



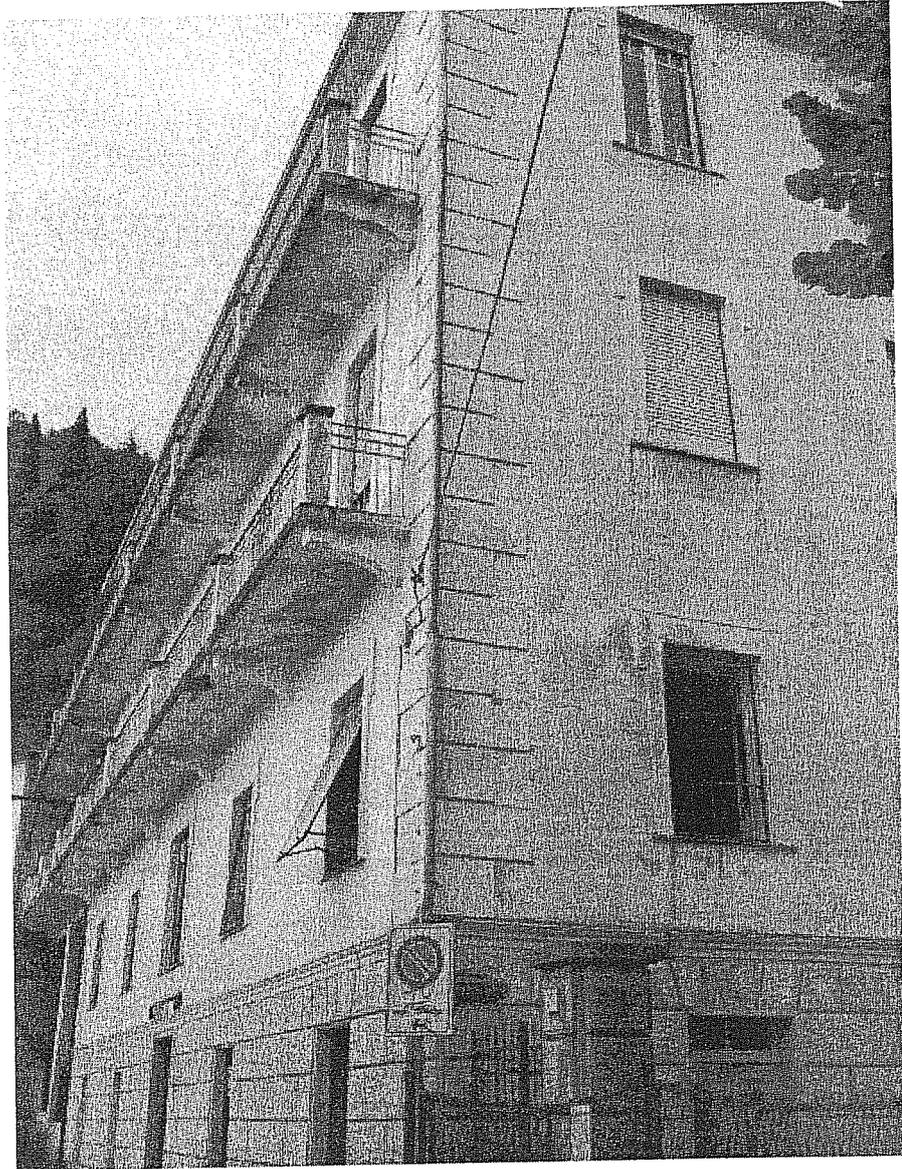
Copia Cliente

prot. n. 4836/2010

oggetto

Relazione di stima per la valutazione dell'immobile denominato "EX COLONIA MONZESE" sito nel Comune di Noli in via XXV Aprile - via IV Novembre [Regione Santa Margherita n. 5]

Direzione Regionale per la Liguria - Ufficio Provinciale di Savona
Corso A. Ricci n. 14/A - 17100 Savona tel. 019807754 mail up_savona@agenzia territorio.it



committente

Comune di Monza

Piazza Trento Trieste - 20052 Monza tel 039 2372410 C.F. 02030880153 P.I. 00728830969

prot. 4836 /2010

**Relazione di stima dell'immobile denominato "EX COLONIA MONZESE"--
sito nel Comune di Noli in via XXV Aprile - via IV Novembre [Regione
Santa Margherita n. 5.]**

