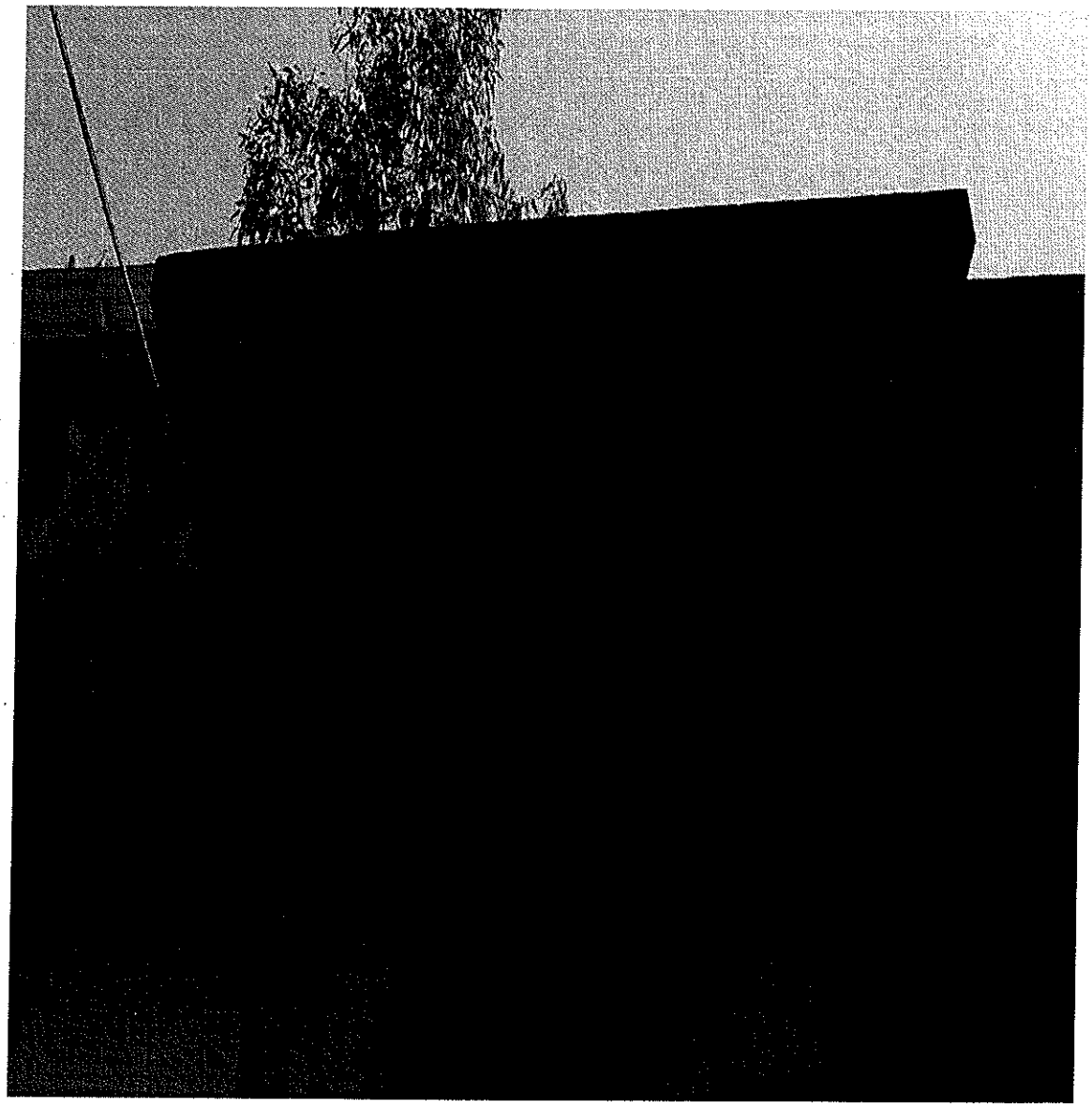
Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale - Territorio
Corso Mazzini n. 206 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 542801 - Fax 0961 542812 - email:up_catanzaro@agenziaentrate.it

prot. n 3266 del 26.05.2015 UP Catanzaro

oggetto

Relazione di stima particolareggiata del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel comune di Catanzaro, Viale Crotone.

Relazione tecnico-estimativa



INDICE

PREMESSA 3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI 3
1.1 Notizie di carattere generale 3
1.2 Caratteristiche dell'edificio 3
1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari 4
1.4 Utilizzo attuale 4
1.5 Identificazione catastale 4
1.6 Consistenze 5
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI 5
2.1 Quadro normativo e norme cogenti 5
2.2 Descrizione urbanistica 5
2.3 Certificazioni di conformità 5
2.4 Contratti di locazione, servitù e altri diritti reali 6
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE 6
3.1 Criteri e metodologie estimative 6
3.2 Scopo della stima 6
3.3 Analisi del mercato immobiliare 6
3.4 Metodologia estimativa adottata 6
3.5 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato 8
3.6 Determinazione del reddito lordo ordinario 9
3.7 Determinazione del saggio di capitalizzazione 11
3.8 Valore del bene trasformato 15
3.9 Costo tecnico di trasformazione 15
3.10 Oneri di urbanizzazione 15
3.11 Oneri professionali 16
3.12 Oneri di allacciamento ai pubblici servizi 16
3.13 Spese generali 16
3.14 Spese di commercializzazione del prodotto finito 16
3.15 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione 17
3.16 Oneri indiretti sull'acquisto dell'immobile 17
3.17 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto dell'immobile 18
3.18 Utile del promotore 18
3.19 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione 18
3.20 Valore del bene da trasformare 19

CONCLUSIONI 20

PREMESSA

La presente relazione di stima particolareggiata è stata richiesta dal Comune di Catanzaro con nota n° 25209 del 26/03/2015, acquisita dall'Ufficio al prot. N° 2010 del 26/03/2015. A seguito di tale richiesta è stato stipulato Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare con prot. 3266 del 26/05/2015.

Gli immobili da valutare rientrano nel piano di alienazione degli immobili comunali suscettibili di dismissione ed alienazione approvato con DCC n. 13 del 06/05/2009 e sono censiti al N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 96 particella 84 sub 1 e 2.

Scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato, all'attualità, ai fini di eventuale alienazione.

Gli immobili in oggetto sono in ditta a:

- Amministrazione Comunale di Catanzaro, cod. fisc. 0000129520797, ciascuno per i propri diritti;
- Tavano Gioacchino, nato a Borgia il 09/9/1925, cod. fisc. TVNGCH25P09B002K, titolo non presente

Al fine di acquisire elementi utili alla redazione della presente stima è stato effettuato un sopralluogo, sia esterno che interno, in data 15/06/2015. Il comune ha integrato la documentazione necessaria con prot. 110365 del 10/12/2015, acquisita dall'Ufficio al prot. 7747 del 11/12/2015. Altre fonti utilizzate sono le banche dati censuarie e cartografiche dell'Ufficio.

La stima sarà effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

La zona in cui sorge l'edificio in oggetto è caratterizzata da un patrimonio edilizio prettamente commerciale e artigianale, è servita da opere di urbanizzazione, i servizi pubblici sono lontani, ottima la viabilità. A circa 600,00 m. vi è il centro abitato Quartiere Giovino e a 300,00 m. sorge il centro commerciale "Le Fontane".

1.2 Caratteristiche dell'edificio

L'edificio, in muratura a due piani fuori terra, è sito in Catanzaro, viale Crotone, ed è stato edificato negli anni '50, ma accatastato nel 1989, su un lotto di terreno della superficie di m^2 1.830,00. L'intero stabile è in stato di abbandono e di avanzato degrado, l'accesso risulta difficoltoso per la fitta vegetazione spontanea su tutta l'area cortilizia nonché per la presenza, all'interno, di detriti, mobilio in

disuso e materiali di varia natura abbandonati. I muri esterni presentano varie crepe, evidenti danni da umidità e intonaco deteriorato in diversi punti.

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari per le quali è stata richiesta la stima risultano due e costituiscono l'intero edificio. Versano in condizioni manutentive pessime, l'umidità ha gravemente danneggiato gli intonaci; gli infissi, sia interni che esterni, sono in pratica inesistenti, così come gli impianti. In diversi ambienti sono visibili le armature dei solai per il crollo degli intonaci e parte dei laterizi. In definitiva, risulta recuperabile, previo intervento di ristrutturazione, soltanto la struttura portante e la tamponatura perimetrale.

