



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE EDIFICI MUNICIPALI, PATRIMONIO E VERDE
SERVIZIO VALUTAZIONI

Perizia n° **85/2014**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA RIBERI n. 6,
ANGOLO VIA GAUDENZIO FERRARI n. 12



marzo 2014

Relazione Estimativa



Piazza Palazzo di Città 7 - 10122 Torino - tel. +39.011.4423710 - fax +39.011.4423729
e-mail: settorevalutazioni@comune.torino.it

**Stima del valore di mercato dell'immobile sito in Via Riberi 6,
angolo Via Gaudenzio Ferrari 12**

Premessa

Nell'ambito del Piano Dismissioni del Patrimonio Immobiliare, la Città di Torino, con D.C.C. 1.12.2008 n. mecc. 2008 06961/008, metteva in vendita, insieme ad altri, l'immobile ubicato in via Riberi 6, ang. Via Gaudenzio Ferrari 12 ed a tale scopo, avviava l'iter di approvazione della Variante n. 182 al PRG.

La suddetta variante stralciava dal perimetro di studio dell'Area della Mole Antonelliana AT n. 25, compresa nella Zona Urbana Centrale Storica, il perimetro dei fabbricati di via Riberi 4 – 6, fissando le modalità attuative con apposita Scheda Normativa n. 37.

Detta variante, prevedeva, tra le altre cose: *"[...] la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.*

"[...] I nuovi edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante."

Di seguito, con Asta Pubblica n. 108/2008, avveniva l'aggiudicazione dell'immobile, subordinata all'approvazione definitiva della variante urbanistica.

Con D.C.C. 6 luglio 2009 n. mecc. 2009 03235 viene approvata la variante n. 182 al PRG con emendamento, su indicazione della Soprintendenza, del testo normativo della Scheda n. 37, e più precisamente: *"Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti. In ogni caso il*

progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i beni Architettonici e il Paesaggio"

Detta variante costituisce ad oggi la disciplina urbanistico-edilizia riportata sulle NUEA del PRG vigente.

A seguito di parere negativo della Soprintendenza di un primo progetto, presentato dagli aggiudicatari coerentemente alle indicazioni della variante n. 182, che prevedeva un edificio di quattro piani fuori terra, veniva avviato un nuovo percorso collaborativo con la Soprintendenza in risposta alla scelta privilegiata di salvaguardare la visuale sulla Mole Antonelliana dalla via Sant'Ottavio (parallela a via Riberi).

Da ciò scaturì una nuova soluzione progettuale condivisa, con parere favorevole della Soprintendenza, nonché l'avvio dell'iter di adozione di nuova variante, denominata n. 233, al fine di conformare il PRG alle linee e agli indirizzi progettuali dettati ed approvati dalla Soprintendenza a salvaguardia della Mole Antonelliana sul lato retrostante di via Sant'Ottavio.

Tuttavia, nelle more dell'approvazione della variante n. 233, la Soprintendenza comunicava alla Città l'avvio del procedimento di riesame ed eventuale annullamento del parere positivo alla proposta di variante ed alla proposta progettuale, anche per dare adeguato riscontro alle numerose osservazioni ed istanze presentate dal costituitosi comitato di residenti.

Seguiva l'annullamento d'ufficio del suddetto parere in precedenza rilasciato.

Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimativa è quantificare il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, che allo stato attuale risulta di fatto condizionato

dall'incertezza urbanistica venuta a crearsi a seguito di quanto sinteticamente descritto.

Validità della stima

I dati tecnici di SLP complessiva, sono stati unicamente desunti dalla documentazione agli atti.

Inoltre sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-amministrativi riguardanti il mercato immobiliare della zona.

Ubicazione dell'immobile

L'immobile occupa l'isolato all'angolo tra le vie Riberi e Gaudenzio Ferrari, in pieno centro storico in un contesto aulico caratterizzato dalla Mole Antonelliana e dalle immediate vicinanze di "Palazzo Nuovo", polo Universitario delle facoltà umanistiche di Torino. Confina con immobili di proprietà privata sulla via Riberi e con una scuola materna su via Ferrari, prospetta il retro della Mole Antonelliana.

