

Oggetto

Relazione tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Messina, viale Regina Margherita n° 27.



Prot. n. 1932 del 5/3/2013

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 Oggetto della stima	3
2 Ubicazione, descrizione e consistenza dell'immobile.....	3
3 Dati catastali.....	9
4 Dati di Consistenza.....	10
5 Dati Urbanistici.....	11
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
4 Scopo della stima	13
4.1 Criterio e metodologia estimativa adottata	13
4.2 Individuazione dei singoli fattori economici e conteggi estimali.....	18
4.2.1 Tempistica dell'operazione immobiliare	18
4.2.2 Costo dell'area diretti e indiretti	18
4.2.3 Costo della costruzione	20
4.2.4 Oneri finanziari	26
4.2.5 Utile del promotore.....	27
4.2.6 Valore di riproduzione a nuovo del compendio.....	28
4.2.7 Valore di riproduzione deprezzato.....	29
CONCLUSIONI	30



PREMESSA

In virtù dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n.10135 del 31/10/2012 stipulato tra l'Università degli Studi di Messina (in seguito denominata Università) e l'Agenzia del Territorio (nel seguito Agenzia), l'Università ha conferito un incarico inerente la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà dell'Opera San Giovanni Bosco in Sicilia, sito in Messina, viale Regina Margherita n° 27.

Per l'esecuzione dell'incarico affidato sono stati condotti gli accertamenti previsti, sia in Ufficio, sia nel corso dei diversi accessi sui luoghi, con sopralluogo conclusivo effettuato in data 08/02/2013, con l'ausilio di riprese fotografiche, allo scopo di rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in trattazione. Ancora sono state svolte le opportune indagini di mercato per acquisire i parametri economici da assumere a riferimento.

Reperate tutte le notizie tecniche ed economiche necessarie per effettuare la valutazione richiesta, si è proceduto alla redazione della relazione tecnico-estimativa nel seguito esposta in dettaglio.



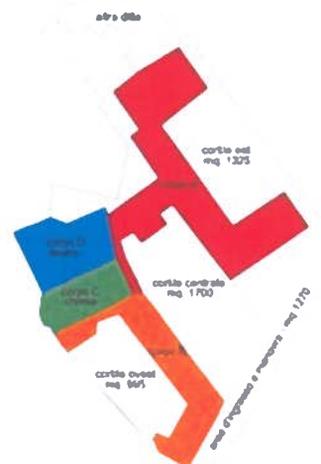
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è denominato "Istituto Salesiano S. Luigi", di proprietà dell'Ente Ecclesiastico "Opera S. Giovanni Bosco in Sicilia", è sito in Messina, Viale Regina Margherita n. 27 e comprende quattro differenti corpi di fabbrica oltre un'area scoperta di pertinenza (vedi planimetria generale a fianco riportata).

Con riferimento al compendio in parola, l'Amministrazione Universitaria Commit-
tente ha trasmesso la "Scheda tecnica di
Immobile" redatta dall'Ente proprietario,
nella quale sono elencati tutti i fabbricati e

le aree scoperte oggetto di valutazione, con associate le relative consistenze metriche, a cui si farà esplicito riferimento nel corso della presente consulenza tecnico-estimativa.



2 UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare in trattazione è stato edificato su un lotto di terreno della superficie di circa mq. 13.000, completamente delimitato da una cinta muraria di sostegno e confinante secondo tre direzioni con strade pubbliche e secondo la quarta direzione con lotti di terreno privati.

E' ubicato a breve distanza (circa ml. 500) dalla svincolo autostradale "Bocchetta" ed è posto in prossimità del Viale omonimo (dista circa ml. 100), presenta quindi una favorevole accessibilità veicolare.

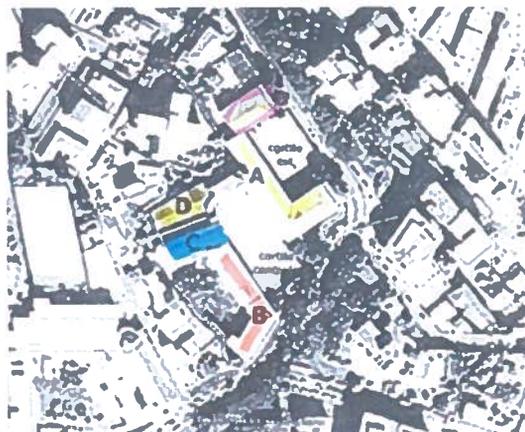
La zona in trattazione risulta non adeguatamente servita dai mezzi di trasporto pubblico urbani, mentre ottimale è il servizio di trasporto pubblico extracomunale, in quanto quasi tutte le autolinee aventi la città di Messina come origine/destinazione dei relativi spostamenti attraversano il Viale Bocchetta.

L'accesso al compendio è assicurato da due differenti vie, il principale avviene dal Viale Regina Margherita n. 27, mentre il secondo accesso attraverso la Via Ansalone n. 2.



Il Viale Regina Margherita rappresenta un tratto della circonvallazione cittadina, caratterizzata dalla presenza quasi esclusiva di fabbricati ad uso residenziale, con limitata presenza di esercizi commerciali.

Come già anticipato, il compendio immobiliare oggetto di valutazione, la cui epoca di costruzione risale all'inizio della seconda metà del secolo scorso, è costituito da quattro differenti corpi di fabbrica, oltre un'area scoperta di pertinenza, come evidenziato nello stralcio aerofotogrammetrico a fianco riportato, dove i corpi di fabbrica sono distinti con un differente codice alfanumerico e colore, così come predisposto nella documentazione trasmessa a quest'ufficio.



Corpo "A"

E' il corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, con configurazione planimetrica a "C"

(di cui nella planimetria a fianco riportata si evidenzia lo sviluppo planimetrico), orientato secondo la direzione di nord-est, affaccia sul Viale Regina Margherita. L'epoca di realizzazione risale a metà del secolo scorso¹. Ha struttura portante mista in c. a. e muratura collaborante di mattoni pieni e solai in c. a.



Lo stesso è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (indipendente dagli altri corpi di fabbrica) a gas metano.

Alla data del sopralluogo il corpo di fabbrica non risultava utilizzato², da informazioni reperite con i rappresentanti della ditta proprietaria si rileva che lo stesso fabbricato viene utilizzato saltuariamente come supporto all'istituto scolastico ospitato nel corpo di fabbrica B. L'ultimo utilizzo continuativo risale a circa 10 anni, quando anch'esso era destinato ad istituto scolastico, con le relative aule,

palestra e sale conferenze.

¹ La facciate sono state completamente ristrutturate nel corso degli anni 1975/76

² Ad eccezione di un ambiente destinato al custode, ove è presente un impianto di videosorveglianza



Il piano terra si compone di n. 16 ambienti, n. 3 vani destinati a deposito, e n. 2 ambienti destinati a servizi igienici collettivi, costituiti complessivamente da n. 15 wc.

Il piano primo è formato da 15 ambienti, oltre 5 vani un tempo destinati a lavanderia, cucina, dispensa, salone ed ufficio, sono ancora presenti n. 8 ambienti destinati a servizi igienici ed un servizio igienico collettivo con n. 6 wc.

Lo stesso piano è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nel corso dell'anno 2011, consistenti nel rifacimento di parte della pavimentazione, nella realizzazione di un nuovo impianto elettrico, nella tinteggiatura e posa in opera di controsoffitto in cartongesso.

