

COMUNE DI VALLARSA
PROVINCIA DI TRENTO

Vallarsa, luglio 2024

PERIZIA DI STIMA

oggetto: perizia di stima circa il più probabile valore di mercato della porzione di edificio individuata tavolarmente dalla p.m. 1 p.ed. 181 C.C. Vallarsa, sito in frazione Staineri.

Il sottoscritto p.ind. Maurizio Patoner, dipendente della Comunità della Vallagarina, ente che in base a specifica convenzione supporta l'Ufficio tecnico com.le, riceve incarico da parte dell'Amm.ne di determinare il più probabile valore di mercato della porzione di edificio, in proprietà del Comune, sito in frazione Staineri, individuata tavolarmente con la p.m. 1 p.ed. 181 C.C. Vallarsa.

All'uopo, fatti gli opportuni sopralluoghi, accertamenti tavolari e catastali, redige il presente elaborato.

1) PREMESSA

Si ritiene che, nella fattispecie in esame, l'insieme delle operazioni per giungere alla formulazione del giudizio di stima, debba fondarsi sul criterio della trasformazione, cioè a dire che, il più probabile valore di mercato è determinato sottraendo dal valore attribuito al bene sistemato a seguito d'intervento di ristrutturazione, le spese occorrenti per detta operazione, considerato peraltro che i lavori di ristrutturazione sono parzialmente iniziati.

Successivamente a riprova della correttezza del valore così determinato, lo stesso viene comparato con quello assunto nella perizia di stima redatta dal geom. Vito Rosa in data 27 gennaio 2015, eseguita per conto del Tribunale di Rovereto nell'ambito di un'esecuzione immobiliare, prezzo debitamente aggiornato con l'applicazione dell'indice ISTAT – IPAB

2) UBICAZIONE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONSISTENZA

Oggetto di stima è una porzione di edificio in corso di ristrutturazione sita nella frazione Staineri, Comune Amministrativo di Vallarsa, posto all'interno del tessuto urbanizzato, a monte della viabilità com.le, comunque in posizione baricentrica, destinato a residenza.

Ricompreso dallo strumento urbanistico in vigore all'interno del perimetro del contro storico, in categoria operativa "R3", disciplinato dall'art. 18 delle Norme di Attuazione, con vincolo puntuale di tutela del portico a livello strada, potenzialmente oggetto d'intervento di ristrutturazione per il recupero di spazi a fini abitativi, fino alla demolizione e ricostruzione.

L'edificio si articola su quattro, con pianta regolare, gode di tre affacci liberi avendo il solo fronte nord-est in aderenza con la p.ed. 180.

La descrizione dei locali ai vari piani è la seguente:

piano terra: cortile, ingresso quattro cantine, sottoscala;
primo piano: tre ripostigli, soggiorno, cucina, stanza bagno, disbrigo, poggiolo;
secondo piano: tre stanze, bagno, ripostiglio, disbrigo, sottotetto, poggiolo;
piano sottotetto: sottotetto, poggiolo, tratto di tetto;
scala e giroscala da piano terra a piano sottotetto;
piano tetto: tetto con finestra in falda

Il piano terra è stato fruito quale cantina e locali accessori, primo e secondo a residenza ed il terzo quale fienile - soffitta.

Al momento della redazione del presente elaborato è in corso un intervento di ristrutturazione in forza concessione edilizia n. 5904/2011 ad oggetto “la ristrutturazione dell’edificio di abitazione”; ad oggi si è provveduto alla riqualificazione strutturale delle murature perimetrali, della copertura, compresa la realizzazione della nuova rampa di scale in cemento armato grezza e nuovi setti murari; sulle facciate sono ben visibili interventi mirati solo a livello del primo piano con una riquadratura dei fori finestra e l’esecuzione di parziali consolidamenti strutturali di tipo “scuci-cuci”, con posa di armatura metallica. Sono stati demoliti tutti gli aggetti in legno, mancano i serramenti interni ed esterni, impianti tecnologici, ecc...

GIUDIZIO COMPLESSIVO DEL FABBRICATO: sufficiente lo stato di conservazione delle strutture portanti, solo parzialmente ricostruite, assenti le finiture che pertanto lo rendono di fatto inutilizzabile.

