



**Agenzia del
Territorio**



Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenzia-territorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 80416110585

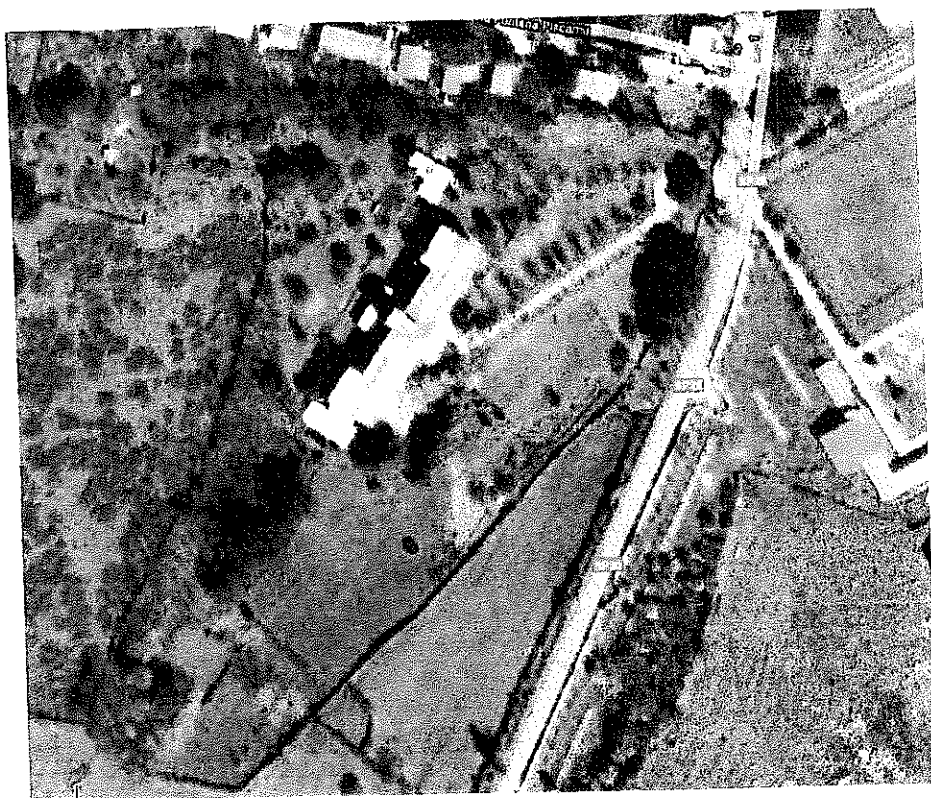
prot. n. 6173
del 09/09/2010

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del valore di
mercato di un complesso immobiliare in comune di
Santu Lussurgiu - località «San Leonardo»**

Direzione Regionale per la Sardegna - Ufficio Provinciale di Oristano

Via Reatrice c'A-borsa Torre C - Tel. 0783 77051 - fax 0783 70787 - 09170 Oristano - oristano@agenzia-territorio.it



committente

CROCE ROSSA ITALIANA - Comitato regionale SARDEGNA

Via 21 Aprile 1945, 2 - 09126 Cagliari - Tel. 070 4651715 fax 070 451513 - P.I. 01190410957 - 0904812021

prot. **6173** del **09/09/2010**

**Relazione di stima di un complesso immobiliare sito in località "San
Leonardo di Sietes Fuentes"**

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
<i>Notizie di carattere generale</i>	3
<i>Caratteristiche del complesso</i>	3
<i>Caratteristiche dell'unità immobiliare</i>	3
<i>Utilizzo attuale</i>	3
<i>Identificazione catastale</i>	3
<i>Consistenza</i>	4
DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	5
<i>Quadro normativo vigente</i>	5
<i>Applicazione di norme cogenti</i>	5
<i>Descrizione urbanistica</i>	5
Generalità	5
Destinazione urbanistica	5
Prescrizioni urbanistiche	5
Vincoli urbanistici	5
<i>Potenzialità edificatorie residue</i>	5
<i>Certificato di conformità</i>	6
<i>Contratti di locazione</i>	6
<i>Servitù ed altri diritti reali</i>	6
PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
<i>Criteri e metodologie estimative</i>	6
<i>Individuazione dello scopo della stima</i>	6
<i>Analisi del mercato immobiliare</i>	7
Analisi generale del mercato	7
Analisi del segmento di mercato di riferimento	7
<i>Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento</i>	7
<i>Procedimento a costo di riproduzione</i>	8
<i>Determinazione del valore</i>	15
CONCLUSIONI	16

PREMESSA

Nell'ambito della convenzione stipulata il 21/09/2007 prot. 70368, tra l'Agenzia del Territorio e la Croce Rossa Italiana - Comitato Centrale, è stato richiesto all'Agenzia determinare il più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare ubicato in comune Santu Lussurgiu, località "San Leonardo". Esaminata la documentazione allegata ed eseguito un opportuno sopralluogo in data 15/03/2011, si è proceduto alle indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Notizie di carattere generale

Il complesso oggetto di valutazione, è ubicato a circa 6 Km dall'abitato di Santu Lussurgiu, sulla strada provinciale n. 20, in direzione Macomer, presso la località "San Leonardo di Siete Fuentes".

La località, rinomata per le risorse naturali e la particolare posizione, comprende oltre al borgo, immerso in un bosco di alto fusto con le omonime fonti di acqua termale, una antica chiesa del '700, un complesso alberghiero, un importante complesso fieristico (destinato alla valorizzazione del cavallo) e, inoltre, uno stabilimento per l'imbottigliamento delle acque di fonte.

Caratteristiche del complesso

Il compendio, immediatamente a ridosso dell'abitato, con accesso diretto dalla S.P. n.20, comprende il fabbricato principale di 3 piani fuori terra, alcune parti ubicate al piano seminterrato e tre locali accessori nelle immediate vicinanze del fabbricato principale oltre ad un ampio parco circostante di circa 3,5 ha. Secondo i dati ricavati in sopralluogo il complesso risulta edificato tra gli anni 50 e 60 del secolo scorso, con varie destinazioni d'uso; nato per un uso sanitario nel corso del tempo è stato sede del corpo forestale e sede della Croce Rossa

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, nel suo complesso, si articola su tre corpi di fabbrica; la struttura è costituita da muratura portante e solai piani latero-cementizi che risultano in discreto stato di conservazione e manutenzione; la copertura, inclinata, necessita di interventi di manutenzione straordinaria per via del cattivo stato di manutenzione in cui versa; gli infissi sono in legno ma in cattivo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti igienico-sanitario e di riscaldamento e i rivestimenti interni sono stati parzialmente asportati e danneggiati in seguito a ripetute incursioni vandaliche da parte di ignoti, nonostante gli interventi della Croce Rossa Italiana tesi a limitare dette intrusioni.

Utilizzo attuale

All'attualità l'intero complesso versa in scarse condizioni di conservazione e manutenzione in quanto oramai inutilizzato da parecchio tempo.

Identificazione catastale

L'immobile è distinto al Catasto del comune di Santu Lussurgiu con i seguenti dati censuari:

Nuovo Catasto Terreni

foglio	particella	categoria/qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
36	1137	Ente Urbano	-	3.79.00	-	-

già intestato alla ditta "Croce Rossa Italiana".

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio	particella	sub. cat.	classe	consistenza	indirizzo	rendita
36	7	B/1	U	16195 m ³	via S. Lussurgiu-Macomer p. S1	€ 11'709.63

intestato alla ditta "Associazione Italiana della Croce rossa" con sede in Roma.

Consistenza

La superficie nominale complessiva delle area su cui sorge il complesso in questione, dedotta dalla Banca Dati del N.C.T., ammonta a 37.900 m². L'area libera, in passato, è stata destinata in buona parte a parco del complesso ma, all'attualità, è in completo abbandono e priva di manutenzione; in essa si possono ancora intravedere alcune porzioni dei vecchi viali e le essenze arboree originariamente impiantate.

