

oggetto

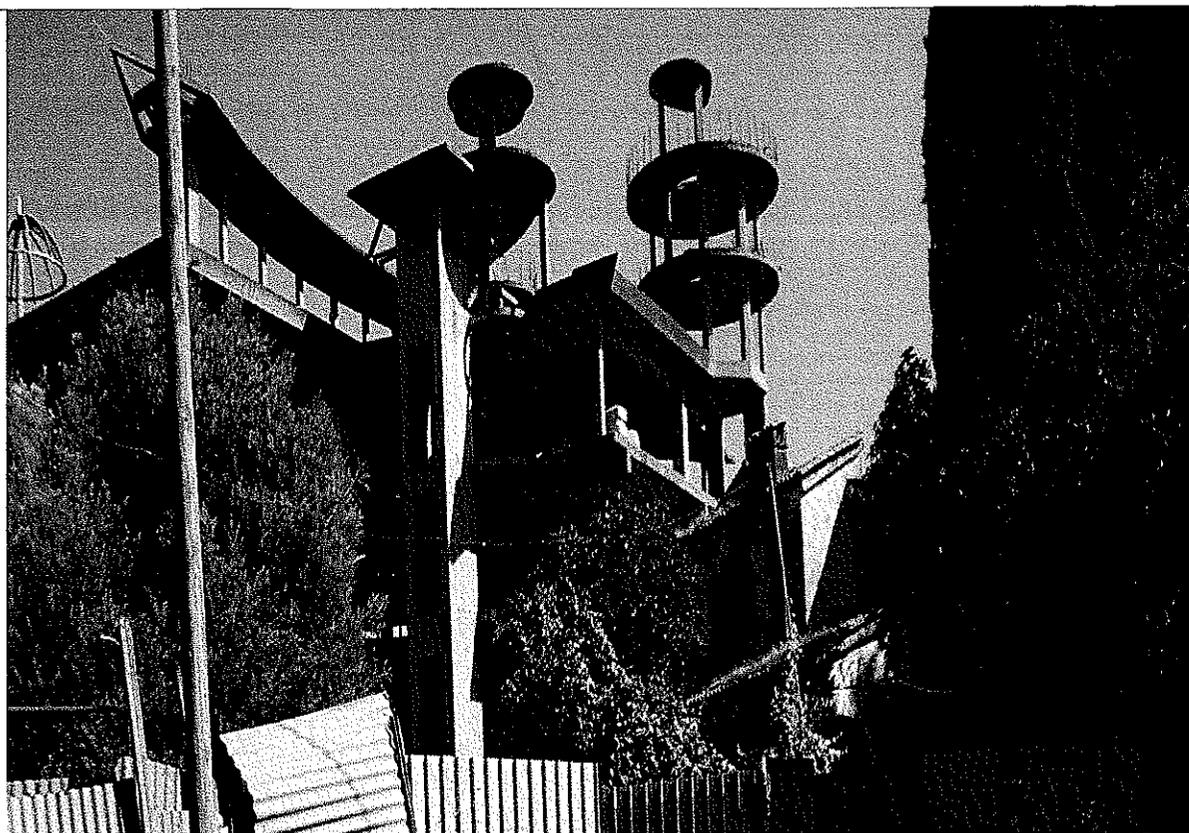
**Relazione di Stima particolareggiata di un  
compendio immobiliare sito in Aprilia ( LT)**

**Via Apriliana nord, 135 - 04011 APRILIA**

Prot. n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

**Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Latina**

Via E. Filiberto 4,6 - 04100 Latina tel. 07734481 - up\_latina@agenziaterritorio.it



committente

**Sanremo Agricola S.p.a. in liquidazione**

Via Ennio Quirino Visconti 103 - ROMA

**RELAZIONE DI STIMA PARTICOLAREGGIATA DI UN COMPENDIO  
IMMOBILIARE, SITO IN APRILIA, VIA APRILIANA NORD, nc. 135.**

**INDICE**

PREMESSA .....	3
1- DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	4
1.1 - Notizie di carattere generale.....	4
1.2 - Caratteristiche del compendio immobiliare .....	9
1.3 - Identificativi Catastali .....	11
2- DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEI TERRENI .....	14
2.1 - Destinazione urbanistica.....	14
3- DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEI FABBRICATI .....	14
3.1 - Situazione urbanistica degli edifici .....	14
3.2 - Certificazioni di conformità .....	15
4- Zona OMI .....	15
5- STIMA DEI TERRENI AGRICOLI.....	16
5.1- Descrizioni e Consistenze.....	16
5.2 - Criteri e metodologie estimative .....	18
5.3 - Scopo della stima - Epoca di riferimento .....	19
5.4 - Analisi di mercato e del segmento di riferimento .....	19
5.5- Metodologia estimativa adottata.....	20
5.6 - Determinazione del valore di mercato .....	21
5.7 - Valore dei terreni agricoli .....	25
6- STIMA DEI FABBRICATI .....	26
6.1- Descrizioni e Consistenze .....	26
6.1.1 - Descrizioni .....	26
6.1.2 - Consistenze .....	27
6.2- Criteri e metodologie estimative.....	29
6.3 - Scopo della stima .....	30
6.4 - Analisi di mercato e del segmento di riferimento .....	30
6.5 - Metodologia estimativa adottata .....	31
6.6 - Determinazione del valore di mercato .....	32
6.6.1- Costo di costruzione e relativi oneri indiretti (Cc).....	33
6.6.2- Costo oneri finanziari (Of).....	34
6.6.3 - Utile del promotore (Up) .....	35
6.6.4 - Deprezzamento ( $\Delta$ ) .....	36
6.6.5 - Stima del valore unitario di costruzione .....	39
6.6.6- Valore di riproduzione degli immobili .....	46



