



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali,
Logistica, Patrimonio e Demanio
Ufficio Demanio e Patrimonio

**Oggetto: VALUTAZIONE AREA DI PROPRIETA' DELLA
REGIONE MOLISE, sita in Comune di Campobasso
in contrada Cese.**

Allegati:

- A: visure catastali
- B: estratto di mappa lotto fondiario
- C: planimetria stralcio lotto fondiario
- D: certificato di destinazione urbanistica
- E: ortofoto
- F: ispezioni ipotecarie

Campobasso, maggio-giugno 2014

Il Tecnico
Geom. Angelo Pastò

1. Premessa

La Legge n. 133 del 06.08.2008 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 195 del 21.08.2008 - Suppl. Ordinario n. 196) che ha convertito, con modificazioni, il D.L. 25.06.2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, ha preso definitivamente atto della necessità di semplificare le procedure di gestione e alienazione del patrimonio pubblico.

In particolare, l'art.58 della citata Legge 133/2008, dispone che ciascun ente (...regioni, province, comuni e altri enti locali), per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, debba preventivamente provvedere a redigere un "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", ovvero un elenco nel quale inserire i "singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione".

Questa Amministrazione, in considerazione delle suddette norme, è tenuta, pertanto, ad individuare quei beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, idonei ad essere inseriti nel suddetto piano.

In tema di razionalizzazione della spesa pubblica, è stata recentemente adottata la deliberazione di Giunta regionale n. 69 del 24/02/2014, con la quale è stato demandato il Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali, Logistica, Patrimonio e Demanio per la predisposizione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", dando priorità agli immobili immediatamente alienabili e individuando quelli che suscitano maggior interesse dal mercato immobiliare.

La presente stima interviene, appunto, per individuare il più probabile valore di mercato di un'area di proprietà regionale, rientrante nel piano di lottizzazione denominato "*Domus Iusta*", in c.da Cese a Campobasso, oggetto di richiesta di acquisto da parte del sig. Domenico Zurlo, in qualità di Amministratore unico dell'omonima società Domus Iusta, proprietaria di lotti fondiari ricadenti all'interno della suddetta lottizzazione.

Dalla ricostruzione della vicenda ed in base agli atti reperiti, risulta che l'Azienda Speciale regionale "Molise Acque", con delibera consiliare n.56 del 06/06/2008, ha aderito alla lottizzazione per utilizzare il suolo, di cui risulta catastalmente proprietaria l'Ente Risorse Idriche Molise (ERIM), al fine di poter realizzare una propria palazzina uffici.

Il programma attuativo del citato piano prevede, al momento, la stipula dell'atto in base al quale i lottizzanti devono obbligatoriamente cedere al Comune di Campobasso tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Regione Molise che è, in effetti, la reale proprietaria del suolo, ai sensi della L.R. n.37/99 che stabilisce all'art.21, comma 2 " *Il patrimonio già conferito all'ERIM dall'art.15 della L.R. n.31/80 è da intendersi patrimonio regionale dato in gestione all'Azienda per le finalità istituzionali* ", e che non è stata messa preventivamente a conoscenza dell'operazione per le dovute autorizzazioni, intende, tuttavia, alienare il bene oggetto della presente valutazione, in quanto lo ritiene non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

2. Oggetto e obiettivo della valutazione

Con la presente stima si intende determinare il più probabile valore di mercato dell'area di cui in premessa, di proprietà della Regione Molise, al fine di poter procedere alla vendita del bene.

Il suolo è stato incluso nel piano di lottizzazione "*Domus Iusta*", approvato con delibera di Consiglio Comunale n°41 del 28 luglio 2005, oggetto di convenzione urbanistica tra i lottizzanti – tra i quali Molise Acque in rappresentanza del fondo oggetto della presente stima – ed il comune di Campobasso, con atto pubblico in data 12 febbraio 2007.

Con la stipula della suddetta convenzione i lottizzanti si impegnano a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Campobasso tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie e propedeutiche alla urbanizzazione dell'intera area oggetto di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione è stato, in seguito, oggetto di permesso a costruire n°98 del 31 maggio 2007, per le opere di urbanizzazioni primarie, che risultano essere state realizzate a cura dell'omonima società Domus Iusta, per permettere la cessione delle aree pubbliche ed iniziare la edificazioni dei volumi autorizzati, con relativa definizione, delimitazione e frazionamento dei lotti fondiari dei partecipanti al piano di lottizzazione.

Tutti i citati atti, all'epoca autorizzati, come detto in premessa, da Molise Acque, hanno conferito al bene regionale i parametri urbanistici di edificabilità utili ai fini della presente perizia di stima e che di seguito verranno dettagliatamente descritti.

Allo stato attuale risulta ancora necessario, pena la revoca del rilascio dei provvedimenti concessori, procedere alla stipula di ulteriore atto di cessione delle aree

pubbliche, individuate con il frazionamento dei lotti fondiari, in favore del Comune di Campobasso, conformemente a quanto stabilito nella convenzione del 12/02/2007.

Con accordo di programma tra i lottizzanti ed il medesimo Comune, è stata effettuata, in data 23/08/2006, la ripartizione millesimale dei lavori e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo complessivo di € 2.021.880,50. La quota a carico del lotto in esame risulta pari a € 283.085,06.

Il valore di stima che verrà individuato con la presente perizia non comprenderà tale quota, di cui, pertanto, si dovrà fare carico il futuro acquirente.

3. Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente stima è un'area di proprietà della Regione Molise rientrante nel piano di lottizzazione denominato "Domus Iusta", in c.da Cese a Campobasso e, come tale, avente la caratteristica di "lotto".