Due Diligence Immobiliare

❖ Catastale

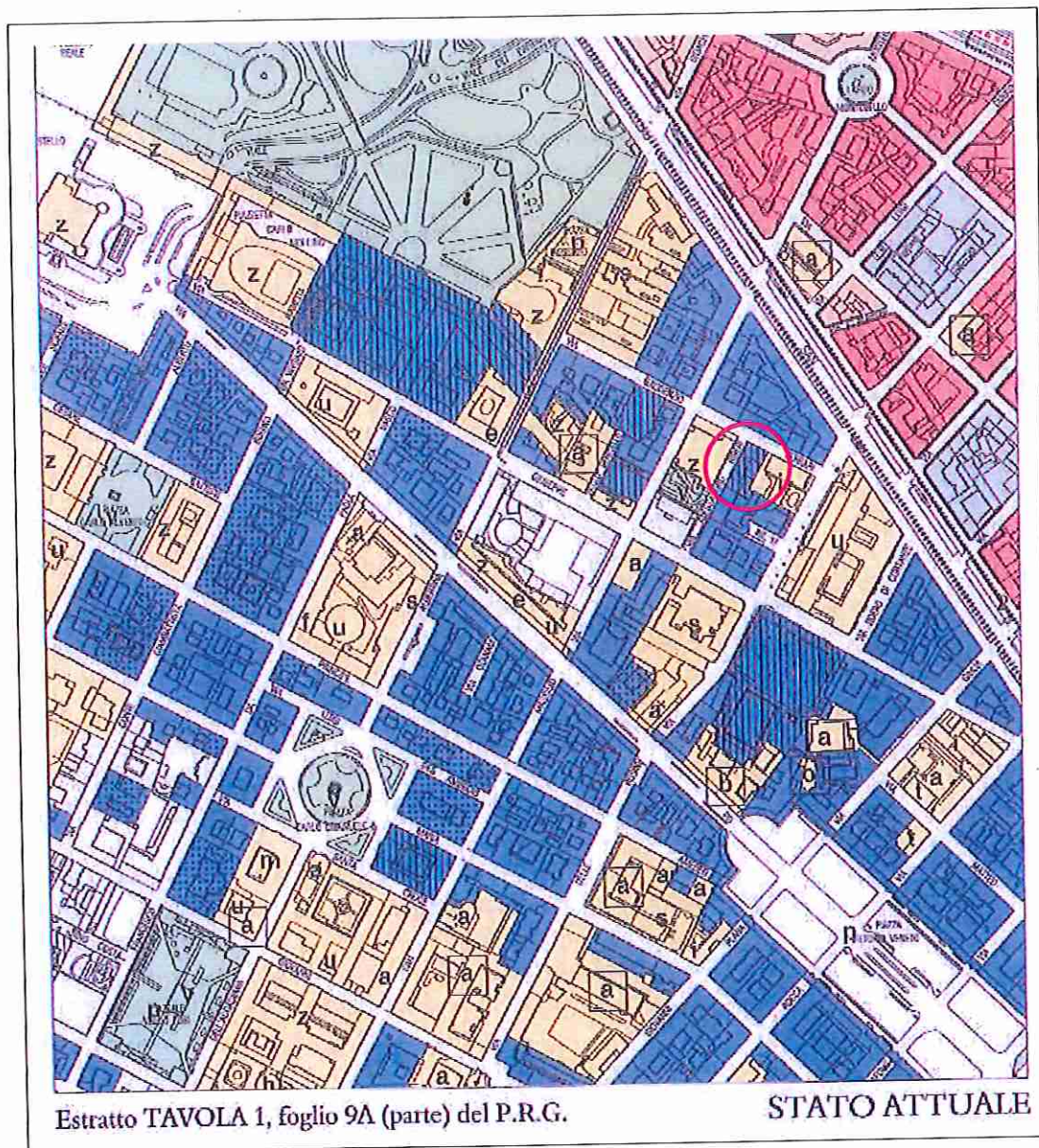
L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al fg. 1248, mappale 257, sub 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ed insistente su terreno della superficie di circa mq. 770, distinto al Catasto Terreni al fg. 1248, mappale 257.

❖ Patrimoniale

L'immobile è stato acquistato dalla Città con atto in data 2 marzo 1983, a rogito del Segretario Generale Rocco Orlando Di Stilo.

Estratto del PRG (fuori scala)

Aree da trasformare comprese nella Zona Urbana Centrale Storica AT



Art. 10 - Zona urbana centrale storica

1 Il Piano definisce "zona urbana centrale storica" la parte di città' individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:5000, delimitata dai corsi:

Regina Margherita, San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, Cairoli, Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, Re Umberto, Vittorio Emanuele II, Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e Principe Eugenio.

2 All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici ubicati nella zona urbana centrale storica, sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti e dell'allegato C con particolare riferimento all'art 14.

[] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento, approvata il 31/01/2011, mecc. 1004889/009*

3 La zona urbana centrale storica individuata dal Piano viene classificata come "insediamento urbano avente carattere storicoartistico e ambientale" ai sensi e per gli effetti dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 1); tale zona e' classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78.

3bis Al piano terreno degli edifici prospettanti sugli Assi commerciali da tutelare di cui all'Allegato 1 del presente articolo, indipendentemente dall'area normativa dell'intero edificio, sono ammesse, nel rispetto dell'allegato C, esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art.3 punti 4A1, 4A2, 4A3) delle presenti norme.

Lista allegati

3010_225_AD_elab_assi_commerciali_emendamento.pdf

..... omissis

*Schede normative delle Aree da Trasformare
nella zona urbana centrale storica (ART. 10)*

..... omissis

25 Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)

(via Montebello, via Verdi, vicolo Benevello, via G. Ferrari, via Riberi.)

L'area della Mole Antonelliana è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi inediti e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare 2 aree non costruite lungo Via Montebello e Via Gaudenzio Ferrari. Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad un piano esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, redatto sulla base di un concorso di idee appositamente promosso.

L'area del concorso è individuata da un perimetro di studio che comprende, oltre alle aree suddette la Mole Antonelliana e i suoi giardini, l'edificio della Rai, il teatro di Torino e gli edifici residenziali lungo Via Montebello.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi valutando la possibilità di creare una piazza aperta verso la Mole demolendo parte degli edifici esistenti.

Nuove edificazioni sono ammesse entro i limiti della S.L.P. esistente.

Nell'individuare la destinazione del vecchio teatro dovrà essere considerata l'opportunità di integrare le strutture per lo spettacolo con la realizzazione di sale, anche legate alle attività sperimentali del Museo del Cinema, situato nelle immediate vicinanze.

25 Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)

(via Montebello, via Verdi, vicolo Benevello, via G. Ferrari, via Riberi.)

L'area della Mole Antonelliana è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi inediti e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare 2 aree non costruite lungo Via Montebello e Via Gaudenzio Ferrari.

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad un piano esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, redatto sulla base di un concorso di idee appositamente promosso.

L'area del concorso è individuata da un perimetro di studio che comprende, oltre alle aree suddette la Mole Antonelliana e i suoi giardini, l'edificio della Rai, il teatro di Torino e gli edifici residenziali lungo Via Montebello.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi valutando la possibilità di creare una piazza aperta verso la Mole demolendo parte degli edifici esistenti.

Nuove edificazioni sono ammesse entro i limiti della S.L.P. esistente.

Nell'individuare la destinazione del vecchio teatro dovrà essere considerata l'opportunità di integrare le strutture per lo spettacolo con la realizzazione di sale, anche legate alle attività sperimentali del Museo del Cinema, situato nelle immediate vicinanze.

..... omissis

37 Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.

È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti.

In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.

Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.

[] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio, approvata il 06/07/2009, mecc. 0903235/009*

37 Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.

È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non

superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti.

