

**DATI IMMOBILI:**

Gli Immobili oggetto di stima, ricadono nei territori del Comune di Bagheria e di Santa Flavia e sono così individuati :

**Lotto 1 :**

- DATI TOPONOMASTICI: - *Unità immobiliare - Magazzino* piano cantinato, sito in Bagheria (PA), Corso Baldassare Scaduto n° 39,
- DATI CATASTALI: N.C.E.U. Comune di Bagheria - *fg. 06 part.1293 sub. 14 cat. C/2, piano S2 classe 06, consist. 220,00 mq. Superf. Catastale 324,00 mq. Rend. € 284,05*

**Lotto 2 :**

- DATI TOPONOMASTICI: - *Appezamento di Terreno* sito in Santa Flavia (PA), in località Campofranco;
- DATI CATASTALI: N.C.T. Comune di S. Flavia - fg. 06, particelle :
  - 702 Agrumeto classe 3 Superf. 12 are 00 ca Rd. € 44.00 R.a. 15.49
  - 705 Agrumeto classe 3 Superf. 88 are 50 ca Rd. € 324.52 R.a. 114.27
  - 1703 Uliveto classe 5 superf. 09 are 60 ca Rd. € 1.98 R.a. 2.23
  - 1737 Uliveto classe 5 superf. 04 are 08 ca Rd. € 0.84 R.a. 0.95
  - 1748 Agrumeto classe 3 Superf. 64 are 86 ca Rd. € 237.83 R.a. 83.74
  - 1998 Agrumeto classe 3 Superf. 27 are 00 ca Rd. € 99.00 R.a. 34.86

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto Arch. Alessandro Mirici Cappa, iscritto al n° 5301 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo, con studio in Via Cortese 36, Trabia (Pa), *Ctu* nel procedimento in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante e al debitore pignorato, tramite raccomandata A/R dell'01/03/2016, la data del primo sopralluogo degli immobili in oggetto, fissata per il giorno 09/03/2016.

In tale data, l'esperto ha effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di perizia alla presenza del Sig. [REDACTED], in rappresentanza della [REDACTED], amministrata dal Sig. [REDACTED].

In tale data, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, e precisamente del fondo di terreno rustico in località Campofranco, nel territorio di Santa Flavia, nonché dell'unità immobiliare sita in Corso Baldassare Scaduto al civico n° 39 nel territorio di Bagheria, posta al piano cantinato S2.

## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate in data 17/03/2016, i beni pignorati risultano attualmente censiti rispettivamente al N.C.E.U. come da subalterni (sub 14) foglio 06 particella 1293 e al N.C.T. al fg. 06, particelle 702, 705, 1703, 1737, 1748, 1998.

Si rileva che le particelle 1703 e 1737 risultano inglobate nella particella 1748 dello stesso fondo e, come si verifica dall'accertamento condotto tramite l'atto di provenienza originario della proprietà, non risultano evidenziate solo in mappa catastale, pertanto, la superficie non risulta modificata nel complesso totale.

I dati catastali del fondo di terreno oggetto di stima, quindi, risultano coincidere solo parzialmente con quelli forniti nel pignoramento in epigrafe, ma sono comunque corrispondenti al fondo di terreno originario.

I dati catastali dell'unità immobiliare magazzino, sono, invece, coincidenti con quelli forniti nel pignoramento.

LOTTO 1 :

- fg. 06 particella 1293 (sub 14) : Magazzino in Bagheria, sito nel Corso B. Scaduto  
n° 39,

Comune **Bagheria**

Indirizzo **C.so Baldassare Scaduto n° 39**

Particella **1293**

Foglio **06**

Subalterno **14**

Piano **cantinato secondo - S2**

Categoria **C/2** (magazzino)

Classe **06**

Consistenza catastale **220,00 mq.**

Superficie catastale **324,00 mq.**

Rendita catastale **€ 284,05**

LOTTO 2 :

- fg. 06 particelle 702 - 705 -1703 - 1737 - 1748 - 1998: Appezamento di  
terreno in Santa Flavia, località Campofranco;

Comune **Santa Flavia**

Indirizzo **Località Campofranco**

Particella **702 - 705 -1703 - 1737 - 1748 - 1998**

Foglio **06**

Subalterno //

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze di superficie rilevate in loco.