Come già accennato il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra, una parte di seminterrato ed alcuni locali accessori, le consistenze del complesso possono essere così individuate:

Ex Ospedaletto - corpo A

descrizione	superficie	coeff. ragg.	superficie ragguagliata
locali al piano terra	1'500 m ²	1.00	1'500 m ²
veranda al piano terra	99 m ²	0.40	40 m ²
locali al piano primo	1'455 m ²	1.00	1'455 m ²
locali al piano secondo	1'455 m ²	1.00	1'455 m ²
locali al piano seminterrato	215 m ²	0.60	129 m ²
totale corpo A			4'579 m²

Ex Officina - corpo B

descrizione	superficie	coeff. ragg.	superficie ragguagliata
locali accessori al piano terra	163 m ²	0.60	98 m ²
totale corpo B			98 m²

Ex Lavanderia e casa del custode - corpo C

descrizione	superficie	coeff. ragg.	superficie ragguagliata
locali accessori al piano terra	179 m ²	1.00	179 m ²
locali accessori al piano seminterrato	107 m ²	0.60	64 m ²
totale corpo C			243 m²

Complesso

descrizione	superficie ragguagliata
totale generale - corpo A + corpo B + corpo C	4'920 m²

Le consistenze sopra descritte, dedotte dagli elaborati grafici presentati all'atto dell'accatastamento, vengono riepilogate nel seguente schema:

DATI METRICI GENERALI		SUPERFICI	
superficie del lotto	37'900 m ²	area lorda di pavimento ALP	4'920 m ²
sedime del fabbricato	1'941 m ²	AREA COPERTA TOTALE	4'920 m²
altezza massima	11 m	parcheggi, viabilità ASP	959 m ²
volumetria	18'000 m ³	verde ASV	5'000 m ²
		parco naturale ASPN	30'000 m ²
superficie di pertinenza	35'959 m ²	AREA SCOPERTA TOTALE	35'959 m²

DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Quadro normativo vigente

Il quadro normativo vigente è rappresentato dal Piano Paesaggistico Regionale (L.R. 25 novembre 2004, n. 8) e dal Piano Regolatore Generale.

Applicazione di norme cogenti

Tra le prescrizioni della zona si rileva il **vincolo di inedificabilità totale**.

Descrizione urbanistica

Generalità

L'area del complesso in esame è posta al margine edificato della borgata di San Leonardo.

Destinazione urbanistica

L'area su cui sorge il complesso in argomento è inquadrata, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in Zona "G3" località da piantumare e rimboschire.

Prescrizioni urbanistiche

In relazione alle disposizioni del P.R.G. sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

PARAMETRI URBANISTICI		
Indice di Fabbricabilità Territoriale	IFT	0.00 m ³ /m ²
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	IFF	0.00 m ³ /m ²
Rapporto massimo di copertura	RC	0%
Altezza massima consentita	Hmax	non può superare quella degli edifici circostanti

Vincoli urbanistici

Nelle prescrizioni di zona, secondo lo strumento urbanistico vigente, si riscontra il **vincolo di inedificabilità totale**. E' superfluo precisare che sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi volumetrici.

Potenzialità edificatorie residue

In relazione al vincolo di inedificabilità totale, posto dal Piano Regolatore Generale, non vi è per l'area del complesso alcuna potenzialità residua.

Certificato di conformità

Il complesso in oggetto, in considerazione anche dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versa, non è dotato dei requisiti di conformità urbanistica ed edilizia.

Contratti di locazione

L'immobile, attualmente, non è locato

Servitù e altri diritti reali

Non si riscontrano servitù o altri diritti reali per l'immobile.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'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, che ha come obbiettivo 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 derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa, di scuola anglosassone.

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

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

- 1 La metodologia, diretta basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.
- 2 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, attraverso la determinazione di uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Individuazione dello scopo della stima

La Croce Rossa Italiana, proprietaria degli immobili in oggetto, è intenzionata alla cessione del fabbricato, pertanto vuole conoscere il più probabile valore di mercato del fabbricato per esperire un'eventuale asta pubblica.

Analisi del mercato immobiliare

Analisi generale del mercato

Relativamente all'andamento generale del mercato immobiliare in località San Leonardo si può notare che esso è abbastanza modesto e riguarda per lo più immobili a destinazione residenziale - turistica.

La borgata è costituita essenzialmente di seconde case (per vacanze) e vi è pure un piccolo albergo e un centro ippico.

Analisi del segmento di mercato di riferimento

All'attualità non è possibile avere alcuna statistica riguardante compravendita di immobili di medesima vocazione.

Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Tenuto conto che l'immobile in stima rientra nell'ambito degli immobili a destinazione non ordinaria, scarsamente apprezzati dal mercato e che si configura verosimilmente come opera pubblica, la valutazione sarà effettuata in base al criterio del costo di riproduzione deprezzato, utilizzato come procedimento indiretto per la determinazione del valore di mercato. Infatti anche nella zona circostante non si individua alcun mercato di immobili di natura e consistenza confrontabile al bene oggetto di valutazione.

Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili vetusti. Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario fare ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di comfort e di sicurezza e delle carenze dell'immobile da valutare.

La somma dei fattori produttivi nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene. Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni di ordinarietà e di indifferenza.

La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti ad imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce la indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

Il procedimento:

l'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \Sigma k - \Delta$$

nella quale:

- V** è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;
- Σk** sono i costi necessari alla sua produzione, comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare
- Δ** è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

Procedimento a costo di riproduzione

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato si concretizza secondo la esplicitazione delle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione del valore di riproduzione al nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;

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

tempistica dell'operazione immobiliare		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da lottizzare	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1	8 mesi
durata dei lavori fino alla consegna	n2	18 mesi
durata del periodo di commercializzazione (opere commissionate)	n3	10 mesi
durata totale dell'operazione	$n = n1 + n2 + n3$	36 mesi

Nel caso specifico si tratta di un'operazione immobiliare di entità medio-grande e i tempi di realizzazione sono piuttosto impegnativi, pari a 3 anni circa. Tutti i costi dei fattori produttivi sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si colloca logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, vale a dire al tempo:

$$n = n1 + n2 + n3$$

Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;

Nel caso in esame non si dispone di dati di riferimento che consentano di dedurre il valore dell'area per comparazione diretta con altre ad analoga destinazione e di prezzo noto ma esistono banche dati di operatori immobiliari specializzati (Coldiretti, Unione Agricoltori, Consorzio Fidi dell'ABI) per mezzo delle quali sono stati ricavati alcuni dati storici già filtrati su transazioni avvenute nella regione agraria di riferimento, per cui si è ritenuto equo attribuire all'area in oggetto un valore unitario pari a 2.00 €/m².

Gli oneri indiretti relativi all'acquisto dell'area, distinti in oneri fiscali (imposta di registro 8%, imposta ipotecaria 2% e imposta catastale 1%), oneri di mediazione (4%) e oneri notarili (variabili con l'importo di acquisto e commisurati nella fattispecie intorno al 3-4%), si valutano nel nostro caso in misura pari al 18% del prezzo di acquisto dell'area:



COSTO DELL'AREA		aliquota %	valore unitario €/m ²	quantità	costo €
COSTI	Costo di acquisto area CAA		2.00	37'900 m ²	€ 75'800.00
ONERI	Oneri di acquisto area OAA	18%		€ 75'800.00	€ 13'644.00
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI CA = CAA + OAA					€ 89'444.00

Da tale procedimento, quindi, per l'area su cui sorge l'immobile in oggetto si desume un valore di **€ 89'444.00**

Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione:

Il complesso in questione può essere comparato a due differenti tipologie costruttive: la prima, un intervento di edilizia alberghiera (riportato dalla pubblicazione "Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano" ed. DEI - Tipografia del Genio Civile 2010 - scheda D8 edilizia terziaria - complesso alberghiero); la seconda, un intervento di edilizia scolastica (scheda DEI F2 - edilizia pubblica - scuola media superiore).

Medesima operazione è stata effettuata per le aree verdi (scheda DEI 11 e 12 - opere esterne - giardini pubblici) e per la viabilità (scheda DEI 14 - parcheggio, strade e marciapiedi - strade pubbliche).

Pertanto si ottengono i seguenti risultati:

FABBRICATO			caratteristiche dell'opera di riferimento							
n°	tipologia	fonte	oggetto	luogo	data	superficie m²	volume m³	altezza m	tempi	costo unitario rilevato
1	Edilizia terziaria	DEI D8	Complesso alberghiero	Nord Italia, accessibilità al cantiere norma e. terreno pianeggiante	2010	15000	80000	5.33	19 mesi	535 €/m²
2	Edilizia pubblica	DEI F2	Scuola media superiore per 750 posti	Nord Italia, accessibilità al cantiere norma e. terreno pianeggiante	2010	7500	24750	3.30	16 mesi	660 €/m²
coefficiente di omogeneizzazione										costo unitario reso omogeneo al caso in esame [€/m²]
n°	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale					
1	1.00	1.10	1.10	1.10	1.33	712.09				
2	1.00	1.10	1.10	1.00	1.21	798.60				
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI [€/m²]										755.34
MEDIA COSTI UNITARI IN C.T. [€/m²]										755.00

AREA VERDE			caratteristiche dell'opera di riferimento							
n°	tipologia	fonte	oggetto	luogo	data	superficie m²	volume m³	altezza m	tempi	costo unitario rilevato
1	Opere esterne	DEI I1	Giardino pubblico	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2010	10500			6 mesi	30 €/m²
2	Opere esterne	DEI I2	Giardino pubblico	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2010	18670			9 mesi	32 €/m²
coefficiente di omogeneizzazione										costo unitario reso omogeneo al caso in esame [€/m²]
n°	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale					
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00					30.00
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00					32.00
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI [€/m²]										31.00
MEDIA COSTI UNITARI IN C.T. [€/m²]										31.00

VIABILITA'			caratteristiche dell'opera di riferimento								
n°	tipologia	fonte	oggetto	luogo	data	superficie m²	volume m³	altezza m	tempi	costo unitario rilevato	
1	Parcheggio strade e marciapiedi	DEI I4	Strada pubblica	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2010	4125			6 mesi	86 €/m²	
coefficiente di omogeneizzazione									costo unitario reso omogeneo al caso in esame [€/m²]		
n°	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza		livello qualitativo	coefficiente finale					
1	1.00	1.00	1.00		1.00	1.00			86.00		
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI [€/m²]										86.00	
MEDIA COSTI UNITARI IN C.T. [€/m²]										86.00	

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e quelli commisurati al costo di costruzione, gli onorari professionali e le spese di commercializzazione sono valutati sulla base delle tabelle e tariffe professionali o da pubblicazioni del settore immobiliare e normalmente adottate nelle stime immobiliari.

