

oggetto

**Perizia di stima per la determinazione del valore venale di parte
di un fabbricato multipiano di proprietà privata da destinare a
Centro di Promozione Turistica del Territorio, in località «Cala
Gonone» in Comune di Dorgali.**

Direzione Regionale per la Sardegna - Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio

Via Carducci, 21 - 09110 Cagliari - tel. 010/8407141 e-mail: dr_sardegna@agenziaentrata.it - web: nuoro@agenziaentrato.it



committente

Comune di Dorgali

prot. 2897/13

Perizia di stima per la determinazione del valore venale di parte di un fabbricato multipiano di proprietà privata da destinare a Centro di Promozione Turistica del Territorio, in località "Cala Gonone" in Comune di Dorgali.

INDICE

Premessa.....	2
Parte I – Identificazione e descrizione del bene	2
Dati Urbanistici.....	4
Dati Catastali	5
Servitù e altri diritti reali.....	7
Certificato di conformità	7
Parte II – Processo di valutazione	7
Scopo della stima	9
Analisi del mercato immobiliare	9
Metodologia di stima adottata	10
Determinazione del valore di mercato di riproduzione.....	18
Conclusioni	19

Premessa

Il Comune di Dorgali, in relazione all'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare¹ stipulato con l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio, in data 13/09/2013, protocollo n° 2897, ha chiesto di determinare il valore di mercato di parte di un compendio urbano di proprietà privata, in quanto intende procedere alla sua acquisizione per destinarlo a "Centro di Promozione Turistica del Territorio".

Questo Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione ricevuta, verificando la situazione catastale del bene interessato ed eseguendo, alla presenza dei rappresentanti dell'Ente richiedente e dei privati proprietari, opportuno sopralluogo in loco in data 19/09/2013.

Parte I-Identificazione e descrizione dei beni

Ubicazione e contesto urbano

I locali interessati alla valutazione fanno parte integrante di un datato compendio immobiliare pluripiano, attualmente in fase di completa ristrutturazione, destinato ad attività commerciale (piano terra) e residenziale (piani primo, secondo e terzo).

Il compendio urbano, che insiste su un area di sedime di mq. 545,00, è ubicato in località "Cala Gonone", frazione marina particolarmente ricercata dai flussi turistici del comune di Dorgali, da cui dista circa 8,00



chilometri. Il compendio, con struttura portante del tipo misto, solai in ferro e laterizio, copertura a terrazza, è sito in posizione altamente privilegiata della Frazione (a meno di 150,00 ml in linea d'aria dal mare).

Il bene, inserito in Zona Omogenea OMI² B4,

¹ 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.

² L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è uno strumento di riferimento per le valutazioni, redatto dall'Agenzia del Territorio sulla base delle compravendite, affitti, offerte di mercato, che interessano il mercato immobiliare della provincia. Tale Osservatorio è formato sulla base di specifiche osservazioni e i dati vengono aggiornati ogni sei mesi, in relazione a schede di rilevamento che si riferiscono a casi concreti di mercato. I valori sono riferiti a zone omogenee prestabilite.

risulta circoscritto da tre assi viari urbani e precisamente a sud dalla via Vasco de Gama, a est dalla via C. Colombo e a Nord da via della



Pineta.