Per quanto attiene all'unità magazzino, a fronte di una consistenza catastale di 220,00 mq dichiarata, è stata rilevata in loco una consistenza di 280,00mq come superficie lorda.

Il fondo di terreno risultante alle particelle del foglio 06, alle particelle 702, 705, 1703, 1737, 1748, 1998, ha una superficie complessiva di Ha 02, 0604, corrispondente a 20.604 mq. ( ventimilaseicentoquattro/metri quadri )

(Si precisa che le particelle 1703 e 1737 non sono più presenti nella mappa catastale della zona interessata in quanto inglobate nella particella 1748, *ma dalle visure storiche visionate e dall'atto di provenienza alla parte eseguita della proprietà del fondo si evince che la superficie non ha subito modifiche*).

### DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

In data 01/03/2016 si dava inizio alle operazioni peritali.

Identificati gli immobili oggetto di esecuzione, coadiuvato dal Sig. [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED], si effettuavano i sopralluoghi sia nell'apezzamento di terreno nel Comune di Santa Flavia, che nell'immobile sito in C.so Scaduto n°39, in Bagheria, effettuando le necessarie misurazioni, con l'ausilio di misuratore laser Laica che venivano, successivamente, sviluppate in rilievo metrico digitale in versione cad..

(Lotto 1) Come da verbale, che si allega, si constatava che l'immobile **Unità - magazzino** è composta da un vano pilastrato libero, posto al piano cantinato S2 di una superficie di circa mq. 280,00, due livelli sotto strada e destinato interamente a parcheggio di pertinenza dello stabile al quale appartiene, fabbricato di tipo residenziale.

A tale vano pilastrato si perviene attraverso scala condominiale ed è costituito da vano interamente libero, locali tecnici annessi allo stabile e di pertinenza e locali ascensore; non si trovano finestre fuori terra e l'ingresso al quale si accede dallo scivolo carrabile esterno non ha un infisso di chiusura.

Le rifiniture del vano sono di sufficiente fattura adeguate alla destinazione d'uso.

Si rileva come tale locale cantinato risulti inglobato per intero nel complesso del fabbricato con il quale è stato progettato e di cui ne costituisce a tutti gli effetti una pertinenza, gravato, come si evidenzia dagli atti, da vincolo permanente a parcheggio.

La presenza di tale vincolo gravante sull'immobile pignorato, si è accertata tramite ricerche effettuate presso il Comune di Bagheria, visionando il progetto del complesso immobiliare che prevedeva che il vano in questione fosse destinato al parcheggio delle unità immobiliari sovrastanti. Inoltre, si è rivenuto un certificato notarile della Dott.ssa Anna Ruffino, notaio in Palermo, ove si dichiarava un vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi della legge n°122 del 24/03/1989, su un'area di 285.00 mq. (v. infra per considerazioni sulla proprietà del bene)

(Lotto 2) Successivamente, si è potuto accedere al fondo di terreno, posto nella località Campofranco, nel territorio del comune di Santa Flavia.  
Trattasi di appezzamento di terreno recintato, con cancello esterno di accesso in ferro insistente su stradella privata alla quale si perviene dalla S.s. 113.  
Tale terreno, coltivato interamente ad uliveto, è posto in una zona prospiciente la costa marina, di buon pregio, tenendo conto che nei paraggi si trovano strutture balneari frequentate ma soprattutto strutture alberghiere di tipo Resort di alto livello.