Gli oneri di urbanizzazione (OUPS - OCC):

l'incidenza adottata rientra nei valori generalmente consigliati in letteratura tecnica specializzata, variabile tra il 7% e il 15% (Stime degli immobili:

metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - ed.
DEI - Tipografia Genio Civile).

Gli onorari professionali (OP):
in base ai costi di costruzione complessivi (valutati circa € 3.952.000), si rica-
va una parcella di circa € 630.000,00 (per una percentuale di circa il 16% totale).

Le spese generali e di amministrazione (SG)
si ritiene congruo di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo
tecnico di costruzione (CTC) e dell'importo degli oneri di urbanizzazione (OUPS
+ OCC).

Le spese di commercializzazione (SC):
si applica l'incidenza dell'1% del valore dell'immobile, che è quella che si
assume nel caso concreto.

I risultati di calcolo sono riassunti nella tabella seguente.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		tasso o aliquota %	prezzo unitario €/m ²	quantità	costo €
Costo di costruzione Superficie coperta	CSC		755.00	4'920 m ²	€ 3'714'298
Costo sistemazione Superficie Esterna - parcheggi e strade	CSEP		86.00	959 m ²	€ 82'474
Costo sistemazione Superficie Esterna - verde	CSEV		31.00	5'000 m ²	€ 155'000
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	OUPS	7%		€ 3'951'772	€ 276'624
Oneri di urbanizzazione sul costo di Costruzione	OCC	3%		€ 3'951'772	€ 118'553
Oneri professionali - op% x (CSC + CSEP)	OP	16%		€ 3'951'772	€ 632'284
Spese generali e amministrazione - sg% x (CSC + CSEP + OJ)	SG	2%		€ 4'346'949	€ 86'939
Spese di commercializzazione - 1% x VM	SC	1%	900.00	4'920 m ²	€ 44'276
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	CC				€ 5'110'448

Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;

Gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale
preso in prestito, le formule dell'interesse composto:

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

dove: **C** capitale investito;
d quota di debito (percentuale di indebitamento);
qⁿ coefficiente di attualizzazione ove $q = 1 + r$
 r = tasso di interesse sul debito;
n tempo di maturazione dei fattori economici.

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento ai tempi ipotizzati per la
conclusione dell'operazione immobiliare (vedi la tempistica) e solo
sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito) con
l'ipotesi che il credito venga erogato in unica soluzione, in un momento
intermedio della fase di costruzione, stimato ai 2/3 della stessa.

Il tasso di interesse sul debito è stato determinato, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi (compatibile con EurIRS per operazioni maggiori ad un anno, maggiorato dello spread di mercato, pari a 3,1%.

Nel caso in oggetto si ipotizza un rapporto di indebitamento del promotore pari al 50 % di tutti i capitali necessari all'operazione immobiliare.

ONERI FINANZIARI			costi €	tasso r %	tempi mesi	quota di debito %	oneri finanziari
Oneri finanziari su costi diretti e indiretti dell'Area	OFA	$= CA \times d \times [(1+r)^t - 1]$	€ 89'444	3,10%	36	50%	€ 4'289
Oneri finanziari su costi diretti e indiretti del Fabbricato	OFC	$= CC \times d \times [(1+r)^t - 1]$	€ 5'110'448	3,10%	16	50%	€ 106'158
ONERI FINANZIARI			OF = OFA + OFC				€ 110'447

Determinazione dell'utile del promotore:

L'utile di promotore costituisce il profitto complessivo, al lordo delle imposte, che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare (in tale voce sono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio di impresa) e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito (coincidente con l'epoca della stima) ovvero con il tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

L'utile del promotore, determinato nel seguito con metodo classico, si fissa in percentuale dei costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari. Tenendo conto della durata dell'operazione immobiliare, della ridotta rischiosità (essendo un'opera pubblica) e che il rischio grava quasi esclusivamente sulla sola figura del costruttore, si assume una percentuale del 5,5%.

UTILE DEL PROMOTORE			costi €	oneri finanziari €	costi totali €	aliquota %	
su costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari	UPA	$= p \times (CA - OFA)$	89'444	4'289	93'733	5,5%	€ 5'155
su costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	UPC	$= p \times (CC - OFC)$	5'110'448	106'158	5'216'606	5,5%	€ 286'913
UTILE DEL PROMOTORE			UP				€ 292'069

Determinazione del valore di riproduzione al nuovo;

Di seguito si riepilogano i costi di acquisto dell'Area, i costi di costruzione del Fabbricato, gli oneri finanziari e l'utile del promotore, la cui somma conduce alla determinazione del valore di riproduzione a nuovo VN.

COST. DIRETTE E INDIRETTE AREA	CA = CAA + OAA	€ 89'444
COST. DIRETTE E INDIRETTE DI COSTRUZIONE	CC = CSC + CSE + OU + OP + SG + SC	€ 5'110'448
ONERI FINANZIARI	OF = OFA + OFC	€ 110'447
UTILE DEL PROMOTORE	UP = UPA + UPC	€ 292'069
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO	VN = CA + CC + OF + UP	€ 5'602'408

Nella tabella successiva si riepilogano le incidenze del costo tecnico di costruzione e del costo di acquisto dell'area rispetto al valore di riproduzione a nuovo.

nuovo.						
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	CTC	= CSC + CSE	€	3'951'772	70.54%	
COSTO DIRETTO DELL'AREA	CAA		€	75'800	1.35%	
			sommando	€	4'027'572	71.89%
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO	VN	= CA + CC + OF + UP	€	5'602'408	100%	

Calcolo del deprezzamento:

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Di conseguenza, nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito:

$$Vd = Vn - \Delta = Vn - \delta \cdot Vn = (1 - \delta) \cdot Vn$$

con:

Vn valore di mercato a nuovo del solo edificio;
 Vd valore di mercato deprezzato del solo edificio.

Nel caso in esame l'unico deprezzamento da considerare è quello relativo al deterioramento fisico. Quest'ultimo è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Nel caso in esame, la metodologia utilizzata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria dei componenti edilizi ed applicando per esse la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC), nata per edifici industriali e rurali ma applicata, spesso, nella prassi estimale per altre tipologie, come quella in esame, poiché essa delinea un andamento del deprezzamento nel tempo decrescente con concavità verso l'asse delle x e quindi con un deprezzamento più lento nella fase iniziale della vita utile dell'immobile.

Tale metodologia si esprime nella formula seguente:

$$\Delta_F = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \cdot \gamma_i \cdot V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = \frac{t_i}{n_i} \cdot 100$$

- n_i vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o aumentarne il valore).
- t_i età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso fra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione).
- γ_i incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere del fabbricato sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

La determinazione del deprezzamento si effettuerà, pertanto, attraverso i seguenti passi operativi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie di opere con diversa vita utile (nel caso in esame: strutture, finiture e impianti);
 - calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo del solo edificio;
 - calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula dell'UEEC;
 - determinazione del deprezzamento fisico come somma dei deprezzamenti di tutte le categorie individuate.
- Assumendo la tipologia edilizia già presa a riferimento (scheda DEI F2 - scuola media superiore), le tre incidenze percentuali si calcolano attribuendo le percentuali per ogni tipologia di opere alle categorie di riferimento e sommando i contributi di ciascuna.

