

prot. n. 54318 del 05/09/2018

oggetto

**Relazione di stima relativa ad un immobile sito nel Comune di Sava, in contrada Minoto, di proprietà comunale, denominato "ex Macello Comunale".
E' censito in catasto al fg. 11, particella 77.**

Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio
Via Pupino n. 92 -74100 Taranto – Tel. 099 4511111 – Fax. 06 50059858 – dp.taranto.upptaranto@agenziaentrate.it



committente

Comune di Sava
Piazza San Giovanni, 1 – 74028
PEC : lavoripubblici.comune.sava@pec.rupar.puglia.it

prot. 54318 del 05/09/2018

Relazione di stima relativa ad un immobile sito nel Comune di Sava, in contrada Minoto, di proprietà comunale, denominato "ex Macello Comunale". E' censito in catasto al fg.11, particella 77.

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E UTILIZZO ATTUALE	3
1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	5
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	5
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI.....	5
2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	5
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	6
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	6
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	8
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	8
3.3.1 <i>Analisi generale del mercato</i>	8
3.3.2 <i>Analisi del segmento di mercato di riferimento</i>	10
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	11
3.4.1 <i>Tempistica</i>	14
3.4.2 <i>Costo tecnico di costruzione (CTC)</i>	15
3.4.3 <i>Costi diretti e indiretti dell'area</i>	17
3.4.4 <i>Valore di mercato a nuovo</i>	20
3.4.5 <i>Deprezzamento</i>	20
3.4.6 <i>Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato</i>	21
ALLEGATI.....	24

PREMESSA

In adempimento all'Accordo di Collaborazione, stipulato tra il Comune di Sava e l'Agenzia delle Entrate - Territorio con prot. n.54318 del 05/09/2018 , su richiesta dello stesso Ente Civico con nota n.17922 del 10/07/2018 , si è proceduto ad espletare la presente relazione estimativa con lo scopo di stabilire il valore dell'immobile sito in Sava nella zona industriale sulla strada SP86, contrada Minoto.

Detto immobile è stato oggetto di sopralluogo esterno e interno da parte di questo ufficio in data 03/10/2018.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Preliminarmente alla valutazione è opportuno esprimere alcune osservazioni di ordine generale sul contesto urbano ed economico del comune nel quale l'immobile in esame si trova. Sava è un comune italiano di 16.490 abitanti della provincia di Taranto, in Puglia. Situato nell'entroterra salentino, dista circa 11 km dal mar Ionio, ed è noto principalmente per la produzione di vino primitivo e di olio d'oliva. Il territorio comunale è situato nel Salento settentrionale, in un'area collinare detta delle Murge Tarantine. L'abitato è posto a circa 107 metri s.l.m., a circa 28 km dal capoluogo di provincia, Taranto. Nell'agro savese verso Manduria ricade in parte il Monte Bagnolo, un modesto rilievo alto 124 m s.l.m., tra i più alti delle Murge Tarantine. Sava è attraversata dalla strada statale 7 ter Salentina, che la collega a Fragagnano e Taranto, verso ovest, e Manduria e Lecce, verso est. Attraverso l'ausilio degli elaborati grafici, stralcio catastale, aerofotogrammetrico e ortofoto, si può constatare che l'area oggetto di perizia è ubicata in zona periferica della località di Sava lungo la strada SP86 che lo collega con il Comune di S. Marzano di S. Giuseppe, in prossimità della SS7 Ter che lo collega, invece, alla Taranto/Avetrana/Nardò. Pertanto dal punto di vista viario risulta essere ben servita e collegata. Per quanto concerne le strutture, Sava è dotata di tutti i servizi di prima necessità (esercizi commerciali, bar, ipermercati, etc.) e delle principali attrezzature di carattere sociale. Tutto l'ambito urbano di detta località dal punto di vista morfologico si presenta pianeggiante.

1.2 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E UTILIZZO ATTUALE

L'immobile insistente sull'area fu edificato dall'amministrazione comunale per essere utilizzato come macello comunale. Complessivamente le caratteristiche dimensionali del costruito sono riportate nell'elaborato

planimetrico allegato alla presente, da cui si evince che l'immobile oggetto della presente relazione insiste su di un'area di forma più o meno trapezoidale che misura complessivamente mq. 8.527 circa, di cui mq. 1.576,16 circa costituiscono l'area coperta dei fabbricati e mq. 6.950,84 circa l'area scoperta pertinenziale.

In particolare, sul lotto insistono otto corpi di fabbrica tutti di forma regolare rettangolare dei quali, quattro uniti da un porticato, in posizione centrale; due corpi sul lato sud, uno sul lato est e un ultimo nell'angolo nord/ovest del lotto.

Dal punto di vista dello stato manutentivo il compendio si presenta in scadenti condizioni di conservazione ed in apparente stato di abbandono, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata e acquisita in sede di sopralluogo. Appaiono evidenti i segni del degrado, in particolare sulle strutture orizzontali in c.a., e tutti gli immobili appaiono privi di finiture quali gli intonaci, le coloriture e i rivestimenti murari, i pavimenti, gli infissi di porte e di finestre. Analogamente le superfici esterne mostrano l'avanzare del tempo, sia attraverso il deterioramento degli strati di finitura superficiale della tinteggiatura, che degli intonaci, segnati da infiltrazioni di umidità e microlesioni superficiali. Come detto, tutti gli immobili sono privi di infissi esterni ed interni, sembra ci siano l'impianto idrico ed elettrico ma solo come collegamenti e tracce interne ma non sembrano collegati alle reti principali. L'intero complesso ha una recinzione in tufo per l'intero perimetro ed un cancello in ferro di accesso. L'area circostante pertinenziale è caratterizzata da erba alta e da materiale di risulta di varia natura.

