

SERVIZIO COMUNE TECNICO E PATRIMONIO
Il Direttore Arch. Giovanni Peressotti

AVVISO DI RICERCA DI LOCALI DA DESTINARE A SEDE DEL NUCLEO DI CURE PRIMARIE E MEDICINA DI GRUPPO CENTO

Si rende noto che l'Azienda USL di Ferrara sta ricercando la migliore opportunità di locazione per una unità immobiliare da destinare ad uso del Nucleo di Cure Primarie e studi medici per la Medicina di Gruppo del Distretto Ovest di Cento, con ubicazione nel centro abitato di Cento secondo le seguenti principali caratteristiche:

DESTINAZIONE D'USO: Uffici, studi medici e servizi accessori pertinenziali: ingresso, attesa, wc, archivio

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE: Procedura negoziata previo avviso

UBICAZIONE: Gli spazi immobiliari devono essere collocati esclusivamente nel territorio del Comune di Cento ed in particolare nell'area urbana centrale ovvero nel centro storico di Cento, comunque facilmente accessibile, opportunamente servita dai mezzi pubblici e con adeguata dotazione di parcheggi ad uso dei dipendenti, dei fruitori del servizio e delle autovetture di servizio.

REQUISITI MINIMI DELL'IMMOBILE: La consistenza dell'immobile pur soggetta ad oscillazione in relazione alle caratteristiche architettoniche, alle superfici effettivamente utilizzabili e ad altri fattori che possono influenzare sulla reale fruibilità degli spazi, si stima in una superficie calpestabile di almeno 170 mq così ripartita:

- n.1 ingresso, n.1 o più corridoio/disimpegno, n.1 segreteria/accettazione minimo mq 9 per ciascun operatore presente, n.6 studi medici minimo mq 12 ciascuno dotati di lavandino e parete lavabile, n.2 sale di attesa di cui una relativa alla segreteria ed una per gli studi medici di dimensioni adeguate, n.1 archivio massimo di mq 9, n.1 ripostiglio massimo di mq 9, n.2 wc personale e n.2 wc per utenti, di cui almeno uno per disabili. Sono da preferirsi soluzioni poste al piano terra o se suddivise su più piani con adeguati percorsi verticali (leggasi elevatori) che consentano l'accesso a disabili fisici anche con carrozzine. La suddivisione interna dovrà essere compatibile con le esigenze del servizio. L'immobile o la porzione di immobile offerto è preferibile con propria autonomia funzionale: riscaldamento e condizionamento autonomo, contatori utenze dedicati, accesso indipendente e se possibile edificio cielo-terra.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile proposto dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso, e reso disponibile ed agibile, secondo i requisiti richiesti, non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del contratto, in regola con tutte le vigenti norme edilizie, urbanistiche ed impiantistiche, di abbattimento delle barriere architettoniche sia all'esterno che internamente ai locali e con agibilità subordinata alla destinazione d'uso richiesta .

ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OFFERTA: L'offerta ai fini della sua ammissibilità deve necessariamente presentare i requisiti indicati all'interno degli Allegati A e B al presente avviso che dovranno essere compilati in tutte le loro parti e inseriti nel plico dell'offerta.

Si precisa inoltre che:

- non è ammessa espressamente qualsiasi spesa di mediazione a carico dell'Azienda USL di Ferrara;
- ai sensi all'art. 3 comma 6 D.L.95/2012 convertito in Legge 135/2012. per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni si applicherà la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

TERMINE ULTIMO E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: Le proposte redatte in carta semplice e sottoscritte dall'offerente, dovranno pervenire improrogabilmente entro le ore **12:00** del giorno **21/02/2018** tramite consegna a mano, ovvero con spedizione postale a mezzo Raccomandata R.R. al seguente indirizzo: Azienda USL di Ferrara - Servizio Comune Tecnico e Patrimonio - Via Cassoli 30 – 44121 Ferrara, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **"Offerta per immobile da destinare a Nucleo Cure Primarie in Cento"**, con indicazione chiara dei dati del mittente. Per il termine perentorio farà fede, unicamente, il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo dell'Azienda AUSL di Ferrara; il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno prese in esame le offerte pervenute fuori termine.

