



COMUNE DI PADOVA

Settore Lavori Pubblici



PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

AMBITO: **ARCELLA**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Riqualficazione edificio ex Coni

Elaborato: PERIZIA

RUP: Ing. Nichele Emanuele

Capo Settore: Ing. Nichele Emanuele

Progettisti: Arch. Domenico Lo Bosco



RELAZIONE

Codice intervento n° A2

CUP

importo complessivo: € 4'487'000,00

data: Febbraio 2021

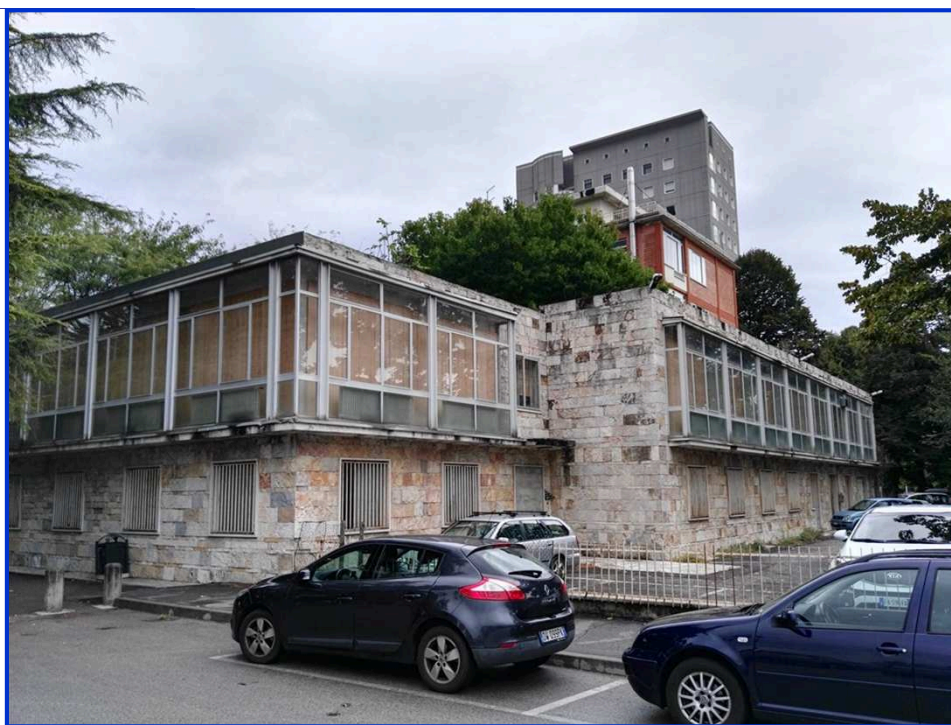
CODICE

A 2

oggetto

Relazione di stima del fabbricato denominato palazzo ex C.O.N.I., di proprietà della ditta “IMMOBILIARE AURIGA S.R.L.”, ubicato in via Tiziano Aspetti, 259, quartiere Arcella, del Comune di Padova.

35131 Padova



committente **COMUNE di PADOVA**

Via N. Tommaseo, 60 – 35131 Padova – tel.049/8204372 – e-mail:espropri@comune.padova.it

Relazione di stima del fabbricato denominato palazzo ex C.O.N.I., di proprietà della ditta “IMMOBILIARE AURIGA S.R.L.”, ubicato in via Tiziano Aspetti, 259, quartiere Arcella, del Comune di Padova.

Estremi catastali: N.C.E.U., fg.42, mapp.206, subb.1-3-5-6-8-9-10-11.

Richiedente: Comune di Padova.

Negoziio giuridico: Protocollo d’intesa n.61062, del 28/6/2016 - Richiesta di Prestazione prot. n.87122-1, del 19/9/2016.

Relazione di stima del fabbricato denominato palazzo ex C.O.N.I., di proprietà della ditta “IMMOBILIARE AURIGA S.R.L.”, ubicato in via Tiziano Aspetti, 259, quartiere Arcella, del Comune di Padova.

Estremi catastali: N.C.E.U., fg.42, mapp.206, subb.1-3-5-6-8-9-10-11.

Richiedente: Comune di Padova.

Negoziio giuridico: Protocollo d’intesa n.61062, del 28/6/2016 - Richiesta di Prestazione prot. n.87122-1, del 19/9/2016.

INDICE

Premessa

1	Ubicazione dell’immobile - Caratteristiche della zona	3
1.1	Dati catastali	4
1.2	Descrizione del bene	6
1.3	Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica.....	10
1.4	Dati metrici di consistenza	11
1.5	Destinazione urbanistica	13
1.6	Certificazione di conformità e documentazione acquisita.....	13
	PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
	SCOPO DELLA STIMA.....	13
2	ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	14
3	Criteri e metodologie estimative	15
3.1	Applicazione del Market Comparison Approach (MCA)	16
3.2	Il procedimento del MCA	16
3.2.1	Scelta delle caratteristiche	18
3.2.2	Individuazione del set dei comparables	19
3.3	Indicatori di mercato	21
3.4	Determinazione del valore di mercato	22
3.4.1	Tabelle di comparazione	22
3.4.2	Sintesi valutativa.....	22
3.4.3	Determinazione del valore unitario caratteristico (Vuc)	23
3.5	Determinazione valore di mercato	23
3.6	Criteri e metodologia estimativa adottata per la stima del garage.....	24
3.7	Determinazione del valore di mercato del garage.....	24
3.8	Valore di mercato dell’intero immobile	28

Premessa

La presente relazione di stima viene redatta a seguito di richiesta del Comune di Padova con nota prot. n.192860, del 04/06/2016, ed in conformità del Protocollo d'intesa n.61062, del 28/06/2016, e successiva Richiesta di prestazione prot.n.87122-1, del 19/9/2016.

La stessa riguarda la valutazione del fabbricato denominato palazzo ex C.O.N.I., di proprietà della società "IMMOBILIARE AURIGA S.R.L.", ubicato in via Tiziano Aspetti, 259, quartiere Arcella, del Comune di Padova.

Scopo della presente relazione estimale è pertanto la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene, finalizzato all'acquisto da parte del Comune di Padova per essere destinato a sede di propri uffici.

Ai fini valutativi il Comune ha prodotto le visure ed estratti di mappa catastali, l'estratto del Piano degli Interventi (P.I.), del Repertorio Normativo, nonché l'estratto delle Norme Tecniche Operative.

In data 21/09/2016 è stato eseguito sopralluogo sia esterno che interno ai locali, durante il quale si sono accertate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

La valutazione verrà eseguita con riferimento all'attualità e nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura.

Parte I – Identificazione e Descrizione del bene

1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in posizione semicentrale del territorio comunale sito a nord est della ferrovia Milano-Venezia, quartiere S. Carlo, in angolo tra via G. Reni e Piazzale Azzurri d'Italia.

