



PROVINCIA DI FERRARA

Settore Tecnico

Ufficio Patrimonio

Allegato 1

STIMA ECONOMICA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

*relativa all'immobile denominato **PALAZZO MELLI***

Sito in FERRARA

Catasto Terreni del Comune di Ferrara, foglio 388 mappale 579.

Catasto Fabbricati foglio 388 mappale 579 sub 13, 14, 15, 16, 17, 18

Corso Isonzo, 34 - 44121 Ferrara - tel. 0532/299408 - fax 0532/299466 - e-mail provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po



Ferrara
terra e acqua

STIMA DI PALAZZO STORICO

CDC 620 - PALAZZO MELLI

VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE: € 1.500.000,00

PROCEDIMENTO 1 - STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Le attuali condizioni in cui versa il complesso immobiliare, obbliga a valutare le ipotesi di trasformazione. Negli scenari futuri di utilizzo si ipotizza l'uso abitativo, che nella zona è di gran lunga il più diffuso.

La valutazione dell'immobile prende in considerazione il più probabile valore di vendita dal quale vanno detratti i costi necessari per il restauro e ristrutturazione. Tali costi sono comprensivi delle opere strutturali, impiantistiche, di finitura, nonché di restauro degli affreschi e dei decori. Ulteriori costi sono necessari per rimediare ai danni prodotti dall'incendio scoppiato nel 2006.

In considerazione dei diversi livelli di pregio e di degrado del complesso, si sono individuati quattro diversi livelli ai quali corrispondono altrettanti diversi valori di mercato a nuovo e costi di ripristino.

Il valore di mercato V_{mT} del complesso sarà dato dalla somma dei valori di mercato V_{m1-4} ottenuti per le porzioni di immobile corrispondenti ai diversi livelli di pregio e vetustà, quindi:

$$V_{mT} = V_{m1} + V_{m...} + V_{m4}$$

I valori di mercato V_m delle porzioni saranno dati dalla differenza tra l'ammontare dei ricavi V_v ottenibili dalla vendita dopo la trasformazione e i costi K_r necessari per la trasformazione, al netto del margine operativo G_i dell'investitore. Quindi:

$$V_m = (V_v - K_r) - G_i$$

dove:

V_m = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

V_v = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

K_r = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

G_i = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Il valore V_v rappresenta l'ammontare dei ricavi conseguibili dalla vendita della porzione dell'immobile. La porzione non viene intesa come separata fisicamente, bensì come quota parte caratterizzata da determinate caratteristiche di prestigio e qualità complessiva, da valutare quindi complessivamente. Il valore V_v è determinato come media dei valori ottenuti utilizzando i valori indicati dall'O.M.I., da riviste specializzate (Consulente Immobiliare) e dalla consultazione dei mercuriali o bollettini commerciali. Questi ultimi valori, essendo riferiti agli immobili in vendita, sono ridotti di una percentuale corrispondente allo sconto di trattativa. Il valore V_v è dunque dato dalla seguente formula:

$$V_v = \text{Media } (V_{fm} + V_{fomi} + V_{fcimm})$$

dove:

V_{fm} = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

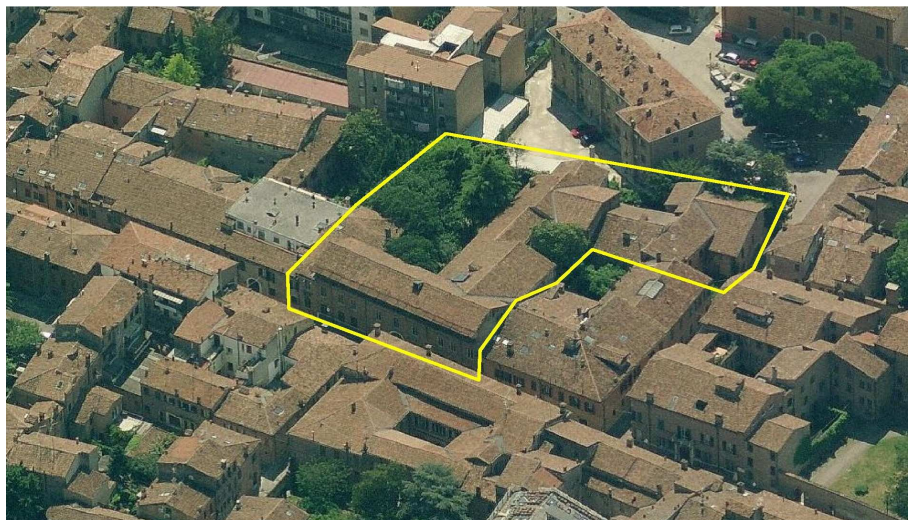
V_{fomi} = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

