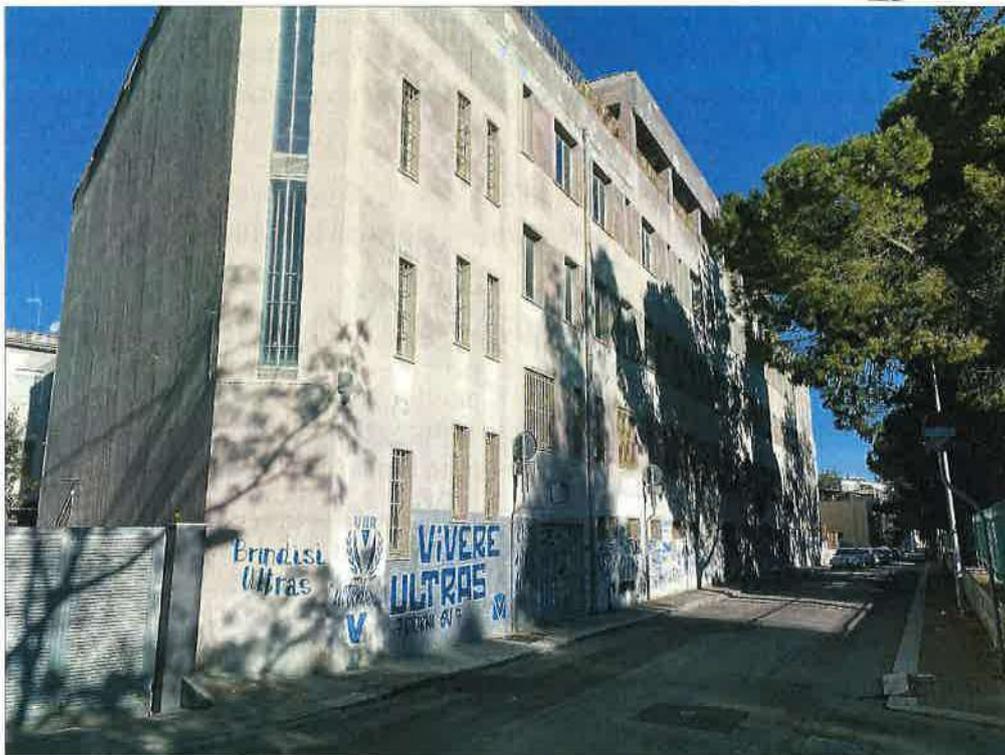


# Comune di BRINDISI



Complesso immobiliare sito in Brindisi - Corso Montebello n. 10-12 Ex. Istituto T.C. " Flacco" (C013), di proprietà dell'

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

COD. PRATICA	SCALA	DESCRIZIONE ELABORATO	ELABORATO	
2022-01		PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE	EL01	
COMMITTENTE				
TECNICO Ing. Francesco MICCOLI				
REV.	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
01	26.08.2024			

## **PREMESSA**

Ad evasione dell'incarico conferitomi da

la presente perizia ha l'obiettivo di stabilire, con riferimento all'attualità e nello stato di fatto in cui si trova, il più probabile valore di mercato e il più probabile canone locativo di mercato del suddetto bene immobile, da assumere a "prezzo base" per la vendita all'incanto o per la sua locazione.

Per la ricognizione delle caratteristiche del compendio, in data 03.06.2024 è stato effettuato un sopralluogo al fine di definire gli aspetti economici da considerare per la stima del valore immobiliare.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1. Notizie di carattere generale**

Oggetto della presente stima, è uno stabile destinato ad istituto scolastico superiore ubicato nell'abitato di Brindisi in Via Montebello, realizzato nel 1975-76 e utilizzato continuativamente sino all'anno scolastico 2004-2005.

Il fabbricato ricade in un quartiere denominato "Santa Chiara", zona periferica della città che dista circa 200 m dalla strada statale n. 16 per Lecce e circa 170 m dal parco comunale. Ben collegata al centro della città grazie alla presenza dei numerosi trasporti su gomma. Nella zona trovano ubicazione numerosi edifici pubblici. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

L'edificio non è attualmente utilizzato.

### **2. Caratteristiche dell'edificio**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato scolastico su 5 Piani fuori terra ed un piano interrato, costituito da unico blocco prospiciente per intero su Via Montebello.

Il lotto originario sviluppa una superficie di circa 810 mq., di cui mq. 700 circa di superficie coperta.

Lungo la Via Montebello sono presenti due accessi che costituiscono l'ingresso al fabbricato, e sono esattamente in prossimità dei due vani scala del fabbricato che consentono dunque accesso a tutti i piani.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e copertura piana.