6.7- Costo dell'area e relativi oneri indiretti (CA) .....	53
6.7.1- Costo di Acquisto dell'Area (CAA) .....	53
6.7.2- Oneri di Acquisto dell'Area (OAA) .....	54
6.7.3- Determinazione dei Costi di Acquisto dell'Area Diretti e Indiretti (CA) .....	54
7- Valore globale del Complesso Immobiliare .....	56
CONCLUSIONI .....	58



## **PREMESSA**

La Società Sanremo Agricola S.p.a. in liquidazione, nell'ambito della Convenzione prot. n. 59136 del 31/07/2007 stipulata tra l'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo) e l'Agenzia del Territorio, richiedeva a questo Ufficio, con nota del 08/06/2011, di procedere alla stima particolareggiata di un complesso immobiliare sito in Comune di Aprilia, Via Apriliana nord, 135.

A detta nota erano allegati:

- copia permesso a costruire in sanatoria;
- copia degli elaborati tecnici costituiti da n. 4 tavole;
- copia atto d'obbligo per notaio Paolo Silvestro di Roma del 26/04/2011 rep. 92885.

In data 12/07/2011, veniva eseguito un sopralluogo congiunto del complesso immobiliare in oggetto, da parte di tecnici di questo Ufficio, alla presenza di personale incaricato della Società Sanremo Agricola S.p.a.

Non è stato possibile, però, accedere all'interno degli immobili, per il mancato assenso da parte dell'attuale occupante del compendio.

In relazione a quanto sopra, questo Ufficio, con nota prot. n. 4539 del 12/07/2011, richiedeva, alla Sanremo Agricola S.p.a., ai fini del rilascio del parere in argomento, di concordare una nuova data in cui eseguire il sopralluogo e nel contempo l'acquisizione di ulteriori informazioni e documenti, a integrazione di quelli già in possesso.

Con successiva nota del 05/08/2011 la stessa società, a seguito alla predetta richiesta, faceva presente, che, *"visto il perdurante atteggiamento ostruzionistico degli attuali detentori dello stesso compendio, impedente la esecuzione di un propedeutico sopralluogo, l'esponente conferiva incarico ad un tecnico di propria fiducia di redigere una perizia giurata con la quale attestare l'attuale reale consistenza delle colture agricole presenti e la conformità dell'accatastamento dei fabbricati"*.

La stessa nota, attestava, che, con la produzione della richiamata relazione tecnica giurata, il sopralluogo da parte di questo Ufficio non si rendeva più palesemente necessario ai fini della valutazione del compendio in esame.

A detta nota era allegata:

- perizia attestante lo stato dei luoghi dell'azienda agricola posta in Aprilia Via Apriliana nord, n. 135 redatta dal geom. Fioratti Spallaci Mauro, tecnico incaricato dalla proprietà.

Questo Ufficio, presa visione della documentazione pervenuta, ha provveduto alla valutazione, facendo riferimento agli elementi in suo possesso.

Agli atti di questo ufficio, detto compendio immobiliare alla data attuale, risulta intestato a: Sanremo Agricola S.p.a. con sede in Aprilia, società richiedente la relazione di stima.

Scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni di cui sopra.

L'epoca di riferimento è l'attualità.

## **1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1.1 - Notizie di carattere generale**

Aprilia è una città in provincia di Latina, e nasce nel 1936 con tutte le caratteristiche di un borgo rurale. La sua realizzazione rientra nel progetto della " bonifica integrale" della Palude Pontina. Tale progetto prevedeva, dopo il prosciugamento della palude, il riassetto del territorio al fine di gestirne l'utilizzazione agricola con mezzi moderni e la realizzazione delle cosiddette "città nuove" (Latina, Sabaudia, Pontinia, Aprilia, Pomezia), che hanno rappresentato uno degli esperimenti dell'urbanistica moderna di maggior interesse compiuti in Italia.

Aprilia è ubicata all'incrocio di 2 strade statali: la Pontina (SS 148) e la Nettunense (SS 207). Dista circa 40 km da Roma, 25 km da Latina, 16 km dal litorale tirrenico di Anzio e Nettuno, 20 km dai Castelli Romani.