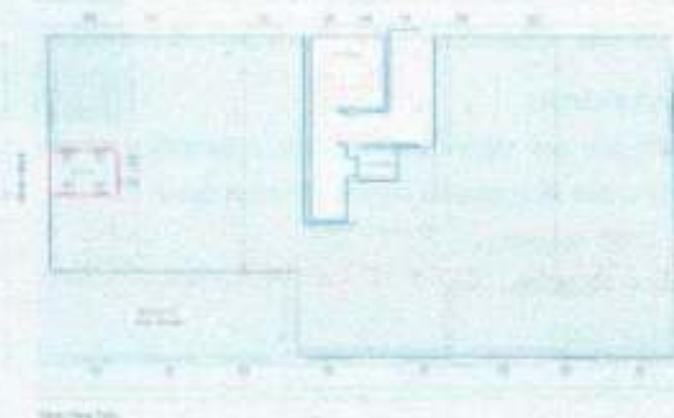
Via della
Pineta



Via C.
Colombo

Descrizione dei locali da valutare

La parte del compendio interessata alla presente valutazione, che sarà oggetto di ristrutturazione totale a cura e spese della Ditta venditrice, comprende quasi l'intero piano terra dello stabile, in quanto la porzione mancante del piano fa parte di aree condominiali di esclusiva pertinenza dei piani superiori, per una superficie complessiva commerciale, suddivisa in due locali principali, con accesso diretto ed esclusivo dalla via Colombo e dalla via della Pineta, di mq. 453,49 per un volume complessivo di mc. 1.814,00 (dati metrici forniti dal Comune richiedente e, a campione, verificati in loco), il tutto meglio evidenziato nella planimetria sotto riportata (evidenziata in celeste e non in scala).



Situazione dello stato di avanzamento lavori interni



Dati urbanistici

Il fabbricato nel vigente strumento urbanistico ricade all'interno della zona B1.1, dove sono previste le seguenti norme di attuazione:

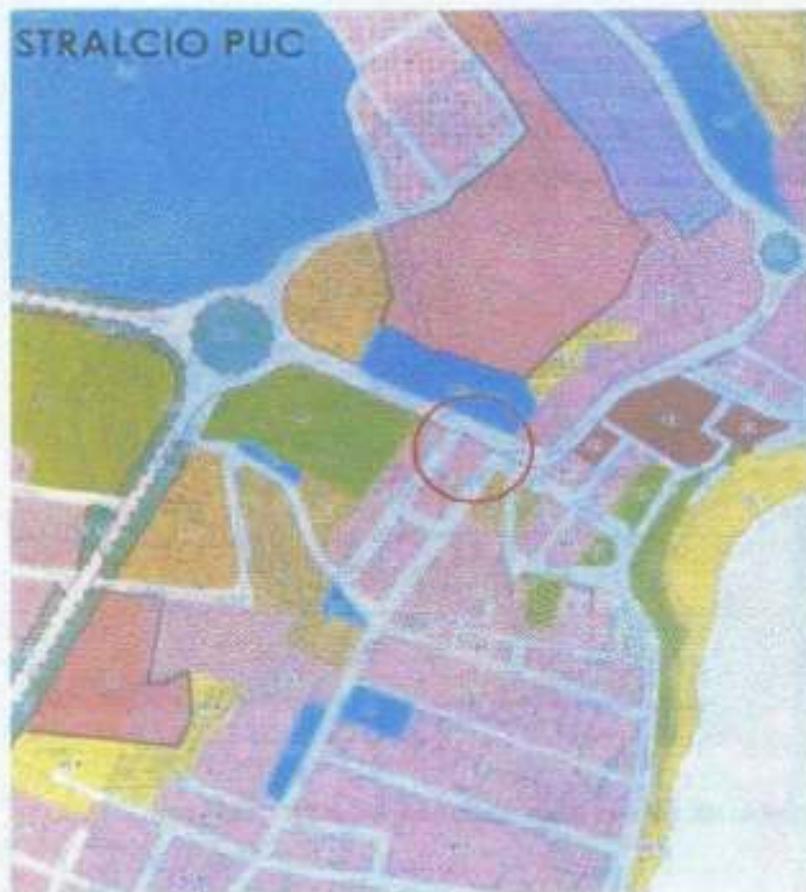
i.f.f. - 3,00 mc/mq;

h.max. - 10,00 m;

n° piani - 3,00;

d.f. - 10 m.