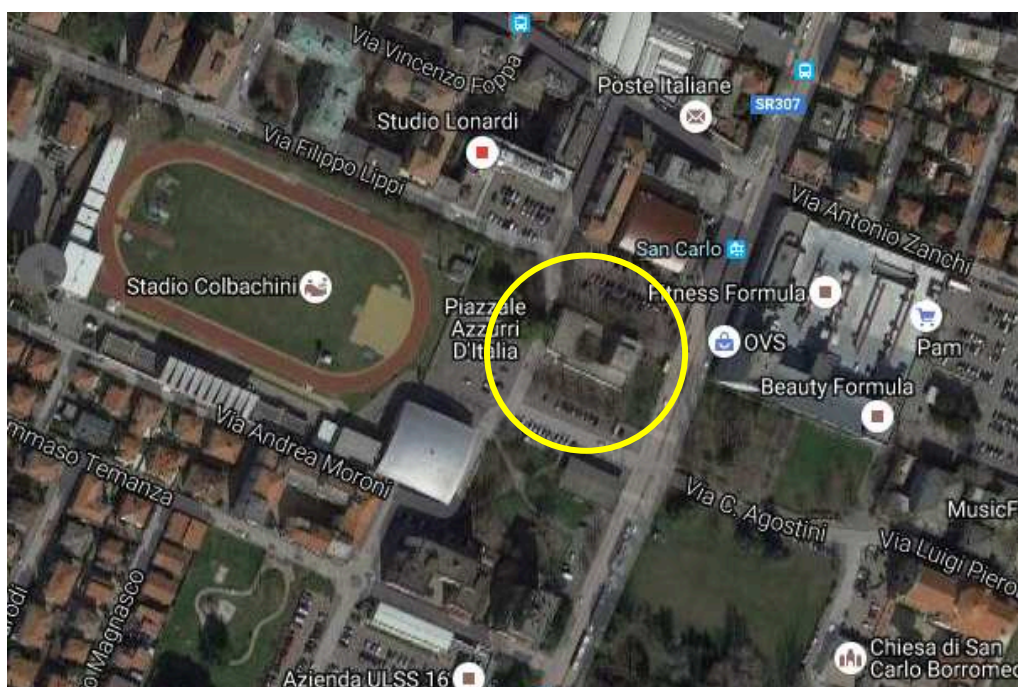
La via G. Reni rappresenta la prosecuzione di via T. Aspetti, quest'ultima costituente importante asse viario che dalla Stazione Ferroviaria, e da qui al centro storico della città, porta ai comuni situati a nord del capoluogo.

La zona risulta altresì servita dalla linea di trasporto cittadino metrotram che collega via Pontevigodarzere (che rappresenta il proseguimento di via G. Reni verso la periferia) con il centro della città.

L'area sulla quale insiste l'immobile risulta prospiciente Piazzale Azzurri d'Italia: su quest'ultimo prospetta anche lo stadio Colbachini, un impianto sportivo di atletica leggera, negli anni passati teatro di incontri di rugby a livello nazionale, mentre attualmente è un punto di riferimento per l'attività tecnica del Veneto di atletica leggera.

La zona in riferimento risulta caratterizzata dalla presenza di edifici con tipologia edilizia in prevalenza di tipo intensivo di diverse epoche costruttive, anni '60 e '70; le destinazioni d'uso prevalenti sono di tipo residenziale, non particolarmente diffuse le attività commerciali e direzionali.

Di seguito si riporta la localizzazione toponomastica riguardante l'immobile di cui trattasi:



1.1 Dati catastali

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta così censita al Catasto Terreni del Comune di Padova:

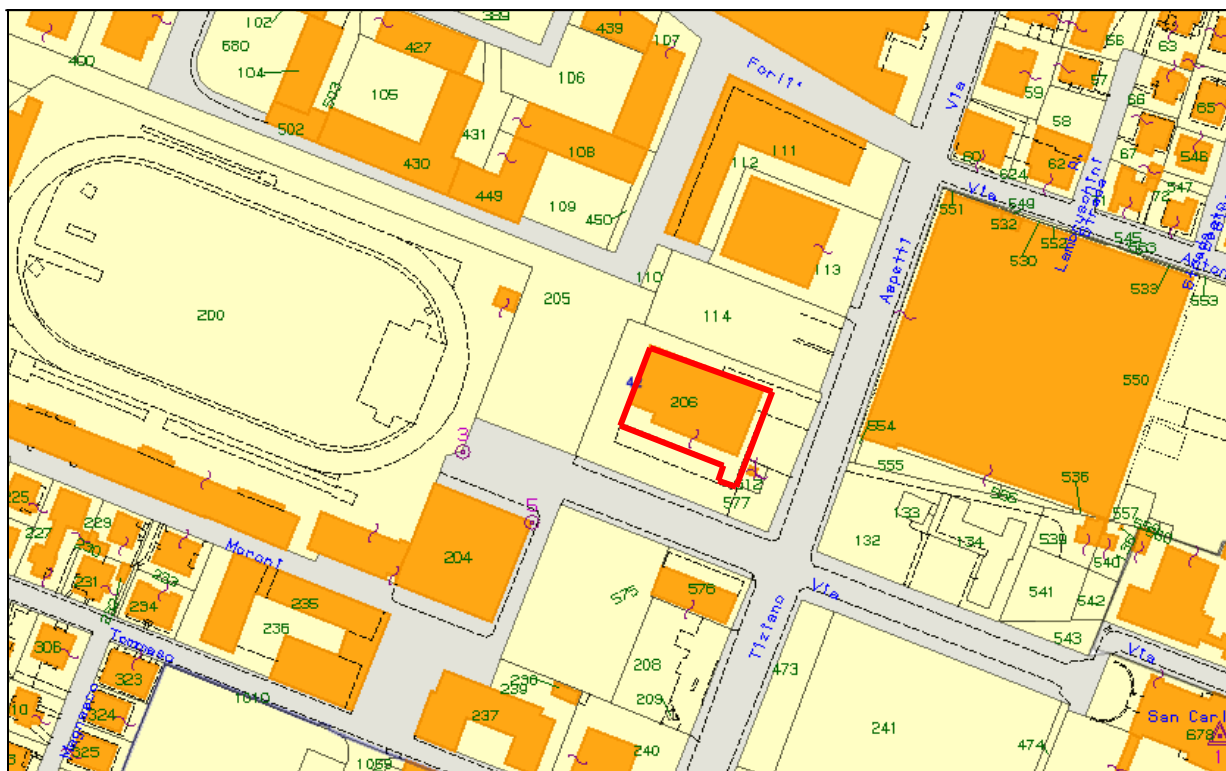
Foglio	Particella	Qualità	Partita	Superficie (m ²)
42	206	Ente urbano	1	1440

Al catasto fabbricati l'immobile risulta così identificato:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
42	206	3	A/10	1	2,5 vani	1.168,48
42	206	5	A/10	2	8 vani	4.358,90
42	206	6	A/10	1	7,5 vani	3.505,45
42	206	8	C/6	2	m ² 46	95,03
42	206	9	A/10	1	58,5 vani	27.342,52
42	206	10	A/10	1	4,5 vani	2.103,27
42	206	11	A/10	1	8 vani	3.738,15

Tutte le unità sono intestate alla ditta: "IMMOBILIARE AURIGA S.R.L. con sede in Padova, c.f. 01422680288 – Proprietà per 1/1".

Di seguito viene riportato l'estratto di mappa catastale con delimitato in rosso l'immobile oggetto di valutazione:



Il mappale 206 è di fatto racchiuso dal mappale 577 destinato parte a marcia-piede e parte a spazi di uso pubblico.

1.2 Descrizione del bene

Il fabbricato di cui trattasi insiste su un lotto urbano, avente la configurazione di un quadrilatero regolare, posto in angolo tra Piazzale Azzurri d'Italia e via Tiziano Aspetti; lo stesso, costruito intorno alla metà degli anni 80, è dotato di cortile interno ed è articolato su cinque piani fuori terra con copertura piana.

L'edificio, con destinazione di tipo terziario, era originariamente adibito ad uffici del C.O.N.I. (Comitato Olimpico Nazionale Italiano), dove veniva effettuato lo spoglio delle schedine del Totocalcio. L'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può considerarsi "scadente" tenuto conto sia dell'epoca di costruzione che del periodo di inattività della struttura (l'immobile risulta chiuso da oltre dieci anni).

L'edificio risulta inoltre oggetto di danneggiamenti da parte di ignoti che vi hanno trovato rifugio occasionale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









1.3 Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica

Si riporta di seguito una descrizione sommaria delle caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica dell'immobile:

- Struttura in elevazione costituita da pilastri in c.a. e pareti esterne in blocchi di laterizio;
- Tramezzature interne in laterizio;
- Solai in latero-cemento;
- Pavimenti parte in marmo e parte in mattonelle in graniglia di marmo (tipo palladiana);
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;
- Porte interne in legno tamburate;
- Serramenti esterni in alluminio anodizzato;
- Avvolgibili in PVC.

