

oggetto

Stima del valore venale e del canone di locazione di un immobile ubicato nel comune di Villasalto in via Cristoforo Colombo.



Stima del valore venale e del canone di locazione di un immobile ubicato nel comune di Villasalto in via Cristoforo Colombo.

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
1 notizie di carattere generale ubicazione e descrizione dell'intorno	4
2 Descrizione dell'immobile.....	4
3 Inquadramento catastale, urbanistico e consistenza dell'immobile	7
3.1 Individuazione catastale	7
3.2 Inquadramento urbanistico	7
3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.	9
3.4 Consistenza	10
4 Scopo della stima	11
4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata.....	11
4.2 Andamento del mercato immobiliare	12
4.3 Determinazione del valore del bene	15
4.3.a <i>Tempistica dell'operazione</i>	16
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_{TC})</i>	17
4.3.d <i>Oneri di Urbanizzazione (O_U)</i>	18
4.3.e <i>Oneri Professionali (O_P)</i>	19
4.3.f <i>Costi di allaccio ai pubblici servizi (C_{AL})</i>	19
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>	20
4.3.j <i>Utile del Promotore (U_P)</i>	20
4.3.k <i>Deprezzamento (Δ)</i>	21
4.3.l <i>conteggi estimali</i>	23
4.4 Determinazione del valore del canone di locazione.....	25
CONCLUSIONI	28

PREMESSA

Il Comune di Villasalto con nota protocollo n. 3863 del 29 agosto 2017 ha chiesto allo scrivente Ufficio la determinazione del valore venale e del canone di locazione di due immobili di proprietà comunale al fine di procedere ad una eventuale alienazione od in alternativa una messa a reddito.

Tale consulenza viene resa sulla base dell'Accordo di Collaborazione siglato in data 17 gennaio 2018, protocollo 3526.

Oggetto della presente stima è uno dei due fabbricati in questione ed esattamente un immobile ubicato ai limiti del centro abitato, in via Cristoforo Colombo.

Consultati gli atti e la documentazione fornita per l'espletamento dell'incarico, si è proceduto ad un sopralluogo tecnico dell'immobile in data 25 gennaio 2018, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte inoltre 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

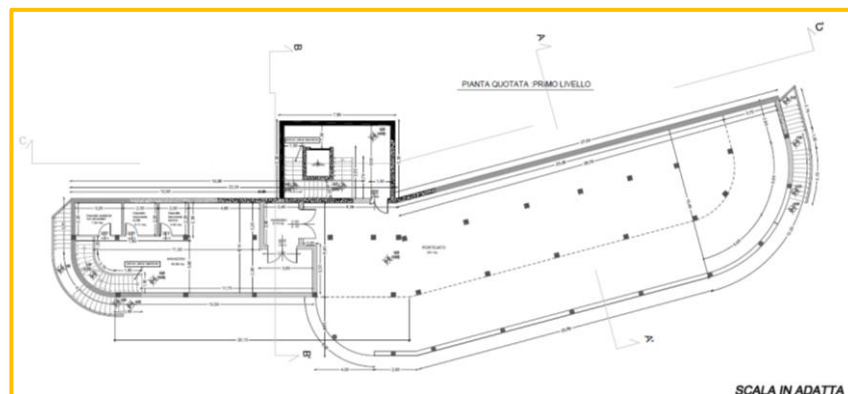
Oggetto di valutazione è un fabbricato destinato a struttura ricettiva comprensiva di albergo, ristorante, pizzeria ubicato sul limite meridionale del centro abitato. L'edificio isolato è posizionato su un lotto in pendenza che costituisce sua pertinenza esclusiva e non è stato ancora oggetto di sistemazioni. La struttura è stata completata nel 2009 su progetto esecutivo mandato in gara nel 2006 a seguito di finanziamento mediante L.R. n°28/1984 art.9 comma 3. Dall'ultimazione dei lavori la struttura non è stata ancora messa in esercizio.



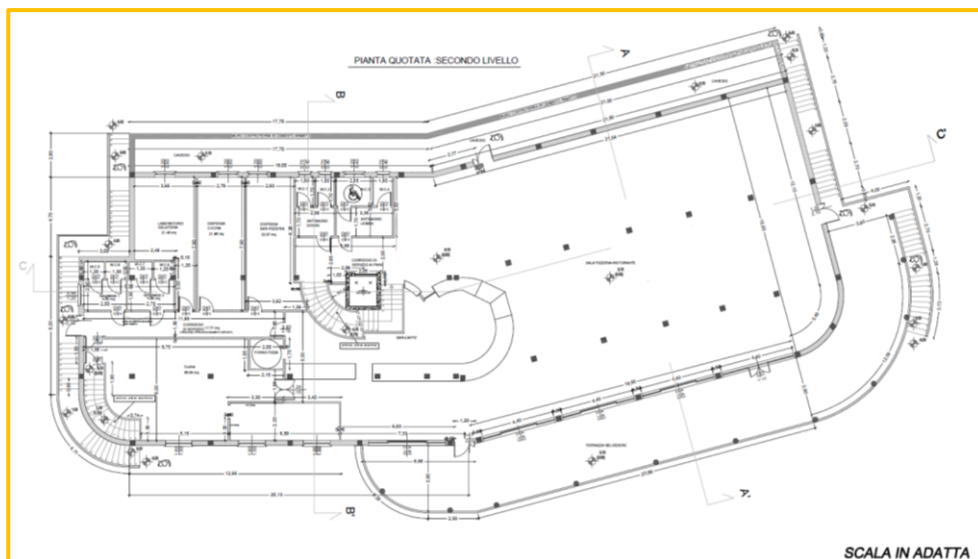
2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è realizzato su tre livelli, il primo dei quali consente l'accesso a valle del lotto, mentre il terzo, da cui avverrà l'accesso principale una volta completata la viabilità interna, a monte.

