

prot. n°13598/18

oggetto

**Comune di Aritzo. Relazione di stima per l'acquisto di un  
vetusto fabbricato di proprietà privata da acquisire al  
Patrimonio Comunale.**

**Direzione Regionale per la Sardegna - Direzione Provinciale di Nuoro -UP Territorio**  
Via Lamarmora n.84 - 08100 Nuoro Tel. 39(0784)268015 PEC: dp.nuoro.uptnuoro@pce.agenziaentrate.it



committente

Comune di Aritzo

prot. 13598/2018

**Comune di Aritzo. Relazione di stima per l'acquisto di un vetusto fabbricato di proprietà privata da acquisire al Patrimonio Comunale.**

## INDICE

<b>Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Parte I-Identificazione e descrizione del bene .....</b>	<b>2</b>
1.1 Notizie di carattere generale .....	2
1.2 Caratteristiche dell'immobile .....	3
1.3 Dati urbanistici.....	10
1.4 Dati Catastali .....	11
1.5 Consistenza .....	14
1.6 Servitù ed altri diritti reali.....	14
1.7 Certificazioni di conformità .....	14
<b>2 Parte II- Processo di valutazione .....</b>	<b>15</b>
2.1 Criteri e metodologie estimative .....	15
2.2 Scopo della stima .....	16
2.3 Analisi generale del Mercato Immobiliare Provinciale.....	17
2.4 Individuazione metodologia estimativa .....	20
2.5 Tempistica dell'operazione immobiliare.....	24
2.6 Costo acquisto dell'area e relativi oneri indiretti.....	25
2.7 Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti.....	26
2.8 Costo del suolo .....	29
2.9 Oneri finanziari .....	30
2.10 Utile del promotore.....	31
2.11 Determinazione del valore di mercato a nuovo .....	32
2.12 Deprezzamento .....	32
<b>3 Conclusioni .....</b>	<b>35</b>

### **Premessa**

Il Comune di Aritzo, in relazione all'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare<sup>1</sup> stipulato con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Nuoro - Ufficio Provinciale – Territorio in data 20/04/2018, protocollo n° 13598/2018, ha chiesto di determinare il valore di mercato di un immobile urbano di proprietà privata, ubicato in Comune di Aritzo, via Francesco Crispi n.12, in quanto intende procedere all'acquisizione dello stesso al patrimonio comunale.

Si fa presente che i dati tecnici che verranno utilizzati nel proseguo dei conteggi estimali sono stati desunti dalla documentazione acquisita agli atti del Comune e non sono stati eseguiti rilievi metrici, verifiche e/o accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali.

E' stato, invece, eseguito opportuno sopralluogo in loco in data 15/05/2018, nonché i necessari accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

## **1 Parte I-Identificazione e descrizione del bene**

### **1.1 Notizie di carattere generale**

Il Comune di Aritzo, posto sulle falde del Gennargentu a 800 metri sul livello del mare, su un territorio di 76,00 kmq, con circa 1.755 abitanti, è un importante centro della Sardegna centrale con un passato di attività antropiche legate al contesto montano.

Il paese, attualmente dotato di buone strutture ed impianti sportivi all'avanguardia, rappresenta il modello del "Borgo" in quota elevata con percorsi matrice che si sviluppano lungo le linee di livello: *isolati stretti, tessuti densi con unità sviluppate in altezza e qualche palazzotto ottocentesco*



<sup>1</sup> Accordo stipulato in conformità alle modifiche normative introdotte dal D.L. del 02/03/2012 n° 16, convertito con legge del 26/04/2012, n° 44.

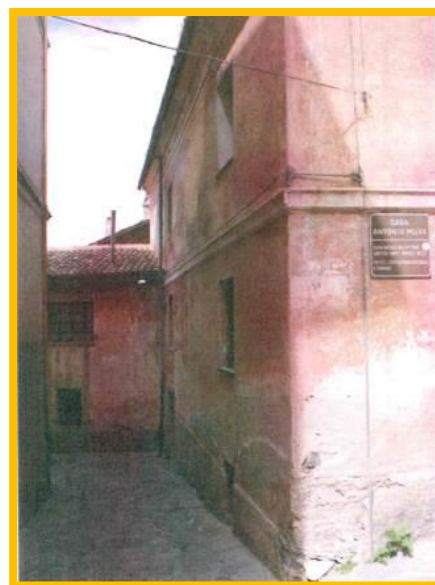
caratterizzato dalle facciate in pietra di scisto e le ampie balconate in legno.

Tra le costruzioni di maggior rilievo, oltre la chiesa di San Michele, del 1.500, di struttura tardo-gotica, sono da annoverare la "Casa Devilla", complesso architettonico che conserva intatto il nucleo originario e che può essere datato intorno al XVII secolo; il castello degli Arangino la cosiddetta "prigione di Aritzo", imponente edificio seicentesco in pietra, nonché diversificati immobili, compresa la casa natale dell'artista Antonio Mura<sup>2</sup>, prevalentemente edificate a cavallo tra il secolo XIX e secolo XX e articolate per lo più lungo il Corso Umberto e perfettamente inserite all'interno dell'attuale tessuto urbano.

### 1.2 Caratteristiche dell'immobile

L'amministrazione comunale, interprete anche delle sollecitazioni di numerosi cittadini, intende acquisire e successivamente restaurare la casa che diede i natali al pittore-incisore Antonio Mura, ora di altra proprietà privata, affinché la stessa diventi casa museo di arte sacra, specialità pittorica dell'artista, e avviare così una sorta di turismo minore, traendone arricchimento culturale per la propria cittadinanza.

Il bene urbano in esame, edificio storico con cortile interno, completamente abbandonato oramai da oltre trent'anni, risulta inserito all'interno del centro storico di Aritzo (*individuato sia dallo strumento urbanistico comunale -piano particolareggiato- sia dal centro matrice di individuazione regionale*), più in particolare si colloca nel tratto della via Crispi in prossimità del Corso



<sup>2</sup> ANTONIO MURA (Aritzo 1902- Firenze 1972) dopo il diploma classico si trasferì a Roma dove frequentò l'Accademia delle Belle Arti. Nel 1925 iniziò ad esporre con l'opera La sposa e negli anni '30 partecipò alle più importanti rassegne regionali e nazionali viaggiando tra Firenze, Milano e Venezia. Tra il 1936 e il 1940 tenne studio a Roma. Alla fine degli anni '30 partecipò anche a rassegne internazionali, a Varsavia e Chicago e nel 1937 realizzò il famoso Ritratto del cardinale Pacelli per l'Università cattolica di Washington. Mura fu pittore e incisore di indiscussa fama, artista completo, xilografo, si distinse soprattutto per i soggetti di carattere sacro. Per la Basilica di Bonaria di Cagliari realizzò sei pale d'altare. Espose fino agli ultimi anni della sua vita in Italia e all'estero, nel 1961 a Beirut in occasione di una mostra organizzata da U. Apollonio e N. Dessy. Morì a Firenze nel 1972 a seguito di un intervento chirurgico. (Fonte ILisso).



Umberto, importante arteria che attraversa l'intero centro cittadino.

Il fabbricato, privo comunque di elementi architettonici e decorativi di pregio, appare come unità edilizia semplice (palazzotto) caratterizzata dal susseguirsi di ambienti sviluppati in altezza lungo un impianto ortogonale. La struttura originaria, probabilmente edificata attorno alla seconda metà dell'Ottocento, più tardi ampliato e restaurato, nota come "Casa Mura", rappresenta probabilmente per la comunità locale un valore aggiunto, che va al di là del pregio e dello stato di conservazione della stesso.

