

Ufficio provinciale di Nuoro
Reparto Servizi Tecnici

Raccomandata A/R

Nuoro, 31 OTT. 2011

Prot. n° 3593

Allegati 1

Rif. nota del 30.08.2011

Prot. n° 14945

AL COMUNE DI DORGALI
VIALE UMBERTO 37
08022 DORGALI

COMUNE DI DORGALI		
04 NOV 2011		
Prot. N.	19236	
Cat.	Cl.	Fasc.

usc

Oggetto: Relazione di stima di un reliquato stradale di proprietà comunale di mq 165 (foglio 75L adiacente mappale 787) sito in località Cala Gonone.

Si invia, in allegato, la perizia relativa alla determinazione menzionata in oggetto.

Si precisa, infine, che eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate alla scrivente nel termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate per esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento.

La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

IL DIRETTORE
Petta Nicoletta



prot. n. 2993/2011

oggetto

Relazione di stima di un reliquato di proprietà del Comune di Dorgali, in località Cala Gonone.

Direzione Regionale per la Sardegna - Ufficio Provinciale di Nuoro
Via Carducci, 21 - 09100 Cagliari - tel. 070407141 e-mail: dr_sardegna@agenziaterritorio.it - up_nuoro@agenziaterritorio.it



committente

Comune di Dorgali - viale Umberto, 37 - 08022 DORGALI
tel. 0784 927201 - info@comune.dorgali.nu.it -



PROT.2993/2011

**RELAZIONE DI STIMA DI UN RELIQUATO SITO IN COMUNE DI DORGALI,
LOCALITÀ "CALA GONONE"**

INDICE

PARTE I - PREMESSA - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	2
CONCLUSIONI.....	13

PARTE I – PREMESSA

CON LA NOTA PROT. N° 19945, DEL 30/08/2011, IL COMUNE DI DORGALI, IN RIFERIMENTO ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI NUORO IN DATA 11/08/2011, HA CHIESTO LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DI UN RELIQUATO DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO NELL'ABITATO DI "CALA GONONE", FRAZIONE DEL COMUNE DI DORGALI, CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INTENDE ALIENARE AL PROPRIETARIO DEL LOTTO CONFINANTE ALLO SCOPO NON SOLO "DI REGOLARIZZARE UNA SITUAZIONE DI FATTO ESISTENTE DA MOLTI ANNI" MA PER CONSENTIRE UNA MIGLIORE COMPOSIZIONE DEL DELICATO EQUILIBRIO TRA PUBBLICO E PRIVATO PERMETTENDO ANCHE ALL'AMMINISTRAZIONE DI RICAVARE UN UTILE DA QUEI BENI CHE GENERALMENTE NON PRODUCONO UNA DIRETTA RICADUTA ECONOMICA PER IL COMUNE.

QUESTO UFFICIO, AL FINE DI FORMULARE QUANTO RICHIESTO, DAVA INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI ESAMINANDO LA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA, VERIFICANDO LA SITUAZIONE IPO-CATASTALE DELL'IMMOBILE ED ESEGUENDO IN DATA 13/09/2011 OPPORTUNO SOPRALLUOGO IN LOCO.

- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'AREA CHE INTERESSA LA VALUTAZIONE È UN RELIQUATO STRADALE DI PROPRIETÀ COMUNALE (TRAVERSA DI VIA DEI GABBIANI MAI REALIZZATA), DI GIACITURA IN LIEVE PENDENZA RISPETTO AL PIANO PRINCIPALE DI CAMPAGNA E CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA REGOLARE, DI COMPLESSIVI MQ. 165,00.

IL RELIQUATO, NON DIRETTAMENTE CENSITO NELL N.C.T. ,IN QUANTO PARTE DELLA PIÙ AMPIA CONSISTENZA DELLE "STRADE PUBBLICHE" DEL FOGLIO DI MAPPA N° 75, ACCORPATO ORAMAI DA DECENNI AD UN LOTTO DI PROPRIETÀ PRIVATA (FOGLIO 75, MAPPALE 787 DI MQ. 635,00), RISULTA INSERITO IN UNA PIÙ VASTA LOTTIZZAZIONE INTERAMENTE URBANIZZATA E SITA NELLA LOCALITÀ TURISTICA DI "CALA GONONE", FRAZIONE DEL COMUNE DI DORGALI.

- DATI URBANISTICI

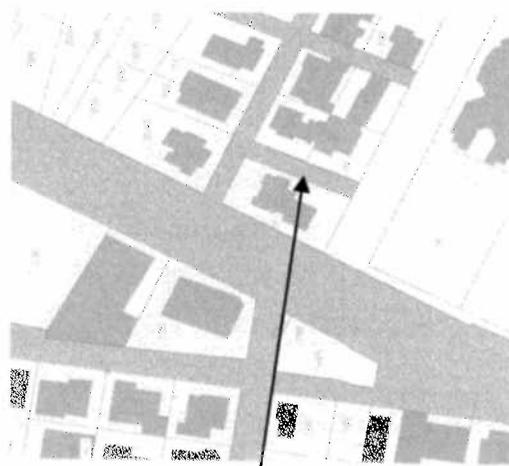
IL RELIQUATO NELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO, RICADE IN ZONA DI COMPLETAMENTO "B3 PRAMASERA", CHE PREVEDE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE MC/MQ 1,20
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: MC/MQ 1,70
- ALTEZZA MASSIMA A VALLE: ML 7,00
- NUMERO PIANI FUORI TERRA: N° 2
- SUPERFICIE COPRIBILE: 1/3 MQ/MQ

VISTA



STRALCIO PLANIMETRICO



Area interessata mq. 165,00

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

ATTESO CHE IL RELIQUATO È STATO OGGETTO DI RICHIESTA DI ACQUISTO DA PARTE DEL PROPRIETARIO DI UNA AREA EDIFICATA LIMITROFA AL BENE IN ESAME, SCOPO DELLA PRESENTE STIMA È QUELLO DI DETERMINARE IL SUO PREZZO DI CESSIONE. LA DOTTRINA ESTIMATIVA RICONOSCE VARI ASPETTI ECONOMICI PER RISPONDERE AL QUESITO ESTIMALE POSTO; TUTTAVIA, NEL CASO SPECIFICO, TRATTANDOSI DI UNA PORZIONE DI AREA URBANA, CHE PER ESTENSIONE E CONFIGURAZIONE NON PRESENTA LA POSSIBILITÀ DI SFRUTTAMENTO EDIFICATORIO AUTONOMO, MA SE

UNITO AD UN'AREA VICINIORA NE ESALTA IL VALORE, L'ASPETTO ECONOMICO DA APPLICARE È QUELLO **DEL VALORE COMPLEMENTARE**, IN QUANTO IL VALORE DEL RELIQUATO È CONNESSO ALLA COMPLEMENTARIETÀ CON L'APPEZZAMENTO CONFINANTE.

IN DEFINITIVA, IL PIÙ PROBABILE VALORE DI UN RESIDUO DI AREA FABBRICABILE DOVRÀ ESSERE FORMULATO PER DIFFERENZA TRA IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA GIÀ EDIFICATA CON ANNESSO IL RELIQUATO E IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA STESSA SENZA IL RELIQUATO.

PER DETERMINARE IL VALORE COMPLEMENTARE DI UN BENE ECONOMICO FACENTE PARTE DI UN RAGGRUPPAMENTO OCCORRE QUINDI ESEGUIRE LA STIMA DI DUE VALORI DI MERCATO.

INFATTI, DATO UN BENE COMPLESSO COSTITUITO DA PIÙ PARTI, IL VALORE COMPLEMENTARE (V_K) DELLA GENERICA PARTE K-ESIMA È DATO DALLA DIFFERENZA TRA IL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPLESSO (V_T) E IL VALORE DI MERCATO DEL RAGGRUPPAMENTO DI BENI IN ASSENZA DI QUELLO OGGETTO DI STIMA ($V_T - K$), VALE A DIRE:

$$V_K = V_T - V_{T-K}$$

QUESTO CRITERIO STABILISCE, QUINDI, CHE IL VALORE DI UNA PARTE DI UN BENE COMPLESSO È STIMATO NELLA MISURA DEL SUO CONTRIBUTO AL VALORE DEL TUTTO NEL CASO IN CUI SI AGGIUNGE AL BENE COMPLESSO O DELLA SUA DECURTAZIONE AL VALORE DEL TUTTO NEL CASO IN CUI SI SOTTRAEE.

DETERMINAZIONE VALORE V_T (MQ. 635,00 + MQ. 165,00)

COME È NOTO, NELLA STIMA DELLE AREE INTERNE AD UN PIANO URBANISTICO, L'ASPETTO ECONOMICO PIÙ RISPONDENTE NORMALMENTE AI MOTIVI DELLA VALUTAZIONE È RAPPRESENTATO DAL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

IL VALORE DI MERCATO, IN SENSO ESTIMATIVO, RAPPRESENTA "IL PIÙ PROBABILE PREZZO IN CONTANTI, OVVERO IN ALTRE DEFINITE CONDIZIONI DI FINANZIAMENTO E DI PAGAMENTO, PER IL QUALE UN IMMOBILE VIENE LIBERAMENTE VENDUTO IN UN MERCATO COMPETITIVO, NEL QUALE IL COMPRATORE E IL VENDITORE SONO BENE INFORMATI E AGISCONO CON PRUDENZA, NEL PROPRIO INTERESSE E SENZA INDEBITE COSTRUZIONI". PERALTRO, LA CONDIZIONE INDISPENSABILE PER L'APPLICAZIONE DI QUESTO ASPETTO ECONOMICO È DATA DALL'ESISTENZA DI UN MERCATO SUFFICIENTEMENTE ATTIVO E CONCORRENZIALE DEI TERRENI, TALE DA CONSENTIRE UN'ADEGUATO CONFRONTO ESTIMATIVO E L'ACQUISIZIONE, DA FONTE CERTA, DEI

PREZZI PAGATI IN RECENTI CONTRATTAZIONI DI COMPRAVENDITA.

TALE VALORE MEDIO PER MQ. DOVRÀ POI ESSERE OPPORTUNAMENTE CORRETTO IN RELAZIONE ALLE PARTICOLARI CARATTERISTICHE POSITIVE E NEGATIVE PROPRIE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA. GLI ELEMENTI CHE INFLUISCONO SUL VALORE COMPLESSIVO DI UN'AREA EDIFICABILE SONO: L'UBICAZIONE, LA CONFIGURAZIONE PLANI METRICA, LA NATURA FISICA DEL TERRENO, LA SITUAZIONE GENERALE DELL'AREA RISPETTO AL PIANO URBANISTICO ESISTENTE (VINCOLI, CUBATURA CHE SI PUÒ EDIFICARE, TIPO DEL FABBRICATO CHE PUÒ ESSERE COSTRUITO, ECC), L'ESTENSIONE, TENENDO PRESENTE CHE, A PARITÀ DI CONDIZIONI, AREE DI MAGGIORI DIMENSIONI HANNO UN VALORE UNITARIO INFERIORE RISPETTO AD AREE DI PIÙ MODESTA CONSISTENZA.

SINTETICAMENTE SI PUÒ INOLTRE DETERMINARE IL VALORE DI UN'AREA COME ALIQUOTA PERCENTUALE DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO CHE POTRÀ ESSERE EDIFICATO NEI TERRENI DA STIMARE.

UNA SECONDA METODOLOGIA (ANALITICA) È QUELLA MEDIANTE LA QUALE SI PUÒ PERVENIRE ALLA FORMAZIONE DEL GIUDIZIO DI VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE IN BASE AL **VALORE DI TRASFORMAZIONE**. QUESTO METODO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE È AMPIAMENTE APPLICATO NELLA COMUNE PRATICA IMPRENDITORIALE, IN QUANTO LASCIA POCHI SPAZI A FATTORI IMPREVISTI E DI NORMA ASSICURA UN ELEVATO LIVELLO DI AFFIDABILITÀ.

IL VALORE INCOGNITO DELL'AREA RISULTERÀ DALLA DIFFERENZA, PORTATA AL MOMENTO DELLA STIMA, TRA IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E IL PREVEDIBILE COSTO DI TRASFORMAZIONE.

CIÒ PREMESSO, LO SCRIVENTE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA GIACITURA, DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA, DELLA CONSISTENZA DEL TERRENO IN ARGOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO PRELIMINARMENTE VERIFICARE NEL MERCATO LOCALE L'EVENTUALE ESISTENZA DI TERRENI SIMILI OGGETTO DI RECENTE COMPRAVENDITA, NONCHÉ I RELATIVI PREZZI DI VENDITA (RECENTI E REALMENTE PAGATI).

TUTTAVIA, L'INDAGINE NON HA PRODOTTO "**VALORI STORICI**", SOPRATTUTTO PER IL FATTO CHE LA DESTINAZIONE URBANISTICA IMPOSTA (SERVIZI PUBBLICI) RENDE TALI TERRENI PRIVI ANCHE DI UN PUR MINIMO APPREZZAMENTO DA PARTE DEGLI OPERATORI PRIVATI.

NONDIMENO, PUR IN PRESENZA DI UN MERCATO NON SUFFICIENTE DINAMICO E TRASPARENTE DEI TERRENI EDIFICABILI, È STATO POSSIBILE REPERIRE UN NUMERO SUFFICIENTEMENTE AMPIO DI PREZZI/VALORI RIFERITI A RESIDENZA TALI DA

CONSENTIRE DI RISALIRE AL VALORE DEL TERRENO IN BASE AL **PROCEDIMENTO "A STIMA DI TRASFORMAZIONE"**.

IL CRITERIO DI STIMA BASATO SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE, COME SOPRA ACCENNATO, SI SOSTANZIA NELLA DIFFERENZA TRA IL VALORE DEL PRODOTTO FINITO ED I COSTI CHE SI DEVONO SOSTENERE PER OTTENERLO.

OVVERO: $V_{AREA} = VM_{(PRODOTTO\ EDILIZIO)} - K_{(COSTI)}$

PER DETERMINARE IL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO È NECESSARIO IN PRIMO LUOGO DETERMINARE LA VOLUMETRIA EDIFICABILE NELL'AREA INTERESSATA.

NEL CASO SPECIFICO, SI HA:

(MQ. 635 + MQ. 165,00) = MQ.800,00 X MC/MQ 1,70 = MC 1.360,00

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CONSISTERÀ NELLE SEGUENTI OPERAZIONI:

A) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

IN ASSENZA DI PROGETTAZIONE, PER POTER PERVENIRE ALLA VALUTAZIONE DELL'IPOTETICO PRODOTTO FINITO DELLA TRASFORMAZIONE, È NECESSARIO FORMULARE DELLE RAGIONEVOLI IPOTESI SULLA STESSA. DALLO STUDIO DELLE COSTRUZIONI GIÀ EDIFICATE NELLA ZONA, SI IPOTIZZA UNA TRASFORMAZIONE CHE PREVEDA LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DESTINATA INTERAMENTE A RESIDENZA.

IL VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO FINITO PUÒ ESSERE DETERMINATO MEDIANTE LA COMPARAZIONE CON FABBRICATI DELLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO, OVVERO DI TIPOLOGIA RESIDENZIALE (VILLE E VILLINI).

PERTANTO, AL FINE DI REPERIRE UNA SERIE DI DATI DI MERCATO LOCALIZZATI NELLA STESSA ZONA DI QUELLO IN ESAME, OVVERO IN ZONE LIMITROFE, RELATIVI AD UNITA IMMOBILIARI LIBERE CON LA MEDESIMA DESTINAZIONE DI QUELLA OGGETTO DI STIMA, SI SONO CONDOTTE INDAGINI NELL'AMBITO DELLE SEGUENTI FONTI:

- ⬇ **ATTI DI COMPRAVENDITA;**
- ⬇ **PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE DEL SETTORE.**

TALE INDAGINE HA PERMESSO DI REPERIRE L'INSIEME DI COMPARABLES ELENcato SINTETICAMENTE NELLA TABELLA CHE SEGUE.

Comparable	Indirizzo	Fonte e Rep.	epoca	Prezzo unit.
Ca	Cala Gonone	Atto comprav. 109479/36145	2011	2.371/mq
Cb	Cala Gonone	Atto comprav. 109500/36140	2011	2.143/mq
Cc	Cala Gonone	Atto comprav. 97653/29247	2011	2.586/mq
Cd	Cala Gonone	Atto comprav. 519/339	2011	2.011/mq
Ce	Cala Gonone	Atto comprav. 109574/36212	2011	2.803/mq

MEDIA VALORI UNITARI: €/MQ 2.380,00.

LA VERIFICA DEI VALORI PRATICATI ORDINARIAMENTE DA AGENTI IMMOBILIARI ED IMPRENDITORI EDILI PER IMMOBILI NUOVI A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, UBICATI NELLA ZONA CHE INTERESSA O IN ZONE COMUNQUE ASSIMILABILI E IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, HA CONFERMATO IN LINEA GENERALE QUESTI PREZZI UNITARI¹; I QUALI, PERALTRO, RISULTANO SOSTENUTI ANCHE DAI DATI RIPORTATI NELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE TENUTO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO, CHE, PER IL COMUNE DI DORGALI, CON RIFERIMENTO AL 1° SEMESTRE 2011, (FASCIA OMOGENEA B3- CALA GONONE), INDICA I SEGUENTI DATI:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Redditi
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	ottimo	1900	2500	L	9,4	12,5	5,9-6,0

DI CONSEGUENZA, PER IL FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ANCORA DA REALIZZARE, SI RITIENE PRUDENZIALMENTE IPOTIZZABILE IL SEGUENTE E FUTURO PREZZO DI MERCATO :

- TIPOLOGIA RESIDENZIALE = €/MQ 2.300.00 (PARI A CIRCA €/MC 760,00);

CIÒ POSTO, DAI PREZZI UNITARI PREVISTI, SI PUÒ OTTENERE IL PIÙ PROBABILE VALORE DEI RICAVI APPLICANDOLI ALLA VOLUMETRIA DELL'IPOTETICO FUTURO PRODOTTO FINITO (VM):

$$VM = \text{€/MC } 760,00 \times \text{MC } 1.360,00 = \text{€ } 1.034.000,00$$

¹ Prezzi oscillanti tra €/mq 2.128,00 (scheda NU/1982) e €/mq 2.857,00 (scheda NU921).

B) DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

IL COSTO DI UN FABBRICATO È COSTITUITO DALL'INSIEME DELLE SPESE CHE VENGONO SOSTENUTE DA UN IMPRENDITORE PER PRODURLO.

1) TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

LA TEMPISTICA (N) DELL'OPERAZIONE CONSTA DI VARIE FASI: NEL CASO SPECIFICO, CONSIDERATA LA VOLUMETRIA REALIZZABILE, VIENE COSÌ IPOTIZZATA:

analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi	3
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	15
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	6
durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3 = mesi	24

2) DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE.

IL COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE COMPRENDE GLI EVENTUALI COSTI DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA (ACCLIVITÀ, PRESENZA DI FALDE E SIMILI); IL COSTO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E IL COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE; GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, INCLUSO IL CONTRIBUTO PROPORZIONALE AL COSTO DI COSTRUZIONE; GLI ONORARI PROFESSIONALI PER PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO E LE SPESE GENERALI, CALCOLATI IN BASE AL COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO; LE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE CALCOLATE SULLA SOMMA DEL PRODOTTO FINITO (2%).

IN GENERALE I COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE POSSONO ESSERE DETERMINATI TRAMITE STIMA ANALITICA (COMPUTO METRICO ESTIMATIVO); OVVERO TRAMITE STIMA PARAMETRICA ATTRAVERSO UN PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO, UTILIZZANDO INFORMAZIONI INERENTI ALTRI INTERVENTI SIMILARI RECENTEMENTE ESEGUITI NELL'AMBITO TERRITORIALE IN CUI L'IMMOBILE RICADE E DI CUI SI CONOSCANO I COSTI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE (€/MQ, €/MC).
CIÒ POSTO, SI RITIENE CHE UNA VALUTAZIONE SUFFICIENTEMENTE PRECISA DEL SOLO

COSTO SECCO DI COSTRUZIONE CHE QUI INTERESSA POSSA ESSERE ESTRAPOLATO DALLE TABELLE FISSATE DAI PREZZIARI REGIONALI CHE INDICANO MEDIAMENTE PER IL COSTO SECCO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI DI TIPOLOGIA RESIDENZIALE (VILLE E VILLINI): € 370,00/MC.

CIÒ POSTO, TUTTI I COSTI NECESSARI ALLA TRASFORMAZIONE VENGONO RIPORTATI NEL SEGUENTE PROSPETTO:

COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
Costi opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi		30	mq	800	24.000,00
Costo di costruzione Superfici Coperte Csc		370,00	mc	1.360,00	503.000,00
Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggio strade e marciapiedi		0	mq	0	
Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde		a corpo	mq	0	10.000,00
Costo tecnico di trasformazione in c.t					537.000,00
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	1° + 2°	1,76	mc	1360,00	2.400,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Occ	5%	129,11	mq	450,00	2.900,00
Oneri urbanizzazione²					5.300,00
Onerari professionali Op = 6% x (SCsc+SCse)	6%		€	537.000,00	32.000,00
Spese generali e amministrazione Sg = 5% x (SCsc+SCse+SOU)	5%		€	542.300,00	27.000,00
Spese commercializzazione	2%			1.034.000,00	21.000,00
Costi di gestione					80.000,00
Totale complessivo in c.t					622.000,00

3) ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE.

QUESTI VENGONO CALCOLATI CON RIFERIMENTO ALLA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE E SOLO SULL'ESPOSIZIONE FINANZIARIA DEL PROMOTORE (DEBITO VERSO GLI ISTITUTI DI CREDITO) IPOTIZZANDO (DATA LA NON RILEVANTE DURATA COMPLESSIVA) L'EROGAZIONE DEL CREDITO IN UN'UNICA SOLUZIONE AL MOMENTO INIZIALE DELL'OPERAZIONE.

IL TASSO DI INTERESSE SUL DEBITO SI RICAVA DA QUELLO PRATICATO DAGLI ISTITUTI BANCARI AD IMPRENDITORI ORDINARI E SOLVENTI, PARI MEDIAMENTE AL 5% (EURIRS A CINQUE ANNI È AL 2,40%, SPREAD APPLICATO DAGLI ISTITUTI BANCARI OSCILLANTE DA 2 AL 3%).

² L'importo degli oneri di urbanizzazione è stato indicato direttamente dall'Ufficio Tecnico dell'Ente Comunale.

SI IPOTIZZA UN RAPPORTO DI INDEBITAMENTO D DEL PROMOTORE PARI AI 60% DI TUTTI I CAPITALI MESSI IN CAMPO NELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE.

SINTETICAMENTE, NE DERIVA:

ONERI FINANZIARI		Costi C	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari C
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato	$O_{fc} = (C_c) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	622.000,00	5%	24	60%	38.000,00

4) UTILE DEL PROMOTORE SUL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

QUESTA VOCE RAPPRESENTA IL PROFITTO CHE L'IMPRENDITORE-PROMOTORE ESIGE PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO. L'UTILE LORDO, COMPENSIVO DEGLI ONERI FINANZIARI, COSTITUISCE QUINDI NELLA PRASSI CONSOLIDATA DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI "ORDINARIE" IN ZONA TURISTICA UN MINIMO PREFISSATO SUL VALORE DEL PROGETTO DI SVILUPPO IMMOBILIARE ED È SOLITAMENTE COMPRESO TRA IL 15 % E IL 25 %. PER CIÒ CHE QUI INTERESSA, TENUTO DEBITO CONTO DEL TIPO E DELLA DURATA DELL'OPERAZIONE E DEL RISCHIO D'IMPRESA, SI RITIENE EQUO ASSUMERE LA PERCENTUALE DEL 20%:

PERTANTO, SI HA:

$$UP = € 1.034.000,00 \times 0,20 = € 207.000,00$$

5) ONERI FINANZIARI RELATIVI ALL'AREA ESPRESSI IN PERCENTUALE SU VALORE INCOGNITO

- ONERI DI TRASFERIMENTO DELL'AREA CONTESTUALI ALLA STIPULA = 11% (IMPOSTA DEL REGISTRO 8%; IPOTECARIA 2%; CATASTALE 1%);
- COMPENSI NOTARILI E SPESE ACCESSORIE = 2%

TOTALE ONERI INDIRETTI 13% DEL VALORE INCOGNITO DELL'AREA.