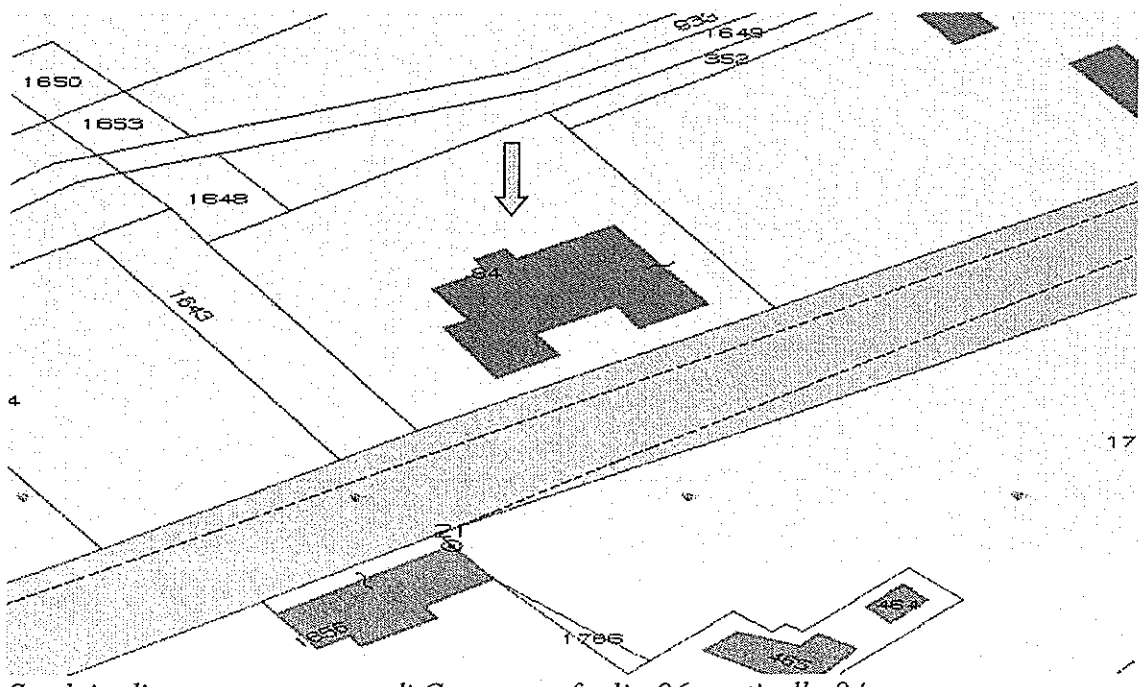
1.4 Utilizzo attuale

Gli immobili, come precedentemente accennato, sono inutilizzati da molti anni e in passato costituivano la scuola pubblica "L. Cosco" e l'alloggio del custode.

1.5 Identificazione catastale

Gli immobili da valutare sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Catanzaro con i seguenti identificativi:

N°	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Classe	Piano	m^3	Vani	Rendita
1	96	84	1	B/5	U	T	2.101,00		1.736,12
2	96	84	2	A/3	3	1		8	475,14



Stralcio di mappa – comune di Catanzaro foglio 96 particella 84

1.6 Consistenze

Le consistenze sono state quantificate dall'Ufficio, sulla scorta delle planimetrie fornite dalla committenza e vengono sintetizzate nella seguente tabella:

Tipologia	Superficie Commerciale m^2	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata m^2
Superfici locali principali piano terra	324,00	1,00	324,00
Superfici locali principali piano primo	148,00	1,00	148,00
Balconi e terrazze piano terra	62,00	0,10	6,20
Balconi e terrazze piano primo	129,72	0,10	12,97
Totale superfici coperte =			491,17
Superficie area scoperta	1.444,00	0,20	288,80
Totale superficie lorda $m^2 \cong$			780,00

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

2.1 Quadro normativo e norme cogenti

Non sono emersi, né sono stati comunicati, particolari vincoli normativi, né di tipo storico-architettonico né di tipo paesaggistico.

2.2 Descrizione urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico gli immobili ricadono in Z.T.O. di classe G2 – attrezzature complementari alle attività turistiche, con le seguenti norme tecniche di attuazione:

lotto minimo di intervento	5.000,00 m^2
indice di fabbricabilità fondiaria	0,50 m^3/m^2
H massima	5,50 m
Distanza dai confini	10,00 m
Distanza dai cigli stradali	10,00 m

In particolare, il piano di alienazione sopra menzionato, in riferimento agli immobili in stima, prevede la destinazione d'uso commerciale. Sulla base dei dati forniti e del certificato di destinazione urbanistica (allegato A), non risulta potenzialità edificatoria residua. Si evidenzia, infatti, che il volume edificato corrisponde ad un indice di fabbricabilità fondiaria reale pari a circa 1.4 m^3/m^2, non confrontabile con quello previsto dallo strumento urbanistico.

2.3 Certificazioni di conformità

Non è pervenuta alcuna documentazione in merito, ma lo stato in cui versa l'intero edificio induce a presumere che non sussistano le necessarie conformità.

2.4 Contratti di locazione, servitù e altri diritti reali
Non emergono evidenze di interesse.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

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

- la metodologia diretta consiste in un metodo comparativo adottabile in presenza di idonee e sufficienti informazioni ed esplicabile attraverso diversi procedimenti (monoparametrici, pluriparametrici ecc.);
- la metodologia indiretta, utilizzabile in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, ricerca il valore non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì tramite l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economicamente differenti da quella in stima.

3.2 Scopo della stima
Scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato, all'attualità, ai fini di eventuale alienazione.

3.3 Analisi del mercato immobiliare
La zona interessata è molto apprezzata dal mercato immobiliare per la sua collocazione nelle vicinanze del centro di Catanzaro Lido, che attualmente costituisce una delle zone più appetibili della città. Ad accrescere ulteriormente tale apprezzamento è la recente edificazione del Centro Commerciale "Le Fontane", che costituisce un importante polo di attrazione di Catanzaro.

3.4 Metodologia estimativa adottata
Per la scelta della metodologia estimativa più idonea da adottare, è necessario preventivamente analizzare le possibili ipotesi in merito al più redditizio utilizzo che si può trarre dai beni in oggetto (Highest and Best Use). Come innanzi specificato, la destinazione d'uso consentita è quella commerciale (negozio), ma l'analisi del comprensorio interessato sconsiglia la trasformazione dell'edificio in locali commerciali intesi come ordinarie attività di vendita al dettaglio. Motivo di tale determinazione è la vicinanza del Centro Commerciale Le Fontane, che costituisce una alquanto scomoda concorrenza. Per quanto sopra, viste anche le caratteristiche fisiche dell'edificio, si ritiene che il miglior utilizzo ipotizzabile sia la trasformazione dell'immobile in un unico locale atto all'intrattenimento e/o alla ristorazione (pub – paninoteca – spaghetteria ecc.), di cui si allega una sommaria ipotesi progettuale (**Allegato A**) attività che comunque rientra nella categoria catastale consentita (C1), anche in virtù della disponibilità dell'ampia corte esclusiva che permette l'organizzazione di eventi musicali e altre forme di intrattenimento. La tipologia dell'immobile, le condizioni manutentive in cui versa

e le sue dimensioni impediscono un approccio estimativo di tipo sintetico-comparativo, per l'assenza di beni analoghi da porre a confronto. Per tale motivo, si ritiene di adottare il metodo di stima indiretto riconducibile al procedimento del Valore di Trasformazione. Tale valore è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto del promotore. In tale procedimento è necessario tenere presente che i ricavi e la sommatoria di tutti i costi di trasformazione possono essere considerati flussi di entrate e di uscite. Quindi, tutte le voci che compongono i "flussi di cassa", devono essere attualizzati, a seconda della loro distribuzione temporale, attraverso il coefficiente $1/ q^n$.

Il procedimento di valutazione appena descritto si concretizza attraverso la seguente formula:

$$V_T = V_M/q^n - (K + U_P)/q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato dell'immobile da trasformare;
V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato;
K = costi di trasformazione;
U_P = utile lordo del promotore.
$q^n = (1 + r)^n$
r = saggio di attualizzazione
n = tempo necessario alla trasformazione.

La formula sopra esposta, esplicitata in forma estesa, diventa la seguente:

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

Nella quale:

<table>
<tr><td>V_T</td><td colspan="5">Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>V_M</td><td colspan="5">Valore di mercato del prodotto della trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{OI}</td><td colspan="2">Costo opere di idoneizzazione</td><td rowspan="3" colspan="2">C_{TT}
Costo tecnico di trasformazione</td><td rowspan="11">Costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{SC}</td><td colspan="2">Costo trasformazione superfici coperte</td></tr>
<tr><td>C_{SE}</td><td colspan="2">Costo trasformazione superfici esterne</td></tr>
<tr><td>O_{UPS}</td><td colspan="2">Oneri urbanizzazione primarie e secondarie</td><td rowspan="2">O_U
Oneri di urbanizzazione</td><td rowspan="8">C_{IT}
Costi indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{CC}</td><td colspan="2">Contributi concessori sul costo di costruzione</td></tr>
<tr><td>O_P</td><td colspan="2">Oneri professionali</td><td rowspan="4">C_G
Costi di gestione</td></tr>
<tr><td>C_{AL}</td><td colspan="2">Oneri per allacciamenti a pubblici servizi</td></tr>
<tr><td>S_G</td><td colspan="2">Spese generali del promotore</td></tr>
<tr><td>S_C</td><td colspan="2">Spese di commercializzazione del prodotto finito</td></tr>
<tr><td>O_{FT}</td><td colspan="4">Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{II}</td><td colspan="4">Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare espressi in percentuale del valore incognito V_T</td><td rowspan="3">K Costo totale di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{FI}</td><td colspan="4">Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'immobile in % di V_T</td></tr>
<tr><td>U_P</td><td colspan="5">Utile del promotore</td></tr>
</table>

3.5 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato (V_M)

Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato si è scelto di percorrere l'approccio reddituale-finanziario, che definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare. Il procedimento di stima analitico scelto è quello della capitalizzazione diretta. Tale scelta è giustificata dalla disponibilità di attendibili dati di mercato inerenti i canoni di locazione di beni simili al bene trasformato. Il metodo estimativo in oggetto esprime il valore del bene come accumulazione iniziale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, perpetui e attualizzati attraverso un tasso di capitalizzazione. Il procedimento si concretizza con il seguente algoritmo:

$$V = \frac{R}{r}$$

dove
R = reddito lordo annuo atteso
r = tasso lordo di capitalizzazione.