V_{fcimm} = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DI V_m

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE - V_m

L'indagine di mercato ha preso in esame gli annunci commerciali reperibili sui bollettini specializzati e su internet, i valori O.M.I. e del Consulente Immobiliare



porzione Q1

La porzione Q1 è costituita dall'ala del complesso denominata "Ex Giulia" e soggetta a ristrutturazione generale, con probabile ricostruzione. Trattasi pertanto di edifici da considerare, dopo la trasformazione, come nuovi anche sostanzialmente, pur nella conservazione della forma originaria.

$$Vm1 = (Vv - Kr) - Gi$$

dove:

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Parametri tecnici

	valore	coeff.	valore ponderato
superficie lorda	813,23	1,00	813,23
giardino esclusivo	177,00	0,18	31,86
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE			845,09 mq

Parametri economici

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

$$Vv = \text{Media} (Vfm + Vfomi + Vfcimm)$$

dove:

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DI: Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

$$Vfm = [\text{Media} (Vb * Sc * Kdci) - it] * Sf$$

dove:

Vb = VALORE IMMOBILE IN VENDITA

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Il Kdci per il fabbricato oggetto di stima è determinato dal rapporto tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima dopo ristrutturato e le caratteristiche di quello posto a confronto

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti:

	Vb	Sc	Kdci	PREZZO A MQ	
carlo mayr €	380.000	102	1,0000	3.725,49	€/m
via ghiara €	380.000	140	1,0000	2.714,29	€/m
carlo mayr €	150.000	60	1,3125	3.281,25	€/m
carlo mayr €	400.000	150	1,2353	3.294,12	€/m
cammello €	170.000	60	1,2528	3.549,72	€/m
salinguerra €	298.000	100	1,0500	3.129,00	€/m
			MEDIA	3.282,31	€/m
			it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA	10,00	%
			VALORE MEDIO UNITARIO	2.954,08	€/m
			Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	845,09	mq
Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI				2.496.462,55	€

DETERMINAZIONE DI: Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

$$Vfomi = (Vomi / Coci) * Kdci * Sf$$

dove:

Vomi = VALORE DA TABELLA O.M.I. CONSIDERATA

Coci = COEFF. OMOG. CONDIZIONI OMI A VALORE BASE CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

valori OMI - anno 2010 sem.2; Fascia/zona: Centrale/CITTA` - AREA COMPRESA TRA LE MURA E QUELLA PROSSIMA ALLA CATTEDRALE ED IL CASTELLO - destinazione residenziale - abitazioni civili - S.C. ottimo - VALORE MAX €/mq

Vomi = VALORE DA TABELLA O.M.I. CONSIDERATA € 2.900,00 al mq.

L'età, qualità, stato manutentivo medio degli immobili della fascia OMI considerata corrisponde alla seguente fascia del Consulente Immobiliare: edificio recentissimo, signorile, stato ottimo

cui il Consulente Immobiliare assegna un coefficiente:

Coci = COEFF. OMOG. CONDIZIONI OMI A VALORE BASE CONS. IMMOBILIARE 0,90

per cui il valore omogeneizzato ai parametri Consulente Immobiliare è:

Valore O.M.I. omogeneizzato a Cons. Imm. € 3.222,22 al mq.

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

CONDIZIONI GENERALI

edificio nuovo, signorile, stato ottimo	sì		1,05
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	No		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici prlurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	No		1,06
aria condizionata	sì		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE 1,06

Valore O.M.I. parametrato a quello oggetto di stima 3.423,87 €/mq

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE 845,09 MQ

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I. 2.893.479,21 €

DETERMINAZIONE DI: Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

$$Vcimm = Vuci * Kdci * Sf$$

dove:

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Quotazioni primavera 2010 del Consulente immobiliare, Ferrara centro, abitazioni nuove

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE € 3.400,00

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

CONDIZIONI GENERALI

edificio nuovo, signorile, stato ottimo	sì		1,05
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	No		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici prlurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	No		1,06
aria condizionata	sì		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

1,06

Valore Consulente Immobiliare parametrato a quello oggetto di stima	3.612,77	€/mq
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	845,09	mq
Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE	3.053.119,44	€