In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

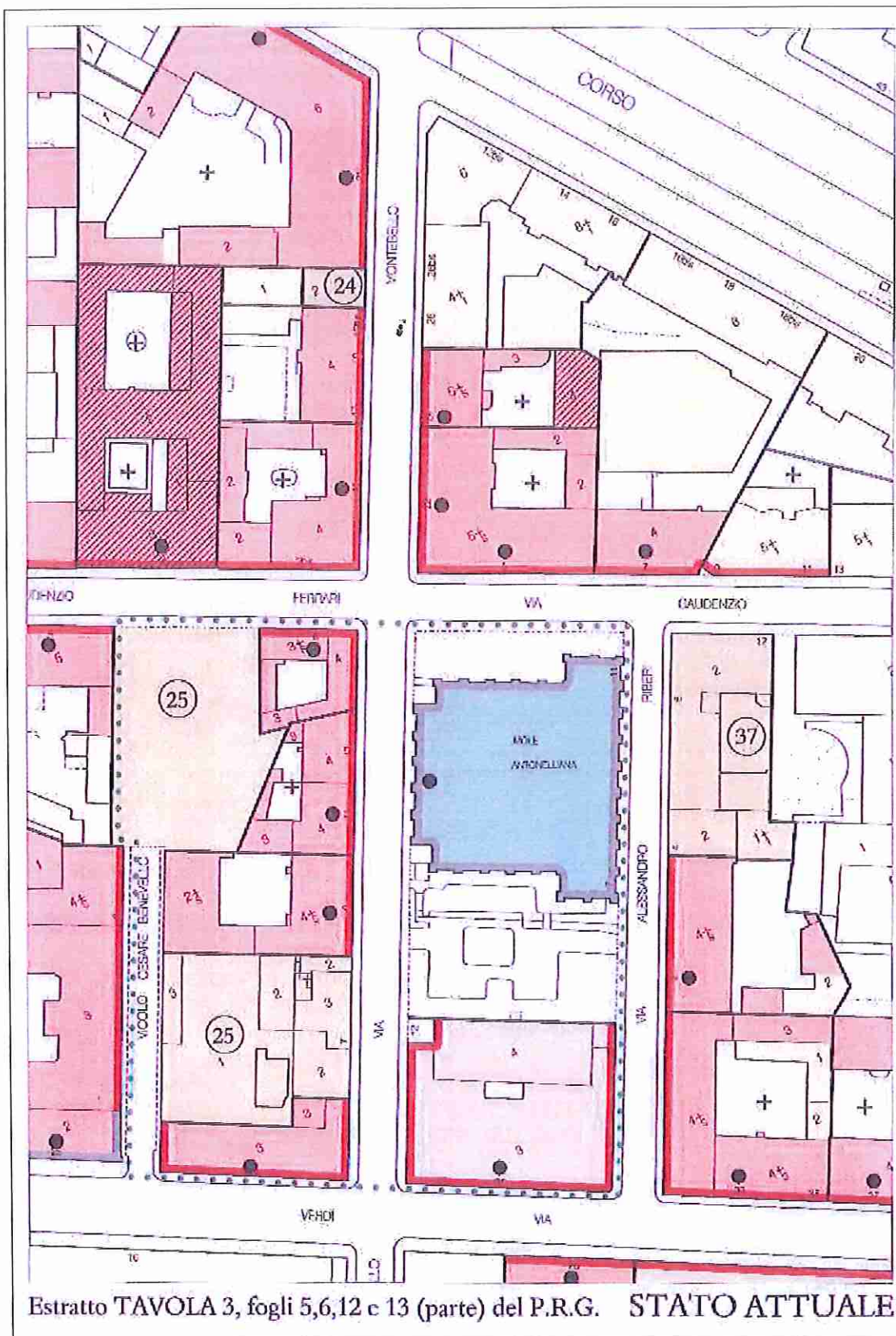
Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.

Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.

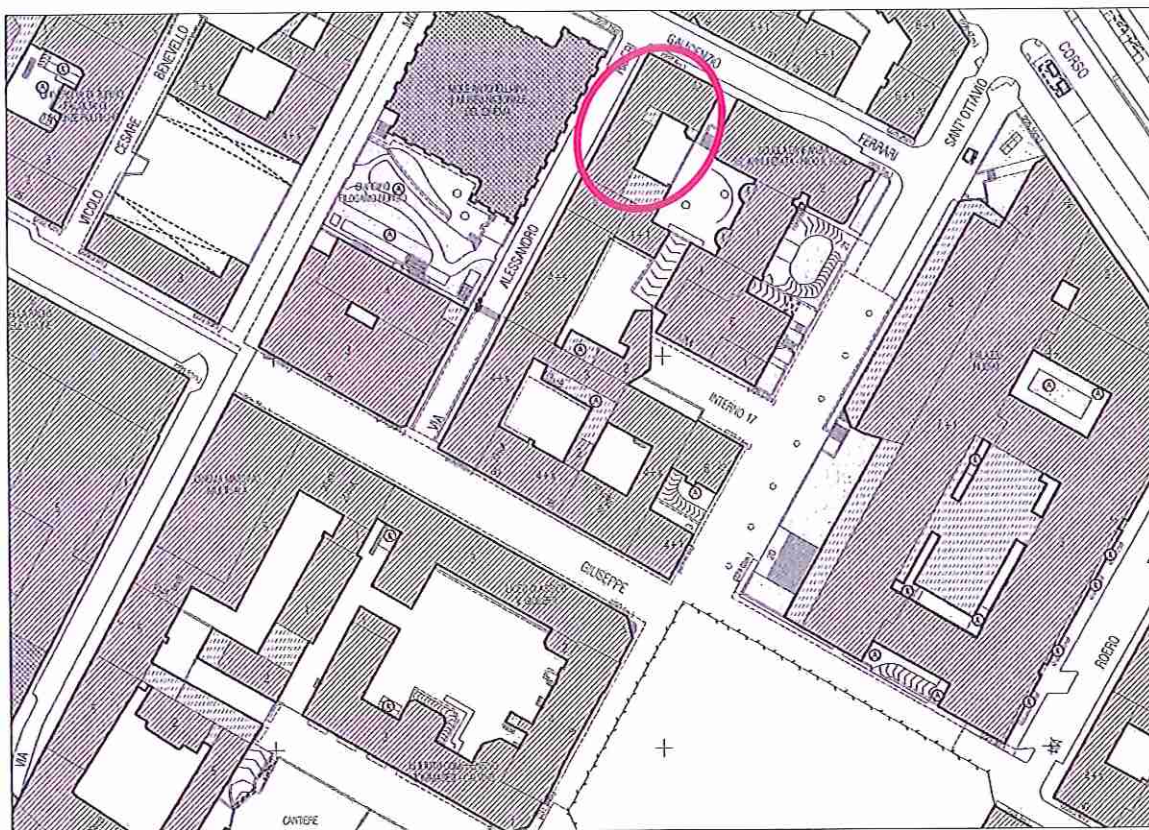
Lista allegati 10599_schema_scheda.pdf

[] Nota variante: id 446, var. n. 233 - via riberi 4/6 - rielaborazione scheda area da trasformare nella zucc, adottata il 13/12/2010, mecc. 1005919/009*