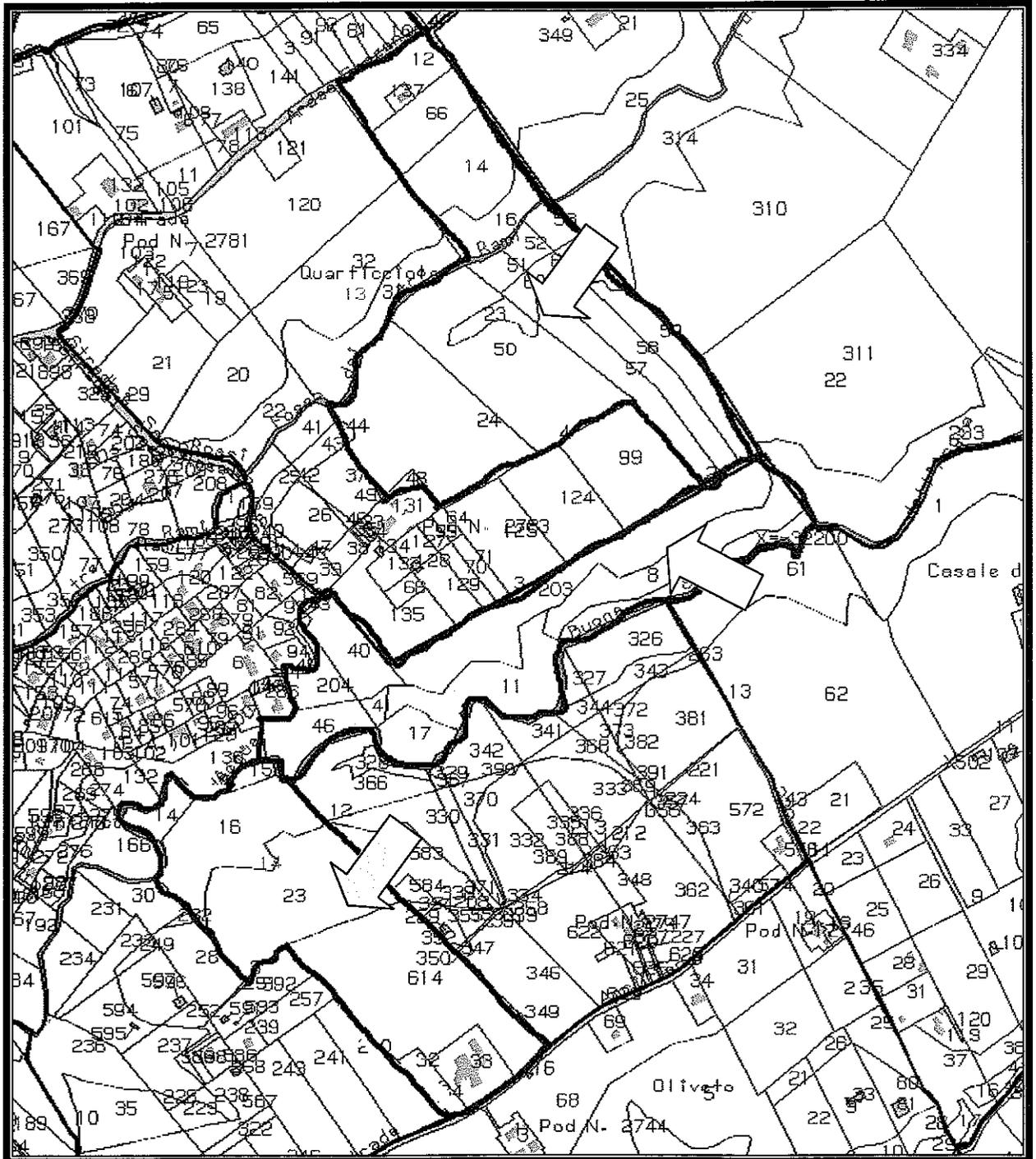
Il territorio comunale è attraversato da due linee ferroviarie: la Roma - Napoli (scalo a Campoleone) e la Roma - Nettuno.

Il territorio del comune di Aprilia può vantare oggi un ruolo egemone all'interno della Provincia di Latina, sia per il maggior numero di industrie in funzione della sua area, sia per la maggiore stabilità di quelle preesistenti. Negli anni '90 si è avvertito il passaggio da un'economia di tipo industriale, ad una di tipo post - industriale, che sta portando ad un crescente sviluppo del settore terziario.

La zona, dove sono ubicati gli immobili (Via Apriliana nord), è periferica, ed è caratterizzata dalla presenza sporadica di edifici di tipo residenziale, a carattere non intensivo, oltre che da edificazioni destinate ad attività produttive e artigianali; la stessa è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è collegata con le altre arterie urbane da strade principali, quale la SS 148 Pontina, e mezzi pubblici. Non sono presenti i negozi, né i servizi pubblici. E' presente un servizio pubblico di trasporto che collega la zona sia con il centro di Aprilia che con i limitrofi comuni di Lanuvio e Velletri. La dotazione di parcheggi è scarsa.

L'accesso principale all'area avviene dalla Via Apriliana nord, e secondariamente dalla Via Dei Rutuli, sulla strada da Ardea a Genzano, in zona extraurbana del comune di Aprilia.

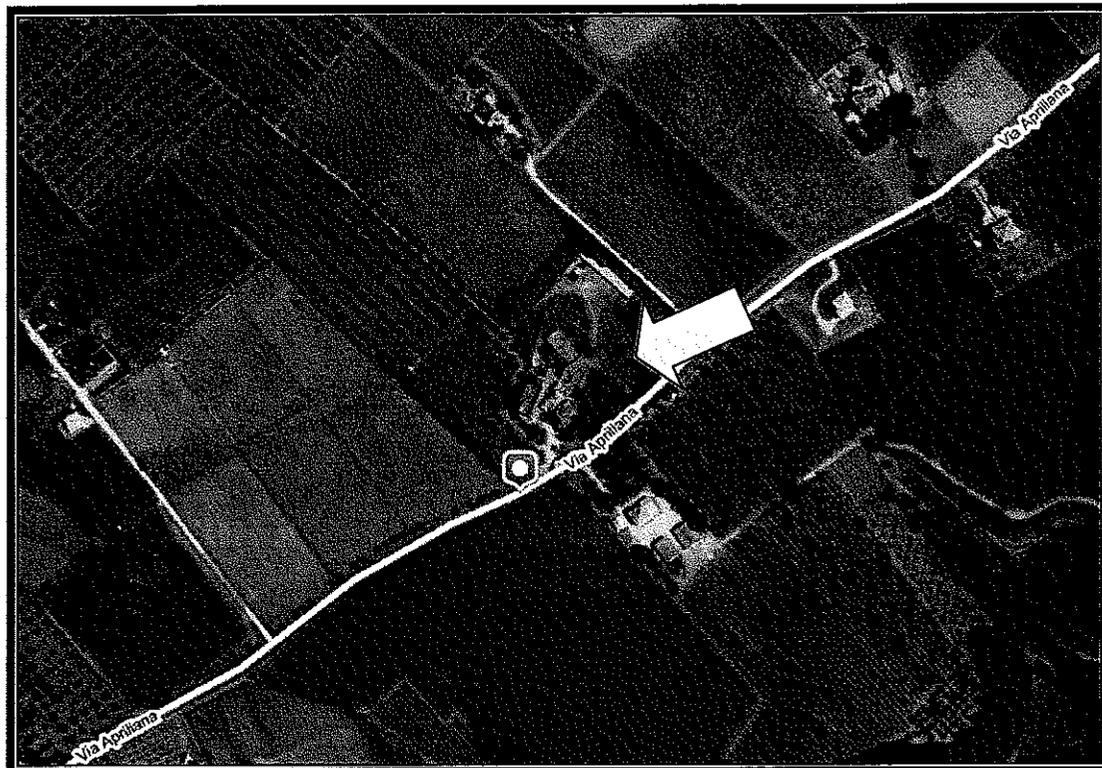
La posizione nella zona OMI è normale. I trasporti pubblici e le principali infrastrutture varie sono vicini. I servizi pubblici, i servizi commerciali e il verde pubblico sono assenti. La dotazione di parcheggi è scarsa. Il livello di urbanizzazione è normale, il livello turistico è basso.



