medio	€ 561,93														556,99									

Tabella di ponderazione

ALLEGATO		Scala	
N°	E	data	12.01.18

Fattore di attualizzazione

$$Wacc (K_e \times E + K_d \times (1-t) \times D) / (D+E)$$

Calcolo del Wacc

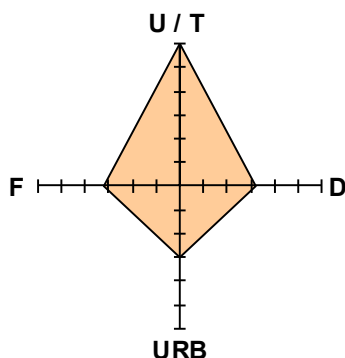
Fonti utilizzate

ke	Rend. attività prive di rischio	1,00%	CAPM	Rendimenti obbligazioni - Titoli di stato scad. 2023	
	Premio per il rischio	7,27%		Damodaran	7,27% (km-kf)
	β	0,85		Real Estate (development)	
	Y	7,20%			
Costo del capitale proprio netto		13,53%			
$ke = K_f + B \times (K_m - K_f) + y$					
t	Aliquota fiscale	30,00%			
	Costo del debito lordo	0,90%	EURIRS		
	Spread	3,00%	(2%+1% per aspettativa di inflazione)		
kd	Costo complessivo del debito	2,73%			
	$kdt = i \times (1-t)$				
Calcolo coeff β					
Peso debito (D)		50,00%	dati β (EU 2017)		
Peso equity (E)		50,00%	0,84		
D/E		100,00%	β		
WACC		8,1%	0,85		
			β_u	D/E	
			0,50	89,11%	
			11,83%	0,50	
			$B = BL = (B_u \times (1 + (1-T) \times D/E))$		
			T	30,00%	

rischio specifico y

rischio	P. 0-3	peso		valori	
U / T	3	100,00%	U / T	3	ubicazione/tipologia
D	2	80,00%	D	1,6	dimensioni
URB	3	50,00%	URB	1,5	urbanistico
F	2	80,00%	F	1,6	fungibilità - pluriuso
Area			7,200		

CALCOLO del TASSO di ATTUALIZZAZIONE



Tasso di attualizzazione

gamma **7,20%**
7,20%

Determinazione del tasso di attualizzazione

ALLEGATO

Scala

N°

F

data

12.01.18

ANNO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
RICAVI						
TIMING VENDITE						
Residenza		0%	0%	0%	0%	0%
Funzioni compatibili		0%	0%	0%	0%	0%
Produttivo		10%	30%	15%	35%	10%
Ricettivo		0%	0%	0%	0%	
Commerciale			0%	0%		
Direzionale			0%	0%		
Parcheggi pubblici						
Parcheggi privati		0%	35%	5%	35%	25%
RICAVI						
Residenza	-	-	-	-	-	-
Funzioni compatibili	-	-	-	-	-	-
Produttivo	-	448.000	1.344.000	672.000	1.568.000	448.000
Ricettivo	-	-	-	-	-	-
Commerciale	-	-	-	-	-	-
Direzionale	-	-	-	-	-	-
Parcheggi pubblici	-	-	-	-	-	-
Parcheggi privati	-	-	49.000	7.000	49.000	35.000
Totale Ricavi	-	448.000	1.393.000	679.000	1.617.000	483.000
COSTI						
ANNO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Piano costruzione						
Residenza		0%	0%	0%	0%	0%
Funzioni compatibili		0%	0%	0%	0%	0%
Produttivo	5%	35%	20%	30%	10%	0%
Ricettivo	0%	0%	0%	0%		
Commerciale	0%	0%	0%	0%		
Direzionale	0%	0%	0%	0%		
Parcheggi pubblici	30%	15%	5%	35%	15%	
Parcheggi privati	30%	20%	5%	30%	15%	0%
Progettazione e altri oneri indiretti	10%	25%	15%	20%	20%	10%
Opere di urbanizzazione realizzazione	30%	20%	0%	30%	15%	5%
COSTI						
Costi di costruzione compreso oneri						
Residenza	0	0	0	0	0	0
Funzioni compatibili	0	0	0	0	0	0
Produttivo	127.704	893.928	510.816	766.224	255.408	0
Ricettivo	0	0	0	0	0	0
Commerciale	0	0	0	0	0	0
Direzionale	0	0	0	0	0	0
Parcheggi pubblici	5.513	2.756	919	6.431	2.756	0
Parcheggi privati	11.025	7.350	1.838	11.025	5.513	0
Progettazione e altri oneri ind.	25.751	64.378	38.627	51.503	51.503	25.751
IMU	2.315	2.315	2.315	2.315	2.315	2.315
Opere di urbanizzazione	61.008	40.672	-	61.008	30.504	10.168
Totale costi	233.315	1.011.399	554.514	898.505	347.998	38.234
Flussi di cassa	- 233.315	- 563.399	838.486	- 219.505	1.269.002	444.766
Anni	0	1	2	3	4	5
Fattore di attualizzazione	8,10%	1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323
Flussi di cassa attualizzati	- 233.315	- 521.183	717.537	- 173.767	929.308	301.303
Valore finale area	€	1.019.882				

Determinazione valore

ALLEGATO

Scala

N°

G

data

12.01.18