3.1 Quadro catastale ed urbanistico

La situazione catastale immobiliare viene riportata nella seguente tabella:

Comune di Campobasso – foglio n. 127			
particella	Superficie mq.	qualità	intestazione
92	30	Seminativo 2^	ERIM Ente Risorse Idriche Molise
486	50	Vigneto 3^	"
487	1110	"	"
488	50	Incolto Produt. 2^	"
489	275	"	"
490	60	"	"
491	55	"	"
519	740	Seminativo 2^	"
520	655	"	"
521	330	"	"
522	215	"	"
523	65	"	"
524	35	"	"
525	75	"	"
526	5	"	"
TOTALE	9750		ERIM Ente Risorse Idriche Molise

Le suddette particelle sono derivanti dai frazionamenti, redatti ai fini della individuazione dei lotti fondiari, delle ex-particelle 88-90-202.

Il lotto fondiario oggetto della presente stima è stato all'epoca individuato su indicazioni dell'Agenzia Regionale Molise Acque, in base alle proprie necessità di poter realizzare una palazzina ad uso ufficio, come dallo stesso Ente autonomamente disposto con

delibera consiliare n.56 del 06/06/2008; il piano di lottizzazione così elaborato è stato in seguito approvato con delibera di consiglio comunale n°41 del 28 luglio 2005.

Il lotto è ubicato all'interno del PRG del comune di Campobasso in zona sud-ovest del piano succitato, con esposizione nord-est verso il centro urbano edificato della città di Campobasso; esso ricade in zona F, aree soggette a piani di lottizzazione urbanistica con lotto minimo di 100.000,00 mq.

Il lotto risulta in buona parte occupato da un serbatoio idrico ad uso pubblico da parte della Molise Acque, la cui superficie, pertanto, non può essere interamente utilizzata urbanisticamente; tuttavia, le indicazioni dettate dalla Molise Acque in fase di predisposizione del piano di lottizzazione, hanno inteso l'assorbimento e l'inserimento nel piano medesimo dell'intera volumetria disponibile, pari a metri cubi 3775, distribuita in una superficie idonea a non impedire la gestione e manutenzione del serbatoio.

L'all. C – planimetria stralcio lotto fondiario, riporta sia la delimitazione del lotto fondiario (comprendente anche la porzione di superficie occupata dal serbatoio idrico Molise Acque), che di quello da cedere, pari a circa 2200 metri quadri.

Allo stato attuale è stato quindi definito il lotto fondiario, depurato delle aree pubbliche, ed è stata delimitata l'area, da frazionare opportunamente in caso di vendita, su cui poter localizzare il volume disponibile.

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati urbanistici relativi al lotto oggetto della presente stima:

Superficie complessiva.....	mq.	9.750,00
Lotto territoriale (al netto delle aree non disponibili).....	mq.	8.469,00
Area da cedere per urbanizzazioni primarie.....	mq.	1.788,00
porzione di lotto fondiario finale.....	mq.	<u>2.200,00 mc. 3.775</u>

3.2 Proprietà e descrizione dell'immobile

I terreni risultano catastalmente di proprietà del disciolto Ente Risorse Idriche del Molise (ERIM), le cui attività risultano definitivamente cessate in data 31/10/2005, giusto Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 281 del 04/11/2005.

Con deliberazione di Giunta regionale n. 1188 del 04/08/2006 è stato successivamente approvato il piano di successione per la trasformazione dell'ERIM in "Azienda Speciale Regionale Molise Acque".

La Regione Molise è, in effetti, la reale proprietaria del bene, ai sensi della L.R. n.37/99 che stabilisce all'art.21, comma 2 " *Il patrimonio già conferito all'ERIM dall'art.15 della*

L.R. n.31/80 è da intendersi patrimonio regionale dato in gestione all'Azienda per le finalità istituzionali ".

Da ispezioni ipotecarie effettuate a carico dei terreni di che trattasi, si evince la nota di trascrizione n° 57 del 22/02/2007, relativa ad atto notarile pubblico – Notaio Giordano Eliodoro – riguardante la convenzione edilizia, stipulata ai fini dell'urbanizzazione dell'area, tra i partecipanti alla lottizzazione (soggetti contro), tra cui Molise Acque, registrata impropriamente nel predetto atto come "E.R.I.M.- ENTE RISORSE IDRICHE MOLISE", ed il Comune di Campobasso (soggetto a favore).

Risulta, Inoltre, la trascrizione n. RP 7327 del 14/10/1986, con la quale viene pronunciata l'espropriazione a favore della "Cassa per il Mezzogiorno", trasformata in "Intervento Straordinario nel Mezzogiorno" dei beni contraddistinti in Catasto con le particelle n. 89-90-92 del foglio 127.

