

CONTENZIOSI TRIBUTARI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI



RIGIDITA' DEI CONFINI PREDEFINITI NELLA SELEZIONE DEI COMPARABILI: ESEMPI REALI

WEBINAR DI ESTIMO IMMOBILIARE – 23 maggio 2024

Autore: Geom. Fulvio Venturini

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore.

L'IMPORTANZA DELLA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



... dopo aver effettuato un inquadramento generale del mercato immobiliare della città, occorre individuare lo specifico segmento di mercato di appartenenza e, quindi, raccogliere un numero sufficiente di dati di mercato (**non inferiore a 5**) sui quali basare la determinazione del richiesto valore di mercato.

*Capitolo 1 Prodotti estimativi dell'Agenzia. Punto 1
«caratteristiche della perizia di stima particolareggiata» – pag. 36*

QUANTITA' DEL CAMPIONE > QUALITA' DEL CAMPIONE

AMPLIAMENTO RICERCA PER COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Nel caso in cui il campione individuato non sia tuttavia completamente idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, è necessario specificare che, per ovviare a ciò, l'indagine di mercato è stata ampliata includendovi immobili di confronto di **prezzo non prossimo all'epoca della stima e/o riferito a diversa zona di mercato**, posto che anche l'analisi di mercato condotta per eseguire un procedimento indiretto alternativo abbia portato a risultati ugualmente insoddisfacenti.

Capitolo 7 L'approccio del mercato – pag. 168



..... A tal fine va esplicitato che si dà luogo alle seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'OMI;
- si correggono i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori dedotti dal rapporto del valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e i valori centrali OMI delle diverse zone.

Capitolo 7 L'approccio del mercato – pag. 170

.... *test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione (con immobili di confronto di prezzo non prossimo all'epoca della stima e/o riferito a diversa zona di mercato);*

IN CARENZA DI DATI SUFFICIENTI PER DATA E LOCALIZZAZIONE SI AMPLIA LA RICERCA (CON QUALCHE ACCORTEZZA) VERSO IMMOBILI VENDUTI IN EPOCA PIU' LONTANA E POSTI IN ZONE DIVERSE, PROCEDENDO AD UNA OMEGENEIZZAZIONE DEL CAMPIONE RISPETTO A QUESTE DUE CARATTERISTICHE

come?

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (ad esempio il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*)

il coefficiente di epoca K_{ei} sarà:
$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}(\text{epoca di stima})}{V_{OMI}(\text{epoca comparable})}$$

- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori (ad esempio il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

il coefficiente di localizzazione K_{li} sarà:
$$K_{li} = \frac{V_{OMI}(\text{subject epoca di stima})}{V_{OMI}(\text{comparable epoca di stima})}$$

TEST DI AMMISSIBILITA' DEL CAMPIONE

SI SVOLGE IN 4 FASI

Si procede a rilevare il prezzo unitario p_{Ci} (€/m₂) di ciascun comparabile

Per il solo campione ampliato si ricava il prezzo unitario corretto p'_{Ci} (€/m₂) di ciascun comparabile:

$$p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_{ei} \times K_{li}$$

Si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{Ci} non rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile in stima, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione (C' e C''):

$$V_{OMI \text{ min}} - C' < p'_{Ci} < V_{OMI \text{ max}} + C''$$

Per i soli *comparables* che superano il test si ricavano i prezzi complessivi (P'_{Ci}) di ciascuno di essi ottenuti moltiplicando i prezzi unitari corretti (p'_{Ci}) per la corrispondente superficie ragguagliata (ST_{Ci}):

$$P'_{Ci} = p'_{Ci} \times ST_{Ci}$$

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

Zona OMI		D2	B4	C1
Prezzo rilevato (€)		103.500,00	273.000,00	$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$ 1.100,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2017	1°/2016	$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$ 1.500,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.225,00	1.900,00	$C' (\text{€}/m^2)$ (da scadente a normale) 400,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,06	1,00	$C'' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo) 400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.300,00	1.900,00	Epoca stima: 1°/2018
	Coefficiente localizz. K_s (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	0,88	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 1.300,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		73	131	87
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.417,81	2.083,97	Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OM} \min - C'$) 700,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = $pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		1.504,61	1.425,87	Prezzo max. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OM} \max + C''$) 1.900,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = $p'Ci \times ST$ (€)		109.836,73	186.789,47	p'c min = € 1.425,87
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	

1° CASO STUDIO

divisione da parte dei comproprietari di terreni agricoli con insistente un fabbricato già rurale ad uso abitazione e magazzini, trasformati in agriturismo

APPROCCIO DELL'UFFICIO:

Il tecnico stimatore dell'Agenzia, dopo aver desunto che il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta *"poco dinamico per le compravendite con insufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli di stima"*, ha ritenuto che l'analisi estimativa andasse effettuata relativamente al segmento "residenziale" del mercato immobiliare in quanto assimilabile all'agriturismo, senza ulteriore giustificazione

Il tecnico ha preso quali comparabili due immobili ubicati nella stessa zona O.M.I. del subject (zona D3) e tre beni nella zona limitrofa (R5), andando perciò ad omogeneizzare i valori di questi ultimi come se fossero stati presenti nella stessa zona O.M.I. del bene da stimare.