L'edificio, articolato su tre livelli principali, più un piccolo seminterrato verosimilmente adibito a suo tempo a legnaia o magazzino, è stato realizzato in muratura portante in pietrame con alcuni tramezzi ai livelli superiori in laterizio. Le strutture orizzontali sono tutte in legno con impalcato in tavolato. Gli infissi esterni sono pure in legno, così come i pochi infissi interni ancora esistenti. Della struttura originaria reggono le sole pareti esterne e i setti murari interni. Il manto di copertura ha ceduto diversi anni fa e fu sostituito con una lamiera zincata poggiata sulla struttura portante originale in legno (peraltro *solo il primo ordito, il secondo è per lo più provvisorio, di emergenza*), i solai intermedi dell'ultimo piano sono in parte crollati, altri solai sono fortemente imbarcati e talora presentano l'intradosso scoperto.

Le scale interne sono in stato di avanzato degrado strutturale, le pareti murarie sono da sanare completamente, sia per lo stato di degrado provocato dall'umidità sia dallo stato di completo abbandono, e sussistono evidenti fessurazioni, alcune, peraltro, ben accentuate e visibili dall'esterno.

Lo stato di conservazione dell'edificio è pessimo: *l'immobile necessita di una ristrutturazione totale.*

*I piani superiori risultano peraltro in più avanzato degrado.*



Foto dell'immobile eseguite in fase di sopralluogo



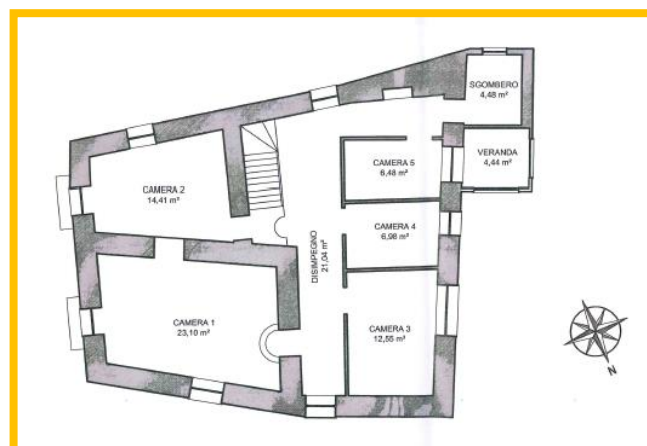
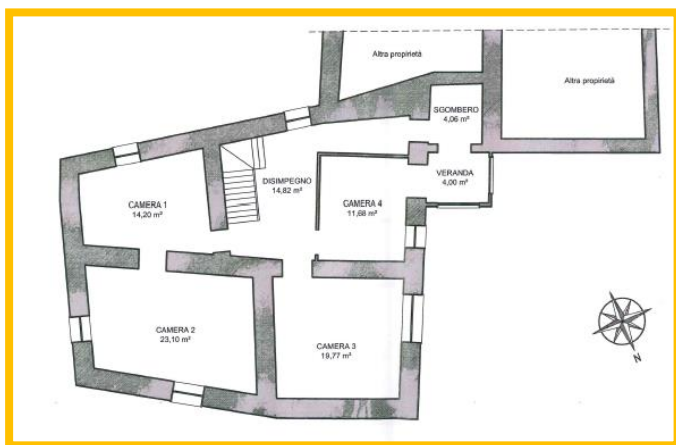
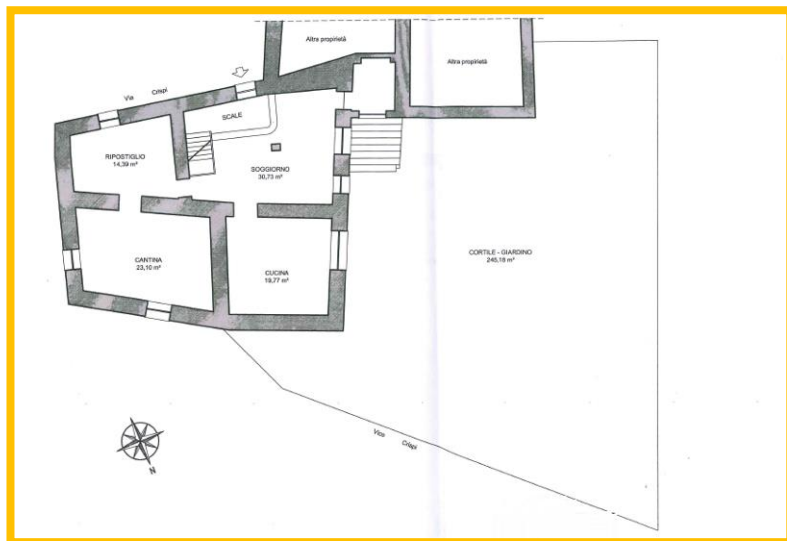


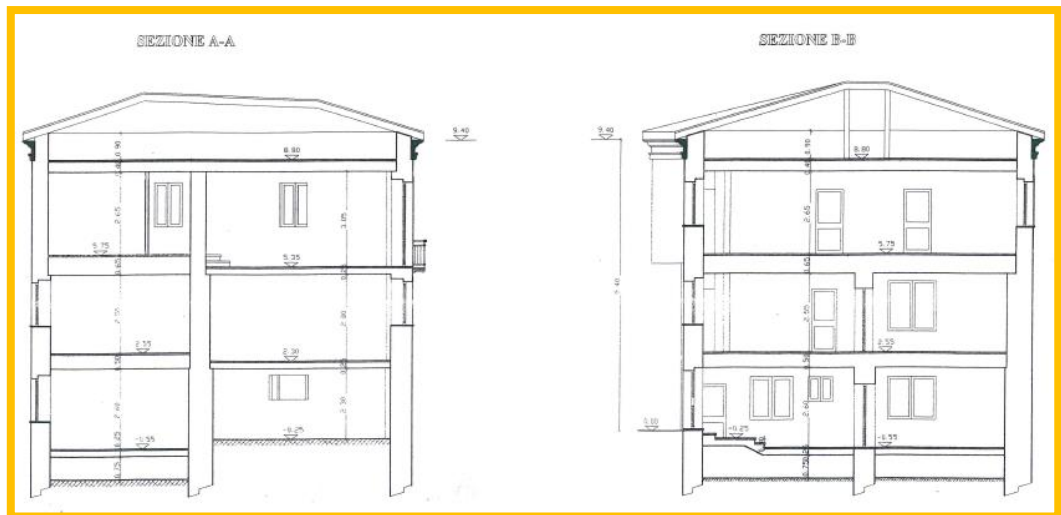




*Nelle pagine a seguire si riportano le piante (rispettivamente piano terra, primo e secondo fuori scala), i prospetti e le sezioni tratte da un vecchio progetto di riqualificazione predisposto dall'amministrazione richiedente:*