Stralcio Urbanistico



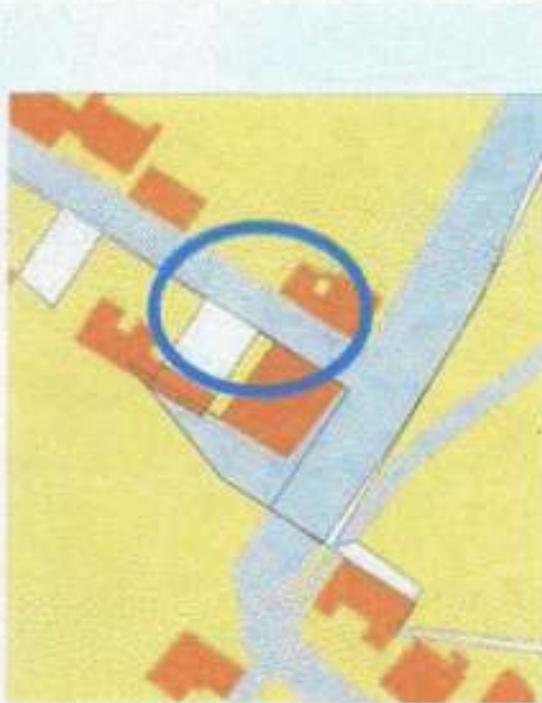
Dati Catastali

Nel N.C.T del Comune Censuario di Dorgali, l'area su cui insiste il compendio risulta censita al foglio 75, mappale 99 di complessivi mq. 280,00 e mappale 730 di complessivi mq. 265,00.

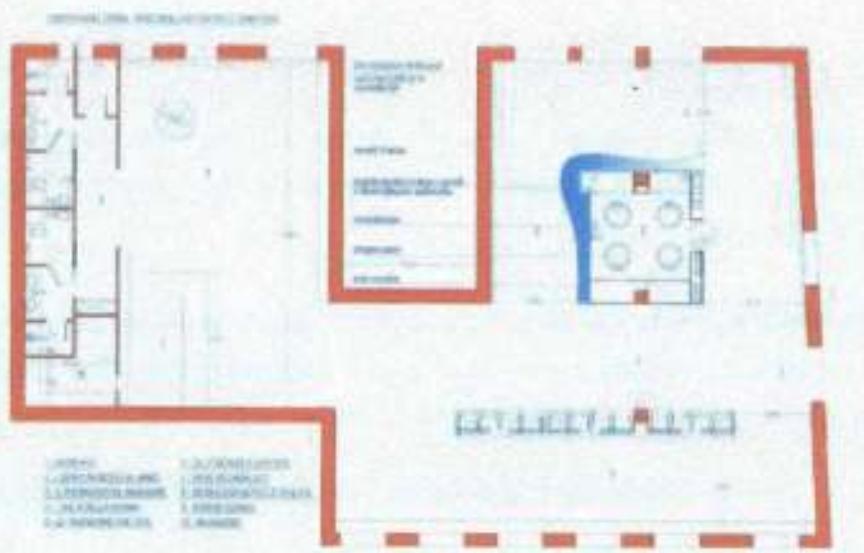
Nel N.C.E.U. del Comune Censuario di Dorgali, la parte del compendio immobiliare che qui interessa, in capo alla Ditta Sarda Costruzioni Industrie Riunite S.P.A., con sede in Cagliari, ha i seguenti dati censuari:

Foglio	mappale	sub	piano	categoria	classe	consistenza	rendita
75	99	4	T	C/6	1	m ² 38	€ 56,91
75	99	3	S1	C/1	3	m ² 288	€ 4.372,94

Stralcio planimetrico



Planimetria futura distribuzione interna dei locali



PLANIMETRIA "QUALITATIVA"
DISPOSIZIONE SPAZI INTERNI
CENTRO VISITE CALA GONDONE - DORGALI

Servitù ed altri diritti reali

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico dei locali, neppure per effetto di ordinanze autoritative. Peraltro, dalla documentazione agli atti non risulta neanche la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, di conseguenza la valutazione sarà effettuata considerando i locali liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli e legittimi dal punto di vista urbanistico.