..... omissis



Estratto della carta tecnica (fuori scala)



Descrizione dell'immobile

Fabbricato risalente alla seconda metà dell'ottocento, privo di significativo carattere storico-architettonico. La manica su via Gaudenzio Ferrari risvolta a tutta altezza lungo il bordo dell'isolato su via Riberi, con un avancorpo interno al cortile nell'estremità sud-est.

L'immobile, costituito da un piano interrato, due piani fuori terra e sottotetto in parte abitabile, presenta due ingressi in corrispondenza rispettivamente del civico 6 di via Riberi e del civico 12 di Via G. Ferrari, oltre agli accessi al locale commerciale ed al magazzino del piano terra. I collegamenti verticali sono due: uno autonomo di ingresso all'appartamento del primo piano, sul lato lungo via G. Ferrari, l'altro

all'innesto delle due maniche, che mette in comunicazione il piano interrato con il resto del primo piano, oltre che il cortile interno. La manica su Via G. Ferrari è attualmente destinata a locale commerciale al piano terreno e ad alloggio al piano primo. La porzione su Via Riberi, è destinata a magazzino/laboratorio al piano terreno ed a residenza al piano primo. L'avancorpo lato cortile, ad uso magazzino, è costituito da un solo piano fuori terra, con soprastante terrazzo. Il piano interrato, con accesso da via Riberi, si estende sia sotto il fabbricato, sia sotto gran parte del cortile interno, dove si sviluppa un unico ampio locale voltato, illuminato da tre "pozzi di luce" affioranti dal piano del cortile. Dalla scala ad unica rampa, adiacente all'accesso di via Riberi, si giunge al sottotetto abitabile posto sulla manica di via G. Ferrari.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante con solai in ferro e mattoni. La copertura è a due falde con raccordo a padiglione.

Documentazione fotografica del 07/03/2014

prospetto su via G. Ferrari

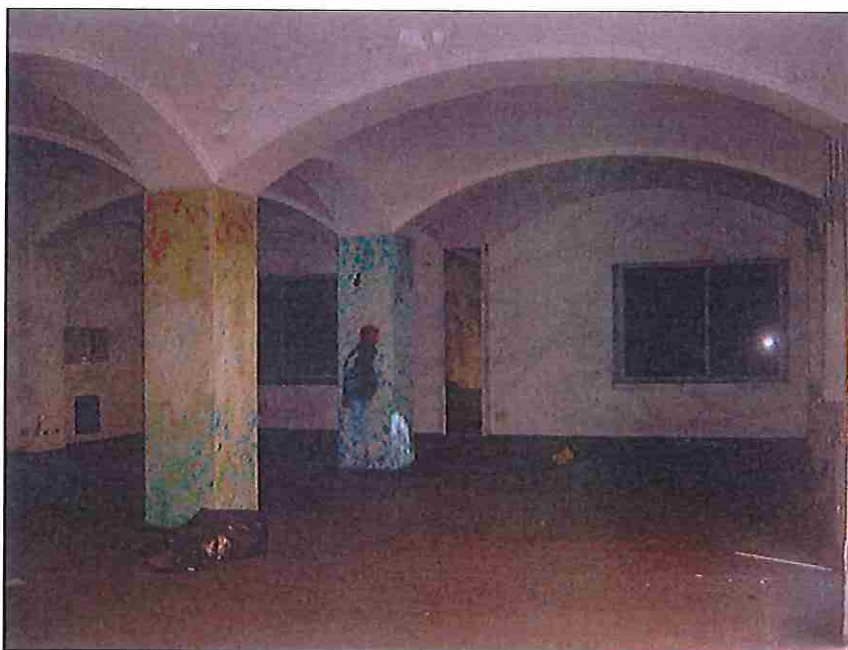




prospetti su Via Riberi



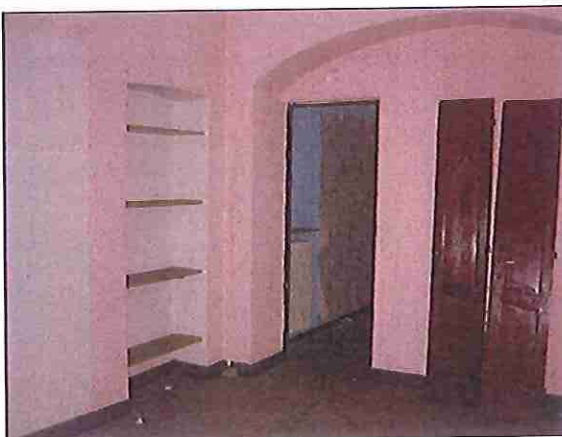
piano terra – attuale commercio



piano terra – attuale magazzino/laboratorio



alloggio su via G. Ferrari



Cortile interno





Prospetti su cortile



Criteri di valutazione e procedimento di stima

Considerato quanto in premessa, si evidenzia una chiara incertezza su quale intervento edilizio ed urbanistico sia possibile in detto ambito. In tale coscienza estimativa si sceglie di analizzare e confrontare due possibili scenari, seppur diametralmente opposti, al fine di analizzare con la massima oggettività la potenzialità economica del bene.

❖ Scenario 1

Conservazione dello stato esistente, con mantenimento degli attuali due piani fuori terra, di cui il piano terreno destinato a commercio; piani primo e sottotetto a residenza e piano interrato adibito a cantine e box pertinenziali.