### 1.3 *Dati urbanistici*

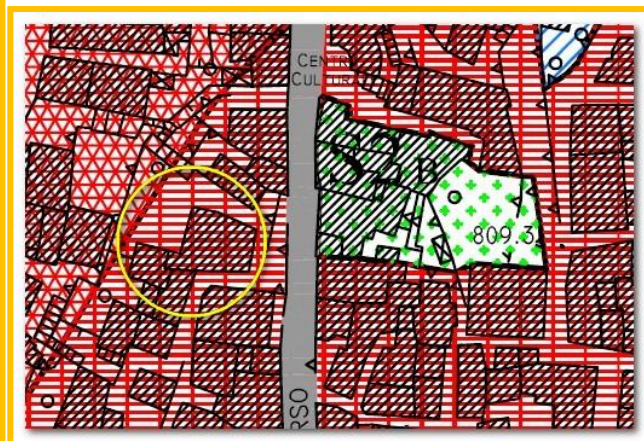
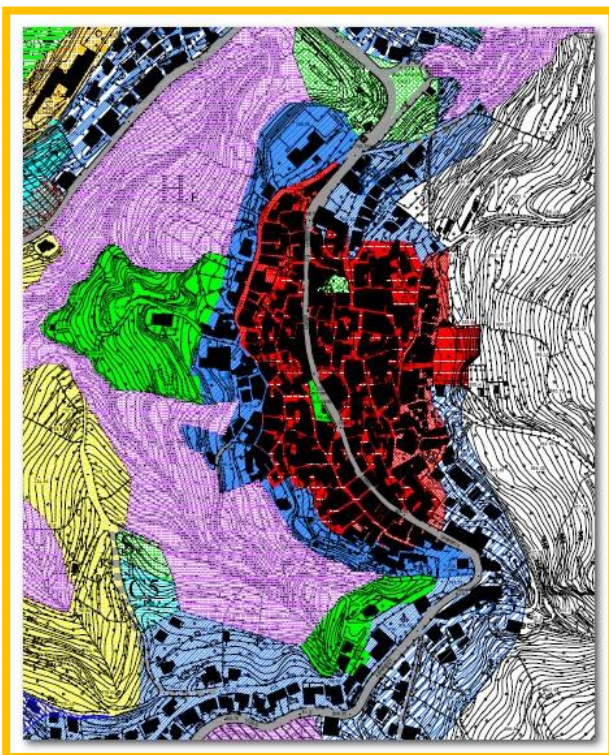
Il fabbricato in esame è inserito all'interno del centro storico di Aritzo, così individuato sia dallo strumento urbanistico comunale (*piano particolareggiato*) sia dal centro matrice di individuazione regionale.

L'ultimo piano particolareggiato del Comune di Aritzo non ha superato la verifica di coerenza con il PPR.

All'interno del vecchio Piano di Fabbricazione del Comune di Aritzo del 1987, il fabbricato ricade all'interno della zona **A1** (*in zona HG2 da vincolo PAI*).

Sia il nuovo piano particolareggiato che il vecchio prevedono esclusivamente interventi indispensabili alla sola **conservazione** del bene.

*stralci dal piano di fabbricazione*



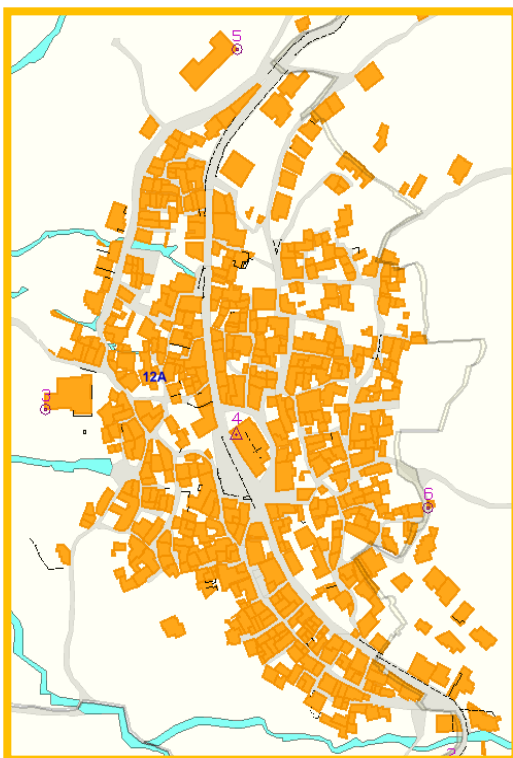


### 1.4 Dati Catastali

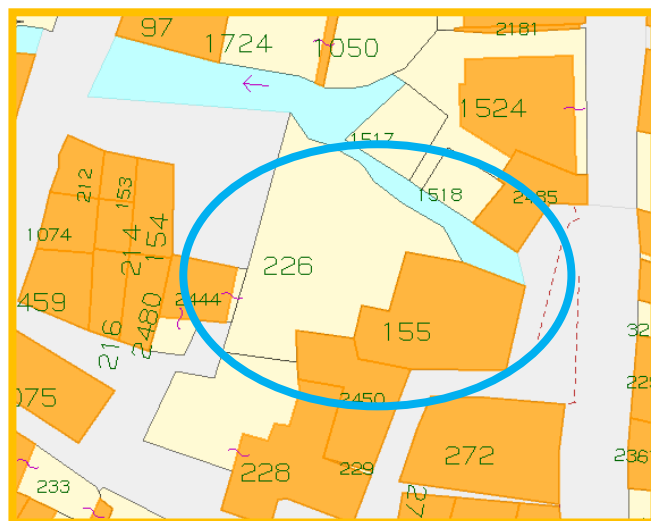
Nel N.C.E.U. del Comune di Aritzo l'edificio, intestato alla ditta "Parrocchia San Michele Arcangelo con sede in Aritzo", risulta così individuato:

Comune di ARITZO ( Codice: A407) - Provincia di NUORO - Catasto Fabbricati						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
	12	2450	2			
<b>INTESTATO</b>						
1 PARROCCHIA SAN MICHELE ARCANGELO con sede in 81002710911* (1) Proprieta' per 1000/1000 ENTE RICONOSCIUTO CON D.M. INTERNI N. 238/1986						
<b>STADIO 1 Unità immobiliare dal 19/01/2017</b>						
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/4	U	14,5 vani	Totale: 481 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 455 m <sup>2</sup>	Euro 524,20
Dati derivanti da Variazione del 19/01/2017 protocollo n. NU0003936 in atti dal 19/01/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 398.1/2017)						
Indirizzo VIA FRANCESCO CRISPI piano: 1-2;						
Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez: figl 12 pla 252 sub 2 per allineamento mappe						
<b>L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:</b>						
<b>Situazione degli intestati dal 19/01/2017</b>						
N. DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 PARROCCHIA SAN MICHELE ARCANGELO con sede in ARITZO			81002710911		(1) Proprieta' per 1000/1000 ENTE RICONOSCIUTO CON D.M. INTERNI N. 238/1986	
Dati derivanti da del 19/01/2017 protocollo n. NU0003936 in atti dal 19/01/2017 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 398.1/2017)						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
	12	252	2			
<b>Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015</b>						
<b>STADIO DI IMPIANTO SUPERFICIE</b>						
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/4	U	14,5 vani	Totale: 481 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 455 m <sup>2</sup>	Euro 524,20
Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.						

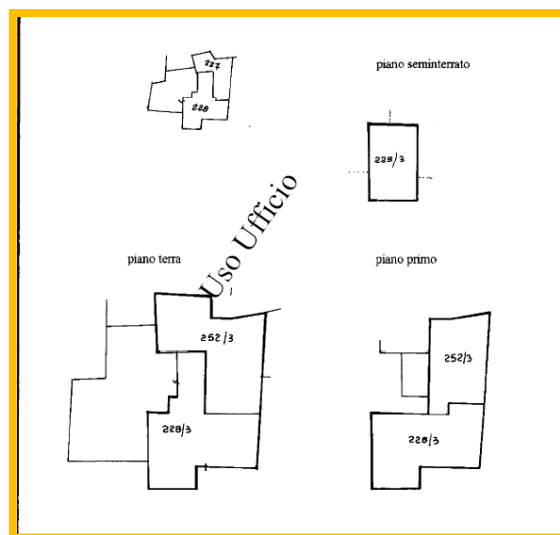
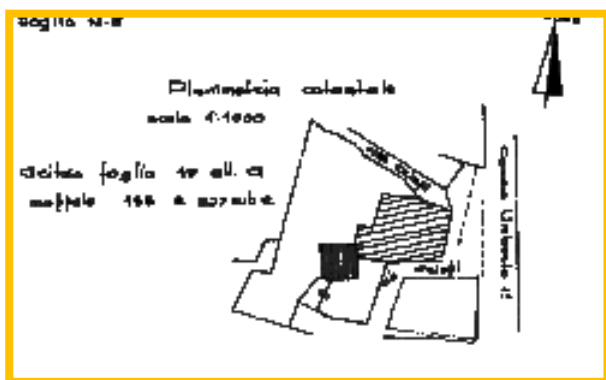
Mentre, al catasto terreni del Comune di Aritzo, il bene occupa le particelle n° 155 (fabbricato) e n° 226 (cortile interno)



*Elaborato catastale*



*Stralcio planimetrico*







### **1.5 Consistenza**

La consistenza commerciale del fabbricato, comprese le aree esterne, opportunamente omogeneizzate ai sensi del DPR 138/98, risulta complessivamente di 481,00 mq.