3) CRITERI DI VALUTAZIONE

Il procedimento del valore di trasformazione, che s’intende adottare in questa fattispecie, può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l’approccio economico del mercato, attraverso il quale si perviene a determinare il valore del bene trasformato, sia quello economico del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Il valore di mercato del bene determinato con questo procedimento è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenuto dalla trasformazione (edificio ristrutturato) ed i costi sostenuti per la trasformazione stessa.

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{K + U_p}{q^n}$$

Dove:

- V_T : è il valore del bene ad oggi calcolato attraverso il metodo della trasformazione;
- V_m : è il valore del bene ultimato e trasformato;
- K : sono tutti i costi sostenuti per operare la trasformazione (costi diretti ed indiretti);
- U_p : Utile del promotore, compenso di colui che gestisce l’operazione immobiliare;
- q^n : fattore di anticipazione per portare i flussi finanziari all’attualità

3.1) determinazione superficie di riferimento.

La superficie presa a base è calcolata dalle planimetrie catastali, con riferimento alle superfici lorde misurate ed opportunamente omogeneizzata, con adeguati coefficienti di ragguaglio previsti dal D.P.R. 138/98 e dalle Norme UNI 10750, a superficie principale ad uso potenziale ad abitazione.

Nello specifico per il calcolo della superficie omogeneizzata si è ipotizzato di considerare l'intero piano oggetto di valutazione quale superficie principale, quindi unità priva di pertinenza. In base a quanto detto si sono assunte le seguenti ipotesi per il calcolo della superficie omogeneizzata:

Di seguito viene riportato il calcolo della consistenza proposto:

Calcolo consistenza della p.ed. 181 p.m. 1

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. (m2)	Coefficiente RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE (m2)
piano terra	cantina sul retro (ovest)	47,00	0,10	4,70
piano terra	cantine	102,50	0,20	20,50
piano primo	ex appartamento	102,51	1,00	102,51
piano primo	ripostiglio sul retro	46,89	0,30	14,07
piano secondo	ex appartamento	102,51	0,90	92,26
piano secondo	ripostiglio sul retro	46,89	0,20	9,38
piano terzo	sottotetto	102,51	0,20	20,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				263,91

3.2) determinazione valore immobile "ristrutturato".

Il valore degli immobili in oggetto considerati ristrutturati, finiti a nuovo ed adibiti ad abitazioni, viene determinato attraverso il procedimento comparativo denominato "Market Comparison Approach" (MCA). L'MCA è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le indagini di mercato svolte hanno permesso di reperire alcune informazioni di agenzie immobiliari relative ad unità adibite ad abitazione, ubicate nella zona di Vallarsa che vengono definiti "*comparables*".

I risultati forniti da tale indagine di mercato sono in linea con i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che di seguito viene riportato.

La comparazione ha restituito un valore medio al metro quadro per l'immobile in oggetto (*subject* p.ed. 1414 pp.mm. 1-2 consistenza al piano strada) pari ad euro 1.500,00, sulla base del quale si ricava un determina un valore complessivo del bene (V_m) a lavori ultimati pari ad euro 395.865,00.-;

$$V_m = 1.500,00 \text{ €} \times 263,91 \text{ m}^2 = \text{euro } 395.865,00.$$

3.3) determinazione dei costi di costruzione.

Per ciò che riguarda i costi complessivi attinenti alle opere di ristrutturazione da eseguire (K), si rappresenta quanto segue.

Preso a riferimento il costo tecnico di costruzione per edifici destinati ad abitazione, quantificato in (€/m³ 430,00) ed opportunamente aumentato del 10% da attribuire all'ordinaria difficoltà dell'intervento da eseguire su vecchi fabbricati del centro storico, (€/m³ 430,00 x 1,10) si ottiene un costo tecnico di costruzione pari a €/m³ 473,00.