Certificazioni di Conformità

Trattandosi di un cespote tuttora in fase di ristrutturazione, la proprietà non ha evidentemente potuto fornire al momento, in relazione alle vigenti normative, alcun certificato di agibilità della struttura e di conformità sugli impianti tecnologici futuri della parte interessata del compendio in esame, per i quali comunque è obbligata a presentarli al momento della eventuale stipula del contratto di vendita definitivo.

Parte II – Processo di valutazione- Criteri e metodologie estimative

Ogni valutazione ha un proprio scopo che la promuove. Lo scopo rappresenta, quindi, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto in funzione dello scopo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso l'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale, e in generale si può procedere 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, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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, quindi, rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per determinarlo, basate sul principio che ogni procedimento rientra nella logica della comparazione, sono essenzialmente di due tipi:

1. 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 (ad esempio, $1,00 \text{ m}^2$, $1,00 \text{ m}^3$, ecc.). Questa metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi nei casi in cui sia possibile costruire una scala di dati campione noti, cronologicamente allineati e

riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello oggetto di valutazione;

2. 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*); 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*).

Tra i criteri di stima o aspetti economici sono, infine, da considerare quelli che vengono generalmente considerati come derivati da quelli già citati e che possono rappresentare ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- **il valore di trasformazione**, aspetto economico da considerare quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (teoricamente 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/rimplazzare 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 del complesso escluso quello oggetto di stima³.

³ L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è una libera scelta dell'estimatore, bensì una opzione indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Scopo della stima

Come già segnalato in premessa, scopo della presente perizia è la valutazione di parte (piano terra commerciale) di un complesso immobiliare, di proprietà della Ditta S.C.I.R. S.p.A con sede in Cagliari, necessario alle esigenze istituzionali del Comune di Dorgali, considerato interamente ristrutturato in ogni sua parte con finiture e tecnologie ben evidenziate nel computo metrico estimativo allegato alla richiesta da parte del Comune di Dorgali.

Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato⁴, ossia quello che più verosimilmente si realizzerebbe una volta che i locali saranno ristrutturati in ogni sua parte nell'ambito di una libera contrattazione nel mercato immobiliare in cui si opera.

Analisi del Mercato Immobiliare

Oggi, a differenza dell'eccezionalità dei diversi fattori che portarono i prezzi (e il numero delle compravendite) ai livelli massimi del 2006-2007, stiamo assistendo a una costante diminuzione sia del numero delle compravendite che dei prezzi, dovuta da un lato alla drastica riduzione dei mutui erogati dalle banche e dall'altro all'impossibilità all'acquisto motivata dalla crisi economica e dalle recenti politiche di austerità, che hanno portato al crollo del tasso di risparmio e all'aumento delle sofferenze sui mutui in essere; ne è testimone il costante aumento del numero dei cartelli vendesi o affittasi (o anche vendesi/affittasi, a riprova del ripiego nell'affitto quando non si riesce a vendere a cifre ritenute accettabili ovvero, nel caso dei locali commerciali, della scelta di vendere non trovando conduttori).

Anche i dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, che come noto studia il mercato suddividendolo in zone omogenee e ne analizza gli andamenti servendosi del numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita, e dal rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo, evidenziano una forte contrazione del mercato immobiliare. Nella specifica realtà del settore commerciale, invero, prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta dagli unici rialzi del III

⁴ La definizione di valore di mercato data dell'Unione Europea contenuta nella Direttiva 91/674, art. 49, viene espressa con le seguenti parole: "Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore; l'immobile deve essere inserito in un mercato che consente una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura".

trimestri del 2007 e del 2011. Attualmente la variazione tendenziale mostra diminuzioni comprese tra il -19,6% e il -12,6%.

Metodologia estimativa adottata

Tenuto conto della finalità indicata dall'Ente richiedente, l'aspetto economico più rispondente ai motivi della valutazione del cespote urbano interessato, con riferimento al corrente anno, è rappresentato dal più probabile valore di mercato. Tuttavia, come già anticipato, la condizione indispensabile per l'applicazione di questo aspetto economico è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni urbani, 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 cespiti di analoga destinazione urbanistica e oggetto di recente compravendita, nonché i relativi prezzi di vendita (recenti e realmente pagati). Nondimeno, l'indagine condotta non ha prodotto "valori storici", pertanto il valore del bene in esame non può essere determinato direttamente con l'approccio per comparazione (*market approach*), per sostanziale assenza sia di offerte che di dati relativi a compravendite di beni simili.

Non esistendo dati utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o di procedimenti finanziari e tantomeno ipotizzare una trasformazione economicamente e giuridicamente più conveniente di quella attuale del bene (commerciale), nel caso specifico si ritiene operare tramite metodologia indiretta, ovvero attraverso il procedimento del cd. "**costo di riproduzione**", inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima ristrutturazione e costruiti con tecnologie simili a quello che una volta ultimato avrà quello in esame.

Il "*Cost approach*" è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per vetustà e per obsolescenza.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito eventualmente del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Ora, nel caso specifico, trattandosi di edificio in fase di ristrutturazione totale (deprezzamento ed obsolescenza nulla), l'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione è: $V_m = C_s + C_c + O_r + U_p$

dove.

V_m = Valore di mercato

C_a = Costo area

C_c = costo di costruzione

O₄ = oneri finanziari

U_p = Utile promotore

Per determinare il rendimento di un'azione è necessario conoscere i prezzi di apertura e chiusura.

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
 - Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
 - 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 valore di mercato dell'immobile.

Tempistica dell'operazione immobiliare

Poiché si deve determinare il costo di riproduzione a nuovo del locale in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del processo produttivo edilizio.

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano sinteticamente e ordinariamente articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		momento iniziale	
dureta del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi	3	
dureta dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	9	
dureta del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	0	
dureta totale dell'operazione	$n = n1 + n2 + n3 = \text{mesi}$		12

Trattandosi di una operazione di media entità (mc. 1814,00), con tempi di realizzazione abbastanza brevi, è possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

Costo acquisto dell'area e relativi oneri indiretti

In assenza di dati certi di mercato relativi ai terreni edificabili per tipologie miste, la determinazione del valore dell'area ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione potrà essere effettuata in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del 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:

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

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, nel 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.

Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Il costo tecnico di costruzione comprende gli eventuali costi di idoneizzazione dell'area (acclività, presenza di falde e simili); il costo delle superfici coperte e il costo di sistemazione delle superfici esterne; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, incluso il contributo proporzionale al costo di costruzione; gli onorari professionali per progettazione, direzione lavori e collaudo, calcolati in base al costo tecnico di costruzione complessivo; le spese generali ed eventualmente di commercializzazione calcolate sulla somma del costo tecnico di costruzione e del costo dell'area (in genere variabili dal 1% al 3%).

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).

Ciò posto, si ritiene che una valutazione sufficientemente precisa del costo secco di costruzione che qui interessa possa essere estrapolato dalle tabelle fissate dai prezzi regionali, dalla pubblicazione "prezzi Tipologie edilizie" redatto dal collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI (cat. Terziaria - commerciale), e pubblicazioni simili, quali "l'aggiornamento dei costi di costruzione" pubblicati dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Oristano; prezzi che comunque dovranno essere opportunamente omogeneizzati al fine di renderli comparabili con il bene oggetto di valutazione, in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle in esame.

Ora da tali pubblicazioni scaturiscono mediamente costi secchi di costruzione per edifici a media dotazione tecnologica comparabili a questo in esame in € 1.251/mq., pari a € 338,00/mc, con percentuali di incidenza costi così ripartiti:

Descrizione	Incidenza
Scevi e rientri	1,47%
Opare strutturali	25,07%
Rivestimenti di facciata in alluminio e serramenti esterni	10,29%
Isolamenti e impermeabilizzazione	1,82%
Mutature e tavolati	2,73%
Intonaci e gessi	1,06%
Opare in ferro	0,66%
Vespa, sottofondi e massetti	2,08%
Pavimenti e rivestimenti in pietra	1,76%
Pavimenti in PVC e gomma a bolla	2,06%
Pavimenti in granito levigato	1,98%
Pavimenti e rivestimenti in ceramica	1,09%
Controsoffitti in doghe di alluminio	3,18%
Pareti mobili	10,30%
Tinteggiature	0,46%
Serramenti interni (porte, porte RET)	7,14%
Impianti elettrici	12,49%
Volume tecnico in copertura (compresa struttura in carpenteria metallica)	0,57%
Impianto di condizionamento	7,57%
Impianto idrotermosanitario	2,90%
Impianti elevatori	1,99%
Incidenza Totale	100,00%

Per opportuna verifica, poiché il costo di costruzione oltre che sul costo dei materiali e altri oneri, si basa anche su tre parametri fondamentali, cioè:

- *il tempo di lavoro impiegato dalla "squadra tipo" espresso in ore per metro quadrato di superficie lorda del fabbricato (la squadra tipo è composta da un operaio specializzato, da un operaio qualificato e da un operaio comune);*
- *l'incidenza del costo della mano d'opera sul costo "secco" di costruzione;*
- *il costo unitario orario medio della manodopera edile in Provincia di Nuoro;*

si può procedere alla sua determinazione analiticamente come segue:

Il tempo di lavoro medio della squadra tipo per la costruzione di un fabbricato di pregio medio e con discreta dotazione tecnologica e con volume inferiore a mc. 10.000 può essere stabilito mediamente (comparazioni dirette) in (3,50 + 0,50) 4,00 h/mq.

Il costo orario medio della squadra tipo nella Provincia di Nuoro, riportato "Prezzi Informativi dell'Edilizia", aggiornato al 2013, è così stabilito:

operaio specializzato	ora € 32,43
operaio qualificato	ora € 30,19
operaio comune	ora € 27,27
Totale	ora € 89,89 x 1,06 (costi sicurezza) = € 95,28

I pesi percentuali per le voci di gruppo utilizzati per il calcolo dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato commerciale sono così ripartiti:

GRUPPI	Pesi
Mano d'opera	38,3
Materiali	55,2
Trasporti e noli	6,5
TOTALE	100,0

Pertanto per ottenere la stima finale del costo secco di costruzione dell'intero complesso si procederà come segue:

$$€ 95,28 \times 4,00 \text{ h/mq} = € 381,12$$

€ 381,12/mq

Costo secco di costruzione = ----- = € 995,00/mq
 (0,383)

omogeneizzazione costi in funzione a) della localizzazione geografica e del contesto ambientale; b) dell'epoca di riferimento; c) della consistenza; d) della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle in esame:

$$€ 1251,00 \times 1/2 + € 995,00 \times 1/2 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = € 1.057,00/\text{mq}$$

Per ottenere il valore complessivo di costruzione, al costo secco unitario sopra indicato, poiché rappresentativo dei soli costi riferiti all'attività tecnico-cantieristica, è necessario aggiungere i costi accessori.

Pertanto, si avrà:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Tasse o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
Costi opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Col		a corpo	0	0	10.000,00
Costo di costruzione Superfici Coperte Csc		1.057,00	mq	453,49	479.000,00
Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggio strade e marciapiedi					
Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde					
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria OuPs ⁵	1° + 2°	6,39	mc	1.814,00	11.591,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Occ	8%	228,38	mq	453,49	8.285,44
Onorari professionali Op = 4% x (SCsc+SCse)	5%		€	489.000,00	24.450,00
Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (SCsc+SCse+SOu)	2%		€	509.000,00	10.180,00
Spese di commercializzazione	2%	0	€	509.000,00	10.180,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE [Cc = Csc + Cse + Col + Ou + Op + Sg + Sc] In c.t					554.000,00

valore del suolo

L'indagine per l'individuazione dell'entità della percentuale (incidenza dell'area), che ha tenuto conto dei principali fattori oggettivi del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima, ha di fatto definito per le zone turistiche di pregio in comune di Dorgali un valore ordinario e statisticamente più ricorrente oscillante tra il 25

⁵ Dati desunti dalle tabelle parametriche comunali.

e il 35%.

Pertanto, il valore del suolo (V_A), tramite il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p (in questo caso pari alla percentuale media del 30%) del valore complessivo V imputabile all'area, sarà di seguito determinato:

$$V_A = C_c \times (p\%/1 - p\%) = € 554.000,00 \times 0,428 = € 237.500,00 \text{ in c.t}$$

Gli oneri indiretti, distinti in oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali, tecniche, oneri notarili, si determinano nel nostro caso nel 15% del prezzo di acquisto dell'area (imposta registro 8%; ipotecaria 2%; catastale 1%, spese notarile 2%, commercializzazione 2%):

$$€ 237.500,00 \times 0,15 = € 35.500,00 \text{ in c.t}$$

Ne consegue che i costi diretti e indiretti di acquisto dell'area ammonteranno in conto totale a **€ 273.000,00**.

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 (data la non rilevante durata complessiva) l'erogazione del credito in un'unica soluzione alla fine del primo 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 (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Dalla consultazione dei tassi EurIBOR a tre mesi si ricava che attualmente il tasso è pari a circa 1,03 %. Aggiungendo uno spread del 2,5%, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso del 3,50%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento d del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari €
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area	$Ofa = (Ca) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	273.000,00	3,50%	12	60%	4.914,00
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbriçato	$Ofc = (Cc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	554.000,00	3,50%	12	60%	9.972,00
ONERI FINANZIARI IN c.t						15.000,00

utile del promotore

Il profitto del promotore o utile (UP) viene ordinariamente ritratto al termine del processo e può essere stimato come aliquota del costo di produzione. 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 il 10%÷30% del valore del prodotto finito (VM) (C. Forte, B. De' Rossi 1992), che mediante una semplice operazione di scorporo, consente di ricavare percentuali di profitto comprese tra l'11% e il 43% del valore di costo di produzione (CP').

Per cui:

$$UP = CP' \times 11\text{--}43\%$$

cioè il profitto del promotore può variare tra un valore minimo e un massimo:

$$UP_{min} = CP' \times 11\% \quad UP_{max} = CP' \times 43\%$$

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.

Ciò posto, è possibile ritenere che i trentadue punti di variazione tra l'utile minimo ($UP_{min} = 11\%$) e massimo ($UP_{max} = 43\%$) siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" (f) (Realfonzo, 1994) che agiscono, con incrementi successivi, sull'utile minimo ($UP_{min} = 11\%$).

$$UP = UP_{min} + CP' \times f$$

Tenuto conto del livello preliminare di definizione dei progetti, le specifiche influenze sull'Utile UP prese in considerazione, sono le seguenti:

1. Andamento mercato immobiliare;
2. Area Geografica
3. Dimensione della città
4. Posizione urbana

Attraverso le esperienze comparative del mercato nella provincia interessata, si ipotizzano sinteticamente le seguenti incidenze percentuali delle influenze o "fattori di variazione (f)":

FATTORI DI VARIAZIONE (f)	PUNTEGGIO (%)
Andamento mercato immobiliare	Cresce
	Stazionario
	Decresce
Area geografica	Centro
	Città
	Ville
Dimensione della città	> 50.000 abitanti
	30.000 - 50.000
	10.000 - 30.000
	< 10.000
Posizione urbana	periferia
	centro
	metropolitana
	campagna

$$UP = 11\% + 18\% = 29\%$$

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	costi totali €	aliquota p %	Utile €
sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari	Upa = p x(Ca + Ofa)	273.000,00	4.914,00	278.000,00	29% 81.000,00
sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	Upc = p x(Cc + Ofc)	554.000,00	9.972,00	564.000,00	29% 164.000,00
utile del promotore [Up = Upa + Upc] in c.t					245.000,00

determinazione del valore di mercato di riproduzione

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

Costi diretti e indiretti area [ca = caa + oaa]	273.000,00
Costi diretti e indiretti di costruzione [cc = csc + csm + col + ou + op + sg + sc]	554.000,00
Oneri finanziari [of = ofa + ofc]	15.000,00
Utile del promotore [up = upa + upc]	245.000,00
Valore di riproduzione a nuovo [vr = ca + cc + of + up] in c.t	1.087.000,00

Tuttavia, il valore di riproduzione del bene fin qui determinato si riferisce al momento conclusivo dell'operazione e andrà quindi riportato al momento della stima, con un saggio che tenga conto del periodo intercorrente fra l'acquisto dell'immobile in corso di realizzazione e il momento in cui il predetto immobile sarà completato, dando luogo a un fattore di sconto:

$$f = 1/(1+r)^n$$

Sulla base di un saggio del 3% pari al rendimento medio - su un orizzonte temporale considerato di un anno - conseguibile da investimenti privi di rischio (titoli di stato), avremo

$$f = \frac{1}{(1+r)^n} = 0,9708$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è quindi determinabile come segue:

$$Vm = v_r \times f = € 1.087.000,00 \times 0,9708 = \mathbf{€ 1.055.000,00} \text{ in c.t}$$

Pari ad un valore unitario di circa €/mq. 2.326,00/mq

Valore, peraltro, all'interno del range dei valori riportati nell'OMI per locali commerciali situati in loc. Cala Gonone (zona B4) del Comune di Dorgali (Valore minimo € 2.250/mq – Valore massimo € 2.350/mq).

Conclusioni

Per determinare il più probabile valore di mercato dei locali commerciali interessati, si è operato attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di

stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima ristrutturazione, costruiti con tecnologie simili.

L'utilizzo di una metodologia indiretta è scaturita dalla impossibilità di fare, ricorso all'approccio del mercato per assenza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili; dalla insufficiente disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario e, infine, dall'impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di una più vantaggiosa apprezzabilità economica sul mercato.

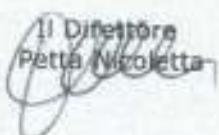
Si è ipotizzato che il completamento del fabbricato avvenga entro 12 mesi, per cui il valore di riproduzione dell'immobile all'ultimazione dei lavori è stato poi riportato all'attualità secondo un opportuno saggio di sconto.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, questo Ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio in esame possa essere indicato al netto delle imposte in € 1.055.000,00 (un milione cinquantacinquemila/00).

Si sottolinea, nondimeno, che il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dei locali considerati al finito e sulla base delle rifiniture e caratteristiche tecnologiche indicate nel computo metrico estimativo allegato alla richiesta di importo complessivo pari ad € 339.249,71, nonché libero da ogni onere, peso, servitù di qualsiasi natura e conforme alla normativa urbanistica vigente.

Nuoro il 04/10/2013

Il Difettore
Petta Nicoletta



Il Responsabile Tecnico
Lino Meloni





Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio

Prot. n. 18488 del 21.10.2013

Nuoro, 11 ottobre 2013

Reparto Servizi Tecnici

COMUNE DI DORGALI
Area Tecnica – Lavori Pubblici e
Urbanistica – Ufficio Lavori Pubblici
Corso Umberto 37
08022 DORGALI

Prot.

Allegati: 1

OGGETTO: Accordo di Collaborazione per attività immobiliare. Comune di Dorgali – Determinazione del valore venale di parte di un fabbricato multipiano di proprietà della ditta Sarda Costruzioni Industrie Riunite SPA, da acquisire al patrimonio comunale per destinarlo a Centro di Promozione Turistica del Territorio.

Si invia, in allegato, la perizia estimativa relativa alla stima menzionata in oggetto.

Si precisa, infine, che eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate alla scrivente nel termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate per esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento.

La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute della posizione debitaria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
(Nicoletta Petta)
(firmato digitalmente)