Fatte le opportune verifiche tramite gli elaborati grafici messi a disposizione dal Comune, si evince un volume vuoto per pieno dell'intero edificio pari a circa 1.520 mc

### **1.6 Servitù ed altri diritti reali**

La documentazione prodotta dalla committenza non fornisce indicazioni circa la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico dell'immobile interessato, neppure per effetto di ordinanze autoritative. Peraltro, dalla documentazione inviata dall'Ente richiedente non risulta neanche la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, di conseguenza il valore richiesto verrà determinato considerandolo libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, nonché assumendo le seguenti ipotesi estimative:

- a) *Non sussistono vincoli specifici che vietino o limitino la commercialità del bene;*
- b) *Lo stato di fatto esistente per l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico;*
- c) *in base al vigente strumento urbanistico l'area su cui insiste il fabbricato non possiede ulteriori potenzialità edificatorie.*

### **1.7 Certificazioni di conformità**

Considerato lo stato conservativo dell'immobile, l'amministrazione richiedente non ha potuto fornire alcun certificato di agibilità della struttura e di conformità sugli impianti tecnologici.

## 2 Parte II- Processo di valutazione

### 2.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di valore, in relazione alle finalità per cui è richiesta la stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare e da cui dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere alla determinazione del valore immobiliare attraverso:

- **l'approccio di mercato** (*approccio di tipo commerciale*), che ha come obiettivo *l'aspetto economico del valore di mercato*;
- **l'approccio del costo** (*approccio di tipo tecnico*), che permette di apprezzare *l'aspetto economico del valore di costo*;
- **l'approccio finanziario** (*o reddituale*), al quale possono ricondursi sia il classico *valore di capitalizzazione* e sia il *valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa* (*di tradizione anglosassone*).

In regime di mercato perfetto tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato, ma in realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato, che può essere definito come il più probabile valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido, in quanto dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, per un periodo di tempo limitato, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse.

Le metodologie utilizzate per determinarlo, basate sul principio che ogni procedimento rientra nella logica della comparazione, sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta** (*per comparazione diretta*), attuata attraverso una comparazione esplicita ed immediata tra parametri che sinteticamente rappresentano le capacità economiche e produttive dei beni a confronto. Quando il mercato è molto attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il market approach è il procedimento estimativo più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima pluri parametrico che permette di determinare il valore degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables), compravenduti di recente e di prezzo noto, simili per caratteristiche tecniche - economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. In definitiva, il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo per immobili simili;
- **metodologia indiretta** (*per comparazione indiretta*), attuata attraverso l'utilizzo di parametri non direttamente rappresentativi del valore, ma che possono diventare tali attraverso una opportuna elaborazione, basata, quindi, sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Tale metodologia è applicabile nei casi in cui risulta impossibile la

formazione di una scala di dati campione noti in virtù della inesistenza o della ridotta trasparenza del mercato. Per la stima del valore di mercato, in tali circostanze, si deve ricorrere all'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene (ricerca del **valore di costo**<sup>3</sup>); ovvero si devono porre in relazione grandezze economiche attribuibili al bene, quali il reddito e il saggio di capitalizzazione per la stima del suo valore di mercato (ricerca del **valore di capitalizzazione**<sup>4</sup>).

Nella tradizione estimale italiana esistono, peraltro, altri aspetti economici che vengono generalmente considerati come derivati da quelli sopra citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato<sup>5</sup>.

## 2.2 Scopo della stima

Nel caso specifico, tenuto conto della finalità indicata dall'Ente richiedente, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il fabbricato in esame con riferimento al corrente anno.

<sup>3</sup> **Il cost approach** è un procedimento di stima mirato ad attribuire il più probabile valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato, sul quale il fabbricato insiste, e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

<sup>4</sup> **L'income approach**, approccio basato sui redditi, si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile. La simulazione del mercato avviene attraverso la determinazione dei redditi che esprime l'immobile in esame e la ricerca analitica del saggio di capitalizzazione. L'income capitalization approach si articola in tre metodologie:

- **la capitalizzazione diretta** (direct capitalization) che converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile;

- **la capitalizzazione finanziaria** (yield capitalization) che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare attraverso il saggio di capitalizzazione finanziaria;

- **l'analisi del flusso di cassa scontato** (discounted cash flow analysis) che si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari atipici nella distribuzione temporale dei ricavi e dei costi, per le periodicità delle scadenze, il tutto attraverso il saggio di sconto.

➤<sup>5</sup> **il valore di trasformazione**, aspetto economico da considerare 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 di trasformazione è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

➤ **il valore di surrogazione**, aspetto economico da considerare quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso, il valore di surrogazione è dato dal valore di mercato o di costo di produzione del bene surrogabile con quello oggetto di stima;

➤ **il valore complementare**, aspetto economico da considerare qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio", in quanto parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso, il valore complementare è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso, comprensivo della parte oggetto di valutazione, e il valore di mercato di tutti gli altri beni.



### **2.3 Analisi generale del Mercato Immobiliare Provinciale**

Nella Provincia di Nuoro l'ultimo biennio è stato ancora condizionato dall'andamento negativo dell'economia e, di conseguenza, della stagnazione della domanda interna e del peggioramento dei livelli occupazionali. L'aumentato prelievo fiscale ha ridotto il reddito disponibile delle famiglie, la spesa per i Comuni è ancora bassa e la propensione al risparmio è ai minimi storici. Anche gli investimenti non sono ripartiti, risentendo ancora delle difficili condizioni di finanziamento. Tra i settori produttivi, la crisi ha colpito in modo particolare l'edilizia e nell'ultimo anno il settore non ha dato sostanziali segnali di ripresa, anzi, soprattutto nelle zone interne, ha fatto registrare una contrazione ulteriore.

Il settore residenziale, che incide per oltre l'80% del fatturato, è ancora debole. Le compravendite sono assestate sui livelli dello scorso anno anche se alcune realtà territoriali, quelle costiere, segnano dei limitati rialzi. Il settore è tuttavia candidato a guidare la ripresa del mercato immobiliare nuorese, i tempi dipenderanno principalmente dalla ripresa economica e occupazionale e dalla ripartenza del sistema creditizio nonché dalle decisioni in merito al prelievo fiscale sugli immobili.

Dopo il crollo delle erogazioni dei mutui negli anni passati, i segnali positivi sono arrivati in questi mesi dalle banche. Lo spread è tornato sotto i 200 punti base e le banche hanno cominciato a ridurre i differenziali applicati ai prestiti per la casa, più competitivi grazie ai tassi di interesse minimi. Gli istituti di credito inoltre hanno ricominciato a far pubblicità ai loro prodotti per attrarre nuovi clienti.

Per quanto riguarda gli altri mercati, cresce l'interesse per il settore alberghiero, in particolare attraggono i complessi di livello medio-alto nei nuclei costieri più importanti.

Il settore commerciale prosegue la fase negativa che riflette la crisi dei consumi.

L'industriale, specialmente il comparto artigianale, attraversa una fase critica, tanto che la stima a fine anno è una perdita del venti per cento di fatturato rispetto al biennio 2015-2016. Il settore terziario, nel suo complesso, stenta a ripartire e probabilmente resterà stabile con tendenza ad un'ulteriore lieve contrazione di tutti i parametri per tutto l'anno in corso.

Per quanto riguarda nello specifico le aree è emerso che la situazione appare ancora particolarmente difficile, invero, la domanda già molto limitata, si focalizza prevalentemente su aree edificabili di piccole e medie dimensioni, mentre le aree abbastanza ampie hanno difficoltà ad essere assorbite dall'attuale economia in sofferenza.

Nella specifica realtà che qui interessa, in cui l'assetto economico e produttivo dell'intero

territorio è caratterizzato soprattutto da imprese che operano nel settore agropastorale e artigianale, la crisi risulta comunque marcata e il mercato immobiliare riflette questa situazione, così come si evince dalle tabelle a seguire che riportano il numero indice NTN e quotazioni medie e variazioni % della tipologia residenziale (riferite al 1° semestre 2017 rispetto al 1° semestre 2016) per la Provincia di Nuoro e per la macro area Gennargentu (elaborazione UTP – Direzione Provinciale di Nuoro , Agenzia delle Entrate).

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per macro area provinciale<sup>6</sup>

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2017	NTN Variazione % 1°sem2016 / 1°sem17	Quota NTN per provincia
Alta Ogliastra	48	16,1%	6,9%
Barbagia	27	36,1%	3,8%
Bassa Baronia	9	19,2%	1,2%
Costa Ogliastra	75	-17,1%	10,8%
Costa Orientale	295	20,4%	42,4%
<b>Gennargentu</b>	<b>19</b>	<b>-30,5%</b>	<b>2,8%</b>
Mandrolisai	17	13,8%	2,4%
Marghine	23	1,8%	3,3%
Planargia	75	31,8%	10,7%
Sarcidano	13	-27,8%	1,9%
<b>Nuoro Capoluogo</b>	<b>95</b>	<b>25,3%</b>	<b>13,7%</b>
<b>Provincia Di Nuoro</b>	<b>694</b>	<b>12,2%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>6</sup> **NB:** NTN sta per: numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate", ovvero le compravendite dei diritti di proprietà "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macro area provinciale nel periodo 2016/2017

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2017	Quotazione media Variazione % 2°sem2016 / 1°sem17
Alta Ogliastra	751	0,0%
Barbagia	748	0,0%
Bassa Baronia	781	0,0%
Costa Ogliastra	1.538	2,5%
Costa Orientale	1.855	0,1%
<b>Gennargentu</b>	<b>789</b>	<b>0,0%</b>
Mandrolisai	763	0,0%
Marghine	747	0,0%
Planargia	1.137	0,5%
Sarcidano	749	0,0%
<b>Nuoro Capoluogo</b>	<b>1.555</b>	<b>0,6%</b>
<b>Provincia Di Nuoro</b>	<b>1.236</b>	<b>0,5%</b>

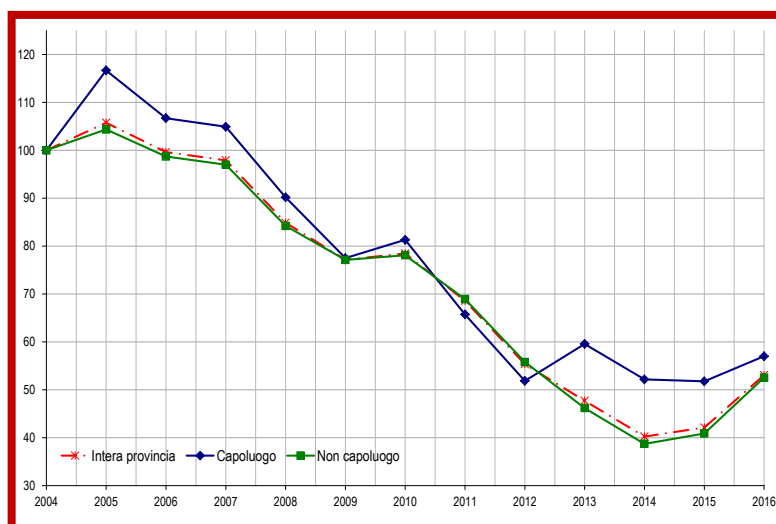


Figura 1: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Peraltro, per una più esaustiva informazione, si riportano i dati economici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (tipologia residenziale) redatto dall'Agenzia delle Entrate e relativo al secondo semestre 2017 del Comune di Aritzo (Ultimo semestre pubblicato):

Comune: ARITZO

Semestre: 2017/2

Fascia: Centrale	Zona: B3	Microzona: 1
Descrizione: CENTRO ABITATO		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O	P	850	1050	L	2,5	3	L	3,5	3,4	F	10	15
Abitazioni civili	O	P	750	850	L	2	2,5	L	3,2	3,5	F	10	15
Abitazioni di tipo economico	N	P	650	750	L	1,5	2	L	2,8	3,2	F	10	15

## 2.4 Individuazione metodologia estimativa

La formulazione di un giudizio di valore, in relazione alle finalità per cui è richiesta la stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare e da cui dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Tenuto conto della ragione pratica all'acquisto indicato dall'Ente richiedente, l'aspetto economico più rispondente ai motivi della valutazione del bene urbano interessato è rappresentato dal più probabile valore di mercato. Tuttavia, la condizione indispensabile per l'applicazione di questo aspetto economico è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni urbani (fabbricati o aree), tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, dei prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita.

Ciò posto, lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare nel mercato locale l'eventuale esistenza di strutture urbane di analoga destinazione urbanistica, simili requisiti e oggetto di recente compravendita, nonché i relativi prezzi di vendita (*recenti e realmente pagati*). Nondimeno, l'indagine condotta non ha prodotto i necessari "valori storici", pertanto il valore del bene in esame, per sostanziale assenza sia di offerte che di dati relativi a compravendite di beni simili o assimilabili, non può essere determinato direttamente con l'approccio diretto per comparazione (*Market Approach*),

D'altronde, non sussistendo un mercato attivo e trasparente e in assenza di un progetto di



recupero e/o trasformazione esecutivo (o quantomeno non se ne ha notizia) del bene in stima, si ritiene che anche l'aspetto economico del "valore di trasformazione" non trovi nel caso specifico un logico inquadramento, soprattutto trattandosi di un bene urbano atipico per l'aleatorietà insita nelle numerose variabili che dovrebbero essere coinvolte in tale eventuale procedimento di trasformazione.

Orbene, nel caso specifico, la scelta per determinare il valore di mercato del bene, inserito in un mercato non concorrenziale, dovrà necessariamente ricadere su un ulteriore aspetto economico, in particolare tramite la somma delle spese che un imprenditore puro deve o dovrebbe sostenere per realizzare un dato prodotto o per produrre un certo bene (*Cost approach*). Il riferimento all'imprenditore puro consegue al fatto che devono essere conteggiati tutti i costi sia quelli espliciti (connessi con l'utilizzo di fattori produttivi acquistati sul mercato), che quelli impliciti (corrispondenti ai mancati redditi che l'imprenditore viene a subire per tutte le prestazioni di capitale e lavoro immesse nel processo produttivo dallo stesso imprenditore).

In definitiva il costo di produzione è l'esborso monetario che viene sostenuto per acquisire tutte le risorse necessarie all'esercizio dell'attività produttiva.

Utilizzando la metodologia del costo di riproduzione, nel caso in specie, considerato lo stato di conservazione, deprezzato, il procedimento di stima si comporrà di tre elementi:

- **valore di mercato del terreno edificato** (*riguarda il terreno impegnato da costruzioni*);
- **costo di ricostruzione a nuovo** (*riguarda l'edificio esistente già costruito nel passato*);
- **deprezzamento** (*riguarda il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile*).

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è:

$$V_m = Va + Ci + Cc + St + (Ou + Ccc) + I + Sc + UP + Im - \Delta$$

dove:

*Va* = valore area edificata;

*Ci* = costi di idoneizzazione del terreno ;

*Cc* = costo di costruzione

*St* = spese tecniche e spese generali;

Oneri concessori suddivisi in:

$Ou$  = oneri di urbanizzazione 1° e 2°

$Ccc$  = contributo sul costo di costruzione;

$I$  = interessi sul capitale finanziario;

$Sc$  = spese di commercializzazione;

$UP$  = utile dell'imprenditore promotore;

$Im$  = imprevisti sul costo di costruzione;

$\Delta$  = deprezzamento;

- **I costi di idoneizzazione** ( $Ci$ ) sono quelli riferiti ai lavori preliminari e necessari all'idoneizzazione del sito (eventuali demolizioni di manufatti esistenti, costi di bonifica del suolo, ecc.).

**Il costo di costruzione** ( $Cc$ ) comprende:

- il costo tecnico di costruzione (costituito dal costo della manodopera, dal costo materiali, dal costo dei noli e dei trasporti);

- i costi di allestimento (costi necessari al funzionamento del cantiere e le spese generali dell'azienda);

- l'utile dell'imprenditore costruttore.

### **Le spese tecniche e le spese generali**

Le spese tecniche sono quelle relative alle indagini preliminari, alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, al collaudo e variano proporzionalmente all'importo dell'opera.

Le spese generali sono quelle relative alla gestione dell'azienda del promotore e sono misurate in funzione del costo di costruzione.

### **Gli oneri concessori e contributi**

Con la legge 10/77 "Norme sull'edificabilità dei suoli" si stabilisce all'art. 1 che: "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale

*partecipa agli oneri ad essi relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco". Ciò equivale a affermare i seguenti principi:*

- La trasformazione del territorio comporta il rilascio della concessione edilizia;*
- Tale rilascio è oneroso.*

*Infine l'art. 3 specifica che "la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione".*

*In definitiva due sono le componenti degli oneri:*

- Gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** (Ou) determinato dal comune (art. 5);*
- Il **contributo sul costo di costruzione** (Cc) commisurato al costo dell'edilizia residenziale agevolata (art.6) in quota variabile (Ccc = costo di costruzione base \* aliquota).*

**Gli Interessi**, stimati in funzione dell'esposizione debitoria del promotore.

**Le spese di commercializzazione**, si riferiscono ai costi per la pubblicizzazione del prodotto edilizio, oscillanti ordinariamente tra 1% - 3% sui ricavi totali.

**Il profitto del promotore**, rappresenta la remunerazione della sua capacità imprenditoriale e del rischio che assume nell'investimento.

**Gli imprevisti sul costo di costruzione** possono essere considerati, per tipologie costruttive simili a queste in esame, pari normalmente al 2% del costo di costruzione.

In definitiva per determinare il costo di ricostruzione occorrerà effettuare le seguenti operazioni:

- *Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;*
- *Determinazione valore area edificata;*
- *Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;*
- *Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;*
- *Individuazione dell'utile del promotore;*
- *Calcolo del costo totale della costruzione;*
- *Deprezzamento sul solo costo totale della costruzione.*

## 2.5 Tempistica dell'operazione immobiliare

La tempistica (n) dell'operazione (intendendo come suo inizio la data di acquisto dell'area di sedime e facendo coincidere la sua fine con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato) consta di varie fasi.

Ora, considerato che nella zona A i piani particolareggiati risultano già adottati, si ipotizza quanto segue:

**n<sub>1</sub>** tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo, dei visti e del rilascio del permesso di costruire = mesi 3.

**n<sub>2</sub>** tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione (considerati anche i mesi invernali): mesi 7 cui si aggiungono 2 mesi per le sistemazioni esterne e collaudi, per un totale fase di costruzione = mesi 9.

**n<sub>3</sub>** fase di commercializzazione e vendita. In genere le attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione (vendite sulla carta); tuttavia, vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine dei lavori di costruzione e quella della vendita, la cui durata dipende, oltre che dall'appetibilità commerciale dell'intervento, anche dal trend generale di mercato.

Ora, nel caso in specie, tenuto conto dello specifico mercato che ordinariamente non si rivolge alle Agenzie Immobiliari = mesi 0.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò: **n = mesi 12.**

In sintesi:

analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	
	durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	9
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	0
durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3 = mesi	12



## 2.6 Costo acquisto dell'area e relativi oneri indiretti

Come è noto, secondo gli standard valutativi internazionali i principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono: i procedimenti *Market Oriented*, *l'Extraction Method* basato sul valore di trasformazione e *l'Allocation Method* basato sull'utilizzo della percentuale di permuta/incidenza.

I procedimenti *Market Oriented* prevedono il confronto diretto tra l'area edificabile e/o edificata da stimare e le aree similari ricadenti nello stesso segmento di mercato, per le quali sono disponibili i prezzi di recenti operazioni di mercato riferiti alle compravendite.

*L'Extraction Method* coincide formalmente con il valore di trasformazione per il quale l'area si trasforma in un immobile edificato, e la valutazione si esegue con la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ( $V_m$ ) e il costo della trasformazione ( $K_t$ ) comprensivo del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

*L'Allocation Method* (metodo della permuta e/o incidenza) è una tecnica di confronto indiretto che si basa sul rapporto tra il valore dell'area edificabile e il valore dell'immobile da realizzare<sup>7</sup>.

Pertanto, indipendentemente dal metodo di stima utilizzato, la determinazione del valore scaturirà essenzialmente dalla oggettiva considerazione di tre classi di parametri fondamentali:

- a) destinazione urbanistica;**
- b) localizzazione;**
- c) caratteristiche di posizione, dimensione e morfologia.**

Nel caso specifico, in assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificati, la determinazione del valore delle aree ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato potrà essere effettuata in forma sommaria (*metodo della permuta e/o incidenza*), individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del rispettivo suolo.

Pertanto, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ( $C_c$ ) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo ( $V_A$ ) come percentuale  $p$  del valore complessivo  $V$  di cui il valore a nuovo del fabbricato è la parte restante:

<sup>7</sup> La prassi commerciale conosce da tempo - e la giurisprudenza riconosce - fattispecie negoziali in cui una parte trasferisce all'altra la proprietà sopra un terreno edificabile, in cambio del diritto ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile o di una parte dell'immobile che verrà costruito sul fondo stesso.

in sintesi:

$$V = V_A + C_c \rightarrow \begin{cases} V_A = p\% V \\ C_c = V (1 - p\%) \end{cases} \rightarrow \begin{cases} V = C_c / (1 - p\%) \\ V_A = C_c \times (p\% / 1 - p\%) \end{cases}$$

La percentuale **p**, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificata incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione - e quindi indirettamente dall'area di sedime - al valore complessivo dell'immobile.

### 2.7 Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Il costo tecnico di costruzione a nuovo è quello imputabile all'intero manufatto posato in opera, aggiungendo ai costi di costruzione (*materiali, manodopera, ecc.*) quelli di trasporto. In generale i costi tecnici di costruzione possono essere determinati tramite stima analitica (*computo metrico estimativo*); ovvero tramite stima parametrica attraverso un procedimento sintetico-comparativo, utilizzando informazioni inerenti altri interventi similari recentemente eseguiti nell'ambito territoriale in cui l'immobile ricade e di cui si conoscano i costi parametrici di costruzione (€/mq; €/mc).

Nel caso particolare, una valutazione sufficientemente attendibile del costo tecnico di costruzione che qui interessa può essere preliminarmente estrapolato dalla pubblicazione "*prezzi Tipologie edilizie*" redatto dal collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI.

