

oggetto

Stima valore venale di uno immobile ubicato in Quartu Sant'Elena, via Monsignor Virgilio Angioni 17.



**Stima valore venale di un immobile ubicato in Quartu Sant'Elena, via
Monsignor Virgilio Angioni 17.**

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 notizie di carattere generale ubicazione e descrizione dell'intorno	3
2 Descrizione dell'immobile.....	4
3 Inquadramento catastale, urbanistico e consistenza dell'immobile	6
3.1 Individuazione catastale	6
3.2 Inquadramento urbanistico	7
3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.	9
3.4 Consistenza	9
4 Scopo della stima	10
4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata.....	10
4.2 Andamento del mercato immobiliare	11
4.3 Determinazione del valore del bene	15
4.3.a <i>Tempistica dell'operazione</i>	15
4.3.b <i>Costo di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti (C_A)</i>	16
4.3.c <i>Costo tecnico di costruzione (C_{TT})</i>	17
4.3.d <i>Oneri di Urbanizzazione (O_U)</i>	18
4.3.e <i>Oneri Professionali (O_P)</i>	18
4.3.f <i>Costi di allaccio ai pubblici servizi (C_{AL})</i>	18
4.3.g <i>Spese generali di amministrazione (S_G)</i>	19
4.3.h <i>Spese di commercializzazione (S_C)</i>	19
4.3.i <i>Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_F)</i>	19
4.3.j <i>Utile del Promotore (U_P)</i>	20
4.3.k <i>Deprezzamento (Δ)</i>	21
CONTEGGI ESTIMALI.....	23
CONCLUSIONI	24

PREMESSA

Il Comune di Quartu Sant'Elena con nota protocollo n. 43445 68872 del 10 luglio 2017 ha chiesto allo scrivente Ufficio la determinazione del valore venale di alcuni immobili di proprietà comunale al fine di procedere ad una eventuale alienazione degli stessi.

Tale consulenza viene resa sulla base dell'accordo di collaborazione siglato in data 11 settembre 2017, protocollo 160202, tra lo scrivente Ufficio e il comune di Quartu Sant'Elena.

Oggetto della presente stima è un immobile facente parte dell'elenco dei beni immobili in questione ed esattamente un immobile ubicato in Quartu S.E., via Monsignor Virgilio Angioni e destinato "casa protetta di accoglienza" e dato in comodato gratuito ad una ONLUS per la durata di dieci anni.

Consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, per l'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto ad un nuovo sopralluogo tecnico dell'immobile interessato in data 15 settembre 2017, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento. Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO**

Oggetto di valutazione è un fabbricato realizzato all'interno di un lotto di terreno destinato a servizi ubicato nella via Monsignor Virgilio Angioni angolo via Belgio.

La zona in cui ricade l'immobile è posta ad est dell'abitato, denominato in origine località sa Forada, un comparto edificatorio risalente ai primi anni ottanta del secolo scorso compreso tra la via Marconi e la via sant'Antonio e limitrofo al quartiere cittadino di Pitz'e Serra.

Il tessuto urbanistico della zona è segnato da una discreta viabilità che consente un buon collegamento con gli altri quartieri cittadini e un rapido innesto alla S.S. 554 la quale permette un agevole collegamento con gli altri centri dell'hinterland e con il capoluogo in alternativa al viale Marconi che ha sempre rappresentato il collegamento usuale tra Quartu e Cagliari.

Gli insediamenti della zona rispecchiano il periodo di sviluppo del quartiere con palazzine multipiano per lo più a destinazione residenziale ad alta intensità edilizia con caratteristiche costruttive di tipo medio, oltre al piano di zona di edilizia economica e convenzionata.

Nelle immediate vicinanze vi sono alcune strutture commerciali di dimensione non solo di quartiere e delle strutture sportive sia pubbliche che realizzate da privati su aree concesse dal Comune.



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in valutazione è costituito da un fabbricato articolato su due livelli fuori terra ubicato all'interno di un ampio lotto pertinenziale di forma assimilabile ad un trapezio.

Il fabbricato si compone di due blocchi distinti uniti al piano terra da un portico coperto e al piano superiore da un corridoio ed una terrazza.

Il blocco a sinistra del piano terra, per chi entra nella struttura, è utilizzato dagli operatori sociali e si compone di un'ampia sala, di un ufficio e due bagni con un antibagno comune.

Nel blocco opposto si trova sulla destra l'ascensore ed il vano scale di collegamento al piano superiore, a sinistra una camera per gli educatori, mentre fronte l'ingresso vi è un'ampia sala utilizzata come mensa su cui si affacciano gli altri ambienti del piano, ovvero un locale bagno con antibagno, la cucina con relativo bagno, un disimpegno che porta alla stireria, alla dispensa ed ad un altro bagno.

Il piano superiore è adibito a camere per il soggiorno degli ospiti della struttura e si compone, il blocco a destra, da sei camere tre bagni, un disimpegno e quattro balconi.