Per quanto attiene la dotazione impiantistica dell'edificio si ritiene di sopras-
sedere alla descrizione degli impianti tenuto conto che, in relazione al lungo
periodo di inutilizzo, è da prevedere il loro completo rifacimento.

1.4 Dati metrici di consistenza

La superficie commerciale del fabbricato, effettuata mediante la misurazione
delle planimetrie catastali supportata da ausili informatici, viene riportata,
distinta per destinazione d'uso e per piano, nel seguente prospetto:

Piani	Destinazione	Sup. lorda	H (m)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (m ²)
Terra	Uffici	750,00	2,90	1,00	750,00
Primo	Uffici	861,00	3,00	1,00	861,00
Secondo	Uffici	156,00	3,00	1,00	156,00
	Terrazza	760,00	-	0,1*	76,00
Terzo	Uffici	156,00	3,00	1,00	156,00
Quarto	Uffici	165,00	3,00	1,00	165,00
Totale					2.164,00

* Il D.P.R. 138/98 stabilisce che per le unità immobiliari a destinazione terziaria la superficie dei balconi, terrazze e simili, viene computata nella misura del 10%.

L'unità immobiliare destinata a garage, individuata con il subalterno 8, ed autonomamente censita al Catasto Fabbricati in Categoria C/6, ha una consistenza complessiva di m² 46,00

Si ritiene utile precisare che le diverse unità immobiliari costituenti il fabbricato è possibile suddividerle in due classi dimensionali in base alla loro consistenza superficiale, e più precisamente:

- ✓ una prima classe, riguardante le porzioni di immobile aventi superficie variabile da m² 49,00 a m² 165,00, costituita dai subb.3-6-10-11;
- ✓ una seconda classe, riguardante le porzioni di fabbricato aventi una superficie commerciale variabile da m² 232,00 a m² 1.494,00¹, costituita dai subb.5-9.

Si riportano di seguito i prospetti delle unità immobiliari appartenenti alle due diverse classi dimensionali:

Unità immobiliari	Piano	Superficie commerciale (m ²)
Sub. 3	Terra	49,00
Sub. 6	Terzo	156,00
Sub. 10	Primo	67,00
Sub. 11	Quarto	165,00
Totale		437,00

¹ Si precisa che la consistenza di m² 1.494,00 è riferita ad una unità immobiliare che, in una ipotesi di trasformazione, risulta divisibile in più unità immobiliari aventi superfici variabili da circa m² 226,00 a circa m² 400,00 [(.m² 226,00 + m² 400,00)/2=m² 313 e in c.t. m²300,00].

Unità immobiliari	Piano	Superficie commerciale (m ²)
Sub. 5	secondo	232,00
Sub. 9	Terra/primo	1.494,00
Totale		1.726,00

1.5 Destinazione urbanistica

Secondo il vigente Piano degli Interventi il fabbricato di cui trattasi ricade in **“Zona residenziale di completamento 2”**, regolata dall’art 11 delle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.), il quale tra l’altro recita:

“Le Zone Residenziali sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni d’uso compatibili con la destinazione residenziale.....

.....omissis.....

Nelle zone residenziali a servizio delle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all’aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni unità abitativa;.....

.....omissis.....”

1.6 Certificazione di conformità e documentazione acquisita

Dalla committenza non è stata fornita alcuna documentazione (agibilità, conformità impianti tecnologici, ecc.).

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato, da attribuire al bene in precedenza descritto, finalizzata all'acquisizione dello stesso da parte del Comune di Padova per essere destinato a sede di propri uffici.

La valutazione viene eseguita con riferimento all'attualità ed alle condizioni in cui si presenta l'immobile considerato libero da vincoli di qualsiasi genere e da persone e cose.

2 ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Con il Rapporto Immobiliare 2016 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA), è stata fornita una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. In tale Rapporto sono stati pubblicati i risultati dell'analisi dei mercati immobiliari relativamente alla tipologia uffici, negozi e capannoni, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2015, di intensità di mercato e livello delle quotazioni immobiliari medie per regione ed area territoriale.

Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, commerciale e produttivo, mostra nel 2015 una stagnazione dei volumi di compravendita rispetto al 2014 (-0,1%).

Questo è il risultato di un andamento settoriale piuttosto diversificato. Da un lato, infatti, il settore produttivo perde il 3,5% e il settore terziario chiude con una perdita dell'1,9%, mentre dall'altro fa eccezione il settore commerciale che registra un incremento dell'1,9%.

Per quanto riguarda le unità immobiliari delle tipologia uffici, nell'Area del Nord Est, il Veneto è la regione che presenta il maggior numero di stock immobiliare (n.70452), e rappresenta l'11% dello stock complessivo a livello nazionale, secondo solo alla Lombardia (22%).

Per quanto riguarda il volume delle compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio a livello nazionale, nel 2015 si è registrata una flessione dell'1,7% rispetto al 2014. Nell'area Nord Est la regione Veneto, con una quota di mercato pari a circa il 10% fa registrare un incremento nelle transazioni pari all'1,5%.

In controtendenza rispetto a quanto osservato negli anni precedenti, nel 2015 i volumi di compravendita degli uffici risultano maggiormente concentrati nei capoluoghi. Tra le aree del paese si osserva una medesima tendenza nel Nord Est, dove si registra un calo (-9,3%) per i Comuni minori e -7,2% per i Comuni capoluoghi).

L'intensità del mercato degli uffici misurata dall'IMI (indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare) nell'area Nord Est, è poco inferiore a quella osservata nel 2014 1,34% (-0,02 punti percentuali). In tale Area la regione Veneto registra il valore percentuale pari all'1,5%.

Le quotazioni medie a livello nazionale risultano in calo in tutte le regioni (-0,2% rispetto al 2014).

Nel Nord Est il calo è stato di poco inferiore (-1,8%).

3 Criteri e metodologie estimative

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

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima si ritiene di redigere la stima secondo la *metodologia diretta* basata sulla comparazione, esplicitata attraverso il Market Comparison Approach (MCA), che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparabili con quello in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

3.1 Applicazione del Market Comparison Approach (MCA)

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, misurate mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, descritte secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

3.2 Il procedimento del MCA

Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*), dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso di specie tenuto conto che l'intero edificio, pur costituito da unità immobiliari aventi la medesima destinazione d'uso (uffici) si è ritenuto, ai fini di una corretta e più aderente alla realtà, valutare lo stesso sulla base di due diverse indagini mediante le quali si sono ottenuti due diversi campioni

di immobili (*comparables*) da porre a confronto con gli immobili rappresentativi (*subject*) dell'edificio da stimare.

Infatti nel caso in esame il bene è costituito da diverse unità immobiliari aventi superfici commerciali variabili da m² 49,00 a m² 1.494,00.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA IMMOBILI : è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai *comparables* C_i ($i=1, \dots, m$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta (Allegati nn.1-6);
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI: è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative (Allegati nn.4-9);
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE: è la tabella dei calcoli (Allegati nn.5-10). In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$$\Delta q_j (C_i) = \text{differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica } j\text{-esima posseduta dall'immobile in stima } (q_{sj}) \text{ e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto } (q_{cij});$$

$pm_j (C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j -esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto (ΔP_j) rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j -esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (P_{Ci}) e, in ultimo, effettuando la somma algebrica tra detti valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun *comparable* ($P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

3.2.1 Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile di tipo direzionale, utilizzate per la comparazione:

- **caratteristiche dell'edificio**

- C_1 - localizzazione di dettaglio;
- C_2 - tipologia architettonica;
- C_3 - stato manutentivo dell'edificio;

- **caratteristiche dell'unità immobiliare**

- C_4 – consistenza commerciale ragguagliata;
- C_5 – dotazione ed efficienza degli impianti;

C₆ - funzionalità;

C₇ – stato manutentivo unità immobiliare;

C₈ – dotazione di parcheggi.