3.6 Determinazione del reddito lordo ordinario (R)

Il reddito lordo ordinario è rappresentato da ciò che l'immobile in stima può produrre in condizioni ordinarie e in regime di libero mercato, non inficiato da vincoli e limitazioni. Appare opportuno precisare che, teoricamente, è corretta l'adozione del reddito netto, e di conseguenza del tasso di capitalizzazione netto. Tuttavia, la determinazione del reddito netto sarebbe incerta e imprecisa, per via delle difficoltà di quantificare esattamente le spese in detrazione che, come è facilmente intuibile, possono oscillare in considerevolmente ampi intervalli. Tale parametro produrrebbe, inevitabilmente, notevoli variazioni del valore finale dell'immobile. Inoltre, reddito e tasso di capitalizzazione lordi sono parametri rilevati direttamente dal mercato, quindi accreditati della necessaria attendibilità, e tale orientamento è ritenuto valido sia all'estero che nella corrente letteratura tecnica italiana.
Per la determinazione del reddito lordo ordinario, si è svolta una indagine di mercato dei canoni di locazione di beni comparabili a quello in stima. Il risultato di tale indagine è il seguente:

C_1 contratto di locazione anno 2015 serie 3T n° 197; immobile locato censito al N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 73 particelle graffate 366 (negozio) sub 13, Viale Lucrezia della Valle, zona OMI C5, superficie netta commerciale m^2 891,00. Canone di locazione annuo € 45.600,00 – canone mensile unitario €/m^2 4,26;

C_2 contratto di locazione anno 2015 serie 3T n° 1120; immobile locato censito al N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 93 particella 684 sub 1102, zona OMI D9 (negozio), Viale Magna Grecia, superficie netta commerciale m^2 615,00. Canone di locazione annuo € 21.600,00 – canone mensile unitario €/m^2 2,92;

C_3 contratto di locazione anno 2014 serie 3 n° 478; immobile locato censito al N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 55 particella 402 sub 21 (negozio), zona OMI C3, Via U. Zanotti Bianco, superficie netta commerciale m^2 425,00. Canone di locazione annuo € 32.400,00 – canone mensile unitario €/m^2 6,35;

I dati reperiti si riferiscono ad immobili posti in zone OMI diverse dalla zona OMI in cui si trova il bene in oggetto e hanno consistenze diverse . A tale proposito, occorre omogeneizzare i suddetti dati per mezzo di opportuni coefficienti, al fine di renderli quanto più possibile comparabili con l'immobile in stima. Non vengono applicati coefficienti correttivi che tengano conto dell'epoca del dato in quanto tutti i contratti di locazione presi a riferimento sono relativamente prossimi alla data di stima. Oltretutto, negli ultimi anni, i valori di locazione non hanno subito apprezzabili variazioni.

Coefficiente di ragguaglio per la localizzazione K_L: con tale coefficiente si intende stabilire l'influenza che la localizzazione di dettaglio esercita sul valore e, di conseguenza, anche sul canone di locazione di un immobile. Per definire tale coefficiente verranno messi in relazione i valori minimi delle locazioni espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle rispettive zone, della tipologia edilizia negozi, riferiti al 1° semestre 2015, ultima validazione, con gli analoghi valori della zona OMI dell'immobile in stima (subject):

valore minimo zona OMI C5 (comparable 1) €/m^2 mese 5,80
valore minimo zona OMI D9 (comparable 2) €/m^2 mese 4,50
valore minimo zona OMI C3 (comparable 3) €/m^2 mese 7,70
valore minimo zona OMI D10 (subject) €/m^2 mese 7,90

Comparable 1

€/m^2 mese 7,90 / €/m^2 mese 5,80 = 1,3621

Comparable 2

€/m^2 mese 7,90 / €/m^2 mese 4,50 = 1,7556

Comparable 3

€/m^2 mese 7,90 / €/m^2 mese 7,70 = 1,0260

Al comparable 1 verrà applicato il coefficiente 1,3621, il quale vuole stabilire la variazione del canone di locazione che tale immobile subirebbe se si trovasse nella zona OMI del subject. Analogamente, al comparable 2 verrà applicato il coefficiente 1,7556 e al comparable 3 verrà assegnato il coefficiente 1,0260.

Coefficiente di ragguaglio per la consistenza K_C: con tale coefficiente si intende quantificare l'influenza che la dimensione di un immobile esercita sul suo valore unitario e, di conseguenza, sulla sua redditività. Notoriamente il mercato apprezza maggiormente gli immobili di piccole dimensioni, in quanto più facilmente collocabili. Al comparable C_1, di superficie maggiore rispetto alla superficie dell'immobile in stima, verrà assegnato un coefficiente pari a 1,05. Con tale coefficiente si vuole significare che se questo immobile avesse le dimensioni di quello in stima, il proprietario potrebbe aspirare a locarlo ad un prezzo maggiorato del 5%. Ai comparables C_2 e C_3, di dimensioni inferiori a quello in stima, viene assegnato un coefficiente rispettivamente pari a 0,98 e 0,95. Con tali coefficienti si vuole significare che se questi immobili avessero le dimensioni di quello in stima, il locatario, secondo prassi di mercato, potrebbe legittimamente aspirare ad ottenere uno "sconto", rispettivamente, pari al 2% e al 5%.

Coefficiente di ragguaglio per la condizione manutentiva K_M:
Analogamente a quanto espresso in precedenza, vengono omogeneizzati i comparables ponendo a raffronto la loro condizione manutentiva con quella dell'immobile in stima che, si ricorda, si ipotizza ottima, condizione propria di un immobile di recentissima e profonda ristrutturazione. Tale stato manutentivo presuppone una gestione dell'immobile esente, per un ragionevole arco di tempo, da costosi interventi. A tutti i comparables, in stato manutentivo "normale", viene assegnato un coefficiente K_M pari a 1,08.

Comparables	Valore €/m² mese	Coeff. K_L	Coeff. K_C	Coeff. K_M	Valore omogeneizzato €/m² mese
C_1	4,26	1,3621	1,05	1,08	6,58
C_2	2,92	1,7556	0,98	1,08	5,43
C_3	6,35	1,0260	0,95	1,08	6,68

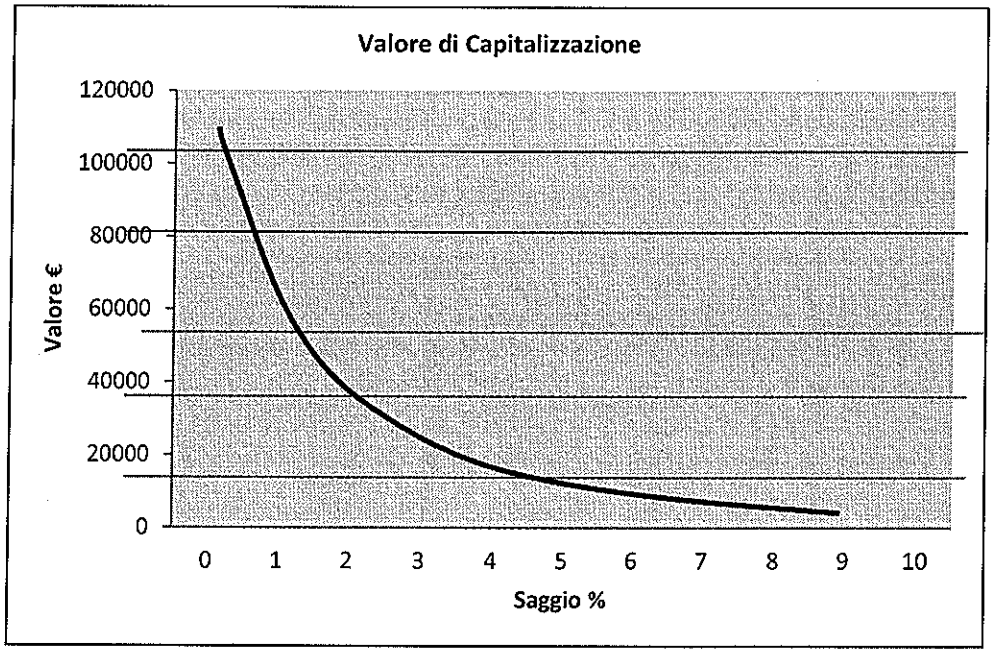
Appare sensato assumere, quale reddito annuo lordo ordinario dell'immobile in esame, la media dei valori omogeneizzati, riferita alla superficie netta commerciale, pari a m² 650,00, calcolata sulla scorta della planimetria dell'immobile ristrutturato (allegato B):
(€/m² mese 6,58 + €/m² mese 5,43 + €/m² mese 6,68) / 3 = €/m² mese 6,23 X 12 X m² 650,00 ≅ €/anno 48.594,00

3.7 Determinazione del saggio di capitalizzazione (r)
Non essendo possibile effettuare una stima diretta del saggio di capitalizzazione, a causa dell'assenza di un campione di immobili simili al subject, di cui siano noti prezzo di compravendita e canoni di locazione, si procede alla stima indiretta, riconducibile al procedimento analitico di tipo additivo, che prevede l'adozione di un saggio medio e la sua correzione mediante aggiunte e detrazioni. Tali variazioni, ascendenti e discendenti, sono direttamente correlate alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima, secondo la seguente formula:

$$r = \frac{r_{max} + r_{min}}{2} + I_a - I_d$$

dove
r = saggio di capitalizzazione;
r_{max} = saggio di capitalizzazione massimo del segmento di mercato
r_{min} = saggio di capitalizzazione minimo del segmento di mercato
I_a = somma delle influenze ascendenti, che tendono ad innalzare il valore del saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, incidono negativamente sul valore dell'immobile;
I_d = somma delle influenze discendenti, che tendono ad abbassare il valore del saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, incidono positivamente sul valore dell'immobile.