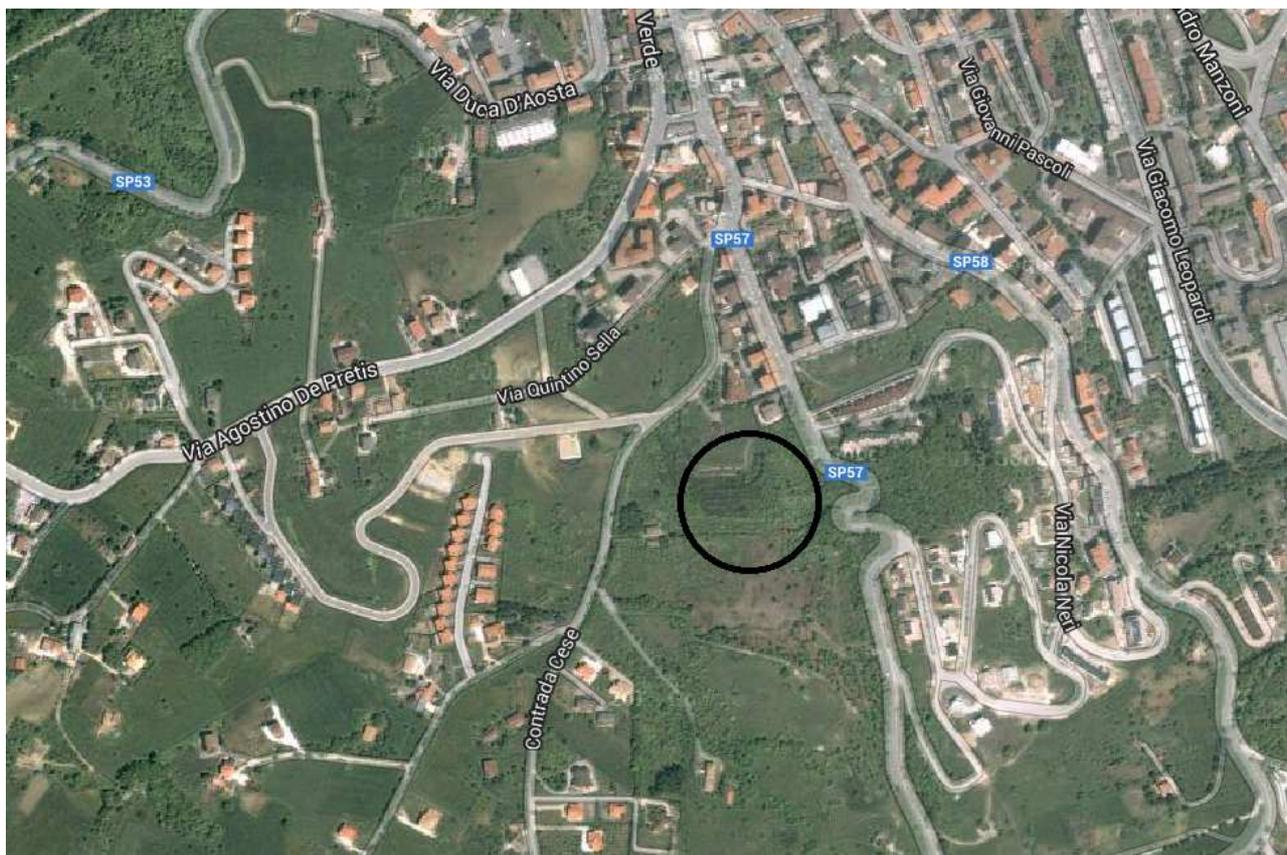
Ad oggi, le particelle n. 89 e 90 risultano soppresse (come da allegate visure storiche), con la formazione dei nuovi identificativi catastali che di seguito si elencano:

- la particella 89 ha originato: 519-520-521-522-523-524-525-526;
- la particella 90 ha originato: 488-489-490-491.

Ai fini della formalizzazione della proprietà in capo alla Regione Molise, risulta ancora necessaria la trascrizione e la volturazione di tutti i beni in suo favore.

L'area è ubicata in contrada Cese, in zona abbastanza prossima al centro di Campobasso, con accesso dalle principali strade di collegamento, tra cui via Conte Rosso e via Agostino De Pretis, arterie cittadine ben collegate sia al centro di Campobasso ed a centri comunali limitrofi (Ferrazzano, Mirabello S.), che ad Enti istituzionali strategici (Ospedale Cardarelli, Molise Acque, ecc.).

L'accesso diretto al lotto è inoltre garantito da strada interna asfaltata, la cui realizzazione è riconducibile alle opere di urbanizzazione già realizzate.



Il lotto oggetto di stima da cedere, ha forma irregolare tendente a quella rettangolare, con esposizione nord-est verso il centro urbano edificato della città di Campobasso. L'ambito urbanistico è caratterizzato da insediamenti residenziali, con annesse aree pertinenziali, sparsi esistenti, che si infittiscono a valle verso il centro di Campobasso. Essendo la zona abbastanza prossima al centro cittadino, sono presenti, nelle immediate vicinanze, attrezzature e servizi urbani rilevanti.

4. I criteri di stima adottati

4.1 Procedimento estimativo sintetico

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche simili nella zona di riferimento.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nel precedente capitolo descrittivo di inquadramento della zona e dell'immobile del quale trattasi.

Il parametro tecnico di riferimento, nel caso specifico, è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie complessiva del terreno o lotto territoriale parametrata al lotto fondiario disponibile.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari, si farà riferimento a contrattazioni effettuate nella zona in esame negli ultimi anni, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Per il reperimento delle informazioni necessarie, sono state innanzitutto interpellate alcune agenzie immobiliari di Campobasso, che hanno confermato l'apprezzabile vocazione residenziale della zona in esame.

In base alle loro indicazioni, predomina la compravendita di lotti di terreno che si vanno dai 500 ai 1200 mq. Vi è quindi una propensione all'acquisto di aree destinate ad ospitare villette singole e/o bifamiliari.

Per questa tipologia di lotti, il valore di compravendita registrato nell'ultimo triennio si aggira mediamente intorno ai 150 €/mq., con punte di 170 €/mq.

E' da evidenziare, inoltre, lo scostamento tra il prezzo realmente applicato nelle compravendite ed il valore stimato dai vari organi peritali, a tutto discapito di quest'ultimo.