Il piano secondo destinato a dormitorio risulta costituito da n. 30 camere con annesso servizio igienico, oltre aula magna e servizi igienici collettivi con n. 20 wc, oltre una sala conferenze, n. 2 aule ed un ambiente destinato ad ufficio.



Annesso al piano terra è un porticato all'attualità utilizzato come corridoio (vedi foto), opportunamente chiuso con infissi in alluminio

anodizzato.

Il piano terzo è composto da n. 6 stanze con annesso servizio igienico e ulteriori n. 2 vani.

I piani sopra illustrati risultano collegati da n. 3 corpi scala e da un impianto ascensore.

Per l'individuazione delle consistenze, di seguito riportate, si farà riferimento alle informazioni fornite dalla ditta committente³:

Piano terra:	superficie interna lorda pari a circa mq. 1.705,00
Piano Primo:	superficie interna lorda pari a circa mq. 1.870,00
Piano Secondo:	superficie interna lorda pari a circa mq. 1.750,00
Piano Terzo:	superficie interna lorda pari a circa mq. 250,00

³ Con riferimento a quanto previsto dall'art. 4, punto 4.4, dell'accordo di collaborazione sottoscritto: "Al fine di procedere all'espletamento dell'incarico, l'Università si impegna a fornire la seguente documentazioneomissis....., dichiarando che le informazioni in essa contenute sono veritiere, complete omissis"



Corpo "B"

Anch'esso ha configurazione planimetrica a "C", ruotata di 180° rispetto alla verticale, con *denti* leggermente divaricati verso l'esterno (di cui nella planimetria a fianco riportata si evidenzia lo sviluppo planimetrico). La parte centrale della "C" si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, mentre il dente lato sud è a due elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati; infine il dente lato nord si sviluppa su un solo piano, corrispondente alla terza elevazione fuori terra del medesimo corpo di fabbrica.



L'epoca di realizzazione è contemporanea a quella del corpo "A".
Il corpo di fabbrica è dotato dei seguenti impianti tecnologici: impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano, impianto antincendio (di recente installazione), ancora è presente un sistema di cablaggio per la distribuzione dei segnali tra le apparecchiature ad esso connesse.

Il corpo di fabbrica è stato oggetto nel corso degli anni 2008-2012 di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento totale dei servizi igienici, e dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, di videosorveglianza, di condizionamento.

Occorre precisare che nella terrazza posta al terzo piano fuori terra sono presenti i pannelli di un impianto fotovoltaico⁴, installato nel 2010.

Alla data del sopralluogo il corpo di fabbrica risultava locato ad altra ditta e destinato a Istituto Scolastico.

Il piano terra, composto dalla parte centrale della "C" e dal dente lato sud è costituito da n. 6 aule scolastiche, n. 2 ambienti destinati a servizi igienici, con rispettivamente il primo n. 2 wc, il secondo n. 3 wc, oltre un ambiente portineria.

Nel piano primo, anch'esso composto dalla parte centrale della "C" e dal dente lato sud, sono presenti n. 7 ambienti destinati ad uffici, n. 17 camere, di cui 3 dotate di wc, ed ancora n. 3 ambienti destinati a bagni collettivi.

Il piano secondo è composto dalla parte centrale della "C" e dal dente lato nord, risulta formato da n. 24 camere destinate alla residenza, dotate ciascuna di servizio wc.

⁴ *avente potenza di KW 19,63*



Il 1° piano seminterrato è formato da n. 4 aule, una biblioteca, un servizio igienico collettivo con n. 2 wc, oltre ulteriore servizio igienico. Lo stesso piano è collegato ai piani superiori da un corpo scala, ancora risulta collegato al piano superiore anche da un corpo scala esterno.

Il 2° piano seminterrato, destinato a deposito, è costituito da n. 6 ambienti⁵.

Di seguito sono illustrate le consistenze, estratte dalle informazioni trasmesse dalla ditta committente:

Piano terra:	superficie interna lorda pari a circa mq. 840,00
Piano Primo:	superficie interna lorda pari a circa mq. 840,00
Piano Secondo:	superficie interna lorda pari a circa mq. 850,00
Piano 1° Cantinato:	superficie interna lorda pari a circa mq. 620,00
Piano 2° Cantinato:	superficie interna lorda pari a circa mq. 450,00

I due corpi di fabbrica sopradescritti sono collegati attraverso un corridoio posto alla terza elevazione fuori terra.

I due corpi di fabbrica, come si vedrà nel paragrafo successivo, costituiscono un'unica unità immobiliare.

Corpo "C"

Trattasi del corpo di fabbrica che ospita la Chiesa avente consistenza pari a circa mq. 690, struttura portante in cemento armato e muratura collaborante in mattoni pieni, ad unica elevazione fuori terra, con due piccole porzioni di piano ammezzato, in particolare sopra l' "ingresso all'aula" è collocata una spaziosa cantoria che accoglie un organo a canne.

La chiesa è caratterizzata da uno stile classico rinascimentale, con pianta rettangolare, a croce latina, estesa per tre navate con esplicito richiamo alla costruzione dei tempi greco-romani.

Le tre navate sono distinte da due fughe di colonne, rivestite in marmo, a forma circolare, con capitelli uguali di stile corinzio. Esse nella loro linearità e armonia mettono in evidenza la parte centrale e le due navate laterali, arricchite da una serie di altari in marmi pregiati, corredati da preziose tele ad olio.



⁵ di cui uno individuato dal subalterno 3, a differenza della restante parte del corpo B sopradescritto e del corpo A che sono individuate dal subalterno 5



Corpo "D"

Trattasi del corpo di fabbrica destinato a teatro, della consistenza di circa mq. 660, con struttura portante in cemento armato e muratura collaborante in mattoni pieni, si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra, con piano ammezzato ospitante la relativa tribuna. E' abilitato ad ospitare n. 350 posti a sedere in sala e n. 154 in tribuna.



AREE SCOPERTE

Cortile est ha configurazione planimetrica rettangolare (vedi planimetria generale §.1), si sviluppa per una superficie di circa mq. 1325, è prospiciente al corpo "A" e confina, secondo la direzione di nord-est, con il Viale Regina Margherita. Alla data del sopralluogo risultava destinato a parcheggio. Ha pavimentazione in piastrelle di cemento, in prossimità dei quattro angoli sono presenti n. 4 essenze arboree. Lungo la linea di confine con la scarpata prospiciente il viale R. Margherita risulta delimitato da parapetti metallici.

Cortile centrale ha configurazione planimetrica rettangolare, si sviluppa per una superficie di circa mq. 1700. Ha pavimentazione in piastrelle di cemento, e risulta destinato a campo per attività sportive. E' delimitato lungo l'angolo di sud-est con cancello e ringhiera in ferro.



Cortile ovest ha configurazione planimetrica assimilabile ad un trapezio, con accesso dalla via Ansalone, si sviluppa per una superficie di circa mq. 995, ha pavimentazione in piastrelle di cemento.



Handwritten signature

Area d'ingresso e manovra consente l'accesso al cortile centrale ed al cortile est (quello ovest è raggiungibile esclusivamente dalla via Ansalone), Ha pavimentazione in conglomerato bituminoso e si sviluppa per una superficie di circa mq. 1270, risulta delimitata, in porzione del suo sviluppo, con parapetti decorativi in cemento.