GLI ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEBITO (60%) DEL VALORE DELL'AREA E DEI RELATIVI ONERI DI TRASFERIMENTO SI DETERMINANO, SULLA BASE DEL SAGGIO 5% SOPRA DETERMINATO, UTILIZZANDO LA FORMULA FINANZIARIA:

$$OFA = (VT + 13\%VT) \times D \times [(1+R)^N - 1] = 60\% (1+13\%) \times (1,05^2 - 1) \times VT = 7\% VT$$

6) ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE E DEI COSTI

IL PROCEDIMENTO D'ANTICIPAZIONE ALL'ATTUALITÀ RIGUARDA I RICAVI ED I COSTI, COMPRESI GLI ONERI FINANZIARI MATURATI FINO ALLA DATA D'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE, E, POICHÉ, TUTTE LE COMPONENTI DI RISCHIO SONO STATE

INGLOBATE NELLA VOCE RELATIVA AL PROFITTO DEL PROMOTORE, L'ATTUALIZZAZIONE RAPPRESENTERÀ IL TRASFERIMENTO DI SOMME MONETARIE DA UN MOMENTO TEMPORALE (FRA 24 MESI) AD UN ALTRO (ATTUALITÀ). IL TASSO DA UTILIZZARE SARÀ PARI A QUELLO DEI TITOLI A RISCHIO NULLO RELATIVI A INVESTIMENTI DI DURATA COMPARABILE CON QUELLA DELL'OPERAZIONE CONSIDERATA.

NEL NOSTRO CASO SI ADOTTA PERCIÒ IL TASSO NOMINALE (CIOÈ NON DEPURATO DEGLI EFFETTI INFLATTIVI) DEI TITOLI DI STATO A 5 ANNI (3,0%):

POSTO $R = 3,0\%$ E $Q = 1 + R$, IL COEFFICIENTE DI SCONTO F È DATO DA: $F = 1/Q^N$ CON N ESPRESSO IN ANNI (0,942).

RAGGRUPPANDO IN FORMA TABELLARE GLI ESITI NUMERICI DEI CALCOLI FIN QUI EFFETTUATI SI PUÒ PROCEDERE ALLA ATTUALIZZAZIONE DI CIASCUN COMPONENTE:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione	mesi	f	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto trasformato V_m	1.034.000,00	24	0,942	974.028,00
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato				974.000,00
Costo tecnico di trasformazione	537.000,00	24	0,942	506.000,00
Oneri di urbanizzazione	5.300,00	24	0,942	5.000,00
Costi di gestione	80.000,00	24	0,942	75.000,00
Oneri finanziari sul 60% dei costi diretti e indiretti di trasformazione	38.000,00	24	0,942	36.000,00
Utile promotore	207.000,00	24	0,942	195.000,00
Costi di trasformazione attualizzati				817.000,00
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area	13%	0	1	13% Vt
Oneri finanziari relativi al capitale area	7%	24	0,942	6,60% Vt
Oneri sul capitale area attualizzati				19,60% Vt

7) VALORE V_T

SE SI RIASSUMONO I DATI TECNICI (VALORE E COSTI) NELLA FORMULA MATEMATICA SOTTO RIPORTATA, AVREMO:

$$V_{AREA} = \frac{€ 974.000,00 - 817.000,00}{1,1960} / MC. 1.360,00 = € / MC 96,00$$