**UBICAZIONE IMMOBILI**

Il colore rosso delimita di massima l'area oggetto della relazione di stima

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina  
Via E. Filiberto 4,6 04100 Latina



**LOCALIZZAZIONE STRADALE**



**ORTOFOTO PORTALE CARTOGRAFICO - PORZIONE CENTRALE**

**Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina**  
Via E. Filiberto 4,6 04100 Latina



**ORTOFOTO PORTALE CARTOGRAFICO - PORZIONE SUD**



**ORTOFOTO PORTALE CARTOGRAFICO - PORZIONE NORD**

## **1.2 - Caratteristiche del compendio immobiliare**

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in posizione periferica rispetto al nucleo abitato della città di Aprilia, sul versante nord, quasi ai confini con il Comune di Pomezia, in un contesto edilizio prevalentemente a carattere rurale, in un'area collinosa con diversi insediamenti di tipo residenziale e produttivo.

Il compendio immobiliare, oggetto di stima, è costituito da diversi appezzamenti di terreno a destinazione agricola con colture in atto, e da alcuni fabbricati connessi con la stessa attività agricola, aventi destinazione d'uso differenziate, parte ultimati e parte ancora in corso di costruzione e/o di definizione.

Dal sopralluogo esterno, ove possibile, dalle orto-foto risalenti di massima all'attualità, e dalla perizia giurata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà, nonché dai dati in possesso dell'Ufficio, è emerso che i lotti di terreno oggetto di stima, di conformazione irregolare, sono prettamente a destinazione agricola, contigui tra loro, della superficie complessiva di mq 435.938, oltre ad una superficie di mq 8.915 di area cortilizia e di sedime dei fabbricati insistenti sul fondo agricolo. La giacitura è prevalentemente pianeggiante, in parte acclive. L'area è attraversata dai fossi denominati "dell'acqua" e "dei tre rami", sono presenti strade interpoderali, a fondo sterrato, di difficile percorrenza in caso di pioggia, con diverse colture in atto quali: actinidia, vigneto, bosco ceduo, uliveto, seminativo e pascolo.

L'area è delimitata da due recinzioni, quella di Via Apriliana nord realizzata con un muro di tufo, alto circa 2,50 mt e da due cancelli carrabili in ferro; e quella di Via Dei Rutuli realizzata con rete metallica del tipo a maglie romboidali sorretta da tutori in conglomerato cementizio, e da un cancello carrabile in metallo.

L'area presenta caratteristiche di panoramicità e accessibilità normali, la prospicienza e l'esposizione sono normali.

Gli accessi principali all'azienda sono su Via Apriliana nord e sui Via Dei Rutuli, insiste anche un terzo accesso posto su Via Amiata tramite una strada di accesso interpoderale, nonché tramite una servitù di passaggio attraverso altri fondi agricoli.

Oltre ai terreni su descritti, vi sono diversi fabbricati, un primo gruppo è posto su Via Apriliana nord ed è costituito da:

- fabbricato ad uso abitazione su due livelli;
- fabbricato in corso di costruzione con una abitazione terminata al proprio interno, che si sviluppa su n. 6 piani fuori terra e n. 2 piani interrati;
- un fabbricato ad uso di capannone agricolo;
- diversi fabbricati precari costituiti da strutture in legno con coperture leggere, prive di fondazione e di rifiniture.

Un secondo fabbricato posto sulla Via Dei Rutuli è in fase di definizione e in cattivo stato di conservazione.



**VISTA INGRESSO VIA APRILIANA NORD**



**VISTA ESTERNA**

### 1.3 – Identificativi Catastali

I lotti di terreno in esame sono individuati al N.C.T. del Comune di Aprilia, con i seguenti identificativi:

### TERRENI

N	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie(mq)	R. D (€)	R. A (€)
1	13	12	AA AB	ULIVETO FRUTTETO.	U 1	1.076 10.297	7,95 318,01	8,06 130,29
2	13	48		FRUTTETO	1	1.050	32,43	13,29
3	14	14	AA AB	ULIVETO PASCOLO CESPUG.	U 2	3.000 1.310	22,16 0,14	22,47 0,27
4	14	40		SEMINATIVO	4	10.520	77,69	78.78
5	14	41		BOSCO CEDUO	2	1.371	1,06	0,07
6	14	44		SEMINATIVO	4	370	2,73	2.77
7	14	46		BOSCO CEDUO	2	9.449	7,32	0,49
8	13	23		FRUTTETO	1	3.740	115,51	47,32
9	13	24		FRUTTETO	1	44.270	1.367,24	560.16
10	13	44		FRUTTETO	1	460	14.21	5,82

N	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(mq)	R. D (€)	R. A (€)
11	13	50		FRUTTETO	1	42 040	1 298,37	531,94
12	13	51		FRUTTETO	1	2 880	88 95	36 44
13	13	52		FRUTTETO	1	2 760	85 24	34 92
14	13	57		FRUTTETO	1	14 800	457,09	187 27
15	13	58		FRUTTETO	1	15 320	473,14	193 85
16	13	60		FRUTTETO	1	2 320	71,65	29,36
17	13	61		FRUTTETO	1	1 920	59 30	24,29
18	13	53		FRUTTETO	1	3 360	103,7	42,51
19	13	59		FRUTTETO	1	12 540	387,29	158,67
20	13	62		FRUTTETO	1	4 100	126 62	51 88
21	13	14	AA AB	ULIVETO VIGNETO.	3	4.992 12.668	36,87 338,90	37,38 124,31
22	13	16		BOSCO CEDUO	2	9 280	3,93	0,48
23	14	8		BOSCO CEDUO	3	18 420	14 27	0 95
24	14	9		SEMINATIVO	2	9 550	102,59	81,38
25	14	11		PASCOLO	3	18 830	14,59	6,81
26	14	17		SEMINATIVO	4	7 100	76 27	60 50
27	14	203		SEMINATIVO	4	33 450	247,04	250,49
28	14	204		SEMINATIVO	U 2	5 930	43,80	14 41
29	13	66	AA AB	ULIVETO VIGNETO.	U 2	3 721 8.079	27,48 216,13	27 87 29,28
30	14	15	AA AB	ULIVETO PASCOLO CESPUG.	1 1	1.500 300	11,08 0,03	11,23 0,06
31	14	16	AA AB	VIGNETO BOSCO CEDUO	U	5.000 20.790	167,33 30,03	51,65 4,29
32	14	23		ULIVETO	1	36 450	269 20	272,96
33	14	32		VIGNETO	1 3	1 980	66 26	20 45
34	14	34	AA AB	VIGNETO SEMIN. ARBOR.	1	1.200 290	40,16 3,79	12,39 2,70
35	14	614		VIGNETO		47 455	1.588,15	490 17

La superficie complessiva fondiaria dei lotti di terreno riportati in tabella è di  
435.938 mq.

I fabbricati in esame sono invece individuati al N.C.E.U. del Comune di Aprilia, con i seguenti identificativi:

### FABBRICATI

N	Foglio	Particella	Sub..	Categoria	Classe	Piano	Classe	Consistenza	Rendita)	Indirizzo
1	14	33	2	A/3	3	T-1	3	14 vani	867,65	Via Apriliana 135
2	14	33	3	A/3	3	Terra	3	5,5 vani	340,86	Via Apriliana 135
3	14	33	5	C/2	1	Terra	1	238 mq	676,04	Via Apriliana 135
4	14	33	4	In corso di costruzione F/3	-	Terra	-	-	-	Via Apriliana 135
5	14	33	6	In corso di costruzione F/3	-	Primo	-	-	-	Via Apriliana 135
6	14	33	7	Lastrico solare	-	Secondo	-	638 mq.	-	Via Apriliana 135
7	14	33	8	Lastrico solare F/5	-	Terzo	-	350 mq.	-	Via Apriliana 135
8	14	33	9	Lastrico solare F/5	-	Quarto	-	346 mq.	-	Via Apriliana 135
9	14	33	10	Lastrico solare F/5	-	Quinto	-	69 mq	-	Via Apriliana 135
10	14	33	11	Lastrico solare F/5	-	Sesto	-	80 mq	-	Via Apriliana 135
11	14	33	12	In corso di costruzione F/3	-	S1-S2	-	-	-	Via Apriliana 135
12	13	137	-	In corso di definizione F/4	-	Terra	-	-	-	Via Dei Rutuli snc.

Nella perizia giurata la superficie afferente i fabbricati insistenti sul fondo agricolo è indicata in 3.060 mq.

Agli atti dell'Ufficio, invece, si evince che la particella 33 del foglio 14 ha una superficie di 7.915 mq, mentre la particella 137 del foglio 13 una superficie di 1.000 mq, pari ad una superficie totale di 8.915 mq.

Gli immobili oggetto di valutazione (terreni + fabbricati) alla data attuale, nella banca dati di questo Ufficio, risultano intestati a: "Sanremo Agricola S.p.a. con sede in Aprilia".

## **2 - DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEI TERRENI**

### **2.1 - Destinazione urbanistica**

Dalla perizia giurata trasmessa, si evince che il terreno in esame ricade all'interno dell'area agricola denominata "E1" dal P.R.G. del Comune di Aprilia ed è regolata dalle norme della legge 38/1999 della Regione Lazio in cui è previsto un lotto minimo di Ha 3,00,00; sulle parti di terreno fronteggiante Via Apriliana e Via Dei Rutuli insiste un vincolo di inedificabilità per una profondità pari a ml 20,00 come indicato dalle N.T.A. del P.R.G. "vincolo R3 inedificazione per rispetto stradale" nelle parti di terreno poste a ridosso dei due fossi che attraversano l'azienda "dell'acqua e dei tre rami" e nelle parti boschive insiste un vincolo paesaggistico ambientale R2 di P.R.G. normato dagli art. 23,24,32 e 33 delle N.T.A., e sull'intera area dell'azienda agricola insiste un vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e dal regolamento R.D. 1126 del 1926.

## **3 - DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEI FABBRICATI**

### **3.1 - Situazione urbanistica degli edifici**

Dalla relazione di perizia giurata sopra menzionata, si evince che gli edifici insistenti all'interno dell'azienda agricola, e posti sul fronte di Via Apriliana, "sono stati in parte edificati in virtù di concessioni edilizie n. 33/79 e n. 47/83 e successiva richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 a cui ha avuto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 131/2011 del 03/06/2011.

Il fabbricato attestante su Via Dei Rutuli è stato invece edificato anteriormente al 1967".

Nella stessa perizia si attesta "che i restanti immobili precari posti all'interno dell'azienda in esame costituiti da strutture in legno con coperture leggere, prive di fondazione e di rifiniture e non considerati validi per la trattazione come edifici e privi di valenza economica non vengono considerati dal punto di vista urbanistico". In relazione a quanto sopra, tali immobili non vengono ricompresi nella presente relazione.

### 3.2 - Certificazioni di conformità

In relazione a quanto sopra indicato, la presente stima è stata eseguita nel presupposto che sussista la conformità alle norme vigenti sia urbanistiche che edilizie, in relazione all'uso delle unità immobiliari in esame, in particolare per:

- prevenzione incendi;
- impiantistica civile generale;
- sicurezza nei luoghi di lavoro;
- componente strutturale.

La proprietà non ha fornito alcuna documentazione in merito.

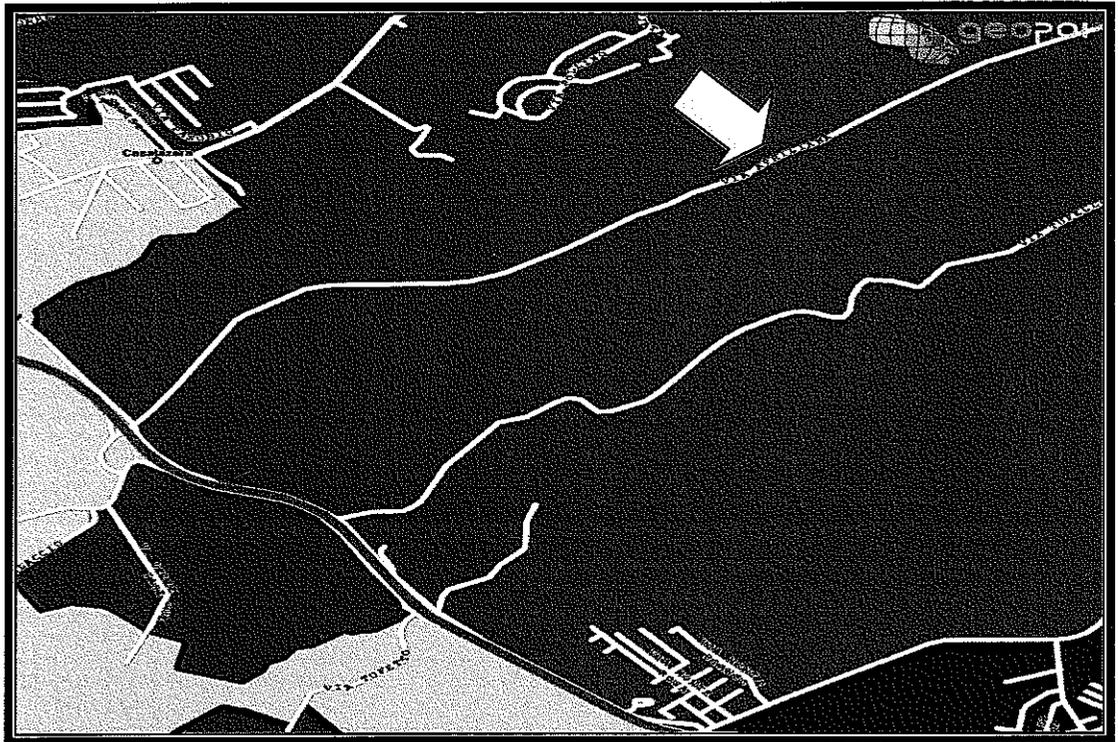
In relazione invece alla conformità alle norme edilizie, si fa riferimento a quanto riportato nel precedente paragrafo.

### 4 - ZONA OMI

Il compendio immobiliare in esame ricade in Zona OMI "R1" -Zona Agricola del Comune.. per la quale sono riportate quotazioni per la tipologia specifica degli immobili oggetto di stima, in stato normale, riferite al 1° semestre 2011, di cui nel seguito.

	Valori di mercato		Inc. Area %	
	Min €/mq	Max €/mq	Min	Max
Capannoni tipici	315	670	12	18
Abitazioni civili	720	1.000	18	20

Non sono riportate, invece, valutazioni per i terreni.  
La posizione nella zona OMI è normale.



**LOCALIZZAZIONE GEOPOI - OMI - MICROZONA R1**

## **5 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI**

### **5.1- Descrizioni e Consistenze**

Ai fini della valutazione, in merito alle consistenze da porre alla base della stima, non essendo stato possibile eseguire un rilievo dettagliato sul posto per individuare le superfici di terreno coltivato e quindi delle culture in atto per verificare il loro stato vegetazionale e conservativo, sono state assunte le consistenze delle aree distinte per coltura condotta, prendendo a riferimento quanto desunto nella perizia giurata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà, da cui è emerso quanto segue.

- **Uliveto:** "la superficie interessata è pari a 50.739 mq, le piante poste a dimora si presentano in buono stato, non malate e sufficientemente curate";
- **Frutteto:** "la superficie interessata copre un'area di 161.857 mq, la cultura effettivamente praticata è l'actinidia, l'impianto risulta poco curato con le piante non potate e abbandonate a se stesse, insiste l'impianto di irrigazione a goccia su tutta la superficie, le piante non appaiono giovani anche se prive della malattia che ha colpito il kivi in tutta l'area";
- **Pascolo cespuglioso:** "area interessata 1.610 mq";
- **Seminativo:** "area interessata 67.210 mq, senza la presenza di culture in atto";
- **Bosco ceduo:** "area interessata 59.310 mq";
- **Vigneto:** "l'area di impianto è pari a 76.382 mq, il vigneto insistente a filari è in cattivo stato di conservazione, non potato e privo di qualsiasi cura";
- **Pascolo:** "area interessata pari a 18.830 mq".

Si riportano nella tabella seguente, le consistenze delle aree distinte per cultura condotta.

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>
Oliveto	50.739
Frutteto	161.857
Pascolo cespuglioso	1.610
Seminativo	67.210
Bosco ceduo	59.310
Vigneto	76.382
Pascolo	18.830

La superficie complessiva dei lotti di terreno agricolo riportati in tabella è di 435.938 mq, il cui totale è rispondente con i dati presenti nella banca dati di questo Ufficio.

### **5.2 – Criteri e metodologie estimative**

Il valore di un bene economico non è una caratteristica intrinseca dello stesso, ma dipende dalle circostanze dettate dal mercato. Inoltre, la stima di detto valore dipende dalle caratteristiche del bene da prendere in considerazione, in virtù della ragione pratica che promuove la stima. In generale, quindi, per uno stesso bene possono esprimersi contemporaneamente tanti valori ciascuno per una diversa ragione pratica che promuove la stima.

La letteratura individua 5 criteri-aspetti economici cui si riconducono le valutazioni di tipo economico:

- 1) valore di mercato: analisi della domanda e della offerta di beni analoghi;
- 2) valore di costo: somma dei valori di mercato dei fattori necessari per la produzione di un bene economico;
- 3) valore di trasformazione: differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione;
- 4) valore complementare: differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci di complementarità e il valore di mercato di una sola parte del complesso;
- 5) valore di surrogazione: valore di mercato o di costo di un altro bene il quale presenti utilità analoga a quella del bene oggetto di stima.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. In sintesi:

--metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

--metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

### **5.3 – Scopo della stima – Epoca di riferimento**

Oggetto della stima è un intero compendio immobiliare sito in Aprilia Via Apriliana nord, 135 con accessi anche da Via Dei Rutuli e da Via Amiata, costituito da diversi appezzamenti di terreno a destinazione agricola con colture in atto e da alcuni fabbricati con destinazione d'uso diversificate, in parte ancora in corso di costruzione e/o di definizione.

Scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni di cui sopra.

L'epoca di riferimento è l'attualità.

Il presente parere è rilasciato tenendo conto:

- dei dati in possesso dell'Ufficio per il compendio in esame;
- delle caratteristiche posizionali rilevate al sopralluogo esterno;
- di quanto riportato nella perizia giurata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà.

### **5.4 – Analisi di mercato e del segmento di riferimento**

Il mercato immobiliare del Comune di Aprilia, dopo un periodo di crescita, ha avuto nell'epoca di riferimento una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie.

Di contro, il numero delle transazioni effettivamente eseguite si è ridotto drasticamente, permanendo un mercato attivo solo per alcune tipologie di immobili di prestigio.



Non è stata riscontrata, invece, la presenza di un mercato attivo per terreni a destinazione agricola, né sono stati ritrovati atti aventi ad oggetto tali tipologie di terreni.

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che in termini di valori fondiari che rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi del settore primario.

Anche nel prossimo futuro le tipologie di terreno più richieste si prevede saranno quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscono maggiore remunerazione. Saranno interessati da un aumento della domanda soprattutto i vigneti DOC per effetto della nuova OCM vino che ha determinato una riduzione delle superfici vitate a seguito di interventi di estirpazione definitiva.

L'attesa di una ripresa economica, e il consolidamento di regole e prospettive certe anche elementari come l'agriturismo, dovrebbe stimolare i venditori a fissare prezzi più alti. La domanda dovrebbe tornare a essere composta prevalentemente da imprenditori agricoli determinati a creare aziende più grandi ed efficienti. Il persistere di valori eccessivi rispetto alla reale produttività dei terreni ha però distorto il mercato, così come la mancata conclusione di molte trattative per mancanza di acquirenti, potrebbe favorire una riduzione dei prezzi.

### **5.5- Metodologia estimativa adottata**

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dell'immobile oggetto di stima (terreno agricolo), atteso che:

- lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio all'attualità;

- dalle analisi di mercato eseguite si è riscontrato che non è presente un mercato nel quale vengono scambiati con frequenza beni simili ancorchè di notevole estensione;

vista la scarsa dinamicità e trasparenza del mercato che non consente l'individuazione di un congruo numero di dati utili per l'applicazione del metodo comparativo pluriparametrico adottato in via prioritaria dall'Agenzia del Territorio (Market Comparison Approach) il valore di mercato viene determinato con un metodo di stima sintetico comparativo "semplificato", come riportato nel seguito.

La metodologia si fonda sull'individuazione dei prezzi comunemente praticati nella zona, in regime di libero mercato, per terreni in condizioni "equiparabili" a quelli in esame, risultanti da informazioni presso operatori del settore e/o agenzie immobiliari presenti sul territorio, al fine di ottenere il valore di riferimento da porre alla base della valutazione. Non sono stati trovati atti traslativi di immobili aventi le stesse caratteristiche similari, siti nella stessa zona e nello stesso periodo di riferimento estimale.