Ora, dal prezziario DEI (anno 2012) si sono ricercati esempi il più possibile assimilabili alla costruzione in esame. Dal prezziario, quindi, si è scelto per il fabbricato come *comparable* la tipologia di costruzione di seguito descritta:

## A2 Edificio unifamiliare

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	25.656,00	3,02%
2	Opere in c.a.	173.403,00	20,44%
3	Vespai sottofondo	64.439,00	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	15.513,00	1,83%
5	Murature e tavolati	193.764,00	22,84%
6	Intonaci	82.189,00	9,69%
7	Canne e fognature	15.588,00	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	34.979,00	4,12%
9	Serramenti in legno	63.694,00	7,51%
10	Opere in ferro	12.754,00	1,50%
11	Copertura e lattonerie	46.166,00	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	35.127,00	4,14%
13	Impianto idrosanitario	46.166,00	5,44%
14	Impianto elettrico	34.979,00	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	4.102,00	0,48%
<b>Costo Totale</b>		<b>848.519,00</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI				
<b>costo</b>	848.519,00	<b>1.063,00</b>	Euro	<b>Costo dell'opera al m<sup>2</sup></b>
<b>mq</b>	798			
<b>costo</b>	848.519,00	<b>322,00</b>	Euro	<b>Costo dell'opera al m<sup>3</sup></b>
<b>mc</b>	2.633			

Al fine di rendere i costi medi unitari tecnici di costruzione scaturiti dal *comparable* utilizzato (DEI) effettivamente comparabili con la costruzione oggetto di valutazione, si dovrà procedere al loro riallineamento in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelli in esame. Ciò posto, si determinerà il costo unitario per l'immobile in stima come segue:

Fonte	Caratteristiche "comparable"				Coefficienti omogeneizzazione					Costo unitario finale mc
	Tipol.	luogo	volume	Costo mc	contesto	Agg. Temp.	Sup.	qualità	Coeff. totale	
DEI A2 2012	Edil. resid. di tipo medio e di pregio	Nord Italia	2.633	322	0,8	1,05	1,05	0,9	0,79	255,6

Nella valutazione complessiva dell'ammontare del costo tecnico di costruzione risulta già compreso l'utile spettante al costruttore il quale coordina i diversi fattori della produzione e organizza le diverse fasi del lavoro assumendosi il rischio di esercizio.

Orbene, per ottenere il costo di ricostruzione complessivo esistente, al costo unitario tecnico sopra indicato, poiché rappresentativo dei soli costi riferiti all'attività tecnico-cantieristica, è necessario aggiungere come già anticipato gli altri costi accessori.

Gli **imprevisti**, pari al 2%, fanno salire il costo di costruzione a circa **260 €/mc.**

Per quanto riguarda i **costi di idoneizzazione**, non trattandosi di un terreno da bonificare, considerato che "scavi e reinterri" eventuali sono già inseriti nel costo di costruzione non si ritiene di doverli conteggiare.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna si determina come segue:  
 sistemazione area a verde (fonte DEI): €5/mq per 135,18 mq pari a € 700 in c.t.;  
 pavimentazione (fonte DEI): 50,00 €/mq per 110 mq pari a 5.500,00 €

Per ciò che riguarda i **costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, il Comune di Aritzo non applica oneri di urbanizzazione per costruzioni in zona A (centro storico), per lo più in questo caso si tratta di sola ristrutturazione e pertanto a norma di legge (L.10/1977) l'intervento sarebbe comunque esente.

Il **contributo sul costo di costruzione** non è richiesto dal Comune di Aritzo, come riferito dall'ufficio tecnico che ha incaricato codesto ufficio della presente valutazione.



Infine, trattandosi di un contesto in cui le agenzie immobiliari non operano, non verranno prese in considerazione neanche le **spese di commercializzazione**.

In definitiva, si riportano per semplicità i conteggi nella tabella che segue:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo
Costo di costruzione Superfici Coperte		260	mc	1520	395.200,00
Costo sistemazioni superfici esterne, (pavimentazioni ecc.)			mq	245,18 <sup>8</sup>	6.200,00
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria			mc		0
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione			mq		0
Onorari professionali	3%		€	401.400,00	12.042,00
Spese generali e amministrazione	2%		€	413.442,00	8.268,84
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE</b>					<b>421.710,84</b>

**NB:** Considerato che si tratta di un immobile in uno stato di conservazione pessimo non si sono omogeneizzate le superfici secondo la destinazione ma si è proceduto con un calcolo vuoto per pieno in cui:

- i mq sono la somma delle superfici lorde;
- i mc sono la somma delle superfici lorde per le altezze relative ai diversi piani;
- l'area di sedime calcolata graficamente dagli elaborati fatti pervenire dal Comune;
- la superficie esterna è esattamente quella indicata dall'amministrazione e compatibile con quella riportata nel data base catastale.

## 2.8 Costo del suolo

L'indagine nel mercato della zona in cui ricade il terreno oggetto di stima per l'individuazione dell'entità della percentuale  $p$  (incidenza dell'area), che come detto esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-edificio, ha di fatto definito una percentuale alquanto variabile per i distinti segmenti di mercato, in quanto l'incidenza risulta strettamente correlata alla localizzazione, alla tipologia edificabile, alla forma di mercato e alle condizioni economiche generali.

Invero, i valori d'incidenza e/o permuta di una generica area edificabile, ordinariamente riscontrabili nel territorio comunale interessato, se riferiti al momento finale della

<sup>8</sup> Vedi area di corte in planimetria riportata a pag. 8 come spiegato all'ultimo punto del N.B.

costruzione ed alla superficie vendibile, si attestano<sup>9</sup> mediamente tra il 10 e il 15% per le destinazioni residenziali, pertanto, considerata la posizione, la tipologia e la cubatura rilevante, si ritiene nella fattispecie utilizzare prudenzialmente l'incidenza minima del 10%.

Pertanto, il valore del suolo ( $V_A$ ), tramite il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale  $p$  (pari, considerata la localizzazione del terreno, all'aliquota media accertata per le zone centrali e di completamento) del valore complessivo  $V$  imputabile all'area, sarà di seguito determinato:

$$V_A = (V_F \times p) / (1 - p)$$

con  $p=0,10$

$$V_A = 0,11 * V_F = 0,11 * € 421.710,84 = € 46.388,19$$

Gli oneri indiretti, distinti in oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali, tecniche, oneri notarili, si possono determinare pari al 13% (*considerate le voci principali: imposta di registro al 9% e onorario notarile al 4% mentre le imposte ipotecaria e catastale in questo caso sono fisse ma trascurabili*) del prezzo di acquisto dell'area:

$$V_A * 0,13 = € 46.388,19 * 0,13 = € 6.030,46$$

Ne consegue che i costi diretti e indiretti di acquisto dell'area saranno pari in conto totale ad € **52.418,65**.

## 2.9 Oneri finanziari

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (*debito verso gli istituti di credito*) ipotizzando (*considerata la non rilevante durata complessiva*) l'erogazione del credito in un'unica

<sup>9</sup> Fonte: valori di incidenza delle aree dal database OMI II semestre 2017.

soluzione all’inizio dell’anno.

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs-IRS (per operazioni maggiori di un anno) o EurIBOR<sup>10</sup> (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello *spread*<sup>11</sup> di mercato.