Tenuto conto dei singoli interventi edilizi da realizzare per la ristrutturazione degli immobili identificati dalla p.ed. 181 p.m. 1, si sono quantificate le percentuali nella seguente tabella.

incidenza % dei componenti edilizi sul costo di costruzione

INCIDENZA DEI SINGOLI COMPONENTI EDILIZI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

DESCRIZIONE	INCIDENZA (%) (A)	% LAVORI DA REALIZZARE (B)	(A) x (B)
Strutture verticali	17%	0%	0%
Strutture orizzontali	17%	0%	0%
Copertura	7%	50%	4%
Tramezze	8%	100%	8%
Intonaci	10%	100%	10%
Rivestimenti	5%	100%	5%
Pavimenti	6%	100%	6%
Impianto riscaldamento	8%	100%	8%
Impianto idrico sanitario	8%	100%	8%
Impianto elettrico	4%	100%	4%
Serramenti esterni	6%	100%	6%
Serramenti interni	4%	100%	4%
Totale	100%		63%
	Costo di costruzione residuo		63%

Conseguentemente, il costo complessivo unitario attinente alle opere da eseguire per il completamento della ristrutturazione a nuovo dell'edificio in oggetto, viene definito come segue in:

- Costo di Costruzione al metro cubo: €/m³ 430,00
- maggiorazione per intervento in centro storico: +10%
- Costo di Costruzione aggiornato al metro cubo: €/m³ 473,00 x 0,51 = €/m³ 295,63
- Costo di Costruzione al metro quadro (altezza media di piano a 3,00m): €/m² 886,88.

Al costo sopra riportato si aggiungono ulteriori oneri di ordine tecnico e finanziario quali:

- Spese di progettazione e direzione lavori: + 10,00%;
- Spese generali: +3,00%;
- Utile del promotore: +8,00%;

Per meglio quantificare tutte le spese necessarie al completamento delle opere nel tempo utile di 2 anni, considerata anche l'incidenza che i flussi finanziari avrebbero sul capitale investito, si riportano di seguito gli schemi riepilogativi, sintetizzati rispettivamente nelle Tabelle 2 e 3.

Riepilogo delle componenti di costo di trasformazione

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

	Quantità	Costo Unitario	
Costi diretti (*)	263,91 mq	€/mq 886,88	€ 234.055,18
Sistemazioni delle aree verdi	0		
Oneri di concessione (residenziale)	0		
Oneri Professionali	10%	Calcolato sui costi diretti (*)	€ 4.916,04
Spese generali	3%	Calcolato sui costi diretti (*)	€ 7.021,66
Utile del promotore	8%	Valore immobile ristrutturato	€ 31.669,20
Totale del costo di trasformazione			€ 296.151,55

In sintesi per realizzare la trasformazione dell'immobile p.ed. 181 p.m. 1 si dovrebbe sostenere una spesa complessiva di **€ 296.151,55**

Tabella n. 3 (Riepilogo dei flussi finanziari previsti nel processo di trasformazione)

ANALISI DEI FLUSSI FINANZIARI

	Saggio	Anni	Valore	Valore attualizzato
Attualizzazione Valore di mercato del Trasf.	5,47%	1	€ 395.865,00	€ 375.334,22
Attualizzazione costi (Avanzamento anno 1)	3,47%	0	-€ 193.095,52	-€ 193.095,52
Attualizzazione costi (Fine operazione)	3,47%	1	-€ 103.056,03	-€ 99.599,91
Valore complessivo dell'immobile				€ 82.638,78

4) CONCLUSIONI

Se ne ricava che il valore ad oggi dell'immobile individuato dalla p.ed. 181 p.m. 1 in C.C. Vallarsa, porzione di edificio in fraz. Staineri, nello stato in cui giace è pari ad € 82.700,00.-

Detta valutazione trova conforto se in valore presunto viene comparato con quello opportunamente aggiornato con l'indice ISTAT di rivalutazione denominato (IPAB), ricavato dal giudizio di stima, di cui alla perizia del 27 gennaio 2015 a firma del geom. Vito Rosa; detto parametro è termometro che misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nuovi ed esistenti, acquistati anche per fini d'investimento; si ricava che proporzionalmente dal confronto dei dati in possesso il valore è di € 84.000,00.-

Il tecnico com.le
p.ind. Maurizio Patoner

inquadramento strumento urbanistico in vigore