Al fine della determinazione dei prezzi marginali si fa presente che, essendosi limitati ad un’analisi esterna dei *comparables*, non si è stati in grado di individuare per le unità prese in considerazione le caratteristiche riportate (dotazione ed efficienza impiantistica, funzionalità, dotazione parcheggi, ecc.).

Il grado di presenza di ciascuna caratteristica, riferita sia al *subject* che ai *comparables*, è riportato nelle TABELLE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI (Allegati nn. 1-6).

Tutte le caratteristiche dei *comparables*, il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per *default* pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi. Lo stato manutentivo del *subject* è stato assunto “scadente”.

3.2.2 Individuazione del set dei comparables

La metodologia estimativa di cui trattasi (MCA), implica la disponibilità di un’adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Nella scelta dei *comparables* si sono tenute in debito conto le consistenze superficiali delle unità immobiliari costituenti l’intero immobile.

Infatti occorre evidenziare che

Per il reperimento dei dati di mercato riguardanti unità immobiliari con le destinazioni delle unità immobiliari costituenti l’immobile oggetto di valutazione (terziaria) si sono condotte le opportune indagini nell’ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita;
- offerte di Agenzie Immobiliari;
- siti internet.

Dal momento che le indagini effettuate, a causa della penuria di dati, non hanno permesso di acquisire un sufficiente numero informazioni utili per la comparazione, si è ritenuto utile estendere le ricerche anche in altre zone aventi la medesima appetibilità di quella in riferimento.

Infatti tale condizione è supportata anche dai parametri unitari riportati nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i cui valori di mercato (min÷max) poco si discostano da quelli riferiti alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Le indagini effettuate hanno permesso di acquisire l'insieme dei *comparables* suddivisi per "classe dimensionale" in relazione alle diverse consistenze del *subject* riportati sinteticamente nelle seguenti tabelle:

Tabella 1 - Direzionale: *subject* di m² 100,00

comparable	indirizzo	fonte	epoca
C _a	Via Dè Menabuoi, 25	Atto c/v 266311/40124	1° semestre 2016
C _b	Via G. Reni, 8	Atto c/v 190454/47233	1° semestre 2016
C _c	Via E. Tazzoli, 12	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _d	Quartiere Arcella	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _e	Quartiere S. Lazzaro	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _f	Via E. Toti, 4	Offerta di mercato	1° semestre 2016

Tabella 2 – Direzionale: *subject* di m² 300,00

comparable	indirizzo	fonte	epoca
C _a	Via Croce Rossa, 26	Atto c/v 18267/10950	1° semestre 2016
C _b	Via T. Aspetti, 260	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _c	Via Savelli	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _d	Via Croce Rossa	Offerta di mercato	1° semestre 2016
C _e	Padova Uno	Offerta di mercato	1° semestre 2016

Nelle tabelle di cui agli Allegati nn. 1-6 per ciascun *comparable* sono riportate, unitamente al relativo prezzo/valore, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

Quando la fonte del dato riguarda un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto del 13% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione. Ordinariamente l'aliquota si attesta su una percentuale che oscilla tra il 10% min ed il 15% max sul prezzo richiesto in relazione alla particolare congiuntura economica che ha prolungato i tempi per la realizzazione della compravendita.

3.3 Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici del segmento di mercato relativo alla tipologia di immobili costituenti l'edificio si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile; tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di Padova, è denominata **“D7 – Arcella nord, Mortise”** ed i relativi parametri sono riportati negli allegati riguardanti le caratteristiche di zona (Allegati nn.1-6).

Successivamente si ricavano le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso (scadente, normale, ottimo), delle tipologie edilizie prevalenti nella zona ed in particolare quelle relative al segmento residenziale.

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun *comparable* con riferimento alla zona OMI di appartenenza, all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al *subject*.

3.4 Determinazione del valore di mercato

3.4.1 Tabelle di comparazione

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate nei seguenti allegati:

- Allegati nn.1-6: Tabelle immobili;
- Allegati nn.4-9: Tabelle dei prezzi marginali;
- Allegati nn.5-10: Tabelle di valutazione.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio (Δ_{medio}) troppo ampio (nel caso di specie superiore al 10% in quanto trattasi di stima particolareggiata), si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti *comparables*.

3.4.2 Sintesi valutativa

La compilazione delle tabelle di valutazione (Allegati nn.5-10) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, e cioè la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche considerate. Tali prezzi corretti delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame; si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato è stata effettuata accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale per più del 10%, percentuale ritenuta accettabile per una stima particolareggiata quale quella richiesta. I *comparables* che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura in rosso.

3.4.3 Determinazione del valore unitario caratteristico (*Vuc*)

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si desume che l'intervallo dei prezzi presenta i seguenti valori (Allegati nn.5-10):

Direzionale: *subject* di m² 100,00

- P' min = € 68.561,25
- P' max = € 74.324,50

Direzionale: *subject* di m² 300,00

- P' min = € 188.314,46
- P' max = € 200.142,81

Pertanto, assumendo la media dei prezzi corretti superstiti come più probabile valore di mercato si ottiene, relativamente alle unità immobiliari il cui *subject* è stato assunto pari a m² 100,00, che il più probabile valore di mercato è pari ad € 72.686,11, corrispondenti a €/m² 726,86, ed in c.t. **€/m² 730,00**. Per le unità immobiliari riconducibili al *subject* assunto pari a m² 300,00 si ottiene che il più probabile valore di mercato è pari ad €/m² 194.432,60, corrispondenti a €/m² 648,11, ed in c.t. **€/m² 650,00**.

3.5 Determinazione valore di mercato

Moltiplicando i valori unitari caratteristici (*Vuc*) così determinati per le consistenze lorde commerciali, riportate al paragrafo 1.4, si determina un valore di mercato pari ad € 1.440.910,00.

Si ritiene utile precisare che il parametro unitario di €/m² 730,00 viene utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito alle porzioni di immobile variabili da m² 49,00 a m² 165,00, costituito dai subb.3-6-10-11.

Moltiplicando la superficie commerciale complessiva riferita alla prima classe dimensionale, pari a m² 437,00, per il valore unitario caratteristico di €/m² 730,00, si ottiene:

$$m^2 437,00 \times €/m^2 730,00 = € 319.010,00$$

Per quanto riguarda invece il valore di mercato delle porzioni di fabbricato costituite dalle unità immobiliari aventi una superficie commerciale variabile da m² 232,00 a m² 1.494,00, si utilizza il valore unitario caratteristico pari ad €/m² 650,00.

Si precisa inoltre che, come già detto in precedenza, la consistenza di m² 1.494,00 è riferita ad una unità immobiliare che, in una ipotesi di trasformazione, risulta divisibile in più unità immobiliari aventi superfici variabili da circa m² 226,00 a circa m² 400,00.

Anche in questo caso moltiplicando la superficie commerciale complessiva corrispondente alla seconda classe dimensionale, pari a m² 1.726,00, si ha:

$$m^2 1.726,00 \times \text{€/m}^2 650,00 = \text{€ } 1.121.900,00$$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile riferito alla superficie complessiva di m² 2.164,00 (cfr. paragrafo 1.4), ad esclusione dei garage, risulta pari ad € 1.440.910,00, secondo il seguente conteggio:

$$\text{€ } 319.010,00 + \text{€ } 1.121.900,00 = \text{€ } 1.440.910,00$$

3.6 Criteri e metodologia estimativa adottata per la stima del garage

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del garage, considerato lo scopo della stima e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa, si è ritenuto opportuno adottare, in ragione della dinamicità del mercato immobiliare locale, il procedimento sintetico-comparativo. Sono stati presi, pertanto, a riferimento dati certi di mercato (atti di compravendita), ed offerte di unità immobiliari similari e/o comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferiti al primo semestre 2016.

3.7 Determinazione del valore di mercato del garage

La metodologia estimativa adottata, come detto, è quella diretta pluriparametrica, attuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

E' stato individuato un adeguato campione di unità comparabili (n. 5 immobili) che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e/o comunque comparabili a quelle dell'unità in argomento.