Il blocco a sinistra unito al precedente da un corridoio coperto si articola in un ampio soggiorno con un angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno oltre ad una terrazza a livello accessibile dal solo soggiorno.

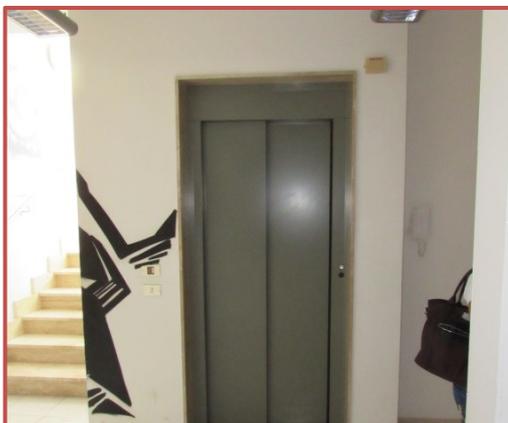
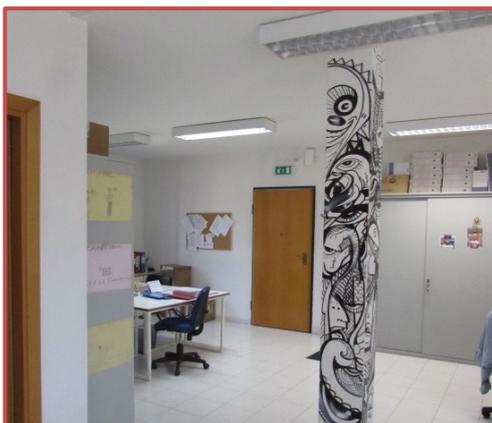
L'immobile presenta delle caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo medio ovvero: pavimentazione in mattonelle di gres ceramico 30*30 e battiscopa dello

stesso materiale, porte interne con telaio in MDF e pannellatura in microlaminato colore noce, serramenti esterni alcuni in alluminio anodizzato colore rosso altri in legno tutti dotati di avvolgibili in pvc, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate a tempera, locali bagni con pareti rivestite per un'altezza di metri 2 con piastrelle di maiolica 20*20 e dotati di tutte le necessarie apparecchiature igienico sanitarie in vetro china e rubinetteria in ottone cromato, impianto elettrico sottotraccia con frutti marca Bticino serie magic, impianto di termo condizionamento a ventilconvettori, scala di collegamento al piano completamente rivestita con lastre di biancone sardo di Orosei.

L'area esterna è racchiusa da recinzione con muretto in cemento armato e sovrastante inferriata tipo orso grill ed è accessibile, dalla via Belgio con cancello carrabile, da cancello pedonale dalla via M. Angioni.

Parte dell'area scoperta è pavimentata con piastrelle di cemento che coprono la zona che va dal cancello pedonale fino all'ingresso dello stabile oltre un marciapiede che corre per tutto il perimetro del fabbricato, la parte restante è sistemata a verde con piantumazione di varie essenze arboree.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.





L'immobile attualmente è dato in comodato gratuito ad una ONLUS con contratto del 4 giugno 2010 per la durata di anni 10.

3 INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Individuazione catastale

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati al foglio 9 particella 3053 categoria B/1, in capo alla ditta Comune di Quartu Sant'Elena. Al catasto terreni l'area è individuata con i medesimi identificativi ed ha una superficie di m² 2.582.



3.2 Inquadramento urbanistico

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico (PUC) del comune di Quartu Sant'Elena, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 11/01/2000, in zona "C Espansione" sottozona C** e ricade nelle aree a servizi, "sottozona S2 aree per attrezzature di interesse comune" del Piano di zona "Sa Forada" adottato con deliberazione n.61 del 20 marzo 1983, ai sensi della L.865/71.

Le norme tecniche di attuazione per tale zona prevedono:

Art. 9 Le Zone Omogenee "C".

Le Omogenee "C Zone" destinate all'espansione urbana residenziale di Quartu S.Elena sono ben distinguibili in tre tipi di Sottozone:

C*- Consolidate;

C**- In fase di integrazione;

C.E e C.F./Sobborghi-Giardino.

. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 3,00 mc/mq. E' consentita la possibilità di incremento sino a 5 mc/mq previo apposito P.P. o comunque previa apposita deroga da parte del Consiglio Comunale.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno mt. 10 e dal confine almeno mt. 5.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili con le esigenze della tipologia e con quelle più generali del decoro urbano delle aree e dell'edilizia al contorno, i cui limiti massimi costituiranno limiti invalicabili di altezza per i fabbricati stessi, con riferimento, nel caso di contiguità con differenti Zone omogenee, ai valori massimi.

Art.24 - Zone S

Sono gli ambiti destinati in generale a soddisfare il fabbisogno di verde e servizi per le zone residenziali, con particolare riferimento alle Zone A e B per le quali l'individuazione delle S nelle loro differenti fattispecie è univocamente definita in sede di PUC, mentre per le Zone C tale individuazione può essere rimandata al Piano Attuativo oppure individuata come "obbligatoria" o "preferenziale" nelle tavv. della zonizzazione del PUC. In tale Sottozona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale

La destinazione "S" non è necessariamente collegata alla proprietà pubblica degli immobili, quanto piuttosto alla coerenza dell'uso con la destinazione stessa e con la sussistenza di un interesse pubblico nei confronti di una proprietà e di una gestione anche privatistica.

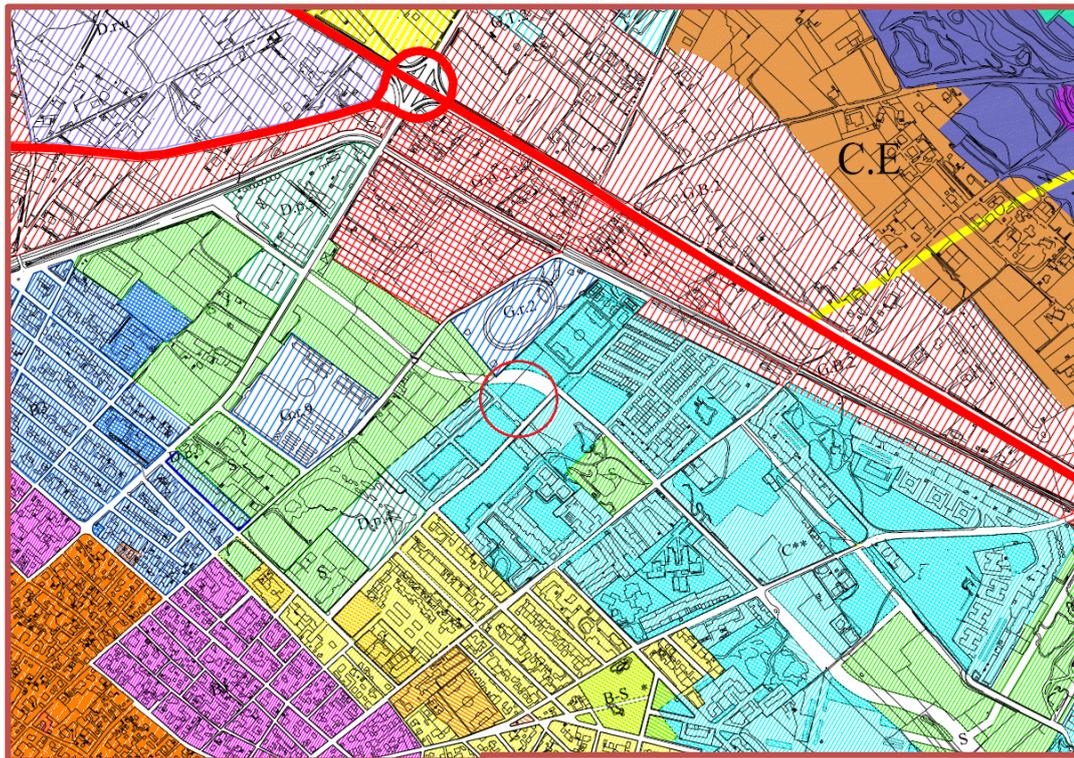
All'insieme delle Zone "S" ancora non utilizzate nell'ambito di quelle di pertinenza della "città compatta" (Zone A e B) viene attribuito un indice territoriale generalizzato di riferimento di 0,75 mc/mq.

Art. 26 - Sottozona S2. - Aree per attrezzature di interesse comune

Sottozona destinata all'edificazione di:

* biblioteche (comunali, di quartiere, tematiche)

- * ludoteca
- * centro di aggregazione sociale
- * sala polifunzionale
- * ambulatorio
- * consultorio
- * centro socio-sanitario
- * istituto socio-assistenziale
- * centro informagiovani/informacittà
- * centro anziani
- * uffici del decentramento amministrativo
- * ufficio postale
- * mercatino
- * area commerciale integrata
- * farmacia
- * parrocchie e altre strutture religiose
- * musei
- * sale spettacoli.



	C*: Espansioni "consolidate": ambiti coperti da P.d.L. già attuati
	C*: Servizi
	C** : Espansioni "in fase di integrazione" (ambiti con P.d.L. non ancora compiutamente definiti nell'iter procedurale e/o nella realizzazione)
	C** : Servizi
	C.E - Sobborgo Giardino

3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti atti abilitativi:

- Delibera G.C. n 377 del 27 settembre 2000 con la quale veniva approvato il progetto esecutivo per la costruzione di un fabbricato per uso comunità alloggio per minori.;
- i lavori di esecuzione del fabbricato venivano affidati con contratto rep,6/2001 del 2 maggio 2001 a seguito di gara pubblica a base d'asta;
- con nota prot. 26448/5 del 26 luglio 2002 veniva conferito da parte dell'Assessorato Regionale competente l'incarico di collaudo tecnico ed amministrativo all'ing Puggioni Salvatore;
- con verbale in data 31 ottobre 2002 l'opera veniva collaudata positivamente.
- con determinazione 1546/10 del 23 ottobre 2002 veniva approvato il progetto di ampliamento del fabbricato e i lavori venivano affidati con contratto 7/2003 del 7 luglio 2003;
- con determinazione n.1888/10 del 27 ottobre 2003 veniva approvata la perizia di variante tecnica;
- in data 5 novembre 2003 veniva rilasciato il certificato di regolare esecuzione.