In una contrattazione del 2014, ad esempio, a fronte di una valutazione, per un lotto di mq. 562 (superficie residenziale mq. 100 – mc. 350), di € 65.000, si è compravenduto per un importo pari a € 113.000, che, detraendo gli oneri di urbanizzazione (12% circa), si ottiene un valore di 177 €/mq.

Da informazioni reperite dalle agenzie immobiliari circa la propensione all'acquisto di suoli edificatori, si è appurata una discreta domanda a fronte di una offerta ormai limitata ai pochi lotti rimasti nella zona in esame, che allinea il prezzo medio al metro quadrato ai valori sopra riportati (€/mq. 150).

Ai fini di una corretta valutazione, occorre tener conto di una superiore capacità volumetrica del lotto in esame rispetto ai beni comparati, in relazione alla superficie fondiaria disponibile.

Per i lotti considerati, infatti, si è riscontrato un rapporto tra volumetria residenziale e superficie fondiaria di circa 0,50. Per il bene oggetto di stima, il rapporto sale a 1,72.

Tale fattore, se da un lato propende, in termini di volumi realizzabili, indubbiamente a favore del lotto da alienare, dal punto di vista dell'utilità marginale, come vedremo in seguito, difficilmente può determinare incrementi proporzionali del valore dell'area.

In linea generale vale il principio, strettamente connesso alle dinamiche del mercato, secondo cui il crescere della disponibilità edificatoria è inversamente proporzionale alla richiesta del bene dal mercato.

Occorre, in un tale contesto, tener ben presente l'andamento del mercato immobiliare in questi ultimi anni.

Il mercato immobiliare dell'intero territorio italiano, a partire dal 2008 ha subito un forte rallentamento. Il 2007 e il primo semestre del 2008 hanno rappresentato la culla sommitale di una lunga rincorsa al rialzo iniziata nei primi anni del 2000.

Il brusco rialzo dei tassi, la crisi dei mercati finanziari hanno fatto precipitare una bolla speculativa che per certi versi aveva contribuito ad innalzare i prezzi delle abitazioni di percentuali prossime al 15 – 20%.

Il 2009 e successivamente il 2010 hanno evidenziato bruschi rallentamenti e raffreddamenti del mercato. Il numero delle compravendite è diminuito sull'intero territorio nazionale.

Parimenti sono risultati marcatamente in calo il valore complessivo delle contrattazioni e il numero di mutui ipotecari sottoscritti.

La crisi globale, inoltre, ha contribuito in modo decisivo al calo dei prezzi immobiliari, facendo sentire i suoi effetti su tutti i settori, in particolare su quello imprenditoriale, che ha fatto registrare, infatti, crescite sempre meno contenute, con conseguente contrazione del bilancio tra iscrizioni e cessazioni al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio.

Parallelamente si è registrato, purtroppo, un inasprirsi delle procedure fallimentari connesse con il mercato delle costruzioni.

Tale processo risulta particolarmente incidente sulla valutazione in corso. L'incremento fallimentare nel settore delle costruzioni può essere infatti valutato solo ed esclusivamente come processo negativo nella richiesta di beni immobiliari con conseguente diminuzione del valore dei prodotti già realizzati.

Da ultimo è da evidenziare la nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento, entrata in vigore il 1° gennaio 2014, con il nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, che ha inciso positivamente sull'andamento del mercato immobiliare, facendo, per effetto, aumentare, in parte, il volume delle compravendite degli immobili.

Nell'ultimissimo periodo (15 maggio 2014), si è registrato un aumento, nel 1° trimestre 2014, dei nuovi mutui del 20% rispetto al 2013, secondo i dati diffusi da "Rapporto Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate ed Abi.

In base a tali informazioni, si osserva un miglioramento della possibilità delle famiglie di acquistare immobili, grazie al calo dei prezzi ed alla riduzione del tasso d'interesse; l'indice di accessibilità elaborato dall'Abi è tornato a livelli pre-crisi.

Nel caso specifico della città di Campobasso e della zona in esame, lo spaccato immobiliare, sebbene legato ad un contesto di preoccupazione e contrazione economica, è parzialmente influenzato dal mercato delle seconde case e per certi versi da una discreta nicchia incentrata sull'investimento reddituale.

Tuttavia, pur in presenza oggi di un minore rischio strutturale, gli investimenti immobiliari della zona hanno comunque risentito del generale "stato di attesa" che contraddistingue l'intero mercato italiano.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si può ragionevolmente ritenere congruo, per il lotto in esame, un prezzo al metro quadrato di € 200.

Pertanto, applicando tale prezzo alla superficie del terreno, si ottiene come probabile valore di mercato:

$$\text{mq. } 2200 \times \text{€}/\text{mq. } 200 = \underline{\underline{\text{€ } 440.000,00}}$$

4.2 Procedimento estimativo per valore di trasformazione

La stima analitica per valore di trasformazione, trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione al di sopra o al di sotto degli stessi di volumetrie più o meno consistenti.

Il valore del terreno è legato alla trasformazione che interesserà il sopra o il sottosuolo del sito. In definitiva, il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito.

In pratica, escluso il ritorno all'attività agricola, la trasformazione è l'unica possibile utilizzazione dell'area.

Secondo criteri generali, il valore attribuito all'edificabilità fondiaria espressa in metri cubi (vuoto per pieno) su superficie dell'area edificabile non risulta perfettamente lineare. L'aumentare della potenzialità edificatoria non determina incrementi proporzionali del valore dell'area. Questi ultimi, sebbene in crescita costante,

assumono valori moderatamente più contenuti rispetto alla crescita della volumetria disponibile.

Tale situazione risulta essenzialmente connessa alle dinamiche del mercato. In questi contesti si parla di utilità marginale del bene addizionale secondo cui il crescere della disponibilità edificatoria è inversamente proporzionale alla richiesta del bene dal mercato.

In altre parole, indipendentemente dalla potenzialità infinita del lotto, sul terreno verranno realizzate solo le unità immobiliari che potranno, con ogni probabilità, essere completamente assorbite dal mercato. La realizzazione di unità addizionali, non assorbibili dal mercato, determina diseconomie imprenditoriali difficilmente sopportabili nel contesto costruttivo.

Il caso in oggetto tratta l'analisi di un terreno da candidarsi ad ospitare una palazzina per un limitato numero di appartamenti per civili abitazioni, inserita in un contesto edificatorio (lottizzazione Domus Iusta) in cui risultano presenti altri lotti con caratteristiche simili e medesima destinazione urbanistica.

In tal caso l'utilità marginale della superficie tende, dal un lato, ad incidere positivamente in la quanto potenzialità edificatoria è limitata alla superficie e alla volumetria disponibili, che non consentono la realizzazione di ulteriori unità immobiliari addizionali, probabilmente non completamente ed esaustivamente assorbibili dal mercato, ma, dall'altro, dovrà tener conto della presenza di altri lotti che ospiteranno altri immobili i quali confluiranno nel medesimo mercato di riferimento.

La caratteristica principale del procedimento per valore di trasformazione consiste nell'approfondire l'utilità dell'area edificabile in ragione della specifica destinazione futura.

A volte, uno dei principali limiti della stima sintetico comparativa consiste nell'impossibilità di calibrare il valore dell'area allo specifico utilizzo futuro. Malgrado la possibilità di assumere a confronto destinazioni urbanistiche equivalenti, la peculiarità dell'area, la specifica collocazione territoriale e le caratteristiche progettuali conferiscono ad ogni bene un'unica e insostituibile capacità di produrre reddito.

Il percorso analitico per valore di trasformazione è quindi l'unico metodo per abbinare al terreno la specifica redditività (reale o fittizia) del fabbricato ivi costruito.

4.2.1 L'utilità marginale

Nell'analisi economica si parla di utilità in senso oggettivo e utilità in senso soggettivo.

In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno.

E' molto significativo, nonché influente, considerare anche l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto. Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile.

Un soggetto consegue la soddisfazione complessiva dalla disponibilità di un certo numero di unità del bene di cui necessita.

Qualora disponga di una dose addizionale del bene considerato, il grado di soddisfazione conseguito dal soggetto varia per effetto dell'acquisizione dell'unità addizionale stessa e viene a determinarsi, in luogo della soddisfazione totale, un grado di soddisfazione definito "utilità marginale".

L'utilità marginale corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato.

Siccome l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità, progressivamente si riduce.

L'utilità totale di un bene (ad esempio terreno edificabile) è, almeno sino ad un determinato punto, crescente, in funzione della quantità di bene disponibile. In corrispondenza del punto di sazietà, l'utilità totale diventa massima. Oltre tale punto, se l'utilità attribuita ad ogni singola dose addizionale è nulla, l'utilità tende a mantenersi costante. Nel caso in cui ad ogni singola dose addizionale si attribuisca valore negativo la linea diventa addirittura decrescente.

L'utilità totale cresce a tasso decrescente. L'incremento nell'utilità totale, dato da ogni singola dose del bene diminuisce con il crescere delle unità a disposizione; è questa la conseguenza della già ricordata decrescenza dell'utilità marginale.

Nel caso dei terreni edificabili l'infinita disponibilità di terreno o l'infinita disponibilità di potenzialità edificatoria, per quanto detto, trova un importante limite nella saturazione del mercato immobiliare.

La disponibilità di metri cubi, al fine di non realizzare un prodotto che necessariamente rimarrebbe invenduto, deve confrontarsi con il quantitativo di beni richiesto dal mercato.

In altri casi, stabilita l'impossibilità di una crescita futura della domanda di immobili, la disponibilità di un lotto sovradimensionato, può in situazioni limite, trasformarsi in una disponibilità negativa capace di creare diseconomie in termini di costi gestionali e manutentivi.

Nel caso in esame, il lotto di terreno risulta inserito in un contesto globale in cui sono presenti altri lotti, ad identica destinazione, in cui si prevede la realizzazione di immobili ad uso residenziale, che confluiranno nel medesimo mercato.

La confluenza sul mercato di Campobasso di più immobili ad identica destinazione urbanistica potrebbe comportare, da parte degli operatori interessati, severe indagini di mercato mirate ad orientare le proprie offerte verso l'immobile (o meglio gli appartamenti) ritenuto più appetibile.

Tale presupposto, come già accennato in principio di stima, influenza l'alea di valutazione che caratterizza il presente lavoro.

In altre parole la simultanea presenza sul mercato di più immobili aventi la medesima vocazione urbanistica potrebbe, in un contesto imprenditoriale ancora fortemente caratterizzato dalla crisi economica, sfociare in una maggiore appetibilità di un immobile con conseguente minore appetibilità dei rimanenti.

Indubbiamente la vendita aggregata degli immobili dell'intera lottizzazione risentirebbe ulteriormente dell'utilità marginale incidente richiedendo una contrazione del prezzo complessivo di vendita.

