

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO  
PROVINCIA DI VICENZA




Ufficio Progetti

## MUSEO DEL LEGNO SAN VITO DI LEGUZZANO

*Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di terreni e fabbricati situati in comune di San Vito di Leguzzano (VI)*

*Catasto Fabbricati Fg. 6 particelle 1860*

<p>STIMA <b>Elab. 9</b></p>	<p>COMMITTENTE:</p>	<p>TIMBRO e FIRMA</p>  <p>(Ing. Massignan Giulio)</p>
---------------------------------	---------------------	--

## Premessa

Il Comune di San Vito di Leguzzano, situato in provincia di Vicenza, intende ampliare il Museo del Legno nell'ottica di recupero degli edifici della corte "Priorato".

Ad oggi, il Comune manca di un locale da adibire a deposito, sia per l'edificio comunale sia per il Museo.

Alla luce di tali carenze, l'Amministrazione intende procedere all'esproprio dei beni vicinali al museo.

## Descrizione del bene

L'immobile oggetto di esproprio è sito al Foglio: 6 Particella: 1860 del catasto fabbricato del Comune di San Vito di Leguzzano.

L'immobile è di Categoria C/6 e ha una consistenza di 149m<sup>2</sup>.

L'immobile ad oggi è in scadente stato di conservazione, come è riportato nell'elaborato di cui l'art. 26 del progetto definitivo. In tale struttura si evidenziano:

1. Struttura in muratura in sasso e mattoni pieni, di mediocre fattura e priva di alcuna cordolatura.
2. Solai in legno collabenti e con l'orditura principale delle travi lignee in precarie condizioni statiche.
3. Muro del porticato con evidenti fuori piombi e con cavalletti per porte e finestre in precarie condizioni.

Si sottolineano le seguenti criticità: assenza di fondazioni, assenza di comportamento scatolare e carichi sull'impalcato non congruenti alla destinazione d'uso.

L'area destinata al parcheggio è limitata al piano terra e risulta divisa in più locali, di difficile accesso per le auto.

## Stima 1: Procedimento di stima del costo di riproduzione deprezzato (fabbricato)

Il più probabile valore di mercato dei fabbricati è stato determinato utilizzando il procedimento del costo di riproduzione deprezzato. Con tale metodo, si perviene al valore di mercato di un immobile determinando il valore di mercato a nuovo, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta al fattore vetustà ed eventuale obsolescenza (funzionale ed economica). Si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

dove:

$C_a$  = costo area;

$C_c$  = costo di costruzione;  $O_f$  = oneri finanziari;

$U_p$  = utile del promotore;  $\Delta$  = deprezzamento.

Si riportano dettagliatamente, nei paragrafi successivi, le fasi che caratterizzano il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

## Tempistica dell'operazione immobiliare

Per la tempistica si ipotizza, in ragione della specifica tipologia di immobile (garage in contesto di corte ex rurale), la presenza di un committente che richiede la realizzazione del fabbricato e, di fatto, azzeri i tempi relativi alla commercializzazione.

I periodi sono stati, pertanto così suddivisi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi} = 6$
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi} = 12$
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (trattasi di opera commissionata)	$n_3 = \text{mesi} = 0$
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = 18$

Tenuto conto della breve durata dell'operazione immobiliare, si considera per semplicità di calcolo, un unico momento virtuale di erogazione dei costi, rispetto al quale effettuare tutte le operazioni di attualizzazione finanziaria.

## Stima dell'area

L'area del fabbricato è definita dal valore di trasformazione dell'immobile.

Nel caso specifico:

- Il volume dell'intervento deve essere pari a quello ante intervento.
- Si calcola la superficie lorda di pavimento.

A: Valore del fabbricato che si potrà costruire, calcolato come valore di mercato medio di una civile abitazione, secondo il prezzario OMI, anno 2019, 1 semestre  $(1200\text{€} + 1400\text{€}) / 2 = 1300\text{€}$   
 $A = 149 \text{ m}^2 \times 1300\text{€} = 193.700,00\text{€}$ .

B: Costo di costruzione del fabbricato  $1240\text{€}/\text{m}^2$  da prezzario DEI, per edificio tipo A7 residenziale di medio pregio.

$B = 149 \text{ m}^2 \times 1240\text{€}/\text{m}^2 = 184.760,00\text{€}$ .

$C_a$ : Valore dell'area edificabile:  $C_a = A - B$

$A - B = 193.700,00\text{€} - 184.760,00\text{€} = 8940,00\text{€}$ .