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI	2.496.462,55	€
Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.	2.893.479,21	€
Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE	3.053.119,44	€
Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	2.814.353,74	€
pari a	3.330,24	€/mq

DETERMINAZIONE DI Kr

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

I costi di ristrutturazione sono desunti dalle statistiche pubblicate sulle riviste specializzate del settore e da indagini di mercato. A tali costi deve applicarsi il margine operativo dell'investitore

$$Kr = Ku * V + G$$

dove:

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Ku = COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

V = VOLUME DELL'EDIFICIO

G = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Costi unitari di costruzione e restauro	2.500,00	€/mq
Superficie lorda	813,23	mq
COSTO DI COSTRUZIONE NETTO	2.033.075,00	€
G = margine di guadagno	15,00	%
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	2.338.036,25	€

RIEPILOGO - DETERMINAZIONE DI Vm

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

margine di guadagno per il costruttore che nella media di mercato è compreso tra il 12 e il 18 per cento dei costi di costruzione (www.borsaedintorni.it)

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	2.814.353,74	€
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	2.338.036,25	€
VALORE DI MERCATO LORDO DELL'IMMOBILE	476.317,49	€
Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE	15,00	%
Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	414.189,12	€

porzione Q2

La porzione Q2 è costituita dalle parti del complesso non contenenti elementi di particolare interesse artistico quali affreschi o soffitti a cassettoni. Tale porzione beneficia comunque del livello elevato di prestigio e valore storico dell'intero complesso.

$$Vm2 = (Vv - Kr) - Gi$$

dove:

Vm2 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Parametri tecnici

	valore	coeff.	valore ponderato
superficie lorda	1.352,46	1,00	1.352,46
giardino esclusivo	-	0,18	-
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE			1.352,46 mq

Parametri economici

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

$$Vv = \text{Media} (Vfm + Vfomi + Vfcimm)$$

dove:

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

Vfcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DI: Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

$$Vfm = [\text{Media} (Vb * Sc * Kdci) - it] * Sf$$

dove:

Vb = VALORE IMMOBILE IN VENDITA

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Il Kdci per il fabbricato oggetto di stima è determinato dal rapporto tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima dopo ristrutturato e le caratteristiche di quello posto a confronto

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti:

	Vb	Sc	Kdci	PREZZO A MQ	
carlo mayr €	380.000	102	1,1130	4.146,47	€/m
via ghiara €	380.000	140	1,1130	3.021,00	€/m
carlo mayr €	150.000	60	1,4608	3.652,03	€/m
carlo mayr €	400.000	150	1,3749	3.666,35	€/m
cammeo €	170.000	60	1,3944	3.950,83	€/m
salinguerra €	298.000	100	1,1687	3.482,58	€/m
			MEDIA	3.653,21	€/m
it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA				12,00	%
			VALORE MEDIO UNITARIO	3.214,83	€/m
			Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	1.352,46	mq
Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI				4.347.913,41	€

DETERMINAZIONE DI: Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

$$Vfomi = (Vomi / Coci) * Kdci * Sf$$

dove:

Vomi = VALORE DA TABELLA O.M.I. CONSIDERATA

Coci = COEFF. OMOG. CONDIZIONI OMI A VALORE BASE CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Valore O.M.I. omogeneizzato a Cons. Imm. € 3.222,22 al mq.

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore

medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

edificio nuovo, signorile, stato ottimo	si	1,05
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	si	0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No	0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No 0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No	0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No	0,90

edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	No		1,06
aria condizionata	sì		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.)	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05
edificio di particolare interesse storico	sì		1,05
uffici in semicentri di elevato interesse terziario	No		0,97
uffici in altre zone	No	0,90-0,80	0,90

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE	0,89	
Valore O.M.I. parametrato a quello oggetto di stima	2.876,05	€/mq
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	1.352,46	MQ
Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.	3.889.736,26	€

DETERMINAZIONE DI: Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

$$Vcimm = Vuci * Kdci * Sf$$

dove:

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Quotazioni primavera 2010 del Consulente immobiliare, Ferrara centro, abitazioni nuove

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE € 3.400,00

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

CONDIZIONI GENERALI

edificio nuovo, signorile, stato ottimo	sì		1,05
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	sì		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	sì		1,06
aria condizionata	No		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.)	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05
edificio di particolare interesse storico	sì		1,05
uffici in semicentri di elevato interesse terziario	No		0,97
uffici in altre zone	No	0,90-0,80	0,90