Occorre tuttavia tener parimenti conto, che una eventuale futura vendita dell'immobile potenzialmente realizzabile sul lotto in esame, solo ipotizzabile in questa fase, potrebbe avvenire anche in tempi diversi rispetto agli immobili previsti nel piano di lottizzazione.

Per procedere alla stima secondo il criterio della trasformazione immobiliare, occorre che il cespite in esame sia effettivamente trasformabile.

In altre parole, come ampiamente discusso all'inizio della valutazione in esame, occorre verificare l'effettiva potenzialità edificatoria connessa al lotto in esame. Occorre conoscerne la volumetria realizzabile e la destinazione d'uso compatibile. Quanto sopra deve essere valutato in ragione delle potenzialità del soprassuolo e delle potenzialità espresse dal sottosuolo.

In questo contesto risulta altresì necessario che la destinazione finale dell'immobile risulti effettivamente valutabile. Occorre quindi che il valore finale del bene sia

effettivamente stimabile e compatibile con il mercato (effettivamente vendibile o utilizzabile).

La formula del Valore di trasformazione viene espressa : $Va = Vpf - K$ ovvero il valore attuale del bene coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno.

Le voci e i costi che intervengono in una trasformazione tipica risulta essere le seguenti:

- A. COSTO DI COSTRUZIONE Cc
- B. ONORARI PROFESSIONALI Op
- C. SPESE GENERALI E IMPREVISTI Sg
- D. ONERI DI URBANIZZAZIONE Ou
- E. PROFITTO DELL'IMPRENDITORE P

4.2.2 Costo di costruzione (Cc)

Il costo di costruzione di un manufatto edile viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili e soprattutto difficilmente standardizzabili.

La medesima definizione di costo di costruzione rimane condizionata dalla finalità per la quale si ricerca il medesimo dato.

In termini statistici il dato in oggetto, interviene per misurare la variazione dei prezzi nell'edilizia.

Periodicamente, l'ISTAT interviene proponendo tabelle comprensive dei diversi incrementi temporali. Tali tabelle possono quindi dimostrare la variazione dell'incidenza del costo delle costruzioni nell'arco temporale considerato.

Nell'ambito dei lavori pubblici, l'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione. In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile. In termini di intermediazione immobiliare e di property management, il costo di costruzione interviene nella determinazione della redditività del bene.

Per quanto sopra detto, appare chiara la difficoltà di definire e soprattutto riportare specifiche tabelle indicanti, per ogni destinazione d'uso, i singoli costi di costruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si farà quindi riferimento alla media dei costi al metro quadrato applicati sul territorio di Campobasso.

Si determina la superficie residenziale complessiva in base alla volumetria disponibile:

mc. 3775 (volumetria disponibile) : mt. 3 (altezza piano) = mq. 1258,33

In base ai parametri urbanistici, si è prevista la realizzazione di una palazzina di n.4 livelli ad uso residenziale che avrà quindi una superficie di piano di: mq. 1258,33 : 4 = mq. 315 circa.

A tale superficie occorre aggiungere quella relativa alle parti comuni, assorbita dal vano scala, ascensori, disimpegni, ecc., che si stima in mq. 60 per livello.

E' necessario inoltre prevedere, come possibilità realizzativa, le seguenti superfici accessorie e pertinenziali:

- un livello interrato ad uso box e garage, pari al doppio della superficie di piano: mq. 315 x 2 = mq. 630;
- un livello al piano terra ad uso depositi e cantine di pari superficie di piano: mq. 315;
- un ultimo livello sottotetto mansardato di pari superficie: mq. 315.

Occorre, infine tener conto dei costi relativi alla sistemazione esterna, che comprende l'area a verde, i parcheggi, la protezione dei confini, ecc., per il quale, considerata la differenza tra la superficie totale del lotto (mq. 2200) e quella coperta (mq. 375 inclusi gli spazi comuni di circa mq. 60), pari a circa mq. 1800, si prevede una ulteriore spesa di € 90.000,00 (mq. 1800 x €/mq. 50).

Come costo di costruzione si è stimato:

- superficie residenziale: mq. 1260 x €/mq. 900 =	€ 1.134.000,00
- superficie servizi: mq. 630 + 315 + 315 = 1260 x €/mq. 600 =	€ 756.000,00
- superficie parti comuni: mq. 60 x 4 = mq. 240 x €/mq. 900 =	€ 216.000,00
- sistemazione esterna: mq. 1800 x €/mq. 50 =	<u>€ 90.000,00</u>
- TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE (Cc):	€ 2.196.000,00

4.2.3 Onorari professionali (Op)

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione e sia sul valore degli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

La legge in data 2 marzo 1949 n. 143 "Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 19 aprile 1949 stabilisce che gli onorari dei tecnici professionisti a seconda delle modalità inerenti alla loro determinazione, vengono distinti nei seguenti quattro tipi:

- a) onorari a percentuale, ossia in ragione dell'importo dell'opera;
- b) onorari a quantità, ossia in ragione dell'unità di misura;
- c) onorari a vacanza, ossia in ragione del tempo impiegato;

d) onorari a discrezione, ossia a criterio del professionista.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale o a quantità.

Lo scopo del presente lavoro è quello di individuare, sulla filiera immobiliare sopra ipotizzata, il peso percentuale ed economico della progettazione. Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 4% e l'8%, si ritiene equo intervenire applicando alla valutazione in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori (incluso sicurezza, collaudi ecc...) pari al 7 %.

Trattasi di valore assolutamente prudenziale. Nel campo pratico la liberalizzazione delle tariffe professionali ha consentito un decremento di detti costi, in oggi attestati su percentuali sicuramente più contenute.