Il presente avviso è pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola, in alcun modo, l'Azienda USL di Ferrara, la quale si riserva di prendere in considerazione le proposte presentate al fine di attivare una eventuale procedura negoziale con gli operatori economici interessati e sarà libera di avviare e condurre ulteriori trattative riferite all'immobile che riterrà maggiormente rispondente alle proprie esigenze oppure, a sua totale discrezione, di non dar luogo a nessuna trattativa.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata all'approvazione di uno schema di contratto di locazione che dovrà, tra l'altro, inderogabilmente prevedere, ex art.27, 7° comma della L. 392/1978, la facoltà del conduttore di recedere in qualunque momento dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le spese tutte di stipulazione del contratto, fiscali e conseguenti, saranno sostenute tra le parti nella misura del 50%.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati in conformità al D.L.vo 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è disponibile sul sito internet www.ausl.fe.it, sull'Albo Pretorio dell'Azienda USL e dei Comuni di Ferrara e di Cento. Per eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti rivolgersi all'Ufficio Patrimonio 0532 235795 – 235726, Fax 0532 – 235803, e-mail patrimonio@ausl.fe.it, il titolare responsabile del procedimento è l'Arch. Giovanni Peressotti Direttore del Servizio Comune Tecnico e Patrimonio.

**Servizio Comune
Tecnico e Patrimonio
Il Direttore
Arch. Giovanni Peressotti
(firmato digitalmente)**

Allegato A: Fac-simile domanda di partecipazione ed offerta resa su carta semplice

Spett.le Azienda USL di Ferrara
Servizio Comune Tecnico e Patrimonio
Via Cassoli n. 30
44121 Ferrara

Oggetto: **Avviso di Ricerca di locali da destinare a sede del Nucleo di Cure Primarie e Medicina di Gruppo a Cento.**

Il sottoscritto

.....

(barrare la casella che interessa)

In qualità di proprietario, altro specificare

.....

nato.....il.....

residente inCAP

Via/Piazza N.

Telefono; Fax

E-mail; PEC

CHIEDE

di partecipare all'Avviso concernente l'oggetto.

Consapevole della responsabilità penale e delle sanzioni, di cui all'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, cui posso andare incontro in caso di dichiarazione mendace o di esibizione di atto falso e contenente dati non più rispondenti a verità

DICHIARA

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipula di un contratto con la Pubblica Amministrazione:

assenza di stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tale procedure (a carico della persona giuridica, per l'impresa, o della persona fisica o suo coniuge)

assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il Patrimonio e/o la Pubblica Amministrazione sulla base della normativa vigente.

OFFRE

il seguente immobile sito a Cento in Via c.n.CAP

censito al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio.....mappale.....sub.....

partita catastale intestata a

L'immobile potrà essere consegnato libero da persone e cose e disponibile e agibile secondo i requisiti richiesti entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipula del contratto.

Il canone annuo richiesto è pari a:

- Canone annuo Euro _____ (_____ / _____)

(L'importo in lettere si scrive indicando i centesimi, in cifre, dopo la barra. Nell'importo in cifre si indicano, dopo la virgola, i centesimi, anche nel caso in cui l'importo non abbia i decimali. Se la cifra è tonda i decimali vanno indicati con doppio zero)

Il proponente è consapevole che l'immobile sopra descritto sarà destinato ad uso diverso da quello abitativo e che:

il contratto da stipulare sarà soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 35 bis della Legge 154/1989 e art.10 D.P.R.633/72 come modificato dal DL 233/2006 convertito in Legge 248/2006;

ovvero

il contratto da stipulare non sarà soggetto ad IVA.

Il sottoscritto si impegna a rivedere il canone richiesto in base alla eventuale rideterminazione effettuata dall'Agenzia del Demanio ai sensi della Circolare del 11/06/2014 dell'Agenzia medesima e successivamente ad accettare la riduzione del 15% del canone come sopra congruito in conformità all'art. 3 comma 6 D.L.95/2012 convertito in Legge 135/2012.