#### ~~XXXXXXXXXX~~ COMPUTO SUPERFICI

~~XXXXXXXXXX~~  
**LOTTO 1 : - Magazzino in Bagheria, sito nel Corso B. Scaduto n° 39,**  
fg. 06 particella 1293 (sub 14) ;

Superficie lorda **280,00 mq**

**LOTTO 2 : - Appezzamento di terreno in Santa Flavia, località Campofranco;**  
- fg. 06 particelle 702 – 705 – 1748 – 1998;

Superficie catastale:

Fondo per intero: 20.604,00 mq.

p.lla 1748: 6486,00 mq. - p.lla 702 : 1200,00 mq.

(le particelle computate á parte hanno una differente destinazione urbanistica rispetto all'intero)

#### **IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

L'unità immobiliare magazzino è nel possesso dei condomini del complesso immobiliare (v.infra considerazioni sulla proprietà) mentre l'appezzamento di terreno è nel possesso della società proprietaria, parte eseguita;

#### **TITOLO DI PROPRIETA'**

- 1) Il Bene Unità - Magazzino in Bagheria, sito nel Corso B. Scaduto n°39 è stato costruito, insieme al complesso immobiliare di cui è parte integrante, dall' Relax Park Srl., su suolo acquisito con atto di vendita, del 29/07/1993 rogato

Notaio Tripoli rep. n°27916 – racc. n° 12023 da proprietà dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED];

Il bene pignorato, dalle risultanze emerse dagli atti e dalle ricerche effettuate, non risulterebbe di proprietà della società esecutata, in quanto trattasi di locale cantinato di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e su cui grava, come da progetto, un vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi art. 41-sexies legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

Il vincolo permanente di destinazione a parcheggio, come già sopra detto, emerge da certificazione notarile del 13.7.1993, che vincolava un'area di mq 285, la stessa estensione del locale cantinato odierno, oltre che da concessione edilizia n. 37/93 rilasciata dal Comune di Bagheria. (vedi allegati)

Tale area è stata, per patto espresso, attribuita a proprietà condominiale sin dall'atto di vendita rogato in Notaio Tripoli in data 29.7.1993, con cui il sig. [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della Relax Park srl, acquistava il lotto di terreno, su cui sarebbe sorto, come da contratto, e da progetto allegato, l'intero complesso condominiale.

Non risulta noto, allo scrivente, che la società costruttrice abbia riservato a proprio nome l'area parcheggio nei successivi atti di cessione delle singole unità immobiliari sovrastanti, le quali, in tal caso ne avrebbero, comunque, un diritto d'uso.

In mancanza di espressa riserva di proprietà, o in mancanza menzione, nei titoli di acquisto, tale spazio verrebbe, comunque, a far parte della proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Dalla documentazione visionata dallo scrivente non emerge alcun intento della società costruttrice di sottrarre all'attribuzione condominiale lo spazio vincolato a parcheggio.

Il contrario viene, invece, chiaramente esplicitato, come detto, nell'atto di vendita del terreno, di cui sopra.

Dunque, in conclusione, l'attribuzione catastale del bene in oggetto alla società esecutata è da ritenersi, a parere dello scrivente, una mera irregolarità di trascrizione ai registri del catasto.

- 2) *L'Appesamento di Terreno* sito in località Campofranco, Santa Flavia, perviene alla [REDACTED] srl., giusto atto di compravendita del Notaio Dott.ssa A.M. Siciliano, del 15/11/1991 rep. n° 13102 racc.n° 8153, da proprietà delle Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED].



## ISPEZIONI IPOTECARIE

Si è provveduto ad aggiornare le visure ipotecarie dalle quali è emersa la corrispondenza di queste con quanto descritto nella relazione notarile, il cui estratto è di seguito riportato :

- *IPOTECA IMMOBILIARE*, con *ATTO GIUDIZIARIO* esecutivo derivante da pignoramento immobiliare con decreto ingiuntivo dal Giudice Unico del Tribunale di Termini Imerese a favore della " *BANCA POPOLARE S. ANGELO S.p.a.* con sede legale in Via Vittorio Emanuele n°10 Licata, rep. 1459/2015 e trascritta il 23/07/2015, reg. n°29454 reg. p. 22443, per l'immobile: - Unità magazzino, sito nel Corso B. Scaduto n°39, Bagheria, censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, al fg. 06 particella 1293 (sub 14) ed Appezamento di terreno in Santa Flavia, località Campofranco, fg. 06 particelle 702 – 705 – 1703 – 1737- 1748 – 1998, contro la ~~\_\_\_\_\_~~ con sede in Bagheria Via Papa Giovanni XXIII n°60, C.F. 0394 6690827.

- *IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO* del 04/05/2015, rep. nn.° 4052/2014, iscritta in data 08/06/2015 al n°21434/2323, a favore di *BANCA POPOLARE S. ANGELO S.p.a.* con sede in Licata.  
Nella nota del certificato notarile è specificata, inoltre, l'iscrizione derivante da *IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO* del 23/12/2004, rep. nn.°4536/1856, iscritta in data 24/12/2004 Al n°64564/18358, a Favore del *CREDITO SICILIANO S.P.A.* con sede in Palermo.

Per quanto concerne la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa e, solo, integrata dal sottoscritto con le visure ipotecarie aggiornate.

I Beni oggetto di stima che vengono riportati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) - Unità-Magazzino , sito nel Corso B. Scaduto n°39, Bagheria  
in catasto identificato al fg. 06 particella 1293 (sub 14) ;
- 2) - Appezamento di terreno in località Campofranco, Santa Flavia;  
- in catasto identificato al fg. 06 particelle 702 – 705 – 1703 - 1737 - 1748 –  
1998; esteso Ha. 02 are 06 centiare 04

Tali dati identificano, univocamente, gli immobili oggetto di pignoramento di cui il

numero 2) risulta di proprietà della [REDACTED] con sede in Bagheria, in Via Papa Giovanni XXIII n° 60, parte eseguita. (vedi visura ipotecaria allegata), mentre per quanto riguarda la proprietà del bene numero 1) si rimanda alle considerazioni sopra esposte.

#### *REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'*

In riferimento all' Unità immobiliare – Magazzino sito in Via B. Scaduto 39, in Bagheria, dalle concessioni edilizie e successive varianti, il progetto presentato e depositato all' Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria risulta conforme con l' immobile oggetto di perizia.

Agli atti, costituenti il fascicolo dell'ufficio tecnico del Comune, è presente: concessione Edilizia n°37/93 del 06/10/1993; certificazione Notarile di vincolo a parcheggio, che destinava a tale vincolo un'area di mq. 285,00 corrispondente, per superficie, al piano cantinato (in allegati); certificato di Abitabilità ed Agibilità rilasciato il 04/07/1995, interessante lo stabile oggetto di concessione edilizia, e nello specifico l'autorizzazione di agibilità non destinata ad abitazione, bensì a vano parcheggio del piano cantinato in questione identificato con il subalterno 14.

#### *DATI URBANISTICI*

- l' *Unità-magazzino* sita in Corso B. Scaduto n°39 – Bagheria (PA), si sviluppa al piano cantinato come vano parcheggio ricadente in uno stabile indipendente a tre elevazioni fuori terra, destinato a civile abitazione, in *Zona Residenziale*

Si allegano le concessioni ottenute per l'edificazione del fabbricato dalle quali, grazie a disegni progettuali allegati, è stato possibile verificare la conformità del progetto con il fabbricato.

- l'*Apprezzamento di Terreno* sito nel territorio del Comune di Santa Flavia (PA), in località Campofranco, è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune, in un' area che ricade in maggior parte a zona destinata *ad Attrezzatura turistico-ricettiva* con indice di edificabilità di 2,50 mc/mq ed in una restante porzione a zona Asilo- scuola materna, ma essendo decorsi inutilmente i termini per la loro realizzazione e destinazione a pubblici servizi, tale zona assume la destinazione di zona bianca con possibilità edificatorie.