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Descrizione immobili	2
2 Dati identificativi	3
2.1 Dati catastali.....	3
2.2 Dati Urbanistici	3
Fabbricati	3
2.3 Suscettibilità di trasformazione	7
2.4 Calcolo consistenze.....	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3 Criteri e metodologie estimative	8
4 Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare	10
5 Scopo della Stima.....	11
5.1 Metodologia estimativa adottata.....	11
5.1.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato.....	11
5.1.2 Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli ipotizzati	14
CONCLUSIONI	22

PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Comune di Monza (nota prot. 58291 del 03/06/2010) in riferimento alla Convenzione stipulata in data 28 gennaio 2010 prot. 2143, con lo scopo di determinare per gli immobili in esame (Fabbricati e Terreni) il loro valore di mercato.

Gli immobili di cui trattasi sono:

- Edificio di proprietà del Comune di Monza ex Colonia Marina situato in xxv aprile, ora in disuso.
- Terreni circostanti l'Edificio sopra menzionato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo in data 23/07/2010.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

Edificio

Notizie di carattere generale

L'Edificio Ex Colonia Marina Monzese è situato in posizione periferica rispetto al nucleo storico centrale, inserita in un nucleo abitativo di villette unifamiliari e residence, poco distante dalle spiagge.

Gli esercizi commerciali distano poche centinaia di metri.

La comodità al mare e la presenza di aree verdi con insediamenti semintensivi rendono il sito molto appetibile dal punto di vista del mercato turistico.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio risale come epoca di costruzione al Dopoguerra, risulta non utilizzato da circa 15 anni. La struttura in calcestruzzo armato non presenta ad un esame visivo problemi di stabilità, , non si procede in questa sede ad ulteriore analisi, atteso che come più avanti spiegato si procederà alla valutazione tramite il metodo a costo di riproduzione deprezzato..

Caratteristiche dei Terreni

I terreni sono ubicati intorno all'edificio in oggetto e ad oggi parzialmente utilizzati come posteggi, nella porzioni piane circostanti il fabbricato.

I terreni in oggetto sono circostanti il fabbricato.

I più ampi ed attualmente usufruiti quale posteggio sono i mappali 268 ed il 115 (catastalmente annesso al fabbricato quale corte esclusiva) con il fondo sterrato, recintati e chiusi da un cancello.

I terreni ubicati a monte del fabbricato si presentano in forte pendenza ricoperti da vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea. Ricadendo per la maggior parte in zona satura o parco territoriale il loro utilizzo è legato ad una dipendenza del fabbricato, senza però nessuna ipotesi di utilizzazione, stante la forte pendenza.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

EDIFICIO

L'edificio Ex colonia monzese, risulta allibrato al Catasto Fabbricati:
 - foglio 18 mappale 115 graffato al mappale 253 categoria B/2 classe Unica consistenza mc 5735 Rendita Catastale € 6.516,16, intestato al Patronato scolastico di Monza.

Catasto Terreni con qualità colturale di seminativo irriguo arborato, come riassunto nella tabella seguente:

TERRENI

I terreni sono così censiti:

foglio	particella	qualità	classe	Superficie mq	Reddito agrario	Reddito dominicale
18	104	Bosco misto	1	4240	1,09	2,63
18	50	Seminativo arborato	3	1160	9,88	4,79
18	105	pascolo	1	1185	0,31	0,92
18	106	Bosco ceduo	1	1050	0,16	0,43
18	119	prato	2	1730	2,68	4,47
18	268	Orto irriguo	2	1090	18,58	29,55

2.2 Dati Urbanistici

Fabbricati

Il complesso immobiliare è inserito nella Zona B2.D/T6 zona nella quale è consentito intervenire mediante Strumento Urbanistico Attutivo di iniziativa pubblica o privata, o mediante programmi organici di intervento (P.O.I.) al fine di recuperare o abbattere e ricostruire ai fini turistico-ricettivi l'intero organismo della ex Colonia Monzese.

Tale strumento urbanistico dovrà prevedere uno studio ed un progetto complessivi, che dimostrino che gli interventi proposti non comportino trasformazioni incidenti della zona ovvero che dimostrino che gli stessi

comportino un'armonica integrazione dell'insediamento con l'assetto circostante configurandosi, addirittura, quali interventi riqualificanti dell'area interessata e del suo ambito circostante.