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE	0,90	
Valore Consulente Immobiliare parametrato a quello oggetto di stima	3.063,63	€/mq
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	1.352,46	mq
Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE	4.143.431,38	€

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI	4.347.913,41	€
Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.	3.889.736,26	€
Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE	4.143.431,38	€
Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	4.127.027,02	€
pari a	3.051,50	€/mq

DETERMINAZIONE DI Kr

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

I costi di ristrutturazione sono desunti dalle statistiche pubblicate sulle riviste specializzate del settore e da indagini di mercato. A tali costi deve applicarsi il margine operativo dell'investitore

$$Kr = Ku * V + G$$

dove:

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Ku = COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

V = VOLUME DELL'EDIFICIO

G = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Costi unitari di costruzione e restauro	2.100,00	€/mq
Superficie lorda	1.352,46	mq
COSTO DI COSTRUZIONE NETTO	2.840.159,70	€
G = margine di guadagno	15,00	%
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	3.266.183,66	€

RIEPILOGO - DETERMINAZIONE DI Vm

Vm2 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

margine di guadagno per il costruttore che nella media di mercato è compreso tra il 12 e il 18 per cento dei costi di costruzione (www.borsaedintorni.it)

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	4.127.027,02	€
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	3.266.183,66	€
VALORE DI MERCATO LORDO DELL'IMMOBILE	860.843,36	€
Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE	15,00	%
Vm2 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	748.559,45	€

porzione Q3

La porzione Q3 è al piano terra del palazzo, nella porzione nobile, e contiene anche affreschi da sottoporre a restauro. Tale porzione beneficia del livello elevato di prestigio e valore storico dell'intero complesso.

$$Vm3 = (Vv - Kr) - Gi$$

dove:

Vm3 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Parametri tecnici

	valore	coeff.	valore ponderato
superficie lorda	168,39	1,00	168,39
giardino esclusivo	-	0,18	-
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE			168,39 mq

Parametri economici

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

$$Vv = \text{Media} (Vfm + Vfomi + Vfcimm)$$

dove:

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

Vfcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DI: Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

$$Vfm = [\text{Media} (Vb * Sc * Kdci) - it] * Sf$$

dove:

Vb = VALORE IMMOBILE IN VENDITA

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Il Kdci per il fabbricato oggetto di stima è determinato dal rapporto tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima dopo ristrutturato e le caratteristiche di quello posto a confronto

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti:

	Vb	Sc	Kdci	PREZZO A MQ	
carlo mayr €	380.000	102	1,1666	4.346,18	€/m
via ghiara €	380.000	140	1,1666	3.166,50	€/m
carlo mayr €	150.000	60	1,5312	3.827,93	€/m
carlo mayr €	400.000	150	1,4411	3.842,94	€/m
cammello €	170.000	60	1,4616	4.141,12	€/m
salinguerra €	298.000	100	1,2249	3.650,31	€/m
			MEDIA	3.829,16	€/m
it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA				10,00	%
			VALORE MEDIO UNITARIO	3.446,25	€/m
			Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	168,39	mq
Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI				580.313,25	€

DETERMINAZIONE DI: Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

$$Vfomi = (Vomi / Coci) * Kdci * Sf$$

dove:

Vomi = VALORE DA TABELLA O.M.I. CONSIDERATA

Coci = COEFF. OMOG. CONDIZIONI OMI A VALORE BASE CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Valore O.M.I. omogeneizzato a Cons. Imm. € 3.222,22 al mq.

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore

medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

edificio nuovo, tra signorile e lusso, stato ottimo	si		1,07
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	si		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90

zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	sì		1,06
aria condizionata	sì		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05
particolare pregio storico e prestigio	sì		1,08

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE 0,99

Valore O.M.I. parametrato a quello oggetto di stima 3.195,45 €/mq

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE 168,39 MQ

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I. 538.081,16 €

DETERMINAZIONE DI: V_{cimm} = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

$$V_{cimm} = V_{uci} * K_{dci} * S_f$$

dove:

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Quotazioni primavera 2010 del Consulente immobiliare, Ferrara centro, abitazioni nuove

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE € 3.400,00

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

CONDIZIONI GENERALI

edificio tra signorile e lusso	sì		1,07
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	sì		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	sì		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	sì		1,06
aria condizionata	sì		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	sì	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	sì	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05
particolare interesse storico e prestigio	sì		1,08
uffici in semicentri di elevato interesse terziario	No		0,97
uffici in altre zone	No	0,90-0,80	0,90