Tutti gli immobili presenti sono costituiti in parte da murature portanti, in parte da strutture in c.a. In particolare, uno dei fabbricati posti sul lato sud è posizionato su una struttura in muratura con pilastri di supporto e travi di supporto, ad un'altezza di circa 4 metri dal livello del suolo, e non sembra in condizioni di sicura staticità né la struttura in se stessa, né la scala di accesso al piano superiore. In conclusione, l'edificio appartiene ad una tipologia obsoleta in termini di dotazioni di tipo impiantistico, livello di rifiniture, funzionalità, distribuzione degli spazi interni.

Il compendio è identificato nel N.C.E.U. con categoria "F/3 - *fabbricato in corso di costruzione e definizione*", in seguito alla denuncia di variazione di nuova costruzione avvenuta con prot. TA0026853 del 17/02/2009, da parte del tecnico geom. Torcello Gaetano su richiesta dell'Ente Civico.

1.3 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

Si riassumono, di seguito, le risultanze catastali dell'immobile:

Catasto	Comune	Fg.	P.lla	Categoria	Superficie in atti	TITOLARITA' come da visura catastale attuale
TERRENI	SAVA	11	77	E.U.	8.527 mq	COMUNE DI SAVA
FABBRICATI	SAVA	11	77	F/3	-	COMUNE DI SAVA

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

Dalla documentazione prodotta è emerso quanto segue.

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

L'Ente richiedente ha fornito la documentazione inerente la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima, indicando che la stessa ricade nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con deliberazione di C.C. n.19 del 31/01/1996 e successive di Variante, C.C. n.41 del 14/03/1996 e n.17 del 17/02/1999 e fa parte della zona di piano contraddistinta "D1 - Piccolo Industriale e Artigianale". Le relative norme sono riportate di seguito.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE			D- INDUSTRIALI
CLASSI E TIPI EDILIZI			D ₁ - D ₂ PICCOLO INDUSTRIALE ARTIGIANALE
1	INDICE MASSIMO DI EDIFICABILITA' (If)	mc/mq	3,5 ⁽⁸⁾
2	AREA TOTALE MINIMA DEL LOTTO ⁽¹⁾ (Si)	mq	2000
3	AREA COPERTA MASSIMA DEGLI EDIFICI (Sc)	mq	
4	PERCENTUALE MASSIMA DI COPERTURA (Ic)	mq/mq	40/100
5	NUMERO DI PIANI (N)	MASSIMO	N
		MINIMO	N
6	ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)	MASSIMA	10 ⁽⁹⁾
		MINIMA	m
7	SPESSORE MASSIMO DEI CORPI DI FABBRICA ⁽²⁾	m	
8	DISTANZE MINIME DAI CONFINI (Dc)	m	5
9	DISTANZE MINIME FRA GLI EDIFICI	FRA FACCIATE	m
		FRA FACCIATE E TESTATE ⁽¹⁰⁾	m
		FRA TESTATE	m
10	LUNGHEZZA DELLE FACCIATE	MASSIMA	m
		MINIMA	m
11	CONSTRUZIONI ACCESSORIE ⁽⁶⁾	mc/mc	NESSUNA
12	DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL FILO DELLE STRADE ⁽¹⁾ DESTINATE AL TRAFFICO DEI VEICOLI ⁽¹⁰⁾ NELLE ZONE URBANE ⁽⁷⁾	PER STRADE DI LARGHEZZA L<7 m	m
		PER STRADE CON 7<L<15 m	m
		PER STRADE CON L>15 m	m
13	DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CIGLIO STRADALE ⁽¹⁰⁾ NELLE ZONE EXTRAURBANE ⁽⁸⁾	PER STRADE DI TIPO B ⁽¹⁰⁾	m
		PER STRADE DI TIPO C ⁽¹⁰⁾	m
		PER STRADE DI TIPO D ⁽¹⁰⁾	m
14	AREA A PARCHEGGIO ⁽¹¹⁾	mq/mq	1/20
15	INDICE DI PIANTUMAZIONE (Ip) ⁽¹²⁾	n/ha	75

2.2 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non sono state fornite, dalla committenza, notizie concernenti la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sul bene, pertanto, la valutazione sarà effettuata considerando gli immobili liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

In assenza di documentazione sulla conformità amministrativa (concessioni edilizie e/o varianti in sanatoria), considerato lo stato di non accatastamento dei fabbricati, non sembra ci sia regolarità urbanistica dei fabbricati insistenti sulle unità immobiliari in valutazione, né tantomeno può esserci l'abitabilità degli stessi.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

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

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo**

comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è la determinazione del valore del complesso immobiliare oggetto di futura alienazione da parte del Comune proprietario.

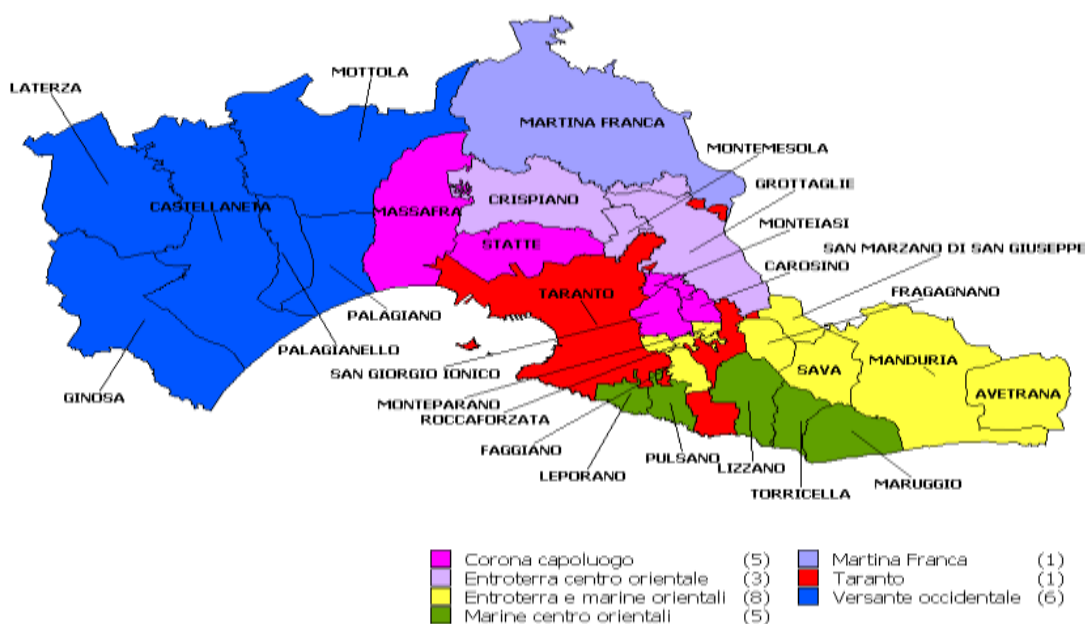
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima dei beni è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita analisi di mercato.

3.3.1 Analisi generale del mercato

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 negli ultimi dati disponibili relativi al 2017. In particolare, l'Osservatorio Immobiliare, elabora per il **mercato residenziale** che, rappresenta circa l'80% del mercato immobiliare, approfondite analisi delle statistiche provinciali, raccogliendo i dati in grafici e tabelle per renderne più facilmente fruibili i contenuti informativi. Da tale analisi emerge che nel territorio di Taranto possono essere individuate sette macroaree provinciali omogenee¹, rappresentate geograficamente come segue.

¹ Le macroaree provinciali sono aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.



Com'è noto l'OMI studia il mercato suddividendolo in zone omogenee² e ne analizza gli andamenti 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 presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

I dati relativi alle variazioni nei volumi di scambio e nelle quotazioni³ residenziali per ciascuna macroarea nel 1° semestre 2017 rispetto al 1° semestre del 2016 sono stati raccolti nella seguente tabella:

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2017	NTN Variazione % 1°sem2016 / 1°sem2017	Quota NTN per provincia
CORONA CAPOLUOGO	205	6,0%	9,7%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	149	18,8%	7,0%

² La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

³ La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale.

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2017	NTN Variazione % 1°sem2016 / 1°sem2017	Quota NTN per provincia
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	247	11,5%	11,7%
MARINE CENTRO ORIENTALI	172	-1,1%	8,1%
MARTINA FRANCA	212	21,1%	10,0%
TARANTO CAPOLUOGO	806	9,9%	38,1%
VERSANTE OCCIDENTALE	329	1,6%	15,5%
TARANTO	2.119	8,9%	100,0%

Si rileva l'andamento variabile del numero di transazioni, mentre sostanzialmente le quotazioni medie⁴ fanno registrare ovunque un incremento, più marcata nel Comune di Martina. L'andamento disgiunto dei due parametri è messo in evidenza nel grafico storico che segue, dove le due grandezze sono espresse sottoforma di numeri indice⁵, facendo 100 il valore al primo semestre 2016. Per approfondire meglio a livello territoriale le dinamiche del mercato residenziale nel 2017 sono state analizzate le variazioni nelle quotazioni nel 1° semestre 2017 rispetto al 2° semestre 2016 per ciascuna macroarea.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2017	Quotazione media Variazione % 2°sem2016 / 1°sem2017
CORONA CAPOLUOGO	918	-0,6%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	760	1,2%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	699	-0,8%
MARINE CENTRO ORIENTALI	746	-0,1%
MARTINA FRANCA	1.115	-2,5%
TARANTO CAPOLUOGO	1.062	-0,4%
VERSANTE OCCIDENTALE	973	-1,1%
TARANTO	918	-0,6%

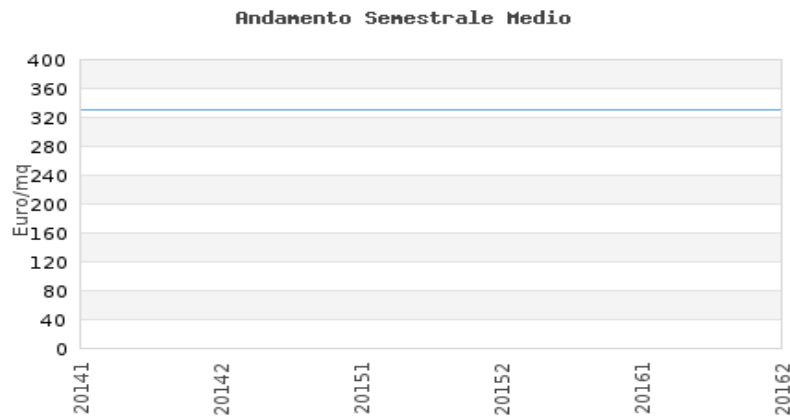
3.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Come si evince dalla precedente analisi, con riferimento al settore residenziale, il Comune di Sava si colloca fra i centri di minore attività in termini di numero di transazioni normalizzate (cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita), e resta in fascia bassa anche in termini di differenziale delle quotazioni. Durante l'ultimo biennio, nella zona in cui è ubicato l'immobile (*D2-Periferica*) le quotazioni relative al segmento di mercato produttivo hanno registrato una stazionarietà dei valori di compravendita,

⁴ Per le macroaree provinciali la quotazione è calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale della provincia. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e ville e villini) presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali valorizzate in quella zona.

⁵ Il numero indice delle quotazioni è il rapporto tra la quotazione del semestre in esame rispetto alla quotazione del I semestre 2016 moltiplicata per 100. Analogamente il numero indice dell'NTN è il rapporto tra l'NTN del semestre in esame rispetto all'NTN del I semestre 2016 moltiplicato per 100.

come evidenziato nella figura seguente:



3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per fabbricati simili a quello in esame :

- è impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili;
- vi è scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- è impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Di conseguenza, data la natura del bene e lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, che esprime il valore di surrogazione di un bene economico esistente ma fuori mercato.

Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto. Si definisce, infatti, costo di riproduzione deprezzato il costo che sarebbe necessario erogare all'attualità per produrre un fabbricato di analoga utilità ovvero il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali. Utilizzando il criterio del costo di riproduzione deprezzato come procedimento indiretto di stima del valore di mercato, evidentemente tra i costi deve intervenire sia

l'utile del promotore sia il prezzo del fattore di produzione «area» nella sua attualità, ipotizzando l'area edificata come area edificabile. Naturalmente il costo, limitatamente alla quota inerente la costruzione, andrà **deprezzato**, ovvero ridotto in misura sufficiente affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è caratterizzato, invece, da un certo grado di vetustà.

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 (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili) per i quali pertanto non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari, e che inoltre risultino gravati da vincoli urbanistici che ne impediscano una trasformazione suscettibile di apprezzamento sul mercato.

In tutti gli altri casi, ovvero per gli immobili usualmente apprezzati dal mercato, siano essi a destinazione ordinaria (residenziale, terziaria, commerciale e simili) o non ordinaria (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili), vi si ricorre solo quando la effettiva dinamicità del mercato di riferimento sia così scarsa, sia in termini di valori sia di canoni, e i dati e i parametri tecnico-economici siano così incerti, da non permettere l'utilizzo né dei procedimenti comparativi né di quelli finanziari. Nel caso che qui interessa, ai fini della stima, stante la destinazione urbanistica dell'area interessata nonché gli obiettivi dell'operazione avviata dall'amministrazione comunale, tenuto peraltro conto del fatto che lo specifico inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni (*presupposto fondamentale per la valutazione effettuata nella presente perizia di stima*) ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. In questa ipotesi, il problema estimativo deve essere posto nel senso della determinazione del più probabile valore di mercato per l'immobile assunta la destinazione produttiva la più corretta collocazione sul mercato. Appare, difatti, non conveniente dal punto di vista commerciale, nell'ottica della ricollocabilità del bene sul mercato, il recupero del manufatto nella sua conformazione attuale attraverso una operazione di ristrutturazione edilizia: al di là dei notevoli costi, sovente difficilmente prevedibili (si pensi all'obbligo di adeguamento all'attuale normativa antisismica, impiantistica e di contenimento del fabbisogno energetico), l'immobile manterrebbe una configurazione morfologica e tipologica non adeguata agli standard contemporanei.

Al contrario, una demolizione totale con ricostruzione, secondo una tipologia analoga a quella dei fabbricati adiacenti, genererebbe un manufatto architettonico pienamente confacente non solo alle prescrizioni normative vigenti ed agli attuali standard costruttivi ed abitativi, ma anche e soprattutto alle richieste del mercato, producendo un innegabile surplus di valore.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

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

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_M = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_1 + \Delta_2 + \Delta_3)$$

La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

Valore di Mercato		V _M	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C _A Costi dell'Area diretti e indiretti		C _{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	
		O _{AA}	Oneri Acquisto Area	
C _C Costi di Costruzione diretti e indiretti	C _{TC} 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	
	C _{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O _{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O _U Oneri di Urbanizzazione
		O _{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
		O _P	Onorari Professionali	C _G Costi di Gestione dell'operazione
		C _{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		S _G	Spese Generali	
	S _C	Spese di Commercializzazione		
O _F 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	
U _P Utile del Promotore		U _{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari	
		U _{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ _{DF}	Deprezzamento per Deterioramento Fisico	
		Δ _{OF}	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale	
		Δ _{OE}	Deprezzamento per Obsolescenza Economica	

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed, eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarità è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

Per determinare il valore di mercato del bene in esame utilizzando il procedimento del costo di riproduzione deprezzato occorrerà quindi procedere al calcolo delle seguenti voci:

- Costo tecnico di costruzione che è costituito dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area (COI), di costruzione delle superfici coperte (CSC) e sistemazione delle superfici esterne (CSE). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. I relativi oneri indiretti (compresi oneri finanziari e utile del promotore),
- costi indiretti di costruzione, costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (OU) che comprendono gli (OUPS) Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, e gli (OCC) Contributo concessorio sul costo di costruzione. Dai "Costi di gestione dell'operazione" (CG) che comprendono (OP) Onorari Professionali, (CAL) Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile), (SG) Spese Generali e le (SC) Spese di commercializzazione,
- deprezzamento.

3.4.1 Tempistica

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo l'andamento articolato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione.	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12

Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n ₃	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	30

3.4.2 Costo tecnico di costruzione (CTC)

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area (COI), di costruzione delle superfici coperte (CSC) e sistemazione delle superfici esterne (CSE). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc.), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE					
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	I3 Giardino condominiale	NORD Italia	2012	3.600,00				30,00	0,90	1,02	0,90	0,90	0,74	22,31	6.950,84	155.055,17
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	E3 - Capannone classe 1600 apertura piana	NORD Italia	2012	1.688,00	6,50	10.972,00	10	401,00	0,90	1,02	1,00	0,90	0,83	331,31	1576,16	522.191,58
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C_{TC} (€)										677.246,75							

I coefficienti di adeguamento utilizzati tengono conto delle differenti caratteristiche fra il caso-tipo preso a riferimento e il caso in stima.

Per la determinazione dei costi complessivi si effettua una stima diretta, attraverso l'utilizzo di costi unitari desunti da indagini dirette e da prezzari unificati. Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2012), nel caso particolare, sono stati presi come riferimento i costi delle tipologie E3 "Capannone industriale" la tipologia prevalente in zona e, I3 "area pertinenziale", opportunamente omogeneizzati per l'immobile oggetto di stima. Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi Costi indiretti di costruzione (CIC) che, sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (OU) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (CG). Gli Oneri di urbanizzazione (OU) comprendono:

- OUPS Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- OCC Contributo concessorio sul costo di costruzione.

I Costi di gestione dell'operazione (CG) comprendono:

- OP Onorari Professionali;
- CAL Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- SG Spese Generali;
- SC Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono riassunti nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo in €
(O_U) Oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup		6,51		1.576,16	10.260,80
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous		6,51		1.576,16	10.260,80
	Monetizzazione degli standards urbanistici					0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	5,0%	646,18		8.527,00	275.498,84
(C_G) Costi di gestione	Onorari professionali (O _p)	7,0%		€	677.246,75	47.407,27
	Spese generali e Costi per Allacciamenti (S _G + C _{AL})	3,0%		€	973.267,19	29.198,02
	Spese di commercializzazione (S _C)	1,0%		€	677.246,75	6.772,47
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_{IC} = (O_U + C_G)						379.398,20

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo concessorio sul costo di costruzione,

sono stati desunti dalla determinazione dirigenziale, D.C.C. n.13 del 31/03/2018, del Comune di Sava. Gli onorari professionali, calcolati in base alla tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale, costituiti dai costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, etc., vengono assunti con un'aliquota del 7%, per le spese generali costituite dai costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, vengono stabilite normalmente nella misura del 3% del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. Per quanto riguarda le spese di commercializzazione, si ritiene di determinarle in funzione dei costi di costruzione e vengono assunte nella percentuale del 1%.

3.4.3 Costi diretti e indiretti dell'area

Non essendo disponibili, per le aree in zona, dati di mercato sufficienti, sarà necessario determinare il valore dell'area mediante l'individuazione del suo rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato (incidenza dell'area).

In tal caso, calcolato il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (V_f), con la procedura fin qui esplicitata, sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_a), desumendo dal mercato locale il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo dell'edificio (V) imputabile all'area. Il rapporto di complementarietà c fra il valore del fabbricato e il valore del suolo, potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta).

In formule:

$$\left\{ \begin{array}{l} V = V_A + V_F \\ V_A = p\% V \end{array} \right. \Rightarrow \left\{ \begin{array}{l} V_F = V(1 - p\%) \\ V_A = V_F \frac{p\%}{(1 - p\%)} \end{array} \right. \Rightarrow V_A = c\%V_F$$

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

L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) dovrà fondarsi sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene

immobiliare oggetto di stima. La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente:

$$CAA = CC \cdot p\% / (1 - p\%) = CC \cdot c\% \quad \text{con } c\% = p\% / (1 - p\%)$$

Nel nostro caso tale percentuale "p" è stata determinata proprio con riferimento all'incidenza media dell'area edificabile sul valore dell'edificato rilevata dall'OMI nella zona, e desunta dai rapporti di permuta storicamente rilevati nel medesimo contesto territoriale. Tale incidenza è pari al 12%.

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€)	Rapporto di complementarità c (%)	C _{AA} - Costo diretto dell'area (€)
1.056.644,95	13,64%	144.087,95

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella

C _{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C _{AA} (%)	O _{AA} - Oneri area (€)
144.087,95	13,00%	18.731,43

Al costo di acquisto dell'area vanno poi aggiunti :

- i relativi oneri di trasferimento (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%, spese notarili al 2%) che ammontano complessivamente al 13% del costo;
- gli oneri finanziari, determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno per il 50% dei capitali erogati, in base alla relazione: $O_f = 50\% C_{tr} [(1 + r)^n - 1]$ nella quale: $n = n_1 + n_2 + n_3$ (costo dell'area erogato al tempo 0), più precisamente:

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O _{FA} Oneri finanziari (€)
	Costi (€)	d-Quota debito (%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{FA} = (C_{AA} + O_{AA}) \times d \times (q^n - 1)$	162.819,38	50,00%	30	2,12%	4.383,56
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC} = (C_{TC} + C_{IC}) \times d \times (q^n - 1)$	1.056.644,95	50,00%	12	2,12%	11.200,44
ONERI FINANZIARI O_F = (O_{FA} + O_{FC})					15.584,00

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore

(debito verso gli istituti di credito). In particolare i costi di costruzione si ipotizzano erogati alla metà del periodo di realizzazione. Il tasso di interesse sul debito si ricava, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari a imprenditori ordinari e solventi, compatibile con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Dalla consultazione dei tassi Euribor si ricava che alla data di riferimento della stima, il tasso è pari a circa lo 0,32%. Aggiungendo uno spread medio del 1,8%, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso annuo pari al 2,12%. Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 50% del capitale per l'acquisto dell'area e del 50% per il costo di costruzione.

- l'utile del promotore, che costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (*area, costruzione, oneri finanziari*) ed è computato nella seguente tabella.

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$	162.819,38	4.383,56	167.202,94	15,00%	25.080,44
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$	1.056.644,95	11.200,44	1.067.845,38	15,00%	160.176,81
UTILE DEL PROMOTORE $U_p = (U_{PA} + U_{PC})$					185.257,25

E' valutato, in percentuale, nella misura del 15% in considerazione del fatto che si ipotizza un committente privato come nel caso di edifici strumentali (opifici, impianti industriali, alberghi ecc.), il quale, essendo privo di capacità imprenditoriali e tecniche, affidi ad un altro soggetto l'organizzazione dei fattori della produzione al fine di ottenere il prodotto edilizio finito di cui ha necessità. Va infine evidenziato che, in linea generale, la presenza di un committente certo, l'assenza di rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità, l'assenza del processo di vendita a fine costruzione e dei rischi connessi all'invenduto, sono fattori che concorrono ad attestare l'utile del promotore a livelli sensibilmente minori di quelli ipotizzabili per destinazioni ordinarie apprezzate dal mercato.

3.4.4 Valore di mercato a nuovo

Il valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C _A)	162.819,38
Costi di costruzione diretti e indiretti (C _C)	1.056.644,95
Oneri finanziari (O _F)	15.584,00
Utile del promotore (U _P)	185.257,25
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	1.420.305,57

3.4.5 Deprezzamento

E' la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima. Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico (Δ_{df}) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà), applicato sul valore al nuovo del fabbricato.

Viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta_{df} = \sum \{ [(A_i + 20) / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

n_i = vita utile dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

t_i = età apparente dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

Y_i = incidenza percentuale del costo dell' i-esimo componente.

V_{NC} = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo

di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue.