## Costo di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti

L'area si valuta ordinariamente e come già riportato in precedenza, in funzione di specifiche peculiarità (morfologia del territorio, infrastrutture esistenti, ecc.), ed in particolare dalla caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione urbanistica.

Per la valutazione dei fabbricati del compendio non si può, quindi prescindere dalla destinazione urbanistica delle aree dove ricadono gli stessi, e precisamente in zona di centro storico, con destinazione d'uso di garage.

Nel caso specifico, il costo di acquisto dell'area è stimato precedentemente dalla variabile:

$$C_{aa} = A - B = 193.700,00\text{€} - 184.760,00\text{€} = 8940,00\text{€}.$$

Gli oneri indiretti, distinti in: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, oneri contrattuali, oneri fiscali e legali, spese tecniche e oneri notarili, si determinano nel nostro caso nella misura dell'11% del prezzo di acquisto dell'area.

$$O_{aa} = 8940,00\text{€} \times 11\% = 934,40\text{€}$$

Il costo di acquisto dell'area comprensivo dei relativi oneri indiretti sarà pari a:

$$C_a = C_{aa} + O_{aa} = 8940,00\text{€} + 934,40\text{€} = 9374,00\text{€}$$

## Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti

Ai fini della determinazione del più probabile valore degli immobili, con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato, è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia, funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione. A questo proposito, si è assunto come costo di costruzione di riferimento, quello pubblicato dall'ordine degli Ingegneri e Architetti edito dalla DEI (anno 2014), in particolare con la tipologia edilizia più simile a quella da stimare e cioè la scheda per edificio tipo A7, residenziale di medio pregio che riporta un costo unitario pari a 1.240,00 €/m<sup>2</sup>.

$C_{tc}$  :Costo tecnico di costruzione

$$C_{tc} = 1240,00 \times 149 = 184.760,00\text{€}$$

I valori sopra determinati, sono riferiti, come detto, ad edifici nuovi.

A suddetti costi vanno aggiunti, di norma, i seguenti oneri indiretti di costruzione:

- a) oneri concessori;
- b) onorari professionali;
- c) spese generali e di amministrazione;
- d) spese di commercializzazione.

## Oneri concessori

Per la determinazione degli oneri concessori ci si riferisce alla zona A. Questi sono di € 5/mc e € 254/mq per il costo di costruzione (su cui si applica il 5%).

compendio immobiliare in esproprio:

Superficie: mq 149

Volume: mc 2.500

Pertanto, si quantificano gli oneri concessori in

$$O_{ups}=500 \times 5\text{€}/\text{mc}= 2500\text{€}$$

$$O_{ucc}=149\text{mq} \times 254\text{€}/\text{mq} \times 5\%=1892,30\text{€}$$

$$O_u = (O_{ups} + O_{ucc}) = 4392,30\text{€}$$

## Onorari professionali

L'incidenza degli onorari professionali, relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, oscilla ordinariamente tra il 7% ed il 10% da calcolare sul costo di costruzione del fabbricato. Nella fattispecie, considerata l'entità degli interventi edilizi, si assume la percentuale pari al 7%.

$$O_p = 184.760,00\text{€} \times 7\% = 12933,20\text{€}$$

## Spese generali e spese di amministrazione

Tali spese sono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onorari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

$$S_g = (C_{tc} + O_u) \times 2\%$$

$$S_g = (184.760,00\text{€} + 4392,30\text{€}) \times 2\% = 3783,05\text{€}$$

## Spese di commercializzazione

Come già illustrato precedentemente – “Tempistica dell'operazione immobiliare”, trattandosi di opere commissionate, si ritengono azzerate le spese di commercializzazione.

Si riportano di seguito, per maggior chiarimento, le tabelle con l'indicazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione, relativi al fabbricato.

Costi Diretti e Indiretti di Costruzione - compendio immobiliare	Tasso o aliquota %	Costo unitario €	Unità di misura	quantità	Costo €
Costo di costruzione fabbricato Cf		1240	m <sup>2</sup>	149	184,760.00 €
Oneri di urbanizzazione primari e secondari Oups		5	m <sup>3</sup>	500	2,500.00 €
Contributo sul costo di costruzione Oucc	5	254	m <sup>2</sup>	149	1,892.30 €
Onorari professionali Op	7	€		184760	12,933.20 €
Spese generali e di amministrazione Sg	2	€		189152	3,783.05 €
<b>Costi Diretti e Indiretti di Costruzione (Ctf = Ctc + Oups + Oucc + Op + Sg)</b>					<b>205,868.55 €</b>

## Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si ipotizza, nell'ordinarietà, che il promotore disponga del 50% del capitale necessario all'operazione immobiliare, mentre il restante 50% sarà preso a prestito dagli istituti finanziari al saggio di interesse annuo del 1,752% con Euribor 12 mesi (-0.248) al 02/01/2020.