Dalla consultazione dei tassi *EurIBOR* a dodici mesi si ricava che attualmente il tasso è pari a circa -0,19%. Aggiungendo uno *spread* del 1,50 %, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso di circa 1,30%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento **d** del promotore pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

ONERI FINANZIARI		Costi	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito %	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area	$Ofa = (Ca) * d * [(1+r)^n - 1]$	52.418,65	1,30%	12	50%	340,72
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato	$Ofc = (Cc) * d * [(1+r)^n - 1]$	421.710,84	1,30%	12	50%	2.741,12
<b>ONERI FINANZIARI</b>						<b>3.081,84</b>

## 2.10 Utile del promotore

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d’impresa si può ipotizzare che il profitto lordo (*ovvero l’utile normale del promotore*) possa assumere un valore compreso tra l’11%÷30% del valore del prodotto finito (VM):

$$UP_{min} = V * 11\% \quad UP_{max} = V * 30\%$$

Al fine di determinare puntualmente la percentuale di profitto lordo da applicare per la stima dell’utile del promotore, non essendo un dato elementare di facile e diretto reperimento, ne discende che è necessario determinarlo indirettamente analizzando le circostanze che lo influenzano direttamente quantitativamente.

<sup>10</sup> tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee.

<sup>11</sup> Si tratta del ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo. La media si attesta intorno al 1-1,5%.

Ciò posto, è possibile ritenere che i venti punti di variazione tra l'utile minimo (UP min = 10%) e massimo (UP max = 30%) siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, con incrementi successivi, sull'utile minimo.

$$UP = UP \text{ min} + V * F$$

Nondimeno, tenuto conto nel caso specifico della durata dell'operazione immobiliare e della non elevata rischiosità, si ritiene di assumere una percentuale contenuta pari all'11%.

Pertanto, si avrà:

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Oneri finanziari	costi totali	aliquota p%	Utile
sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari	$Upa = p * (Ca + Ofa)$	52.419	340,72	52.759	11%	5.803,53
sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	$Upc = p * (Cc + Ofc)$	421.711	2.741,12	424.452	11%	46.689,72
<b>utile del promotore</b>						<b>52.493,25</b>

### 2.11 Determinazione del valore di mercato a nuovo

Il valore di mercato a nuovo dell'immobile si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti:

descrizione	valore
Costi diretti e indiretti area	52.419
Costi diretti e indiretti di costruzione	421.711
Oneri finanziari	3.081,84
Utile del promotore	52.493,25
<b>valore di riproduzione a nuovo</b>	<b>529.704,58</b>

### 2.12 Deprezzamento

Il deprezzamento dell'immobile legato alla vetustà è dovuto al:



**-Deterioramento fisico:** derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione.

**-Obsolescenza funzionale:** legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

**-Obsolescenza economica:** è la perdita di valore derivante da influenze esterne alla proprietà stessa e dovuta a condizioni esterne all'immobile quali per esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, insufficiente livello della domanda.

A tale scopo si ricavano, utilizzando la tabella delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie relativa alla tipologia assunta a riferimento per i costi di costruzione, le incidenze complessive per le macro categorie: **strutture; finiture; impianti**. Le tre incidenze percentuali si calcolano attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macro categoria di riferimento e sommando i contributi:

Descrizione	Strutture	Finiture	impianti
Scavi e rinterrati	3,02%		
Opere in c.a.	20,44%		
Vespai sottofondo	7,59%		
Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%		
Murature e tavolati	22,84%		
Intonaci		9,69%	
Canne e fognature			1,84%
Rivestimenti e zoccolini		4,12%	
Serramenti in legno		7,51%	
Opere in ferro		1,50%	
Copertura e lattonerie	5,44%		
Impianto di riscaldamento			
Impianto idrosanitario			4,14%
Impianto elettrico			5,44%
Impianti gas e antincendio			4,12%
Scavi e rinterrati			0,48%
<b>Costo Totale</b>	<b>61,16%</b>	<b>22,82%</b>	<b>16,02%</b>

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macro categoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero, nel

caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo) – si fissa convenzionalmente come segue:

	<b>Strutture</b>	<b>finiture</b>	<b>impianti</b>
<b>vita utile n</b>	100 anni	30 anni	25 anni

Nel caso in specie, assunte le seguenti considerazioni:

- ✚ Vita apparente strutture: 90 anni;
- ✚ Vita apparente finiture: 50 anni (quindi, deprezzamento pari al massimo del 100%);
- ✚ Vita apparente impianti: 40 anni (quindi, deprezzamento pari al massimo del 100%);

Il coefficiente complessivo di deprezzamento, da applicare al valore a nuovo **V<sub>n</sub>** del solo edificio sarà:

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_N$$

Ne deriva:

<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>età apparente</b>	<b>Vita utile</b>	<b>A = t / n</b>	<b>incidenza</b>	<b>quota</b>
	t (anni)	n (anni)	%	$\gamma_i$	d
quota depr. d s = strutture $[(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	90	100	90%	61,16%	51,11%
quota depr. d f = finiture $[(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	50	30	100% <sup>12</sup>	22,82%	22,82%
quota depr. d i = impianti $[(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	40	25	100% <sup>13</sup>	16,02%	16,02%
<b>QUOTA DEPR.                      TOTALE</b> $\Delta_{tot} = \Sigma [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$					<b>89,95%</b>

<sup>12</sup> Finiture ed impianti presentano un'età effettiva superiore a quella utile pertanto hanno già raggiunto il 100% del deprezzamento

<sup>13</sup> Vedi nota precedente

<i>deprezzamento (100 anni)</i>	<i>deprezzamento</i>	<i>costo da deprezzare</i>	<i>valori</i>
	<i>C</i>	<i>totale d (fabbricato) %</i>	
<i>costi totali dell'area</i>			58.562,9
<i>costi totali di costruzione a nuovo</i>			471.141,7
<b><i>deprezzamento complessivo</i></b>	-89,95%	471.141,7	-423.791,9
<b><i>valore di mercato stimato col procedimento del costo di riproduzione deprezzato</i></b>			105.912,6
<b><i>[Vm = Va + Vnc - d]</i></b>	<b><i>in c.t</i></b>		<b>105.900,00</b>

### 3 Conclusioni

Per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato, ubicato all'interno del centro storico del Comune di Aritzo, che l'Ente richiedente intende acquisire al proprio patrimonio si è operato attraverso il procedimento del valore di riproduzione deprezzato.

L'utilizzo di una metodologia indiretta è scaturito dalla impossibilità di fare ricorso all'approccio di mercato per assenza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili all'attualità e dalla eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario.

Nondimeno, in mancanza di un progetto di recupero e/o trasformazione esecutivo del bene, si è ritenuto che ugualmente l'aspetto economico a "valore di trasformazione", soprattutto per l'aleatorietà insita nelle numerose variabili che dovrebbero essere coinvolte in tale procedimento di stima indiretto, non trovasse nello specifico un logico inquadramento.

Lo stato di fatto del bene e tutte le informazioni necessarie alla valutazione sono stati riscontrati dalla documentazione inviata dall'Ente richiedente, dagli atti in possesso dello scrivente Ufficio, nonché dalla visione e dalle informazioni apprese in loco in fase di sopralluogo.

Ciò posto, lo scrivente Ufficio ritiene che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato del fabbricato in esame possa essere indicato in **€ 105.900,00 (euro centocinquemilanovecento/00)**.

Si precisa infine che:

- non è stata effettuata nessuna ricerca in merito a, servitù, vincoli e ipoteche e l'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame e/o vincolo legale al di fuori di quanto già esposto nel paragrafo relativo;
- il computo delle superfici e delle volumetrie è stato effettuato sulla base degli atti inviati dall'Amministrazione richiedente e del sistema informativo territoriale dell'ufficio e non sono state effettuate misurazioni a campione di verifica, né altre indagini sul fabbricato;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono sufficientemente rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data a cui si riferisce la valutazione.

Si precisa, inoltre, che tale giudizio di stima è utilizzabile esclusivamente ai fini specifici per i quali è stato richiesto ed è vietato ogni altro tipo di utilizzazione.

Nuoro lì 23/05/2018

Il Responsabile Tecnico  
Lino Meloni  
*firmato digitalmente*

Il Direttore Provinciale  
Maria Antonietta F. Carta  
*firmato digitalmente*

*un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente*