

COMUNE DI VALLARSA
PROVINCIA DI TRENTO

Vallarsa, maggio 2024

PERIZIA DI STIMA

oggetto: perizia di stima circa il più probabile valore di mercato della porzione di edificio individuata tavolarmente dalle pp.mm. 1 e 2 della p.ed. 1414 C.C. Vallarsa, sito in frazione Albaredo.

Il sottoscritto p.ind. Maurizio Patoner, dipendente della Comunità della Vallagarina, ente che in base a 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, sito in frazione Albaredo, individuata tavolarmente dalle pp.mm. 1 e 2 della p.ed. 1414 C.C. Vallarsa, comprendente sommariamente gli enti posti a piano strada.

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.

A riprova della correttezza del valore così determinato, lo stesso viene comparato con quello determinato dalla perizia di stima redatta dall'arch. Gianpaolo Schwactje in data 31 luglio 2017, eseguita su incarico sempre dell'Amm.ne nell'ambito dell'acquisto, prezzo debitamente aggiornato con l'applicazione dell'indice ISTAT – IPAB.

Per contro non si ritiene di stimare il bene in funzione del suo potenziale edificatorio tenuto conto di vari fattori, tra cui le considerazioni che lo stesso è diviso materialmente, con la parte inferiore in proprietà di terzi, collocato comunque ai margini della viabilità prov.le, quindi con oggettive restrizioni, sostanzialmente privo di spazi pertinenziali.

2) UBICAZIONE E CONSISTENZA

In dettaglio oggetto di stima è una porzione di edificio ubicato in frazione Albaredo, Comune Amministrativo di Vallarsa, posto a valle della viabilità prov.le, di fronte alla chiesetta, destinato ad oratorio e da qualche anno non utilizzato: la parte in parola è posta a livello piano strada.



Estratto della planimetria Catastale



L'edificio, p.ed. 1414 C.C. Vallarsa, è ricompreso dallo strumento urbanistico in vigore all'interno del perimetro del centro storico della fraz. Albaredo, in "aree per servizi ed attrezzature pubbliche" di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione, in categoria operativa "R4", disciplinato dall'art. 18 delle Norme di Attuazione

Tali aree sono riservate a funzioni d'interesse pubblico quali uffici di enti pubblici e amministrativi sovracomunali, scuole, ospedaliere, ecc..., mentre l'edificio può essere oggetto di interventi fino alla demolizione e ricostruzione.



Estratto P.R.G. Centro Storico

3) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Libero su tutti i lati, è stato edificato negli anni 60/70, non oggetto di interventi di ristrutturazione recenti, disposto su due livelli, presenta una pianta rettangolare; la parte oggetto della presente valutazione si compone di due ampi locali contigui che occupano gran parte del livello e collocati sul lato nord locali accessori di superficie ridotta quali ripostiglio, disbrigo e w.c.; la parte sotto strada.

Da quanto desunto dallo scrivente, ed in base alle notizie assunte presso il competente ufficio tecnico comunale, si ricava che l'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio in condizioni vetuste, non oggetto d'interventi di ristrutturazione, ed avente le seguenti caratteristiche:

- Struttura formata da murature in pietra, con solaio in latero-cemento e legno;
- tetto il legno privo di isolamento;
- impianti tecnologici obsoleti;
- serramenti interni ed esterni vetusti;
- pavimenti e rivestimenti vetusti.

GIUDIZIO COMPLESSIVO del fabbricato: sufficiente lo stato di conservazione delle strutture portanti mentre risulta scadente lo stato di conservazione delle finiture.