Nella zona B2.D/T6 sono consentiti:

- interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento dell'organismo della Ex Colonia Monzese non superiore al 10% della volumetria esistente;
- interventi per realizzare un nuovo tratto di strada di collegamento tra le vie xxv aprile e IV novembre;
- in tale strumento urbanistico si dovranno anche prevedere attrezzature da rendere ad uso pubblico, le aree a servizi pubblici SP5.6 ed SP4.14;
- si prevedrà il mantenimento di un giardino verde delle aree pertinenziali risultanti libere, oltre alle aree incluse nella zona standard di interesse SP3.6, limitando al minimo i percorsi lastricati;
- tale zona seguirà le prescrizioni del punto 16.6 delle N.d.A relative alle aree pertinenziali ed alle prescrizioni tipologico-materiche.

Tale progetto di ristrutturazione è vincolato dalla variante approvata con D.G.R. N. 488 in data 31.03.2010, che vale per quanto non è in contrasto con i contenuti della relazione tecnica n. 11 del 30.03.2010 allegata alla medesima deliberazione n. 48872010 la quale prevede con la scheda n. 1 - EZ COLONIA MONZESE le seguenti indicazioni:

"Viste le potenzialità della struttura, cambio di destinazione d'uso a residenziale **NON È ASSENTITO**. Come dalle disposizioni della Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva ed allo "Stato di attuazione del PRG vigente in merito al comparto turistico ricettivo e suo aggiornamento". Eventuali proposte che comportino cambi di destinazione d'uso devono comunque essere afferenti a servizi di carattere ricettivo (es. casa per vacanza come previsto dall'art. 18 L.r. 2/2008)."

Terreni

Foglio 18 mappale 268

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);
- zona B2.D/T6 zona di completamento del centro: Colonia Monzese (variata normativa: Ex B2.1 con nuova previsione turistico-ricettiva)
- zona SP4.14 Parcheggio pubblico (nuovo)

Foglio 18 mappale 119

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);
- zona B2.D/T6 zona di completamento del centro: Colonia Monzese (variata normativa: Ex B2.1 con nuova previsione turistico-ricettiva)
- zona F/PT Parco territoriale del promontorio di Capo Noli: (Perimetro e Superficie di zona variati).

Foglio 18 mappale 105

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);
- zona B2.D/T6 zona di completamento del centro: Colonia Monzese (variata normativa: Ex B2.1 con nuova previsione turistico-ricettiva)

Foglio 18 mappale 104

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);

Foglio 18 mappale 106

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);
- zona F/PT Parco territoriale del promontorio di Capo Noli: (Perimetro e Superficie di zona variati).

Foglio 18 mappale 50

Parte di esso ricade in base al Piano Regolatore Generale:

- zona B1.2 zona satura nel tessuto urbano: ponente (zona invariata);
- zona B2.D/T6 zona di completamento del centro: Colonia Monzese (variata normativa: Ex B2.1 con nuova previsione turistico-ricettiva)

Qui di seguito si trascrivono le indicazioni della normativa urbanistica, distinte per zona in cui ricadono i terreni in questione:

<<ART. 13: ZONE SATURE (Zone B1n)

Sono ammessi in tutte le zone sature B1.n attraverso intervento edilizio diretto cambi di destinazione d'uso, nei casi di edifici precedentemente utilizzati per stalle, magazzini, frantoi e simili, purchè la nuova destinazione d'uso sia

esclusivamente residenziale e l'immobile abbia caratteristiche dimensionali idonee a garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione.

Parametri urbanistici (zona B1.2):

If: pari al mantenimento dello stato di fatto;

Rc: pari al mantenimento dello stato di fatto;

Altezza massima degli edifici: pari al mantenimento dello stato di fatto;

Ds e Dl: pari al mantenimento dello stato di fatto;

Dc: pari al mantenimento dello stato di fatto;

S.P.: non inferiore al 40% del lotto di intervento.

<<ART. 22: ZONE di tipo SP4

Sono aree destinate al servizio pubblico (o di uso pubblico, purchè convenzionato fino al 75%) per il parcheggio degli automezzi.

Non sono ammesse realizzazioni di manufatti edilizi fuori terra, eccezion fatta riguardo alla realizzazione di pergolati e arredi urbani per una migliore fruizione del servizio da parte del pubblico.

Sono altresì ammesse strutture interrato. In tal caso l'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

It: 0,30 mc/mq

H max: 1 piano seminterrato

Rc: non superiore al 50%

Ds : ai sensi del D.M. 1444/68

È ammessa l'edificazione a confine, purchè su tali lati non siano previsti accessi carrai.

Dc: ai sensi del D.M. 1444/68

È ammessa l'edificazione alle distanze previste dal codice civile nei soli lati ove non siano previsti accessi

S.P. : non inferiore al 20%.

<<ART. 23: ZONE di tipo F/PT

La zona ha uno standard urbanistico d'interesse generale quale Parco territoriale del promontorio di Capo Noli.

In questa zona è prevista la realizzazione di un parco di livello territoriale, dedicato all'escursionismo naturalistico, al tempo libero ed allo svago, sulla base della più assoluta tutela delle valenze paesistiche, geomorfologiche, vegetazionali e faunistiche.

Sono consentiti unicamente:

- ripristino e manutenzione di sentieri esistenti;
- pulizia del sottobosco;
- recinzione dei fondi per salvaguardare le colture esistenti (no in conglomerato cementizio);
- interenti di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo. Non sono previste modifiche alle sagome delle coperture.
- Realizzazione di autorimesse a servizio di abitazioni esistenti che ne sono prive alla data di adozione della variante integrale, purchè totalmente interrato
- Realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli amovibili;

2.3 Suscettibilità di trasformazione

Sulla base di quanto recepito dalle norme espresse sul piano regolatore di Noli, le potenzialità edificatorie che favoriscono il riutilizzo della struttura, sono esclusivamente a livello turistico ricettivo.

TERRENI

Per quanto riguarda i terreni a parte quelli che sono già attualmente ad uso parcheggio, per i quali il Piano Regolatore generale li ha inseriti in zona servizi e turistico ricettiva, gli altri sono ubicati in zone agricole e mantenimento parco e ripristino sentieri.

2.4 Calcolo consistenze

EDIFICIO

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati inviati dalla Committenza in quanto nella banca dati catastale non sono presenti gli elaborati .

Volumetria mc. 5735 (questo dato è stato desunto dalla volumetria catastale, da una verifica sulle planimetria fornite dalla parte risulterebbe inferiore pari a mc 5.500 ca, ma a titolo cautelativo, in questa sede si assume il valore catastale)

Piano Terra:

locali colonia 264,77 mq lordi

porticato 29,35 mq lordi

cortile 23,75 mq lordi

corpo servizi igienici 23,88 mq lordi
Piano 1: 292,18 mq lordi
Piano 2: 685,71 mq lordi
Terrazzo 24,07 mq lordi
Piano 3: 332,50 mq lordi
Terrazzo 52,92 mq lordi
terreno pertinenziale 1160 mq
palazzina esterna 68 mq

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo vero la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta in oggetto di valutazione).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

1. La **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La

comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

2. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come **procedimenti** mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione
- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**
- Il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua

condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato, i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio ecc), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

4 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Noli è una località turistica del ponente Savonese, con una forte presenza di seconde case di villeggiatura. L'afflusso turistico e la richiesta di appartamenti rivolti a questo mercato sono sempre stati elevati, ed è da sottolineare il particolare fascino storico che ancora si respira tra le antiche vie del borgo ricco di torri e vicoli stretti costruiti in epoca medievale per la difesa dagli attacchi saraceni e sulle alture si ergono le torri e parte delle antiche mura appartenenti al castello.

La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di mono e bilocali, possibilmente comodi al mare e in zona centrale. In tale zona, in cui sono in esame gli interventi, la crisi non ha influito molto sull'andamento dei prezzi, anche se il numero di compravendite si è ridotto. Il fenomeno è spiegabile in quanto tale zona comoda al mare ed ai servizi (chi viene in villeggiatura desidera evitare di ricorrere all'auto per spostarsi al mare) è urbanisticamente satura, non vi sono importanti interventi edilizi. Con questa carenza di offerta le poche occasioni sono comunque raccolte da chi ha ancora capacità di investimento, tenendo conto che la località è meta di soggiorno per i residenti di Piemonte e Lombardia essendo facilmente raggiungibile sia in treno che in auto, con l'uscita autostradale di Spotorno.

Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con variazioni al massimo del 2% dei valori.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima non essendo consentita la trasformazione in edificio residenziale ha una ristretta fascia di vendibilità, in quanto le attività di tipo ricettivo in questi ultimi anni, hanno subito un forte calo, con il conseguente fenomeno, ove possibile, della trasformazione delle medesime in edilizia residenziale (appartamenti di diverso taglio, con predominanza appunto delle seconde case).

5 SCOPO DELLA STIMA

L'Amministrazione Comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di un'eventuale vendita dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

5.1 Metodologia estimativa adottata

EDIFICIO

5.1.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici, non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, quindi si è nel caso che la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità edificatorie dell'oggetto, qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità, quale per esempio la conversione in un complesso immobiliare di unità residenziali del tipo seconde case, potrebbe essere applicabile il metodo basato sul costo di trasformazione, ma nel caso in esame l'unica destinazione di tipo realmente apprezzabile sul mercato sarebbe quella di tipo alberghiero-ricettivo: stante la consistenza del bene, l'attuale livello della richiesta di tipo alberghiero, i numerosi vincoli ed incognite nella fase progettuale si ritiene poco attendibile, in funzione anche al particolare momento economico, un valore basato su questo metodo che determinerebbe il valore finale di una struttura di tipo alberghiero e i costi ed oneri necessari alla sua realizzazione, valore fortemente influenzato da scelte di tipo imprenditoriale che esulano dall'ordinarietà ipotizzata come base nella scienza estimale. In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile

alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di tipo ricettivo, si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione di tipo pubblico.

Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti o storici (a condizione che il pregio connesso, eventualmente sancito da vincolo storico - architettonico, possa ritenersi influente sul valore di mercato), costruiti con tecnologie desuete e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di comfort e di sicurezza insufficienti rispetto agli standard vigenti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e di sicurezza, le carenze dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni di ordinarietà e indifferenza. La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

Il procedimento :

l'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \Sigma k - \Delta$$

Nella quale:

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

Σk sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;

Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però una accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

Distribuzione dei fattori produttivi nel tempo

Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio, e successivamente determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo alla sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera, e la eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi

I fattori produttivi in edilizia sono:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'appaltatore;
- le attività indirette - ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzioni dei lavori, collaudo, espletamento

delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;

- gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alla due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto in tasso a debito).
- L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;
- La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativi, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

Il principio di ordinarietà in tale processo: riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un' area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (Highest and Best Use), sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

5.1.2 Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati

EDIFICIO

Il metodo a valore di riproduzione deprezzato, consiste nel determinare prima il valore a costo di Produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'Immobile.

Costo di produzione:

Si tratta di ipotizzare una operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Ca il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;

CC costo di costruzione

Of oneri finanziari

Up utili promotore / imprenditore

In maggior dettaglio si opera con le precisazione della seguente tabella:

C_A	Costi dell'Area diretti e indiretti	C_{aa}	Costo di acquisto dell'area
		O_{aa}	Oneri acquisto area
C_C	C_{tc}	C_{oi}	Costo opere di idoneizzazione dell'area
		C_{sc}	Costo di costruzione superfici coperte
		C_{se}	Costo di sistemazione delle superfici esterne
		O_{ups}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
	C_{ic}	O_{cc}	Contributi concessori sul costo di costruzione
		O_p	Onerari Professionali
		O_{ai}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi
		S_g	Spese generali
		S_c	Spese di commercializzazione
O_F	Oneri Finanziari	O_{fa}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
		O_{fc}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
U_P	Utile del Promotore	U_{pa}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area
		U_{pc}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione

Si procede alla determinazione di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento.

Costo di costruzione superfici coperte fuori terra **C_{scft}**:

Si determina in via prioritaria il costo di costruzione kc unitario; non essendo presente in letteratura specialistica un costo di costruzione riferito all'opera in oggetto si procede per comparazione a classi di edifici simili. Per la tipologia ricettiva del complesso in questione si ritiene di compararlo ad intervento di edilizia alberghiera riportato dalla pubblicazione Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Ed. DEI Tipografia del Genio Civile 2004 pari a 500,00 €/mc. [Scheda D8 edilizia terziaria - complesso alberghiero].

Tale dato va corretto detraendo l'incidenza delle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera più modesta, in modo da ottenere il costo tecnico di realizzazione della stessa struttura in esame:

0,5%	per murature e tamponamenti più semplici
5,0%	per semplicità del rivestimento
0,56%	per assenza di piscina
10%	per minori impianti
2%	per copertura piana
5%	per minori finiture interne

in totale la detrazione risulta pari al 23.06%, ottenendo un costo tecnico di costruzione pari a: $500 \times (1 - 0,2306) = 384,70$ €/mc arrotondato a 385 €/mc

Il costo tecnico di costruzione (kc) viene determinato supponendo quindi la ricostruzione dell'attuale volumetria [volume totale = 5735 mc].

Si precisa che trattandosi di stima a costo di riproduzione deprezzato, non si valutano le possibilità di ampliamento (+ 10%) dal momento che l'ipotesi di ripartenza è appunto la riedificazione dell'immobile.

In tale onere è inserito anche il costo degli allacciamenti **O_{ai}**.

Costo di sistemazione delle superfici esterne **C_{se}**:

è costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonabili, dei parcheggi a raso, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, la recinzione e simili.

Si assume il prezzo unitario di € 30,00/mq, sulla base del prezziario Tipologie Edilizie DEI - 2010 scheda I1. La superficie considerata è quella

corrispondente al terreno pertinenziale pari a 1.160 mq. Per quanto concerne la zona adibita a parcheggio, strade e marciapiedi e a mq 1.530 per la parte a verde.

Costo opere d' idoneizzazione **Coi:**

è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Possono riguardare i costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, costi per drenaggi di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Tali costi considerato il caso in esame, in cui si è rilevata la presenza anche di rii intubati vengono valutati forfettariamente nella percentuale del 10% sul Costo di costruzione superfici coperte fuori terra **Cscft**.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria **Oups:**

in base a quanto prescritto dall'Amministrazione Comunale del Comune di Noli [Verbale Deliberazione G.C. n. 2 del 13/01/2010) si valutano in €/mq 99,00 per una superficie lorda di mq 1.696.

Oneri professionali per i consulenti tecnici **Op:**

costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori collaudo ed accatastamento.

Stante la complessità dell'intervento che prevede anche la redazione di SUA si ritiene di assumere la percentuale del 10% sul costo tecnico di costruzione **ctc** (**Cscft + Cse**)

Spese generali e di amministrazione **Sg:**

si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione **Ctc** e dell'importo relativo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria **Oups**.

Spese di commercializzazione **Sc:**

sono pari a zero in quanto non vendita ma appalto dall'Amministrazione Proprietaria.

Oneri finanziari **O_{fc}**:

Sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40%, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **CT**, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$\mathbf{O_{fc} = CT [(1+r)^n - 1]}, \text{ dove}$$

O_{fc} corrisponde alla somma degli interessi,

CT ai costi diretti ed indiretti di trasformazione,

r al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito o dai Finanziatori, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4%,

n è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

Costo di acquisto dell'area **C_{aa}**.

Tale dato è in realtà un'ulteriore incognita del problema in quanto la dottrina estimale consiglia di determinare tale valore con un metodo di comparazione diretta analizzando le transazioni di aree edificabili avvenute di recente nella zona in questione, con la medesima destinazione di tipo ricettivo. Nel caso in esame l'area è situata ai margini del centro storico, in una zona in cui non sono assolutamente avvenute transazioni di aree edificabili con le caratteristiche di cui sopra, né sono individuabili lotti edificabili nel Comune di Noli che possano fornire un qualsiasi collegamento estimale, quindi non è applicabile il metodo diretto di confronto. Per risolvere tale situazione, bisogna ricorrere ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa.

Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato dell'incidenza d'area [vedasi "Corso di Estimo", Stefano Amicabile edizioni Hoepli spa], secondo la relazione:

$$\mathbf{V_{area} = V_m \times IA}$$

Dove **V_m** è il valore di mercato del bene realizzato

IA è il coefficiente di incidenza d'area

Considerando che il **V_m**, nel metodo a costo di costruzione risulta essere = Costo nuovo edificio + **V_{area}** e sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:



$$\text{Varea} = (\text{Costo nuovo edificio} + \text{Varea}) \times \text{I.A.}$$

$$\text{Varea} = \text{Costo nuovo edificio} \times \text{I.A.} + \text{Varea} \times \text{I.A.}$$

$$\text{Varea} - \text{Varea} \times \text{I.A.} = \text{Costo nuovo edificio} \times \text{I.A.}$$

$$\text{Varea} \times (1 - \text{I.A.}) = \text{Costo nuovo edificio} \times \text{I.A.}$$