ALLEGATA

- copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità del soggetto offerente munito dei necessari poteri;
- planimetrie dell'immobile in scala adeguata con le indicazioni delle destinazioni d'uso, degli accessi e dei parcheggi (facoltativa documentazione fotografica);
- visura catastale non superiore a mesi tre;
- copia del certificato di agibilità e/o delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (APE, scarichi, impianti,...etc.)
- eventuale dichiarazione di impegno dell'offerente a realizzare tutti gli interventi necessari a rendere disponibile ed agibile l'immobile all'uso richiesto e a predisporre tutte le necessarie documentazioni tecniche sopra richiamate prima della sottoscrizione del contratto.
- valutazione tecnico-estimativa del canone richiesto secondo il modello emesso dall'Agenzia del Demanio (Allegato B).

La presente offerta ha validità di mesi sei.

Data _____

N.B

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente (ovvero dal titolare o suo procuratore quando si tratta di impresa individuale, dal rappresentante legale o procuratore quando si tratta di società).

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CITTA'

(Sigla Provincia)

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 3 -
2. UBICAZIONE	- 3 -
3. DESCRIZIONE Fotografia rappresentativa del bene da stimare	- 3 -
4. PROPRIETÀ	- 4 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	
6. DATI CATASTALI	- 5 -
7. CONSISTENZA	- 5 -
8. STATO DI MANUTENZIONE	- 5 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA	- 5 -
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 6 -
11. NOTE	- 12 -
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 12 -
ALLEGATI	- 12 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	(canone)
Epoca di riferimento della valutazione:	(mese, anno)
Data di ultimazione della valutazione:	(mese, anno)
Indirizzo:	(completo di via, civico, comune e provincia)
Descrizione:	(riassunta in poche righe: p.e. singolo immobile o complesso, struttura portante, numero di piani, etc.)
Data di costruzione:	(o epoca in mancanza di una data certa)
Consistenza:	(mq lordi totali)

Proprietà:

Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)

Identificativi catastali:

Situazione locativa in essere

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo complessivo in essere)

Situazione locativa proposta

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo proposto)

Canone: (canone di mercato stimato)

Si
gla
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Indicare l'oggetto della valutazione (bene da valutare, tipologia) e lo scopo (canone di mercato).

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- quartiere o zona in cui è inserito il bene da valutare e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento;
- prossimità di infrastrutture rilevanti e mezzi di comunicazione;

- tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto.

Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento e inquadramento territoriale

Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:

Per un fabbricato o un'unità immobiliare

- epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale
- caratteristiche generali del bene (tipologia edilizia, complesso immobiliare, singolo immobile, corpi annessi etc.) e per ognuno indicare il numero di piani fuori terra e interrati
- destinazioni d'uso presenti
- descrizione della struttura e delle finiture dell'immobile ed altri elementi costruttivi
- descrizione degli esterni e degli interni (indicando anche la più o meno corretta distribuzione degli spazi per destinazione d'uso)
- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (elencare gli impianti e la loro rispondenza alle norme)
- descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale
- presenza o meno degli adeguamenti normativi.

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- descrizione della conformazione planoaltimetrica
- utilizzo attuale

- caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

Per un terreno agricolo:

- natura del suolo
- descrizione della conformazione plano/altimetrica, giacitura ed esposizione
- sistemazione idraulico/agrarie
- qualità di coltura in atto
- caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, destinazione d'uso previste, possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, concessione edilizia, etc..

La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo per la valutazione dei beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore.