Non è stata altresì fornita alcuna documentazione in merito alle altre certificazioni e/o autorizzazioni, comunque la valutazione viene eseguita nel presupposto che, con riferimento all'attualità, per detto immobile siano stati richiesti e/o siano stati rilasciati o rilasciabili tutti i certificati di conformità alle normative attualmente vigenti in materia.

3.4 Consistenza

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98, per lo specifico segmento di riferimento.

Il computo delle superfici è stato eseguito sulla base delle consistenze presenti nella banca dati catastale con verifiche a campione in sede di sopralluogo.

- superficie lorda coperta piano terra m² 280
- superficie lorda coperta piano primo m² 276
- balconi e verande m² 57
- terrazza m² 26
- portico m² 36
- area scoperta m² 2.247

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le due parti contraenti hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

La stima viene eseguita nel presupposto che il complesso immobiliare sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un

acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;

- l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato.

La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione che nel caso in oggetto viene ad avverarsi.

Considerato la destinazione dell'immobile è del tutto evidente che non è stato possibile individuare un congruo numero di beni simili a quello oggetto di stima compravenduti in un congruo arco temporale nella medesima zona ove si trova l'immobile e pertanto si ritiene opportuno procedere alla determinazione del valore venale utilizzando il metodo di stima a costo di riproduzione deprezzato che, nel caso in esame, è il procedimento operativo ritenuto, tra quelli contemplati dall'estimo, il più idoneo a offrire la garanzia del risultato in relazione alla tipologia edilizia.

Di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali non sia possibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili.

La tipologia immobiliare per la quale è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento è quella degli immobili a destinazione non ordinaria, non apprezzata dal mercato, quali stabilimenti industriali, scuole, ospedali, caserme e simili, per i quali non sussistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari.

4.2 Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi

inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali. Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) e offerta. Il mercato immobiliare presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato e alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti del mercato residenziale del nuovo rispetto a quello dell'usato, del mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica e degradata. Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);
- IMI = NTN/stock = 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 (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Di seguito si riportano i dati rilevati negli ultimi anni suddivisi per semestre per il comune di Quartu Sant'Elena.

Dinamica Immobiliare				
N° Microzone	N° Fasce	N° Zone	Fascia demo	
4	4	13	30.001 - 80.000 abitanti	
Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Semestre: 2014/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33871	203,68	0,601
Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	0	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2205	10,45	0,474
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	722	2	0,277
Produttiva	Capannoni	0	0	0
Produttiva	Industrie	0	1	n.d.

Altro	Altro	2647	19,67	0,743
Altro	Pertinenze residenziali	14985	143,72	0,959
Semestre: 2014/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33871	195,73	0,578
Commerciale	Alberghi	24	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	109	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2205	6	0,272
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	722	2	0,277
Produttiva	Capannoni	229	0	0
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	2647	16	0,604
Altro	Pertinenze residenziali	14985	137,42	0,917
Semestre: 2015/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33961	218,21	0,643
Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	111	1	0,901
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2211	7	0,317
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	699	3	0,429
Produttiva	Capannoni	0	0	0
Produttiva	Industrie	0	0	0
Altro	Altro	2671	13,78	0,516
Altro	Pertinenze residenziali	15073	146,58	0,972
Semestre: 2015/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	33961	236,93	0,698
Commerciale	Alberghi	23	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	111	0	0
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2211	10	0,452
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	699	6	0,858
Produttiva	Capannoni	233	0	0
Produttiva	Industrie	78	0	0
Altro	Altro	2671	10,08	0,377
Altro	Pertinenze residenziali	15073	145,85	0,968
Semestre: 2016/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	0	242,69	n.d.

Commerciale	Alberghi	23	0,48	0
Commerciale	Centri Commerciali	0	1	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	0	6	n.d.
Terziaria	Istituti di Credito	9	1	11,111
Terziaria	Uffici	0	8	n.d.
Produttiva	Capannoni	0	2	n.d.
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	0	17,12	n.d.
Altro	Pertinenze residenziali	0	171,57	n.d.
Semestre: 2016/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	34094	294,5	0,864
Commerciale	Alberghi	23	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	112	4	3,571
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2210	6	0,271
Terziaria	Istituti di Credito	9	0	0
Terziaria	Uffici	683	10	1,464
Produttiva	Capannoni	234	2	0,855
Produttiva	Industrie	77	0	0
Altro	Altro	2726	21,67	0,795
Altro	Pertinenze residenziali	15213	150,83	0,991
Semestre: 2017/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	34094	276,31	0,81
Commerciale	Alberghi	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Centri Commerciali	112	1	0,893
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	2210	8	0,362
Terziaria	Istituti di Credito	n.d.	n.d.	n.d.
Terziaria	Uffici	683	8	1,171
Produttiva	Capannoni	n.d.	n.d.	n.d.
Produttiva	Industrie	77	1	1,299
Altro	Altro	2726	14,75	0,541
Altro	Pertinenze residenziali	15213	171,83	1,129

Si evidenzia che il mercato immobiliare di Quartu S.E. è caratterizzato, in via generale, da una sostanziale difficoltà d'incontro tra un'offerta ingente e attendista e una domanda debole. La fragilità del quadro congiunturale era confermata dall'allungamento dei tempi di vendita.

Il segmento che presenta una adeguata dinamicità risulta essere quello residenziale e il quadro complessivo che si registra nell'ultimo periodo risulta essere in moderata crescita.

4.3 Determinazione del valore del bene

Per la determinazione del valore di costruzione deprezzato l'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di costruzione è il seguente:

$$V_M = C_A + C_C + U_P - \Delta$$

Mentre la formulazione più completa è la seguente:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Dove i simboli assumono i seguenti significati:

Valore di Mercato		VM	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
CA	Costi dell'Area diretti e indiretti	C _{AA}	Costo di Acquisto dell'Area		
		O _{AA}	Oneri Acquisto Area		
CC	CTC Costo Tecnico di Costruzione	C _{OI}	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area		
		C _{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte		
		C _{SE}	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne		
	CIC Costi Indiretti di Costruzione	O _{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	OU	Oneri di Urbanizzazione
		O _{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione		
		O _P	Oneri Professionali	CG	Costi di Gestione dell'operazione
		C _{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi		
S _G	Spese Generali				
	S _C	Spese di Commercializzazione			
OF	Oneri Finanziari	O _{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area		
		O _{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione		
UP	Utile del Promotore	U _{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area		
		U _{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione		
Δ	Deprezzamento	Δ _{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico		
		Δ _{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale		
		Δ _{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica		

Il procedimento si applica attraverso i seguenti passi operativi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno
- Determinazione dell'utile del promotore
- Determinazione del valore a nuovo dell'immobile
- Definizione del deprezzamento
- Calcolo del valore di mercato deprezzato

4.3.a Tempistica dell'operazione

Dovendosi determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato 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.

Sinteticamente la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere

scandita come segue:

Tempi dell'operazione immobiliare	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'inizio dei lavori	(n ₁) 6 mesi
durata dei lavori fino alla consegna	(n ₂) 18 mesi
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile*	(n ₃) 0 mesi
durata totale dell'intervento	(n ₁ +n ₂ +n ₃) 24 mesi

*la si ritiene opera pubblica per cui non si considera un periodo per la commercializzazione

Tutti i costi dei fattori produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, vale a dire al tempo

$$n = n_1 + n_2 + n_3$$

Solo tenendo conto del tempo di erogazione di ciascun costo è possibile quantificare correttamente gli effetti finanziari complessivi di tali erogazioni.

4.3.b Costo di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti (C_A)

Nel caso in questione, non avendo riferimenti diretti di mercato, in quanto non si registrano nel mercato immobiliare un adeguato numero di compravendite di aree edificabili a destinazione servizi come quella in esame, si valuterà l'area in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e quello del suolo.

In formula:

$$C_A = V_F \cdot p\% / (1 - p\%)$$

Dove:

C_A = valore del suolo

V_F = V_N = valore a nuovo dell'edificio

P% = percentuale del rapporto di permuta. Nel caso specifico, tenuto conto del fattore posizionale e delle prescrizioni urbanistiche nonché dei dati riportati nel nostro O.M.I. (zona D3- Pitz'è Serra-sa Forada) dove l'incidenza dell'area è stimata, per il segmento terziario, da un minimo del 30% ad un massimo del 35%, mentre per quello residenziale oscilla da 25%÷30%.

Nel caso in esame si assume un'incidenza del 25%, poiché si tratta di una zona urbanistica per soli servizi.

Dai paragrafi successivi si ottiene che il valore a nuovo dell'immobile (V_N) è pari a:

$$V_N = 744.595,16$$

$$C_A = 744.595,16 \cdot 0,25 / (1 - 0,25) = \text{€} 248.198,39 \text{ che corrisponde a:}$$

$$\text{€} 248.198,39 / \text{m}^3 \cdot 2,582 = \text{€} / \text{m}^2 \cdot 96,12 \text{ e in c.t. } 96,00$$

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da oneri fiscali, di mediazione notarili, per consulenze urbanistiche, contrattuali, legali e tecniche. L'acquisizione si suppone che avvenga con opzione di parte venditrice per la non imponibilità IVA

dei beni immobili effettuata non in regime agevolato, con l'imposta di registro (9%), dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50/cad, e pertanto trascurabile, dei compensi notarili e spese accessorie quali consulenze urbanistiche legali etc. (2%) per una percentuale complessiva del 11%.

Si ottiene:

VALORE AREA							
Costi diretti e indiretti dell'area			Tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
costi	C _{AA}	Costo acquisto area		96,00	m ²	2.582,00	247.872,00
oneri	O _{AA}	Oneri acquisto area	11,00%		€	247.872,00	27.265,92
C_A		Costo area e relativi oneri indiretti: [C_A = C_{AA} + O_A]					275.137,92

4.3.c Costo tecnico di costruzione (C_{TT})

Si è proceduto ad una specifica indagine di mercato e si è tenuto conto delle caratteristiche dell'operazione immobiliare, dell'edificio esistente e da riprodurre a nuovo, nonché della localizzazione e dell'intorno, della natura e della giacitura del terreno, dei prezzi riscontrati e degli usi e consuetudini locali.

Il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei tre seguenti fattori produttivi:

C_{OI} - costo delle opere di idoneizzazione dell'area: non si quantificano;

C_{SC} - costo di costruzione delle superfici coperte: si traggono da vari listini quali il Prezzario per le tipologie edilizie del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano edizioni DEI 2014, Prezzario dell'ACEN (Costruttori Edili della Provincia di Napoli) del 2014 e Costi per le tipologie edilizie della Maggioli del 2014. Tali prezzi dovranno essere opportunamente omogeneizzati al fine di renderli comparabili con il bene oggetto di valutazione e con l'epoca alla quale è riferita la stima.

Come riferimento di tipologia edilizia si è presa a riferimento quella residenziale pubblica o convenzionata in quanto ritenuta più adeguata al caso in esame.

Caratteristiche opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneizzato al caso in esame €/m ²
tipologia	fonte	luogo	periodo	superficie m ²	costo unitario medio €/m ²	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	differenziazione tipologica e dotazioni	coefficiente finale	
edilizia residenziale	maggioli	Nord-Italia	2014	1.086	781	0,90	1,01	1,03	1,05	0,98	767,79
edilizia residenziale pubblica	ACEN	Campania	2014	1.783	1081	0,95	1,01	1,05	0,90	0,91	980,17
fabbricato in edilizia convenzionata	DEI B5	Nord-Italia	2014	3.267	1.174	0,90	1,03	1,10	0,80	0,82	957,70
media costo unitario in c.t. €/m ²											902,00

Per il portico e le verande, in considerazione delle caratteristiche costruttive, si utilizza un costo unitario valorizzato in rapporto al costo del fabbricato principale, ovvero, €/m² 225 pari a circa il 25%, mentre per la terrazza €/m² 135 pari a circa il 15%

C_{SE} - I costi vengono ricavati dal prezziario su richiamato della DEI, opportunamente omogeneizzato come appresso

Caratteristiche opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneizzato al caso in esame €/m ² in c.t.
tipologia	fonte	oggetto	luogo	periodo	superficie m ²	costo unitario medio €/m ²	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	differenziazione tipologica e dotazioni	coefficiente finale	
Opere esterne-	DEI E8	Edilizia industriale-sistemazioni esterne	Nord-Italia	2014	18.634	36	0,90	1,03	1,10	1,00	1,02	36,71
media costo unitario in c.t. €/m ²												37,00

4.3.d Oneri di Urbanizzazione (O_U)

La materia è disciplinata dalla Legge 29/01/1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli". Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è influenzato da molteplici fattori come la destinazione urbanistica, il tipo di costruzione, la densità edilizia ecc.

Si distinguono due tipi di oneri:

- O_{UPS} oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- O_{CC} oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione, Nel caso in esame configurandosi come opera pubblica gli oneri non vengono corrisposti.

4.3.e Oneri Professionali (O_P)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico (lottizzazione e pianificazione), per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e si assumono pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Tale percentuale è stata determinata secondo le tabelle professionali degli ingegneri e architetti che stabiliscono le parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare, D.M. n. 143 del 31/10/2013.

4.3.f Costi di allaccio ai pubblici servizi (C_{AL})

Questi costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Gli oneri di allacciamento ai pubblici servizi, per un intervento edilizio con le caratteristiche sopra indicate, si assumono pari al 1% del costo tecnico di costruzione C_{TT} .

4.3.g Spese generali di amministrazione (S_G)

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al 2% dei costi diretti ($C_{TT}+O_p+C_{AL}$), in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili alla impresa costruttrice.

4.3.h Spese di commercializzazione (S_C)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell'1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato.

Nel caso in esame trattandosi di opera pubblica non si considerano.

4.3.i Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_F)

Gli oneri finanziari vanno calcolati applicando, alla quota parte di capitale preso a prestito, la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove

C = capitale investito (costi diretti e indiretti)

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1+i)$

i = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici, ovvero dato dalla somma dei vari periodi.

Si ipotizza nell'operazione in questione che l'imprenditore faccia ricorso al credito per il 50%, mentre per il restante impieghi capitale proprio; il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento ad un dato di mercato di breve/medio periodo. Si rileva che novembre 2017 l'EURIRS a cinque anni è pari al 0,21% cui si aggiunge uno spread del 2% mediamente applicato dagli Istituti bancari, pertanto si applica un tasso complessivo di $0,21 + 2,00 = 2,21\%$.

La durata dell'operazione viene considerata per semplicità con uno sviluppo in due anni riepilogabile in fasi distinte, anche se alcune di esse nella pratica sono sovrapponibili ma per semplicità di calcolo si considerano distinte come segue:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, con approvazione del nuovo strumento urbanistico fino all'affidamento dei lavori.	$n_1 =$ mesi 6
Durata dei lavori del prodotto edilizio	$n_2 =$ mesi 18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 0
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ 24 mesi

Le diverse grandezze economiche in gioco si considereranno così disposte nel tempo:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione mesi		Durata debito mesi	
Costo area e relativi oneri di trasferimento	Istante iniziale	0	n	24
30% del costo tecnico di costruzione (C_T)	n_1	6	$n_2 + n_3$	18
70% del costo tecnico di costruzione (C_T)	$n_1 + 2/3 n_2$	18	$1/3 n_2 + n_3$	6
30% dei costi di gestione della costruzione (C_G)	n_1	6	$n_2 + n_3$	18
70% dei costi di gestione della costruzione (C_G)	$n_1 + 2/3 n_2$	18	$1/3 n_2 + n_3$	6
Valore di mercato del prodotto (V_M)	$n = n_1 + n_2 + n_3$	24		0
Utile del promotore (U_P)	$n = n_1 + n_2 + n_3$	24		0

4.3.j Utile del Promotore (U_P)

Il promotore è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione.

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di costruzione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di riproduzione (il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta).

L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 10 e il 25%, espresso in percentuale sui ricavi.

In questa sede tale utile è stato pertanto determinato desumendo la percentuale sui ricavi (valore dell'immobile trasformato) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Sono stati considerati i seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in fase recessiva;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento (riduzione del volume delle vendite);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione favorita, consistenza significativa, destinazione d'uso ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Tale fattore remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Si ritiene che nella fattispecie il profitto possa essere quantificato nella misura del 10%, in considerazione della tipologia di intervento.

4.3.k Deprezzamento (Δ)

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti).

La metodologia da adottare per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile applicata a ciascuna categoria, secondo la formula empirica proposta dall' U.E.E.C.(Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari).

$$\Delta_F = \frac{\left[\left(\frac{t_i}{n_i} + 20\right)^2 - 2,86\right]}{140} \times y_i \times V_{NC}$$

L'utilizzo di tale formula viene condiviso da numerosi studiosi della dottrina estimale quali:

C. Forte - B. De Rossi, Principi di Economia ed Estimo, ETAS Libri 1979

J. Veil - O. Bredt - M. Renard, La valutazione delle aziende e delle parti d'azienda, ETAS Libri 1977 (traduzione dal tedesco a cura di Carla Isotti)

M. Mura - E. Ottolenghi, Il nuovo estimo, Calderini 1995

Marcello Orefice, Estimo civile vol. 2, Utet Università

Tale metodologia si esprime nella seguente formula:

$$V_D = V_{NC} - \Delta = V_{NC} - (\delta \times V_{NC})$$

dove:

Δ = deprezzamento espresso come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito;

V_D = valore di mercato deprezzato del solo edificio;

V_{NC} = valore di mercato a nuovo del solo edificio;

Per ogni categoria di componenti edilizi:

n = vita utile economica della categoria di opere

t = età apparente della categoria di opere

γ = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo.

La determinazione del deprezzamento si effettuerà attraverso i seguenti passi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula suddetta;
- determinazione del deprezzamento fisico complessivo dato dalla somma dei vari deprezzamenti.

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente, in considerazione delle tipologia in esame in:

Per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture impianti etc.) l'età effettiva viene conteggiata a partire dall'ultimo intervento (per ciò che attiene ad impianti e rifiniture e pertanto si sono debitamente e sinteticamente considerati alcuni rifacimenti degli impianti) e non come per i componenti di vita lunga non sostituibili a partire dall'età edificio.

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente, in considerazione delle tipologia in esame in:

- ✓ 100 anni per la struttura;
- ✓ 30 per le rifiniture;
- ✓ 20 per gli impianti

Inoltre per la determinazione in percentuale delle tre macro categorie di opere edili, si è fatto riferimento alle pubblicazioni tecniche citate in precedenza, opportunamente ponderate dove per la tipologia in esame viene prevista la seguente suddivisione:

- ✓ incidenza della struttura 45%;
- ✓ incidenza delle rifiniture 30%;
- ✓ incidenza degli impianti 25%

L'età apparente dell'immobile è da determinarsi a partire dall'anno della sua ultimazione (2004), quindi in 13 anni

deprezzamento		età (anni) t	vita utile (anni) n	$A=t/n$ (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_s$	13	100	13%	45,00%	2,21
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_f$	13	30	43%	30,00%	7,74
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times \gamma_i$	13	20	65%	25,00%	12,19
quota totale deprezzamento δ						22,14

CONTEGGI ESTIMALI

Dai calcoli su esplicitati si ha:

VALORE AREA							
Costi diretti e indiretti dell'area		Tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €	
costi	C _{AA}	Costo acquisto area	96,00	m ²	2.582,00	247.872,00	
oneri	O _{AA}	Oneri acquisto area	11,00%	€	247.872,00	27.265,92	
C _A		Costo area e relativi oneri indiretti: [C _A = C _{AA} + O _A]				275.137,92	
Oneri Finanziari		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito "d" %	oneri finanziari	
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area = d C _A [(1+r) ⁿ -1] (n=n ₁ +n ₂ +n ₃)		275.137,92	2,21%	24	50%	6.147,74
Utile del promotore		costi €	oneri finanziari	costi tot.€	aliquota "p" %	utile €	
U _{PA}	utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari = p (C _A + O _{FA})		275.137,92	6.147,74	281.285,66	10,00%	28.128,57
costi totale area V _A = (C _A + O _{FA} + U _{PA})						309.414,22	

VALORE FABBRICATO						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del Fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
C _{O1}	costo idoneizzazione area					
C _{SCF}	costo tecnico di costruzione- fabbricato		902,00	m ²	556,00	501.512,00
C _{SCP}	costo tecnico di costruzione- portico		225,00	m ²	93,00	20.925,00
C _{ST}	costo tecnico di costruzione- terrazze		135,00		26,00	3.510,00
C _{SE}	costo tecnico di costruzione superfici esterne		37,00	m ²	2.247,00	83.139,00
C _{TT}	costo tecnico di costruzione (C _{O1} +C _{SCF} +C _{SCP} +C _{SE})					609.086,00
O _P	onorari professionali =7% x C _{TT}	7,00%			609.086,00	42.636,02
C _{AL}	costo di allacciamento pubblici servizi = (1% C _{TT})	1,00%			609.086,00	6.090,86
O _{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			€/m ²		0,00
O _{CC}	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione					0,00
O _U	oneri di urbanizzazione (O _{UPS} +O _{CC})					0,00
S _G	spese generali di amministrazione 2%(C _{TT} +O _P +C _{AL})	2,00%			657.812,88	13.156,26
C _C	totale costi diretti ed indiretti					670.969,14
Oneri Finanziari		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito "d" %	oneri finanziari
O _{FC1}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione = d x 0,30*(C _C)* [(1+r) ⁿ -1] (n= n ₂ +n ₃)	670.969,14	2,21%	18	50,00%	3.354,76
O _{FC2}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione = d x 0,70*(C _C)* [(1+r) ⁿ -1] (n=1/2n ₂ +n ₃)	670.969,14	2,21%	6	50,00%	2.580,79
O _{FC}	totale oneri finanziari					5.935,55
Utile del Promotore		costi € C _T	oneri finanziari O _{FC}	costi tot.€	aliquota o quota %	utile €
U _{FC}	utile del promotore sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari = p (C _C + O _{FC})	670.969,14	5.935,55	676.904,69	10,00%	67.690,47
V _N	Valore di riproduzione a nuovo = C _C +O _{FC} +U _{FC}					744.595,16
δ	quota deprezzamento totale				22,14%	
Δ	Deprezzamento = V _N *δ					164.853,37
V _Δ	valore deprezzato = V _N - Δ					579.741,79

Per cui si ottiene dall'elaborazione estimale i seguenti valori:

Valore immobile

$V_M = V_A + V_\Delta = 309.414,22 + 579.741,79 =$ euro 889.156,01 e in cifra tonda euro 890.000,00

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata richiesta dal Comune di Quartu Sant'Elena allo scopo di determinare il valore venale del bene immobile in precedenza descritto.

L'importo relativo al complesso immobiliare, è stato individuato seguendo la metodologia estimale sopra descritta.

L'importo scaturito in cifra tonda è pari a euro 890.000,00 (ottocentonovantamila/00).

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- che l'immobile sia pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

La presente perizia di stima viene fornita al comune di Quartu Sant'Elena, in ragione dell'accordo di collaborazione citato in premessa, pertanto si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Cagliari 30 novembre 2017

Il Responsabile Tecnico

(Michele Setzu)

firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale

Antonio Giovanni Rasso

Il Funzionario Delegato

(Gabriele Massidda)

firmato digitalmente