Oltre agli oneri finanziari sull'area, sono stati considerati quelli sui costi di costruzione diretti e indiretti. Questi, in ragione della poco rilevante durata complessiva dell'operazione immobiliare (18 mesi), sono ipotizzati erogati in un'unica soluzione, nel tempo pari a  $n_1 + 2/3$  di  $n_2$  (dove  $n_1$  - durata del procedimento autorizzativo = 6 mesi;  $n_2$  - durata lavori = 12 mesi).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$O_f = (C_c) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

$C_c$  = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;

$d$  = la quota di indebitamento;

$r$  = tasso a debito;

$n$  = il tempo espresso in mesi per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Nello specifico, per gli oneri afferenti al costo di costruzione, si considera la tempistica di 4 mesi, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano 18 mesi.

Si riportano di seguito i calcoli degli oneri finanziari:

Oneri Finanziari	Costi €	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari €
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{fc} = (C_c) \times d \times [(1 + r)^n - 1]$					
Area $O_{fa}$	9,374.00 €	1.84	18	50	129.95 €
Fabbricato $O_{fc}$	205,868.55 €	1.84	4	50	627.50 €
totale €					757.45 €

## Utile del promotore

Nel caso in esame, in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento, e cioè, la realizzazione di edifici rurali strettamente connessi all'attività agricola, nonché della ridotta tempistica e del fatto che si sia ipotizzato l'opera come già commissionata, si ritiene ordinario considerare un utile dell'imprenditore pari al 5% sui costi complessivi diretti e indiretti, oltre gli oneri finanziari.

Utile del promotore	Costi €	Oneri finanziari €	costi ed oneri finanziari	aliquota p%	Utile €
Utile del promotore e relativi oneri finanziari $U_p = p \times (C + Or)$					
area	9,374.00 €	129.95 €	9,503.95 €	5	475.20 €
fabbricato	205,868.55 €	627.50 €	206,496.04 €	5	10,324.80 €
				<b>totale €</b>	<b>10,800.00 €</b>

## Determinazione del valore di riproduzione a nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo si ottiene sommando tutti i corrispondenti dati economici definiti nei paragrafi precedenti, distintamente per le aree e per i fabbricati dei due compendi immobiliari:

- area

$$V_a = C_a + O_{fa} + U_{pa}$$

$$V_a = C_a + O_{fa} + U_{pa}$$

$$V_a = 9,374.00\text{€} + 129.95\text{ €} + 475.20\text{ €} = 9,979.15\text{€}$$

- fabbricato

$$V_{nf} = C_{tf} + O_{ff} + U_{pf}$$

$$205,868.55\text{ €} + 627.50\text{ €} + 10,324.80\text{ €} = 216,820.85\text{€}$$

## Deprezzamento

Si è utilizzato per il deprezzamento, la tabella delle incidenze delle varie categorie di opere edilizie, relative alla tipologia assunta, a riferimento per i costi di costruzione, suddividendo le incidenze complessive per le seguenti categorie: strutture, finiture e impianti.

Assumendo, come detto, la tipologia edilizia "A7 residenziale di medio pregio" della DEI, l'incidenza percentuale si calcola attribuendo quella relativa ad ogni categoria di opera alla macro categoria di riferimento e sommando i contributi.

		Incidenze per categorie di opere Y			
	Descrizione	Incidenza	strutture	Finiture	Impianti
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1.00%	1.00%		
2	Opere in c.a.	26.00%	26.00%		
3	Copertura, scossaline	6.00%	6.00%		
4	Tamponamento esterno	6.00%	6.00%		
5	Divisori interni in forati	3.00%	3.00%		
6	Canne fumarie	1.00%		1.00%	

7	Porte interne	3.00%		3.00%	
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4.00%		4.00%	
9	Serramenti esterni	4.00%		4.00%	
10	Intonaci	9.00%		9.00%	
11	Impianto riscaldamento	6.00%			6.00%
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	8.00%			8.00%
13	Impianto elettrico	5.00%			5.00%
14	Pavimenti e rivestimenti	9.00%			9.00%
15	Opere in ferro	2.00%			2.00%
16	Impianti ascensori	3.00%			3.00%
17	Sistemazioni esterne	4.00%			4.00%
	Costo Totale	100.00%	42.00%	21.00%	37.00%