Al Piano Terra sono presenti locali ufficio, sala riunione e servizi igienici oltre a due vani ascensore, per complessivi mq. 697 circa. Al Piano Primo, Secondo e Terzo sono presenti esclusivamente Aule didattiche e servizi igienici, al Quarto Piano aule con ampie terrazze. Al piano Interrato sono presenti locali deposito, magazzino e vani tecnici.

Gli infissi e le vetrate esterne sono in alluminio con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno tamburato.

All'interno dell'edificio è presente un cortile su cui si affacciano le aule dei vari livelli. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con terminali costituiti da radiatori in ghisa.

L'edificio è dotato di certificazioni degli impianti risalenti agli anni 90, nonché di pratiche di prevenzione incendi superate, che necessitano pertanto di adeguamento e rinnovo.



L'edificio si presenta in uno stato di conservazione discreto relativamente alla parte strutturale, ma non adeguate alle vigenti normative e scadente nelle rifiniture in genere, con un degrado diffuso delle pitture esterne e limitati fenomeni di infiltrazione delle acque piovane dalla copertura probabilmente dovuti alla sigillatura dei giunti.

### 3. Utilizzo attuale

Il fabbricato scolastico all'attualità non è utilizzato continuativamente dal termine dell'anno scolastico 2005 a seguito di una riorganizzazione delle strutture ospitanti gli istituti di istruzione superiore a livello provinciale.

### 4. Identificazione Catastale

L'immobile oggetto della presente perizia è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi con i seguenti dati:

FOGLIO	PART.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
53	137	B/5	U	11698 mc.	€ 9.062,27

Mentre in Catasto Terreni risulta identificato con particella 137 del foglio 53 di mq. 750 ( Ente Urbano) e con particella 141 del foglio 53 di mq.60 (classificato Vigneto)

### 5. Consistenza

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della documentazione fornita dalla committenza e dal rilievo dell'intero immobile a cura dello scrivente. Ai fini valutativi si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata"

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE <i>m</i> <sup>2</sup>	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. RAGG. <i>m</i> <sup>2</sup>
PS1°	Deposito - Magazzino	515,40	0.5	257,70
PT	Uffici - Scuola	696,90	1	696,90
1°P	Scuola	696,90	1	696,90
2°P	Scuola	696,90	1	696,90
3°P	Scuola	696,90	1	696,90
4°P	Scuola	251,40	1	251,40
				3.296,70

Le superfici scoperte non sono computate all'interno della consistenza dei fabbricati ed il relativo costo di costruzione è valutato separatamente.

Totale Aree scoperte: 76,50 (cortile interno) + 60 mq. (cortile esterno) = 136,50 mq.

## **PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

### **6. ANALISI URBANISTICA**

#### **6.1 Quadro normativo vigente**

L'immobile in oggetto ricade, secondo il PRG vigente, ricade in zona B2 di completamento

Strumento Urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale (Riferimento normativo Adeguamento del PRG alla Legge n.56/80, atto ricognitivo, approvato con deliberazione C.C.n.94 del 24/07/2001)

#### **6.2 Prescrizioni urbanistiche**

Si riportano le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente:

Limite di densità edilizia: 5 mc/mq

Distanze minime tra fabbricati: 8 mt.

#### **7. Titoli abilitativi e certificazioni di conformita'**

La costruzione del progetto originario è stata autorizzata dal Comune di Brindisi con licenza del Sindaco in data 04.12.1975 con n.1757/242 mentre quella della variante , successivamente approvata al progetto, è stata rilasciata il 03.04.1976 con n. 1998/36.

Con SCIA prot. 128028/2022 del 01.12.2022 è stato effettuato un accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 DPR 380/01, dell'intero immobile.

Non risultano pertanto difformità ad eccezione di alcune finestre a bocca di lupo prospicienti la via pubblica, oggetto di ripristino con la medesima pratica edilizia.

#### **8. CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Attualmente l'unità immobiliare in valutazione non risulta interessata da contratti di locazione.

#### **9. SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI**

Il committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità in valutazione, pertanto il cespite è stato valutato come libero da ogni peso e gravame.





### PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 10. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa, di scuola anglosassone.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

L'approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione il reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in gradi di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparando alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso



### PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 10. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa, di scuola anglosassone.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso posso ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

L'approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione il reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in gradi di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparando alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso

omogeneo; in tal caso di ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza minore di quello indiretti.

## **11. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'area dell'immobile oggetto di stima, ricade ai termini del vigente PRG, in zona B2 di completamento, pertanto è possibile ipotizzare la possibilità di un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, considerando che il segmento di mercato degli immobili a destinazione scolastica in ambito provinciale risulta essere assente, con un discreto numero di stabili inutilizzati.

## **12. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA (Scenario 1)**

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile si procederà all'utilizzo del procedimento del costo di ricostruzione ipotizzando una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Per l'immobile esistente è impossibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati compravenduti rilevabili; vi è scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario

L'immobile oggetto di stima è qualificabile come un immobile a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato trattandosi di una scuola, per i quali non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari.

Si ritiene pertanto indispensabile procedere alla determinazione del costo di costruzione di un immobile a destinazione d'uso abitativa, considerando l'indice di fabbricabilità della zona in argomento.

Trattandosi dunque di un suolo di mq. 810,00 sarà possibile dunque edificare  $(810,00 \times 5) = 4.050,00$  mc., che considerati su un'altezza media di mt. 3, equivalgono a complessivi mq. 1.350,00 fuori terra.

A tale superficie si può sommare la realizzazione di un piano interamente interrato per la superficie di mq. 750 circa che ragguagliato a superficie commerciale (50%) equivale a mq. 375,00.

È possibile pertanto ipotizzare una stima sul potenziale di realizzazione che ha il suolo in argomento, e dunque stimare l'intera realizzazione ex novo di un edificio plurifamiliare su più piani di complessivi 1.725,00 mq., di cui mq. 400 circa al Piano Terra saranno destinati ad uso commerciale e dunque 1.325,00 uso abitativo.

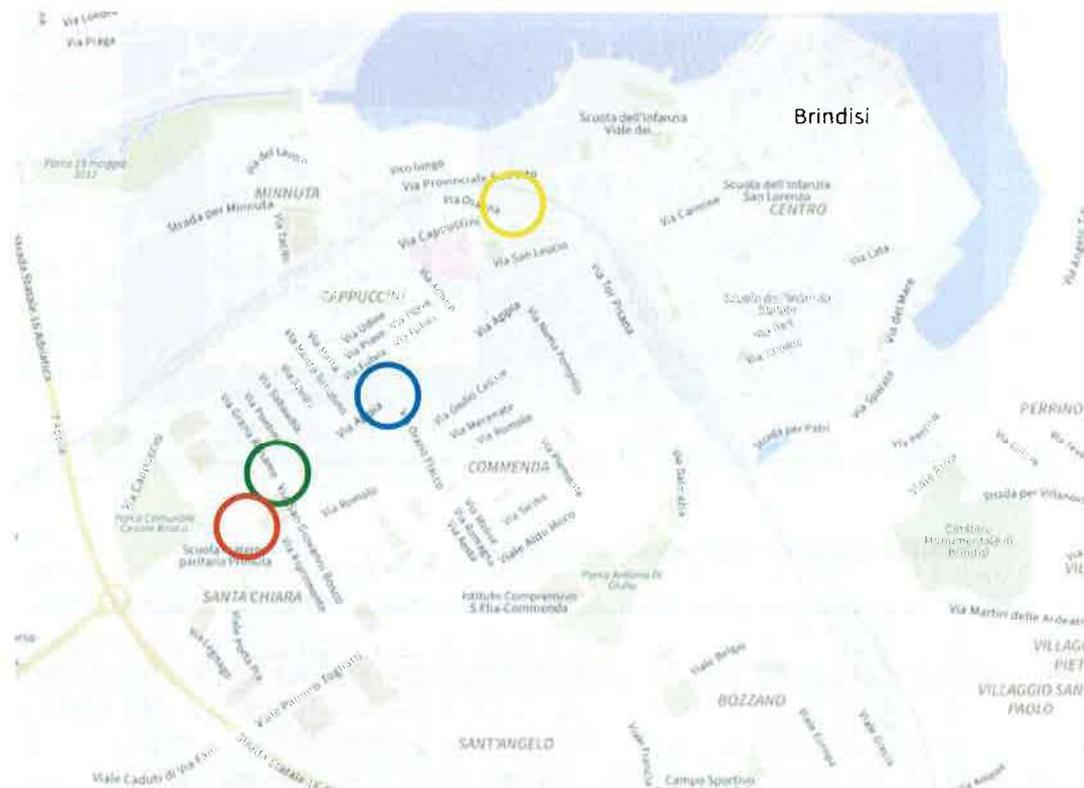
Le superfici di vendita saranno pertanto ragguagliate del 90% del complessivo realizzabile, di cui ai fini commerciali saranno considerati  $(1.325,00 \times 90\%) = 1.192,50$  mq. uso abitativo e  $(400,00 \times 90\%) = 360,00$  mq..

Da recenti contratti di compravendita nella medesima zona, il prezzo €/mq. di trattative concluse su immobili a destinazione residenziale di nuova realizzazione e media finitura si aggira da € 1.500,00 a €2.000,00.

Sono state considerate come fonti utili alla presente stima, dei contratti di compravendita nelle immediate vicinanze dell'immobile in argomento (Indicato con cerchio ROSSO su mappa), nella planimetria appresso.

In particolare un atto di vendita ritenuto un valido riferimento, allegato alla presente perizia, riguarda un appartamento sito alla Via Grazia Balsamo angolo Via Appia, a circa 200 mt. dall'edificio oggetto di perizia (Indicato con cerchio VERDE su mappa).

Tale immobile, di nuova costruzione, ad uso residenziale, sviluppa una superficie commerciale di circa 135 mq, ed è stato contrattualizzato per €275.000,00, compreso box auto. Detraendo circa 15.000,00 per il box auto di pertinenza di 16 mq. risulta un prezzo di vendita di 1.925,92 €/mq. La compravendita risale all'anno 2011, ma da un'interrogazione sulla banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona Santa Chiara, non risultano particolari variazioni di prezzi sulle vendite immobili, il range del valore di mercato riportato nel 1° semestre 2011 e nel secondo semestre 2021 è il medesimo (Si allega estratto da banda dati OMI).



Altro atto di compravendita ritenuto valido riguarda un immobile residenziale sito in Via Della Speranza (Indicato con cerchio GIALLO su mappa) che sviluppa una superficie commerciale di mq. 120 circa ed è stato contrattualizzato per complessivi €173.809,50, dunque per 1.448,41 €/mq..

Per quanto riguarda i locali commerciali, il prezzo di vendita è stato dedotto da un annuncio immobiliare attuale, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, (Indicato con cerchio BLU su mappa), relativo ad un locale di mq. 280,00 in vendita a 650.000,00 €.

Ai fini delle stime di vendita per la presente perizia, considerata la consegna "a nuovo" con buone rifiniture dei locali che saranno ricavati, si ritiene utile considerare un prezzo di vendita finale di € 1.800,00 / mq. per l'uso abitativo ed €2.500,00 per l'uso commerciale nuovo di buona finitura.

L'immobile in questione pertanto consentirebbe di realizzare i seguenti ricavi dalle vendite:

€ 1.800,00 x 1.192,50 = € 2.146.500,00(uso residenziale)

€ 2.500,00 x 360,00 =€ 900.000,00 (uso commerciale)

Costo tecnico di demolizione

Il costo di demolizione dell'intero fabbricato stimato per circa 10500 mc., valutato vuoto per pieno equivale a circa €300.000,00

Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è stato determinato sinteticamente con riferimento a un campione dei costi unitario della tipologia edilizia in esame, reso omogeneo al bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera.

<b>B</b>	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO</b>			<b>73</b>
	<b>4</b>	<b>Edificio residenziale pluripiano</b>		
S.l.p. <b>3.184 m²</b>	V. <b>10.508 m²</b>	Tempi <b>19 mesi</b>	Costo dell'opera al m² <b>€ 754,00</b>	Costo dell'opera al m³ <b>€ 229,00</b>

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrati	51.657,00	1,75
02	Opere in c.a.	897.046,00	30,37
03	Vespai, sottofondi e pavimenti	152.581,00	5,17
04	Isolamenti e impermeabilizzazioni	33.726,00	1,14
05	Murature e tramezzi	210.045,00	7,11
06	Inonaci e rasature e tinteggiature	218.755,00	7,41
07	Canne e fognature	27.666,00	0,94
08	Rivestimenti e zoccolini	99.813,00	3,38
09	Coperture e laionerie	119.026,00	4,03
10	Opere in legno e ferro	317.714,00	10,76
11	Impianto di riscaldamento	154.715,00	5,24
12	Impianto idrosanitario, antincendio e gas	315.751,00	10,69
13	Impianto elettrico	149.338,00	5,06
14	Impianto ascensori	77.016,00	2,61
15	Finitura di facciata	98.448,00	3,33
16	Opere in pietra	30.225,00	1,02
	<b>Costo Totale</b>	<b>2.953.522,00</b>	<b>100,00</b>
di cui:	<b>Residenza</b>	<b>2.401.086,00</b>	
di cui:	<b>Parcheggi</b>	<b>552.436,00</b>	



Con riferimento al prezziario per Tipologie Edilizie DEI 2012 , il costo tecnico di costruzione dell'opera è pari a complessivi 1.725,00 mq. x 754,00 €/mq = € 1.300.650,00

#### Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione ammonterebbero a circa €36,00/mq, pari a complessivi 1.725,00 mq. x 36,00 €/mq = € 62.100,00

#### Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e sono stati assunti pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Sono dunque pari ad € 1.300.650,00 x 7% = € 91.045,00

#### Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Si assumono complessivamente par al 2% dei costi diretti di costruzione. Sono dunque pari ad € 1.300.650,00 x 2% = € 26.013,00

#### Utile del promotore

Tenuto conto del rischio che graverebbe esclusivamente sul costruttore, si considera una percentuale del 15%.

Sono dunque pari ad € 1.300.650,00 x 15% = € 195.097,50

#### Tempistica di sviluppo del progetto

Sono state determinate sulla base delle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e di destinazione d'uso dell'immobile. Nello specifico è stato ipotizzato 1 anno per il completamento dell'iter urbanistico, 2 anni per le opere di costruzione

#### Tempistiche di commercializzazione

È stato ipotizzato che siano necessario 1 anno per la commercializzazione degli immobili residenziali

#### Tassi utilizzati

Il Tasso di Attualizzazione è stato stimato a partire dal Tasso di Capitalizzazione a cui è stato sommato un fattore di crescita dei Flussi e un premio per il rischio dello sviluppo (Build-up Approach), tramite il seguente algoritmo:

Tasso di Attualizzazione (k) = Cap rate netto destinazione d'uso + Tasso di crescita + Risk Premium sviluppo = 3,0% + 2,0% + 2,0% = 7,0%,

dove:

- Cap rate netto destinazione d'uso: rendimento netto di mercato, stimato a partire dal Tasso di Capitalizzazione lordo estratto dal mercato (4,5%), al netto dei relativi costi operativi;
- Tasso di crescita: è stato stimato considerando l'inflazione di lungo periodo pari al 2%;
- Risk Premium sviluppo: è il fattore di rischio richiesto per remunerare le componenti di rischio amministrativo, tecnico-costruttivo e commerciale dell'operazione di trasformazione.

A seguire il Discounted Cash Flow Model della valutazione per le ipotesi di cui sopra dall'attualizzazione dei Flussi di Cassa operativi si ottiene un Valore pari a € 826.495,00.

Il valore di mercato a nuovo dell'immobile si ottiene sommando tutti i dati tecnico economici raccolti.

€	Anno	1	2	3	4
<b>Incrassi di vendita</b>					
Residenziale		- €	643 950,00 €	643 950,00 €	858 600,00 €
Commerciale		- €	270 000,00 €	270 000,00 €	360 000,00 €
<b>Costi di costruzione</b>					
Costo tecnico di demolizione			300 000,00 €	- €	- €
Oneri di urbanizzazione		62 100,00 €	- €	- €	- €
Onorari professionali		10 000,00 €	30 000,00 €	51 045,50 €	- €
Costo tecnico di costruzione		- €	500 000,00 €	800 650,00 €	- €
Spese generali		- €	10 000,00 €	16 013,00 €	- €
Utile del promotore		- €	- €	195 097,50 €	- €
Flusso di cassa operativo		- 72 100,00 €	73 950,00 €	- 148 856,00 €	1 218 600,00 €
Tasso di attualizzazione	7%				
<b>Flusso di cassa operativo attualizzato</b>		- 67 383,17 €	64 868,42 €	- 123 021,48 €	952 031,25 €
Valore stimato	826 495,02 €				
<b>Valore stimato arrotondato</b>	<b>826 490,00 €</b>				

Dallo scenario valutato, rappresentato dalla demolizione dell'edificio esistente e dalla ricostruzione con nuovo complesso residenziale, si ritiene che il Valore di Mercato dell'Immobile oggetto di valutazione sia pari a € 826.490,00

### 13. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA (Scenario 2)

Per la determinazione del valore dell'immobile si può procedere seguendo un secondo scenario, stima del valore di trasformazione, pari alla differenza tra il valore a nuovo dedotti i costi di ristrutturazione contemplando il relativo cambio d'uso.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade in zona B2 di completamento, ai termini del vigente PRG, pertanto è possibile contemplare l'ipotesi di un cambio d'uso dell'intera struttura in residenziale.

Si è proceduto innanzitutto a ricavare su planimetria le possibili soluzioni di distribuzione interna su ciascun livello del fabbricato esistente, degli alloggi residenziali.

Trasformando il locale interrato in garage con posti auto liberi, a mezzo di realizzazione di nuova rampa scivolo, da ricavare a nord del lotto, si può ipotizzare la realizzazione di n°20 appartamenti residenziali distribuiti a partire dal 1° Piano sino al 4° Piano, mentre al Piano Terra si possono ricavare 3 distinti locali commerciali da 100 mq. a 200 mq. con accesso dalle parti comuni.

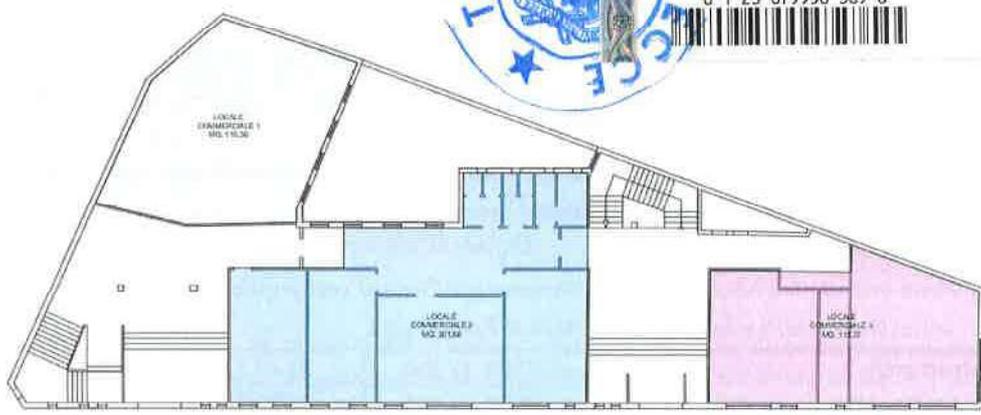


MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00  
 SEBICI/00  
 01006793 00007CE7 WDEAK001  
 00085010 27/08/2024 09:17:29  
 4878-00088 0DFE476B5Z735A8A  
 IDENTIFICATIVO : 01230799503698

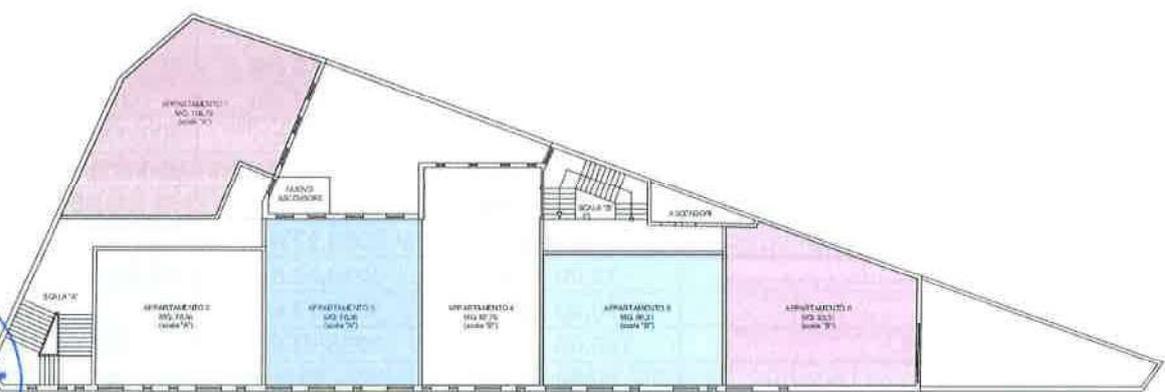
0 1 23 079950 369 8



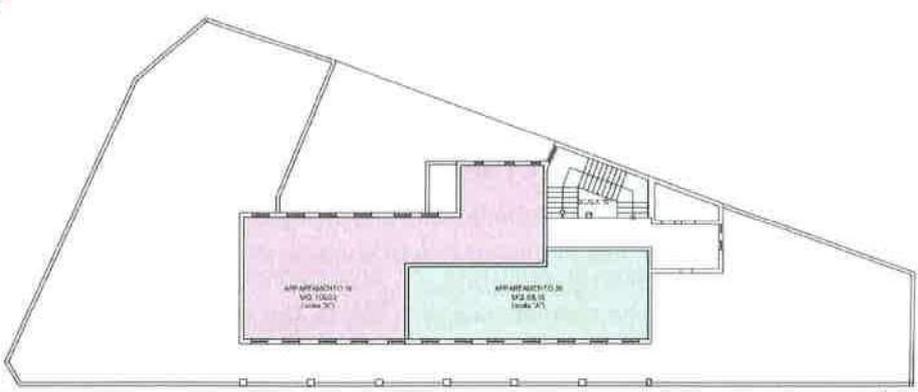
PIANTA PIANO TERRA  
PROGETTO



PIANTA PIANO PRIMO - SECONDO - TERZO  
PROGETTO



PIANTA PIANO QUARTO  
PROGETTO



La soluzione ipotizzata sui moduli abitativi è possibile grazie alla presenza di due corpi scala distinti Scala "A" e "B", un vano ascensore già esistente (presso scala "B") e la possibilità di inserire un nuovo vano ascensore nella porzione sud del fabbricato ovvero prospiciente la scala "A" su cortile esterno.

Ciascuna scala permetterà l'accesso a n.3 appartamenti per piano, per un totale di n.6 appartamenti a piano sul Primo, Secondo e Terzo Piano. Sul Quarto Piano saranno ricavati ulteriori due appartamenti.

Il Piano Terra potrà ospitare locali con destinazione commerciale. Dall'intero Piano Terra sarà dedotta l'area comune che permetterà l'accesso ai due vani scala – ascensori.

Si riporta la stima economica necessaria per ristrutturare l'intero complesso ricavando i moduli abitativi su descritti con annessi accessori e locali commerciali al Piano Terra

Interventi Strutturali	120,00 €/ mq	3520,12 mq	422.414,40 €
Demolizioni pavimenti	12,00 €/ mq	3030,12 mq	33.361,44 €
Demolizione massetti	15,00 €/ mq	3030,12 mq	45.451,80 €
Demolizione tramezzi	12,00 €/ mq	3030,12 mq	36.361,44 €
Demolizione impianti	7,00 €/ mq	3030,12 mq	21.210,84 €
Rimozione infissi interni ed esterni	29,00 €/ mq	3030,12 mq	87.873,48 €
Trasporti e conferimenti a discarica	25,00 €/ mq	3030,12 mq	75.753,00 €
Nuovi massetti	16,00 €/ mq	3030,12 mq	48.481,92 €
Nuovi Pavimenti	55,00 €/ mq	3030,12 mq	166.656,60 €
Nuovi infissi esterni (incluse soglie)	750,00 €/ mq	400 mq	300.000,00 €
Nuovi bagni	7.000 €/ cad	50	350.000,00 €
Nuovi Tramezzi	25,00 €/ mq	3030,12 mq	75.753,00 €
Nuovi Intonaci	18,00 €/ mq	3030,12 mq	54.542,16 €
Tinteggiature	16,00 €/ mq	3030,12 mq	48.481,92 €
Impianto elettrico	70,00 €/ mq	3030,12 mq	212.108,40 €
Impianto Termico-Idrico	120,00 €/ mq	3030,12 mq	363.614,40 €
Nuovo lastricato solare con coibente	70,00 €/ mq	694,78 mq	48.634,60 €
Nuovo Ascensore	55.000 €/ cad	2	110.000,00 €
Tinteggiature	10,00 €/ mq	9090,12 mq	90.901,20 €
Realizzazione garage e rampa accesso al Piano Interrato esistente	480,00 €/ mq	490,00 mq	235.200,00 €
Facciata e ponteggi	120,00 €/mq	2.157,90 mq	258.948,00 €
<b>Totale</b>			<b>3.088.748,60 €</b>

Si ritiene utile considerare un prezzo di vendita finale di € 1.800,00 / mq. per l'uso abitativo ed € 2.500,00 /mq per l'uso commerciale nuovo di buona finitura, come già riportato nel paragrafo precedente.

L'immobile in questione pertanto consentirebbe di realizzare 20 appartamenti uso residenziale che svilupperebbero complessivamente una superficie commerciale di 1.796,12 che sviluppa complessivi di € 1.800,00 x 1.796,12 mq = € 3.233.016,00

Il Piano Terra consente di sviluppare n°3 distinti locali commerciali che sviluppano complessivamente 424,59 mq. Considerato un prezzo di vendita di € 2.500,00 / mq per tali tipologie di destinazione si ottengono ricavi per complessivi 424,59 x 2.500 €/mq = € 1.061.475,00

Dalla vendita di 20 posti auto, stimati in circa €20.000/posto, saranno ricavati complessivamente € 40.000,00

Pertanto complessivamente dalle vendite si sviluppa la somma complessiva di € 4.334.491,00 da cui saranno detratti le seguenti spese.

#### Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e sono stati assunti pari al 5% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Sono dunque pari ad € 3.088.748,60 x 5% = € 154.437,43

#### Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Si assumono complessivamente pari al 2% dei costi diretti di costruzione.

Sono dunque pari ad € 3.088.748,60 x 2% = € 61.774,97

#### Utile del promotore

Tenuto conto del rischio che graverebbe esclusivamente sul costruttore, si considera una percentuale del 15%.

Sono dunque pari ad € 3.088.748,60 x 15% = € 463.312,29

#### Tempistica di sviluppo del progetto

Sono state determinate sulla base delle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e di destinazione d'uso dell'immobile. Nello specifico è stato ipotizzato 1 anno per il completamento dell'iter urbanistico, 2 anni per le opere di costruzione

#### Tempistiche di commercializzazione

È stata ipotizzata la vendita degli immobili a partire dal secondo anno su 4 previsti per l'intero intervento. Saranno pertanto anticipate le vendite già con il cantiere in corso fino a completamento nell'ultimo anno

#### Tassi utilizzati

Il Tasso di Attualizzazione è stato stimato a partire dal Tasso di Capitalizzazione a cui è stato sommato un fattore di crescita dei Flussi e un premio per il rischio dello sviluppo (Build-up Approach), tramite il seguente algoritmo:

Tasso di Attualizzazione (k) = Cap rate netto destinazione d'uso + Tasso di crescita + Risk Premium sviluppo = 3,0% + 2,0% + 2,0% = 7,0%,

dove:

- Cap rate netto destinazione d'uso: rendimento netto di mercato, stimato a partire dal Tasso di Capitalizzazione lordo estratto dal mercato (4,5%), al netto dei relativi costi operativi;
- Tasso di crescita: è stato stimato considerando l'inflazione di lungo periodo pari al 2%;
- Risk Premium sviluppo: è il fattore di rischio richiesto per remunerare le componenti di rischio amministrativo, tecnico-costruttivo e commerciale dell'operazione di trasformazione.

A seguire il Discounted Cash Flow Model della valutazione per le ipotesi di cui sopra dall'attualizzazione dei Flussi di Cassa operativi si ottiene un Valore pari a € 528.381,60.

Il valore di mercato a nuovo dell'immobile con ristrutturazione dell'esistente, si ottiene sommando tutti i dati tecnico economici raccolti.

€	Anno	1	2	3	4
<b>Incassi di vendita</b>					
Residenziale		- €	969 904,80 €	1 616 508,00 €	646 603,20 €
Commerciale		- €	318 442,50 €	530 737,50 €	212 295,00 €
Posto auto		- €	10 000,00 €	10 000,00 €	20 000,00 €
<b>Costi di costruzione</b>					
Costo tecnico di					
Ristrutturazione per			1 235 499,44 €	1 235 499,44 €	617 749,72 €
cambio d'uso					
Onorari professionali		40 000,00 €	50 000,00 €	64 437,43 €	- €
Spese generali		- €	30 000,00 €	31 774,97 €	- €
Utile del promotore		- €	- €	231 656,15 €	231 656,15 €
Flusso di cassa operativo		- 40 000,00 €	- 17 152,14 €	593 877,52 €	29 492,34 €
Tasso di attualizzazione	7%				
<b>Flusso di cassa operativo attualizzato</b>		- 37 383,17 €	15 045,73 €	490 807,87 €	23 040,89 €
Valore stimato	491 511,32 €				
<b>Valore stimato arrotondat</b>	<b>490 000,00 €</b>				

Dallo scenario valutato, rappresentato dalla ristrutturazione con cambio d'uso a residenziale e commerciale, si ritiene che il Valore di Mercato dell'Immobile oggetto di valutazione sia pari a € 490.000,00

#### 14. CONCLUSIONI

Per ottenere dunque la stima di vendita dell'immobile in argomento è possibile procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti rispettivamente dallo scenario 1 e scenario 2 da cui si desume un valore pari ad € 658.245,00.

A tale valore occorre detrarre il costo dei lavori necessari per la regolarizzazione del grigliato prospiciente la via pubblica pari ad € 37.878,62, condizione necessaria per poter confermare la regolarità edilizia e catastale di cui alla SCIA prot. 128028/2022 del 01.12.2022.

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 620.000,00 (euro seicentoventimila/00)

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lecce, 24.08.2024

Il tecnico  
Ing. Francesco Miccoli



Il sottoscritto, consapevole delle sanzioni stabilite in caso di mendaci dichiarazioni e false attestazioni, ai sensi dell'art 76 del d.p.r. 445/2000, dichiara che tutto quanto contenuto nella presente perizia e nei suoi allegati è corrispondente al vero.

Lecce, 24.08.2024

Il tecnico  
Ing. Francesco Miccoli