Fornire elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di

Foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza
Foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza

al C.T. di

Foglio	particella	subalterno	qualità	consistenza
Foglio	particella	subalterno	qualità	consistenza

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, e la differenza tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e vani tecnici presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Totale		mq	mq

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione del bene da valutare in tutti i suoi aspetti (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Totale	mq			€

Si
gla
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta alla sensibilità del tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare, ma in ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo può essere verificato (es: risultare compreso all'interno dei valori minimi e massimi riportati da fonti ufficiali ed osservatori del mercato immobiliare), facendo riferimento alla tipologia immobiliare, stato di conservazione e zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato

Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1 PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

10.1.a Canone di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, locati nel recente passato, nella stessa zona ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. canone unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = canone di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = canone unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi generalmente forniti dai borsini immobiliari

10.1.b Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui è stato fatto il sopralluogo, redatta la perizia ed epoca a cui si riferisce la medesima (necessario per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

10.1.c Consistenza ragguagliata (virtualizzata)

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene applicando dei coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento o ad altra fonte di settore riconosciuta.

E' fondamentale tuttavia evidenziare piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente i minimi elementi necessari.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Virt.ne (%)	Sup. Lorda Virtualizzata (mq)
Totale		mq		mq

10.1.d Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo al mercato di riferimento.

10.1.e Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, devono essere il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- denominazione del bene
- epoca di riferimento
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica);
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- epoca di costruzione;
- stato di manutenzione;
- qualità delle finiture;
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti.

Ricordiamo che la superficie dei beni di comparazione deve essere ragguagliata con gli stessi criteri del bene da stimare.

10.1.f Canone unitario rilevato dal mercato

Tutto il processo di selezione del canone di riferimento va inserito all'interno della relazione e sintetizzato in una griglia simile a quella sotto rappresentata:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Canone di locazione €/mq anno

Per natura del dato si intende:

- a) canoni di locazione/affitto riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (contratti);
- b) canoni di locazione/affitto stimati in incarichi tecnici già esistenti (precedenti d'ufficio);
- c) canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- descrivere le motivazioni e la fonte che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- i canoni eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati "certi" (contratti) il numero di riferimenti può essere ridotto;
- i canoni unitari andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzando le specifiche caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dello stesso in rapporto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella (è però consigliabile utilizzare anche più parametri di quelli indicati):

Immobile di comparazione	canone unitario rilevato	Coeff. aggiornamento temporale	Coeff. sconto "offerta" / prezzo effett. (solo offerte)	Coefficienti di omogeneizzazione		canone unitario omogeneizzato
				Coefficiente "caratteristiche intrinseche"	Coefficiente "caratteristiche estrinseche"	

11. Canone di mercato per fruttuosità del valore capitale

Tale criterio è indicato qualora sia noto (o più facilmente determinabile) il valore di mercato del bene, quest'ultimo ottenibile con i criteri indicati ai punti 10 (sintetico-comparativo), 11.a (valore per costo di riproduzione, e 11.b (valore per trasformazione).

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo
- 5.- canone di locazione
- 6.- saggio di rendimento

Procedimento di stima:

$$R_b = Vm_b \times r_0$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima, da determinarsi tramite idoneo criterio estimale (sintetico-comparativo, costo di riproduzione, valore per trasformazione, ecc; v. paragrafo 10.1.a oppure paragrafi successivi)

R_b = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima (canone annuo)

r_0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità) con indicazione della fonte.

11.a Valore di mercato per costo di riproduzione

Nel caso in cui si sia in presenza di un mercato scarsamente dinamico oppure non vi sia un mercato di riferimento per la particolare destinazione o la peculiare tipologia del

Si
gl
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

bene, si può ricorrere alla stima per costo di riproduzione, all'occorrenza deprezzato per obsolescenza.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. ~~mercato omogeneo di riferimento~~
4. ~~beni affini~~ - bene con identiche caratteristiche
5. ~~prezzo~~ - costo dell'area di sedime
- costi di produzione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + [Cc_n \cdot (1 - D)]$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di costruzione a nuovo (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.).

D = eventuale deprezzamento del bene oggetto di stima per vetustà

Tutte le voci concorrenti ai costi di costruzione devono essere opportunamente motivate indicando le fonti di provenienza.