Le principali caratteristiche che a livello locale incidono prevalentemente sul valore di mercato sono:

- Ubicazione
- Tipologia
- Destinazione
- Stato manutentivo
- Attendibilità
- Consistenza

I valori unitari, individuati dall'indagine di mercato, sono stati opportunamente omogeneizzati come risulta dall'allegata tabella di omogeneizzazione.

Si riportano di seguito i dati rilevati:

1. Fonte: Atto rep.34629/11229 del 24/02/2016;

oggetto: garage;

indirizzo: Via L. da Bologna,1;

superficie: m² 30*;

prezzo: € 27.000,00;

valore unitario : €/m² 900,00;

Osservazioni:

ubicazione: peggiore;

tipologia: analoga;

destinazione: analoga;

stato manutentivo: analogo;

attendibilità: maggiore;

consistenza: analoga.

2. Fonte: Atto rep.58785/18644 del 25/02/2016;

oggetto: garage;

indirizzo: Via Temanza, 1/A;

superficie: m² 15*;

prezzo: € 13.000,00;

valore unitario : €/m² 866,67;

Osservazioni:

ubicazione: peggiore;

tipologia: peggiore;

destinazione: analoga;

stato manutentivo: analogo;

attendibilità: maggiore;

consistenza: minore.

3. Fonte: Atto rep.8826/5009 del 09/06/2016;

oggetto: garage;

indirizzo: Via Saetta, 5;

superficie: m² 14*;

prezzo: € 13.700,00;

valore unitario : €/m² 978,57;

Osservazioni:

ubicazione: analoga;

tipologia: peggiore;

destinazione: analoga;

stato manutentivo: analogo;

attendibilità: maggiore;

consistenza: minore.

4. Fonte: offerta (giugno 2016);

oggetto: garage;

indirizzo: Via Saetta, 24;

superficie: m² 16;

prezzo: € 14.000,00;

valore unitario : €/m² 875,00;

Osservazioni:

ubicazione: analoga;

tipologia: peggiore;

destinazione: analoga;

stato manutentivo: analogo;

attendibilità: minore (trattasi di offerta);

consistenza: minore.

5. Fonte: offerta (giugno 2016);

oggetto: garage;

indirizzo: Via Lorenzo Ghiberti, 5;

superficie: m² 67;

prezzo: € 65.000,00;

valore unitario : €/m² 970,15;

Osservazioni:

ubicazione: peggiore;

tipologia: analoga;

destinazione: analoga;

stato manutentivo: analogo;

attendibilità: minore (trattasi di offerta) ;

consistenza: analoga.

*N.B: la superficie lorda commerciale delle uu.ii.uu, è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di quest'Ufficio secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98 – all. C in analogia alla superficie di riferimento utilizzata per i valori pubblicati dall'OMI.

Si riporta in allegato (Allegato n. 11) la tabella di omogeneizzazione.

Nella predetta tabella i valori unitari rilevati sono stati opportunamente omogeneizzati per tener conto degli aspetti che differenziano le unità immobiliari prese a comparazione rispetto al bene oggetto di stima.

Il più probabile valore unitario omogeneizzato è risultato pari ad €/m² 905,41 ed in c.t. **€ 900,00**.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce indicazioni sui valori di mercato relativi alle unità immobiliari a destinazione Box nella zona OMI denominata **"D7 – Arcella nord, Mortise"** che di seguito si riportano:

Box - stato conservativo normale: Valore €/m² min 700,00-€/m² max 900,00.

Il valore unitario omogeneizzato così ottenuto, moltiplicato per la consistenza commerciale del garage (m² 46,00), permette di determinarne un valore di mercato pari ad € 41.400,00, secondo il seguente conteggio:

$$m^2 46,00 \times €/m^2 900,00 = € 41.400,00$$

3.8 Valore di mercato dell'intero immobile

Sulla base delle risultanze del paragrafo precedente si determina in complessivi € 1.482.310,00 il più probabile valore di mercato dell'immobile, secondo il seguente conteggio:

$$(€ 319.010,00 + € 1.121.900,00 + € 41.400,00) = € 1.482.310,00$$

Come precisato nella premessa, scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene, finalizzato alla sua acquisizione da parte del Comune di Padova per essere destinato a sede di propri uffici.

Il presupposto, pertanto, è quello dell'acquisizione "in blocco" da parte dell'Amministrazione comunale.

Considerato che la valutazione sin qui eseguita è stata effettuata valutando i beni separatamente, al valore determinato con riferimento al più probabile valore di mercato attribuibile ai beni valutati distintamente, andrà applicato

un abbattimento per tener conto che, **ordinariamente**, nel mercato immobiliare le vendite di immobili sono distribuite nel tempo, il che comporta l'applicazione di un fattore di sconto e/o di attualizzazione.

Tale fattore di sconto andrà ricercato attraverso *l'indice di assorbimento del mercato* immobiliare, che misura la variazione incrementale del numero di transazioni (NTN) rispetto alla variazione incrementale dello *stock* immobiliare.

Per i volumi di compravendita (NTN) degli uffici, nei comuni capoluoghi del Nord Est, si registra un calo del 7,2%.

Per quanto riguarda le unità immobiliari della tipologia uffici, nell'Area del Nord Est, lo *stock* immobiliare ha avuto un incremento del 2,2% rispetto al periodo precedente.

Pertanto l'indice di assorbimento del mercato risulta pari al -10%².

In definitiva il valore determinato in € 1.482.310,00 viene così abbattuto del 10% ottenendo il valore finale pari ad € 1.334.079,00, di seguito specificato:

€ 1.482.310,00 x 0,90 = € 1.334.079,00 ed in c.t. € **1.334.000,00**

Conclusioni

Il Comune di Padova con nota prot. n.192860, del 04/06/2016, ed in conformità del Protocollo d'intesa n.61062, del 28/06/2016, e successiva Richiesta di prestazione prot.n.87122-1, del 19/9/2016, ha richiesto la valutazione di un immobile denominato palazzo ex C.O.N.I., di proprietà della ditta "IMMOBILIARE AURIGA S.R.L.", ubicato in via Tiziano Aspetti, 259, quartiere Arcella, del Comune di Padova.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Padova fg.42, mapp.206, subb.1-3-5-6-8-9-10-11.

² L'incremento percentuale dello stock è stato del 10,2%, mentre il calo percentuale delle compravendite è stato pari al 92,8% (100% - 7,2%). Il rapporto tra i due indici consente di determinare l'indice di assorbimento che si ottiene come segue: $(92,8/102,2) = 0,90$ corrispondente a -10%.

Scopo della presente relazione estimale è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene finalizzato alla acquisizione nel patrimonio immobiliare del Comune di Padova per essere destinato a sede di propri uffici. Il giudizio di stima ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato attraverso il procedimento diretto di stima “*sintetico-comparativo*” esplicitato attraverso il Market Comparison Approach (MCA) per le destinazioni ad uffici e attraverso la Tabella di omogeneizzazione (Allegato N.11) per la destinazione a *garages*.

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame risulta quantificato in € **1.334.000,00** (unmilionetrecentotrentaquattromila/00).