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE 0,99

Valore Consulente Immobiliare parametrato a quello oggetto di stima 3.371,75 €/mq

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE 168,39 mq

V_{cimm} = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE 567.768,40 €

DETERMINAZIONE DI: V_v = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI 580.313,25 €

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I. 538.081,16 €

V_{cimm} = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE 567.768,40 €

V_v = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA 562.054,27 €

pari a 3.337,81 €/mq

DETERMINAZIONE DI Kr

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

I costi di ristrutturazione sono desunti dalle statistiche pubblicate sulle riviste specializzate del settore e da indagini di mercato. A tali costi deve applicarsi il margine operativo dell'investitore

$$Kr = Ku * V + G$$

dove:

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Ku = COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

V = VOLUME DELL'EDIFICIO

G = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Costi unitari di costruzione e restauro	2.200,00	€/mq
Superficie lorda	168,39	mq
COSTO DI COSTRUZIONE NETTO	370.458,00	€
COSTI PARTICOLARI DI RESTAURO AFFRESCHI	37.500,00	
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	407.958,00	
G = margine di guadagno	15,00	%
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	469.151,70	€

RIEPILOGO - DETERMINAZIONE DI Vm

Vm3 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

margine di guadagno per il costruttore che nella media di mercato è compreso tra il 12 e il 18 per cento dei costi di costruzione (www.borsaedintorni.it)

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	562.054,27	€
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	469.151,70	€
VALORE DI MERCATO LORDO DELL'IMMOBILE	92.902,57	€
Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE	15,00	%
Vm3 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	80.784,84	€

porzione Q4

La porzione Q4 costituisce la porzione di massimo prestigio e interesse artistico e storico e contiene decorazioni, affreschi e soffitti a cassettoni. In questa parte sono notevoli gli oneri necessari per restauro di affreschi.

$$Vm4 = (Vv - Kr) - Gi$$

dove:

Vm4 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Parametri tecnici

	valore	coeff.	valore ponderato
superficie lorda	440,44	1,00	440,44
giardino esclusivo	-	0,18	-
Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE			440,44 mq

Parametri economici

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

$$Vv = \text{Media} (Vfm + Vfomi + Vfcimm)$$

dove:

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

Vfcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

DETERMINAZIONE DI: Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI

$$Vfm = [\text{Media} (Vb * Sc * Kdci) - it] * Sf$$

dove:

Vb = VALORE IMMOBILE IN VENDITA

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Il Kdci per il fabbricato oggetto di stima è determinato dal rapporto tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima dopo ristrutturato e le caratteristiche di quello posto a confronto

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti:

	Vb	Sc	Kdci	PREZZO A MQ	
carlo mayr €	380.000	102	1,1666	4.346,18	€/m
via ghiara €	380.000	140	1,1666	3.166,50	€/m
carlo mayr €	150.000	60	1,5312	3.827,93	€/m
carlo mayr €	400.000	150	1,4411	3.842,94	€/m
cammello €	170.000	60	1,4616	4.141,12	€/m
salinguerra €	298.000	100	1,2249	3.650,31	€/m
			MEDIA	3.829,16	€/m
it = SCONTO PREVISTO PER TRATTATIVA				10,00	%
			VALORE MEDIO UNITARIO	3.446,25	€/m
			Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE	440,44	mq
Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI				1.517.864,30	€

DETERMINAZIONE DI: Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.

$$Vfomi = (Vomi / Coci) * Kdci * Sf$$

dove:

Vomi = VALORE DA TABELLA O.M.I. CONSIDERATA

Coci = COEFF. OMOG. CONDIZIONI OMI A VALORE BASE CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Valore O.M.I. omogeneizzato a Cons. Imm. € 3.222,22 al mq.

