

**RELAZIONE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE UBICATA ALLA VIA TRAETTA N. 135  
NEL COMUNE DI BITONTO DI PROPRIETA' DELLA A.S.V. S.P.A.  
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA**

\*\*\*\*\*

Premesso che in data 27/04 u.s. si è tenuta una riunione presso la sala consiliare del Comune di Bitonto alla presenza del sottoscritto e di:

- Segretario Generale del Comune, dott. Salvatore Bonasia;
- Responsabile del SERVIZIO PATRIMONIO E PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE, dott.ssa Tiziana Conte;
- Responsabile del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, ing. Paolo Dellorusso;
- Liquidatore della ASV S.P.A., dott. Angelo Mancazzo;

La riunione aveva ad oggetto la richiesta di chiarimenti in merito alle osservazioni fatte dal responsabile dei Lavori pubblici sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area alla Via Traetta, riportato nella perizia di Stima redatta dallo scrivente.

Rispetto alle osservazioni dell'ing. Paolo Dellorusso, lo scrivente ha motivato le scelte operate ritenendo di non dover apportare modifiche alle valutazioni già contenute nella Relazione consegnata in data 30 aprile 2020.

La riunione si è conclusa con la espressa richiesta allo scrivente di rideterminare il valore dell'area alla Via Traetta riducendo al 10% la aliquota relativa al profitto dell'Imprenditore PI, riportato nella Tabella Riassuntiva a Pag. 52 della Relazione di Stima.

Infatti, con nota della responsabile del SERVIZIO PATRIMONIO E PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE, dott.ssa Tiziana Conte, trasmessa con posta Certificata del Liquidatore Dott. Angelo Mancazzo in data 28/04 u.s., è stato richiesto allo scrivente di "rinnovare" la stima dell'immobile alla Via Traetta in ossequio alle determinazioni assunte nella riunione del 27/04.

Sulla base di tale esplicita richiesta, il sottoscritto ha rimodulato la tabella indicata, modificando il profitto dell'imprenditore al 10 %, ottenendo un Valore dell'area alla Via Traetta di 1.785.000 € ( euro unmilionesettecentottantacinquemila) in cifra tonda, superiore rispetto al Valore di 1.500.000 € determinato con le argomentazioni riportate nella citata Relazione.

Si allega alla presente la tabella rielaborata con la modifica del Profitto dell'Imprenditore come richiesto.

Bitonto, 30.04.2021

In Fede  
Ing. Aldo Ancona



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P_t)}{(1+r)^n} / (1+k)$$

<b>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ATTUALIZZATO (Va)</b>	<b>€ 1.784.181</b>		
saggio netto di investimento (r)	3%		
numero di anni per trasformare l'area (n)	2,5		
oneri sul valore incognito attualizzati (k)	15,95%		
<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI (Vm)</b>	<b>€ 8.482.591</b>		
<b>tipologia</b>	<b>valore di mercato (euro/mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>valore di mercato (euro)</b>
abitazioni su via Traetta	2200	1646	€ 3.621.200
abitazioni su via Vecchia Cappuccini	1850	1780	€ 3.293.000
box-cantinole	1150	932	€ 1.071.858
locale commerciale	1900	261	€ 496.533
<b>TOTALE</b>			<b>€ 8.482.591</b>

<b>COSTO DI TRASFORMAZIONE DELLE OPERE EDILI (K1+K2+K3+k4+k5+k6+k7)</b>	<b>€ 5.311.305</b>		
<b>costo tecnico di costruzione (k1)</b>			
<b>tipologia</b>	<b>costo di costruzione (euro/mq)</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>costo di costruzione (euro)</b>
abitazioni	1050	3426	€ 3.597.300
sistemazione aree di pertinenza fabbricati residenziali	60	600	€ 36.000
box-cantinole-aree di manovra e rampa valutati al 50%	450	1400	€ 630.000
locale commerciale	1000	261	€ 261.333
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.524.633</b>

<b>costi indiretti (k2+k3+k4+k5+k6)</b>			
<b>costi indiretti di trasformazione</b>	<b>percentuale %</b>	<b>quantità (euro)</b>	<b>costo (euro)</b>
oneri professionali (k2)	4%	€ 4.524.633	€ 180.985
spese generali e amministrazione (k3)	2%	€ 4.524.633	€ 90.493
spese commercializzazione (k4)	2%	€ 8.482.591	€ 169.652
oneri di urbanizzazione e costruzione (k5)			€ 222.542
corrispettivo polizza fideiussoria (k6)			€ 10.000
<b>TOTALE</b>			<b>€ 673.672</b>

<b>costi di demolizione (k7)</b>			
<b>volume di costruito esistente vuoto per pieno</b>	<b>costo di demolizione (euro/mc)</b>	<b>costo (euro)</b>	
2200	30	€ 66.000	
<b>volume di costruito esistente vuoto per pieno</b>	<b>costo per trasporto in discarica (euro/mc)</b>	<b>costo (euro)</b>	
2200*0,4	12,5	€ 11.000	
<b>quintali di costruito esistente</b>	<b>oneri di smaltimento (euro/qli)</b>	<b>costo (euro)</b>	
12000	3	€ 36.000	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 113.000</b>	

<b>interessi passivi (Ip)</b>			
	<b>tasso di interesse %</b>	<b>quantità (euro)</b>	<b>costo (euro)</b>
interessi passivi (Ip)	3%	€ 3.186.783	€ 95.603
<b>TOTALE</b>			<b>€ 95.603</b>

<b>profitto imprenditore (PI)</b>			
	<b>aliquota %</b>	<b>quantità (euro)</b>	<b>costo (euro)</b>
utile del promotore (PI)	10,0%	€ 8.482.591	€ 848.259
<b>TOTALE</b>			<b>€ 848.259</b>