❖ Scenario 2

Attuazione della scheda normativa n. 37 del vigente P.R.G., mediante la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio esistente, con realizzazione di numero quattro piani fuori terra.

La destinazione è residenziale, con piano terreno previsto a commercio, e piano interrato destinato a cantine e box pertinenziali.

Il criterio di valutazione impiegato per entrambi gli scenari è di tipo indiretto, mediante stima del valore di trasformazione.

L'immobile in oggetto, avrà dunque il valore del bene trasformato, al netto dei costi sostenuti per la trasformazione, ottenuto dall'analisi finanziaria dei flussi di cassa attualizzati, del tipo ACR (Analisi Costi-Ricavi).

La determinazione di tale valore attraverso l'ACR consente pertanto di considerare in modo dettagliato tutti i costi ed i ricavi dell'intervento, tenendo conto dei tempi in cui le varie voci "entrano o escono".

Nell'ACR i flussi di cassa sono rappresentati dalla differenza in ogni periodo temporale tra i ricavi dovuti alle vendite ed i costi di realizzazione.

Attraverso tale metodologia si individua il vantaggio di un intervento quando vengono soddisfatte le seguenti aspettative di redditività:

- VAN (Valore Attuale Netto), ovvero, attualizzazione dei flussi di cassa;
- TIR (Tasso Interno di Rendimento), inteso sinteticamente come il rendimento del capitale investito.

La trasformazione del fabbricato è ritenuta redditizia quando il VAN risulta positivo, ossia quando i ricavi attualizzati sono superiori ai costi, ma occorre altresì stabilire un ulteriore indicatore che determini la soglia di accettabilità dell'intervento, ovvero il TIR.

Resta da individuare la quota che compensi il rischio dell'investimento, che sommata al tasso di sconto definisce il TIR minimo accettabile.

Tale quota, essendo un'incognita dipendente dalle garanzie offerte in relazione al tipo di intervento da effettuare, viene assunta oscillante tra il 5% ed il 7% sulla base delle indagini dell'andamento e delle caratteristiche specifiche del mercato immobiliare.

A questo punto vengono fissati sia il valore di mercato dell'immobile trasformato, sia il TIR minimo, perché l'intervento possa ritenersi accettabile, oltre che le seguenti ipotesi:

- ❖ Valutazione a prezzi costanti, considerando i prezzi riscontrati al momento iniziale dell'analisi;
- ❖ Esposizione completa, ovvero, tutto il capitale necessario all'operazione viene considerato capitale da prestito;

❖ Durata delle operazioni:

Scenario 1: vista la tipologia dell'intervento si è ipotizzata una tempistica di realizzazione pari a numero 13 bimestri;

Scenario 2: vista la tipologia dell'intervento di totale trasformazione dell'immobile, si è ipotizzata una tempistica pari a numero 13 trimestri;

❖ Tasso di interesse passivo: 6%;

❖ Tasso di interesse attivo: 1%;

❖ Tasso di sconto: 0,25%

❖ Soglia di accettabilità del TIR: pari a 6,50 punti percentuali in più del tasso di sconto.

Valore dell' immobile trasformato

I valori, utilizzati ai fini estimativi, sono stati ricavati dall'indagine di mercato effettuata su un campione di immobili situati nella stessa zona urbana e di analoga tipologia edilizia, nonché dal confronto con le quotazioni degli Osservatori Immobiliari maggiormente attendibili, assumendo quanto segue:

Scenario 1 : Valore commercio	=	€/mq. 2.600
Valore residenza	=	€/mq. 3.700
Valore unitario box	=	€/cad 35.000
Scenario 2 : Valore commercio	=	€/mq. 2.900
Valore residenza	=	€/mq. 3.800
Valore unitario box	=	€/cad 35.000

Si riportano i dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo Semestre del 2013 per le zone considerate che, per ubicazione e caratteristiche, risultano più attinenti al compendio da stimare :

Fascia/zona: Centrale/CARLO EMANUELE II

Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni signorili	ottimo	3600	4600
Box	normale	3000	3500

Destinazione commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
negozi	ottimo	1600	3300

Fascia/zona: Periferica/VANCHIGLIA

Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	2400	3700
Box	ottimo	1600	1900

Destinazione commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
negozi	normale	920	1550

Dettaglio delle SLP considerate:

Piano	Scenario 1 (mq)	Scenario 2 (mq)
Interrato:		
box auto pertinenz.	n. 7	n. 17
terreno	490	490
primo+sottotetto	660	
primo		540
secondo		540
terzo		540
Totali SLP	1150	2110

Costi di intervento considerati

Scenario 1:

- costi di ristrutturazione ordinari assunti in €/mq. 950,00 per residenza e commercio ed in €/mq. 450,00 per realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, desunti dal confronto con costi unitari riferiti ad opere similari;
- costi di gestione stimati in ragione dell'1,5% su costo di costruzione;
- spese tecniche di progettazione, direzione e quant'altro necessario per l'esecuzione delle opere: 8% su costo di costruzione;
- spese commercializzazione: 2% su prezzo di vendita;
- spese d'atto di trasferimento dell'immobile, considerate nell'ordine del 4% sul valore dell'immobile da trasformare;
- oneri di urbanizzazione tabellari, in conformità a quanto stabilito dalla D.C.C. del 19/03/2001 (n.mecc. 2001 01742/38) e aggiornamento con Ordine di Servizio n.1/2014 del 20/01/2014, pari ad €/mq 168,28 per attività commerciali;
- contributo sul costo di costruzione: stimato nell'ordine del 5% sul costo di costruzione
- oneri fiscali: IRAP, IRES.

