STUDIO TECNICO MAURELLI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA IDENTIFICATA NEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) AL FG. 40 P.LLE 9, 928, 940, 950 AI FINI DI UN'EVENTUALE PERMUTA



Committente: Comune di San Martino Buon Albergo

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Maurelli

Esperto stimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128, 70123 - Bari
Telefono 080 2379126 – mail: studiotecnico@maurelli.net

INDICE

PREMESSA 3

SCOPO DELLA VALUTAZIONE 3

LIMITI DELLA VALUTAZIONE 3

INQUADRAMENTO CATASTALE 4

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA 5

STIMA DEL COMPENDIO 6

RIEPILOGO E CONCLUSIONI 13

ALLEGATI 14

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari (BA), Via Brigata Bari n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009014**,** veniva incaricato dall'amministrazione del Comune di San Martino Buon Albergo di redigere perizia tecnico-estimativa asseverata relativa all'immobile identificato nel N.C.T. del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) al fg. 40 p.lle 9-928-940-950.

Ciò premesso, il sottoscritto esaminati gli atti acquisiti presso il Comune e presso l'Ufficio Provinciale di Verona dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, esperite le opportune indagini, è in grado di relazionare quanto segue.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno identificato nel N.C.T. del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) al fg. 40 p.lle 9-928-940-950 ai fini di un'eventuale permuta.

Per la redazione del presente rapporto di valutazione si è fatto riferimento agli standard del "*IVS – International Valuation Standards".*

Secondo la definizione dell'IVS, per *valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

LIMITI DELLA VALUTAZIONE

E' opportuno segnalare che vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa, come qui di seguito riportato:

- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;

- le dimensioni inserite nel presente documento sono state desunte dal materiale fornitoci dalla società, la superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette e utilizzando i principali prezziari a disposizione tra cui l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Banca Dati – Indagini di mercato;
- il Documento di perizia è stato elaborato assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie;
- la presente relazione non costituisce una proposta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni o raccomandazione in termini di investimento;
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono, rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non è possibile escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento;

INQUADRAMENTO CATASTALE

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

a) terreni distinti al N.C.T. del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) al foglio 40, particelle 9, 928, 940,950 di proprietà del Comune San Martino Buon Albergo con sede in San Martino Buon Albergo, C.F. 00333790236 (**cfr. All. 2** – Documentazione catastale)

Si riporta l'estratto di mappa ed inquadramento 3D dell'immobile oggetto della presenta relazione.



DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'area oggetto di valutazione è costituita da quattro particelle censite nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo, al foglio 40, particelle 9, 928, 940,950, di proprietà del medesimo comune. (cfr. stralcio aereo-fotogrammetrico). Il terreno è situato in zona periferica come rappresentato graficamente di seguito. La zona è pianeggiante, appare ben drenata e già sufficientemente servita da strade pubbliche.

Il suddetto lotto della superficie complessiva di circa 6.000,00 mq, è accessibile da viale del lavoro ed è rintracciabile inserendo all'interno di un navigatore satellitare le seguenti coordinate geografiche: N 45.422570, E 11.109392.

In particolare si evidenzia che l'edificazione è subordinata alla approvazione e alla realizzazione su iniziativa pubblica di uno strumento urbanistico attuativo che preveda le modalità esecutive e di gestione delle opere di urbanizzazione e di pubblico interesse, a cura della Pubblica Amministrazione e pertanto il rilascio dei permessi a costruire e delle autorizzazioni edilizie è conseguente al completamento dell'iter amministrativo urbanistico. (1 anno)

STIMA DEL COMPENDIO

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Le indicazioni riportate dallo strumento urbanistico recepiscono l'orientamento dottrinale di ripartire il valore dell'edificabilità tra le proprietà presenti nel comparto edificatorio, come nel caso dell'espropriazione per pubblica utilità, indifferentemente dalle destinazioni urbanistiche previste per le singole aree, evitando sperequazioni nella distribuzione della rendita edilizia che lo strumento di pianificazione urbana andrebbe a provocare. Di fatto, i proprietari delle aree sui quali sono ubicati i futuri lotti edificabili, non potrebbero realizzare le costruzioni previste se non previa acquisizione delle aree a destinazione pubblica, così come i proprietari di queste ultime non potrebbero a loro volta beneficiare in alcun modo della edificabilità derivante dall'indice territoriale, se non cedendo le stesse a chi intende realizzare le costruzioni. È l'incontro delle volontà delle due parti a perfezionare l'operazione economica e, come la legge del mercato insegna, ordinariamente si perviene ad una equa mediazione che porta alla conclusione sopra riportata. Il tipo di valore economico da individuare nella fattispecie è il cosiddetto "valore comprensoriale". Tale valore corrisponde all'aspetto economico del più probabile valore di mercato, che è, per definizione, un valore venale; valore che nel caso particolare, non fa riferimento ad un mercato reale, ma ad un mercato ideale. L'ipotesi che si formula per la determinazione del "valore comprensoriale", quindi, rileva nella possibile acquisizione di tutte le aree da parte di un operatore economico che, nei limiti delle varie tipologie imposte dalla normativa urbanistica vigente alla data di riferimento della stima, sia, però, libero di risolvere la composizione del comprensorio distribuendo le aree da destinarsi ad edilizia privata ed i suoli da utilizzare a spazi pubblici in modo quantitativamente uguale. Tale principio porta a determinare il valore unitario di ogni metro quadrato di superficie del comprensorio come quoziente fra valore totale e superficie.

PROCEDIMENTO ESTIMALE ADOTTATO

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, si effettuerà la stima del terreno oggetto di valutazione, indipendentemente dalla particolare destinazione urbanistica attribuitagli (peraltro potenzialmente soggetta a

modificazioni), analizzando il comparto nel suo complesso e determinandone il più probabile valore di mercato come incidenza del valore dell'area sul valore delle volumetrie realizzabili a destinazione residenziale secondo le indicazioni ricevute dall'amministrazione comunale. Il procedimento estimativo adottato è incentrato sul **valore di trasformazione** e trova la sua logica spiegazione nel considerare l'area edificabile come un bene di produzione, dal quale, mediante l'applicazione di un determinato capitale equivalente al costo di trasformazione, può ottenersi un prodotto, e cioè un nuovo complesso costruttivo.

In altri termini, con riferimento al caso in esame, il valore incognito del bene di produzione - aree nello stato attuale - risulterà dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio finito - fabbricati con destinazione residenziale - ed il costo di trasformazione - costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitto (remunerazione del rischio)-, differenza che, essendo relativa a valori, costi ed altri elementi tutti riferiti a tempi successivi alla data di stima, correttamente, deve essere riportata a tale data per allinearla cronologicamente con il richiesto valore incognito del bene stimando -area del comprensorio-.

Con questa metodologia estimativa, il valore incognito del bene di produzione - aree nello stato attuale - risulterà dalla differenza, attualizzata al momento della stima, tra il valore del prodotto edilizio finito (fabbricati con destinazioni residenziale) ed il costo di trasformazione - costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitto (remunerazione del rischio).

Il procedimento estimale può perciò ipotizzarsi scindibile in due macro fasi, la prima tesa ad individuare il valore immobiliare del prodotto edilizio finito e la seconda nel costo da sostenere per la trasformazione. Nella prima macro fase si procederà alla determinazione del valore del prodotto edilizio con il criterio del valore di mercato, con metodo diretto, per valori tipici, essendo il complesso immobiliare costituito da porzioni a destinazione d'uso abitativo e quindi con valori immobiliari definiti.

Ciò precisato, la formula risolutiva per l'individuazione del valore di trasformazione generalmente indicata dalla dottrina dell'estimo è la seguente:

$$V = (R - C) / (1+i)^n$$

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nel caso di specie il **terreno oggetto di stima è identificato nel N.C.T. al fg. 40 p.lle 9,928,940,950** in agro del Comune di San Martino Buon Albergo. La suddetta particella, della superficie complessiva di circa 6.000 mq, è accessibile da viale del lavoro ed è rintracciabile inserendo all'interno di un navigatore satellitare le seguenti

coordinate geografiche: N 45.422570, E 11.109392.