F2 - Scuola media (Prezzi Tipologie Edilizio - DEI Tipografia del genio civile)				incidenze per categorie di opere		
cod	descrizione	costo in Euro	incidenza	strutture	finiture	impianti
1	scavi e riporti	€ 54'829	1.11%	1.11%		
2	opere in c.a. (travi, pilastri e solai)	€ 1'943'510	39.27%	39.27%		
3	vespai, sottofondi e pavimenti	€ 358'893	7.25%	7.25%		
4	solamenti e impermeabilizzazioni	€ 49'820	1.01%	1.01%		
5	murature e tavolati	€ 141'842	2.87%	2.87%		
6	intonaci (rasature e controsoffitti)	€ 289'173	5.84%	5.84%		
7	carine e loggature	€ 32'046	0.65%		0.65%	
8	rivestimenti e zoccolini	€ 41'996	0.85%		0.85%	
9	coperture e lattonerie	€ 246'627	4.96%		4.96%	
10	opere in legno e ferro	€ 112'883	2.28%		2.28%	
11	opere da vetraio	€ 37'537	0.76%		0.76%	
12	opere da pittore	€ 251'705	5.09%		5.09%	
13	opere da serramentista	€ 334'875	6.77%		6.77%	
14	impianto di riscaldamento	€ 326'091	6.59%			6.59%
15	impianto idrosanitario, antincendio e gas	€ 122'078	2.47%			2.47%
16	impianto elettrico	€ 263'234	5.32%			5.32%
17	impianto ascensori	€ 40'487	0.82%			0.82%
18	assistenza impianti	€ 153'508	3.10%			3.10%
19	assistenza opere di specialità	€ 147'880	2.99%			2.99%
costo totale		€ 4'949'014	100.00%	57.35%	21.37%	21.28%

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 come segue:

	strutture	finiture	impianti
vita utile n	100 anni	30 anni	20 anni

e si determina il coefficiente di deprezzamento δ per l'intero fabbricato

DEPREZZAMENTO		età apparente I (anni)	vita utile anni	A=U/n %	incidenza %	coeff. deprezz. δ
quota deprezzamento strutture	$AS = [(AS + 20)^2 / 140 - 2.86] \cdot S$	55	100	56%	57.35%	21.40%
quota deprezzamento finiture	$AF = [(AF + 20)^2 / 140 - 2.86] \cdot F$	55	30	100%	21.37%	21.37%
quota deprezzamento impianti	$AI = [(AI + 20)^2 / 140 - 2.86] \cdot I$	55	20	100%	21.28%	21.28%
QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALE		$\delta_{tot} = \sum [(Ai + 20)^2 / 140 - 2.86] \cdot I$				64.05%

Determinazione del valore

Tutti i dati tecnico-economici fin qui elaborati vengono inseriti nella tabella riepilogativa seguente, utile alla determinazione del valore di mercato con il metodo del valore deprezzato.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
costi	CAA	Costo di area sito area		2.00	m ²	37'800	75'800
oneri	OAA	Oneri di acquisto area	18%		€	75'800	13'644
	CA	COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI					89'444

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO			tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
costi	CSC	Costo di costruzione Superfici coperte		755.00	m ²	4'820	3'714'298
	CSLP	Costo sistemazione Superfici Esterne - parcheggio		86.00	m ²	353	82'174
	CSEV	Costo sistemazione Superfici Esterne - verde		31.00	m ²	5'000	155'000
	OUPS	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	7%			3'951'772	276'824
	OCC	Oneri di urbanizzazione su costo di Costruzione	3%			3'951'772	118'553
oneri	OP	Oneri professionali	18%		€	3'951'772	632'284
	SG	Spese generali e amministrazione	2%		€	4'346'849	86'939
	SC	Spese di commercializzazione	1%	900.00	m ²	4'820	44'276
	CC	COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE					5'110'448

ONERI FINANZIARI			costi €	tasso r	tempi (mesi)	quota di debito %	oneri finanziari €
oneri	OIA	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti da Area	89'444	3.10%	36	50%	4'289
oneri	OFC	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti da Fabbricato	5'110'448	3.10%	16	50%	108'158
	OF	ONERI FINANZIARI					110'447

UTILE DEL PROMOTORE			costi €	oneri finanziari €	costi totali €	aliquota p %	utile del promotore €
oneri	UPA	sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri	88'444	4'280	92'723	5,53%	5'156
oneri	UPC	sui costi diretti e indiretti di costruzione e su altri oneri	5'116'448	106'58	5'216'938	5,53%	286'913
UP			UTILE DEL PROMOTORE				292'069

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO							5'602'408
DEPREZZAMENTO		età apparente t (anni)	vita utile anni	A = t/n %	incidenza γ	coeff. deprezz. δ	VALORI €
quota deprezzamento strutture	S	55	100	55%	57,35%	21,40%	
quota deprezzamento finiture	F	55	30	100%	21,37%	21,37%	
quota deprezzamento impianti	I	55	20	100%	21,28%	21,28%	
QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALI		$\delta_{tot} = \frac{[A\delta + 20\delta^2/140 - 2,86]}{1}$					64,05%
VA	Costi totali dell'Area						98'889
VNC	Costi totali di costruzione a nuovo						5'503'519
Δ	Deprezzamento complessivo = tot x VNC						3'525'192
VM	VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						2'077'216
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.l.							2'077'200

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra riportato, si rassegna la presente relazione di stima determinando il valore totale dell'immobile in oggetto, riferito all'attualità, pari a complessivi:

€ 2'077'200.00 (euro duemilionesettantasettemiladuecento/00)

Trattandosi di una perizia particolareggiata e ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile un'alea estimale di $\pm 10\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato del complesso oggetto della presente stima.