3 DATI CATASTALI



Al Catasto Fabbricati del Comune di Messina, il compendio in argomento ricade nel foglio di mappa 109 (di cui nella figura a fianco è riportato un estratto della mappa catastale) ed è costituito dalle seguenti unità immobiliari, aventi gli identificativi e dati censuari appresso illustrati:

Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	consistenza	Rendita - € -	destinazione	Corpo di fabbrica
241	2	Viale R.Margherita, 27	T-1°	D/3				Teatro	D
241	3	Viale R.Margherita, 27	S1-T	C/2	4	20 mq		deposito	D
241	4	Viale R.Margherita, 27		D/1	4			Cab.ENEL	
241	5	Viale R.Margherita, 27	S2-3	B/1		34746 mc			A e B
D		Viale R.Margherita, 27	T	E/7				Chiesa	C

Le unità immobiliari di cui al precedente prospetto risultano tutte intestate alla ditta: Opera San Giovanni Bosco in Sicilia con sede in Catania, ad eccezione dell'unità contraddistinta dal sub. 4, che risulta in proprietà alla suddetta ditta solo per la quota del 50%, mentre la rimanente quota è di proprietà della società Enel Distribuzione s.p.a..



4 DATI DI CONSISTENZA (PLANO-VOLUMETRICI)

I dati relativi al computo delle consistenze del compendio immobiliare in trattazione sono stati desunti dalla documentazione tecnica fornita dal Committente, opportunamente riscontrati con misurazioni a campione eseguite in fase di sopralluogo.

La consistenza catastale complessiva dell'area ove insiste il complesso di cui (inclusa quindi l'area di sedime dei fabbricati presenti) misura mq. 12141.

Nelle tabelle che seguono sono illustrate le consistenze planimetriche e volumetriche dei diversi corpi di fabbrica parte del complesso immobiliare.

	sup.coperte	h-ml.	sup.-mq	volume
Corpo A	piano terra	3,25	1705	5541
	piano 1°	3,70	1870	6919
	piano 2°	3,70	1750	6475
	piano 3°	3,40	250	850
	totale		5575	19785

	sup.coperte	h-ml.	sup.-mq	volume
Corpo B	piano 1°cantinato	3,15	620	1953
	piano 2°cantinato	3,80	450	1710
	piano terra	3,25	840	2730
	piano 1°	3,70	840	3108
	piano 2°	3,70	850	3145
	totale		3600	12646

	sup.coperte	h-ml.	sup.-mq	volume
Corpo C	Chiesa	12,50	690,00	8625

	sup.coperte	h-ml.	sup.-mq	volume
Corpo D	Teatro	8,00	660,00	5280

I dati riepilogativi di consistenza sopra illustrati saranno assunti a base delle considerazioni estimali sviluppate nel prosieguo⁶.

⁶ A questo proposito si specifica che nei conteggi estimali sviluppati nei paragrafi successivi il volume dei piani cantinati, parte del corpo "B", sarà considerato nella misura del 50% del valore riportato nella tabella di cui sopra.

5 DATI URBANISTICI

L'area su cui ricade il compendio oggetto di valutazione ricade nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con D.D.R. n. 686/2002, nonché nella Variante Normativa al P. R. G. del Comune di Messina, all'interno della zona "F", che comprende le porzioni di territorio riservate a servizi di interesse urbano, alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, al verde di protezione e di arredo e ai servizi di quartiere, nonché al verde privato.

In particolare è compresa all'interno della sottozona "F1d", destinata ad uso pubblico: residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi.

E' regolamentata dall'art. 54 delle Norme di Attuazione, riportato di seguito.



art. 54 Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto

Le aree di che trattasi sono, di norma, destinate ad uso pubblico e si articolano nelle seguenti sottozone:

- F1a: attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (istituti professionali, licei, altre scuole medie superiori);
- F1b: università, istituti di ricerca, laboratori ;
- F1c: attrezzature sociali e servizi veterinari;
- F1d: residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi ;
- F1e: carceri, caserme;
- F1f: attrezzature per i trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.;
- F1g: attrezzature sanitarie (ospedali) ;
- F1h: attrezzature sportive di interesse urbano, anche a carattere spettacolare;
- F1i: attrezzature per la cultura e per il tempo libero;
- F1l : uffici (di enti pubblici aperti al pubblico) e fiera (quartiere fieristico) ;
- F1m : aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica; deve essere previsto uno specifico porto canale per la navigazione da diporto e la pesca, con le relative attrezzature di servizio, alla foce del



Torrente Giampileri, curando particolarmente lo Studio di Impatto Ambientale;

- F1n : Fascia costiera.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi estesi all'intera zona, il quale per la sottozona F1d, destinata a residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi, prevede i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75
- in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68.

La delimitazione delle sottozone può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito delle zone F1.

Sono ammesse deroghe all'indice volumetrico esclusivamente per edifici pubblici o di interesse pubblico.

In tutte le zone F1, ad eccezione delle sottozone F1b, F1e, ed F1l, è ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale. In zona F1f, per insediamenti a carattere commerciale, l'intervento è consentito con Piano esecutivo di iniziativa privata, nel rispetto degli indici previsti.

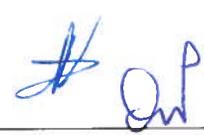
I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore almeno ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

In sede di formazione e attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

Gli interventi su complessi sanitari pubblici esistenti sono consentiti direttamente previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.



PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

1. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente consulenza è la determinazione del più probabile valore di mercato relativo al compendio immobiliare di proprietà dell'Opera San Giovanni Bosco in Sicilia, attualmente destinato a teatro, deposito, collegio, etc..

Per la valutazione che ci occupa si individuano gli aspetti economici che discendono dalle relative caratteristiche e destinazioni d'uso attuali del complesso immobiliare. Per lo stesso infatti deve essere riconosciuta la valenza di pubblico utilizzo, derivante dalla particolare ricadenza urbanistica delle aree su cui insiste il compendio.

4.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Lo scopo della stima sopra riportato ha richiesto una disamina preliminare delle metodologie estimali adattabili al caso specifico, per fornire una adeguata risposta al quesito estimativo.

Per ciò che riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il più probabile valore di mercato, ovvero quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata tempistica di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con uguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione⁷.

La determinazione del valore ricercato va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

⁷; definizione conforme agli standard internazionali definiti nell'*International Valuation Standards (VII edition)*, editi dall'*IVSC International Valuation Standards Committee*.

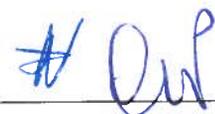
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

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

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici); l'utilizzo della metodologia diretta è concordemente considerata in dottrina il miglior interprete del mercato, in quanto ritenuta la più affidabile per l'attendibilità dei risultati cui si perviene con una sua corretta applicazione. Detta metodologia è da ritenersi sempre preferibile nel presupposto, essenziale, che sussistano le condizioni per la sua applicabilità, costituite dalle seguenti circostanze: esistenza nel segmento di mercato analizzato di beni simili al bene da stimare, sufficiente dinamicità del relativo mercato immobiliare locale, conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili in un periodo prossimo a quello di stima.
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

Nel caso in trattazione è evidente che non può sostenersi l'esistenza di un significativo mercato immobiliare di beni simili a quello oggetto di stima, in conseguenza all'inesistenza di transazioni immobiliari di suddetti beni.



Conseguentemente, rendendosi impraticabile l'applicazione di una metodologia diretta, è necessario orientarsi all'applicazione di una metodologia indiretta. Considerate tutte le peculiari caratteristiche del compendio oggetto di valutazione, ovvero di costituire un bene producibile o riproducibile, si ritiene che tra i procedimenti di stima indiretti contemplati dall'estimo, l'approccio metodologico che privilegi l'aspetto economico rappresentato dal "valore di costo" sia il più idoneo ad offrire la garanzia del risultato ricercato. Infatti, in considerazione dello scopo della stima, il valore di mercato del complesso edilizio in argomento può essere riguardato anche in funzione della somma dei prezzi di tutti i fattori occorrenti alla sua produzione (ovvero riproduzione).

Nel caso specifico la corretta adozione della metodologia prescelta farà riferimento al procedimento indiretto definito "costo di riproduzione deprezzato" al fine di tenere in debito conto della perdita di valore subita dal bene per effetto della vetustà, legata al deperimento dei componenti tecnici dell'edificio, e dell'obsolescenza funzionale.

La procedura utilizzata consiste quindi nella redazione, sulla base dei costi unitari di tipologie edilizie assimilabili, un computo metrico estimativo che elevi a valore ciascuno di tali fattori, alla stregua di un'operazione immobiliare intrapresa da un promotore che abbia come fine la costruzione di un oggetto edilizio uguale a quello già esistente.

L'adozione del procedimento estimativo "a costo di riproduzione deprezzato" consente di pervenire al più probabile valore venale attribuibile al complesso edilizio in argomento (V) attraverso la determinazione del suo valore di mercato a nuovo (V_n) quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo (costo di produzione) e detraendo da detto valore la diminuzione di valore (Δ) dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

L'applicazione metodologica del procedimento per il calcolo del valore di mercato è analiticamente espressa attraverso il seguente algoritmo:

$$V_M = V_{Mn} - \Delta$$

Dove:

$$V_n = C_a + C_c + O_f + U_p$$

Si riportano di seguito i significati attribuiti ai vari simboli:

- V_M = Valore venale dell'immobile all'attualità
- V_{Mn} = Valore venale "a nuovo" dell'immobile
- C_a = Costo di acquisto dell'area, diretti ed indiretti
- C_c = Costo di costruzione, dato dalla sommatoria di tutti i costi diretti ed indiretti sostenuti dal promotore afferenti alla materiale edificazione

del manufatto edilizio

- O_f** = Oneri finanziari, consistenti nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare, ipotizzando un rapporto di indebitamento pari al 50% dell'intero fabbisogno economico;
- U_p** = Utile del promotore costituito dal rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione su tutti i capitali, propri e di debito (compresi gli oneri finanziari), investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa;
- Δ** = Deprezzamento subito dal bene a causa del deterioramento fisico dovuto all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà), dall'obsolescenza funzionale e dall'eventuale obsolescenza economica (legata alle condizioni esterne sfavorevoli, quali la localizzazione del bene e le condizioni del mercato immobiliare alla data della stima);

In particolare i termini dell'espressione **C_a**, **C_c**, **O_f** e **U_p**, sono a loro volta determinati nel modo seguente:

$$C_a = C_{aa} + O_{aa}$$

dove:

- C_{aa}** Rappresenta il costo diretto di acquisto dell'area, ossia il costo necessario ad acquistare la quantità di terreno sottesa al complesso edilizio da stimare;
- O_{aa}** Rappresenta il costo indiretto di acquisto dell'area riguardante gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecaria e catastale), gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze (urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche) e gli oneri notarili

$$C_c = C_{tc} + C_{ic}$$

dove:

- C_{tc}** Rappresenta il costo tecnico di costruzione, equivalente alla somma dei costi diretti che un ordinario imprenditore edile deve sostenere per la costruzione del complesso immobiliare;
- C_{ic}** Rappresenta i costi indiretti di costruzione espressi da:
- Oneri di urbanizzazione (**O_{c1}**) commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;



- Contributo sul costo di costruzione (O_{c2}) calcolati in proporzione al costo di costruzione determinato dal Comune;
- Oneri professionali (O_p) dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e per quelli legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, etc.;
- Spese generali (S_g) riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore;
- Spese di commercializzazione (S_c) afferenti alla promozione commerciale.

$$O_f = O_{fa} + O_{fc}$$

dove:

- O_{fa} Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per l'acquisto dell'area;
- O_{fc} Oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti per la costruzione del complesso immobiliare.

$$U_p = U_{pa} + U_{pc}$$

dove:

- U_{pa} Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti sostenuti per l'acquisto dell'area;
- U_{pc} Utile del promotore sui costi diretti ed indiretti sostenuti per la costruzione del complesso immobiliare;

Il procedimento si applica attraverso i seguenti passi operativi:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota parte di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore a nuovo dell'immobile;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.



4.2 INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI FATTORI ECONOMICI E CONTEGGI ESTIMALI

4.2.1 Tempistica dell'operazione immobiliare

I termini illustrati al paragrafo precedente rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo del compendio.

Ciascuno di essi è costituito da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta le fasi dell'operazione immobiliare ipotizzata:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa	$n_1 =$ mesi	3
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	33
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	36

Nel caso in esame si tratta di un'operazione i cui tempi di realizzazione si ipotizzano protrarsi per quasi tre anni (33 mesi), in considerazione della mole di lavorazioni da eseguire, ipotizzando comunque un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

Occorre inoltre specificare che non sono previsti periodi di tempo legati alla commercializzazione, ipotizzando la realizzazione del complesso immobiliare in regime di appalto.

4.2.2 Costo dell'area diretti e indiretti

Costi diretti di acquisto dell'area (C_{aa})

E' necessario determinare il costo di acquisto all'attualità di un'area in grado di esprimere legittimamente la cubatura effettivamente edificata e la stessa destinazione urbanistica.

Nel caso in questione, trattasi di aree con funzioni di pubblico utilizzo, per le quali non si dispone di dati di riferimento che consentano di dedurre il valore per comparazione diretta con altre aree di analoga destinazione e di prezzo noto.

Occorre ancora evidenziare che nella porzione del territorio comunale in

questione non esiste un significativo mercato delle aree edificabili libere e disponibili.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, la determinazione del valore dell'area ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato viene effettuata in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

In tal caso occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo del complesso dei fabbricati (V_{CF}) per poi dedurre il valore del suolo (V_A) come percentuale del valore complessivo, di cui il valore a nuovo del complesso dei fabbricati è la parte restante:

$$V = V_A - V_{CF}$$

dove:

$$V_A = - I.A.(%) * V$$

La percentuale (I.A.) 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 del compendio.

Per l'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) si farà riferimento a quanto previsto in letteratura estimale⁸, fondando comunque tali

⁸ ; cfr. pubblicazione "La stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" – Graziano Castello – Flaccovio Editore, l'incidenza dell'area viene considerata secondo la seguente tabella:

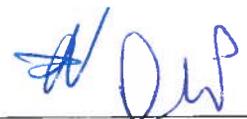
Descrizione del parametro d'incidenza	Coefficiente
Localizzazione periferica o zona agricola	0,15
Localizzazione in zona semiperiferica o di espansione	0,26
Localizzazione in zona di completamento	0,37
Localizzazione centrale	0,48
Indice superiore a 3 mc/mq	1,00
Indice superiore a 1mc/mq	0,95
Indice inferiore a 1 mc/mq	0,85
Fondo di grande dislivello	0,80
Fondo di medio dislivello	0,90
Fondo piano o quasi piano	1,00

Il primo blocco di coefficienti può ritenersi appropriato in un contesto quale quello di un grande centro urbano (città); per centri urbani di minore importanza, come Messina, essi devono essere certamente ridotti (p.e. si può ritenere corretto assumere per la localizzazione in zona di completamento di un piccolo centro urbano lo stesso coefficiente valido per la zona semiperiferica o di espansione di un grande centro urbano, e cioè 0,26).

Di conseguenza, per l'area del fabbricato ampliato si applicano i seguenti coefficienti:

- localizzazione in zona di completamento di un piccolo centro urbano → 0,26;
- indice pari a 0,75 mc/mq → 0,85;
- fondo piano o quasi piano → 1,00.

L'incidenza dell'area sarebbe dunque pari a: $0,26 * 0,85 * 1,00 = 0,221$ e cioè al 22% del valore di quanto su di essa edificato/edificabile.



considerazioni sulla conoscenza del mercato nella zona in trattazione e delle particolari peculiarità che la caratterizzano, quali l'elevata estensione (trattasi infatti di una consistenza superiore all'ettaro, tale circostanza comporta una riduzione della percentuale suddetta pari al 35%) e la particolare destinazione d'uso con funzioni di pubblico utilizzo (che comporta una ulteriore riduzione del 35%).

E' opportuno evidenziare che tali ultime riduzioni del coefficiente che esprime il rapporto di complementarità tra il valore del suolo ed il valore del fabbricato comprendono l'incidenza riferita ai costi indiretti di acquisto della stessa area⁹.

In definitiva l'incidenza d'area è determinata come:

$$I.A._1(\%) = (0,26 * 0,85 * 1,00) * 0.65 * 0.65 = 0,093.$$

Detto coefficiente si applicherà al valore del costo di fabbricazione del compendio immobiliare, determinato al successivo § 4.2.3, per ottenere il valore dell'area.

4.2.3 Costo della costruzione

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

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}) cioè degli interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (ad es. costi per demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamento di strati cedevoli, costi di bonifica ambientali, etc. Nel caso che ci occupa tali costi sono ritenuti trascurabili¹⁰.

- Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finiture e impianti.

- Costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}) occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi, zone a verde, etc.

Per la determinazione dei costi di costruzione si è proceduto facendo riferimento ai costi parametrici rilevati statisticamente e riportati nelle

⁹ ; Gli oneri indiretti sono distinti in oneri fiscali pari a circa l'11% del costo di acquisto dell'area (ripartiti in imposta di registro pari all'8%, imposta ipotecaria pari al 2% e oneri notariali pari all'1%) e oneri per mediazione, consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, forfettariamente poste pari al 2% del prezzo di acquisto dell'area. Anche gli oneri per l'acquisto dell'area sono erogati al tempo "0" del processo produttivo.

¹⁰ ; In considerazione delle condizioni geomorfologiche che caratterizzano l'area di interesse.

pubblicazioni in commercio, opportunamente ragguagliati mediante l'adozione di determinati coefficienti, per renderli confrontabili con il bene oggetto di stima, in funzione della localizzazione geografica, del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene oggetto di valutazione.

In particolare nel presente lavoro si è fatto richiamo al volume "Prezzi Tipologie Edilizie 2010", edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, pubblicato dalla D.E.I., nel quale sono rappresentati i costi unitari di costruzione per differenti tipologie edilizie.

Per l'utilizzo di tali dati si farà riferimento alla tipologia edilizia maggiormente assimilabile ai diversi manufatti costituenti il complesso edilizio oggetto di stima.

4.2.3.a Costo tecnico di costruzione delle superfici coperte C_{tc1}

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione delle superfici coperte si distinguono i fabbricati appartenenti al compendio in base alla loro destinazione d'uso e caratteristiche strutturali e tipologiche, in funzione di queste ultime si procede alla corrispondenza con le tipologie edilizie richiamate nel volume "Prezzi Tipologie Edilizie 2010":

- I Corpi "A" e "B" destinati ad alloggio collettivo (convitto/scuola) si ritengono assimilabili alla tipologia edilizia "fabbricato uffici a pianta rettangolare".
- Il Corpo "C" destinato a chiesa si ritiene assimilabile alla tipologia edilizia "Chiesa di Parrocchiale - Tipo A".
- Il Corpo "D" destinato a teatro si ritiene assimilabile alla tipologia edilizia "Edificio multisala cinematografica".

Nelle tabelle seguenti sono riportati, per ciascuna tipologia edilizia presa a riferimento, i risultati delle omogeneizzazioni con i beni oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica¹¹, del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera.

Conseguentemente sono stati individuati, per ciascuna tipologia edilizia i nuovi costi unitari di costruzione utilizzati per addivenire al costo tecnico di costruzione complessivo.

¹¹; si tiene conto dei costi per le opere edili influenzati dalla minore incidenza economica delle singole voci di costo (materie prime, mano d'opera, trasporti e noli) rilevabile al sud del territorio nazionale rispetto al nord.

Corpi "A" e "B" destinati ad alloggio collettivo

destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mc
		Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	vol. mc	tempi	costo unitario rilevato €/mc	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	
Edilizia terziaria	DEI D16	Fabbricato uffici a pianta rettangolare	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante	2009	2.820	10430	15 mesi	313,00	0,95	1,07	1,10	1,10	1,23	384,98
Media costi unitari omogeneizzati													384,98	
Media costi unitari in c.t.													385,00	

Corpo "C" destinato a chiesa

destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mc
		Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	vol. mc	tempi	costo unitario rilevato €/mc	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	
Edilizia di Culto	DEI G2	Chiesa di quartiere	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante	2009	857	4270	13 mesi	142,00	0,95	1,07	1,05	1,00	1,07	151,56
Media costi unitari omogeneizzati													151,56	
Media costi unitari in c.t.													152,00	

Handwritten signature: # OUP

Corpo "D" destinato a teatro¹²

destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/cad
		Tipologia	Luogo	Data	posti	vol. mc	tempi	costo unitario rilevato €/cad	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	
Edilizia Terzarla	DEI D13	Edificio multisala cinematografica	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante	2009	1510		29 mesi	9248,00	0,95	1,07	0,70	0,65	0,46	4277,2694
Media costi unitari omogeneizzati													4277,27	
Media costi unitari in c.t.													4277,00	

4.2.3.b Costo di sistemazione delle aree esterne C_{tc2}

Per la determinazione del costo tecnico di sistemazione per le aree esterne a consistenza planimetrica si procede alla corrispondenza con le tipologie edilizie previste nel volume "Prezzi Tipologie Edilizie 2010":

Anche in questo caso nelle tabelle seguenti sono riportati i risultati delle omogeneizzazioni con i beni oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera.

Per quanto riguarda il portico, in funzione della consistenza (mq. 165), delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, si prevede un costo tecnico di costruzione pari a 500,00 €/mq.