Scenario 2

- costo di demolizione: €/mq. 60,00 ottenuto dal confronto di costi unitari riferiti ad opere similari;
- costi di costruzione ordinari assunti in €/mq. 1.300,00 per residenza, €/mq. 1.100,00 per commercio ed €/mq. 450,00 per realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, desunti dal confronto con costi unitari riferiti ad opere similari;

- costi di gestione stimati in ragione dell'1,5% su costo di costruzione;
- spese tecniche di progettazione, direzione e quant'altro necessario per l'esecuzione delle opere: 8% su costo di costruzione;
- spese commercializzazione: 2% su prezzo di vendita;
- spese d'atto di trasferimento dell'immobile, considerate nell'ordine del 4% sul valore dell'immobile da trasformare;
- oneri di urbanizzazione tabellari, in conformità a quanto stabilito dalla D.C.C. del 19/03/2001 (n.mecc. 2001 01742/38) e aggiornamento con Ordine di Servizio n.1/2014 del 20/01/2014, pari ad €/mq 49,92 per la residenza e €/mq 168,28 per attività commerciali;
- contributo sul costo di costruzione: stimato nell'ordine di € 34,00 per mq. di slp per la residenza e del 5% sul costo di costruzione per il commercio;
- oneri fiscali: IRAP, IRES.

Valutazione

Lo sviluppo economico-finanziario degli scenari, attraverso la metodologia dell'analisi costi ricavi, permette di conoscere quanto il valore attuale del medesimo immobile possa differire a seconda delle possibilità di sfruttamento che gli vengono attribuite.

Gli scenari, scelti per tale confronto, sono stati individuati agli estremi della curva economica minima e massima, cercando così di ottenere il differenziale della parabola su cui si pongono infiniti segmenti di realizzabilità.

L'osservazione dei dati evidenzia l'impossibilità di determinare in maniera certa ed univoca il valore immobiliare del bene, se non ritenendo di ripartire, tra le eventuali parti contraenti, il rischio imprenditoriale dell'incertezza all'attuazione urbanistica ed alle future implicazioni artistico monumentali indirette, che potrebbero condizionare la realizzazione dell'intervento.

Conclusioni

I valori ottenuti dalle analisi economico-finanziarie risultano essere:

- Scenario 1 - € 1.725.000,00

- Scenario 2 - € 2.686.030,00

Per tener conto di quanto esplicitato nell'ultimo capoverso del precedente capitolo, si procede alla mediazione degli importi dei due scenari

$$€ (1.725.000,00 + 2.686.030,00) : 2 = € 2.205.515,00$$

in cifra tonda **€ 2.200.000,00**

Allegati:

- A) Tabelle di calcolo ACR scenario 1;
- B) Tabelle di calcolo ACR scenario 2;
- C) Planimetrie dell'immobile.

Responsabile P.O.
Geom. Marco Petti

Il DIRIGENTE
Ing. Claudio Beltramino

Istruttoria: geom Daniela D'Agostino	22982	
geom Manuela Dalla Pozza	22951	
A.P: geom. Flavio Fabbiano	23725	