Il Responsabile tecnico
Antonio Careddu

Antonio Careddu

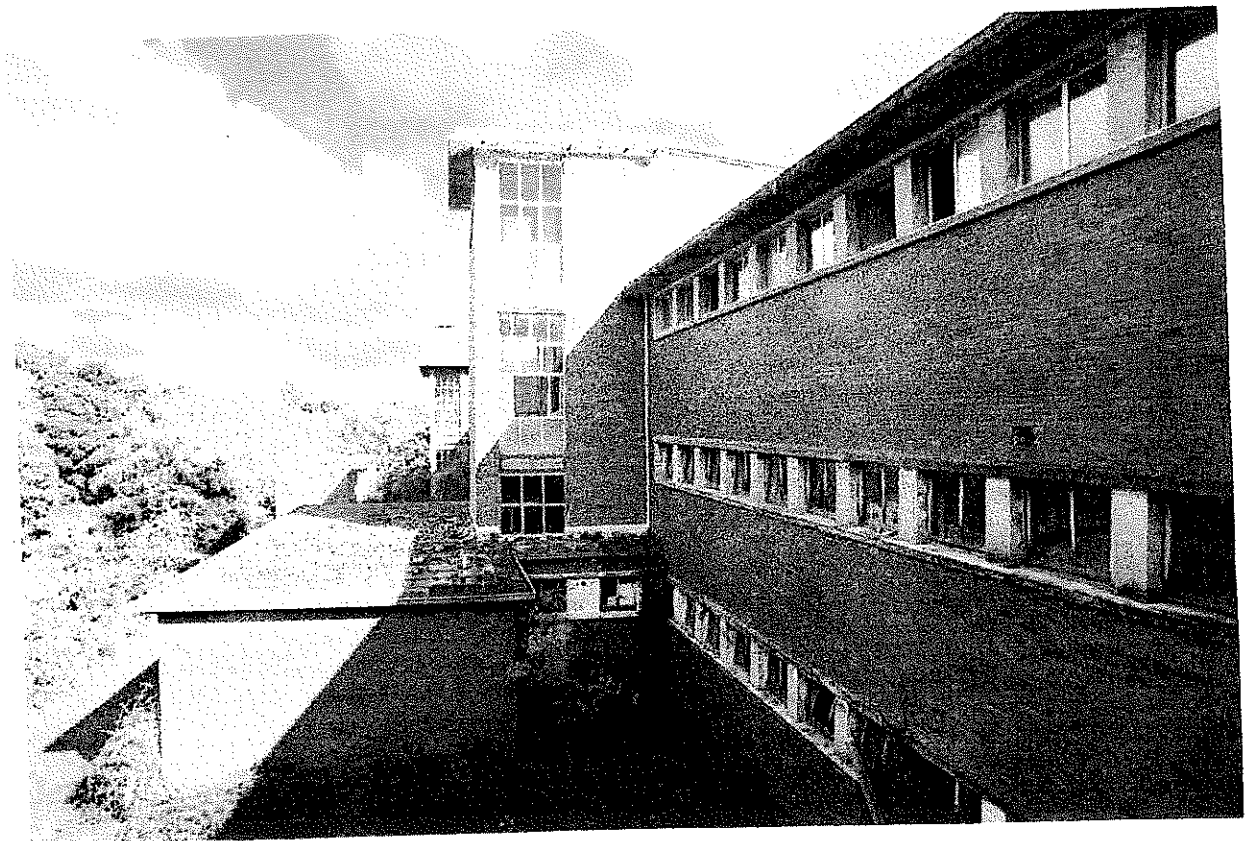
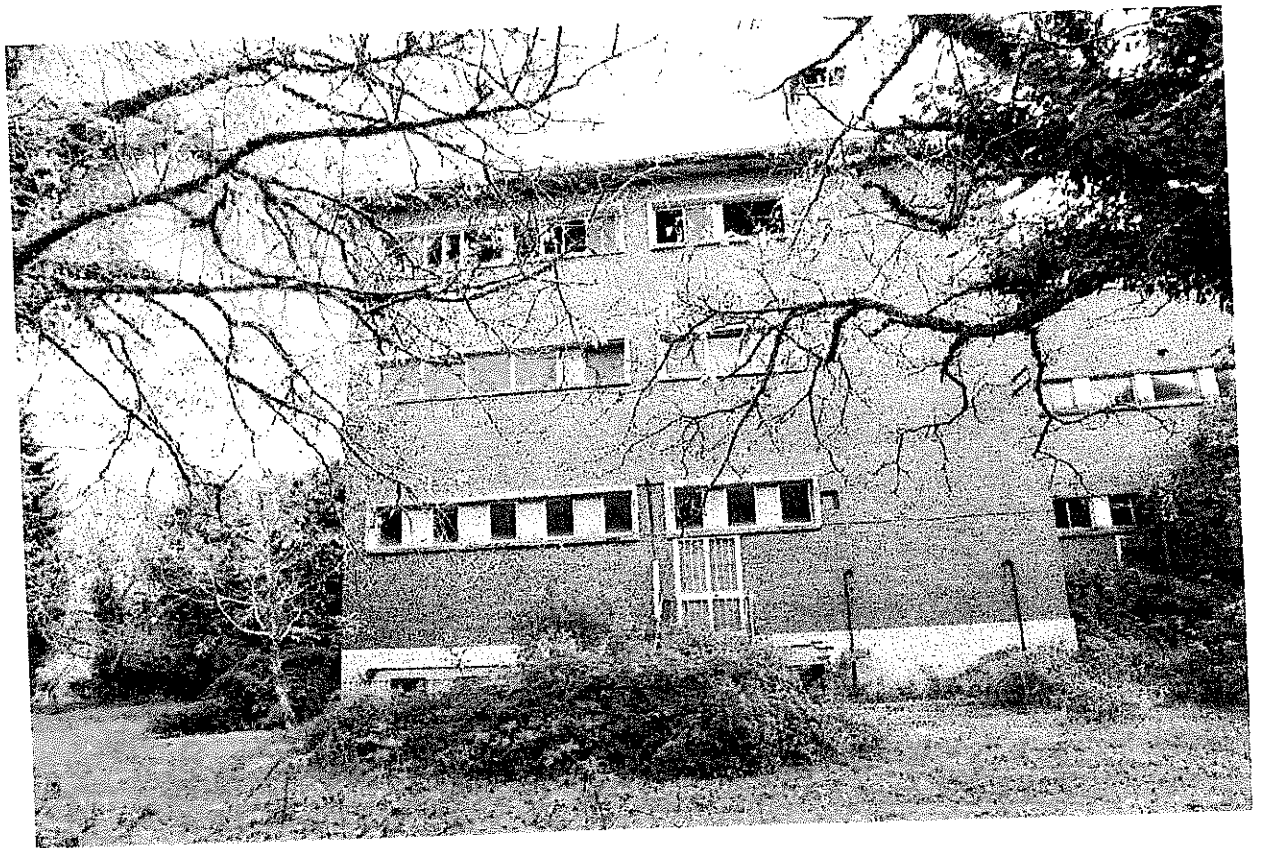
Il Direttore
Rinaldo Onofri

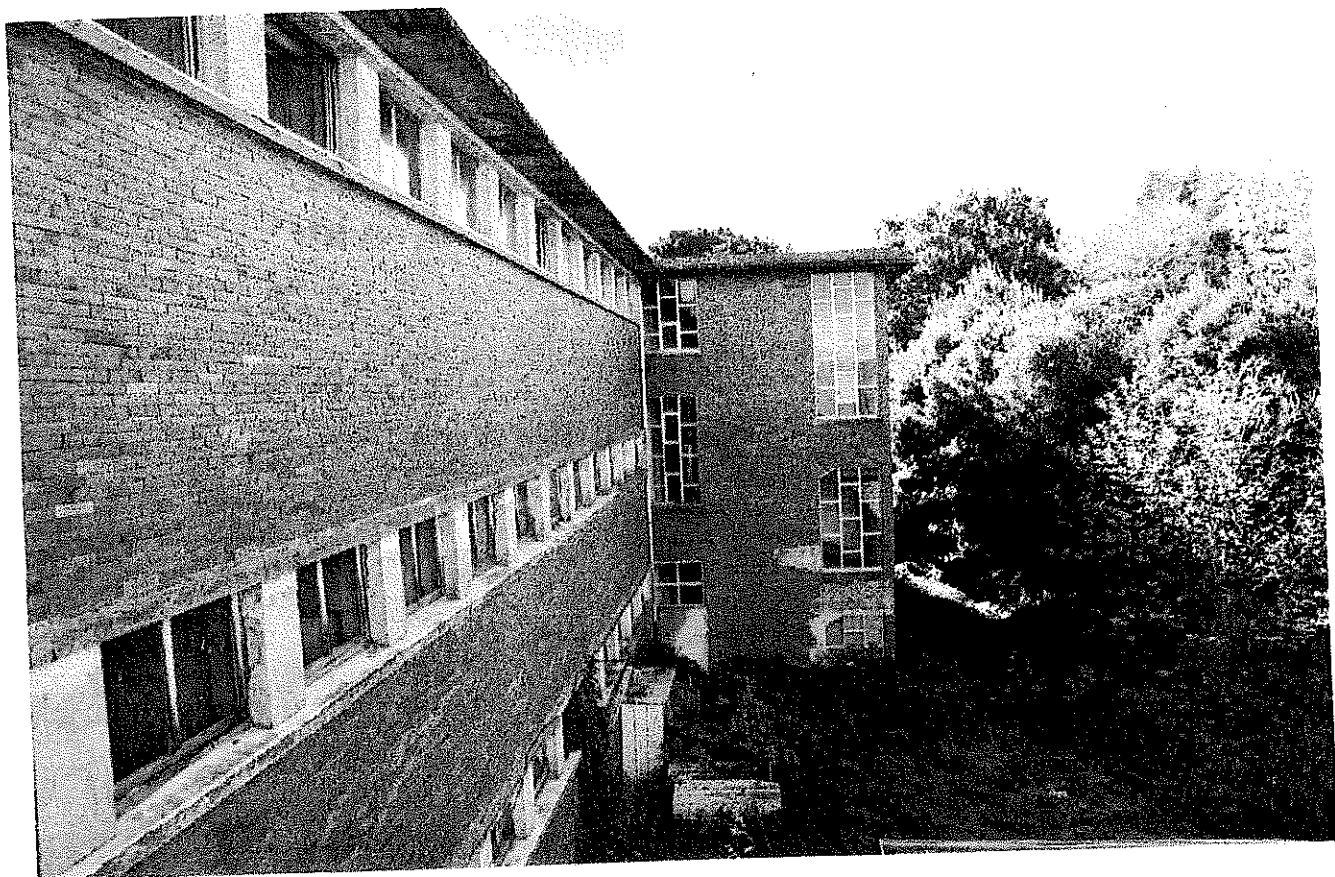
Rinaldo Onofri

Oristano, 18/01/2012

Alla presente si allegano:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa;
- stralcio del programma di fabbricazione;
- planimetrie.