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo γ_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_s$	43	80	53,75%	73,00%	26,27%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_f$	0	30	0,00%	11,00%	0,00%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i+20)^2/140]-2,86\} \times \gamma_i$	20	20	100,00%	16,00%	16,00%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					42,27%

Non è stata valorizzata la quota relativa alle finiture per le motivazioni di cui si è fatto ampio riferimento nella descrizione generale dell'immobile.

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente, legata sia alle mutate esigenze dei fruitori dovute alla evoluzione socioeconomica del mercato, sia a mutamenti normativi che innovino i requisiti tecnici o impongano nuove soluzioni rispetto a quelle precedentemente adottate (*cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche*).

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare).

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue:

Tipologia deprezzamento	Incidenza %	(V _{NC}) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico (Δ_{DF})	42,27%	1.228.022,19	519.112,67
Obsolescenza funzionale (Δ_{OF})	40,00%	1.228.022,19	491.208,88
Obsolescenza economica (Δ_{OE})	10,00%	1.228.022,19	122.802,22
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)			1.133.123,77

3.4.6 Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (*somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo*) e il deprezzamento totale.

Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante:

Tipologia	Importo (€)
Valore di mercato a nuovo (V_N)	1.420.305,57
Deprezzamento ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)	1.133.123,77
VALORE DI MERCATO $V_m = V_N - \Delta$	287.181,81
Valore della Piena Proprietà (€)	287.181,81
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato del compendio immobiliare in esame.

L'oggetto della valutazione è un compendio immobiliare che sarà oggetto di alienazione da parte dell'Ente committente, ubicato in zona periferica del Comune di Sava, e verificato con sopralluogo esterno ed interno effettuato in data 03/10/2018. Per la valutazione è stato considerato il valore di mercato, determinato applicando il metodo indiretto del Costo di Riproduzione Deprezzato, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene ove, il costo, limitatamente alla quota inerente la costruzione, andrà **deprezzato**, ovvero ridotto affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è caratterizzato, invece, da un certo grado di vetustà.

I presupposti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- Le consistenze, per quanto attiene le unità urbane, sono quelle desunte dalle planimetrie catastali e dalla pianta planimetrica (tav.3) ricevuta dall'Ente Civico, redatta dall'ing. Grazio Prete risalente al 1975 circa.
- Non è stato documentato allo scrivente Ufficio riguardo la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico degli immobili.
- E' stata fornita la documentazione in merito alla destinazione urbanistica del lotto, richiesta da questo Ufficio con prot. n.45640/2018 del 12/07/2018.
- Non sono state fornite dalla committenza notizie concernenti la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sull'immobile, sicché la valutazione è stata effettuata considerando i beni liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.
- Non sono state fornite notizie in merito alla regolarità urbanistica del fabbricato, né concernenti l'agibilità, l'abitabilità e la rispondenza degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza, in quanto,

l'immobile non ha i presupposti per tali adempimenti tanto da essere stato accatastato allo stato non finito.

Pertanto, in base a tale analisi e, seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio oggetto della richiesta, è pari a €.287.000,00 (euro duecentoottantasettemila/00) come di seguito riassunto:

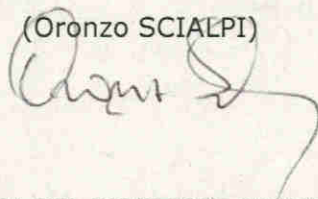
Foglio	Particella	Superficie Totale del lotto	Valore Stimato in c.t.
11	77	8.527 mq	€. 287.000,00

Valore, che derivando da una approfondita analisi di stima, è da considerarsi idoneo a supportare efficacemente la parte nell'ambito di una trattativa ai fini di una compravendita, nello specifico per le operazioni di alienazione da parte del Comune di Sava.

Taranto, 16/10/2018

IL RESPONSABILE TECNICO

(Oronzo SCIALPI)

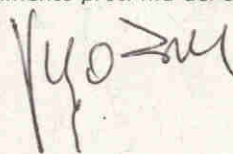


PER DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE
(Adolfo DEL GIACCO)

IL FUNZIONARIO

(Vincenzo BASILE)

Provvedimento prot. n.1 del 03/01/2018



ALLEGATI

- 1 Scheda tecnico-descrittiva**
- 2 Inquadramento nella zona OMI**
- 3 Inquadramento catastale**
- 4 Inquadramento toponomastico**
- 5 Documentazione fotografica**

Allegato 1 – SCHEDA TECNICO-DESCRITTIVA - 1/3

SCHEDA TECNICO DESCRITTIVA - SOPRALLUOGO DEL 03/10/2018									
Richiesta di STIMA Prot. TA 54318/05/09/2018									
Tecnico incaricato della stima		Salinaro Angelo							
Dati della Richiesta di STIMA									
Ente Richiedente		Comune di Sava							
Scopo della stima		Alienazione immobile proprietà comunale							
Destinazione Immobile		Produttivo							
Comune e indirizzo		Sava, via per San Marzano							
DATI CATASTALI	Foglio	particella	porzione / subalterno	piano	qualità / categoria	classe	Consistenza	R.A. / data di ultimazione	R.D. / R.C.
catasto terreni	77	11			E.U.		8527 mq		
catasto fabbricati	77	11			F/3				
(SI/NO)		(Motivo del mancato sopralluogo interno)							
Sopralluogo interno		SI							
Controllo di Conformità		(SI/NO)	(breve descrizione della difformità riscontrata)						
stato di fatto – mappa		SI							
stato di fatto – elaborato planim.		SI							
stato di fatto – planimetria		SI							
CARATTERISTICHE POSIZIONALI									
forma lotto		Irregolare o Allungata			natura suolo edificabile			normale	
giacitura lotto		Pianeggiante			accesso da strada			Provinciale	
natura suolo agricolo		Organica			eventuali servitù				
Servizi Commerciali		(Vicino/Lontano /Assente)			Prospicenza			(Vicino/Lontano /Assente)	
alimentari		assente			monumenti			assente	
abbigliamento		assente			spazi culturali			assente	
farmacie		assente			parchi e aree paesaggistiche			assente	
banche		assente			discariche/impianti inquinanti			assente	
Infrastrutture di Collegamento		(Vicino/Lontano /Assente)			Trasporti e Servizi Pubblici			(Vicino/Lontano /Assente)	
autostrada		assente			bus			assente	
strada statale		assente			distrib. Carb.			lontano	
strada provinciale		vicino			parcheggi			assente	
strada comunale		vicino			scuole			assente	
ferrovia		assente			servizi sanitari			assente	
CARATTERISTICHE TERRENO									
Dotazioni Terreni		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)		tipologia				
irrigazione		NO							
vigneto		NO							
protezioni		NO							
sistemazioni		NO							
recinzioni		SI		normale		muro a secco			
pozzi		NO							
altro		NO							