Onorari professionali (Op): € 2.196.000,00 x 0,07 = € 153.720,00

4.2.4 Spese generali e imprevisti (Sg)

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione. Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

L'organizzazione aziendale indica quindi tutti i comportamenti e le relazioni che concorrono al funzionamento di una azienda. Tutte le azioni sono naturalmente indirizzate al raggiungimento dello scopo imprenditoriale.

Le caratteristiche essenziali di ogni forma di organizzazione, e quindi, anche, della organizzazione aziendale sono:

- A. L'esistenza di una fonte decisionale capace di delineare e imporre i processi produttivi e organizzativi.
- B. La suddivisione del lavoro o della componente esecutiva fra più persone.
- C. La possibilità, mediante l'interscambio delle persone e dei mezzi di migliorare la propria efficacia, efficienza ed economicità.

Definita l'efficacia come la possibilità di raggiungere il proprio obiettivo, per efficienza si deve intendere la possibilità di raggiungere il medesimo obiettivo con la migliore razionalizzazione delle risorse e dei costi.

L'organizzazione aziendale diviene ottimale quando il raggiungimento dei propri obiettivi è conseguito con il minimo sforzo economico.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio. Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli e a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze ecc...).

I costi che di regola sostengono tutte le aziende sono:

Acquisto delle materie prime. Le materie prime sono le parti che compongono il prodotto finito (mattoni, cemento, sabbia, serramenti ecc... - di regola si parla di materiali a piè d'opera). Nel processo estimativo la maggior parte dei materiali vengono computati nella voce "costo di costruzione".

Tuttavia esistono materie prime che confluiscono nella voce costi generali o spese generali in quanto afferiscono al funzionamento generale dell'azienda. Ricadono in questa tipologia l'acquisto di gasolio per il riscaldamento degli uffici, l'acquisto di carta e di cancelleria in genere, il noleggio o l'acquisto di fotocopiatrici, fax ecc...

Utilizzo di manodopera diretta: di regola nel processo estimativo tale voce viene scorporata e inserita nella voce "costo di costruzione".

Utilizzo di manodopera indiretta: è costituita dagli operai e dagli impiegati che non partecipano direttamente al processo produttivo, ma che consentono il funzionamento dell'azienda. E' questo il caso dei magazzinieri, del personale amministrativo dell'azienda, dei quadri dirigenziali, dell'impresa di pulizia ecc...

Tutto ciò premesso, si può quindi definire come spesa generale l'insieme dei costi sostenuti da un'azienda ad eccezione della maggior parte delle materie prime e dei costi di manodopera diretta.

Secondo il più consolidato orientamento della dottrina, rientrano tra le spese generali d'impresa:

- A. le spese per la manodopera indiretta;
- B. le spese per impiegati e dirigenti addetti alla contabilità, alla gestione del personale, alla gestione finanziaria;
- C. le spese per il marketing, il brand management , ecc.;
- D. i consumi di energia elettrica, metano, acqua, ecc.;
- E. le spese per materiali di consumo utilizzati in azienda;
- F. le spese per pagare gli affitti di capannoni, edifici, terreni, macchinari;
- G. le quote di leasing, le spese assicurative, gli interessi passivi sui mutui e le quote di ammortamento;
- H. le spese postali e telefoniche;

I. le spese di cancelleria e stampati, cioè quelle per l'acquisto della carta, penne, gomme, ecc.;

J. le spese di viaggio e per trasporti;

K. le spese inerenti la gestione del conto corrente e gli interessi passivi del conto;

L. le provvigioni, cioè i compensi pagati ai rappresentanti e agenti di commercio, le tasse, le imposte, le accise, i contributi obbligatori, i diritti per la Camera di Commercio, ecc..

Nel campo delle costruzioni, unitamente a quanto sopra descritto, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa anche le seguenti voci:

M. allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere;

N. recinzione, sorveglianza e assicurazioni di cantiere;

O. preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità e acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino;

P. smantellamento finale del cantiere.

Tali voci di regola ammontano approssimativamente ad un 5% della sommatoria del costo di costruzione.

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Il processo in esame, ha preferito – come visto al paragrafo specifico – premiare, in particolar modo, l'incidenza della progettazione e della direzione lavori. In presenza quindi di progettazione scrupolosamente redatta e di attenta conduzione del cantiere, gli imprevisti dovrebbero tendere all'ipotetico "zero".

Tuttavia in termini prudenziali la stima in oggetto computa tra i costi complessivi una percentuale per imprevisti dell'2%.

Spese generali (Sg): € 2.196.000,00 x (0,05 + 0,02) = € 153.720,00

4.2.5 Oneri di urbanizzazione (Ou)

In base all'accordo di programma per la ripartizione millesimale dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come stabilito nella convenzione del 12/02/2007, tra i lottizzanti ed il Comune di Campobasso, gli oneri di urbanizzazione a carico del lotto oggetto di stima ammontano complessivamente ad € 283.085,06.

4.2.6 Profitto dell'imprenditore – Utile d'impresa (P)

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero $P = Rt - Ct$ dove P è il profitto, Rt sono Ricavi totali e Ct sono Costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica (commerciale, finanziaria o produttiva).

In economia generale, si sostiene che un'azienda sta producendo un profitto economico quando i suoi ricavi per merci e servizi rivenduti superano i costi totali dei suoi fattori produttivi.

Nel caso di produzione di un singolo bene (ad esempio la realizzazione di un immobile), si ha "profitto economico" quando il prezzo costo medio del prodotto è inferiore al prezzo ricavo del prodotto nel punto di quantità prodotta (Output) che massimizza il profitto.

Parallelamente a quanto sopra, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

In altre parole, l'imprenditore è un produttore di ricchezza che scambia i beni per ottenere profitto che poi sarà utilizzato per produrre nuova ricchezza.

L'articolo 2082 del codice civile stabilisce che l'imprenditore è colui che esercita professionalmente una attività economica organizzata allo scopo di produrre o scambiare beni e servizi.

La remunerazione del rischio sostenuto dall'imprenditore e la remunerazione della sua fatica variano percentualmente in ragione della specificità dell'operazione, del momento storico in cui si realizza l'operazione, dell'area geografica ove viene realizzato l'intervento, dalla remunerazione attuale di altre e alternative fonti di investimento ecc...

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%. Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato delle costruzioni, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato. Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro ha generato redditività e profitti assai inferiori.

Sinteticamente, partendo da un valore base del 10%, si può affermare che maggiori redditività e maggiori profitti possono essere determinati dalle seguenti situazioni economiche, tecniche ambientali:

- se la tipologia del prodotto in vendita è particolarmente appetibile;
- se si opera in condizioni di monopolio o oligopolio;
- se si opera in condizioni di particolare esenzione fiscale o in presenza di particolari agevolazioni;
- se a parità di redditività lorda i costi dei fattori della produzione diminuiscono;
- se il costo dei mutui (per gli acquirenti del prodotto) tende a diminuire;
- se esiste una crescita della richiesta di nuove costruzioni;
- se l'area geografica di intervento manifesta una buona propensione al consumo e acquisto;
- se il prodotto realizzato viene venduto interamente durante la fase di realizzazione;
- se è previsto un miglioramento certo del contesto circostante le nuove costruzioni.

Nel caso in esame, in ragione del contenuto rischio che caratterizza una nuova realizzazione immobiliare si ritiene che la remunerazione della voce in oggetto si attesti attorno al 15% lordo sull'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate.

Profitto dell'imprenditore, Utile d'impresa (P): € 2.196.000,00 x 0,15 = € 329.400,00

La sommatoria di tutti i costi come sopra determinati ammonta a:

$$K = Cc + Op + Sg + Ou + P$$

$$K = 2.196.000,00 + 153.720,00 + 153.720,00 + 283.085,06 + 329.400,00$$

$$\underline{K = 3.115.925,06}$$

4.2.7 Valore del prodotto finale di trasformazione

Per il calcolo del valore dell'immobile trasformato si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla zona in esame del Comune di Campobasso.

In base a tali parametri, che si riferiscono ad un normale stato conservativo (quello più frequente della zona), si evincono i seguenti valori:

- abitazioni civili: min. €/mq. 1.150 max. €/mq. 1.700
- box e cantine: min. €/mq. 900 max. €/mq. 1.350

Il caso in esame, tratta della valutazione di unità immobiliari da realizzare e quindi, rispetto agli immobili esistenti presi come riferimento nelle suddette quotazioni, mediamente di maggior pregio, dal punto di vista costruttivo, impiantistico, tecnologico e funzionale.

Nelle attuali pratiche costruttive, infatti, trovano spazio elementi edilizi ed impiantistici di elevato livello tecnologico che producono un comfort abitativo ottimale, quali l'impianto di riscaldamento a pavimento, fotovoltaico, solare-termico, pompe di calore, coperture ventilate, ecc., ma anche un notevole livello di sicurezza, come gli isolatori sismici, interposti tra le fondazioni e la struttura, le murature antisismiche, ecc.

Alla luce delle predette considerazioni, si ritiene di dover applicare i seguenti valori:

per la superficie residenziale: mq. 1260 x €/mq. 1800 = € 2.268.000,00

per la superficie a servizi: mq. 1260 x €/mq. 1000 = € 1.260.000,00

VALORE IMMOBILE TRASFORMATO (Vpf) = € 3.528.000,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE: **Va = Vpf - K**

Va = € 3.528.000,00 - 3.115.925,06 = **€ 412.074,94**

4.3 Conclusioni calcoli estimativi

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. In tal senso esistono molteplici strumenti adottabili e diverse metodologie di stima.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno, in presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri, avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si riferisce alla valutazione del cespite in condizioni di libero mercato.

L'ipotetica vendita di più immobili contemporaneamente, nell'ambito della lottizzazione esistente, di eguale destinazione, potrebbe influire negativamente sulla valutazione in oggetto.

Per quanto potuto verificare l'attuale appezzamento di terreno si sviluppa all'interno di un quadrilatero privo di ulteriori aree. Tale presupposto simile alla condizione di "primo operatore" conferisce all'area un valore e un'appetibilità positiva che, in caso di ulteriori realizzazioni, potrebbe subire un decremento.

Come già ricordato, ulteriore presupposto di stima è stato quello di considerare come certe e assodate la compatibilità urbanistica dell'operazione di trasformazione nonché il completo ottenimento di tutti i nulla osta e/o autorizzazioni necessarie ed in ultimo l'assoluta compatibilità catastale ottenuta mediante appositi frazionamenti o riallineamenti censuari.

I valori determinati, nonostante le due metodologie di stima completamente diverse tra loro, quali quella sintetica (€ 440.000,00) e quella analitica per valore di trasformazione (€ 412.074,94), risultano abbastanza prossimi.

In considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio del bene oggetto della presente stima la cifra di € **426.037,47** che si può opportunamente arrotondare in

€ 430.000,00

(dicono euro quattrocentotrentamila/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Campobasso, maggio-giugno 2014

Il Tecnico

Geom. Angelo Pastò