Per Visura

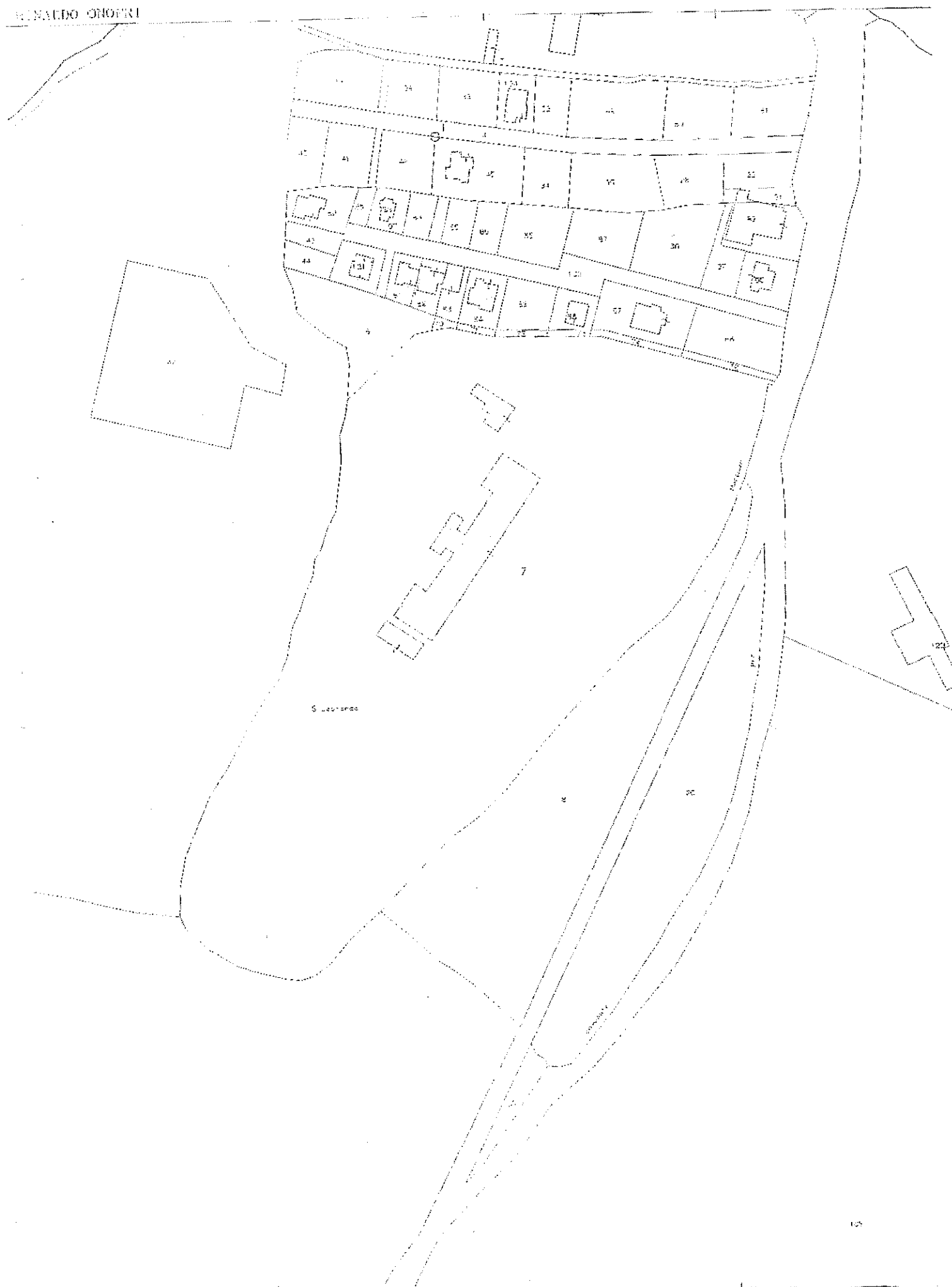
25 Gen-2012 10:16
Prot n 08013009/2012

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778 000 x 552 000 metri

Comune: SANTU LUSURGIU
Foglio: 36
Catastro: CANNOLI A

Particella: 7





- Zona C : di espansione residenziale, comprende anche le altre due sottozone:

- sottozona C₁ :

- sottozona C₂ :

- Zona D : - artigianale, comprende le seguenti sottozone:

- sottozona D₁ - artigianale nelle località di "Sa Niera" e "Ziu Frasu";

- sottozona D₂ - artigianale e di piccole industrie;

- sottozona D_{pip} - piano insediamenti produttivi;

- sottozona D₃ - ampliamento industrie esistenti a San Leonardo;

- Zona E : - agricola, comprende anche l'altra sottozona:

- sottozona E₁ - agricola di salvaguardia;

- Zona F : - turistica, comprende le seguenti sottozone:

- sottozona F₁ : turistica con insediamenti stagionali a San Leonardo;

- sottozona F₂ : turistica con particolari vincoli a San Leonardo

- sottozona F₃ : turistica con insediamenti stagionali a "La Madonnina";

- sottozona F₄ : complesso turistico-sociale (camping montano a "Funtana le S'Elighe - Funtana Longa");

- sottozona F₅ : zone di interesse paesistico;

- Zona G : - servizi generali, comprende le seguenti sottozone:

- sottozona G₁ : impianti tecnologici in località "Sa Rocca";

- sottozona G₂ : parco comunale nel colle di San Giuseppe;

- sottozona G₃ : località da piantumare e da

- 46 -

c) SOTTOZONA G₃ - LOCALITA' DA PIANTUMARE E RIMBOSCHIRE

Questa sottozona individua e localizza le parti di territorio soggette, per la particolare posizione panoramica ed espositiva a monte dell'abitato, alla piantumazione ed al rimboschimento, principalmente con essenze indigene (castagno - agrifoglio - leccio - rovere) , per la destinazione a parco.

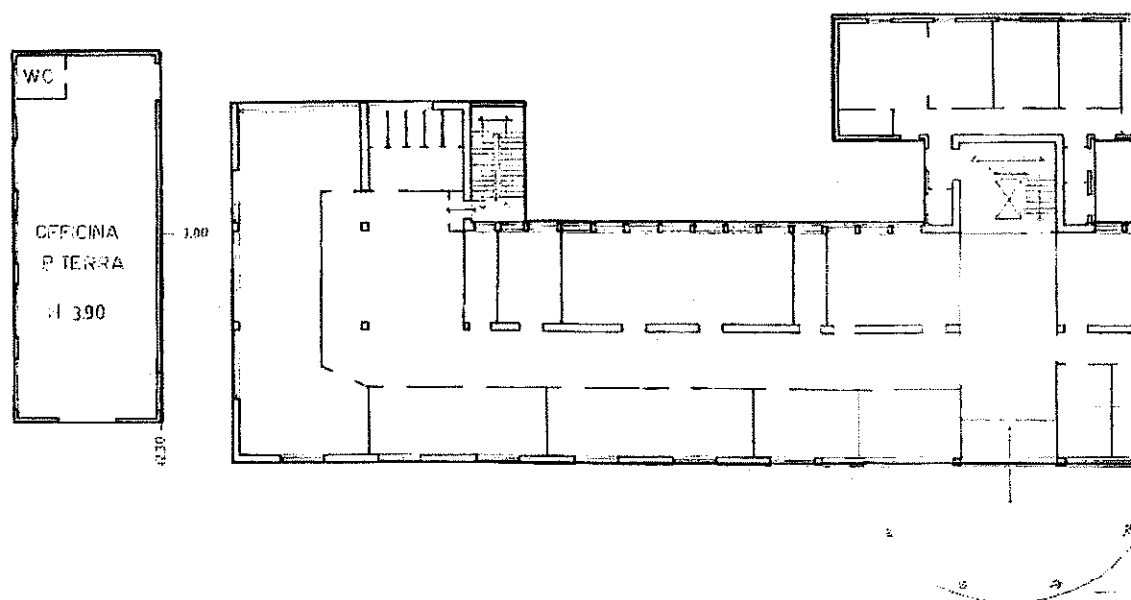
In questa sottozona è vietata l'edificazione per qualsiasi uso.

Sono consentite opere di riordino e recinzione dell'area con muretti a secco in pietra locale (per terrazzamenti e chiudende) e rete metallica plastificata di colore verde.

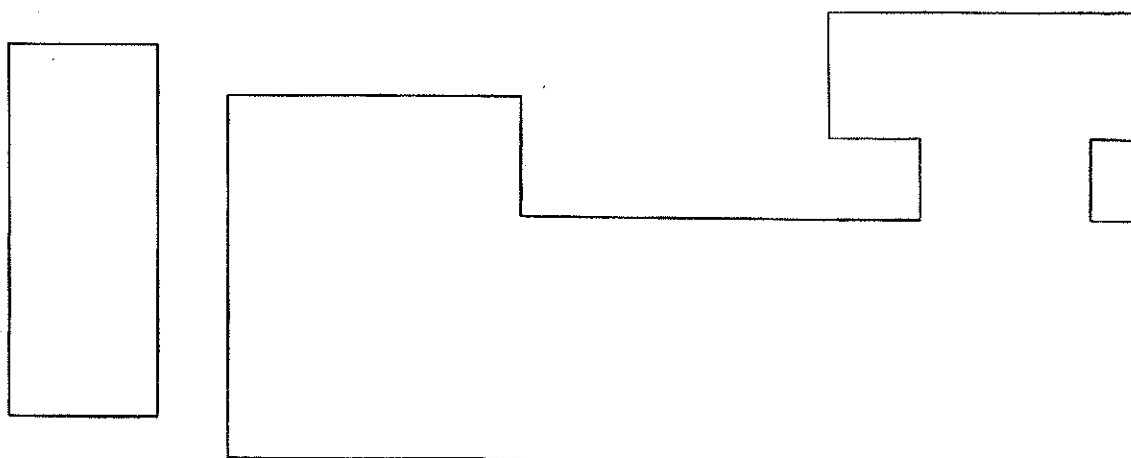
L'area così definita verrà destinata a parco pubblico per la salvaguardia ambientale ed il tempo libero.