Allegato 1 – SCHEDE TECNICO-DESCRITTIVA - 2/3

CARATTERISTICHE FABBRICATO				
Strutture Fabbricato		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	materiali
strutture portanti verticali		SI	scadente	muratura
strutture portanti orizzontali		SI	scadente	cemento armato,
Finiture Fabbricato		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	materiali / tipologia
pavimentazioni		SI	scadente	
rivestimenti soffitti		SI	scadente	
controsoffitti		NO		
rivestimenti	facciate	SI	scadente	
	interni	SI	scadente	
serramenti e infissi	interni	SI	scadente	
	esterni	SI	scadente	
Impianti Fabbricato		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	anno di realizzazione
impianto fognario		SI	scadente	1975
impianto idraulico		SI	scadente	1975
impianto elettrico		SI	scadente	1975
gas		NO		
antincendio		NO		
telefonico		NO		
citofono / videocitofono		NO		
allarme/antintrusione		NO		
ascensore		NO		
montacarichi		NO		
Servoscala		NO		
riscaldamento		NO		
Condizionam. / climatiz.		NO		
energie alternative		NO		
cablaggio		NO		
prot. scariche atmosferiche		NO		
Parti Comuni Fabbricato		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	dettagli
Androne / Guardiola		NO		
Alloggio portiere o custode		NO		
locali tecnici / cisterne		NO		
cortile / giardino		SI	scadente	
impianti sportivi		NO		
parcheggi / autorimessa		NO		
Galleria commerciale		NO		
Servizi igienici		SI	scadente	
Area di carico/scarico		NO		
Pertinenze Fabbricato		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	dettagli
rimesse / box / stalle / pollai		SI	scadente	
depositi / cantine / soffitte silos		SI	scadente	
CARATTERISTICHE UNITÀ IMMOBILIARE				
N°		altezza media (m)		(SI/NO/non rilevato)
livelli interni	1	4		attico
N°		tipo utilizzo		balconi
servizi igienici				NO
N°		N° fruibili dai disabili		terrazzi
accessi	1	0		NO
N°		N°		giardini esclusivi
Per negozi				NO
sviluppo vetrine	(m)			ripostigli
lunghezza porticato	(m)			NO
lunghezza fronte strada	(m)	3		cantine
N° stelle		N° stanze		NO
N° posti/letto				soffitte
Per Strutture Ricettive				NO
N°		N°		parcheggi esclusivi
				NO
				magazzini e depositi (per negozi)
				SI
				piano di carico (per uuu produttive)
				NO
				open space (per uffici)
				NO
Finiture interne u.i.u.		(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	materiali
pavimentazioni		SI	scadente	
rivestimenti pareti		SI	scadente	
rivestimenti soffitti		SI	scadente	
controsoffitti		NO		
servizi igienici	rivestimenti	SI	scadente	
	sanitari	SI	scadente	
serramenti e infissi	interni	SI	scadente	
	esterni	SI	scadente	

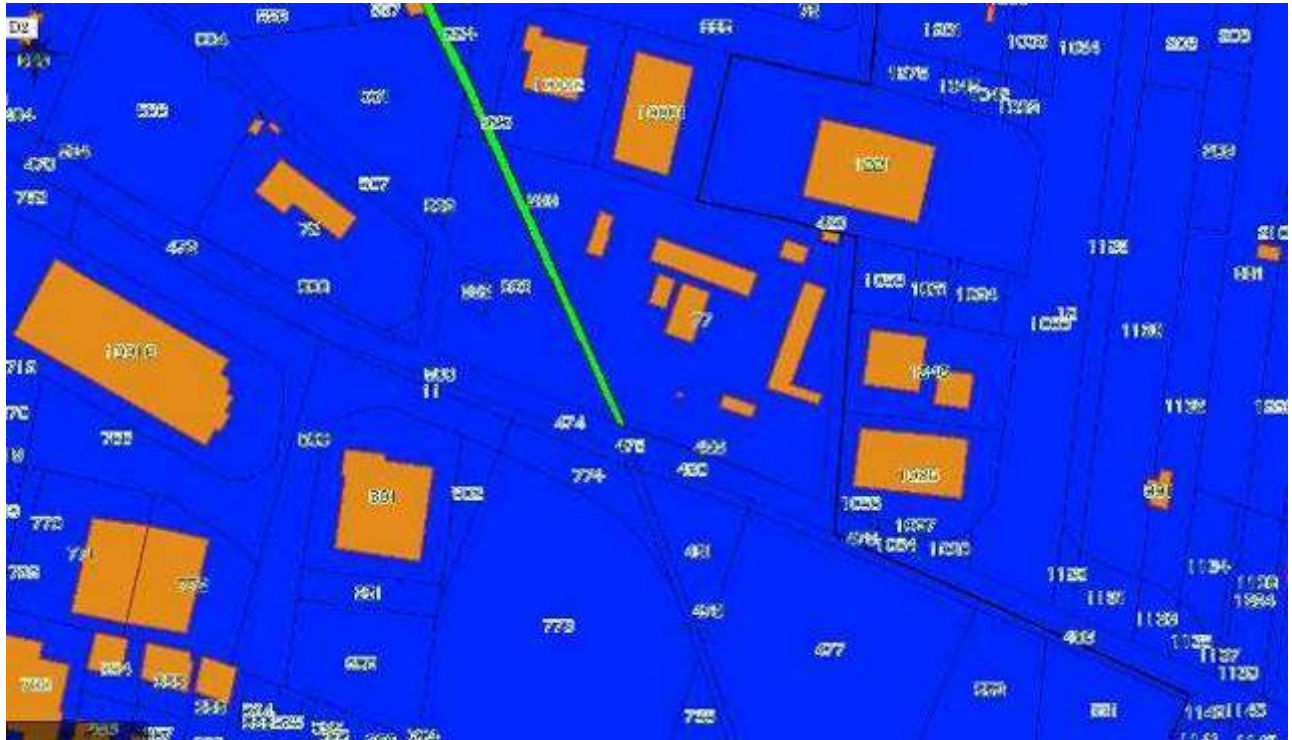
Allegato 1 – SCHEDA TECNICO-DESCRITTIVA – 3/3

Impianti u.i.u.	(SI/NO/non rilevato)	(ottimo/normale/scadente)	anno di realizzazione
impianto idrico-sanitario	SI	scadente	1975
impianto elettrico	SI	scadente	1975
gas	NO		
antincendio	NO		
telefonico	NO		
citofono / videocitofono	NO		
allarme/antintrusione	NO		
Ascensore/montacarichi	NO		
Servoscala interno	NO		
riscaldamento autonomo	NO		
condizionamento / climat.	NO		
energie alternative priv.	NO		
cablaggio	NO		

Numero di affacci	Caratteristiche qualitative u.i.u.	(ottimo/normale/scadente)
affacci panoramici (si/no)	Affaccio prevalente	normale
Orientamento affacci (uiu residenziali)	Luminosità	ottima
Zona giorno	Distribuzione	scadente
Zona notte	Stato manutentivo	scadente
prevalente	Appetibilità commerciale (solo per negozi)	


NOTE	

Il tecnico incaricato	Taranto, 03/10/2018
Salinaro Angelo	V.to Responsabile Reparto Servizi Tecnici (Angelo SALINARO)



Zonizzazione OMI

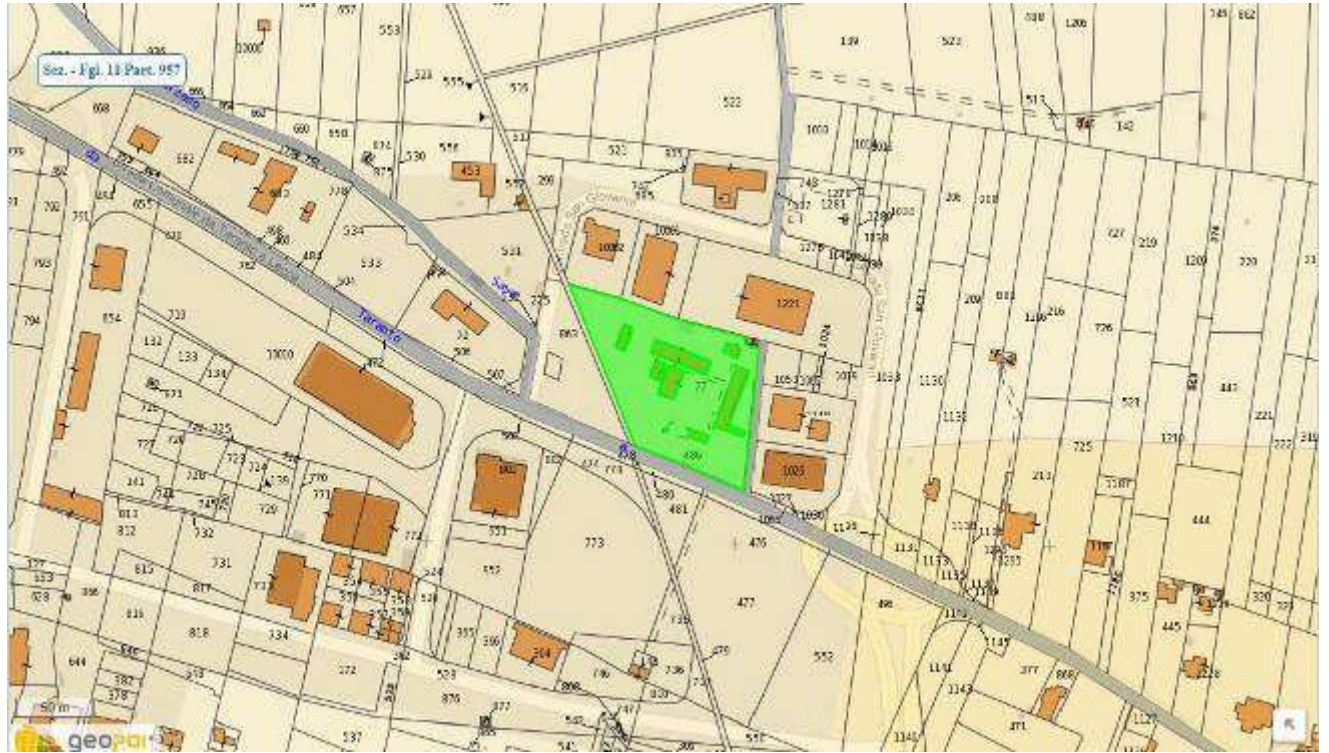
LEGENDA


 Zona: D2 - Periferica

Zonizzazione OMI

ALLEGATO N°2

<i>scala</i>	ridotta
<i>data</i>	16.10.2018



Stralcio di mappa Fig. 11, p.IIa 77

Stralcio della mappa catastale

ALLEGATO N°3

<i>scala</i>	ridotta
<i>data</i>	16.10.2018



Ortofoto aerea
 Comune di Sava Fg. 11, p.lla 77.

Inquadramento Toponomastico

ALLEGATO N°4

scala	ridotta
data	16.10.2018



1



2



3



4



5



6

Foto 1/2/3/4/5/6 : vedute esterne ed interne dell'immobile

Documentazione fotografica

ALLEGATO N°5

data 03.10.2018