Il metodo additivo, tuttavia, può portare alla distorsione delle correzioni apportate dagli addendi al saggio medio, in quanto inserite in una relazione lineare, mentre la relazione tra valore e saggio è di tipo iperbolica. Infatti, in tale relazione, in termini cartesiani V (valore) tende all'infinito quando r (saggio) tende a 0 e, viceversa, V tende a 0 quando r tende all'infinito:



In definitiva, le variazioni in aggiunta o in detrazione al saggio medio, producono variazioni di valore non proporzionali. Per superare tale criticità e rendere immediatamente fruibile l'applicazione dell'approccio additivo verrà utilizzato il cosiddetto coefficiente Gross Rent Multipler (GRM), che rappresenta l'inverso del saggio lordo, corrispondente alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento:

$$GRM = \frac{1}{r}$$

Tale coefficiente trasforma la grandezza flusso annuo di reddito in grandezza capitale e permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare e simmetrica.

Il saggio lordo viene determinato partendo dal saggio medio espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (a cura dello scrivente Ufficio), nel 1° semestre 2015 (ultima validazione) nella zona D10 – tipologia edilizia "negozi", ricavabile dal rapporto, opportunamente ponderato e pari a 6,35%, tra valore di

mercato riferito alla superficie lorda e valore di locazione riferito alla superficie netta.

Definizione dell'intervallo di oscillazione del saggio medio

Occorre, ora, definire l'intervallo di variabilità media del saggio riscontrato. Considerato che il saggio medio adottato viene ritenuto indicativo dell'andamento del locale mercato del segmento edilizio in esame, e che la localizzazione di dettaglio in cui è inserito l'immobile in stima è caratterizzata da un patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente commerciale, si ritiene opportuno stabilire una oscillazione del saggio pari a ± 2 %, per cui:

$r_{min} = 6{,}35\% - 2\% = 4{,}35\%$
$r_{max} = 6{,}35\% + 2\% = 8{,}35\%$

Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto

Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati, i corrispondenti coefficienti GRM sono i seguenti:

$$GRM_{max} = \frac{1}{r_{min}} = \frac{1}{4{,}35\%} \cong 22{,}99 \text{ e } GRM_{min} = \frac{1}{r_{max}} = \frac{1}{8{,}35\%} \cong 11{,}98$$

Il GRM medio risulta essere:

$$GRM_{medio} = \frac{GRM_{max} + GRM_{min}}{2} = \frac{22{,}99 + 11{,}98}{2} \cong 17{,}49$$

Definifione delle aggiunte e detrazioni al GRM

Per tenere in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile trasformato, è necessario effettuare al GRM_{medio} una serie di aggiunte e detrazioni, la sommatoria delle quali non può andare oltre il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione, ovvero:

$$\pm\Sigma I\,(GRM)_{max} = \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2} = \frac{22{,}99 - 11{,}98}{2} \cong \pm 5{,}5$$

Si definiscono, nella seguente tabella, le caratteristiche che influenzano il GRM, in riferimento alla specificità dell'immobile e al suo utilizzo futuro, e il peso che ogni singola caratteristica eserciterà sullo stesso:

Tabella delle massime aggiunte e detrazioni		
Influenze	Ascendente	Discendente
Efficienza degli impianti	+0,5	-0,5
Dotazione di parcheggi esclusivi	+1	-1
Condizioni manutentive dell'immobile, probabilità di interventi di manutenzione a scadenza immediata	+1	-1
Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze	+0,3	-0,3
Presenza di poli di attrazione nelle vicinanze	+0,5	-0,5
Dimensioni maggiori dell'ordinario	+0,5	-0,5
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Idoneità della zona all'esercizio della particolare attività. Collegamento viario.	+0,5	-0,5
Funzionalità degli spazi	+0,2	-0,2
Appetibilità commerciale	+1	-1
Somma delle massime influenze	**+5,5**	**-5,5**

Tabella delle aggiunte e detrazioni effettive		
Influenze	Ascendente	Discendente
Efficienza degli impianti	0,5	
Dotazione di parcheggi esclusivi	1	
Condizioni manutentive dell'immobile, probabilità di interventi di manutenzione a scadenza immediata	1	
Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze		0,3
Presenza di poli di attrazione nelle vicinanze	0,5	
Dimensioni maggiori dell'ordinario		0,5
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Idoneità della zona all'esercizio della particolare attività. Collegamento viario.	0,5	
Funzionalità degli spazi		0,2
Appetibilità commerciale	1	
Somma delle aggiunte e delle detrazioni effettive	+4,5	-1,0

Sulla scorta delle influenze sopra determinate, si definisce il GRM lordo:

$$GRM\ lordo = GRM_{medio} + I_a + I_d = 17,49 + 4,5 - 1,0 = 20,99$$

Il saggio di capitalizzazione sarà:

$$r = \frac{1}{GRM} = \frac{1}{20,99} \cong 4,76\%$$

3.8 Valore del bene trasformato
Determinato il saggio, il valore di mercato del prodotto trasformato è:

$$V = \frac{R}{r} = \frac{€\ 48.594,00}{4,76\%} \cong € 1.020.882,35$$ in c.t. **€ 1.021.000,00**

Pari ad un valore unitario di € 1.021.000,00 / m^2 780,00 ≅ €/m^2 1.309,00
Lo scostamento riscontrato fra il valore unitario rilevato e i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore minimo €/m^2 1.400,00 – valore massimo €/m^2 1.550,00) viene giustificato dalla constatazione che questi ultimi si riferiscono a immobili di piccole dimensioni (ordinari negozi), mentre l'immobile in stima è di ragguardevole superficie.

3.9 Costo tecnico di trasformazione ($C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}$)
Per determinare i costi di trasformazione, necessari a rendere l'immobile idoneo all'attività considerata, si è formulata una ipotesi progettuale (Allegato A), in grado, a parere dello scrivente Ufficio, di ottimizzare gli spazi e renderli il più possibile idonei alle previste attività lavorative, pur nel rispetto dei vincoli imposti dalla tipologia costruttiva dell'immobile, il quale, si ricorda, è in muratura. La superficie lorda scaturita dalla suddetta ipotesi progettuale, ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/98, non ha subito significative variazioni rispetto a quella attuale.

Per la determinazione dei costi tecnici di trasformazione, si è scelto di redigere un computo metrico delle varie voci di costi (**Allegato B**), utilizzando il Prezzario della Regione Calabria – Assessorato Lavori Pubblici per l'anno 2013, ultima pubblicazione. Si precisa, inoltre, che i costi inerenti l'impianto elettrico e quello idro-termo-sanitario, sono stati desunti da prezziari unificati che, nella fattispecie, sono ottenuti dalla pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile per l'anno 2014, ultima pubblicazione. Nel caso in esame la scelta è ricaduta sulla tabella A6 in quanto, per livello di qualità degli impianti e per numero di servizi igienici previsti, è stata ritenuta corrispondente all'immobile in stima. Per quanto riguarda i costi inerenti la sistemazione esterna, comprensivi di impianto di irrigazione e illuminazione con la sola esclusione dei costi relativi alla piantumazione, è stata adottata la tabella I3. Il totale dei costi tecnici di trasformazione ammontano in c.t. a € 366.733,00.

3.10 Oneri di urbanizzazione ($O_{UPS} + O_{CC}$)
Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo una costruzione realizzata in data antecedente il 1967 e destinata a cambio di destinazione d'uso, non sono dovuti, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della Legge Regionale 19/2002.

3.11 Oneri professionali (O_P)
Gli oneri professionali (progettazione, direzione dei lavori, collaudo ecc.) vengono mediamente quantificati, nella zona di interesse, nell'ordine del 7%.

3.12 Oneri di allacciamento ai pubblici servizi (C_{AL})
Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Catanzaro, trattandosi di edificio già fornito di allacciamenti alle reti idrica e fognaria, sarà necessario esclusivamente operare una voltura, i cui costi sono irrisori e non vengono tenuti in considerazione.

3.13 Spese generali (S_G)
Le spese generali vengono quantificate mediamente nell'ordine del 2%.

3.14 Spese di commercializzazione del prodotto finito (S_C)
Considerata la finalità dell'intervento edilizio, tali spese non vengono contabilizzate.

Le suddette voci di spese sono riassunte nella seguente tabella:

Descrizione		Tasso/ aliquota%	Prezzo unitario	Quantità	Costo €
Costo tecnico di trasformazione ($C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}$)	C_{TT}		366.733,00	1	366.733,00
Oneri di urbanizzazione ($O_{UPS} + O_{CC}$)	O_U		-	-	-
Oneri professionali (O_P)	C_G	7,00		366.733,00	25.671,00
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi (C_{AL})			-	-	-
Spese generali (S_G)		2%		366.733,00	7.335,00
Spese di commercializzazione del prodotto finito		-			-
TOTALE costo tecnico trasformazione + costi indiretti di trasformazione					399.739,00

3.15 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione (O_{FT})

Tali oneri sono costituiti dal costo della quota d'indebitamento a cui fa ricorso il promotore ordinario per finanziare l'operazione immobiliare. Affinché l'intervento possa ritenersi remunerativo, si ipotizza un indebitamento non superiore al 50% dell'investimento complessivo supponendo, altresì, un tasso di interesse che un imprenditore medio e solvibile può ottenere dagli istituti di credito. Dalla relazione annuale della Banca d'Italia del 26/05/2015, si rileva che il tasso di interesse sui prestiti bancari alle imprese, a marzo 2015, si attesta al 2,3%. Inoltre, considerata la non rilevante entità dell'intervento edilizio, si ipotizza che l'imprenditore ricorra all'indebitamento in soli due momenti: all'acquisto dell'immobile da trasformare e all'inizio della seconda metà della realizzazione dell'opera. Si ipotizza la seguente tempistica dell'operazione:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo urbanistico, progettazione, fino all'affidamento dei lavori	n_1 = mesi 6
Durata dei lavori	n_2 = mesi 12
Durata totale	mesi 18

Gli oneri finanziari generati dai costi diretti ed indiretti saranno calcolati, quindi, secondo il seguente andamento temporale:

Dettaglio voci di costi	Momento di erogazione		Durata del debito	
50% costo immobile e relativi oneri di trasferimento	Momento iniziale	0	n_1+n_2	mesi 18
50% dei costi totali di realizzazione	½ di n_2	mesi 12	½ di n_2	mesi 6

Quota di indebitamento sui costi diretti e indiretti di costruzione:
€ 399.739,00 / 2 = € 199.870,00

Gli oneri finanziari saranno calcolati tenendo presente che l'indebitamento, relativo ai costi di costruzione, avrà la durata di mesi 6:

$$[C \times (1 + r)^{0,5}] - 1 = [€\ 199.870,00 \times (1 + 0,023)^{0,5}] - 1 \cong €\ 2.285,00$$

3.16 Oneri indiretti sull'acquisto dell'immobile (O_{II})

Gli oneri connessi all'acquisto dell'immobile da trasformare, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{II} = 15\%\ VT$$

3.17 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto dell'immobile (O_{FI})

Gli oneri finanziari sulla quota di debito del valore dell'area e relativi oneri di trasferimento, verranno calcolati come sopra, tenendo presente che la durata del debito è di anni 2:

$O_{FI} = [(V_T + O_{II}) \text{ X } 50\%] \text{ X } [(1 + r)^n - 1] = 50\% (1 + 15\%) \text{ X } (1{,}023^{1,5} - 1) \text{ X } V_T \cong 2{,}00\% V_T$

3.18 Utile del promotore

L'utile del promotore può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato e si attesta mediamente fra il 10 e il 15%. Per operazioni immobiliari di questa tipologia, considerati i rischi connessi e l'entità dell'investimento, appare equo stabilire l'utile del promotore pari alla media dei suddetti valori:

$U_P = V_M \text{ X } 0{,}125 = 1.021.000{,}00 \text{ X } 0{,}125 = €\ 127.625{,}00$

3.19 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori, ad un tasso pari a quello dei titoli a rischio nullo. Nel trasferimento temporale di somme da un momento a un altro si è scelto di utilizzare il tasso relativo al rendimento dei BTP a 5 anni, pari allo 0,70% (Comunicato Stampa della Banca d'Italia relativo al collocamento dei titoli del 29/05/2015). Si procede, quindi, all'attualizzazione delle singole voci di spesa e di ricavi, ponendo r = 0,007 q = 1+ r , n = 1,5, il coefficiente di sconto c è dato da $c = 1/q^n$ ed è pari a 0,98959.

Si riassume il tutto nella seguente tabella:

Dettaglio voci	Valore	Anni	c	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto finito	1.021.000,00	1,5	0,98959	1.010.371,00
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato (V_M)				1.010.371,00
Costo tecnico di trasformazione	366.733,00	1,5	0,98959	362.915,00
Costi indiretti di trasformazione	33.006,00	1,5	0,98959	32.662,00
Oneri finanziari su costi diretti e indiretti di costruzione	2.285,00	1,5	0,98959	2.261,00
Utile del promotore	127.625,00	1,5	0,98959	126.296,00
Totale costi di trasformazione attualizzati				524.134,00
Oneri indiretti di acquisto immobile da trasformare (t)	15% V_T	1,5	0,98959	14,84% V_T
Oneri finanziari relativi all'acquisto immobile da trasformare (f)	2,00% V_T	1,5	0,98959	1,98% V_T
Oneri finanziari sul capitale immobile da trasformare attualizzati (t+f)				16,82% V_T

3.20 Valore del bene da trasformare

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT} + C_{IT} + O_F + U_P)/q^n - V_T(t+f)/q^n$$

Dove t è la percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri di trasferimento dell'immobile (bene da trasformare); f è la percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri finanziari su costi di acquisto dell'immobile. Raggruppando si ricava:

$$V_T\,[1+ (t+f)/q^n] = [V_M/q^n - (C_{TT} + C_{IT} + O_F + U_P)/q^n]$$

Sostituendo i termini noti si perviene all'unica incognita V_T:

$$V_T = \frac{1.010.371{,}00 - 524.134{,}00}{1{,}1682} = \text{€ } 416.227{,}53 \quad \text{in c.t. } \textbf{€ 416.000,00}$$

Appare opportuno precisare che la presente relazione di stima è stata redatta sulla scorta degli elementi forniti dal committente, in particolare tenendo in debita considerazione la destinazione d'uso del fabbricato stabilita dal comune di Catanzaro (negozio). Si puntualizza, al riguardo, che i costi di trasformazione sono stati calcolati nell'ipotesi che il fabbricato sia conforme e legittimo (punto 4.6 dell'art. 4 dell'accordo di collaborazione) all'uso previsto. A titolo di esempio, non esaustivo, eventuali interventi sui solai, non essendo stata eseguita alcuna verifica, o prova di carico, atta ad accertare che tali elementi strutturali siano idonei alla destinazione d'uso consentita dal comune di Catanzaro. Inoltre, per poter procedere all'alienazione dell'immobile, occorre preventivamente regolarizzare la titolarità dello stesso.

Si precisa che il valore di cui sopra è relativo all'oggetto dell'accordo di collaborazione stipulato e cioè l'intero immobile comprensivo di corte di pertinenza.

Si comunica inoltre che l'originaria richiesta di valutazione separata (solo fabbricato, solo terreno), comunque non recepita nell'accordo stipulato, porterebbe, anche a seguito di una sommaria analisi, ad un valore di alienazione decisamente inferiore per ovvi motivi: tra questi si ricorda che il valore del fabbricato non può essere disgiunto dal valore del terreno su cui insiste (a meno di vendita di diversi diritti); il valore del terreno residuo, rispetto all'area di sedime del fabbricato, risulterebbe privo di capacità edificatoria per i motivi precedentemente esposti e comunque avrebbe aliquote di aree, necessariamente a servizio dello stesso fabbricato (accesso, servitù di passaggio, ecc.).

Conclusioni

- I beni valutati sono identificati al N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio 96 particella 84 sub 1 e 2;
- la metodologia adottata è quella riconducibile al procedimento indiretto del Valore di Trasformazione. La stima è stata effettuata in seguito a sopralluogo, sia interno che esterno, effettuato in data 15/06/2015, nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- la presente relazione viene fornita esclusivamente per eventuale alienazione e non può essere utilizzata per altri scopi;
- in definitiva, il valore complessivo dei beni oggetto della presente relazione di stima, all'attualità, è di € 416.000,00 (quattrocentosedicimila/00)

Catanzaro, 20 GEN. 2016

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppe Frontera)

Il Funzionario delegato*
(Massimo GIRONDA VERALDI)

* Firma su delega del Direttore Provinciale Vincenzo Giuseppe Regio

ALLEGATI

A) Ipotesi progettuale dell'immobile trasformato
B) Computo metrico

Agenzia Entrate

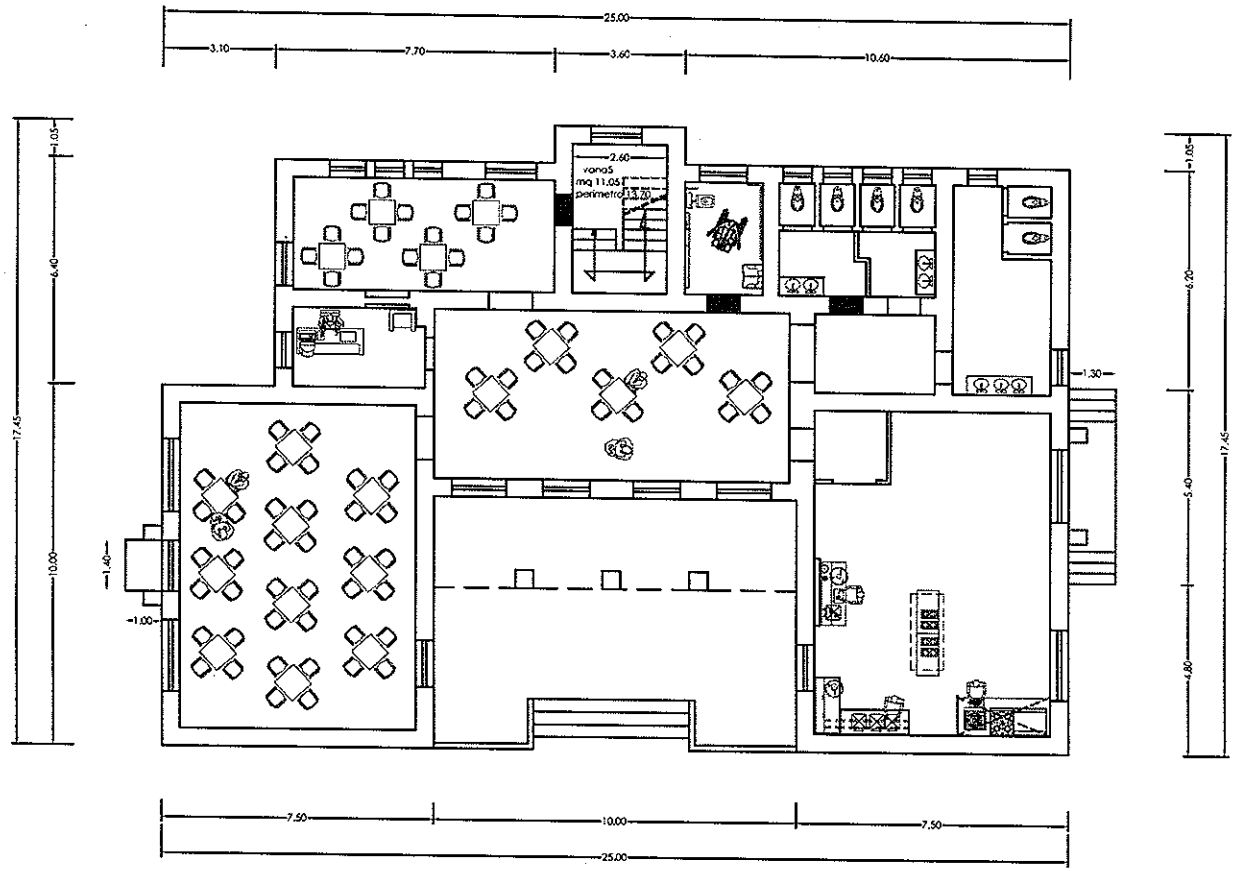
Direzione Provinciale di Catanzaro

Ufficio Provinciale - Territorio

Allegato A

Ipotesi di Progetto
Scala 1:200

Pianta Piano Terra



Agenzia Entrate

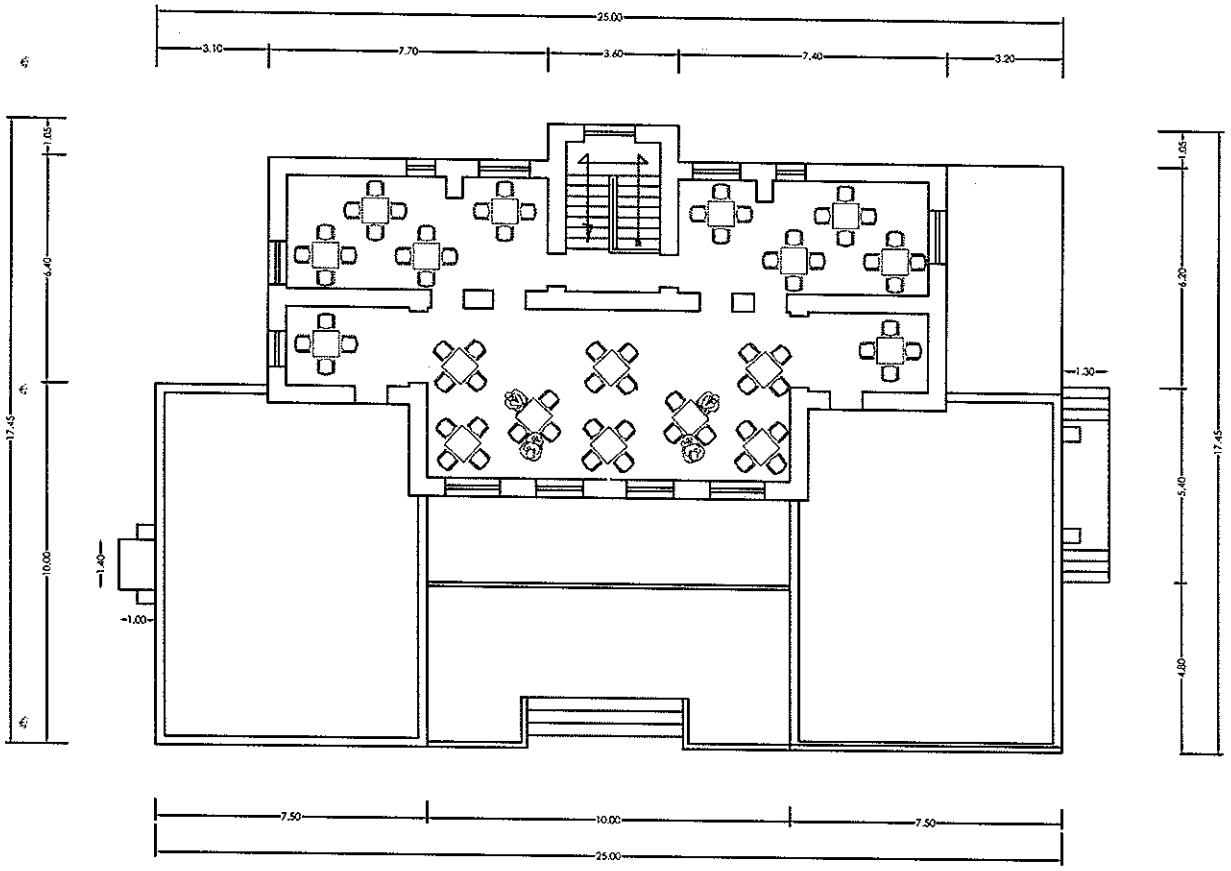
Direzione Provinciale di Catanzaro

Ufficio Provinciale - Territorio

Allegato A

Ipotesi di Progetto
Scala 1:200

Pianta Piano Primo



ALLEGATO B (COMPUTO METRICO DEI COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE)

Nr. Ord	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI: Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso	Quantità	IMPORTI unitario	TOTALE
1	PR.R.00220.030.b	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di spessore fino da 10 cm a 15 cm							
		MISURAZIONI:							
		demolizioni pareti piano terra		17,55		4,000	70,20		
		demolizioni pareti piano primo		25,00		3,200	80,00		
		SOMMANO m^2					150,20	6,70	1.006,34
2	PR.R.00240.010.c	Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi forma e spessore, eseguito con qualunque mezzo In muratura di mattoni							
		MISURAZIONI:							
		taglio per creazione porte	3,00	0,90	0,500	2,200	2,97		
		taglio per porta uscita emergenza	1,00	1,50	0,500	0,900	0,68		
		SOMMANO m^3					3,65	341,90	1.247,94
3	PR.R.00260.040.a	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla							
		MISURAZIONI:							
		demolizione pavimenti piano terra	244,41				244,41		
		demolizione pavimenti piano terra portico	62,00				62,00		
		demolizione pavimenti piano primo	101,76				101,76		
		demolizione pavimenti piano primo terrazza	129,72				129,72		
		SOMMANO m^2					537,89	7,71	4.147,13
4	PR.R.00250.010.a	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle s							
		MISURAZIONI:							
		spicconatura soffitti piano terra *(si valuta solo la parte esistente in	233,36			0,100	23,34		
		spicconatura soffitti piano primo	120,27				120,27		
		spicconatura soffitti portico	25,00				25,00		
		SOMMANO m^2					168,61	4,68	789,09
5	PR.R.02140.20.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 50 q., compreso carico, anche a mano, viaggio, spandimento del materiale e scarico, esclusi gli oneri di discarica autorizzata							
		MISURAZIONI:							
		Demolizione tramezzature	15,02						
		taglio muratura	3,65						
		demolizione pavimento	26,89						
		spicconatura intonaco	5,05						
		rimozione manto di copertura	11,24						
		rimozione porte interne	1,50						
		rimozione infissi esterni	2,34						
		SOMMANO m^2					65,69	31,40	2.062,67
6	PR.R.00560.040.a	Consolidamento di murature di qualsiasi genere, anche ad una testa, mediante l'applicazione di rete elettrosaldata 10 x 10 diametro minimo di mm 6. Compreso: la spicconatura dell'intonaco, la spazzolatura e lavaggio delle superfici d'intervento, la posa della rete con fissaggio meccanico, i tagli, gli sfridi, le piegature e le sovrapposizioni della rete, intonaco con malta cementizia antiritiro a kg 300 spessore non inferiore a cm 4, la rifinitura su un lato							
		MISURAZIONI:							
		pareti piano terra	200,55			4,000	802,20		
		pareti vano scala	13,70			7,500	102,75		
		pareti piano primo	101,10			3,200	323,52		
		pareti facciate esterne	757,62				757,62		
		parapetto interno terrazze	2,00	26,10		0,900	46,98		
		SOMMANO m^2					2033,07	36,29	73.780,11
7	PR.R.00290.010.a	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, pianelle o tavolato e piccola orditura in legno compreso smontaggio di converse, canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, pianelle o tavolato e piccola orditura in legno							
		MISURAZIONI:							
		rimozione manto di copertura	224,81				224,81		
		SOMMANO m^2					224,81	12,85	2.888,81
8	PR.R.02110.030.c	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie da 3,01 a 5 m^2							
		MISURAZIONI:							
		porte interne	20,00	0,80		2,100	33,60		