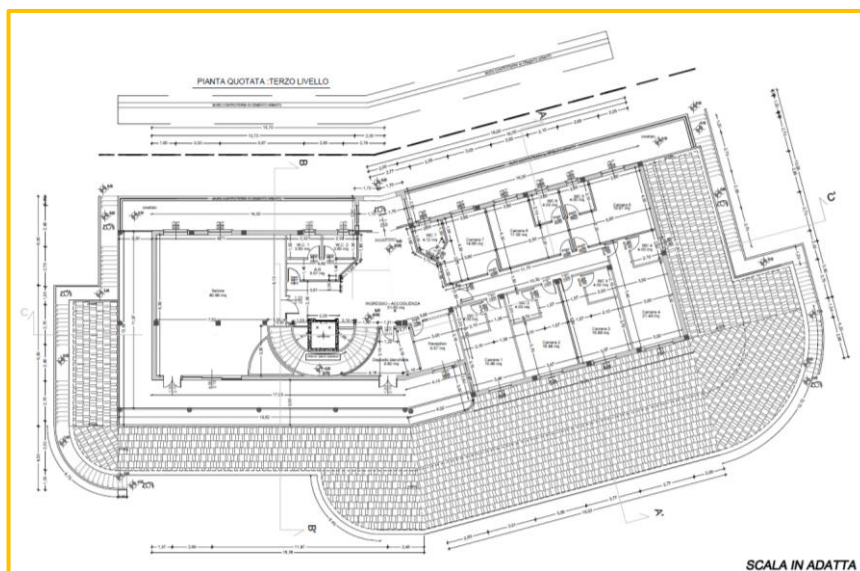
Il primo livello comprende un ampio porticato da cui si accede o al corpo scala/ascensori che porta direttamente ai livelli superiori, o ad un ingresso di servizio che immette in un magazzino e dei locali di deposito.



Il secondo livello è destinato alla sala ristorante-pizzeria con zona bar e tutti gli annessi locali servizi: cucina, dispense, bagni e spogliatoi per il personale e bagni per il pubblico. La sala presenta una ampia parete finestrata che si affaccia su una terrazza panoramica.



Il terzo livello è destinato ad albergo con la zona accoglienza, una sala comune e sette camere con bagno privato. Completano il piano un deposito biancheria e i servizi per il pubblico.



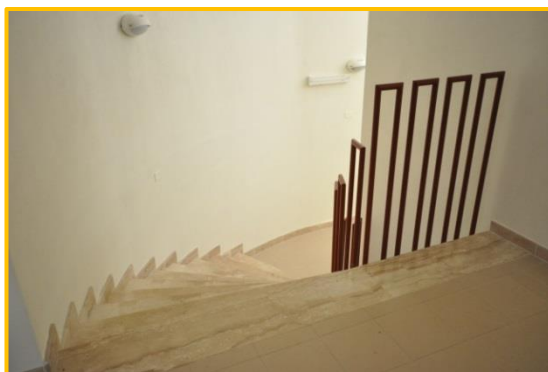
I tre livelli sono collegati da un corpo scala con vano ascensore centrale ed è inoltre presente una scala di servizio che collega la zona cucina ai locali di deposito posti al primo livello.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato e tamponature in laterizi e ha copertura inclinata a doppia falda con manto in coppi

laterizi. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera e avvolgibile in pvc mentre quelli interni sono costituiti da porte tamburate in legno. Tutti gli ambienti presentano la medesima pavimentazione in gres monocottura 30x30 cm e zocchetto battiscopa in gres, le pareti sono rifinite con intonaco civile liscio ad eccezione dei servizi igienici in cui è presente un rivestimento ceramico sino all'altezza di m 2,20 realizzato con piastrelle 20x20 cm. Le rampe di entrambe le scale interne hanno un rivestimento lapideo in lastre.

L'impianto di climatizzazione è canalizzato a soffitto del tipo aria-aria, ma è presente anche un impianto multisplit ad inverter nella zona delle camere.

Gli impianti sono tutti sottotraccia e le apparecchiature igienico sanitarie sono del tipo civile in vetrochina.

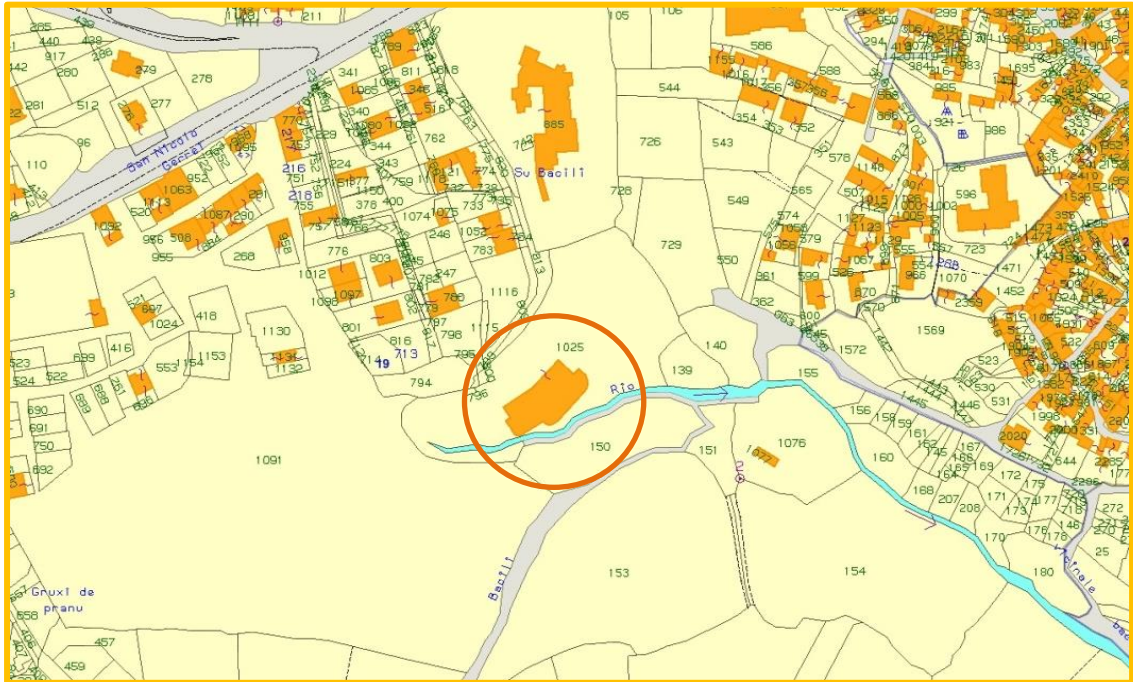


L'immobile è in normale stato manutentivo, eccezion fatta per tracce di risalita capillare nella muratura controterra del porticato al primo livello, delle filature all'intonaco legate ai normali assestamenti al terzo livello e la necessità di effettuare delle riprese all'intonaco e alle tinteggiature esterne con particolare riguardo ai cornicioni.

3 INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

3.1 Individuazione catastale

Il fabbricato è censito al catasto fabbricati al foglio 19 particella 1025 con categoria D/2, intestato al Comune di Villasalto. Al catasto terreni il lotto, comprendente l'area di sedime del fabbricato e quella pertinenziale, è individuato con il medesimo identificativo ed ha una superficie di m² 9.151.



3.2 Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il PUC adottato definitivamente con Delibera C.C. n.10 del 04/02/199 e successiva variante adottata con Delibera C.C. n. 2 del 11/01/2011 ed approvato con Determina RAS n. 1754/DG del 13/04/2011.

L'area ricade in zona "G" Servizi generali, sottozona "G1" per cui valgono le seguenti prescrizioni:

Art. 13 ZONA "G" - SERVIZI GENERALI

Sottozona "G1"

La sottozona "G1" è la parte di territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, aree cimiteriali, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

In tale zona è vietata l'edificazione di fabbricati a scopo residenziale.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare lo 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica, comunque necessario, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 29.5.'91, sino al limite max fissato in 2 mc/mq.

Le altezze dei fabbricati dovranno essere compatibili col tipo di struttura di impianto sportivo, ricreativo, culturale e sanitario d'interesse pubblico cui saranno specificamente destinate.

I fabbricati dovranno distare da altri fabbricati almeno 8,00 metri e dal confine almeno 4,00 metri.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50.

Per gli edifici di carattere commerciale e direzionale, è prevista una quantità minima, corrispondente a mq 80 ogni 100 mq di sup. utile, di aree ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nelle lottizzazioni già convenzionate valgono le norme contenute nel progetto di lottizzazione approvato.



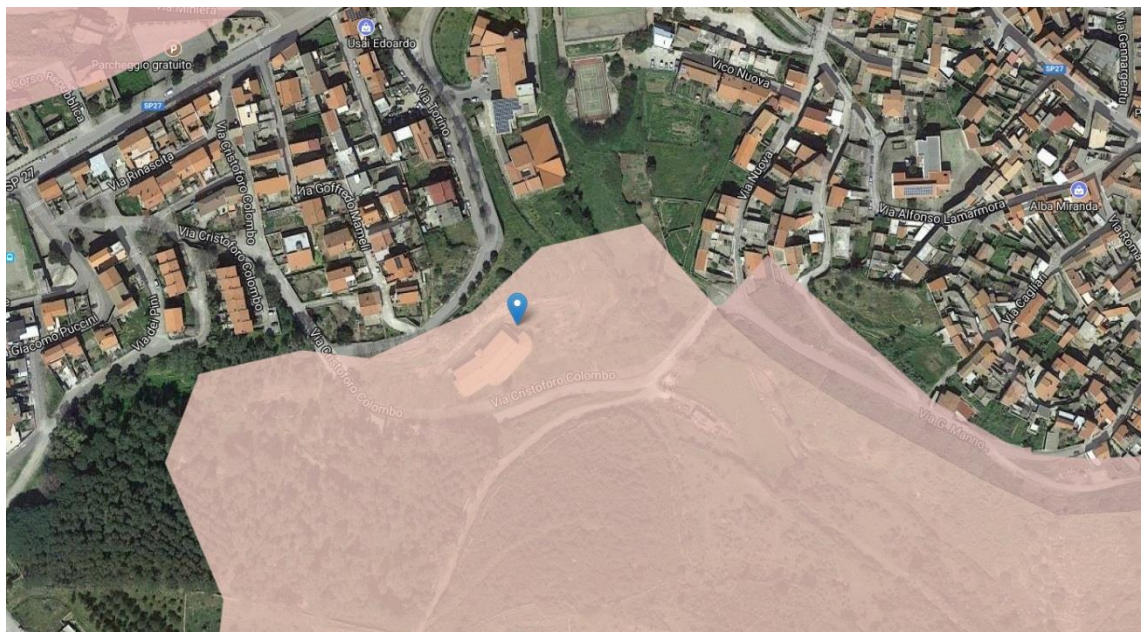
PUC

Nella zona vigono inoltre i seguenti piani sovraordinati:

- PPR (Piano Paesaggistico Regionale)
- PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) - Disciplina delle Aree di pericolosità media di frana Hg2



PPR



PAI Hg2

3.3 Certificazione urbanistica e degli impianti.

Sono stati forniti dall'Amministrazione comunale i seguenti dati inerenti gli atti amministrativi riguardanti l'immobile:

- Delibera G.C. n. 41 del 26/07/2005 di approvazione del progetto definitivo;
- Determinazione del Responsabile del Servizio Area Tecnica n. 33/112 del 19/02/2007 di aggiudicazione;
- Consegna dei lavori all'impresa appaltatrice in data 22/05/2007;

- Determinazione del Responsabile del Servizio Area Tecnica n. 218/684 del 28/10/2008 di approvazione di perizia suppletiva di variante;
- Certificato di collaudo del 15/09/2009.

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

3.4 Consistenza

Il parametro unitario di riferimento è identificato nel metro quadrato commerciale determinata 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 documentazione tecnica fornita su formato digitale dwg e verificata con misure a campione in sede di sopralluogo.

COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE		
primo livello (al 50%)	mq	68,11
secondo livello	mq	707,88
terzo livello	mq	397,29
SUPERFICIE TOTALE	mq	1.173,28

COMPUTO DELLE SUPERFICI A TERRAZZE - BALCONI - PORTICATI		
primo livello	mq	356,66
secondo livello	mq	153,01
terzo livello	mq	97,17
SUPERFICIE TOTALE	mq	606,84

COMPUTO DELLE SUPERFICI DA D.P.R. 138/98			
		coeff.	
superfici A	1.173,28	1,00	1.173,28
superfici B	606,84	0,10	60,68
SUPERFICIE TOTALE		mq	1.233,96

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato e del canone di locazione 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 (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano 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 l'immobile 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.

Nel caso in esame il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di avere elementi rintracciabili di beni simili a quello oggetto di stima compravenduti (o dati in locazione) in un congruo arco temporale nella medesima zona interessata.

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 al bene.

Con questa metodologia si determinerà il valore del fabbricato e della sua area strettamente pertinenziale, ovvero quella individuata dalla proprietà all'atto dell'accatastamento.

Successivamente si determinerà il canone annuo di locazione dell'immobile in modo indiretto che verrà in seguito meglio esplicitato.

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 Villasalto.

Dinamica Immobiliare				
N° Microzone	N° Fasce	N° Zone	Fascia demo	
1	2	2	fino a 2.000 abitanti	
Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
Semestre: 2014/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	1046	7,2	0,688
Commerciale	Alberghi	1	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	65	0	0
Terziaria	Istituti di Credito	1	0	0
Terziaria	Uffici	4	0	0
Produttiva	Capannoni	18	0	0
Produttiva	Industrie	4	0	0
Altro	Altro	96	2	2,083
Altro	Pertinenze residenziali	161	3	1,863
Semestre: 2015/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	1047	2	0,191

Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	0	0	0
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	0	0	0
Produttiva	Capannoni	0	0	0
Produttiva	Industrie	0	0	0
Altro	Altro	0	0	0
Altro	Pertinenze residenziali	164	2	1,22
Semestre: 2015/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	1047	2	0,191
Commerciale	Alberghi	1	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	64	0	0
Terziaria	Istituti di Credito	1	0	0
Terziaria	Uffici	4	0	0
Produttiva	Capannoni	18	0	0
Produttiva	Industrie	4	0	0
Altro	Altro	97	0	0
Altro	Pertinenze residenziali	164	2	1,22
Semestre: 2016/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	0	2,25	n.d.
Commerciale	Alberghi	0	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	0	1	n.d.
Terziaria	Istituti di Credito	0	0	0
Terziaria	Uffici	0	0	0
Produttiva	Capannoni	0	0	0
Produttiva	Industrie	0	0	0
Altro	Altro	98	2	2,041
Altro	Pertinenze residenziali	0	1	n.d.
Semestre: 2016/2				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	1052	6	0,57
Commerciale	Alberghi	1	0	0
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	62	1	1,613
Terziaria	Istituti di Credito	1	0	0
Terziaria	Uffici	4	0	0
Produttiva	Capannoni	19	0	0

Produttiva	Industrie	4	0	0
Altro	Altro	98	0	0
Altro	Pertinenze residenziali	166	1	0,602
Semestre: 2017/1				
Residenziale	Abitazioni di pregio	n.d.	n.d.	n.d.
Residenziale	Abitazioni Residenziali	1052	1	0,095
Commerciale	Alberghi	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Centri Commerciali	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Magazzini	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale	Negozi	n.d.	n.d.	n.d.
Terziaria	Istituti di Credito	n.d.	n.d.	n.d.
Terziaria	Uffici	n.d.	n.d.	n.d.
Produttiva	Capannoni	n.d.	n.d.	n.d.
Produttiva	Industrie	n.d.	n.d.	n.d.
Altro	Altro	98	1	1,02
Altro	Pertinenze residenziali	166	1	0,602

Il mercato immobiliare di Villasalto registra rari scambi nel segmento residenziale mentre gli altri segmenti non presentano nessuna dinamicità.

4.3 Determinazione del valore del bene

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

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

Mentre la formulazione più completa è la seguente:

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

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	CAA	Costo di Acquisto dell'Area		
	OAA	Oneri Acquisto Area		
CC Costi di Costruzione diretti e indiretti	CTC	COI	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
	Costo Tecnico di Costruzione	CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	Costi Indiretti di Costruzione	OUPS	OU	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria
		OCC	Oneri di Urbanizzazione	Contributi Concessori sul costo di costruzione
		OP	Cg	Oneri Professionali
OAL		Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi		
SG	Spese Generali			
SC	Spese di Commercializzazione	Costi di Gestione dell'operazione		
OF Oneri Finanziari	OFA	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area		
	OFC	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione		
UP Utile del Promotore	UPA	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area		
	UPC	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione		
Δ Deprezzamento	ΔDF	Deprezzamento per Deterioramento Fisico		
	ΔOF	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale		
	ΔOE	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 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 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 modo sommario 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, si terrà conto del fattore posizionale e delle prescrizioni urbanistiche nonché dei dati riportati nel nostro O.M.I. (zona B1- centro urbano) dove l'incidenza dell'area è stimata, per il segmento residenziale (l'unico quotato), da un minimo del 7% ad un massimo del 10%.

Nel caso in esame si assume un'incidenza del 7%, tenuto conto della zona urbanistica in esame (servizi).

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

$$V_N = 1.095.148,78$$

$$C_A = 1.095.148,78 * 0,07 / (1 - 0,07) = € 82.430,55$$

L'acquisizione dell'area è gravata da oneri fiscali, di mediazione notarili, per consulenze urbanistiche, contrattuali, legali e tecniche. Si suppone che l'acquisto 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%). Considerando trascurabile l'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50/cad, i compensi notarili e spese accessorie quali consulenze urbanistiche legali etc. (2%), si ottiene una percentuale complessiva del 11%.

Costi diretti e indiretti dell'area		Tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
costi	CAA	Costo acquisto area	7%	€ 1.095.148,78	corpo	1,00 82.430,55
oneri	OAA	Oneri acquisto area	11,00%		€	82.430,55 9.067,36
CA		Costo area e relativi oneri indiretti:		[CA = CAA + OA] 91.497,91		

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

Si è proceduto ad una specifica indagine di mercato e si è tenuto conto delle caratteristiche dell'operazione immobiliare, dell'edificio esistente 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 in quanto considerato che il lotto non ha subito sistemazione totale, quelle relative alla sola area di sedime del fabbricato sono da considerarsi comprese nella voce che segue;

C_{SC} - costo di costruzione delle superfici coperte: si utilizzerà il valore parametrico estrapolato dall'applicativo CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale calibrato per la tipologia edilizia in oggetto, la consistenza e la localizzazione (ambito provinciale di Cagliari).

Selezione dei parametri edilizi

<p>1. Tipologia edilizia</p> <p><input checked="" type="radio"/> Edificio isolato</p> <p><input type="radio"/> Edificio in linea</p> <p><input type="radio"/> Complesso alberghiero</p> <hr/> <p>3. Destinazione interrato</p> <p><input type="radio"/> Servizi (cucine, lavanderia, ecc.)</p> <p><input type="radio"/> Parcheggi e/o magazzini</p> <p><input checked="" type="radio"/> Deposito non attrezzato</p> <hr/> <p>5. Numero piani</p> <p><input checked="" type="radio"/> Fino a due piani</p> <p><input type="radio"/> Da tre a quattro piani</p> <p><input type="radio"/> Cinque piani ed oltre</p> <hr/> <p>7. Qualità finiture/impianti</p> <p><input checked="" type="radio"/> Economica</p> <p><input type="radio"/> Media</p> <p><input type="radio"/> Migliore</p>	<p>2. Tipologia costruttiva</p> <p><input checked="" type="radio"/> Cemento armato</p> <p><input type="radio"/> Muratura portante</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Presenza ascensore</p> <hr/> <p>4. Rendimento energetico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Basso</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p> <p><input type="radio"/> Massimo</p> <hr/> <p>6. Categoria</p> <p><input type="radio"/> 1 stella</p> <p><input checked="" type="radio"/> 2 stelle</p> <p><input type="radio"/> 3 stelle</p> <p><input type="radio"/> 4 stelle</p> <p><input type="radio"/> 5 stelle</p> <hr/> <p>8. Accessibilità cantiere</p> <p><input checked="" type="radio"/> Normale</p> <p><input type="radio"/> Penalizzante</p> <p><input type="radio"/> Molto penalizzante</p>
---	---

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1		€	- seleziona -
Voce 2		€	- seleziona -
Voce 3		€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda ?
Superficie destinata all'albergo	400 mq
Interrato	136 mq
? Servizi e locali tecnici	768 mq
Superficie totale 1.304,00	
Superficie parametrica 969,60	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	763,35 €/mq
-----------------------	-------------

C_{SE} – costo di sistemazione delle superfici esterne: al momento non sono state eseguite opere nelle aree esterne pertinenti del fabbricato, pertanto non verranno valorizzate.

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, trattandosi di un'opera pubblica, gli oneri di cui sopra non vengono corrisposti.

4.3.e Oneri Professionali (O_P)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, 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, dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Nel caso in esame vista la localizzazione verrà considerata un'incidenza del 0,5%.

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 verranno considerati.

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 febbraio 2018 l'EURIRS a cinque anni è pari al 0,48% cui si aggiunge uno spread del 2% mediamente applicato dagli Istituti bancari, pertanto si applica un tasso complessivo di $0,48 + 2,00 = 2,48\%$.

La durata dell'operazione viene considerata per semplicità con uno sviluppo in due anni riepilegabile in fasi distinte come specificato sopra.

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, consistenza significativa, destinazione d'uso non 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 5%, in considerazione della tipologia di intervento, opera data in appalto con limitati rischi, e del contesto socio economico.

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 adottata 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, secondo la formula empirica proposta dall' U.E.E.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari).

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

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.

Per i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture impianti etc.) l'età effettiva viene conteggiata a partire dall'ultimo intervento 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 a varie pubblicazioni tecniche opportunamente ponderate, dove per la tipologia in esame viene prevista la seguente suddivisione:

- ✓ incidenza della struttura 45%;
- ✓ incidenza delle rifiniture 35%;
- ✓ incidenza degli impianti 20%

Per quanto attiene all'età apparente dell'immobile è da considerare la fine dei lavori (2009) come indicato nel verbale di collaudo.

deprezzamento		età (anni) t	vita utile (anni) n	A=t/n (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_s$	9	100	9%	45,00%	1,42
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_f$	9	30	30%	35,00%	5,25
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86] \times y_i$	9	20	45%	20,00%	5,46
quota totale deprezzamento $\bar{\delta}$						12,13

4.3.1 conteggi estimali

Da quanto sopra esposto si ha:

VALORE AREA							
Costi diretti e indiretti dell'area		Tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €	
costi	CAA	Costo acquisto area	7%	€ 1.095.148,78	corpo	1,00	82.430,55
oneri	OAA	Oneri acquisto area	11,00%		€	82.430,55	9.067,36
CA		Costo area e relativi oneri indiretti: [CA = CAA + OA]				91.497,91	
Oneri Finanziari		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito "d" %	oneri finanziari	
OFA	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area = $d \cdot CA \cdot [(1+r)^n - 1] / (n \cdot (1+r))$	91.497,91	2,48%	24	50%	2.297,29	
Utile del promotore		costi €	oneri finanziari	costi tot.€	aliquota "p" %	utile €	
UPA	utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari = $p \cdot (CA + OFA)$	91.497,91	2.297,29	93.795,20	5,00%	4.689,76	
costi totale area VA = (CA+ OFA+ UPA)						98.484,96	

VALORE FABBRICATO						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del Fabbricato	Tasso o ali-quota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COI	costo idoneizzazione area					
CSC	costo tecnico di costruzione superfici coperte		763,35		1.233,96	941.942,60
CTC	Costo tecnico di costruzione					941.942,60
OP	onorari professionali = 7% x CTC	7,00%			941.942,60	65.935,98
CAL	costo di allacciamento pubblici servizi	0,50%			941.942,60	4.709,71
OUPS	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria					0,00
OCC	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione					0,00
OU	oneri di urbanizzazione (OUPS+OCC)					0,00
SG	spese generali di amministrazione 2% x (CTC+OP+CAL)	2,00%			1.007.878,58	20.157,57
SC	spese di commercializzazione					0,00
CC	totale costi diretti ed indiretti					1.032.745,87
	Oneri Finanziari	costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito "d" %	oneri finanziari
OFC1	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione = $d \times 0,30 \times (CC) \times [(1+r)^n - 1]$ (n= n2+n3)	1.032.745,87	2,48%	18	50,00%	5.798,30
OFCU	oneri finanziari sugli oneri di urbanizzazione = $d \times (CC - OU) \times [(1+r)^n - 1]$ (n= n2+n3)	0,00				0,00
OFC2	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione = $d \times 0,70 \times (CC) \times [(1+r)^n - 1]$ (n= 1/2 n2+n3)	1.032.745,87	2,48%	6	50,00%	4.454,67
OFC	totale oneri finanziari					10.252,97
	Utile del Promotore	costi € CC	oneri finanziari OFC	costi tot.€	aliquota o quota %	utile €
UPC	utile del promotore sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari = p (CC + OFC)	1.032.745,87	10.252,97	1.042.998,84	5,00%	52.149,94
VN	Valore di riproduzione a nuovo = CC+OFC+UPC					1.095.148,78
δ	quota deprezzamento totale				12,13%	
Δ	Deprezzamento = VN*δ					132.829,81
VA	valore deprezzato = VN - Δ					962.318,97

Dall'elaborazione estimale si ottengono i seguenti valori:

V_{Δ}	valore deprezzato = $V_N - \Delta$	962.318,97
V_A	costi totale area = (CA+ OFA+ UPA)	98.484,96
TOTALE		1.060.803,93

Valore fabbricato con la sua area pertinenziale

$V_M = V_A + V_{\Delta} = 98.484,96 + 962.318,97 = \text{€ } 1.060.803,93$ e in c.t. 1.060.000,00

4.4 Determinazione del valore del canone di locazione

La determinazione del canone di locazione può essere effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima, il **primo metodo (diretto)** è il cosiddetto "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; il **secondo metodo (indiretto)**, considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Nel caso specifico, l'assenza di locazioni inerenti ad immobili a destinazione diversa da quella residenziale non permette di determinare il canone di locazione attraverso la metodologia diretta.

Si dovrà, quindi, procedere alla determinazione del canone indirettamente e cioè in funzione del valore dell'immobile e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento (**secondo metodo**).

Occorre evidenziare che il saggio di fruttuosità è una grandezza "derivata", cioè dipende dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita. Di conseguenza, solo in presenza di dati di mercato numerosi e affidabili è possibile la determinazione di tale saggio.

Il valore locativo dell'immobile in questo procedimento sarà determinato dalla formula:

$$R = V \times r$$

dove:

R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

Avendo scelto la metodologia indiretta per la stima del canone di locazione, si dovrà procedere alla determinazione del tasso di capitalizzazione normalmente richiesto per fabbricati analoghi a quello in argomento. La determinazione del tasso o saggio di capitalizzazione è la fase estimativa che pone le maggiori difficoltà nell'applicazione della "direct capitalization". Anche il saggio può essere stimato attraverso:

- un **procedimento sintetico** (*diretto*);
- un **procedimento analitico** (*indiretto*).

Il procedimento diretto si effettua attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili di cui sono noti i relativi prezzi. In pratica, il tasso di capitalizzazione è determinato quale saggio medio individuato attraverso la rilevazione di un campione di (n) compravendite di immobili di prezzo unitario noto P_i e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto R_i . In sintesi si applica la formula:

$$r = \sum_i R_i / \sum_i P_i \text{ (con } i \text{ che va da 1 a } n \text{)}$$

Per quanto concerne il procedimento indiretto del saggio di capitalizzazione, secondo la dottrina estimale, si possono distinguere:

- **approcci "additivi";**
- **approcci "finanziari".**

In generale gli approcci finanziari trovano una più diffusa applicazione nell'ambito del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa, mentre l'approccio additivo è il più utilizzato per la capitalizzazione dei redditi.

Nel caso specifico, vagliato il mercato delle compravendite che, come detto, risulta assente, si ritiene che l'utilizzo del metodo additivo sia il più idoneo per la determinazione richiesta. Questo metodo prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso tramite variazioni percentuali in aumento (*influenze ascendenti*) o in diminuzione (*influenze discendenti*), riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile e apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

Le influenze ascendenti sono quelle che innalzano il valore del saggio di capitalizzazione e quindi incidono in modo negativo sul valore dell'immobile (immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc.). Le influenze discendenti sono quelle in grado di diminuire il valore del saggio di capitalizzazione e quindi di aumentare il valore dell'immobile (presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, ecc.).

Tuttavia, il metodo additivo presenta una criticità, in quanto effettua la correzione per addendi che è fondata su un relazione lineare in contrasto con la legge iperbolica che relaziona il valore al saggio. Infatti, correlando direttamente il valore V e il saggio di capitalizzazione r si può dire, in termini cartesiani, che V tende ad infinito quando r tende a 0 (zero) e viceversa V tende a 0 (zero) quando r tende ad infinito.

E' evidente quindi che una certa variazione del saggio in aggiunta o in detrazione rispetto al saggio medio induce variazioni di valore non proporzionali. Ciò significa che le influenze ascendenti e discendenti non possono essere messe in correlazione simmetrica rispetto al saggio medio risultante, in quanto la loro influenza sulla relazione V/r è di tipo non lineare.

Per rendere più diretta e corretta l'applicazione dell'approccio additivo si può, peraltro, utilizzare il coefficiente denominato **GRM** (*Gross Rent Multiplier*) che è un coefficiente che rappresenta l'inverso del saggio lordo, definito come: **GRM = 1/r**

Esso corrisponde sostanzialmente alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento. Si tratta, infatti, del coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso in grandezza capitale.

Utilizzato nel mondo anglosassone per valutazioni la cui validità dipende dall'omogeneità del campione di riferimento rispetto alle spese operative (fa riferimento infatti al saggio lordo), il **GRM** permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva.

Ciò posto, la prima operazione da effettuare è l'individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio riscontrato sul mercato locale per la tipologia degli immobili in questione (nel caso particolare: tipologia ricettiva).

Ora, considerata l'impossibilità di desumere riscontri oggettivi dal mercato locale, così come risulta impraticabile fare riferimento ai dati presenti nell'OMI, che riporta quotazioni solo nella zona "B1- centro abitato", con saggi di capitalizzazione non puntualmente riscontrabili.

E' necessario, tuttavia, tenere conto che l'Amministrazione civica ha l'interesse di promuovere, da un punto di vista socio economico, il proprio territorio (il quale come tutti i centri abitati dell'interno attraversano una crisi ben nota) e utilizzare una struttura nata principalmente per questo scopo

Altresì la stessa Amministrazione vedrebbe a liberarsi dei costi per la guardiania della struttura e di oneri manutentivi.

Detto questo si ritiene di procedere con la metodologia su indicata partendo dal tasso di rendimento di titolo a lungo termine privi di rischio (BTP decennali), che nell'ultima asta hanno avuto un rendimento del 2,02%, senza aggiungere alcuno spread o fattore che tenga conto del rischio sistema per i motivi su indicati.

La dottrina prevede che si possano successivamente apportare alcune aggiunte o detrazioni al tasso indicato, secondo un approccio di tipo additivo, al fine di poter considerare alcune specificità (positive o negative) dell'immobile che si reputano meritevoli di considerazione e valutazione perché apprezzabili dallo stesso mercato di riferimento in termini ascendenti o discendenti sul conseguente valore.

$$GRM_I(\text{iniziale}) = 1/0,0202 = 49,50$$

In base alle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, come descritte in precedenza, vengono quantificate le aggiunte e la detrazioni da apportare al GRM mediante i coefficienti individuati.

Si compila quindi la successiva tabella:

Ambito	Caratteristica	Influenze discendenti sul valore (assenza, degrado ecc) I_d	Influenze ascendenti sul valore (presenza, pregio ecc.) I_a
estrinseco	Qualità ambientale della località e del sito	-	-
	Realtà industriali di prossimità con potenziale incidenza sulla qualità ambientali	-0,30	
	Dotazione vie di comunicazione e ac-		+0,20

	cessibilità al sito		
	Contesto socio economico e dinamica dei servizi turistici ricreativi accessori/alternativi esistenti nell'area;	-0,30	
intrinseco	Qualità architettonica del complesso	-	-
	Funzionalità d'uso della struttura	-0,20	
	Livello delle finiture	-	-
	Livello delle manutenzioni	-0,20	
	Presenza di ulteriori locali ad uso commerciale in uso ad operatori indipendenti	-	-
	somma delle influenze	-1,00	+0,20

Si calcola, infine, il moltiplicatore GRM:

$$GRM = GRM_I + \sum I_a - \sum I_d = 49,50 + 0,20 - 1,00 = 48,70$$

Pertanto il saggio di capitalizzazione medio lordo ordinario specifico per l'immobile risulta pari a:

$$1/GMR = i = 1/48,70 = 0,020533 \approx 2,05\%$$

Determinazione canone

Applicando la formula $R = V \times r$ si ha:

$$\text{canone annuo} = \text{€ } 1.060.000 \times 0,0205 = \text{euro } 21.730,00$$

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata richiesta dal Comune di Villasalto allo scopo di determinare il valore venale del bene immobile in precedenza descritto e del canone di locazione dello stesso.

L'importo relativo al complesso immobiliare, è stato individuato seguendo la metodologia estimale sopra descritta e, in cifra tonda, è pari a euro 1.060.000,00, mentre il canone annuo di locazione di euro 21.730,00.

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 Villasalto, in ragione dell'accordo di collaborazione citato in premessa, e pertanto si fa esplicito diniego ad ogni tipo di utilizzo diverso da quello per cui è stato richiesto.

Cagliari 12 marzo 2018

Il Responsabile Tecnico
(Michele Setzu)
firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale
Antonio Giovanni Rasso
Il Funzionario Delegato
(Gabriele Massidda)
firmato digitalmente