4) 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

4.1) 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:

SUPERFICIE UTILE NETTA CALPESTABILE	100%	
MURI PERIMETRALI	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

Di seguito viene riportato il calcolo della consistenza proposto:

Calcolo consistenza della p.ed. 1414 pp.mm. 1-2 (piano strada)

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. (m2)	Coefficiente RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE (m2)
terra	Abitazione	60	1	60
terra	Ripost., disbr, e wc	7	0,5	3,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				63,50

4.2) 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: VALLARSA

Fascia/zona: Centrale/RAOSSI (SEDE COMUNALE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1500
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2000
Box	NORMALE	750	900
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500

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 1.400,00, sulla base del quale si ricava un determina un valore complessivo del bene (V_m) a lavori ultimati pari ad euro 23.010,00.-;

$$V_m = 1.400,00 \text{ €} \times 63,50 \text{ m}^2 = \text{euro } 88.900,00$$

4.3) 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 460,00) ed opportunamente aumentato del 10% da attribuire all'ordinaria difficoltà dell'intervento

da eseguire su vecchi fabbricati del centro storico, (€/m^3 460,00 x 1,10) si ottiene un costo tecnico di costruzione pari a €/m^3 506,00.

Tenuto conto dei singoli interventi edilizi da realizzare per la ristrutturazione degli immobili identificati dalla p.ed. 1414 pp.mm. 1-2, consistenza al piano strada, si sono quantificate le percentuali nella seguente tabella.

Tabella n . 1 (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%	10%	0%
Copertura	7%	0%	0%
Tramezze	8%	0%	0%
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%		51%
	Costo di costruzione residuo		51%

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: €/m^3 460,00
- maggiorazione per intervento in centro storico: +10%
- Costo di Costruzione aggiornato al metro cubo: €/m^3 506,00 x 0,51 = €/m^3 258,06
- Costo di Costruzione al metro quadro (altezza media di piano a 3,00m): €/m^2 774,18.

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

- Spese di progettazione e direzione lavori: + 10,00%;
- Spese generali: +5,00%;
- Utile del promotore: +5,00%;

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.

Tabella n . 2 (Riepilogo delle componenti di costo di trasformazione)

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

	Quantità	Costo Unitario	
Costi diretti (*)	63,50 mq	€/mq 774,18	€ 49.160,43
Sistemazioni delle aree verdi	0		
Oneri di concessione (residenziale)	0		
Oneri Professionali	10%	Calcolato sui costi diretti (*)	€ 4.916,04
Spese generali	5%	Calcolato sui costi diretti (*)	€ 2.458,02
Utile del promotore	5%	Valore immobile ristrutturato	€ 4.445,00
Totale del costo di trasformazione			€ 60.979,49

In sintesi per realizzare la trasformazione dell'immobile p.ed. 1414 pp.mm. 1-2 si dovrebbe sostenere una spesa complessiva di **€ 60.979,49**

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	€ 88.900,00	€ 84.289,37
Attualizzazione costi (Avanzamento anno 1)	3,47%	0	-€ 40.557,35	-€ 40.557,35
Attualizzazione costi (Fine operazione)	3,47%	1	-€ 20.422,14	-€ 19.737,26
Valore complessivo dell'immobile				€ 23.994,76

CONCLUSIONI

Se ne ricava che il valore ad oggi dell'immobile individuato dalla p.ed. 1414 pp.mm.. 1-2 (intero piano strada) in C.C. Vallarsa, porzione di edificio in fraz. Albaredo, nello stato in cui giace è pari ad € 24.000,00.-

Detta valutazione trova conforto se confrontata con il giudizio di stima, di cui alla perizia del 31 luglio 2017, aggiornato con l'indice ISTAT di rivalutazione denominato (IPAB); quest'ultimo misura la variazione nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nuovi ed esistenti, acquistati anche per fini d'investimento; in particolare fatto 100 il valore all'anno 2010, si prende atto che lo stesso immobile nel 2017 veniva valutato 98,9 e nel 2023, 105,5, con un delta d'incremento del valore del 6,6 %.

Si conviene che il bene quindi oggi sulla base della perizia già depositata avrebbe incrementato il valore in circa € 21.500,00.-.

Il tecnico com.le
p.ind. Maurizio Patoner