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile oggetto di valutazione sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

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

Padova, 09.01.2017

Il Responsabile Tecnico
Il Capo Settore P.O.S. Gestione banche dati e servizi tecnici (*)
Francesco-Salvatore MAZZOCCOLI
(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Antonio Cucinotta

Il Dirigente delegato (*)
Enrico SILVESTRI
(Firmato digitalmente)
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Antonio Cucinotta

ALLEGATI

- 1 MCA – Tabella immobili uffici (m² 100)**
- 2 MCA – Test di ammissibilità uffici (m² 100)**
- 3 MCA - Tabella dati (m² 100)**
- 4 MCA - Tabella prezzi marginali (m² 100)**
- 5 MCA -Tabella di valutazione (m² 100)**
- 6 MCA – Tabella immobili uffici (m² 300)**
- 7 MCA – Test di ammissibilità uffici (m² 300)**
- 8 MCA - Tabella dati (m² 300)**
- 9 MCA – Tabella dei prezzi marginali (m² 300)**
- 10 MCA -Tabella di valutazione (m² 300)**
- 11 Tabella di omogeneizzazione garages**

DATI DI MERCATO
(Uffici m² 100)

2

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f		
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	offerta di mercato	offerta di mercato	offerta di mercato	offerta di mercato		
prezzo - offerta - valore		€ 110.000,00	110.000,00	115.000,00	90.000,00	170.000,00	98.000,00		
contrattazione		% 0,0%	0,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%		
prezzo		€ 110.000,00	110.000,00	100.050,00	78.300,00	147.900,00	85.260,00		
epoca prezzo - offerta - valore		2° semestre 2016	1° semestre 2016	2° semestre 2015	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016		1° semestre 2016
zona OMI	sigla	C3	D7	C3	C3	C4	C3		D7
	denominazione	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	ARCELLA NORD, MORTISE	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO		ARCELLA NORD, MORTISE
val. OMI min.		1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00		1.200,00
val. OMI max		1.500,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00		1.500,00
indirizzo o zona		Via De Menabuoi, 25	Via G. Reni, 8	Via E. Tazzoli, 12	Arcella	San Lazzaro	Via E. Toti, 4		Piazzala Azzurri d'Italia
dati catastali	foglio	51	42						
	particella	50	59						
	subalterno	20	8						
consistenza ragguagliata	superfici coperte principali	57,0	81,0	80,0	60,0	110,0	66,0		100,0
	locali accessori diretti								
	accessori indiretti comunicanti								
	accessori indiretti non comunic.								
	balconi, terrazze e simili								
	superficie scoperta di pertinenza								
	garage								
	posto auto scoperto								
totale superfici ragguagliate		57	81	80	60	110	66		100
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	normale	normale	normale		normale
caratteristiche architettoniche		normale	normale	normale	normale	normale	normale		normale
stato manutentivo edificio		normale	normale	normale	normale	normale	normale		scadente
dotazione ed efficienza impianti	condizionamento								
	antincendio								
	impianti a norma								
	accessibilità ai div. abili								
	protezione da luce solare								
	sistemi pulizia facciata								
	climatizzazione								
	cablaggio								
	controllo e antintrusione								
	risparmio energetico								
funzionalità									
dotazione di parcheggi									
stato manutentivo unità immobiliare		normale	normale	normale	normale	normale	normale		scadente

ALLEGATO N.1

TEST DI AMMISSIBILITA'
(Uffici m² 100)

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S Piazzala Azzurri d'Italia	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f				
		Via De Menabuoi, 25	Via G. Reni, 8	Via E. Tazzoli, 12	Arcella	San Lazzaro	Via E. Toti, 4				
prezzo - offerta - valore		€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 100.050,00	€ 78.300,00	€ 147.900,00	€ 85.260,00				
	semestre OMI epoca comparable	2° semestre 2016	1° semestre 2016	2° semestre 2015	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016				
	zona OMI	C3	D7	C3	C3	C4	C3				
	valore minimo OMI	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00				
	valore massimo OMI	1.500,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00				
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016			1° semestre 2016	
	zona OMI	C3	D7	C3	C3	C4	C3			D7	
	valore minimo OMI	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00	1.200,00			1.200,00	1.200,00
	valore massimo OMI	1.500,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00			1.500,00	1.500,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparable (V _{OMI ec})	1.350,00	1.350,00	1.375,00	1.350,00	1.400,00	1.350,00			C' (€/mq) costo unitario scadente/normale	500,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI es})	1.350,00	1.350,00	1.375,00	1.350,00	1.400,00	1.350,00				
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			C'' (€/mq) costo unitario normale/ottimo	500,00
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparable (V _{OMI zc})	1.350,00	1.350,00	1.375,00	1.350,00	1.400,00	1.350,00			1.350,00	
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00				
	coefficiente di zona $k_f = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}$	1,00	1,00	0,98	1,00	0,96	1,00				
consistenza ragguagliata		57	81	80	60	110	66			100	
	prezzo unitario P _{Ca} (€/mq)	1.929,82	1.358,02	1.250,63	1.305,00	1.344,55	1.291,82			P' _{S min} (€/mq)	700,00
	prezzo unitario omogeneizzato P' _{Ca} (€/mq)	1.929,82	1.358,02	1.225,61	1.305,00	1.290,76	1.291,82			P' _{S max} (€/mq)	2.000,00
	prezzo omogeneizzato P' _{Ca} (€)	110.000,00	110.000,00	98.049,00	78.300,00	141.984,00	85.260,00			P' _{Cj min} (€/mq)	1.225,61

ALLEGATO N.2

TABELLA DEI DATI
(Uffici m² 100)

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S <i>Piazzala Azzurri d'Italia</i>
					<i>comparable</i> C_a	<i>comparable</i> C_b	<i>comparable</i> C_c	<i>comparable</i> C_d	<i>comparable</i> C_e	<i>comparable</i> C_f			
					<i>Via De Menabuoi, 25</i>	<i>Via G. Reni, 8</i>	<i>Via E. Tazzoli, 12</i>	<i>Arcella</i>	<i>San Lazzaro</i>	<i>Via E. Toti, 4</i>			
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero			quantità o numero
CARATTERISTICHE	C ₁	localizzazione di dettaglio <i>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</i>	<i>tipologia sottozona</i>										
			<i>degradata</i>	0	1	1	1	1	1	1			1
			<i>normale</i>	1									
			<i>ricercata</i>	2									
	C ₂	tipologia architettonica	<i>normale</i>	0	0	0	0	0	0	0			0
			<i>di pregio</i>	1									
	C ₃	stato manutentivo edificio	<i>scadente</i>	0	1	1	1	1	1	1			0
			<i>normale</i>	1									
			<i>ottimo</i>	2									
	C ₄	consistenza ragguagliata			57	81	80	60	110	66			100
	C ₅	dotazione ed efficienza degli impianti	<i>esistente</i>	si	no								
			<i>condizionamento</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>antincendio</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>impianti a norma</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>accessibilità ai div. Abili</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>protezione luce solare</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>sistemi pulizia facciata</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>climatizzazione avanzata</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>cablaggio</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>controllo e antintrusione</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
			<i>risparmio energetico</i>	1	0	0	0	0	0	0			0
	C ₆	funzionalità	<i>efficienza</i>	%		0	0	0	0	0			0
	C ₇	stato manutentivo unità immobiliare	<i>scadente</i>	0	1	1	1	1	1	1			0
			<i>normale</i>	1									
			<i>ottimo</i>	2									
	C ₈	dotazione di parcheggi	<i>posti auto</i>	n°	0	0	0	0	0	0			0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI
(Uffici m² 100)

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI										
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	<i>comparable</i> C_a <small>Via De Menabuoi, 25</small>	<i>comparable</i> C_b <small>Via G. Reni, 8</small>	<i>comparable</i> C_c <small>Via E. Tazzoli, 12</small>	<i>comparable</i> C_d <small>Arcella</small>	<i>comparable</i> C_e <small>San Lazzaro</small>	<i>comparable</i> C_f <small>Via E. Toti, 4</small>		
CARATTERISTICHE	C₁	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	$f(V_{OMI}^S, V_{OMI}^C)$	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C₂	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,10	11.000,00	11.000,00	9.804,90	7.830,00	14.198,40	8.526,00		
	C₃	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	50,00	2.850,00	4.050,00	4.000,00	3.000,00	5.500,00	3.300,00		
	C₄	consistenza ragguagliata	$Kc_4 \times p_{min}$	€/mq	1,00	1.225,61	1.225,61	1.225,61	1.225,61	1.225,61	1.225,61		
	C₅	dotazione ed efficienza impianti	condizionamento	$Kc_{5,1} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			antincendio	$Kc_{5,2} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			impianti a norma	$Kc_{5,3} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			accessibilità ai div. abili	$Kc_{5,4} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			protezione luce solare	$Kc_{5,5} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			sistemi pulizia facciata	$Kc_{5,6} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			climatizzazione avanzata	$Kc_{5,7} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			cablaggio	$Kc_{5,8} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			controllo e antintrusione	$Kc_{5,9} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			risparmio energetico	$Kc_{5,10} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C₆	funzionalità	$Kc_6 \times p_{Cmin} \times S_{ins}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C₇	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_s$	€	500,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00		
	C₈	dotazione di parcheggi	p_{m7}	€/posto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE
(Uffici m² 100)