Quindi si ottiene il valore dell'area in funzione del Costo a nuovo dell'edificio e dell'Incidenza d'Area:

$$\text{Varea} = (\text{Costo nuovo edificio} \times \text{I.A.}) / (1 - \text{I.A.}).$$

Stante la zona comunque non intensiva e la destinazione d'uso purtroppo non residenziale si assume il coefficiente I.A. pari al 25%, in sintonia con quanto riporta l'osservatorio del mercato immobiliare stilato dalla scrivente Agenzia che per i terreni edificabili relativi ad edilizia residenziale di tipo civile propone il valore oscillante tra il 25% ed il 30%; considerando il minimo quale punto di incontro con il valore di edilizia di tipo ricettivo.

Oneri sull'acquisto dell'area Oaa.

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al 13% del valore di acquisto dell'area.

Profitto del promotore immobiliare Up.

La determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore a una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti.

È evidente che nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato è più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che qui rappresenta l'incognita del problema estimale). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera pubblica con bassi rischi di impresa, si ritiene di assumere la percentuale del 5,5% sui costi ed oneri sostenuti.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

Δ = deprezzamento

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove $A = (\text{vita trascorsa}/\text{vita utile}) \times 100$

nel caso in esame essendo la vita utile ipotizzabile in 100 anni e la vita trascorsa in 50 anni si ottiene un deprezzamento pari al 50 %.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi al fabbricato, in quanto il valore dell'area è scevro da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un cronoprogramma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 =$ mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	36

Nelle seguenti tabelle si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €		
COSTI	Costo acquisto area Cac			vedasi		1.064.093		
ONERI	Oneri acquisto area Oac	13%		€	1.064.093	138.332		
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						1.202.425		
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €		
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		0,1		0	220.798		
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra Cscf t		385	mq	5735	2.207.975		
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggio strade marciapiedi		30	mq	1160	34.800		
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde		30	mq	1530	45.900		
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		99	mq	1696	167.904		
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc					0		
	Oneri professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	10,00%		€	2.509.473	250.947		
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	2.509.473	50.189		
	Spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm	0		€	0	0		
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						2.978.513		
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €		
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+r) ⁿ - 1]	1.202.425	4,00%	36	60%	90.084	
Oneri finanziari Fabbricato		Off = (Ctf) d [(1+r) ⁿ - 1]	2.978.513	4,00%	8	60%	47.344	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						137.428		
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €		
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Ca + Ofa)	1.202.425	90.084	1.292.509	5,5%	71.088	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri		Upf = p (Ctf + Off)	2.978.513	47.344	3.025.857	5,5%	166.422	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						237.510		
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up]						4.555.876		
DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza γ	percentuale d	valori €	
quota deprezzamento		ds = [(As + 20) / 140 - 2,86] γs	100	50	0,50	100%	32,14%	€ 2.279.214,85
Valore di riproduzione Area		Va = (Ca+Ofa+Upa)						1.363.597
Valore di riproduzione a nuovo		Vnf = (Ctf+Off+Of+Upf)						3.192.279
Deprezzamento complessivo		Δdf = d tot x Vnf						2.279.215
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - Δ]						2.276.662		
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						2.276.662		

Per quanto sopra il valore degli edifici risulta pari ad € 2.276.700,00.

Terreni

La valutazione dei terreni è strettamente legata alla possibilità di utilizzo ed usufruibilità dettate dalle norme del piano regolatore.

Per quanto riguarda il terreno pertinenziale al fabbricato oggetto di stima identificato con il mappale 115 è stato valutato contestualmente al fabbricato come sua pertinenza.

Per gli altri mappali, considerata l'inesistenza di potenzialità edificatoria e la loro modesta consistenza si procede con metodo sintetico comparativo, nel seguente modo:

- mappale 268 attualmente utilizzato come posteggio posizionato sul fronte sud del fabbricato. Ha una superficie complessiva di 1090 mq, ricade per quasi tutta la sua superficie in Zona SP4.14. Parcheggio Pubblico.