¹²; A verifica del costo complessivo di costruzione del fabbricato destinato a teatro, determinato come sopra, si è preso a riferimento il costo di costruzione per la tipologia di fabbricato ad esso maggiormente assimilabile: "Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - villa "tipo A" prevista nel volume "Prezzi Tipologie Edilizie 2010", opportunamente ragguagliato in funzione delle considerazioni sopra esposte, pari a 405,00 €/mq. Si è quindi proceduto ad una verifica di larga massima sviluppando il prodotto fra la volumetria complessiva del fabbricato pari a mc. 5.280 ed il costo unitario (405 €/mq), ottenendo un costo complessivo di costruzione pari a 2.138.400,00, inferiore di circa lo 0.02%, che verifica la considerazioni adottate.



Costo cortili ritenuti assimilabili alla tipologia edilizia "Giardino pubblico".

destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mq
		Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	tempi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	
Opere esterna	DEI 11	Giardino pubblico	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante	2009	10500	6 mesi	30,00	0,95	1,07	1,20	0,90	1,10	32,93
Media costi unitari omogeneizzati												32,93	
Media costi unitari in c.t.												33,00	

Costo area di ingresso e manovra ritenuta assimilabile alla tipologia edilizia "Strada pubblica".

destinazione	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mq
		Tipologia	Luogo	Data	sup. mq	tempi	costo unitario rilevato €/mq	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	
Opere esterna	DEI 14	strada pubblica	Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante	2009	4125	6 mesi	86,00	0,95	1,07	0,70	0,70	0,50	42,84
Media costi unitari omogeneizzati												42,84	
Media costi unitari in c.t.												43,00	

#OW

4.2.3.b Costi indiretti di costruzione

Oneri di urbanizzazione - (O_{c1})

Occorre specificare che ricadendo il complesso edilizio in valutazione in zona f1d del vigente strumento urbanistico, ed essendo tale compendio destinato in parte a scuola dell'obbligo, in parte a teatro e in parte a struttura di culto, rientra nella casistica dei fabbricati non soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 10 del 28.01.1997, di cui si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo 9, e del relativo comma f):

Art. 9 - Concessione gratuita

1. Il contributo di cui al precedente articolo 3 non è dovuto:

.... omissis

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Contributi sul costo di costruzione - (O_{c2})

Per il calcolo del contributo sul costo di costruzione si fa riferimento a quanto previsto nella delibera della giunta municipale n. 1555 del 30/12/2011 del Comune di Messina che prevede per tale contributo un importo commisurato al 10% del costo documentato (computo metrico estimativo) dell'opera da eseguire.

Oneri professionali - (O_p)

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale fissata nella misura del 7% del costo tecnico di costruzione complessivo, in relazione ai maggiori oneri e adempimenti a cui il progettista deve attenersi per la progettazione di un complesso edilizio di tale fattispecie. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare della spesa nel tempo.

Spese generali - (S_g)

Le spese generali, riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, sono quantificate in misura fissa sul costo tecnico complessivo di costruzione e si assumono pari al 2% di tale importo.

Spese di commercializzazione - (S_c)

Le spese di commercializzazione, ordinariamente riferibili ad un'aliquota calcolata sulla somma dei costi di costruzione, oneri professionali, spese generali e oneri di urbanizzazione, nel caso che ci occupa non vengono considerate in quanto l'operatore immobiliare realizza l'opera direttamente, quindi condotta in prima persona in regime di appalto.



I risultati di calcolo possono riassumersi come segue:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		-		0	0
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo A-Corpo B		385,00	mc	30600	11.781.000
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo C		152,00	mc	8625	1.311.000
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo D		4.277,00	posti	504	2.155.608
	Costo sistemazione Superfici Esterne-Cortili con piastrellatura		33,00	mq	4020	132.660
	Costo sistemazione Superfici Esterne-area di ingresso e manovra		43,00	mq	1270	54.610
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		0	mq	0	0
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		0	mq	0	1.412.388
	Oneri professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	7,00%		€	15.434.878	1.080.441
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	15.434.878	308.698
	Spese di commercializzazione	0		€	0	0
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						18.236.405

A questo punto si determina il valore dell'area applicando il coefficiente trovato al § 4.2.2:

$$VA = 0,093 \times 18.236.405,00 = 1.695.985,65 \text{ €}$$

che corrisponde ad un importo unitario pari a 139,69 €/mq, in c.t. 140,00 €/mq.

4.2.4 Oneri finanziari

Sono rappresentati dagli oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti sostenuti sia per l'acquisto dell'area che per la costruzione del complesso immobiliare. Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito nei confronti degli istituti di credito) ipotizzata in ragione del 60% dei costi (diretti e indiretti) necessari per l'acquisto dell'area e per la relativa costruzione, in considerazione del fatto che nella fattispecie in esame si è considerata una distribuzione delle spese lineare, si ipotizza inoltre che la stessa avvenga nel periodo intermedio, quindi una erogazione del credito in un'unica soluzione al tempo di 18 mesi dall'inizio dell'operazione.

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti di credito ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso

#Ow

Eurirs¹³ (per operazioni di o superiori ad 1 anno) attuale, maggiorato dello spread di mercato.

Dalla consultazione dei tassi Eurirs a tre anni si desume che il corrispondente tasso è pari a 0,81%; aggiungendo uno spread del 2-2,5%, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso che oscilla fra 2,81-3,31%; pertanto si assume un tasso del 3,06%.

Alla luce di quanto sopra esposto si ha:

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	$Ofa = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	1.916.464	3,06%	36	60%	108.822
Oneri finanziari Fabbriato	$Off = (Ctf) d [(1+r)^n - 1]$	18.236.405	3,06%	18	60%	506.053
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						614.875

4.2.5 Utile del promotore

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento. L'utile lordo, comprensivo degli oneri fiscali, costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari ordinarie un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare.

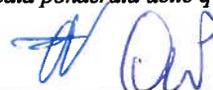
Con riferimento alla tempistica illustrata al paragrafo precedente, si procede, secondo il metodo classico, alla determinazione della remunerazione dei capitali investiti, propri e di debito.

Tale utile lordo del promotore si fissa in percentuale dei costi totali erogati, compresi gli oneri finanziari.

Con riferimento agli immobili come quello in trattazione, con destinazione non apprezzata dal mercato locale, non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un utile dall'operazione immobiliare in parola e si deve invece fare riferimento ad un committente (che nella fattispecie può essere sia pubblico che privato), che affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera.

Tale utile del promotore si fissa in percentuale dei costi erogati compresi gli oneri finanziari. In funzione della durata dell'operazione immobiliare e della ridotta rischiosità, trattandosi di un'opera commissionata, e considerando che il rischio grava quasi sulla sola figura del costruttore, si assume una percentuale del 10%.

¹³; L'EurIRS è il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea e pari ad una media ponderata delle quotazioni a cui le banche dell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap (IRS).