Nr. Or	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		porte esterne	6,00	1,20		2,300	16,56		
		SOMMANO m²					50,16	5,38	269,86
9	PR.R.02110.010.a	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m²							
		MISURAZIONI:							
		finestre da 80 cm	13,00	0,80		1,400	14,56		
		finestre da 120 cm	14,00	1,20		1,400	23,52		
		finestre da 150 cm	2,00	1,50		1,400	4,20		
		balconi da 100 cm	2,00	1,00		2,300	4,60		
		SOMMANO m²					46,88	8,28	388,17
11	PR.R.00570.010.a	Risanamento di calcestruzzo mediante le seguenti lavorazioni: demolizioni di tutte le parti friabili, incoerenti o in fase di distacco; spazzolatura manuale o meccanica delle armature ossidate con rimozioni di tutte le parti copriferro anche leggermente ammalorate e sfarinanti; pulizia del sottofondo per eliminare polveri, tracce di olii grassi e disarmanti; applicazione di boiacca per il trattamento anticorrosivo e la protezione di ferri di armatura da applicare a pennello dopo accurata spazzolatura; accurato lavaggio della zona di intervento e successivo ripristino volumetrico e strutturale con malta cementizia pronta all'uso per riprese e stuccature a spessore, fibrorinforzata con microfibre sintetiche priva di componenti metallici tixotropica con elevate caratteristiche meccaniche idonea per ripristini di travi, pilastri, ecc. e per ricostruzioni volumetriche su pareti verticali e su soffitti, posto in opera a cazzuola per spessori fino a 2 cm per trattamenti isolati di superfici inferiori a 3 dm²							
		MISURAZIONI:							
		10% delle superfici (soffitti)	378,73			0,100	37,87		
		SOMMANO m²					37,87	119,67	4.531,90
12	PR.E.00820.090.c	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle a dieci fori (8x25x25 cm): con malta bastarda con malta bastarda							
		MISURAZIONI:							
		nuovi tramezzi		6,25		4,000	25,00		
		SOMMANO m²					25,00	28,71	717,75
13	PR.E.00710.010.a	Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: con malta fine di calce e pozzolana, su superfici orizzontali con malta fine di calce e pozzolana, su superfici orizzontali							
		MISURAZIONI:							
		portico	62,00				62,00		
		terrezze	2,00			64,860	129,72		
		terrazzo scala emergenza	20,48				20,48		
		tettoia portico	25,00				25,00		
		SOMMANO m²					237,20	11,50	2.727,80

Nr. Ord	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
14	PR.R.00710.010.a	Fornitura e posa in opera di intonaco civile a 3 strati, per interni ed esterni, (rinzaffo aperto, corpo dell'intonaco o arriccio, rasatura) rispondente alle indicazioni della bioedilizia e conforme alla Direttiva CEE 89/106. L'intonaco verrà posato per uno spessore complessivo di 2 cm su superfici verticali e di 1,5 cm su superfici orizzontali. I primi due strati (rinzaffo aperto e corpo dell'intonaco) saranno applicati e lavorati con frattazzo, cazzuola o spatola americana, su supporti accuratamente bonificati, puliti, e saturati con acqua, attraverso l'applicazione della seguente malta: calce idraulica naturale di colore grigio-nocciola chiaro, ottenuta attraverso la cottura, in forno verticale di pietra e mattoni refrattari, di calcari marnosi selezionati, di qualità costante e prodotta in assenza di sinterizzazione e clinkerizzazione (cotta a temperature non superiori a 900°C), caratterizzata da un ridotto contenuto di sali solubili, dall'assoluta assenza di additivi chimici e cemento, nonchè dall'elevato potere di inibizione nei confronti dei batteri e degli insediamenti biodeteriogeni (muffe ecc.). La sabbia da utilizzare, sarà di origine silicea, lavata, vagliata e ventilata, scricchiolante alla mano senza tracce di sporco, materie organiche e melmose o comunque dannose, con curva granulometrica ben assortita (0-3 mm). La calce idraulica sarà dosata a 400 kg/mc di sabbia, con un rapporto in volume tra legante/inerte pari a 1 a 3 . Per incrementare le prestazioni dell'intonaco in termini di adesività, lavorabilità, coesione, resistenza, stabilità, impermeabilità all'acqua e permeabilità al vapore, la calce idraulica sarà additivata (con una quantità pari al 10% del peso della calce) con il composto aggiuntivo, bioedile, esclusivamente a base di caolino, composti di calcio e fibre naturali, a reazione superpozzolanica assimilabile al cocciopesto. Il terzo strato di circa 2-3 mm di spessore, (rasatura) sarà costituito da una malta composta da grassello di calce, perfettamente spento, cotto a bassa temperatura e stagionato almeno 6 mesi, misto a tufina e sarà applicato e lavorato a frattazzo, o cazzuola, o spatola americana su supporti accuratamente puliti ed eventualmente saturati con acqua. Il tutto, da misurarsi sulla superficie effettivamente intonacata, eseguito con predisposte guide su pareti e soffitti, piani o curvi, interni o esterni, escluse le impalcature e i ponteggi di servizio ed ogni altra opera provvisionale, compreso altresì, ogni onere e magistero.							
		MISURAZIONI:							
		intonaco su pareti divisorie	2,00	18,80		4,000	150,40		
		intonaco soffitti	359,87				359,87		
		SOMMANO m^2					510,27	42,43	21.650,76
15	PR.E.00720.020.a	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 m¦ di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente spessore non inferiore a 4 cm							
		MISURAZIONI:							
		piano terra	244,41				244,41		
		piano primo	101,76				101,76		
		SOMMANO m^2					346,17	17,13	5.929,89
16	PR.E.00710.010.b	Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: con malta di sabbia e cemento, su superfici orizzontali							
		MISURAZIONI:							
		terrazze	129,72				129,72		
		tettoia portico	25,00				25,00		
		terrazzo scala emergenza	20,48				20,48		
		portico	62,00				62,00		
		SOMMANO m^2					237,20	11,80	2.798,96
17	PR.E.01210.010.a	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume-polimero elastomerica, flessibilità a freddo -25 ¦C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8¸10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in filo continuo di poliestere non tessuto spessore 3 mm							
		MISURAZIONI:							
		coibentazione terrazze	129,72				129,72		
		coibentazione terrazzo scala emergenza	20,48				20,48		
		coibentazione tettoia portico	25,00				25,00		
		coibentazione portico	62,00				62,00		
		SOMMANO m^2					237,20	9,52	2.258,14
18	PR.E.01330.040.b	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 30x30 cm, spessore non inferiore a 9 mm: granigliato naturale opaco							
		MISURAZIONI:							
		piano terra	139,97				139,97		
		piano primo	111,95				111,95		

Nr. Ord	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		sfrido 10% supeficie piano terra e primo	251,92			0,100	25,19		
		SOMMANO m^2					277,11	41,23	11.425,25
19	PR.E.01330.070.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 BI, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32,5 con giunti connessia cemento bianco o colorato, compresi tagli, sfidi, pulitura finale e pezzi speciali, delle dimensioni 20x20 cm,con superfici antiscivolo, tinta unita naturale opaca,							
		MISURAZIONI:							
		bagno e spogliatoio personale	15,25				15,25		
		bagni pubblico	12,60				12,60		
		bagno portatore di handicap	6,88				6,88		
		cucina	58,50				58,50		
		sfrido 10%	93,23			0,100	9,32		
		SOMMANO m^2					102,55	40,51	4.154,30
20	PR.E.01520.010.a	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII, con superficie liscia o semilucida poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, compresa la stuccatura dei giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale e i pezzi speciali: Da cm 20x20 o 20x25 in tinta							
		MISURAZIONI:							
		bagno e spogliatoio personale	25,60			2,000	51,20		
		bagni pubblico	29,75			2,000	59,50		
		bagno portatore handicap	10,70			2,000	21,40		
		cucina	31,00			2,000	62,00		
		sfrido 10%	97,05			0,100	9,71		
		SOMMANO m^2					203,81	40,21	8.195,20
21	PR.E.01410.050.a	Pedate, zoccoletti rampanti, ripiani per scale ecc. a contorni non rettangolari, sagomati, in pietra naturale o marmo, dello spessore di 3 cm di larghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 cm, lucidate sul piano e sulle coste in vista, con spigoli leggermente smussati poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, stuccature, stilature, sigillature dei giunti, grappe, ecc. misurati secondo il minimo rettangolo circoscritto: Bianco venato bianco venato							
		MISURAZIONI:							
		scala pedate	19,00	1,20	0,300		6,84		
		scala alzate	19,00	1,20	0,220		5,02		
		scala battiscopa gradini	14,00	0,40	0,200		1,12		
		scala battiscopa pianerottoli	3,00	4,50	0,200		2,70		
		SOMMANO m^2					15,68	144,25	2.261,84
22	PR.E.01360.010.a	Pavimento in klinker ceramico non gelivo, con resistenza a compressione non inferiore a 25 N/mm¦, durezza superficiale non inferiore a 6 Mohs, dello spessore 8,16 mm, rispondenti alle norme UNI EN 121 e 186/1, fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti fugati a cemento bianco o colorato o idoneo premiscelato (secondo indicazioni progettuali o della Direzione dei Lavori) compresa imboiaccatura dei giunti non inferiore a mm 5 , compresi tagli, sfridi pulitura e pezzi speciali. Superfice grezza, vari colori Piastrelle opache da cm 24,5 x 6							
		MISURAZIONI:							
		terrazze	129,72				129,72		
		terrazzo scala emergenza	20,48				20,48		
		portico	62,00				62,00		
		sfrido 10%	212,20			0,100	21,22		
		SOMMANO m^2					233,42	51,07	11.920,76
23	PR.E.01580.050.a	Zoccolino battiscopa in gres fine porcellanato posto in opera con idoneo collante: Tinta unita e granigliato naturale tinta unita e granigliato naturale							
		MISURAZIONI:							
		zoccolino piano terra	103,50				103,50		
		zoccolino piano primo	112,84				112,84		
		sfrido 10%	216,34			0,100	21,63		
		SOMMANO m					237,97	12,34	2.936,55
24	PR.E.01580.060.b	Zoccolino battiscopa in klinker ceramico a superfice grezza ad alta resistenza posto in opera con idoneo collante Battiscopa da 24,5x4,3x4,3 superficie satinata							
		MISURAZIONI:							
		zoccolino per terrazze	75,60				75,60		
		sfrido 10%	75,60			0,100	7,56		
		SOMMANO m					83,16	12,95	1.076,92