Di seguito si riporta l'estratto di mappa contenente l'area oggetto di stima:



Ipotizzando i dati di progetto come riportato di seguito, il terreno oggetto di permuta si estenderebbe in:

1. superficie standard: 3.250 mq
2. superficie verde: 1.200 mq
3. superficie strade-park: 1.200 mq

per un estensione totale di intervento pari a 5.650 mq.

A fronte delle peculiarità del lotto analizzato si procederà all'individuazione del probabile valore di mercato tramite applicazione del già richiamato criterio del "valore di trasformazione". Il valore "V" del terreno è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato, R, dei fabbricati ottenibili all'esito dell'intervento edilizio e la somma di tutti i costi da sostenere, C, opportunamente attualizzato secondo la seguente relazione:

$$V = (R - C) / (1+i)^n$$

dove:

V = valore del compendio immobiliare

R = valore di mercato dei fabbricati all'esito della trasformazione

C = costo di trasformazione

i = saggio di attualizzazione

n = durata del periodo di trasformazione (approvazione e realizzazione) espressa in anni.

VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI ALL'ESITO DELLA TRASFORMAZIONE

Al fine di eseguire tale valutazione, il sottoscritto ha ipotizzato dei dati di progetto, ottemperando allo strumento urbanistico da approvare, dalle quali emerge quanto segue:

- Superficie fondiaria: 3.250 mq
- Superficie verde: 1.200 mq
- Superficie strade-park: 1.200 mq

Lo scrivente, sulla scorta dei valori medi di mercato di immobili residenziali di nuova costruzione **(€/mq 1.700,00),** riferibili all'edificato in San Martino Buon Albergo in zona periferica (zona B1) reperiti dall'Agenzia delle entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da imprese costruttrici locali, ha quantificato il valore unitario all'esito della trasformazione per abitazioni civili, R, in 1.700,00 €/mq (valore medio) :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	960	1400	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1900	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1300	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	0	0	

Destinazione	Consistenza	Valore unitario	Valore di mercato
Residenziale	mq 3.250,00	€/mq 1.700,00	**€ 5.525.000,00**

Costo di trasformazione

Il costo della trasformazione C è dato dalla somma dei costi diretti e dei costi indiretti:

- Kc = costo di costruzione
- Cc = contributo di costruzione = 10% di Kc
- St = spese tecniche = 10% di Kc
- Of = 4% di (Kc + Cc + St)

Il costo di costruzione per abitazioni residenziali di nuova realizzazione all'interno dell'area oggetto di stima, in zona periferica di San Martino Buon Albergo, è stato stimato con l'ausilio di software *CRESME* e può essere assunto pari ad **€/mq 1.160,00.**

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	914,31 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	2.971.495,43 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	326.864,50 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	178.289,73 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	297.149,54 €
Costo parametrico di costruzione	**1.161,17 €/mq**

- Kc fabbricato = 3.250,0 mq x 1.160,00 €/mq = € 3.770.000,00
- Kc superficie verde = 1.200 mq x 50,00 €/mq = € 60.000,00
- Kc superficie strade-park = 1.200 mq x 60,00 €/mq = € 72.000,00

Totale costi di costruzione = 3.770.000,00 + 60.000,00 + 72.000,00 = **€ 3.902.000,00**

Il contributo di costruzione può essere assunto pari al 10% del Kc:

- Cc = 10% x Kc = € 390.200,00

Le spese tecniche vengono quantificati in un'aliquota pari al 10% del costo tecnico dei lavori di trasformazione, ossia:

- St = 10% x Kc = € 390.200,00

Gli interessi passivi possono essere assunti pari al 4% della somma di Kc, Cc, St e pertanto sono così computati:

- Of = 4% di (Kc + Cc + St) = € 187.296,00

Totale costi indiretti = 390.200,00 + 390.200,00 + 187.296,00 = **€ 967.696,00**

Pertanto il costo totale di trasformazione C ammonta a:

C = Kc + Cc + St + Of = € 4.869.696,00

Saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione, i, è il tasso d'interesse utilizzato per convertire all'attualità il valore di un capitale che sarà disponibile in epoche future.