DETERMINAZIONE VALORE AREA EDIFICATA

AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICATA, OCCORRE DETERMINARE IL VALORE COMPLEMENTARE DELL'AREA EDIFICATA IN FUNZIONE DEI VALORI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (EDIFICIO + AREA EDIFICATA) E DELL'EDIFICIO. PERTANTO, IL RAPPORTO DI COMPLEMENTARITÀ ECONOMICA DELL'AREA EDIFICATA RISPETTO AL COMPLESSO IMMOBILIARE (EDIFICIO + AREA EDIFICATA) RC_{AE} PUÒ ESSERE DEFINITO NEL MODO SEGUENTE:

$$RC_{AE} = V_{AE}/V_T$$

DOVE:

V_{AE} = VALORE AREA EDIFICATA

V_T = VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE (EDIFICIO + AREA EDIFICATA).

INDICANDO CON V_E IL VALORE DELL'EDIFICIO (COINCIDENTE CON IL VALORE DEL COSTO COMPLESSIVO DI RIPRODUZIONE (€ 817.000,00) ED ESSENDO:

$$V = V_{AE} + V_E$$

SI HA: $RC_{AE} = 1 - \frac{V_E}{V_T} = 0,21$

POI ESSENDO:

$$V_T = \frac{V_{AE}}{RC_{AE}}$$

SI OTTIENE: $V_{AE} = \frac{V_{AE}}{RC_{AE}} - V_E$

DI CONSEGUENZA:

$$RC_{AE} \times V_{AE} = V_{AE} - RC_{AE} \times V_E = V_{AE} (1 - RC_{AE}) = RC_{AE} \times V_E$$

PER CUI SI HA :

$$V_{AE} = \frac{RC_{AE}}{(1 - RC_{AE})} \times VE = \text{€/MC } 162,00$$

E IN DEFINITIVA, NEL CASO PARTICOLARE, IL VALORE DELL'AREA EDIFICATA, TENUTO CONTO CHE LA SUPERFICIE COPRIBILE: È PARI AD 1/3 MQ/MQ, SARÀ IL SEGUENTE: € 162,00/MC X MQ. 800 X 1,70 MC/MQ X 0,33 = € 73.000,00 IN C.T

DIFFERENZA TRA I DUE VALORI RICAVATI

€ 130.000,00 - € 73.000,00 = € 57.000,00

IL RAPPORTO DI COMPLEMENTARITÀ ECONOMICA RCK DELLA PARTE K-ESIMA RISPETTO AL BENE COMPLESSO È, QUINDI: $RCK = VK/VT = € 57.000,00/€ 130.000,00 = 0,44$

VALORE RELIQUATO DA ALIENARE

€ 96,00/MC X 0,44 X MQ. 165 X 1,70/MC/MQ = 12.000,00 IN C.T

CONCLUSIONI

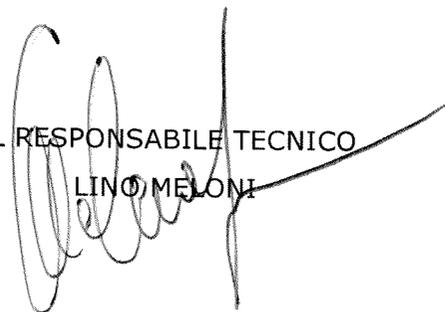
ALLA LUCE DELLE CONSIDERAZIONI SOPRA ESPOSTE, TENUTO CONTO DELLO SCOPO DELLA STIMA, DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, DELLA RELATIVA UBICAZIONE, CON RIFERIMENTO ALLE CONSISTENZE ATTUALI, DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA, DELL'APPETIBILITÀ, DELLA EFFETTIVA COLLOCABILITÀ SUL MERCATO, NONCHÉ DEI RISULTATI DEI CONTEGGI ISTITUITI, LO SCRIVENTE DETERMINA IN € 12.000,00 (DODICIMILA/00) IL VALORE VENALE DEL RELIQUATO OGGETTO DI STIMA.

NUORO 17/10/2011

IL DIRETTORE
PETTA NICOLETTA



IL RESPONSABILE TECNICO
LINO MELONI





ALLEGATI

- 1 Stralcio planimetria catastale**
- 2 Inquadramento urbanistico**