Nr. Ord	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
25	PR.E.01130.010.a	Applicazione di liquido antiparassitario per la prevenzione e la conservazione delle strutture lignee mediante accurata pulizia delle superfici da trattare con scortecciatore o cartavetro, stesura a tre passate intervallate per favorire il massimo assorbimento del prodotto ed ogni altro onere e magistero per realizzare l'intervento a perfetta regola d'arte con vernice antitarlo funghicida con vernice antitarlo funghicida							
		MISURAZIONI:							
		manutenzione grossa orditura	224,86				224,86		
		SOMMANO m^2					224,86	6,11	1.373,89
26	PR.E.01170.040.b	Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso cicogne di sostegno in acciaio zincato da 8/10							
		MISURAZIONI:							
		canale di gronda tetto	58,30				58,30		
		canale di gronda terrazzo	60,20				60,20		
		SOMMANO m					118,50	12,83	1.520,36
27	PR.E.01150.010.a	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con embrice e coppo con embrice e coppo							
		MISURAZIONI:							
		tegole	224,86				224,86		
		SOMMANO m^2					224,86	37,38	8.405,27
28	PR.E.01110.040.b	Piccola orditura, fornita e posta in opera compresa l'intestatura, la muratura delle testate e la chiodatura alla struttura sottostante in legname di castagno in legname di castagno €/mc 1217.56 = €/mq 27.74							
		MISURAZIONI:							
		piccola orditura	224,86				224,86		
		SOMMANO m^2					224,86	27,74	6.237,62
29	PR.E.02110.020.a	Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio							
		MISURAZIONI:							
		per pareti esterne	756,62				756,62		
		parapetto interno terrazze	46,98				46,98		
		SOMMANO m^2					803,60	2,40	1.928,64
30	PR.E.02110.010.a	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con applicazione di isolante acrilico all'acqua con applicazione di isolante acrilico all'acqua							
		MISURAZIONI:							
		preparazione fondo pareti interne	1407,67				1407,67		
		preparazione fondo soffitti	358,85				358,85		
		a detrarre rivestimenti	194,10				-194,10		
		SOMMANO m^2					1572,42	2,10	3.302,08
31	PR.E.02120.040.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne con idropittura traspirante e idrorepellente con idropittura traspirante e idrorepellente							
		MISURAZIONI:							
		Tinteggiatura pareti interni	1213,57				1213,57		
		Tinteggiatura soffitti	358,85				358,85		
		SOMMANO m^2					1572,42	5,70	8.962,79
32	PR.E.02120.070.b	Pittura minerale a base di silicato di potassio a superficie liscia opaca, secondo norma DIN 18363, con resistenza agli agenti atmosferici e permeabilità al vapore, per esterni ed interni, applicata a pennello in due mani, esclusa preparazione del supporto: colorata							
		MISURAZIONI:							
		tinteggiatura pareti esterne	756,62				756,62		
		tinteggiatura parapetto interno terrazze	46,98				46,98		
		SOMMANO m^2					803,60	7,28	5.850,21

Nr. Or	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
33	PR.E.01830.030.b	Monoblocco in legno e alluminio fisso o con parti apribili con o senza sopraluce fisso o apribile ad una o piu ante. Costituite da :controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; Sono compresi: il telaio esterno costituito dai montanti della sezione minima di mm 100, con ricavata la battuta per l'anta, distanziatore e guida per l'avvolgibile, il traverso superiore con sede di appoggio per il cassonetto, il traverso inferiore asolato (escluso per le portefinestre) per lo scarico dell'acqua, il telaio mobile realizzato con profili a sezione tubolare, della sezione minima di mm 52, la serranda avvolgibile in PVC tipo pesante da 5,00 kg/m¦, il rullo, i supporti reggirullo avvolgibile con cuscinetti a sfera, le cinghie, gli avvolgitori automatici con placche, le pulegge, i fondelli, il rullino guida cintino, i rinforzi metallici per teli di larghezza superiore a cm 130, il cassonetto, le guarnizioni di neoprene, gli apparecchi di manovra, i fermavetro a scatto, i pezzi speciali, le cerniere, le squadrette di alluminio, le maniglie di alluminio fuso, il controtelaio, da murare, in profilato di lamiera zincata da 10/10 di mm.Compresi i seguenti trattamenti per i materiali metallici: - per la lamiera in acciaio: zincatura a caldo; - per i profilati e le lamiere di alluminio: fosfatazione a caldo, prima mano di verniciatura ad immersione, polimerizzazione a forno a 160 ¦C, verniciatura finale con smalto semilucido data elettrostaticamente a forno a 150¦C, per le parti in legno massello trattate con due mani di impregnante e finitura monocomponente elastica e trasparente. Per superfici da 3.01 fino a 5.00 m² Per superfici da 3.01 fino a 5.00 m¦ MISURAZIONI: finestre e porte finestre	46,88				46,88		
		SOMMANO mq					46,88	366,86	17.198,40
34	PR.E.01820.020.c	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, con esclusione delle maniglie e degli eventuali vetri, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60-70-80-90 cm. Con anta ad una specchiatura predisposta per il montaggio vetro rovere naturale rovere naturale MISURAZIONI: porte interne	10,00				10,00		
		SOMMANO cad					10,00	363,95	3.639,50
35	PR.E.01810.020.a	Portoncino blindat ,fornito e posto in opera, realizzato con battente costituito da una doppialamiera d'acciaio elettrozincata dello spessore di mm 10/10, con rinforzointerno e nervature anch'esse in acciaio, saldate sui tre lati. Serratura a doppia mappa, dotata di n¦ 4 chiavistelli del diametro mm 18 in acciaio nichelato, con corsa di circa mm 35 nel telaio, più il mezzo giro diservizio con due aste verticali che azionano un chiavistello in basso con deviatore e un'asta con perno rotativo che va abloccare la parte superiore. Chiusura dal lato cerniere di acciaio nichelato del diametro minimo di mm 14, montati su supporto di mm 60/10 di spessore. Controtelaio in lamiera di acciaio elettrozincata, dotatodi almeno n¦ 8 zanche, piegate e nervate, per l'ancoraggio alla muratura. Telaio realizzato in lamiera di acciaio dello spessore di mm 20/10 montanti e testata superiore collegati con saldatura a filo continuo, verniciato con polveri epossidiche in tinta testa di moro, previo trattamentoa base di fosfati di zinco-manganese. Il battente é rivestito con due pannelli, spessore minimo mm 6, impiallacciati in mogano o noce. Sono compresi: le cerniere di acciaio regolabili autolubrificanti; il compasso di sicurezza fissato al telaio con bullone a testa cilindrica e dado esagonale; una piastra in acciaio al manganese inserita tra la serratura e l'esternodella porta; le guarnizioni di battuta; la soglia mobile automatica a filo pavimento; lo spioncino panoramico; il pomolo fisso esterno e la maniglia interna in alluminio; la coibentazione del battente; le opere murarie. E'inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. La porta deveessere certificata in classe 1 antintrusione secondo norma UNI 9569. Ad un'anta dimensioni cm 80-85-90 x 210-220 MISURAZIONI: porte blindate	5,00				5,00		
		SOMMANO cad					5,00	1075,12	5.375,60
36	PREZZ. DEI	IMPIANTO ELETTRICO (SCHEDA A6 - PUBBLICAZIONE DEI 2014) MISURAZIONI: Impianto Elettrico	472,00				472,00		
		SOMMANO m²					472,00	36,67	17.308,24
37	PREZZ. DEI	IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO (SCHEDA A6 - PUBBLICAZIONE DEI 2014) MISURAZIONI: Impianto idro-termo-sanitario	472,00				472,00		
		SOMMANO m²					472,00	142,58	67.297,76
40	PREZZ. DEI	SISTEMAZIONE ESTERNA (SCHEDA I3 - PUBBLICAZIONE DEI 2014) MISURAZIONI:							

Nr. Ord	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	1444,00				1444,00		
		SOMMANO m²					1444,00	32,91	47.522,04
41	PR.E.2140.110.a	Verniciatura in colori correnti chiari per opere in ferro, a due mani a coprire, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Smalto oleosintetico opaco							
		MISURAZIONI:							
		ringhiera di recinsione + n° 2 cancelli							
		SOMMANO m²	160,00					10,28	1.644,80
		TOTALE euro							366.733,34