Per quanto sopra si valuta come area residuale urbana che nel Comune in questione può essere identificata con il valore unitario pari a € 30/mq.

$$\text{mq } 1090 \times \text{€ } 30/\text{mq} = \text{€ } 32.700,00$$

- mappali 104,50,106,105,119 - dette aree ricadono nel tessuto urbano saturo e con vincoli paesaggistici ed ambientali la superficie complessiva è di mq 9365.

Considerata anche la giacitura molto ripida ed inutilizzabile (la maggior parte è boschiva), si valutano in € 5,00/mq

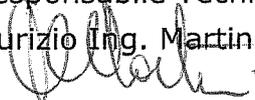
$$\text{mq } 9365 \times \text{€ } 5/\text{mq} = \text{€ } 46.825,00$$

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio "ex colonia Monzese" il più probabile valore di mercato risulta essere pari a: € 2.276.700,00 in c.t. (duemilioniduecentosettantaseimilasettecento/00 €); mentre per i terreni il valore complessivo è pari ad € 79.525,00 (settantanovemilacinquecentoventicinque/00 €).

Savona, 19/10/2010

Il Responsabile Tecnico
(Maurizio Ing. Martini)



Il Referente Regionale Nuovi Business
(Giovanni Giuseppe Ing. Galletto)





ALLEGATI

1 visure catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/07/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Fabbricati -

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
	18	115 253	

INTESTATO

I PATRONATO SCOLASTICO DI MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO DI VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Zona Cens.	Micro	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		B/2	U	5735 m ³	Catastale (Dpr 138/98): - Tarsu: -	Euro 6.516,16 L. 12.617.000
Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

Indirizzo Notifica - REGIONE SANTA MARGHERITA n. 5 piano: T; Partita 72 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

STADIO DI VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Zona Cens.	Micro	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		B/2	U	5735 m ³		L. 16.058.000
Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO						

Indirizzo Notifica - , REGIONE SANTA MARGHERITA n. 5 piano: T; Partita 72 Mod.58 -

STADIO I Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Zona Cens.	Micro	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		B/2	U	5735 m ³		L. 10.323
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Indirizzo Notifica - , REGIONE SANTA MARGHERITA n. 5 piano: T; Partita 72 Mod.58 -

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/07/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI

1 PATRONATO SCOLASTICO DI MONZA

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	268	

INTESTATO

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	ORTO IRRIG	2		10	90	A2	Euro 29,55 L. 57.225	Euro 18,58 L. 35.970

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	104	

INTESTATO**N. DATI ANAGRAFICI**

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

CODICE FISCALE**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	BOSCO MISTO	1	42	40		Euro 2,63 L. 5.088	Euro 1,09 L. 2.120	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico****N. DATI ANAGRAFICI**

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

CODICE FISCALE**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualita dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	50	

INTESTATO**N. DATI ANAGRAFICI****CODICE FISCALE****DIRITTI E ONERI REALI**

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta` per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	SEMIN ARBOR	3	11	60		Euro 4,79 L. 9.280	Euro 9,88 L. 19.140	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico****N. DATI ANAGRAFICI****CODICE FISCALE****DIRITTI E ONERI REALI**

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta` per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	105	

INTESTATO

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	PASCOLO	I	11	85		Euro 0,92 L. 1.778	Euro 0,31 L. 593	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1 PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	106	

INTESTATO**N. DATI ANAGRAFICI**

I PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

CODICE FISCALE**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	BOSCO CEDUO	I	10	50		Euro 0,43 L. 840	Euro 0,16 L. 315	

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico****N. DATI ANAGRAFICI**

I PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

CODICE FISCALE**DIRITTI E ONERI REALI**

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2010

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Consulenze e stime a titolo oneroso - non sono consentiti altri usi

Comune di NOLI (Codice: F926) - Provincia di SAVONA - Catasto Terreni -

Foglio	Particella	Sub
18	119	

INTESTATO**N. DATI ANAGRAFICI****CODICE FISCALE****DIRITTI E ONERI REALI**

I PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

STADIO 1 Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito	
			ha	are	ca		Dominicale	Agrario
-	PRATO	2	17	30			Euro 4,47 L. 8.650	Euro 2,68 L. 5.190

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

Notifica

Partita 865

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico****N. DATI ANAGRAFICI****CODICE FISCALE****DIRITTI E ONERI REALI**

I PATRONATO SCOLASTICO MONZESE IN MONZA

(1) Proprieta' per 1000/1000

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 11/12/1975