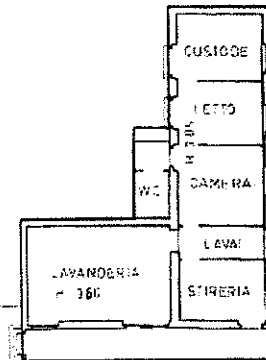
planimetria piano T



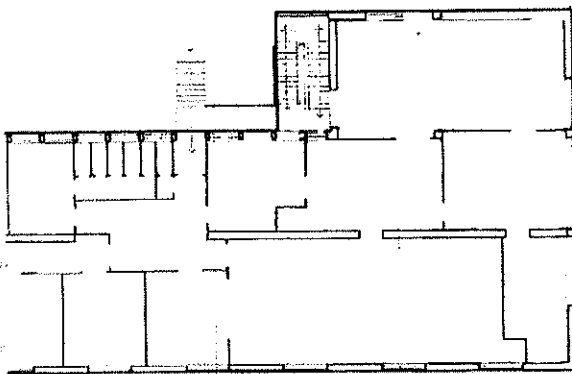
planimetria piano S1



TERRA

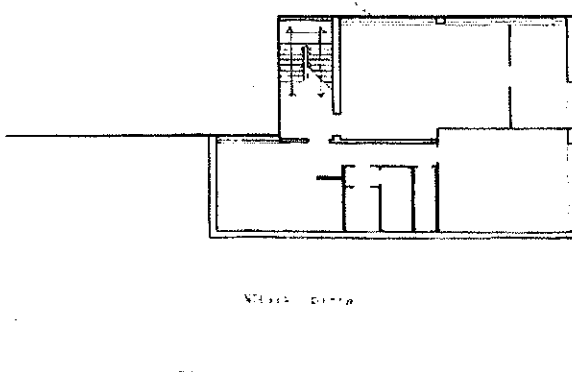
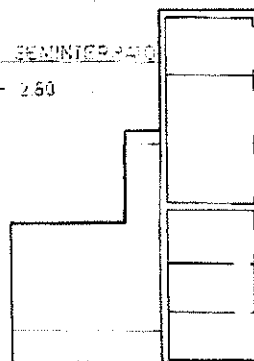


Infante 0.71



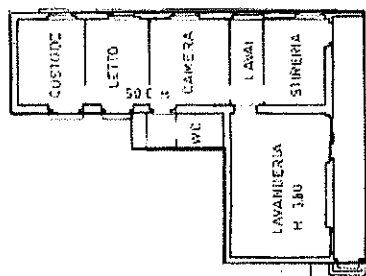
1.° SEMINTE-PAR

- 250

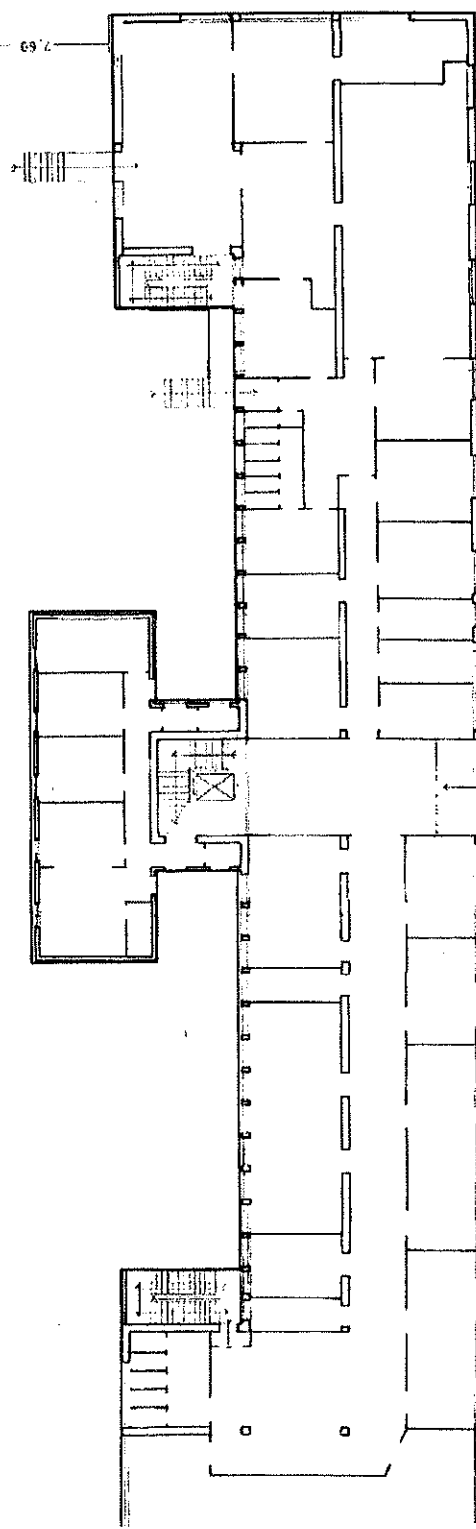


3.° SEMINTE-PAR

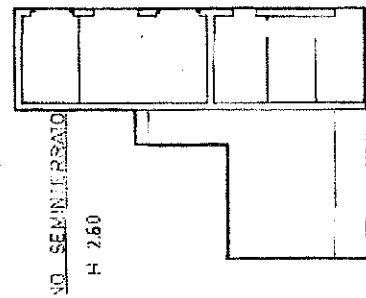
ano T



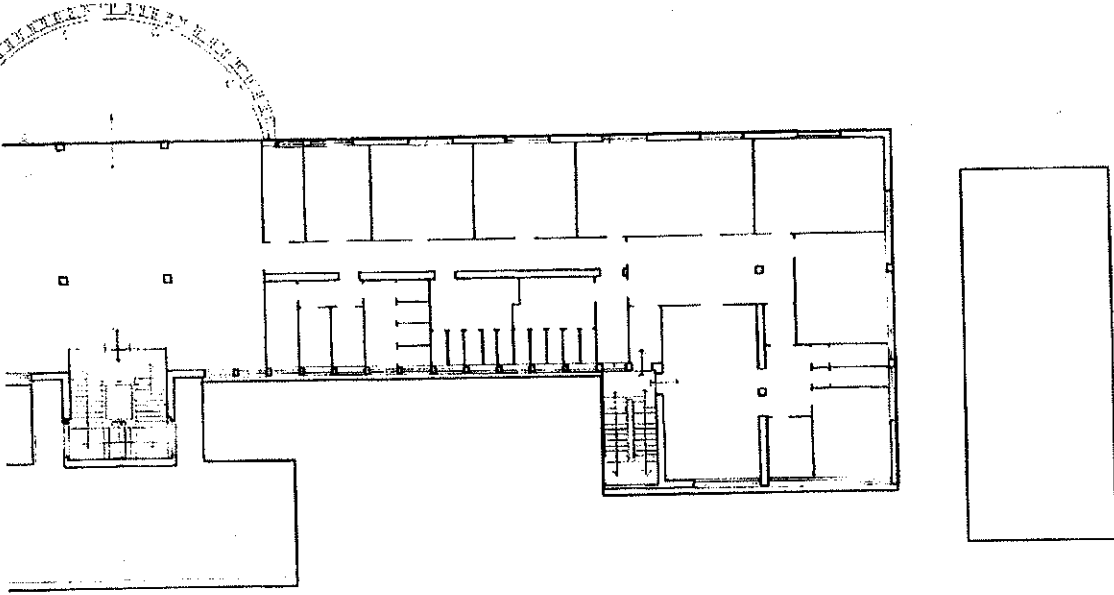
7.69



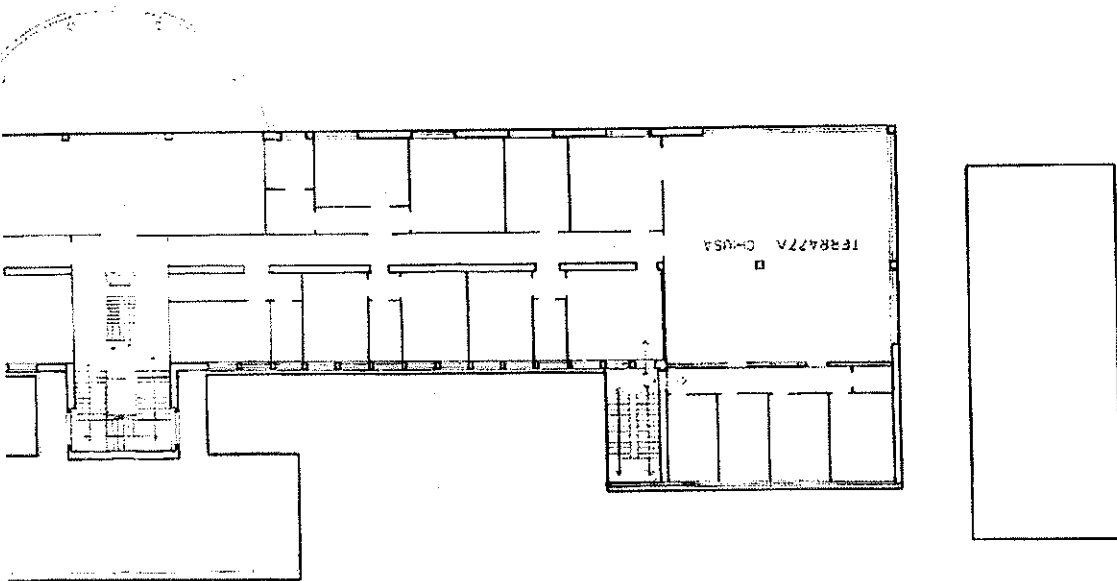
ano S1

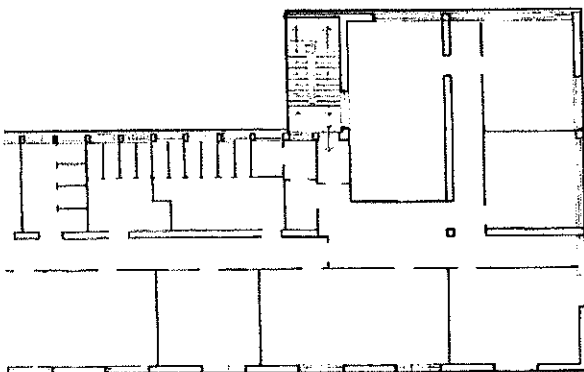
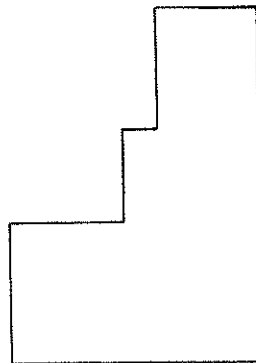
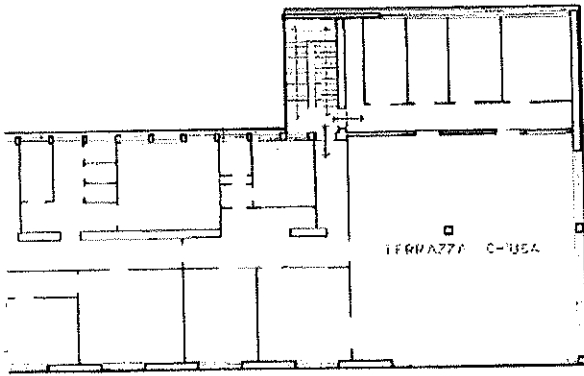
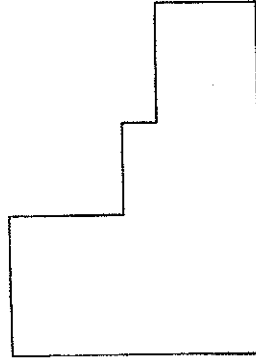


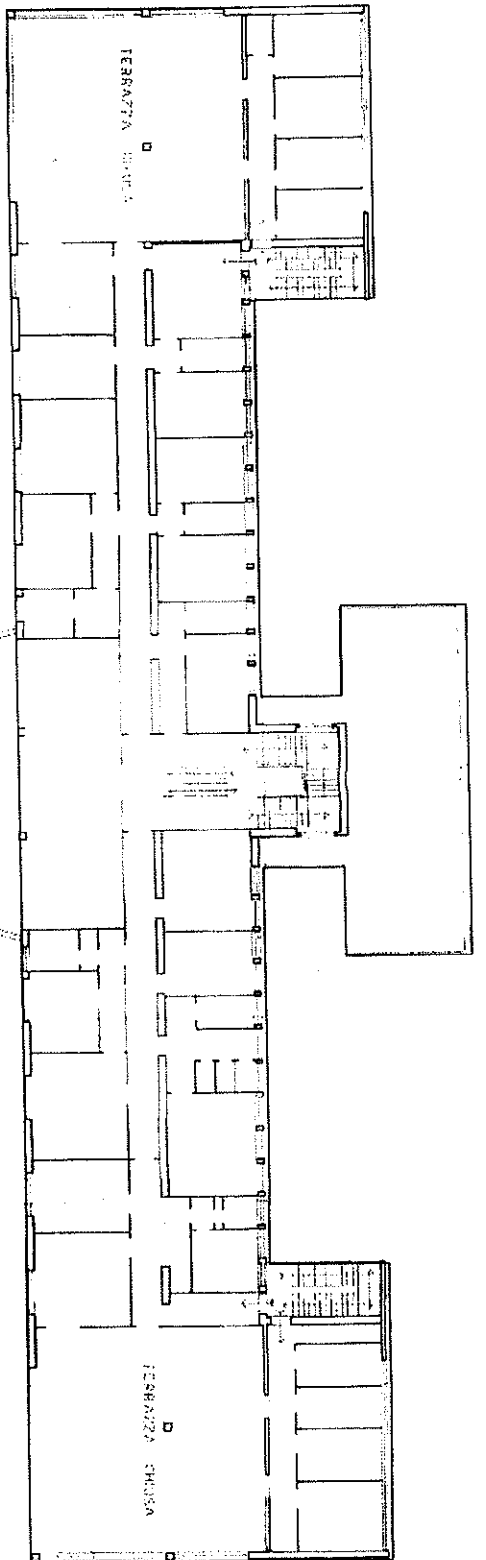
planimetria piano 1



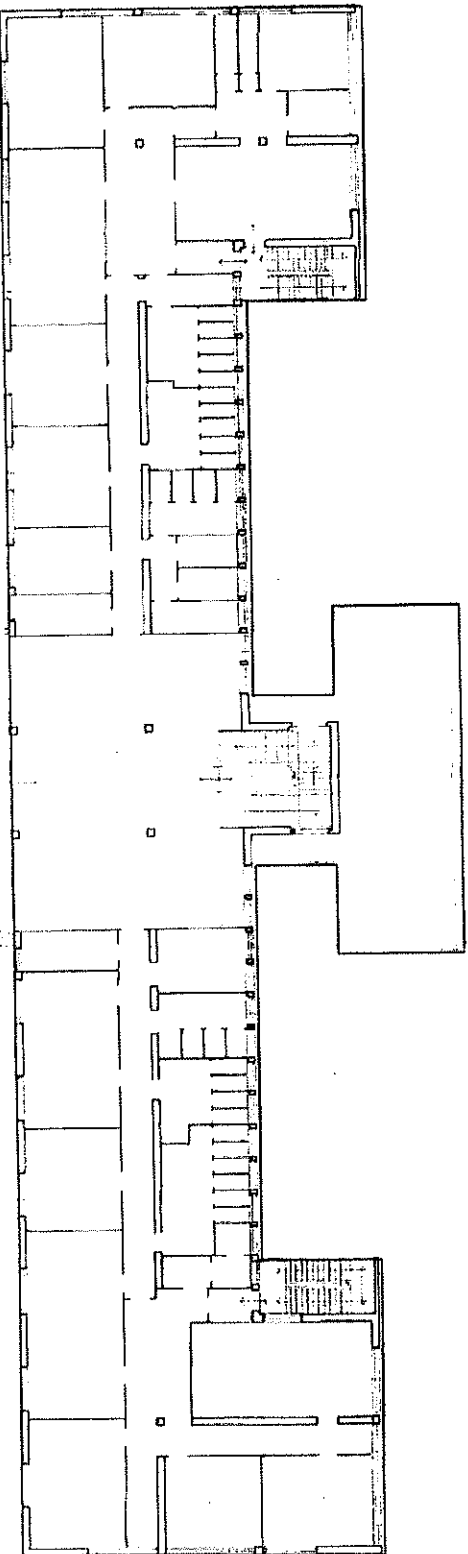
planimetria piano 2







imetria piano 1





Utente: BMBMRC60B11H501S

Convenzione: CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - SERVIZIO 9° (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00038882009



Ufficio provinciale di: ORISTANO Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2014

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Denominazione: ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA Sede: ROMA (RM)

Immobili individuati: 1

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Dati
	Proprietà	SANTU LUSSURGIU (OR) VIA S.LUSSURGIU -MACOMER, Piano 1S - T	36	7		cat. B/1	1	16195 mc	Euro:11.709,63		
F	per 1000/1000										

Altri



I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001