11.b Valore di mercato per trasformazione

Nel caso in cui venga richiesta una perizia estimativa che tenga conto delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare o in presenza di un mercato immobiliare in forte crescita si può utilizzare il procedimento per costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato
4. ~~beni affini~~ - affinità del bene trasformato
5. ~~prezzo~~ - prezzo del bene trasformato
- costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con la destinazione in cui si trova al momento della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico-urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

q_n = fattore di anticipazione

12. NOTE

In questo capitolo vanno evidenziati i possibili fattori, non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che possono influire sulla valutazione del bene, incrementandone o decrementandone il valore/canone come ad esempio la possibile presenza di sostanze nocive o fuori norma (amianto, freon etc.) o la presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere connesse all'utilizzo in corso o trascorso (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Lì,

Firma del Tecnico Valutatore

Firma del Responsabile

ALLEGATI

Allegato A: Fac-simile domanda di partecipazione ed offerta resa su carta semplice

Spett.le Azienda USL di Ferrara
Servizio Comune Tecnico e Patrimonio
Via Cassoli n. 30
44121 Ferrara

Oggetto: **Avviso di Ricerca di locali da destinare a sede del Nucleo di Cure Primarie e Medicina di Gruppo a Cento.**

Il sottoscritto

.....

(barrare la casella che interessa)

In qualità di proprietario, altro specificare

.....

nato.....il.....

residente inCAP

Via/Piazza N.

Telefono; Fax

E-mail; PEC

CHIEDE

di partecipare all'Avviso concernente l'oggetto.

Consapevole della responsabilità penale e delle sanzioni, di cui all'art. 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, cui posso andare incontro in caso di dichiarazione mendace o di esibizione di atto falso e contenente dati non più rispondenti a verità

DICHIARA

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipula di un contratto con la Pubblica Amministrazione:

assenza di stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tale procedure (a carico della persona giuridica, per l'impresa, o della persona fisica o suo coniuge)

assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il Patrimonio e/o la Pubblica Amministrazione sulla base della normativa vigente.

OFFRE

il seguente immobile sito a Cento in Via c.n.CAP

censito al C.F. del Comune di Ferrara al Foglio.....mappale.....sub.....

partita catastale intestata a

L'immobile potrà essere consegnato libero da persone e cose e disponibile e agibile secondo i requisiti richiesti entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipula del contratto.

Il canone annuo richiesto è pari a:

- Canone annuo Euro _____ (_____ / _____)

(L'importo in lettere si scrive indicando i centesimi, in cifre, dopo la barra. Nell'importo in cifre si indicano, dopo la virgola, i centesimi, anche nel caso in cui l'importo non abbia i decimali. Se la cifra è tonda i decimali vanno indicati con doppio zero)

Il proponente è consapevole che l'immobile sopra descritto sarà destinato ad uso diverso da quello abitativo e che:

il contratto da stipulare sarà soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 35 bis della Legge 154/1989 e art.10 D.P.R.633/72 come modificato dal DL 233/2006 convertito in Legge 248/2006;

ovvero

il contratto da stipulare non sarà soggetto ad IVA.

Il sottoscritto si impegna a rivedere il canone richiesto in base alla eventuale rideterminazione effettuata dall'Agenzia del Demanio ai sensi della Circolare del 11/06/2014 dell'Agenzia medesima e successivamente ad accettare la riduzione del 15% del canone come sopra congruito in conformità all'art. 3 comma 6 D.L.95/2012 convertito in Legge 135/2012.

ALLEGATA

- copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità del soggetto offerente munito dei necessari poteri;
- planimetrie dell'immobile in scala adeguata con le indicazioni delle destinazioni d'uso, degli accessi e dei parcheggi (facoltativa documentazione fotografica);
- visura catastale non superiore a mesi tre;
- copia del certificato di agibilità e/o delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (APE, scarichi, impianti,...etc.)
- eventuale dichiarazione di impegno dell'offerente a realizzare tutti gli interventi necessari a rendere disponibile ed agibile l'immobile all'uso richiesto e a predisporre tutte le necessarie documentazioni tecniche sopra richiamate prima della sottoscrizione del contratto.
- valutazione tecnico-estimativa del canone richiesto secondo il modello emesso dall'Agenzia del Demanio (Allegato B).

