

prot. n.
del

oggetto

**Relazione di stima di terreni e fabbricato rurale in
comune di Meolo
Estremi catastali: foglio 6 mappali vari
Richiedente: U.L.S.S. 10"Veneto Orientale"
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione
Richiesta di prestazione n. 1869 del 19/03/2014**

Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
San Polo Venezia n. 764/e - C.A.P. 30125 Venezia tel.041/2712111 - U.O. Venezia/agenziaentrate.it



COMMITTENTE:

Azienda U.L.S.S. 10" Veneto Orientale"
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

- **Valutazione fabbricati**

Tenuto conto che dall'indagine di mercato non si sono rilevati dati (prezzi/offerte/valori) recenti relativi ad immobili simili e considerato che gli edifici risultano, come comunicato per le vie brevi dall'Ufficio Urbanistica del comune di Meolo, vincolati e non suscettibili di alcun utilizzo diverso da quello esistente (fabbricato rurale in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso stalla/deposito attrezzi), si è proceduto alla valutazione attraverso il criterio del costo di ricostruzione deprezzato.

Il più probabile valore degli immobili sarà, pertanto, dato dalla somma del più probabile valore dell'area, considerata nella fattispecie agricola ed il più probabile costo di costruzione deprezzato dei fabbricati.

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta, di norma, delle seguenti fasi:

- definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- determinazione dell'utile del promotore;
- determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento;
- determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Si analizza ora per singolo punto quanto sopra esposto.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Per la tempistica, relativa all'intera operazione immobiliare, è stato ipotizzato un periodo complessivo di 18 mesi. Tale periodo è stato così suddiviso:

Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n₁ = 6 mesi
Durata dei lavori fino alla consegna	n₂ = 12 mesi
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n₃ = 0 mesi
Durata totale dell'operazione	n = n₁ + n₂ + n₃ = 18 mesi

Non viene considerato un periodo per la commercializzazione in quanto, si ipotizza che gli immobili siano già compravenduti durante la loro realizzazione. Trattandosi, inoltre, di un'operazione con tempi di realizzazione piuttosto brevi, s'individua un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare tutte le operazioni di attualizzazione finanziaria.

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI INDIRECTI

Durante la fase di ricerca e analisi degli elementi economici necessari alla stima si è rilevata, come detto in precedenza, la totale assenza, nel comune di Meolo e nei comuni contermini, di compravendite di fabbricati a destinazione rurale.

In assenza di dati e parametri tecnico-economici necessari a determinarne il valore attraverso una comparazione diretta, ai fini del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, nella fattispecie, il valore dell'area sarà determinato moltiplicando il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, sopra determinato, per la consistenza del lotto pari a m² 2.070. Si è utilizzato il parametro economico del più probabile valore agricolo in ragione della destinazione urbanistica dei terreni (agricola), delle caratteristiche rurali dell'intera zona, nonché della presenza, sui fabbricati, del vincolo e della non suscettibilità, alla data della stima, ad alcun utilizzo diverso da quello esistente.

Il più probabile valore di mercato dell'area sarà quindi pari a:

$$m^2 2.070 \times \text{€}/m^2 4,69 = \text{€} 9.708,30.$$

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRECTI

In ragione della particolare tipologia edilizia dei manufatti rurali, delle dimensioni e delle caratteristiche costruttive, quest'ultime oramai

tecnologicamente superate, si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione a nuovo, a rilevare il costo unitario di una tipologia edilizia in qualche modo comparabile. Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2012" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito a cura della DEI, si è comparato il fabbricato stalla/deposito attrezzi agricoli alla tipologia "E2: capannone classe 500 copertura doppia pendenza per h = 6,5 m" con un costo unitario di €/m² 493,00. L'edificio adiacente, di tipo abitativo, in ragione della sua ordinaria destinazione, è stato comparato alla tipologia edilizia "A2: edificio unifamiliare" con un costo unitario pari ad €/m² 1.063,00.

Per la sistemazione dell'area comune di pertinenza dei fabbricati, si è utilizzato, in ragione dei modesti lavori da eseguire, un costo unitario di €/m² 20,00 per una superficie pari alla differenza tra la superficie dell'intero lotto e l'area di sedime del fabbricato: $2.070 - (10,09 \times 40,42) = m^2 1.662$.

I costi di costruzione parametrici sopra riportati, sono da ritenere comprensivi di costi dei materiali, manodopera, noll, delle spese generali¹, degli oneri per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) e dell'utile di impresa.

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere. Individuati al 2% hanno un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Seppur non sia stato considerato, nella tempistica dell'operazione Immobiliare, un periodo per la commercializzazione degli immobili, si ritiene di calcolare, giacché "ordinaria", l'intera operazione immobiliare e di conseguenza le spese di commercializzazione, che vengono assunte al 2% del solo costo di costruzione.

Gli oneri concessori, così come comunicati per le vie brevi dal Comune di Meolo, dovuti nel caso dell'edificio in oggetto, risultano essere pari ad € 10.000,00.

Le tariffe professionali relative alla costruzione dei fabbricati sono state ottenute dalla simulazione effettuata sul sito dell'Ordine degli Architetti di

¹ Le spese generali si intendono relative alle spese di cantiere, per trasporto di materiali, per attrezzi e opere provvisorie, per rilievi-tracciati-verifiche, per le vie d'accesso al cantiere-occupazioni temporanee, spese per i locali e attrezzature da mettere a disposizione per la custodia e la buona conservazione delle opere, per l'adeguamento del cantiere in osservanza del D.Lvo 626/1994 oltre agli oneri economici di gestione relativi ai costi indiretti dell'impresa.

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10° Veneto Orientale**
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donò di Piave (VE)

Roma In base al costo di costruzione determinato in complessivi (€/m² 1.063,00 x m² 476 + €/m² 493 x m² 411 + €/m² 20,00 x m² 1.662) = € 741.851, per una parcella complessiva pari a circa € 42.001,00 ed in percentuale sul costo pari a circa il 5,66%. Si assume, pertanto cautelativamente un'incidenza degli onorari professionali del 5,00%. Si riporta di seguito, per maggior chiarimento, una tabella con l'indicazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione.

		Quantità	Costo
Costo di costruzione Superfici Coperte	abitazione C _{sc1}	1.063,00 m ²	476 505.988
	stalla C _{sc2}	493,00 m ²	411 202.623
Costo sistemazione Superfici Esterne C _{se}		20 m ²	1.662 33.240
Oneri concessori			10.000
Oneri professionali	abitaz O _{p1}	5%	505.988 25.300
	stalla O _{p2}		202.623 10.131
	ester. O _{pe}		33.240 1.662
Spese generali e Amministrazione S _g = 2% x	C _{sc1}	2%	515.988 10.320
	C _{sc2}		202.623 4.052
	C _{se}		33.240 665
Spese di commercializzazione	C _{sc1}	2%	515.988 10.320
	C _{sc2}		202.623 4.052
	C _{se}		33.240 665
Costo totale per singola opera		abitazione C _{c1}	561.928
		stalla C _{c2}	220.858
		sistemazioni esterne C _{ce}	36.232
		Costi Diretti e Indiretti di Costruzione (C_c = C_{c1} + C_{c2} + C_{ce})	819.018

ONERI FINANZIARI

Gli oneri sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si sono ipotizzati, oltre agli oneri finanziari sull'area, quelli sui costi diretti e indiretti del complesso che, in ragione della non rilevante durata complessiva di realizzazione degli stessi (n₂

Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
 San Polo d. V. 164/e - C.A.P. 30125 - provincia veneto Tel. 041.2712711 - co. veneto@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Azienda U.L.S.S. 10^o Veneto Orientale^o
 DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
 Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donè di Piave (VE)

= 12 mesi durata dei lavori), sono erogati in un'unica soluzione di tempo a 2/3 n_2 .

Quale tasso "i" degli oneri finanziari, si fa riferimento alla media dei tassi EURIRS (2013/14) per prestiti con durata di 1 anno (0,41%) e 2 anni (0,51%), aumentato dello spread applicato dagli Istituti di credito ad imprenditori Immobiliari solventi (2,00%) per un totale pari a 2,46%.

Si ipotizza, inoltre un rapporto di indebitamento, pari al 60% di tutti i capitali necessari per l'intera operazione immobiliare.

Si riportano gli oneri finanziari:

		Oneri finanziari	
Oneri finanziari sul costi diretti e Indiretti dell'area		$O_{fa} = (C_a) \times dx [(1 + r)^n - 1]$	
area	O_{fa}	10.776*	2,46%
			18
			60%
			240
Oneri finanziari sul costi diretti e indiretti del complesso		$O_k = (C_c) \times dx [(1 + r)^n - 1]$	
abitazione	O_{f1}	561.928	2,46%
stalla	O_{f2}	220.858	
sist. esterne	O_{fe}	36.232	
			4
			60%
			2.742
			1.078
			177
Oneri Finanziari ($O_{fa} + O_{f1} + O_{f2} + O_{fe}$)		4.237	

*costo area + oneri indiretti (oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per eventuali consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche notarili) assunti in percentuale pari al 11% = € 9.708,30 + 11% = in c.t. € 10.776

UTILE DEL PROMOTORE

L'utile del promotore normalmente si fissa in percentuale sui costi erogati compresi gli oneri finanziari. Nella fattispecie, tenuto conto della breve durata dell'operazione immobiliare e della tipologia dell'intervento edilizio, si ritiene di considerare un utile del promotore pari al 10% e quindi:

$$€ (819.018 + 10.776 + 4.237) \times 10\% = € 83.403.$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A NUOVO

Il valore di mercato a nuovo si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti nei paragrafi precedenti:

Costi diretti e Indiretti dell'area $C_a = (C_{aa} + O_{aa})$
Costi diretti e Indiretti di costruzione $C_c = (C_{sc} + C_{se} + C_{ot} + O_u + O_p + S_g + S_c)$
Oneri finanziari $O_f = (O_{fa} + O_{fc})$
Utile promotore $U_p = 10\% \times (C_c + C_a + O_f)$
Valore di riproduzione a nuovo $V_n = (C_a + C_c + O_f + U_p)$

DEPREZZAMENTO

Nel caso in questione il deprezzamento degli edifici è calcolato con il metodo misto.

Come confermato per le vie brevi dalla committenza, l'epoca presunta di costruzione dei manufatti risale agli inizi del 1900 circa.

Si è utilizzata per il deprezzamento, la tabella delle incidenze delle varie categorie di opere edilizie relative alle tipologie assunte a riferimento per i costi di costruzione, suddividendo le incidenze complessive per le seguenti categorie: strutture, finiture e impianti.

Assumendo le tipologie edilizie "A2: edificio unifamiliare" ed "E2: capannone classe 500 copertura doppia pendenza" della DEI, meglio specificate nei precedenti paragrafi, le tre incidenze percentuali si calcolano attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macrocategoria di riferimento e sommando i contributi.

E2 - Capannone classe 500 copertura doppia pendenza (Prezzi Tipologie Edilizie 2012 - DEI - Tipografia del Genio Civile)				Incidenze per categorie di opere γ		
Codice	Descrizione	Costo €	Incidenza %	Strutture %	Finiture %	Impianti %
1	Scavi e rinterrì	13.211	5,12	5,12		
2	Fondazioni	16.066	6,22	6,22		
3	Pavimento	16.066	6,22	6,22		
4	Fognature	9.297	3,60	3,60		
5	Struttura	62.879	24,35	24,35		
6	Pannelli	79.353	30,73		30,73	
7	Copertura	24.060	9,32	9,32		
8	Serramenti	11.253	4,36		4,36	
9	Impianto elettrico c.t.	652	0,25			0,25
10	Impianto riscaldamento capannone	21.286	8,24			8,24
11	Impianto elettrico cap.	4.076	1,58			1,58
COSTO TOTALE		258.199	100,00%	54,83	35,09	10,07

Direzionale regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
San Polo civ. 764/a - C.A.P. 30155 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - up Venezia@agenziaentrate.it

Regione del Veneto-A.O. Giunta Regionale n.prot. 357480 data 26/08/2014, pagina 13 di 25

COMMITTENTE: Azienda U.L.S.S. 10" Veneto Orientale"
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

A2 - edilizia residenziale di tipo medio - edificio unifamiliare (Prezzi Tipologie Edilizie 2012 - DEI - Tipografia del Genio Civile)				Incidenze per categorie di opere y		
Codice	Descrizione	Costo €	Incidenza %	Strutture %	Finiture %	Impianti %
1	Scavi e rinterrati	25.656	3,02	3,02		
2	Opere in c.a.	173.403	20,44	20,44		
3	Vespai sottofondo	64.439	7,59	7,59		
4	Isolamento e impermeabil.	15.513	1,83	1,83		
5	Murature e tavolati	193.764	22,84	22,84		
6	Intonaci	82.189	9,69		9,69	
7	Canne e fognature	15.588	1,84	1,84		
8	Rivestimenti e zoccolini	34.979	4,12		4,12	
9	Serramenti in legno	63.694	7,51		7,51	
10	Opere in ferro	12.754	1,50		1,50	
11	Coperture e lattonerie	46.166	5,44	5,44		
12	Impianto riscaldamento	35.127	4,14			4,14
13	Impianto idrosanitario	46.166	5,44			5,44
14	Impianto elettrico	34.979	4,12			4,12
15	Impianti gas e antinc.	4.102	0,48			0,48
COSTO TOTALE		848.519	100%	63,00	22,82	14,18

Per la determinazione del deprezzamento da applicare al valore di ricostruzione a nuovo dei fabbricati oggetto di stima, considerato che gli stessi risultano avere più di 100 anni, si è ipotizzato che tutte le voci che costituiscono il costo totale siano da escludere tranne:

- per il fabbricato stalla/deposito attrezzi la voce relativa a "scavi e rinterrati", mentre le voci "fondazione" e "struttura" vengono, cautelativamente, considerate al 50%, in quanto quelle presenti possono essere oggetto di operazioni di rinforzo statico ed adeguamento;
- per l'abitazione del mezzadro la voce relativa a "scavi e rinterrati", mentre le voci "opere in c.a.", "murature e tavolati" e "coperture", vengono anch'esse cautelativamente, considerate al 50% in quanto quelle presenti possono essere oggetto di operazioni di rinforzo statico ed adeguamento;

Il valore di deprezzamento sarà quindi dato in percentuale da:

- stalla/deposito : $100 - [5,12 + ((6,22 + 24,35) \times 50\%)] = 79,60\%$;
- abitazione: $100 - [3,02 + ((20,44 + 22,84 + 5,44) \times 50\%)] = 72,62\%$.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL COSTO DEPREZZATO
 Tutti i dati tecnico-economici sopra riportati sono inseriti nella sottostante tabella:

COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI (C _a = C _{aa} + O _{aa})						
Costi diretti e indiretti dell'area		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto area C _{aa}		4,69	m ²	2.070	9.708
Oneri	Oneri acquisto area O _{aa}	11%		€	9.708	1.068
Costo area e relativi oneri indiretti (C_a = C_{aa} + O_{aa})						10.776
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo di costruzione Superfici Coperte C _{sc}		1.063	m ²	476	505.988
			493	m ²	411	202.623
	Costo di costruzione sistemazioni esterne C _{se}		20	m ²	1.665	33.240
Oneri concessori						10.000
Oneri	Oneri professionali O _p = op% x (C _{sc} + C _{se})	5%		€	505.988	25.300
					202.623	10.131
					33.240	1.662
	Spese generali e amministrazione S _g = 2% x (C _{sc} + C _{se})	2%		€	515.988	10.320
					202.623	4.052
					33.240	665
	Spese di commercializzazione = 2% x (C _{sc} + C _{se})	2%		€	515.988	10.320
					202.623	4.052
					33.240	665
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (C_c = C_{sc} + C_{se} + O_p + S_g)						
abitazione e sistemazioni esterne						598.160
stalla e deposito attrezzi agricoli						220.858

Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
 San Polo di 764/e - C.A.P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - up. Venezia@agenziaentrate.it

COMMITTENTE: Azienda U.L.S.S. 10^a Veneto Orientale
 DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
 Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)

Oneri Finanziari		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d %	Oneri finanziari €
Oneri finanziari sui costi diretti e Indiretti dell'area O_{fa}	$O_{fa} = d C_a ((1 + r)^n - 1)$	10.776	2,46%	18	60%	240
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione O_{fc}	$O_{fc} = d C_c ((1 + r)^n - 1)$	598.160 220.858	2,46%	4	60%	2.919 1.078
Oneri finanziari ($O_f = O_{fa} + O_{fc}$)						4.237
Utile del promotore ($10\% V_n$)						83.403
di cui per l'area						1.101
per l'abitazione						60.108
per stalla e deposito						22.194
Quota deprezzamento totale	- abitaz. e sistemaz. esterne - stalla e deposito				75,34 % 91,77 %	
Costi totali dell'area	$V_a = (C_a + O_{fa}) = (10.776 + 240)$					11.016
Costi totali di costruzione a nuovo	abitazione e sist. $V_{nc} = (C_c + O_{fc}) = (598.160 + 2.919 + 60.108)$					661.187
	stalla e deposito $V_{nc} = (C_c + O_{fc}) = (220.858 + 1.078 + 22.194)$					244.130
Deprezzamento complessivo	abitazione e sist. $\Delta = \delta_{tot} \times V_{nc} = (72,62\% \times 661.187)$					480.154
	stalla e deposito $\Delta = \delta_{tot} \times V_{nc} = (79,60\% \times 244.130)$					194.327
Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato $(V_m = V_a + V_{nc} - \Delta) = (11.016 + 661.187 + 244.130 + 1.101 - 480.154 - 194.327)$						242.953

Direzione regionale del Veneto - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio
San Polo di Civ. 764/ve - C. A. P. 30125 - provincia Venezia Tel. 041.2712711 - vp. Venezia@agenziaentrate.it

Regione del Veneto - A. O. G. Giubina Regionale n. prot. 357480 data 26/08/2014, pagina 16 di 25

COMMITTENTE: **Azienda U.L.S.S. 10^o Veneto Orientale**
DIPARTIMENTO AREA TECNICA E LOGISTICA - U.O.C. TECNICO
Piazza A. De Gasperi n. 5-30027 San Donà di Piave (VE)