ALLEGATO A - SCENARIO 1 - VIA RIBERI RISTRUTTURAZIONE

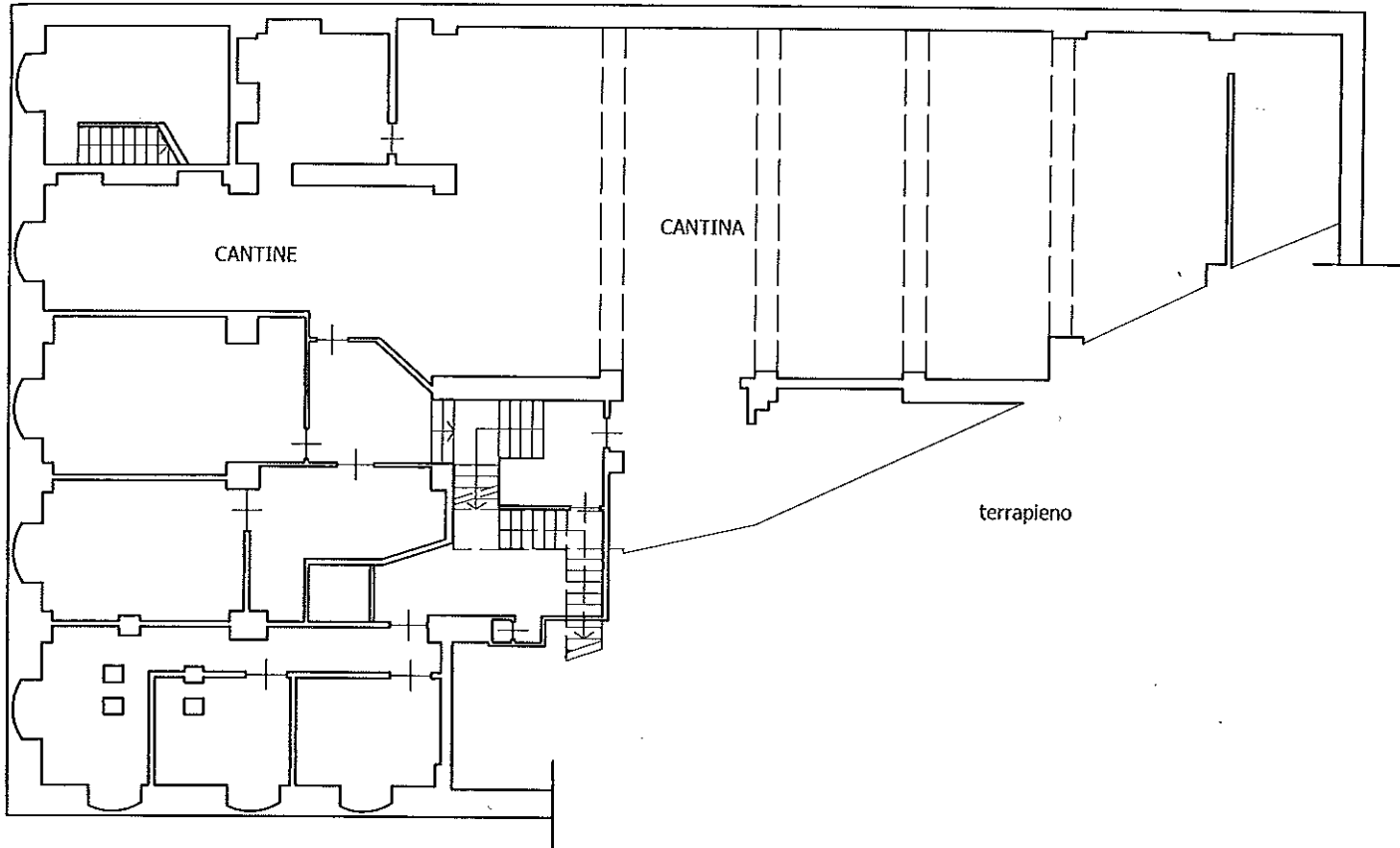
Valore parametrico			E/mq alp 1.500	trimestri														
				costi-ricavi istantanei														
				E	%													
				1.725.000														
COSTI		mq	1.150		53,0%	690.000	517.500	517.500										
costo compendio					2,1%	69.000	34.500	34.500										
spese d'atto e altro					2,9%	94.528	8.593	8.593										
spese tecnico					2,7%	86.944			21.736	8.593	8.593	8.593	8.593	8.593	21.736	8.593	8.593	0
oneri di urbanizz/contr.costo costruz.																		
Totale					60,7%	1.975.472	560.593	560.593	30.329	8.593	30.329	8.593	30.329	8.593	30.329	8.593	8.593	0
COSTI COSTRUZIONE				costo														
Residenziale		mq	660	E	19,3%	627.000			31.350	62.700	62.700	94.050	94.050	94.050	94.050	62.700	0	
Commercio		mq	490		14,3%	465.500			23.275	46.550	46.550	69.825	69.825	69.825	69.825	46.550	0	
Parcheggi pertinenziali - Box		mq	198		2,7%	89.100			17.820	35.640	35.640	53.460	53.460	53.460	53.460	35.640	0	
totale costi di costruzione					36,3%	1.181.600			72.445	144.890	144.890	217.335	217.335	217.335	217.335	144.890	0	
TOTALE COSTI REALIZZAZIONE					97,0%	3.157.072			1.363	1.363	1.363	1.363	1.363	1.363	1.363	1.363	1.363	
SPESE GESTIONE SOC. INTERV.					0,5%	17.724			198	595	991	1.387	1.784	4.756	10.107	18.430	21.997	
SPESE COMMERCIALIZZAZIONE					2,4%	79.270			104.336	82.996	159.754	129.504	206.261	183.043	210.130	197.312	142.092	23.361
TOTALE COSTI					100,0%	3.254.066												
RICAVI (vendite)				prezzo vend.														
Residenziale		mq	660	E	61,6%	2.442.000			6.105	18.315	30.525	42.735	54.945	146.520	311.355	586.080	587.765	677.655
Commercio		mq	490		32,1%	1.274.000			3.185	9.555	15.925	22.295	28.665	76.440	162.435	305.760	296.205	353.535
Box pertinenziali		n.	7		6,2%	247.500			619	1.856	3.094	4.331	5.569	14.850	31.556	59.400	57.544	68.681
TOTALE RICAVI					100,0%	3.963.500			9.909	29.726	49.544	69.361	89.179	237.810	505.346	951.240	921.514	1.099.871
FLUSSO ECONOMICO						709.434												
ONERI FINANZIARI																		
esposizione		annuo		trim														
interessi passivi		6,00%		0,98%		-1.260.067	-1.834.321	-1.834.321	-1.946.649	-2.018.916	-2.148.828	-2.229.940	-2.368.785	-2.337.134	-2.064.725	-1.330.946	-564.513	506.489
interessi attivi		1,00%		0,17%		0	-6.747	-12.297	-17.901	-19.997	-19.702	-20.970	-21.762	-23.116	-22.808	-20.149	-12.988	-5.509
FLUSSO FINANZ. ANTE TASSE						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
flussi a fini fiscali						-691.363	-568.704	-574.254	-112.328	-72.267	-129.912	-81.113	-138.844	-31.650	272.409	733.779	766.433	1.071.001
TASSE (ipotesti-RES+IRAP)						-691.363	-1.260.067	-1.834.321	-1.946.649	-2.018.916	-2.148.828	-2.229.940	-2.368.785	-2.337.134	-2.064.725	-1.330.946	-564.513	506.489
FLUSSO FINANZ. POST TASSE						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aggiogio attualizz.		annuo		trim.		-691.363	-568.704	-574.254	-112.328	-72.267	-129.912	-81.113	-138.844	-31.650	272.409	733.779	766.433	1.071.001
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRAP		27,50%		3,90%		0	0	0	0	0	0							