LOCALIZZAZIONE SUBJECT E COMPARABILI USATI DALL'A.d.E.



COMPARABILE A



COMPARABILE B

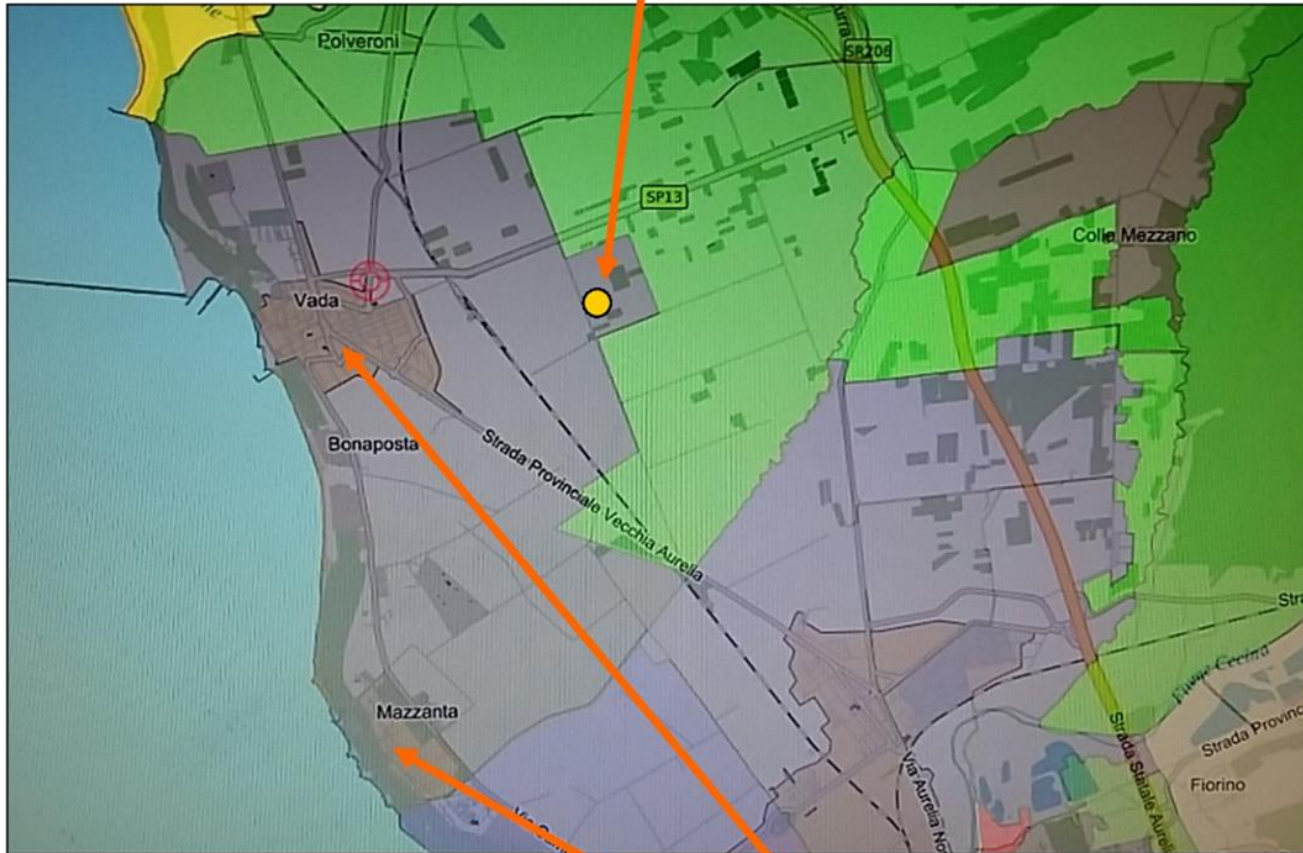


COMPARABILE C



COMPARABILE D/E

UBICAZIONE SUBJECT



ZONE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATO
CHE INFLUENZANO LE QUOTAZIONI O.M.I.

La zona OMI "è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane." (Agenzia del Territorio - Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare - versione 1.2, punto 3.1.2).



Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)									
Immobili Residenziali		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce	
Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita	
Estremi		No		No		No		No		No	
Prezzo (€)		260.000,00		150.000,00		210.000,00		160.000,00		160.000,00	
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2016		2°/2016		2°/2016		2°/2016		2°/2016	
Comune											
Indirizzo	Toponimo										
	Numero civico	22		23		11		30/A		30/A	
Catastali	Sezione	u		u		u		u		u	
	Foglio										
	Part.lla										
	Subalterno	4		5		624		613		614	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D3		D3		R5		R5		R5	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	2.100,00		2.100,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00	
	Massimo €/m ²	2.600,00		2.600,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00	
Valori all'epoca della stima: 2°/2016	Minimo €/m ²	2.100,00		2.100,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00	
	Massimo €/m ²	2.600,00		2.600,00		2.100,00		2.100,00		2.100,00	
Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	155,00	Superficie in m ²	96,00	Superficie in m ²	100,00	Superficie in m ²	101,00	Superficie in m ²	101,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		..					
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)						1.775,00		1.775,00		1.775,00	
Coefficiente localizz. K _s (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)						1,32		1,32		1,32	
Consistenza ragguagliata STci (mq)		155		96		100		101		101	
Prezzo unitario pc (€/mq)		1.677,42		1.562,50		2.100,00		1.584,16		1.584,16	
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)						2.780,28		2.097,34		2.097,34	