La presente offerta ha validità di mesi sei.

Data _____

N.B

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente (ovvero dal titolare o suo procuratore quando si tratta di impresa individuale, dal rappresentante legale o procuratore quando si tratta di società).

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico

Indirizzo del bene da stimare

CITTA'

(Sigla Provincia)

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 3 -
2. UBICAZIONE	- 3 -
3. DESCRIZIONE Fotografia rappresentativa del bene da stimare	- 3 -
4. PROPRIETÀ	- 4 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. DATI CATASTALI	- 5 -
7. CONSISTENZA	- 5 -
8. STATO DI MANUTENZIONE	- 5 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA	- 5 -
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 6 -
11. NOTE	- 12 -
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 12 -
ALLEGATI	- 12 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	(canone)
Epoca di riferimento della valutazione:	(mese, anno)
Data di ultimazione della valutazione:	(mese, anno)
Indirizzo:	(completo di via, civico, comune e provincia)
Descrizione:	(riassunta in poche righe: p.e. singolo immobile o complesso, struttura portante, numero di piani, etc.)
Data di costruzione:	(o epoca in mancanza di una data certa)
Consistenza:	(mq lordi totali)

Proprietà:

Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)

Identificativi catastali:

Situazione locativa in essere

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo complessivo in essere)

Situazione locativa proposta

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo proposto)

Canone: (canone di mercato stimato)

Si
gla
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Indicare l'oggetto della valutazione (bene da valutare, tipologia) e lo scopo (canone di mercato).

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- quartiere o zona in cui è inserito il bene da valutare e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento;
- prossimità di infrastrutture rilevanti e mezzi di comunicazione;

- tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto.

Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento e inquadramento territoriale

Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:

Per un fabbricato o un'unità immobiliare

- epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale
- caratteristiche generali del bene (tipologia edilizia, complesso immobiliare, singolo immobile, corpi annessi etc.) e per ognuno indicare il numero di piani fuori terra e interrati
- destinazioni d'uso presenti
- descrizione della struttura e delle finiture dell'immobile ed altri elementi costruttivi
- descrizione degli esterni e degli interni (indicando anche la più o meno corretta distribuzione degli spazi per destinazione d'uso)
- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (elencare gli impianti e la loro rispondenza alle norme)
- descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale
- presenza o meno degli adeguamenti normativi.

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- descrizione della conformazione planoaltimetrica
- utilizzo attuale

- caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

Per un terreno agricolo:

- natura del suolo
- descrizione della conformazione plano/altimetrica, giacitura ed esposizione
- sistemazione idraulico/agrarie
- qualità di coltura in atto
- caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, destinazione d'uso previste, possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, concessione edilizia, etc..

La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo per la valutazione dei beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore.

Fornire elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di

Foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza
Foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza

al C.T. di

Foglio	particella	subalterno	qualità	consistenza
Foglio	particella	subalterno	qualità	consistenza

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, e la differenza tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e vani tecnici presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Totale		mq	mq

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione del bene da valutare in tutti i suoi aspetti (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Totale	mq			€

Si
gla
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta alla sensibilità del tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare, ma in ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo può essere verificato (es: risultare compreso all'interno dei valori minimi e massimi riportati da fonti ufficiali ed osservatori del mercato immobiliare), facendo riferimento alla tipologia immobiliare, stato di conservazione e zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato

Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1 PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

10.1.a Canone di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, locati nel recente passato, nella stessa zona ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. canone unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = canone di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = canone unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi generalmente forniti dai borsini immobiliari

10.1.b Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui è stato fatto il sopralluogo, redatta la perizia ed epoca a cui si riferisce la medesima (necessario per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

10.1.c Consistenza ragguagliata (virtualizzata)

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene applicando dei coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento o ad altra fonte di settore riconosciuta.

E' fondamentale tuttavia evidenziare piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente i minimi elementi necessari.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Virt.ne (%)	Sup. Lorda Virtualizzata (mq)
Totale		mq		mq

10.1.d Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo al mercato di riferimento.