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macro categoria 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:

	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile	100 anni	30 anni	20 anni
Incidenza sull'intero cespite	42.00%	21.00%	37.00%

Il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare al valore a nuovo "V<sub>nc</sub>" dell'edificio sarà:

$$\Delta_{df} = i \sum [((A + 20)/140) - 2,86] \times \gamma_i \times V_{nc}$$

La formula  $[(A + 20)/140) - 2,86]$  è quella proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC) – 1963 – per la determinazione del deprezzamento  $\Delta$  sul valore di mercato a nuovo nel caso degli edifici; tale formula, nata per gli edifici industriali e rurali è applicata spesso nella prassi estimale anche ad altre tipologie di immobili.

In considerazione dell'epoca di costruzione degli immobili, si ritiene di utilizzare il deprezzamento massimo previsto per quanto riguarda le finiture e gli impianti, a u'a età di 90 anni, come dato di riferimento relativo al deprezzamento delle strutture.

Ne deriva:



			Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ (%)
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)/140 - 2,86]$ $\gamma_s$		92	100	0.92	42.00%	36.43%
Quota finiture	$\delta_r = [(A_r + 20)/140 - 2,86] \gamma_r$		30	30	1	21.00%	21.00%
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)/140 - 2,86] \gamma_i$		20	20	1	37.00%	37.00%
						Quota deprezzamento tot	94.43%

Il coefficiente di deprezzamento sopra determinato, sarà applicato solo alla quota del valore a nuovo  $V_{nf}$  del fabbricato, [ $V_{nf} = C_{tf} + O_{ff} + U_{pf}$ ].

Pertanto il deprezzamento complessivo risulta:

$$\Delta_f = V_{nf} \times \delta_{to} = 216,820.85\text{€} \times 94.43\% = 204,742.07 \text{€}$$

## Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

Il valore di mercato, relativamente ai fabbricati, determinato con il metodo di riproduzione deprezzato, si ottiene sommando tutti i corrispondenti dati economici definiti nei paragrafi precedenti:

$$V_m = V_a + V_{nf} - \Delta_f$$

$$V_m = 9,979.15\text{€} + 216,820.85 \text{€} - 204,742.07 \text{€} = 22,051.93\text{€}$$

## Stima 2 da valori IMU

La Giunta Comunale, in riferimento alla determinazione dei valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili per l'anno d'imposta 2017, ha fissato il valore di €100,00€/mc per la Zona A centro storico.

Ne deriva che il compendio immobiliare oggetto di esproprio è stimato:

$$\text{Volume} = 500 \text{ mc}$$

$$V = 500 \text{ mc} \times 100\text{€/mc} = 50.000,00\text{€}$$

## Stima 3 da dal valore di Borsino Immobiliare

Il più probabile valore di mercato è determinato alla luce delle quotazioni di

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

Nello specifico, si valuta l'autorimessa come un locale con scarsa capacità di manovra, noto che solo il piano terra è utilizzabile come autorimessa e con un solo locale usabile come autorimessa allo stato di fatto dei 3 disponibili al piano terra.

Lo stato di conservazione è considerato da ristrutturare e con finiture economiche.

I valori di mercato ricavati sono

#### Dati dell'immobile

Tipologia	Autorimesse
Mq coperti:	149
Piano:	Piano terra o 1° interrato
Facilità di manovra:	Scomoda
Stato di conservazione interno:	Da ristrutturare
Rifiniture:	Economiche

#### Quotazione

Data:	giovedì, 20 febbraio 2020
Superficie commerciale:	149 (mq)
Valore minimo:	Eu 39.534 (pari a 265 Eu/mq)
Valore Medio:	Eu 49.321 (pari a 331 Eu/mq)
Valore Massimo:	Eu 59.760 (pari a 401 Eu/mq)

Alla luce della situazione delle strutture e degli impianti, il fabbricato è stimato con il valore minimo di borsino immobiliare pari a **39.534€**.

## Valore di mercato

Alla luce delle 3 stime si procede alla media aritmetica dei 3 valori.

stima 1	stima 2	stima 3	media
22,051.93 €	50,000.00 €	39,534.00 €	<b>37,195.31 €</b>

A conclusione dell'incarico affidato, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità per l'immobile sia: **37,195.31 €**.

Vicenza 20 febbraio 2020