ANDANDO A CAPOVOLGERE LA DIVERGENZA TRA I VALORI MEDI DELLE DUE ZONE OMI (PARI AL 32%) SI OTTIENE:

VALUTAZIONE UNITARIA AL MQ. DELL'AGENZIA: €. 2.495,93

VALUTAZIONE UNITARIA AL MQ. CORRETTA: €. 2.009,27

CON UNA RIDUZIONE DI CIRCA $\frac{1}{4}$ DEL VALORE DI STIMA DETERMINATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

2° CASO STUDIO

compravendita di capannone artigianale con area di pertinenza esclusiva

APPROCCIO DELL'UFFICIO:

il tecnico stimatore dell'Agenzia, dopo aver desunto che il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta *"poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli di stima"*, ed in considerazione che *".. nel periodo di interesse nel Comune di XXXX si è registrata una sostanziale stazionarietà nel numero delle compravendite in ambito produttivo ..."*, ha ritenuto che l'analisi estimativa andasse ampliata giudicando *".. necessario allargare l'ambito territoriale di Riferimento alla Provincia, in particolare ai Comuni di YYYYYY e ZZZZZ, dove il relativo mercato immobiliare risultava sufficientemente attivo"*

ha quindi rilevato 4 comparabili: Ca nel Comune di YYYYYY in zona OMI E1, Cb e Cd nel Comune di ZZZZZ in zona OMI R1 e Cc nel Comune di ZZZZZ in zona OMI B1

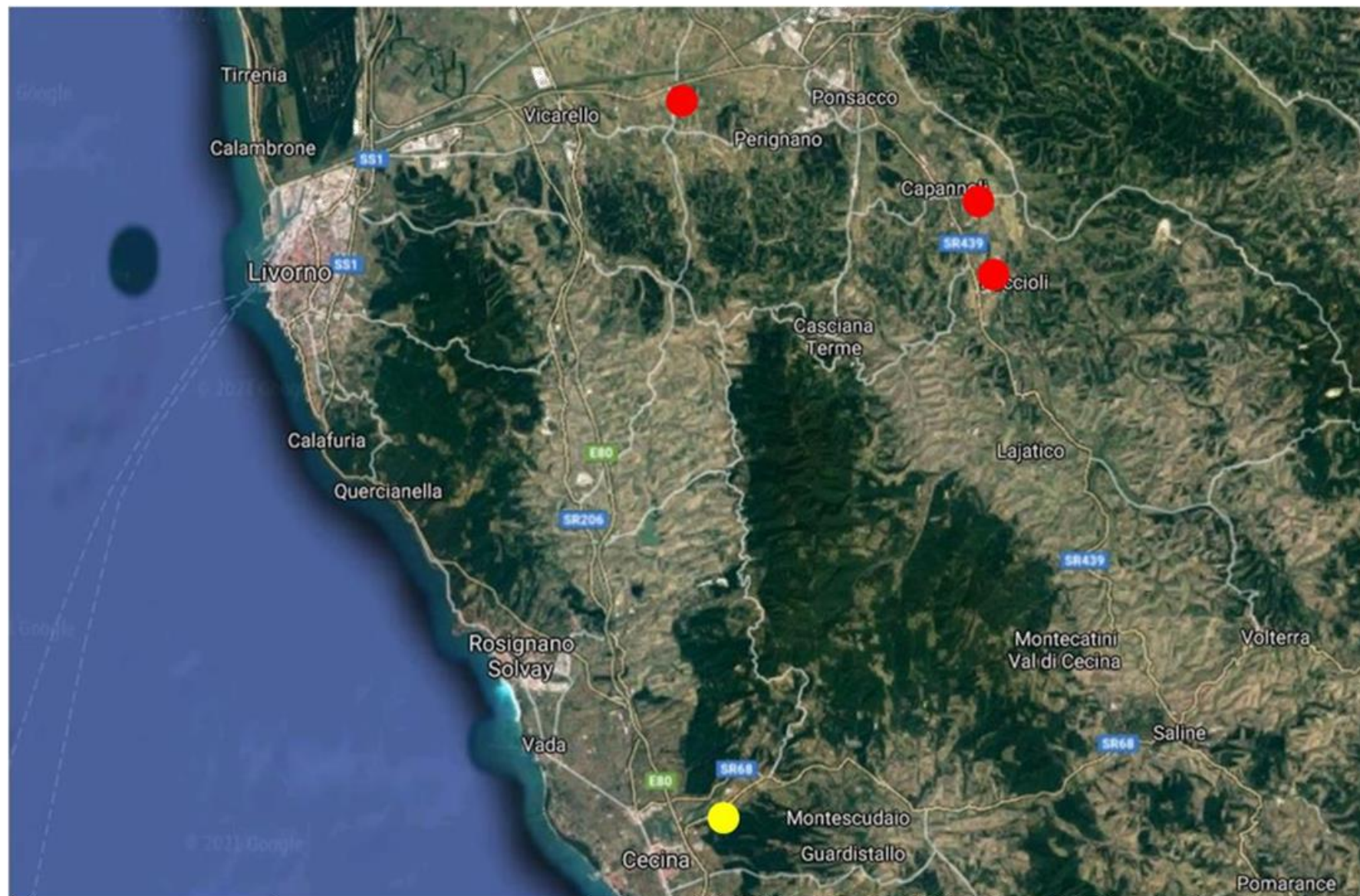
ATTENZIONE: LA ZONA OMI R1 DEL COMUNE DI ZZZZZ NON HA QUOTAZIONI PER IL PRODUTTIVO

OSSERVAZIONI:

Gli immobili presi a confronto, in numero di 4, risultano sparsi in Comuni all'interno della Provincia di AAAA, in aree produttive urbanizzate, che sono piuttosto lontane dalla zona di ubicazione del bene da stimare (circa km. 33 in linea d'aria e circa 46 Km per la strada più breve per il comparabile posto a YYYYYY, anche tramite autostrada, e circa 31 Km in linea d'aria e Km. 47 circa per la strada più breve per i comparabili posti in ZZZZZ), senza tenere conto che il capannone oggetto di stima si trova a poco più di Km. 1 dal Comune di WWWWW e dalla Provincia di BBBB, dove sono presenti altrettante zone produttive, raggiungibili attraverso la stessa viabilità principale che poi permette l'accesso alla viabilità secondaria dove si trovano gli immobili oggetto di stima.

I comparabili “Cb” e “Cd” sono ubicati nella pianura tra due importanti abitati, in zona OMI R1 del Comune ZZZZZ che, tuttavia, non ha dati per le attività produttive. Il tecnico dell'Agenzia, in tale mancanza, ha acquisito i dati relativi alla zona E1 dello stesso Comune di ZZZZZ, che è relativa ad una piccola frazione, in piena collina a sud-est dell'abitato del capoluogo comunale, raggiungibile attraverso una strada stretta e abbastanza tortuosa, una zona che quindi nulla ha a che vedere con quella dove sono localizzati i due comparabili (all'incrocio tra due strade provinciali, larghe e rettilinee in piena pianura), tanto che le quotazioni di questa zona sono ben al di sotto rispetto a quelle delle zone circostanti, poste in pianura e ben servite da strade

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

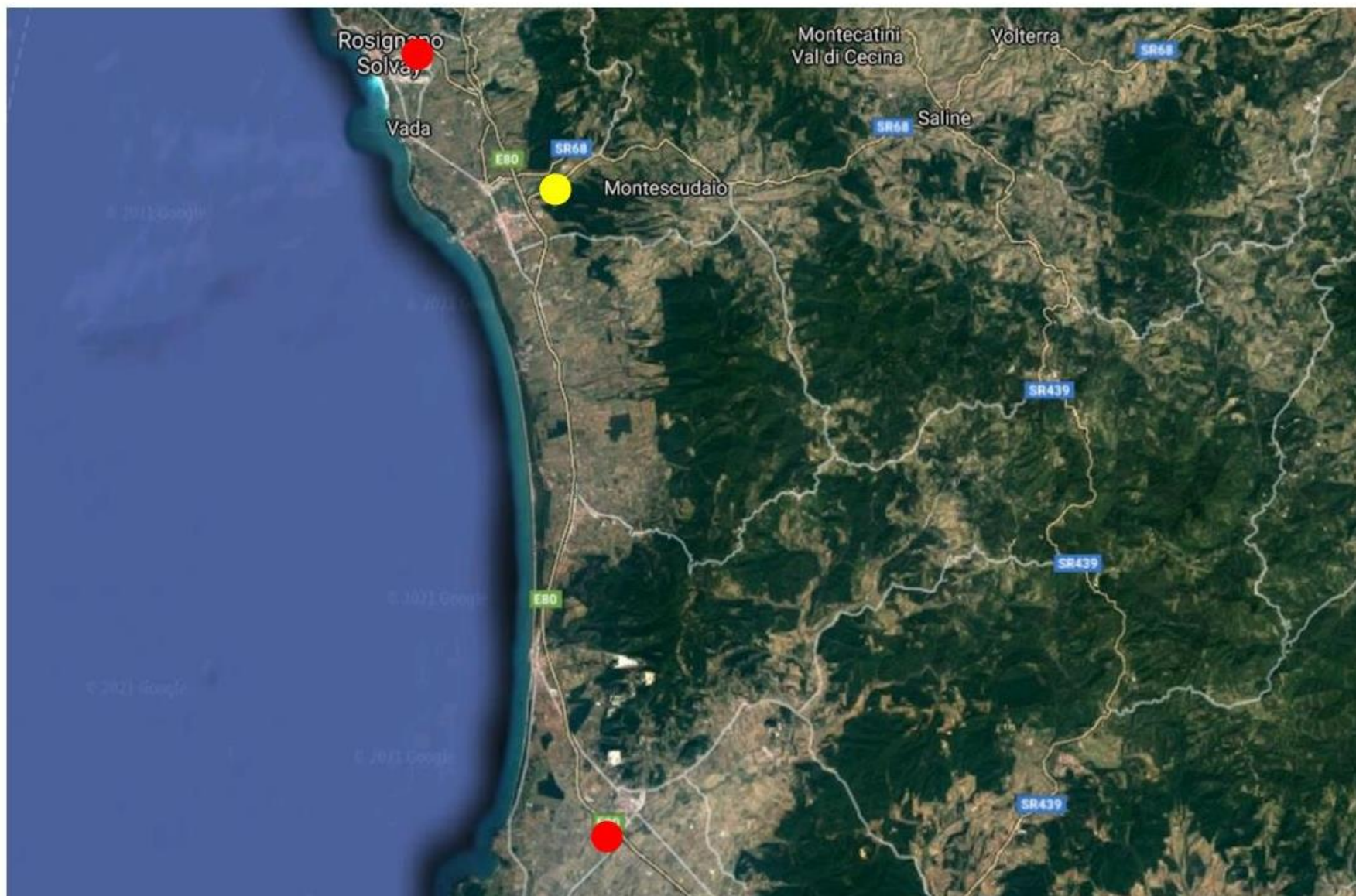


● = SUBJECT

● = COMPARABILI

BENI PRESI A CONFRONTO DALL'AGENZIA

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

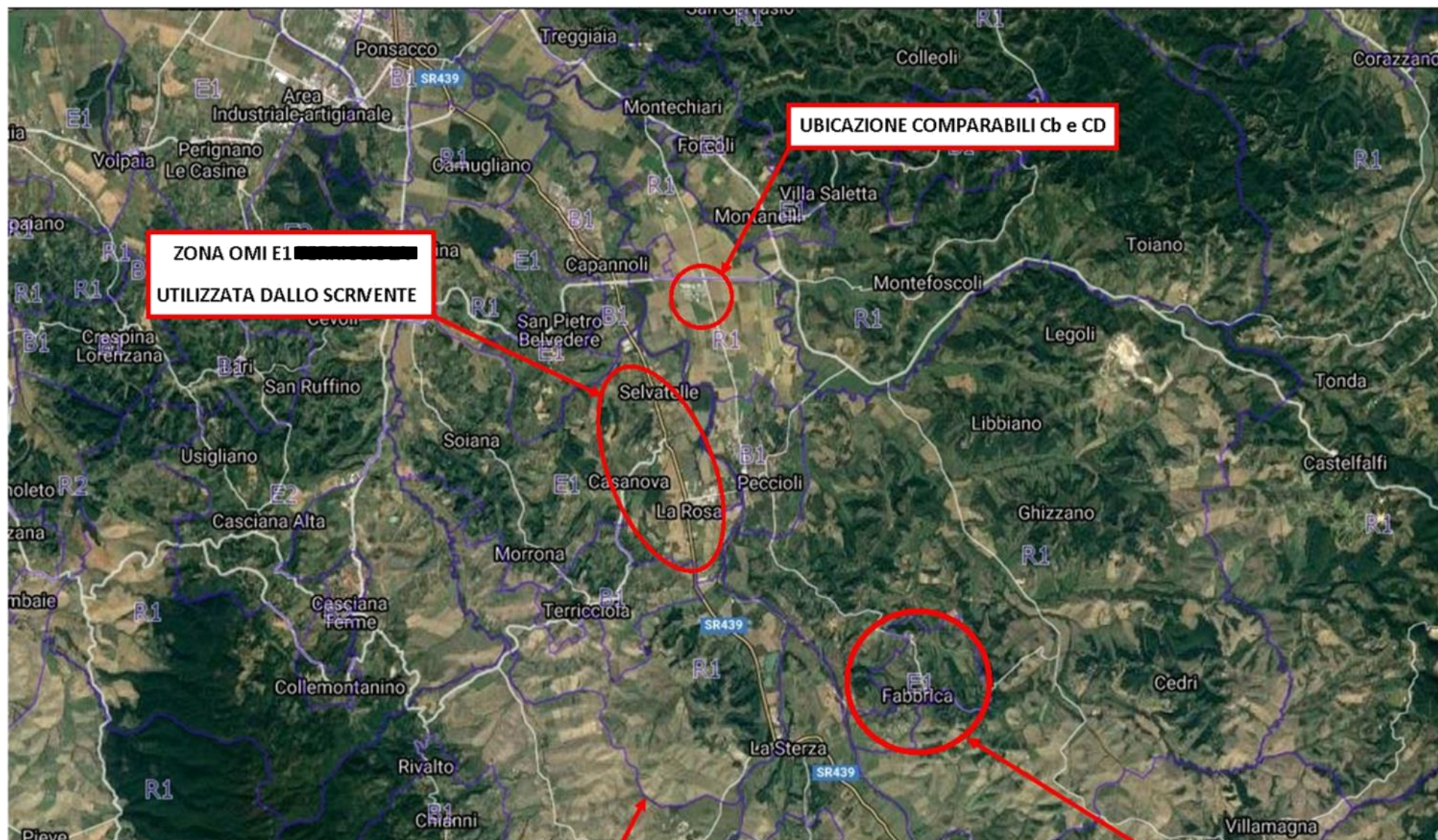


ULTERIORI BENI PRESI A CONFRONTO DALLLO SCRIVENTE

(fonte: Google Maps©)

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE ZONE OMI



(fonte: Formaps ©)

LINEE DIVISIONE TRA ZONE OMI

ZONA O.M.I. E1 UTILIZZATA DAL
TECNICO DELL'AGENZIA

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali



CONFRONTO SIMILARITA'
LOCALIZZAZIONE TRA ZONE O.M.I.

ZONA R1 [REDACTED] (COMPARABILI)



ZONA E1 [REDACTED]



ZONA E1 [REDACTED]

ANDANDO A SOSTITUIRE I VALORI MEDI DELLE DUE ZONE OMI SI OTTIENE:

VALUTAZIONE UNITARIA AL MQ. DELL'AGENZIA: €. 544,60

VALUTAZIONE UNITARIA AL MQ. CORRETTA: €. 497,48

CON UNA RIDUZIONE DI CIRCA IL 10% DEL VALORE DI STIMA DETERMINATO DALL'AGENZIA DEL LE ENTRATE

MA

AGGIUNGENDO I DUE NUOVI COMPARABILI INDIVIDUATI IN PROVINCIA BBBBB LA VALUTAZIONE UNITARIA AL MQ. SCENDE A €. 418,02 CON UNA RIDUZIONE DEL 30% CIRCA DEL VALORE DI STIMA DETERMINATO DALL'AGENZIA

3° CASO STUDIO

ACCERTAMENTO A.d.E. RENDITA CATASTALE DI UNA STRUTTURA TURISTICA IN PORTO AZZURRO – CAT. 3 STELLE - Immobile realizzato 1978/80 e ristrutturato 2012

Elementi estimali per determinare la rendita catastale con riferimento all'epoca censuaria 1988/89

Stima del fabbricato in base al costo di costruzione (Vc)

Rif.	Tipologia	Destinazione	Unità di misura	Consistenza	Valore unitario €	% Deprez.	Valore complessivo €
001		C2 - RESIDENCE PT	m²	770	500,00	10,00%	346.500,00
002		C2 - RESEDE PT	m²	180	150,00	10,00%	24.300,00
003		C2 - TERRAZZO PT	m²	88	200,00	10,00%	15.840,00
004		C2 - LOCALI TECNICI	m²	175	200,00	10,00%	31.500,00
005		C2 - RESIDENCE	m²	750	500,00	10,00%	337.500,00
006		C2 - TERRAZZI PT	m²	162	200,00	10,00%	29.160,00
007		C2 - BAR PT	m²	26	250,00	10,00%	5.850,00
008		C2 - SPOGLIATOI PT	m²	15	150,00	10,00%	2.025,00
009		C2 - PIAZZALI E PASSAGGI	m²	12000	5,00	15,00%	51.000,00
010		C2 - PISCINA GRANDE	A corpo	1	65.000,00	15,00%	55.250,00
011		C2 - PISCINA PICCOLA	A corpo	1	10.000,00	15,00%	8.500,00
012		C4- SPESE TECNICHE	A corpo	1	71.102,00		71.102,00
013		C5 - ONERI URB. E COSTR.	A corpo	1	50.787,00		50.787,00
014		C6 - ONERI FINANZIARI	A corpo	1	180.759,00		180.759,00
015		P - PROFITTO DEL PROMOTORE	A corpo	1	161.151,00		161.151,00

Valore del suolo (Vs)

Area	Destinazione	Unita' di misura	Quantita'	Valore unitario €	% Deprez.	Valore complessivo €
C1	VALORE AREA LOTTO	A corpo	1	330.118,00		330.118,00

I valori unitari applicati alla consistenza dell'immobile, tenendo conto della specifica destinazione, sono stati desunti dai valori riferibili ad immobili ubicati nella stessa zona, aventi analoghe caratteristiche, anche attraverso la consultazione di consolidati prontuari di settore.

Valore Finale (Vf)

Il valore finale dell'unita' immobiliare viene quindi determinato nel seguente modo:

Note

UNITA' GIA ACCERTATA NEL 2013. STIMA ESEGUITA CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN BASE ALLA CIRCOLARE 2/2016 E SECONDO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 21 DELLA LEGGE N. 280 DEL 28 DICEMBRE 2015. - I VALORI DI COSTO UNITARI SONO STATI DESUNTI DAL PREZZARIO DEI COSTI DELL'UFFICIO; IL VALORE DELL'AREA E' STATO DETERMINATO CON UN RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETA' PARI A 0,32, DERIVANTE DALL'INCIDENZA AREA DESUNTA DALL'OMI DEL VALORE 24 %. LE SPESE TECNICHE (C4) SONO STATE ASSUNTE PARI AL 7 % DELLA COMPONENTE DEL COSTO DELLE COMPONENTI STRUTTURALI, GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTRUZIONE (C5) PARI AL 5 %. GLI ONERI FINANZIARI (C6) SONO COSTITUITI DAGLI INTERESSI PASSIVI SUL CAPITALE DI ANTICIPAZIONE CHE IL PROMOTORE IMMOBILIARE SOSTIENE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE; E' STATO IPOTIZZATO UNO SCENARIO TEMPORALE DI 1,5 ANNO CON IL TASSO DI INTERESSE DEL 13 % (PARI AL TASSO UFFICIALE DELL'EPOCA CENSUARIA). IL PROFITTO DEL PROMOTORE E' STATO ASSUNTO PARI AL 10 % DEI COSTI COMPLESSIVI (C2+C4+C5+C6). I VALORI UNITARI E LE CONSISTENZE RISULTANO COERENTE CON L'AVVISO N. LI0137507/2013 NOTIFICATO IN DATA 07.10.2013 ATTESO CHE LA VARIAZIONE NON HA VARIATO LE CONSISTENZE DELLO STADIO PRECEDENTE.

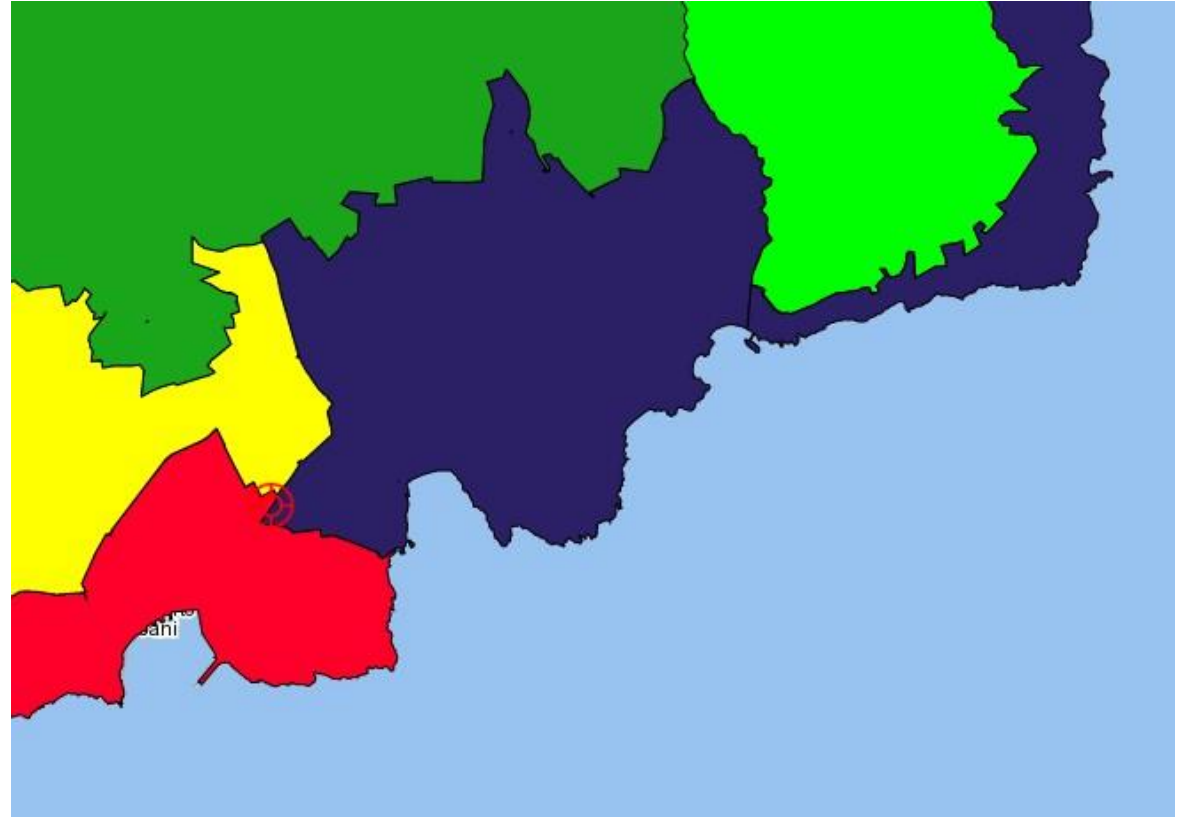
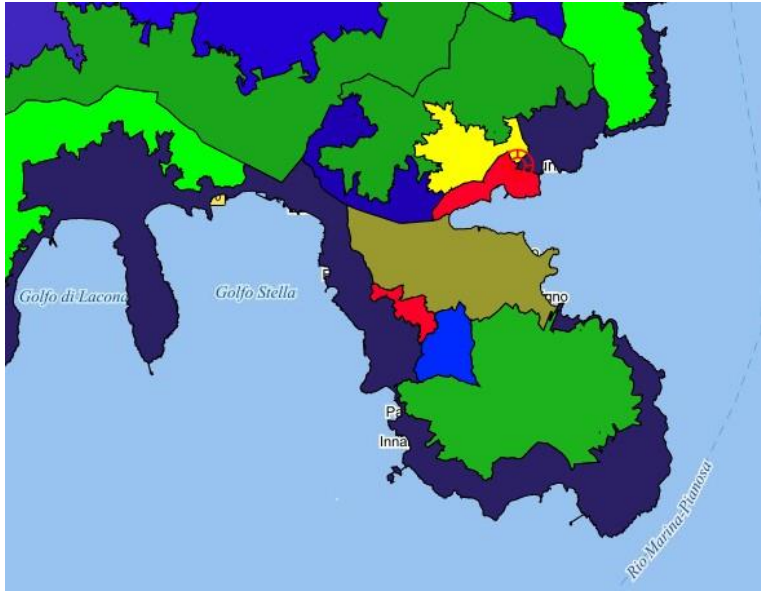
Rendita catastale finale

Valore totale	Saggio di interesse	Rendita Catastale	Rendita Definitiva
€ 1.701.342,00	0,02	€ 34.026,84	€ 34.000,00

VERIFICA DATO C.1

COSTI DELL'UFFICIO; IL VALORE DELL'AREA E' STATO DETERMINATO CON UN RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETA' PARI A 0,32, DERIVANTE DALL'INCIDENZA AREA DESUNTA DALL'OMI DEL VALORE 24 %. LE SPESE TECNICHE (C4) SONO STATE ASSUNTE PARI AL 2% DELLA COMPONENTE DEL COSTO DELLE COMPONENTI STRUTTURALI CUI

PORTO AZZURRO			Incidenza Area e Rapporto di Complementarietà					
Comune	Zona OMI	Destinazione	IA min	IA max	IA media	c min	c max	c medio
E680 codice catastale I4AJ	B1	commerciale	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		terziaria	19,00%	25,00%	22,00%	0,235	0,333	0,284
		ricettivo	22,00%	29,00%	26,00%	0,282	0,408	0,345
		produttiva	16,00%	22,00%	19,00%	0,190	0,282	0,236
	C1	commerciale	18,00%	37,00%	28,00%	0,220	0,587	0,404
		terziaria	15,00%	31,00%	23,00%	0,176	0,449	0,313
		ricettivo	18,00%	37,00%	28,00%	0,220	0,587	0,404
		produttiva	14,00%	28,00%	21,00%	0,163	0,389	0,276
	D2 D3	commerciale	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		terziaria	13,00%	19,00%	16,00%	0,149	0,235	0,192
		ricettivo	15,00%	22,00%	19,00%	0,176	0,282	0,229
		produttiva	11,00%	17,00%	14,00%	0,124	0,205	0,165



Il dato da acquisire è in funzione della localizzazione dell'immobile all'interno della zona O.M.I. di riferimento: il valore max sarà relativo alla parte più pregiata della stessa zona mentre quello minimo sarà relativo a quella meno pregiata.

Nel caso pratico è stato adottato un coefficiente del 17% quale media tra il dato medio e minimo indicato nel prezziario e che porta ad un rc del 20,48%

Rigidità dei confini prestabiliti nella selezione dei comparabili: esempi reali

C.2. COSTO DEPREZZATO STRUTTURE					
tipologia	sup.	costo a nuovo	coeff. costo d.	costo deprezzato	COSTO
Residence	1520	€ 280,00	97,300	€ 272,44	€ 414.108,80
Locali tecnici	175	€ 210,00	97,300	€ 204,33	€ 35.757,75
Balconi	250	€ 100,00	97,30	€ 97,30	€ 24.325,00
chiosco bar	26	€ 225,00	100,00	€ 225,00	€ 5.850,00
spogliatoi	15	€ 135,00	100,00	€ 135,00	€ 2.025,00
piscina grande (20)	1	€ 51.000,00	100,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00
piscina piccola (20)	1	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
area esterna	8733	€ 5,00	100,00	€ 5,00	€ 43.665,00
totale costo deprezzato strutture					€ 586.731,55

C.3. COSTO DEPREZZATO ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI					
tipologia	quantità	costo a nuovo	coeff. costo d.	costo deprezzato	COSTO
impianti residence	1520	€ 120,00	83,000	€ 99,60	€ 151.392,00
impianti L.T.	175	€ 90,00	83,000	€ 74,70	€ 13.072,50
impianti ufficio	14	€ -	83,000	€ -	€ -
impianto bar	26	€ 25,00	83,000	€ 20,75	€ 539,50
impianto spogl.	15	€ 15,00	83,000	€ 12,45	€ 186,75
totale costo deprezzato impianti					€ 165.190,75

RIEPILOGO			
VALUTAZIONE IN BASE AD ELEMENTI COMPARATIVI DI COSTO	C.1	VALORE LOTTO	€ 94.698,19
	C.2	COSTO DEPR. STRUTTURE	€ 586.731,55
	C.3	COSTO DEPR. IMPIANTI	€ 165.190,75
	C.4	SPESE TECNICHE	€ 39.945,75
	C.5	ONERI CONCESSIONI	€ 39.945,75
	C.6	INTERESSI PASSIVI	€ 53.809,11
	altri	UTILE PROMOTORE	€ 67.245,85
VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I.U.			€ 1.047.566,95
ed in cifra tonda			
			€ 1.047.570,00

CALCOLO RENDITA CATASTALE	
Categoria Fabbricato	D/8
Saggio di Fruttuosità	2%
RENDITA CATASTALE	€ 20.951,40

CONTENZIOSI TRIBUTARI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI



grazie dell'attenzione