Il sottoscritto ha stimato il saggio di attualizzazione nel caso di specie ricorrendo alla formula per la determinazione del WACC (Weighted Average Cost of Capital – costo medio ponderato del capitale):

WACC = (E / K) x y + (D / K) x b x (1 - t)

dove:

[K] è il Valore dell'investimento

[E] è la percentuale di Equity (capitale proprio fornito dall'investitore)

[D] è la percentuale del Capitale di debito

[t] è l'aliquota fiscale

[y] è il tasso di interesse del capitale di debito

[b] è il rendimento atteso del capitale proprio

Nel caso di specie ipotizzando una percentuale di Equity del 20% e di capitale di debito dell'80%, un'aliquota fiscale (IRES+IRAP) del 37,5%, un tasso di interesse del capitale di debito del 4% ed un rendimento atteso del capitale proprio pari al 10% si ha:

i = WACC = 4%

Periodo di trasformazione

Normalmente il periodo di trasformazione nel caso di interventi edilizi similari a quello di specie, in presenza di un progetto approvato, è stimabile 2 anni.

Ai fini estimativi si può ragionevolmente assumere il periodo di trasformazione pari a 3 anni, considerando le tempistiche per la approvazione del nuovo strumento urbanistico da parte dell'amministrazione comunale (ipotesi 1 anno) .

A tal proposito è bene precisare che un'eventuale dilatazione del periodo di trasformazione potrebbe non essere influente sul valore complessivo dell'operazione economica in ragione degli eventuali accordi tra l'ipotetico acquirente e l'attuale proprietà.

Calcolo valore di trasformazione

Il valore di trasformazione, V, del compendio immobiliare oggetto di stima è ottenuto sostituendo gli importi determinati in precedenza, nella relazione:

$$V = (R - C) / (1+i)^n$$

$$V = (5.525.000,00 - 4.869.696,00) / (1+0,04)^3 = € 582.562,87$$

Il valore totale dell'area è pertanto quantificato in c.t. **€ 580.000,00** (diconsi euro seicentocinquantamila/00)

Si riporta di seguito la **tabella di calcolo riassuntiva di valutazione dell'area**

LOTTO UNICO	SUPERFICI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
RICAVI			
Superficie totale del lotto	6000		
Volumetria complessiva (mc)	9000		
superficie edificabile da progetto (mq)	3250	1700	5.525.000,00 €
Totale ricavi lordi			5.525.000,00 €
COSTI			
Costi di costruzione			
superficie edificabile da progetto	3250	1160	3.770.000,00 €
superficie verde	1200	50	60.000,00 €
superficie strade-park	1200	60	72.000,00 €
Totale costi di costruzione			3.902.000,00 €
Costi indiretti			
Contributo cc e contributo di urbanizzazione		10%	390.200,00 €
Spese tecniche		10%	390.200,00 €
Interessi passivi (4% di kc + cc + st)		4%	187.296,00 €
Totale costi indiretti			967.696,00 €
Totale costi complessivi			**4.869.696,00 €**
Differenza ricavi costi			655.304,00 €
saggio di attualizzazione		4%	
n = numero anni		3	
VALORE TERRENO EDIFICABILE			**582.562,87 €**

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari (BA), Via Brigata Bari n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009014, è stato incaricato di redigere perizia di stima asseverata relativa all'area censita nel catasto terreni del medesimo comune al foglio 40 particelle 9, 928, 940, 950 di proprietà del Comune di San Martino Buon Albergo, ai fini di un'eventuale permuta.



Esaminati gli atti, sulla base dell'analisi tecnica svolta, dall'analisi degli elementi noti e di quelli dedotti il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato dell'area come segue:

- Area censita nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Buon Albergo al foglio 40, particelle 9, 928, 940, 950, di proprietà del Comune di San Martino Buon Albergo alla cifra arrotondata di **€ 580.000,00** (euro cinquecentoottantamila,00).

Il sottoscritto professionista incaricato, ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, dichiara sotto la propria responsabilità, di essere in posizione indipendente e terzietà rispetto alla società da periziare e di non aver avuto, nè avere, con queste, alla data di sottoscrizione del disciplinare di incarico, alcun rapporto di dipendenza giuridica e/o economica

ALLEGATI:

ALL. 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Maurelli

PASQUALE MAURELLI
Valutatore
Immobiliare
IMQ – VI-2009014 UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BARI
INGEGNERE
PASQUALE MAURELLI
Sez. A - 4606
a) CIVILE AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE