COMUNE DI GUARDIAGRELE
Prov. di Chieti

"PROGETTO D'AREA DEL CAMPUS SCOLASTICO"

STIMA DI UN TERRENO SITO IN GUARDIAGRELE IN VIA ANELLO

Ditta proprietaria: Comune di Guardiagrele

****

L'anno 2013, il giorno 15 (quindici) del mese di febbraio il sottoscritto Arch. Sandro BONETTI iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n° 552, a seguito di incarico conferito da parte del Comune di Guardiagrele finalizzato alla redazione del "Progetto d'Area del Campus Scolastico", per l'assunzione di valori utili all'espletamento dell'incarico stesso, si è recato in Guardiagrele per procedere alla stima sommaria di un terreno di proprietà comunale, al fine di determinare il valore attuale di alcune aree suscettibili di trasformazione e quello di mercato più probabile nei tempi a venire.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento unitario di terreno di forma approssimativamente trapezoidale, posto in Via Anello ed è costituito dalle seguenti particelle, ricadenti nel fg di mappa n° 4:

-	623	mq.	100
-	4074	mq.	210
-	4073	mq.	280
-	4554	mq.	508
-	4550	mq.	150
-	4380	mq.	26
-	4552	mq.	1005
-	4382	mq.	922
-	4381	mq.	2
-	4189	mq.	100
-	4549	mq.	693
-	4557	mq.	565
-	4555	mq.	1
-	815	mq.	620
-	810	mq.	1200
-	811	mq.	79
-	1338	mq.	230
-	3509	mq.	10
-	4548	mq	518 (area di sedime dell'edficio scolastico)
Totale		**mq. 7249**	

Porzioni delle stesse, risultano ricadenti in **Zona AS (Attrezzature Scolastiche) ed in parte nella sottozona AC (Attrezzature Collettive) del P.R.G.** (già adottato dal Consiglio Comunale di Guardiagrele, in corso di approvazione e con esiti che saranno pubblicati sul B.U.R.A. per la definitiva vigenza), per **mq. 7249 circa**.

La superficie di cui sopra, è in parte interessata dalla presenza dell'edificio scolastico "Micro Nido" (part 4548) che, tra le aree di sedime e pertinenziali, occupa una Supf. di mq. 900 *(vedasi accatastamento in data 24.12.2010, tipo mappale n° 241907 del 29.09.2009).*

Si evidenzia che le stesse, ad oggi, non hanno potenziale edificatorio negoziabile in un libero mercato di compravendita, in quanto subordinate ad usi di tipo pubblico.

Tuttavia, avendo il Comune già avviato procedure per la delocalizzazione di tali standard in aree limitrofe (vedasi il redigendo “Progetto d'Area del Campus Scolastico”) ove è prevista la concentrazione di servizi e standard di uso pubblico, è possibile determinare il valore che essa potrebbe spuntare, qualora si procedesse all'ipotizzato cambiamento di destinazione d'uso ed alla sua successiva proposizione in un ordinario mercato immobiliare di compravendita ed è, sulla base di tale eventualità, che è stata approntata la presente stima.

Si fa presente che tale analisi, di tipo speditivo e sintetico, tiene in considerazione i parametri urbanistici ed edificatori evincibili dalle NTA dell'adottato PRG, restando sempre salva la possibilità, da parte del Comune di Guardiagrele, di dare all'area in oggetto incrementi edificatori ed edilizi che, verificati in termini di compatibilità con il dimensionamento del citato Piano, potrebbero accrescerne, anche sensibilmente, il valore.

Richiamata la presenza del citato “Micro Nido” cui, oltre i 900 mq. di Supf. già asservita si ritiene utile attribuire altri 350 circa di aree latistanti, rimarrebbero disponibili ai fini di una trasformazione edilizia, 6000 mq. circa di aree, la cui attuazione dovrà essere subordinata alla redazione di apposito Piano Particolareggiato (art. 23 D.U. Vigente).

Per quanto precede, per la stima di un probabile valore di mercato, verranno assunti i valori desumibili dal citato art. 23, ove è previsto un indice di UT pari a 0,4 mq/mq.

Da ciò discenderanno i valori immobiliari del patrimonio edilizio edificabile, che verranno impiegati per la determinazione del controvalore delle aree.

Ai fini della valutazione dei beni, si procederà pertanto calcolando il più probabile valore per mq di superficie di terreno comunque edificabile, ritenendolo valido per entrambe le attuali sottozone, (As e Ac), circa le quali viene **presunta una trasformazione in aree residenziali da attuare a mezzo di Piano Particolareggiato di dettaglio**, in base al quale definire superfici fondiarie e per standard.

E' dunque implicito che l'esito della stima, determinerà il valore della Superficie Territoriale e non di quella Fondiaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il terreno si presenta con andamento mediamente acclive, con accesso veicolare sia da Via Anello, sia da Via Colle Granaro.

Il potenziale edificatorio delle aree è di conseguenza così ipotizzabile

- ❑ *Superficie Territoriale edificabile* *mq.* *6.000*
- ❑ *Superfici residenziali lorde realizzabili (fuori terra):*
  mq 6.000 x 0,4 mq/mq = *mq* *2.400*

oltre almeno 1/3 per sottotetti ed 1/3 per garages. Queste ultime superfici possono essere computate al 70% rispetto al valore delle superfici residenziali per cui, in termini di controvalore immobiliare avremo ulteriori:

[mq (2.400 x1/3) + mq (2.400 x 1/3)] x 70% = *mq* *1.120*

Per quanto precede, il controvalore in termini di superfici residenziali negoziabili in un edificio costruibile sul terreno in parola ,raggiunge il totale di

(mq 2.400+1.120)= ***mq 3.520***

DETERMINAZIONE DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato che l’immobile potrebbe spuntare in un libero mercato di compravendita, è ragionevole assumere il criterio di valore al metro quadrato di superficie netta, mediante tecnica di Perizia di Stima Sintetica.

Non è stato possibile eseguire indagini dirette con il criterio della stima comparativa in quanto, non sono reperibili nel mercato immobiliare locale atti certi e recenti riportanti transazioni in relazione al tipo di insediamento ivi realizzabile.

Si ha notizia, informale, di compravendite avvenute in altre zone del territorio comunale con prezzi reali compresi tra gli 80,00 ed i 100,00 euro per mq di supf. .

Potrebbe essere anche assunto il valore di cui al Regolamento IMU che determina in € 100,00/mq il valore delle aree attuabili a mezzo di P.P. nel centro storico o nelle zone limitrofe ma, in via cautelativa e per ottenere il risultato di un'analisi ricavata "per difetto", si ritiene di non tenerne conto nel calcolo finale.

I criteri sintetici da seguire per pervenire dunque ad una valutazione attendibile del valore del terreno sono i seguenti:

1) VALORE DELL'AREA IN FUNZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Per una tipologia di intervento, con standard di finitura convenzionali ed impianti tecnologici a norma, si può assumere un costo medio di costruzione pari ad **Euro 900,00 mq di Sul.**

Pertanto **(mq 3.520,00x 900,00 €/mq) = € 3.168.000,00**

Per quanto attiene i valori di incidenza dell'area in relazione al valore dei fabbricati, non risultano reperibili, presso l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dati certi relativi al Comune di Guardiagrele. Si deve dunque operare per criteri di analogia, attingendo per tali dati a riferimenti rilevabili per prassi ed esperienza ove, per interventi nel settore residenziale, la quota di incidenza del valore dell'area in rapporto al costo di costruzione dell'immobile colà edificabile, sarebbe compreso mediamente tra il 15% ed il 18%.

Si pensa, cautelativamente, di poter assumere comunque un valore mediano tra i due, pari al 16%, ritenendo tra l'altro che, in relazione al "valore di posizione" rispetto al contesto urbano, esso possa nel tempo subire degli accrescimenti.

Dunque € (3.168.000x 16%) = € 506.880

Pertanto, con tale criterio discende un valore dell'area pari ad

€ (506.880,00 / 6000 mq) = 84,48 al mq di Supf. di terreno

2) VALORE DI MERCATO IN FUNZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO

Impiegando tale metodologia di calcolo, si può determinare il valore di un'area in base al valore commerciale degli immobili edificabili. Anche in questo caso, per quanto attiene i valori di mercato riferibili alla tipologia di edifici che potrebbe essere possibile realizzarvi, risultano reperibili, presso l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dati certi relativi al Comune di Guardiagrele compresi tra i 1.000,00 e 1.200,00 euro al mq di Sul, sebbene, notoriamente, essi siano ben maggiori.

Si ritiene, realisticamente, di poter assumere il valore più elevato tra i due, tenendo sempre presente che, in relazione al "valore di posizione" esso sia dunque suscettibile di un ulteriore innalzamento fino ad almeno € 1400/mq.

Pertanto **(mq 3520x1400 €/mq) = € 4.928.000.**

Va rimarcato, però che tale valore è quello che un "imprenditore puro" potrebbe spuntare in un libero mercato di compravendita, traendo da tale somma un utile che compensi il coordinamento e l'organizzazione dei fattori di produzione del profitto, nonché le spese generali, da intendersi come spese per il mantenimento della struttura tecnica ed organizzativa, i costi generali e gli oneri finanziari.

Ordinariamente, i costi imprenditoriali possono essere quantizzati nella misura del 35% e, non competono a tale tipo di committenza che non possiede, appunto caratteristiche di imprenditorialità di tipo immobiliare.

Quindi:

€ (4.920.000,00 – (35% x €4.920.000) = 3.198.000,00

Nel caso in ispecie, si conferma l'incidenza percentuale del valore delle aree in ragione del 16%, come già determinata al p.to 1 che precede.

Dunque **€ (3.198.000,00 x 16%) = € 511.680,00**

Pertanto, con tale criterio discende un valore dell'area pari ad
€ (511.680/6000) **= 85,28 al mq di Supf. di terreno**

3) VALORE DI MERCATO DELL'AREA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con tale metodica di calcolo il valore dell'area è dato da :

$Va = (I-Kc -Z) \times 1/(1+r)^n$ ove

Va	Valore dell'area
I	Valore commerciale del bene
Kc	Costo di costruzione
Z = [Op+Ou+C+S+Imp+Pn+Int] che raggruppa	
Op	Onorari professionali (8-10%)
Ou	Oneri e costi di urbanizzazione (4-5%)
C	Contributi e diritti per permessi di costruire (0,5-1%)
S	Spese generali (5-6%)
Int	Costi bancari di Kc (10% per il quinquennio)
Imp	Imposte (1-2 % - omettendo l'IVA che risulta essere una partita di giro)
Pn	Profitto netto (10%)
R	Saggio di interesse sui capitali
n	tempo, espresso in anni, necessario alla trasformazione

Ordinariamente, senza scendere nel dettaglio, per Z si registra un valore medio pari a circa il 35% del costo di costruzione (Kc), nel caso in cui n=5 (cinque anni per procedere alla realizzazione dell'immobile).
Inoltre, al momento, un saggio di capitalizzazione credibile può essere definito nel 4,00 % annuo.
Pertanto si ottiene:

$Va = [4.920.000 – 3.168.000 – (3.168.000 \times 0.35)] \times 1/(1+0.040)^5$
$Va = (1.752.000 – 1.108.800) \times 1/1,20160$

Va = 643.200 / 1,20160 = € 535.286,00

Pertanto, con tale criterio discende un valore dell'area pari ad

€ (535.286 / 6.000 mq) = 89,21 al mq di Supf. di terreno

A riprova dell'attendibilità dell'importante valore I (Valore commerciale del bene), si può applicare la semplice formula empirica

I = R/r, ove

R	Reddito medio annuale lordo
R	Saggio di interesse sui capitali

Presso l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per edifici come quello che si ipotizza di potervi realizzare, sono riportati valori medi di affitto mensile compresi tra 3,20 e 4,80 euro/mq.

Volendo assumere il valore medio-superiore di € 4,60 al mq/mese (congruo per immobili di nuova costruzione), si ottiene:

I = (4,60 x 3.520 mq x 12 mesi) / 0.040 = **€ 4.857.600**,

sostanzialmente molto prossimo rispetto al valore calcolato sulla base di altri parametri e pari ad **€ 4.920.000.**

CONCLUSIONE GENERALE

Il sottoscritto Arch. Sandro BONETTI è quindi giunto alla conclusione secondo cui, considerando che, in base a diverse metodologie di calcolo sono stati ottenuti i seguenti valori attuali per le aree oggetto di indagine:

1. **€ 84,48 al mq**
2. **€ 85,28 al mq**
3. **€ 89,21 al mq**

sia possibile attribuire un attendibile valore effettivo alle aree in parola, dato dalla media aritmetica dei diversi valori.

Pertanto € (84,48+85,28+89,21) / 3 = 258,97 / 3 **= € 86,33 per mq di superficie**

Siccome però nessuna stima può considerarsi perfetta e certa, un valore equo può essere compreso tra un 5% in più o in meno rispetto agli 86,33 € come sopra calcolati e cioè tra:

- € 86,33 mq +/- 5% **= 82,01 – 90,64 € per mq. di Superficie dell'area**

Da ciò discende che **il valore delle aree (6.000 mq.) può risultare compreso tra:**

- (€ 82,01 x 6.000 mq) = € 492.060,00
- (€ 90,64 x 6.000 mq) = € 543.840,00

con attendibile valore medio pari ad [(€ 492.060,00+543.840,00)/2 =] **€ 517.950,00.**

Tanto si conclude a parziale espletamento dell'incarico ricevuto.

Arch. Sandro BONETTI

Digitally signed by
Bonetti Sandro
Date: 2013.04.03
14:13:51 CEST
Reason: Perizia di stima
Location: Villamagna