Nello specifico ricadono in Area A1 attrezzatura Turistico - Ricettiva le particelle n°702, 705, 1998, mentre la p.lla 1748 ricadevano nell'area che veniva destinata a zona Asilo- scuola materna.

Inoltre, tali fondi sono interessati, nella parte limitrofa a valle, da una pianificazione di strada Pubblica di P.r.g., e opere di urbanizzazione stradali, sempre da previsione e da inserire, (vedi stralcio di P.r.g. in allegati)

È pure da rilevare che tali aree ricadono all'interno del "vincolo diretto Area 1 – Località Campofranco – Olivetano", ai sensi dell' art. 128 del D.L. n° 42 del 22/01/2004, che è volto a tutelare le aree di interesse storico-artistico e culturale. (Cert. di destinazione urbanistica in allegati).

### *CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA*

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è utilizzato, per il bene 1, come criterio estimativo, quello delle valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile, elaborate dalle agenzie Immobiliari di zona che fa riferimento alla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della metodologia sintetica e comparativa, che prevede un confronto con gli operatori del settore immobiliare che operano nella zona, è stato possibile pervenire ad un valore realistico di mercato che tiene conto di molteplici fattori pragmatici in modo da essere più sganciato da un'analisi peritale che può risultare eccessivamente analitica e astratta.

Per quanto riguarda l'unità magazzino, dunque, la valutazione di stima si ritiene risolta tramite queste comparazione dei valori di mercato.

Non è stato, invece, possibile utilizzare tale metodologia, a causa dell' assenza di agenzie nel Comune di Santa Flavia, per l'appezzamento di terreno (bene 2), per il quale si è adottato, invece, il metodo di stima che utilizza il valore di trasformazione, considerando molteplici fattori:

- terreno edificabile con destinazione prevalentemente Attività turistico - ricettiva
- Indice edificatorio 2,50 mc/mq
- Vincolo di tutela di interesse storico- artistico
- Limite di edificabilità nei pressi della fascia costiera

In virtù di tali aspetti si è ritenuto che fosse opportuno calcolare il valore del terreno considerando le sue capacità edificatorie ma tenendo in dovuta considerazione le difficoltà presenti in loco.

Pertanto, si è proceduto alla ricerca del valore mercato della struttura futura e del costo di trasformazione di un impianto ex novo, considerando, anche, le spese tecniche da affrontare, gli imprevisti e dei deprezzamenti che riguardano i tempi amministrativi e per ultimi gli eventuali ritardi per la realizzazione dell' utile di impresa.

### *STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE - Magazzino (Bene 1)*

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio a cui si accede tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La *superficie commerciale* è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

*I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari*, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N), ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando *i dati dell'Osservatorio* risulta che il valore di mercato in euro /mq per i magazzini con destinazione residenziale in provincia di Palermo, ubicate nel Comune di Bagheria in stato conservativo normale in zona periferica oscilla tra un *valore min. di 350,00 €/mq ed un valore max di 510,00 €/mq*, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non presentando finiture di pregio ed essendo, il magazzino, di non elevata metratura, quindi più facilmente vendibile, si è deciso di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min.



**LOTTO 1 : Unità - Magazzino in Bagheria, sito nel Corso B. Scaduto n° 39,**  
in catasto al fg. 06 particella 1293 (sub 14)

- Sup. 280,00 mq. (430,00 €/mq) = euro **120.400,00** (euro centoventimilaquattrocento)

Tale valore è quello di mercato da riferire al bene libero da vincoli.

*Ferme, comunque, restando le conclusioni, sopra esposte, in merito alla proprietà del bene, se dovesse emergere, da ricerca notarile, una riserva di proprietà a favore della Società costruttrice Relax Park srl., la valutazione dovrebbe, in ogni caso, tener conto che il bene è gravato da un vincolo permanente di destinazione a parcheggio, che condiziona, in maniera rilevante, il suo valore di mercato.*

*Potrebbe esserci la possibilità di sgravare il bene da tale vincolo che andrebbe, però, traslato su una diversa area che realisticamente potrebbe essere individuata nel giardino condominiale esterno esistente e corte dello stabile, a patto che sussistano tutte le caratteristiche idonee a tale destinazione prescritte per legge.*

In conclusione, il valore di mercato del bene gravato da vincolo potrebbe presumibilmente aggirarsi intorno ad un

V.compl. = euro 60.200,00 (ossia decurato del 50 % del suo Val.reale)

#### **STIMA DEL VALORE DELL' APPEZZAMENTO DI TERRENO (Bene 2)**

Per quanto riguarda la valutazione dell'appezzamento di terreno, a causa dell'assenza di agenzie immobiliari nel Comune di Santa Flavia e quindi di valori realistici di riferimento, si è adottato un metodo di analisi del valore di mercato utilizzando il valore di trasformazione.

Si è dovuto tenere conto di vari aspetti considerando sì le capacità edificatorie ma valutando anche le difficoltà alla realizzazione di un impianto di edificio che sono presenti in questa area.

Pertanto, computando le aree del fondo, si è proceduto alla ricerca del Valore mercato della struttura da inserire e del Costo di trasformazione di un impianto ex novo, considerando le spese tecniche da affrontare, gli imprevisti e un deprezzamento che tiene in considerazione i tempi burocratici e gli eventuali ritardi per la realizzazione di un utile di impresa.

**LOTTO 2 : - Appezzamento di terreno in Santa Flavia, località Campofranco;**

- fg. 06 particelle 702 – 705 – 1748 – 1998;

Superficie catastale del Fondo intero: 20.604,00 mq.

Parte di terreno ricadente in zona bianca da previsione di P.r.g. ( p.lle 1748 – 702 )

- p.lla 1748 : 6486,00 mq. - p.lla 702 : 1200,00 mq.; Sommano 7686,00 mq.

Indice di zona: 2,50 mc/mq (capacità edificatoria zona di Attrezzatura turistico Ricettiva)

Distacchi di fascia costiera: 150 ml. dalla linea costiera

Particelle ove ricade tale limite di fascia costiera: p.lle 705 – 1998 ; sup. 7.020,00 mq.

Area edificabile: 20.604,00 – 7.686,00 = 12.918,00 mq.

Rapporto copertura: 4/10

Altezza massima degli edifici: 10.50 ml.

Cubatura realizzabile: 30.000,00 mc – Superficie impianto: 10.000,00 mq. dislocata su più piani

Il Valore di mercato in zona oscilla tra 1400,00 €/mq. e 2000,00 €/mq.

Il Valore di mercato come risultato del ricavo: V.mer. 1700,00 €/mq per 10.000 mq. =  
€ 17.000.000,00

**Analisi della trasformazione:**

Costo di trasformazione: costi standard e costi indiretti ( tabulato - manuale Dei )

- Impianto: mq. 10.000,00 x costo Costr. 1100,00 €/mq. =	€ 11.000.000,00
- Spese tecniche: 10 % costo Costr. =	€ 1.100.000,00
- Imprevisti: 2.5 % costo Costr =	<u>€ 300.000,00</u>
Sommano	€ 12.400.000,00

$V \text{ area} = (V. \text{ ricavo} - \text{Costi di Trasformazione}) = (\text{€ } 17.000.000,00 - \text{€ } 12.400.000,00) = \text{€ } 4.600.000,00$

Deprezzamento: 25 %  $V. \text{ tot} = (V. \text{ area } 25 \%) = (\text{€ } 4.600.000,00 - 1.150.000,00) = \text{€ } 3.450.000,00$   
(considerate le difficoltà d'impresa, i ritardi amministrativi in funzione delle autorizzazione da ottenere nell'area con la tutela)

Valore unitario = € 3.450.000,00 / 30.000,00 mc. = Val. un. 115,00 € / mc.

Val. mercato: **€ 3.450.000,00** (euro tremilioniquattrocentocinquantamila/00 )