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore

medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

edificio nuovo, lusso, stato ottimo	si		1,10
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	si		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90

zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	si		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	si		1,06
aria condizionata	si		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	si	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	si	valutare	0,97
particolare interesse storico e prestigio	si		1,20
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE 1,13

Valore O.M.I. parametrato a quello oggetto di stima 3.650,04 €/mq

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE 440,44 MQ

Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I. 1.607.624,60 €

DETERMINAZIONE DI: Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

$$Vcimm = Vuci * Kdci * Sf$$

dove:

Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

Quotazioni primavera 2010 del Consulente immobiliare, Ferrara centro, abitazioni nuove

Vuci = VALORE UNITARIO DA TABELLA CONS. IMMOBILIARE € 3.400,00

FATTORI DI DIFFERENZIAZIONE per età qualità, stato rispetto al valore medio a nuovo secondo Consulente Immobiliare:

CONDIZIONI GENERALI

edificio di lusso	si		1,10
antichi edifici con solai sostenuti da travi in legno	si		0,80
c.s., se in zona elevato rischio sismico	No		0,60
abitazioni senza riscontro d'aria e/o male illuminate	No	0,95-0,90	1,00
edifici o u.i. sprovvisti di impianti di riscaldamento	No		0,95
abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno	No		0,90
edifici in zone di forte inquinamento da traffico	No	0,90-0,80	0,90
zone elevata criminalità	No	0,50-0,40	1,00
zona ambientalmente ottimale media città	si		1,08
edifici plurif. Con giardino comune di sup.> 1/2 edificio	si		1,06
aria condizionata	si		1,05
raffrescamento estivo (no a.c.)	No		1,02
parcheggi uso comune promiscuo (coeff. A seconda del rapporto > o < rispetto al num. di u.i.	No	1,01-1,10	1,10
elevata sicurezza	No	1,05-1,10	1,00
vincoli storici, artistici, paesagg.	si	0,85-0,95	0,92
vincoli di piano di risanamento	No	valutare	1,00
vincoli di p.r.g.	si	valutare	0,97
zona a previsione di miglioramento e sviluppo urbanistico	No	valutare	1,05
particolare interesse storico e prestigio	si		1,20
uffici in semicentri di elevato interesse terziario	No		0,97
uffici in altre zone	No	0,90-0,80	0,90

Kdci = COEFFICIENTE CORRETTIVO DA TABELLE CONS. IMMOBILIARE 1,13

Valore Consulente Immobiliare parametrato a quello oggetto di stima 3.851,42 €/mq

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE 440,44 mq

Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE 1.696.321,13 €

DETERMINAZIONE DI: Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA

Vfm = VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO CON IMMOBILI SIMILI	1.517.864,30 €
Vfomi = VALORE IMMOBILE DA CONFRONTO CON O.M.I.	1.607.624,60 €
Vcimm = VALORE MEDIO IMMOBILI A CONSULENTE IMMOBILIARE	1.696.321,13 €

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	1.607.270,01 €
pari a	3.649,24 €/mq

DETERMINAZIONE DI Kr

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

I costi di ristrutturazione sono desunti dalle statistiche pubblicate sulle riviste specializzate del settore e da indagini di mercato. A tali costi deve applicarsi il margine operativo dell'investitore

$$Kr = Ku * V + G$$

dove:

Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

Ku = COSTI UNITARI DI COSTRUZIONE E RESTAURO

V = VOLUME DELL'EDIFICIO

G = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE

Costi unitari di costruzione e restauro	2.400,00 €/mq
Superficie lorda	440,44 mq
COSTO DI COSTRUZIONE NETTO	1.057.056,00 €
COSTI PARTICOLARI DI RESTAURO	97.000,00
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	1.154.056,00
G = margine di guadagno	15,00 %
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	1.327.164,40 €

RIEPILOGO - DETERMINAZIONE DI Vm

Vm4 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

margine di guadagno per il costruttore che nella media di mercato è compreso tra il 12 e il 18 per cento dei costi di costruzione (www.borsaedintorni.it)

Vv = RICAVI ATTESI DALLA VENDITA	1.607.270,01 €
Kr = COSTI DI COSTRUZIONE E RESTAURO	1.327.164,40 €
VALORE DI MERCATO LORDO DELL'IMMOBILE	280.105,61 €
Gi = MARGINE OPERATIVO DELL'INVESTITORE	15,00 %
Vm4 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	243.570,09 €

RIEPILOGO GENERALE - DETERMINAZIONE DI VmT

VmT = VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE

$$VmT = Vm1 + Vm... + Vm4$$

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	414.189,12 €
Vm2 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	748.559,45 €
Vm3 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	80.784,84 €
Vm4 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE	243.570,09 €
VmT = VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE	1.487.103,50

ARROTONDATO A 1.500.000,00 €

pari a	534,50 €/mq Sup. lorda edifici
pari a	630,25 €/mq sup. lotto come non edificato