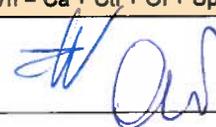


UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$Upa = p (Ca + Ofa)$	1.916.464	108.822	2.025.286	10,0%	202.529
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	$Upf = p (Ctf + Off)$	18.236.405	506.053	18.742.458	10,0%	1.874.246
utile del promotore $[Up = Upa + Upf]$						2.076.775

6 Valore di riproduzione a nuovo del compendio

Il valore di riproduzione a nuovo del compendio si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici sin qui raccolti, riassunti nella tabella riepilogativa che segue.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area Cac					1.695.986
ONERI	Oneri acquisto area Oac	13,00%		€	1.695.986	220.478
costo area e relativi oneri indiretti $[Ca = Cac + Coi + Oac]$						1.916.464
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		-		0	0
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo A-Corpo B		385,00	mc	30600	11.781.000
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo C		152,00	mc	8625	1.311.000
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo D		4.277,00	posti	504	2.155.608
	Costo sistemazione Superfici Esterne-Cortili con piastrellatura		33,00	m ²	4020	132.660
	Costo sistemazione Superfici Esterne-area di ingresso e manovra		43,00	m ²	1270	54.610
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		0	m ²	0	0
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		0	m ²	0	1.412.388
	Oneri professionali $Op = op\% \times (\Sigma Csc + \Sigma Cse)$	7,00%		€	15.434.878	1.080.441
	Spese generali e amministrazione $Sg = 2\% \times (\Sigma Csc + \Sigma Cse + \Sigma Ou)$	2%		€	15.434.878	308.698
	Spese di commercializzazione	0		€	0	0
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti $[Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]$						18.236.405
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	$Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]$	1.916.464	3,06%	36	60%	108.822
Oneri finanziari Fabbricato	$Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]$	18.236.405	3,06%	18	60%	506.053
ONERI FINANZIARI $[Of = Ofa + Off]$						614.875
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$Upa = p (Ca + Ofa)$	1.916.464	108.822	2.025.286	10,0%	202.529
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	$Upf = p (Ctf + Off)$	18.236.405	506.053	18.742.458	10,0%	1.874.246
utile del promotore $[Up = Upa + Upf]$						2.076.775
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO $[Vn = Ca + Ctf + Of + Up + I]$						22.844.518



4.2.7 Valore di riproduzione deprezzato

La determinazione del valore di mercato del compendio, nel caso di edifici vetusti e/o storici, avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo una quota parte dovuta al deprezzamento, che rappresenta quindi la perdita di valore economico del bene immobiliare nel corso della sua vita utile.

Quest'ultimo è conseguenza delle seguenti tre principali cause:

- deterioramento fisico: dovuto al deperimento dei componenti tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) a causa dell'uso e del trascorrere del tempo (vetustà),
- obsolescenza funzionale: dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente,
- obsolescenza economica: conseguenza di condizioni esterne sfavorevoli, legate alla localizzazione del bene e alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

Occorre precisare che il deprezzamento dovuto alle prime due cause (deterioramento fisico ed obsolescenza funzionale) va calcolato solo per i fabbricati e non riguarda l'area scoperta.

Ancora è utile sottolineare che nel caso in esame si deve considerare nullo il deprezzamento per obsolescenza economica, non essendo intervenute modifiche sostanziali nel microintorno, infatti l'area in cui ricade il complesso immobiliare oggetto di valutazione continua a conservare un particolare apprezzamento del mercato immobiliare, legata alla localizzazione panoramica con affaccio sul porto di Messina e sulla costa calabrese, nonché per gli ulteriori aspetti illustrati al §.2.

Si deve, quindi, ricondurre il valore di mercato a nuovo, come sopra determinato, alle oggettive condizioni attuali del complesso immobiliare, ancorché in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed in normale stato d'uso, sia con riferimento alle varie epoche costruttive che all'innalzamento qualitativo delle costruzioni registrato nel settore edile.

Con ciò si vuol significare che il risultato cui si è pervenuti deve essere deprezzato (per vetustà e obsolescenza tecnica e funzionale) di una entità economica, attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di riduzione.

Il deprezzamento per deterioramento fisico è calcolato con il metodo misto, tenendo conto di un periodo "t" inteso come età apparente di ciascuna categoria di opere del fabbricato, cioè come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione.

In relazione quindi alle condizioni effettive dei fabbricati facenti parte del



complesso immobiliare de quo, l'età apparente per i componenti di vita lunga non sostituibili e per i componenti di vita media e breve, per i quali è possibile la sostituzione.

Utilizzando le tabelle delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie relative alle differenti tipologie assunte a riferimento per i costi di costruzione, si ricavano le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie: strutture, finiture, impianti.

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta "della scomposizione", che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula di seguito riportata, elaborata dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) che applica la metodologia cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente:

$$D_a = \frac{\sum [A + 20]^n}{140} - 2,86] * y_i * V_n$$

In particolare per ogni categoria di componenti edilizi si ha:

$$A_i = t_i / n_i$$

dove:

- t_i : età apparente della i -esima categoria di opera del fabbricato (legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);
- n_i : vita utile economica della i -esima categoria di opera del fabbricato;
- Y_i : incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opera sul costo di costruzione a nuovo.

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento (ovvero nel caso delle strutture di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo), si fissa convenzionalmente come segue.



- Per la tipologia di immobile destinato a servizi e per la tipologia con destinazione a chiesa:

	strutture	finiture	impianti
Vita utile n.	100 anni	30 anni	20 anni

Mentre per la tipologia edilizia con destinazione a teatro:

	strutture	finiture	impianti
Vita utile n.	100 anni	15 anni	10 anni

Nel caso oggetto di studio distingueremo tre differenti tipologie di fabbricati a cui applicare i ragionamenti sopra esposti:

- Tipologia immobile destinato a servizi (ad uso alloggi collettivi), assimilato, per semplicità alla tipologia edilizia D3 della DEI (fabbricato uffici isolato a pianta rettangolare), come maggiormente rappresentativa;
- Tipologia immobile a destinazione a teatro (trattasi di una destinazione speciale non suscettibile di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni), assimilato, per semplicità alla tipologia edilizia D13 della DEI (edificio multisala cinematografica), come maggiormente rappresentativa;
- Tipologia immobile destinato a chiesa, quindi a destinazione particolare per la singolarità delle relative caratteristiche), assimilato, per semplicità alla tipologia edilizia G1 della DEI (Chiesa parrocchiale), come maggiormente rappresentativa.

Nelle seguenti tabelle si riportano le incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie relative alla tipologia assunta a riferimento per i costi di costruzione e le incidenze complessive per le macrocategorie : strutture, finiture, impianti.



Tipologia immobile destinato a servizi (ad uso alloggi collettivi)

Fabbricato uffici a pianta rettangolare			incidenze per categorie di opere y		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	strutture	finiture	impianti
Scavi e rinterrati	176.346,00	0,99%	0,99%		
Opere in c.a.	3.504.491,00	19,67%	19,67%		
Vespai sottofondi e pavimenti	281.739,00	1,58%	1,58%		
Isolamento e impermeabilizzazioni	638.573,00	3,58%	3,58%		
Murature e tavolati	272.146,00	1,53%	1,53%		
Intonaci	472.511,00	2,65%	2,65%		
Pannelli prefabbricati per facciate	266.072,00	1,49%		1,49%	
Pavimenti e zoccolini	1.418.360,00	7,96%		7,96%	
Tinteggiature e rivestimenti	1.958.305,00	10,99%		10,99%	
Opere in ferro	197.397,00	1,11%		1,11%	
Canne e fognature	15.875,00	0,09%		0,09%	
Controsoffitti	438.070,00	2,46%		2,46%	
Opere in marmo	189.461,00	1,06%		1,06%	
Parete mobili e serramenti interni	1.291.503,00	7,25%		7,25%	
Serramenti e facciate continue	1.234.493,00	6,93%		6,93%	
Impianto idrotermosanitario e condizionamento	3.042.609,00	17,08%			17,08%
Impianto elettrici	1.631.080,00	9,15%			9,15%
Impianto elevatori	552.576,00	3,10%			3,10%
Varie e allacciamenti definitivi	235.704,00	1,32%			1,32%
Costo Totale	17.817.311,00	100,00%	30,00%	39,34%	30,66%

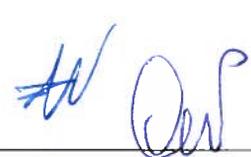


Tipologia immobile a destinazione a teatro

Edificio multisala cinematografica			incidenze per categorie di opere y		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	strutture	finiture	impianti
Palificazioni	347.063,00	2,49%	2,49%		
Opere da impresa	1.612.822,00	11,55%	11,55%		
Prefabbricato in cls, e legno lamellare	4.355.300,00	31,19%	31,19%		
Infissi esterni, lucernario, vetrata atrio, porte tagliafuoco, scale mobili, ascensore	1.633.238,00	11,70%		11,70%	
Impianto elettrico	1.633.238,00	11,70%			11,70%
Impianto edro-termo-sanitario, condizionamento	1.088.825,00	7,80%			7,80%
Isolamenti e coibentazioni	544.413,00	3,90%			3,90%
Pavimenti flottanti, parquet, rivestimenti sale	1.224.927,00	8,77%		8,77%	
Arredi schermi	149.713,00	1,07%		1,07%	
Proiettori video	1.020.774,00	7,31%		7,31%	
Poltrone	353.868,00	2,53%		2,53%	
Costo Totale	13.964.181,00	100,00%	45,22%	31,38%	23,39%

Tipologia immobile destinato a chiesa

Chiesa parrocchiale			incidenze per categorie di opere y		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	strutture	finiture	impianti
Scavi e reinterri	37.537,00	4,05%	4,05%		
Fondazioni	69.994,00	7,55%	7,55%		
Strutture	164.280,00	17,73%	17,73%		
Tamponamenti, tavolati, intonaci	134.980,00	14,57%	14,57%		
Serramenti	97.099,00	10,48%		10,48%	
Pavimenti e rivestimenti	100.257,00	10,82%		10,82%	
Campanile	60.318,00	6,51%		6,51%	
Assistenze murarie	27.106,00	2,93%		2,93%	
Fognature	14.205,00	1,53%		1,53%	
Tetto strutt. lamellare, manto, lattoneria	167.094,00	18,04%		18,04%	
Impianto elettrico	24.978,00	2,70%			2,70%
Impianto termico, idrosanitario, gas	28.616,00	3,09%			3,09%
Costo Totale	926.464,00	100,00%	43,91%	50,31%	5,78%



Applicando la formula elaborata dall'U.E.E.C., sopra presentata, distinguendo il deprezzamento per deterioramento fisico collegato a ciascuna macrocategoria di opera edilizia, si ottengono i risultati illustrati nelle seguenti tabelle distinte per tipologia di immobile.

DEPREZZAMENTO-immobile destinato a servizi		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota δ
quota deprezzamento strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	15	100	15%	30%	1,77%
quota deprezzamento finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	15	30	50%	39%	12,53%
quota deprezzamento impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	15	20	75%	31%	19,10%
QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALE	$\delta \text{ tot} = \Sigma [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$					33,40%

DEPREZZAMENTO-immobile destinato a teatro		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota δ
quota deprezzamento strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	15	100	15%	45%	2,65%
quota deprezzamento finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	5	15	50%	31%	5,41%
quota deprezzamento impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	5	10	75%	24%	7,71%
QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALE	$\delta \text{ tot} = \Sigma [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$					15,78%

DEPREZZAMENTO-immobile destinato a chiesa		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota δ
quota deprezzamento strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	15	100	15%	44%	2,59%
quota deprezzamento finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	10	15	50%	50%	25,40%
quota deprezzamento impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	5	10	75%	6%	1,93%
QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALE	$\delta \text{ tot} = \Sigma [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$					29,92%

Per quanto rappresentato ai paragrafi precedenti si ritiene nullo il deprezzamento legato all'obsolescenza funzionale e all'obsolescenza economica.

Tutti i dati tecnico-economici fin qui elaborati vengono inseriti nella seguente tabella riepilogativa:



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI	Costo acquisto area Cac					1.695.986	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	13,00%		€	1.695.986	220.478	
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						1.916.464	
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		-		0	0	
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo A-Corpo B		385,00	mc	30600	11.781.000	
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo C		152,00	mc	8625	1.311.000	
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra - Corpo D		4.277,00	posti	504	2.155.608	
	Costo sistemazione Superfici Esterne-Cortili con piastrellatura		33,00	m ²	4020	132.660	
	Costo sistemazione Superfici Esterne-area di ingresso e manovra		43,00	m ²	1270	54.610	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		0	m ²	0	0	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		0	m ²	0	1.412.388	
	Oneri professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	7,00%		€	15.434.878	1.080.441	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	15.434.878	308.698	
	Spese di commercializzazione	0		€	0	0	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						18.236.405	
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari Area		Ofa = (Ca) d [(1+r) ⁿ - 1]	1.916.464	3,06%	36	60%	108.822
Oneri finanziari Fabbricato		Off = (Ctf) d [(1+r) ⁿ - 1]	18.236.405	3,06%	18	60%	506.053
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						614.875	
UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari		Upa = p (Ca + Ofa)	1.916.464	108.822	2.025.286	10,0%	202.529
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari		Upf = p (Ctf + Off)	18.236.405	506.053	18.742.458	10,0%	1.874.246
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						2.076.775	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn = Ca + Ctf + Of + Up + I]						22.844.518	
DEPREZZAMENTO		costo di costruzione a nuovo		quota deprezzamento totale		valori €	
immobile destinato a servizi - Corpo A + Corpo B		11.781.000		33,4%		3.934.728	
immobile destinato a teatro - Corpo C		1.311.000		15,8%		206.822	
immobile destinato a chiesa - Corpo D		2.155.608		29,9%		644.859	
Deprezzamento complessivo - Δ(corpo A+B)+ Δ(corpo C)+ Δ(corpo D)						4.786.409	
Valore di riproduzione Area		Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)				2.227.815	
Valore di riproduzione a nuovo Fabbricato		Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)				20.616.704	
valore di riproduzione deprezzato [Vd = Va + Vnf - Δ]						18.058.110	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO in c.t.						18.058.000	

OLP

CONCLUSIONI

Sulla scorta dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale descritto, attesa l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima espressi da periti diversi, questa Agenzia, per la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in argomento, in regime di libero mercato, determina l'importo di **€ 18.058.000,00** (diconsi euro diciottomilionicinquantottomila/00), con l'esclusione di vincoli locativi, eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura e nell'ipotesi che essa rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

Sulla scorta dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale descritto, l'Amministrazione Universitaria Committente valuterà l'eventuale margine di trattativa da condurre in regime di libera contrattazione, in ragione della citata alea del $\pm 10\%$ ordinariamente ammessa dalla dottrina estimale nei giudizi di stima espressi da tecnici diversi per lo stesso bene immobile, alla data di riferimento della valutazione.

Messina, 28/02/2013

Il Responsabile Tecnico
(Ing. Emilio Nicotina)



Il Direttore
(Ing. Antonino Parisi)