10.1.e Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, devono essere il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- denominazione del bene
- epoca di riferimento
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica);
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- epoca di costruzione;
- stato di manutenzione;
- qualità delle finiture;
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti.

Ricordiamo che la superficie dei beni di comparazione deve essere ragguagliata con gli stessi criteri del bene da stimare.

Si
gla
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

10.1.f Canone unitario rilevato dal mercato

Tutto il processo di selezione del canone di riferimento va inserito all'interno della relazione e sintetizzato in una griglia simile a quella sotto rappresentata:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Canone di locazione €/mq anno

Per natura del dato si intende:

- a) canoni di locazione/affitto riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (contratti);
- b) canoni di locazione/affitto stimati in incarichi tecnici già esistenti (precedenti d'ufficio);
- c) canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- descrivere le motivazioni e la fonte che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- i canoni eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati "certi" (contratti) il numero di riferimenti può essere ridotto;
- i canoni unitari andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzando le specifiche caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dello stesso in rapporto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella (è però consigliabile utilizzare anche più parametri di quelli indicati):

Immobile di comparazione	canone unitario rilevato	Coeff. aggiornamento temporale	Coeff. sconto "offerta" / prezzo effett. (solo offerte)	Coefficienti di omogeneizzazione		canone unitario omogeneizzato
				Coefficiente "caratteristiche intrinseche"	Coefficiente "caratteristiche estrinseche"	

11. Canone di mercato per fruttuosità del valore capitale

Tale criterio è indicato qualora sia noto (o più facilmente determinabile) il valore di mercato del bene, quest'ultimo ottenibile con i criteri indicati ai punti 10 (sintetico-comparativo), 11.a (valore per costo di riproduzione, e 11.b (valore per trasformazione).

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo
- 5.- canone di locazione
- 6.- saggio di rendimento

Procedimento di stima:

$$R_b = Vm_b \times r_0$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima, da determinarsi tramite idoneo criterio estimale (sintetico-comparativo, costo di riproduzione, valore per trasformazione, ecc; v. paragrafo 10.1.a oppure paragrafi successivi)

R_b = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima (canone annuo)

r_0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità) con indicazione della fonte.

11.a Valore di mercato per costo di riproduzione

Nel caso in cui si sia in presenza di un mercato scarsamente dinamico oppure non vi sia un mercato di riferimento per la particolare destinazione o la peculiare tipologia del

Si
gl
o
fir
ma
del
tec
nic
o
val
uta
tor
e

bene, si può ricorrere alla stima per costo di riproduzione, all'occorrenza deprezzato per obsolescenza.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. ~~mercato omogeneo di riferimento~~
4. ~~beni affini~~ - bene con identiche caratteristiche
5. ~~prezzo~~ - costo dell'area di sedime
- costi di produzione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + [Cc_n \cdot (1 - D)]$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di costruzione a nuovo (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.).

D = eventuale deprezzamento del bene oggetto di stima per vetustà

Tutte le voci concorrenti ai costi di costruzione devono essere opportunamente motivate indicando le fonti di provenienza.

11.b Valore di mercato per trasformazione

Nel caso in cui venga richiesta una perizia estimativa che tenga conto delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare o in presenza di un mercato immobiliare in forte crescita si può utilizzare il procedimento per costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato
4. ~~beni affini~~ - affinità del bene trasformato
5. ~~prezzo~~ - prezzo del bene trasformato
- costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con la destinazione in cui si trova al momento della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico-urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

q_n = fattore di anticipazione

12. NOTE

In questo capitolo vanno evidenziati i possibili fattori, non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che possono influire sulla valutazione del bene, incrementandone o decrementandone il valore/canone come ad esempio la possibile presenza di sostanze nocive o fuori norma (amianto, freon etc.) o la presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere connesse all'utilizzo in corso o trascorso (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

13. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Lì,

Firma del Tecnico Valutatore

Firma del Responsabile

ALLEGATI