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA			
			comparable C _a		comparable C _b		comparable C _c		comparable C _d		comparable C _e		comparable C _f					
			Via De Menabuoi, 25		Via G. Reni, 8		Via E. Tazzoli, 12		Arcella		San Lazzaro		Via E. Toti, 4					
n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _f)	correzioni prezzo ΔP _i				Piazzala Azzurri d'Italia	
C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
C ₃	stato manutentivo edificio	-1	-2.850,00	-1	-4.050,00	-1	-4.000,00	-1	-3.000,00	-1	-5.500,00	-1	-3.300,00					
C ₄	consistenza ragguagliata	43,0	52.701,34	19,0	23.286,64	20,0	24.512,25	40,0	49.024,50	-10,0	-12.256,13	34,0	41.670,83					
C ₅	dotazione ed efficienza impianti	condizionamento	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		antincendio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		impianti a norma	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		accessibilità ai div. abili	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		protezione luce solare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		sistemi pulizia facciata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		climatizzazione avanzata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		cablaggio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
		controllo e antintrusione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
risparmio energetico	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
C ₆	funzionalità	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
C ₇	stato manutentivo unità immobiliare	-1	-50.000,00	-1	-50.000,00	-1	-50.000,00	-1	-50.000,00	-1	-50.000,00	-1	-50.000,00					
C ₈	dotazione parcheggi	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP _i	-148,66	Σ ΔP _i	-30.763,36	Σ ΔP _i	-29.487,75	Σ ΔP _i	-3.975,50	Σ ΔP _i	-67.756,13	Σ ΔP _i	-11.629,18				P _s	72.686,11
	prezzo corretto iniziale	P' _{Ca}	110.000,00	P' _{Cb}	110.000,00	P' _{Cc}	98.049,00	P' _{Cd}	78.300,00	P' _{Ce}	141.984,00	P' _{Cf}	85.260,00					
	prezzo corretto finale	P' _{Ca} + Σ ΔP _i	109.851,34	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	79.236,64	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	68.561,25	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	74.324,50	P' _{Ce} + Σ ΔP _i	74.227,88	P' _{Cf} + Σ ΔP _i	73.630,83				P _s	726,86
	prezzo unitario corretto finale	p' _{Ca}	1.098,51	p' _{Cb}	792,37	p' _{Cc}	685,61	p' _{Cd}	743,25	p' _{Ce}	742,28	p' _{Cf}	736,31					
	scostamento percentuale	Δ %	60,3%	Δ %	15,6%	Δ %	0,0%	Δ %	8,4%	Δ %	8,3%	Δ %	7,4%					

DATI DI MERCATO
(Uffici m² 300)

CARATTERISTICA		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e			
fonte del dato		atto di compravendita	offerta di mercato	offerta di mercato	offerta di mercato	offerta di mercato			
prezzo - offerta - valore		€ 440.000,00	300.000,00	350.000,00	360.000,00	750.000,00			
contrattazione		%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%			
prezzo		€ 440.000,00	261.000,00	304.500,00	313.200,00	652.500,00			
epoca prezzo - offerta - valore		1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016			1° semestre 2016
zona OMI	sigla	C4	C3	C4	C4	C4			D7
	denominazione	ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO	ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO	ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO			ARCELLA NORD, MORTISE
val. OMI min.		1.250,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00			1.200,00
val. OMI max		1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00			1.500,00
indirizzo o zona		Via Croce Rossa, 26	Via T. Aspetti, 260	via Savelli	Via Croce Rossa	Padova Uno			Piazzala Azzurri d'Italia
dati catastali	foglio								
	particella								
	subalterno								
consistenza ragguagliata	superfici coperte principali	491,0	289,0	220,0	235,0	600,0			300,0
	locali accessori diretti								
	accessori indiretti comunicanti								
	accessori indiretti non comunic.								
	balconi, terrazze e simili								
	superficie scoperta di pertinenza								
	garage								
	posto auto scoperto								
totale superfici ragguagliate		491	289	220	235	600			300
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale	normale	normale			normale
caratteristiche architettoniche		normale	normale	normale	normale	normale			normale
stato manutentivo edificio		scadente	normale	normale	normale	normale			scadente
dotazione ed efficienza impianti	condizionamento								
	antincendio								
	impianti a norma								
	accessibilità ai div. abili								
	protezione da luce solare								
	sistemi pulizia facciata								
	climatizzazione								
	cablaggio								
	controllo e antintrusione								
	risparmio energetico								
funzionalità									
dotazione di parcheggi									
stato manutentivo unità immobiliare		scadente	scadente	normale	normale	normale			scadente

TEST DI AMMISSIBILITA'
(Uffici m² 300)

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S Piazzala Azzurri d'Italia	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g			
		Via Croce Rossa, 26	Via T. Aspetti, 260	via Savelli	Via Croce Rossa	Padova Uno	0	0			
prezzo - offerta - valore		€ 440.000,00	€ 261.000,00	€ 304.500,00	€ 313.200,00	€ 652.500,00	€ 0,00	€ 0,00			
	semestre OMI epoca comparable	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	0	0			
	zona OMI	C4	C3	C4	C4	C4	0	0			
	valore minimo OMI	1.250,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	0,00	0,00			
	valore massimo OMI	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	0,00	0,00			
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016		1° semestre 2016	
	zona OMI	C4	C3	C4	C4	C4	0	0		D7	
	valore minimo OMI	1.250,00	1.200,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	0,00	0,00		1.200,00	1.200,00
	valore massimo OMI	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	0,00	0,00		1.500,00	1.500,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparable (V _{OMI ec})	1.400,00	1.375,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00		C' (€/mq) costo unitario scadente/normale	500,00
	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI es})	1.400,00	1.375,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00			
	coefficiente di epoca k_e = V _{OMI es} / V _{OMI ec}	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		C'' (€/mq) costo unitario normale/ottimo	500,00
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparable (V _{OMI zc})	1.400,00	1.375,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	0,00	0,00			
	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00		1.350,00	
	coefficiente di zona k_l = V _{OMI zs} / V _{OMI zc}	0,96	0,98	0,96	0,96	0,96	0,00	0,00			
consistenza ragguagliata		491	289	220	235	600	0	0		300	
	prezzo unitario p_{Ca} (€/mq)	896,13	903,11	1.384,09	1.332,77	1.087,50	0,00	0,00		p' _{S min} (€/mq)	700,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)	860,29	885,05	1.328,73	1.279,46	1.044,00	0,00	0,00		p' _{S max} (€/mq)	2.000,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)	422.400,00	255.780,00	292.320,00	300.672,00	626.400,00	0,00	0,00		p' _{Cj min} (€/mq)	860,29

ALLEGATO N.7

TABELLA DEI DATI
(Uffici m² 300)

CARATTERISTICHE						IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S	
						comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	comparable C _h		
						Via Croce Rossa, 26	Via T. Aspetti, 260	via Savelli	Via Croce Rossa	Padova Uno	0	0	0		
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero		
CARATTERISTICHE	C ₁	localizzazione di dettaglio <small>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</small>	tipologia sottozona												
			degradata	0		1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	1	
			normale	1											
			ricercata	2											
	C ₂	tipologia architettonica	normale	0		0	0	0	0	0	dato mancante	dato mancante	dato mancante	0	
			di pregio	1											
	C ₃	stato manutentivo edificio	scadente	0		0	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	0	
			normale	1											
			ottimo	2											
	C ₄	consistenza ragguagliata			491	289	220	235	600			0	300		
	C ₅	dotazione ed efficienza degli impianti	esistente	si	no										
			condizionamento	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			antincendio	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			impianti a norma	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			accessibilità ai div. Abili	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			protezione luce solare	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			sistemi pulizia facciata	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			climatizzazione avanzata	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			cablaggio	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			controllo e antintrusione	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			risparmio energetico	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C ₆	funzionalità	efficienza	%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	C ₇	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0		0	0	1	1	1	dato mancante	dato mancante	dato mancante	0	
			normale	1											
			ottimo	2											
	C ₈	dotazione di parcheggi	posti auto	n°		0	0	0	0	0	0	0	0	0	

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI
(Uffici m² 300)

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI										
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	<i>comparable</i> C_a <i>Via Croce Rossa, 26</i>	<i>comparable</i> C_b <i>Via T. Aspetti, 260</i>	<i>comparable</i> C_c <i>via Savelli</i>	<i>comparable</i> C_d <i>Via Croce Rossa</i>	<i>comparable</i> C_e <i>Padova Uno</i>	<i>comparable</i> C_f <i>0</i>	<i>comparable</i> C_g <i>0</i>	<i>comparable</i> C_h <i>0</i>
CARATTERISTICHE	C₁	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Cl}$	€	$f(V_{OMI}^S, V_{OMI}^C)$	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			#VALORE!
	C₂	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Cl}$	€	0,10	42.240,00	25.578,00	29.232,00	30.067,20	62.640,00			0,00
	C₃	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times P_{Cl}$	€	50,00	24.550,00	14.450,00	11.000,00	11.750,00	30.000,00			0,00
	C₄	consistenza ragguagliata	$Kc_4 \times p_{min}$	€/mq	1,00	860,29	860,29	860,29	860,29	860,29			860,29
	C₅	dotazione ed efficienza impianti	condizionamento	$Kc_{5,1} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			antincendio	$Kc_{5,2} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			impianti a norma	$Kc_{5,3} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			accessibilità ai div. abili	$Kc_{5,4} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			protezione luce solare	$Kc_{5,5} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			sistemi pulizia facciata	$Kc_{5,6} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			climatizzazione avanzata	$Kc_{5,7} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			cablaggio	$Kc_{5,8} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			controllo e antintrusione	$Kc_{5,9} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
			risparmio energetico	$Kc_{5,10} \times S_{TS}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
	C₆	funzionalità	$Kc_6 \times P_{Cmin} \times S_{ins}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
	C₇	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_S$	€	500,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00			150.000,00
	C₈	dotazione di parcheggi	p_{m7}	€/posto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE
(Uffici m² 300)

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE																IMMOBILE IN STIMA subject S Piazzala Azzurri d'Italia	
			comparable C _a <i>Via Croce Rossa, 26</i>		comparable C _b <i>Via T. Aspetti, 260</i>		comparable C _c <i>via Savelli</i>		comparable C _d <i>Via Croce Rossa</i>		comparable C _e <i>Padova Uno</i>		comparable C _f <i>0</i>		comparable C _g <i>0</i>					
n°	denominazione		quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _f)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _g)	correzioni prezzo ΔP _i				
C ₁	localizzazione di dettaglio		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₂	tipologia architettonica		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₃	stato manutentivo edificio		0	0,00	-1	-14.450,00	-1	-11.000,00	-1	-11.750,00	-1	-30.000,00								
C ₄	consistenza ragguagliata		-191,0	-164.314,46	11,0	9.463,14	80,0	68.822,81	65,0	55.918,53	-300,0	-258.085,54								
C ₅	dotazione ed efficienza impianti	condizionamento	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		antincendio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		impianti a norma	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		accessibilità ai div. abili	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		protezione luce solare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		sistemi pulizia facciata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		climatizzazione avanzata	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		cablaggio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		controllo e antintrusione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
		risparmio energetico	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₆	funzionalità		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
C ₇	stato manutentivo unità immobiliare		0	0,00	0	0,00	-1	-150.000,00	-1	-150.000,00	-1	-150.000,00								
C ₈	dotazione parcheggi		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00								
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _i	-164.314,46	Σ ΔP _i	-4.986,86	Σ ΔP _i	-92.177,19	Σ ΔP _i	-105.831,47	Σ ΔP _i	-438.085,54	Σ ΔP _i	0,00	Σ ΔP _i	0,00				
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	422.400,00	P' _{Cb}	255.780,00	P' _{Cc}	292.320,00	P' _{Cd}	300.672,00	P' _{Ca}	626.400,00	P' _{Cf}	0,00	P' _{Cg}	0,00				
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + Σ ΔP _i	258.085,54	P' _{Cb} + Σ ΔP _i	250.793,14	P' _{Cc} + Σ ΔP _i	200.142,81	P' _{Cd} + Σ ΔP _i	194.840,53	P' _{Ca} + Σ ΔP _i	188.314,46	P' _{Cf} + Σ ΔP _i	0,00	P' _{Cg} + Σ ΔP _i	0,00				
	prezzo unitario corretto finale		p' _{Ca}	860,29	p' _{Cb}	835,98	p' _{Cc}	667,14	p' _{Cd}	649,47	p' _{Ca}	627,71	p' _{Cf}	0,00	p' _{Cg}	0,00				
	scostamento percentuale		Δ %	41,8%	Δ %	37,8%	Δ %	10,0%	Δ %	7,0%	Δ %	3,5%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%				
																		P _S	194.432,60	
																		P _S	648,11	

SCHEDA DI OMOGENEIZZAZIONE DEI DATI DI MERCATO
(Garage)

N°	DATA	FONTE	CARATTERISTICHE DICHIARATE				ZONA	CONSISTENZA (mq commerc.)	PREZZO	VALORE UNITARIO	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE							VALORE UNITARIO OMOGENEIZZATO
			UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO MANUTENTIVO	PIANO					ubicazione	tipologia	destinazione	stato manutentivo	attendibilità	consistenza	coefficiente finale	
1	feb-16	Atto rep. 34629/11229	Via L. da Bologna, 1	Garage	Normale	T	periferica	30	€ 27.000	€ 900,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	€ 945,00
2	feb-16	Atto rep. 58785/18644	via Temanza	Garage	Normale	S1	periferica	15	€ 13.000	€ 866,67	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	0,98	1,0805	€ 936,39
3	giu-16	Atto rep. 8826/5009	Via Saetta, 5	Garage	Normale	S1	periferica	14	€ 13.700	€ 978,57	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9975	€ 976,13
4	giu-16	Offerta	Via Saetta, 24	Garage	Normale	T	periferica	16	€ 14.000	€ 875,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,87	0,98	0,8952	€ 783,33
5	giu-16	Offerta	Via Lorenzo Ghiberti, 5	Garage	Normale	T	periferica	67	€ 65.000	€ 970,15	1,05	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	0,9135	€ 886,23
											MEDIA VALORI UNITARI OMOGENEIZZATI							€ 905,41
											VALORE ARROTONDATO							900,00

NOTE ESPLICATIVE ubicazione

tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'immobile cui si riferisce il dato di mercato, situato nella stessa zona ma in microzona diversa da quella dell'immobile da stimare, microzona per la quale il mercato locale apprezza una differenza di valore

tipologia

tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l’edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d’epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato

stato manutentivo

tiene conto delle eventuali differenze dovute allo stato manutentivo interno della unità immobiliare cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quella caratteristica

consistenza

tiene conto delle eventuali differenze di valutazione apprezzate sul mercato legate alla consistenza della unità immobiliare cui si riferisce il dato di mercato rispetto all'unità immobiliare da stimare

contrattazione
attendibilità

tiene conto, per i dati di mercato desunti dalle offerte, della differenza che si riscontra ordinariamente tra il prezzo offerto e quello effettivamente spuntato all’acquisto nonché in generale della maggiore o minore attendibilità legata alla fonte da cui il dato è desunto

coefficiente finale

è il prodotto dei coefficienti