ALLEGATO B - SCENARIO 2 - VIA RIBERI SCHEDA NORMATIVA 37

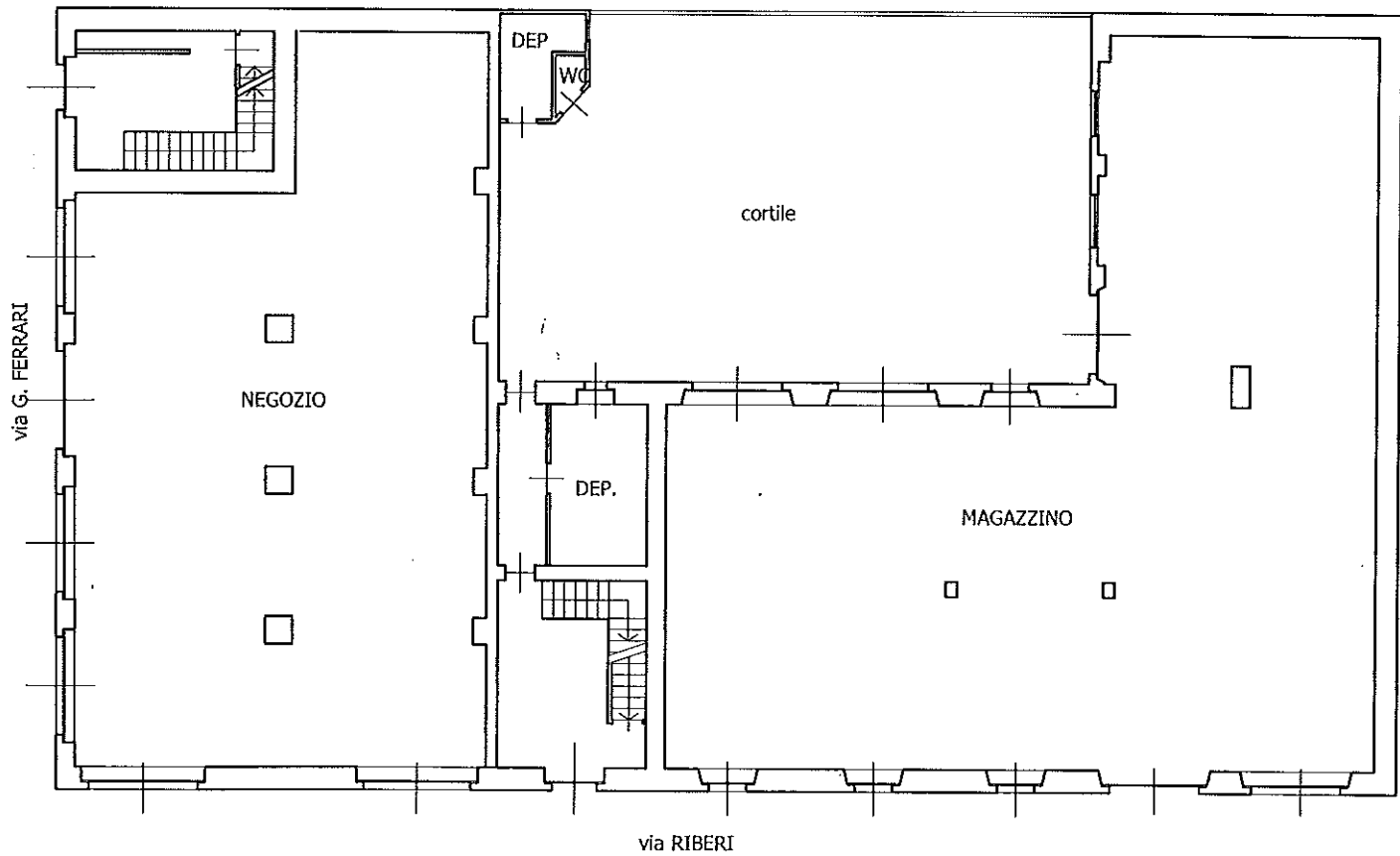
Valore parametrico			E/mq slip 1,273	trimestri costi-ricavi istantanei %													fine lavori																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
				E																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
COSTI				2.686.030																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
costo compendio				mq	4,00%	1.074,412	805,809	805,809																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

ALLEGATO C
VIA RIBERI 6 - VIA G. FERRARI 12
PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO Scala 1:200

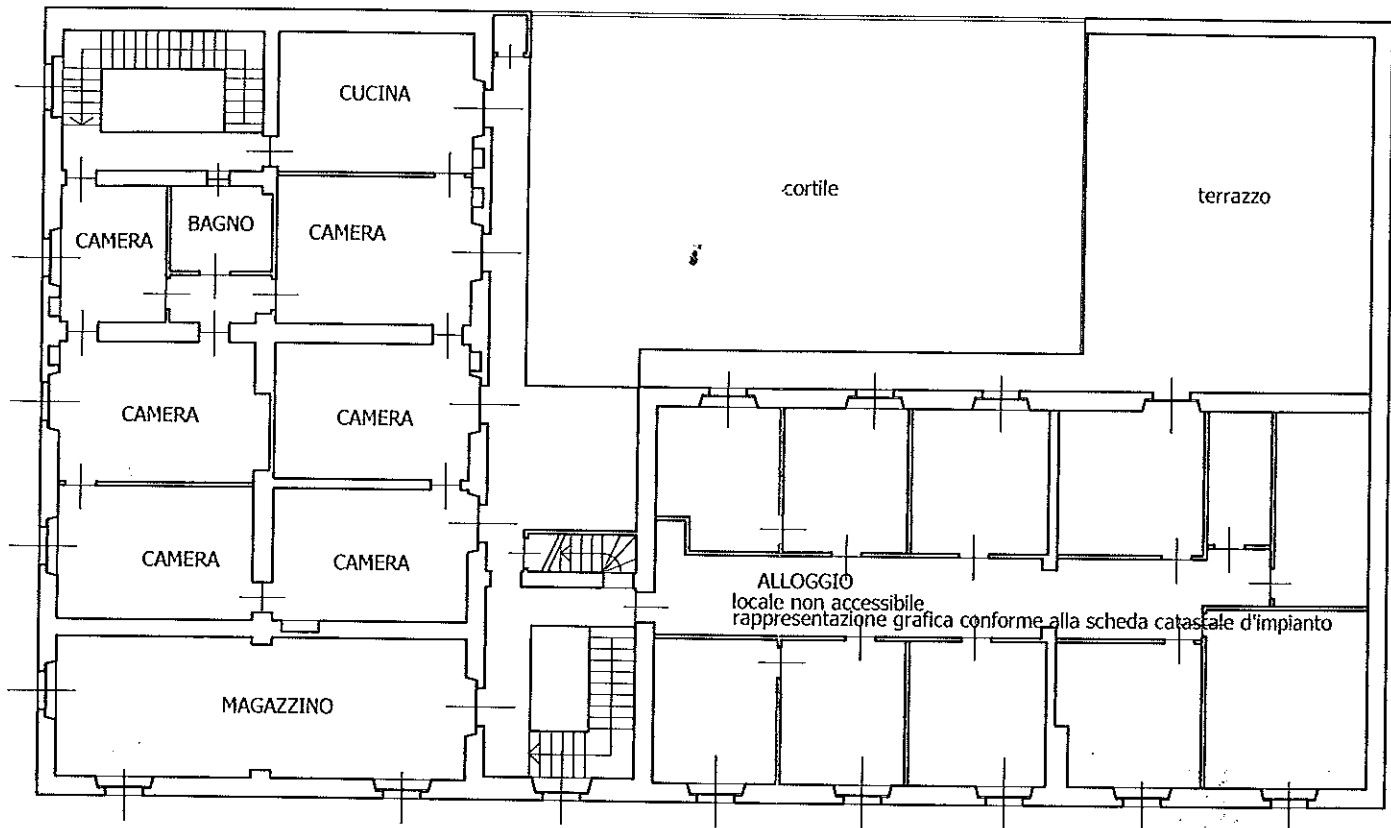
PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