### 5.6 – Determinazione del valore di mercato

Si è proceduto pertanto ad assumere informazioni presso agenzie immobiliari della zona di Aprilia e Roma che hanno fornito per terreni agricoli di caratteristiche ordinarie, con qualità di seminativo, delle offerte di seguito riportate:

- l'agenzia "Studio SM Immobiliare" con sede in Aprilia, propone in vendita in Aprilia, via delle Ferriere, un appezzamento di terreno agricolo, della superficie di mq 35.000 al costo complessivo di € 147.000 pari ad un valore unitario di €/mq 4,20.

- l'agenzia "Consulenza Casa" con sede in Roma, propone in vendita Aprilia località Fossignano, un lotto di terreno agricolo della superficie di mq 11.000, al costo complessivo di € 29.000 pari ad un valore unitario in cifra tonda di €/mq 2,64.

- l'agenzia "Immobiliare Grimaldi " con sede in Aprilia, propone in vendita in Aprilia, via dei Giardini, un lotto di terreno agricolo, incolto, della superficie di mq 10.000, al costo complessivo di € 45.000 pari ad un valore unitario di €/mq 4,50.

- l'agenzia "Immobiliare Europa Progetto Casa" con sede in Aprilia, propone in vendita in Aprilia, via le Salzare, un lotto di terreno agricolo, in ottima posizione, della superficie di mq 43.500, al costo complessivo di € 220.000 pari ad un valore unitario in cifra tonda di €/mq 5,06.

- il portale immobiliare [www.latina.cazar.it](http://www.latina.cazar.it), propone in vendita in Aprilia, località Campo di Carne (quartiere Buon Riposo) un lotto di terreno agricolo, della superficie di mq 86.265, al costo complessivo di € 280.000 pari ad un valore unitario in cifra tonda di €/mq 3,24.

Nell'attribuire i valori unitari alle diverse tipologie di colture descritte si è tenuto conto:

- della contrattazione;
- della consistenza;
- della ubicazione;
- delle caratteristiche morfologiche (forma planimetrica, giacitura, esposizione, presenza di immobili nelle vicinanze);
- delle caratteristiche del terreno (fertilità, caratteristiche geologiche, accessibilità);

si ottiene il valore unitario riportato in Tabella 1.

**Tabella 1 ( Seminativo )**

N	Immobile	Valore unitario	Contratt	Consist.	Ubicaz.	Caratt. Morfol	Caratt. terreno	Aggiornam. Temporale	Percentuale Variazione	Valore unitario raggugliato ed aggiornato
1	Offerta	€ 4,20	-10%	-5%	0%	0%	0%	0%	-15%	€ 3,57
	Studio SM Immob									
2	Offerta	€ 2,64	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	-20%	€ 2,11
	Consulenza Casa Immobiliare									
3	Offerta	€ 4,50	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	- 20%	€ 3 60
	Immob.									

N	Immobile	Valore unitario	Contratt.	Consist.	Ubicaz.	Caratt. Morfol.	Caratt. terreno	Aggiornam. Temporale	Percentuale Variazione	Valore unitario raggugliato ed aggiornato
4	Offerta	€ 5,06	-10%	-5%	0%	0%	0%	0%	- 15%	€ 4,30
	Europa Progetto									
	Casa Immob.									
5	Offerta	€ 3,24	-10%	+5%	0%	0%	0%	0%	-5%	€ 3,08
	Portale Immob.									
	www.latina.cazar.it									
Valore medio in cifra tonda										<b>€ 3,33</b>

Per i terreni con qualità di seminativo della superficie complessiva di mq 67.210, si ritiene di assumere pertanto un valore unitario di €/mq 3,33.

Per i terreni con qualità bosco ceduo, tenuto conto della diversa tipologia di coltura condotta, della superficie complessiva di mq 59.310, si ritiene di applicare dal valore unitario di €/mq 3,33 (vedi Tabella 1), una riduzione nella misura del 25%, pari ad un valore finale raggugliato in cifra tonda di €/mq 2,50.

Per i terreni con qualità pascolo e pascolo cespuglioso tenuto conto della diversa tipologia di coltura condotta, della superficie complessiva di mq 20.440, si ritiene di applicare dal valore unitario di €/mq 3,33 (vedi Tabella 1), una riduzione nella misura del 15%, pari a un valore finale raggugliato in cifra tonda di €/mq 2,83.

Allo stesso modo per i terreni agricoli con qualità di frutteto-actnidieto, si è proceduto ad assumere informazioni presso altre agenzie immobiliari della zona di Aprilia che hanno fornito delle offerte specifiche di seguito riportate:

- l'agenzia "Immobiliare Europea" con sede in Aprilia, propone in vendita in Aprilia, via di Giardini, un appezzamento di terreno agricolo, con piantagione di actnidieto, della superficie di mq 24.000 al costo complessivo di € 190.000 pari ad un valore unitario in cifra tonda di €/mq 7,92.

- la stessa agenzia "Immobiliare Europea" con sede in Aprilia, propone in vendita sempre in Aprilia località Selciatella, un lotto di terreno agricolo, con piantagione di actnidieto, della superficie di mq 25.000, al costo complessivo di € 165.000 pari ad un valore unitario di €/mq 6,60.

- l'agenzia "Pirelli Re " con sede in Aprilia 1, propone in vendita in Aprilia, via dei Rutuli, un lotto di terreno agricolo, con soprassuolo costituito da piantagione di actnidieto, della superficie di mq 15.000, al costo complessivo di € 100.000 pari ad un valore unitario in cifra tonda di €/mq 6,67.

Nell'attribuire i valori unitari alle diverse tipologie di colture descritte si è tenuto conto:

- della contrattazione;
- della consistenza;
- della ubicazione;
- delle caratteristiche morfologiche (forma planimetrica, giacitura, esposizione, presenza di immobili nelle vicinanze);
- delle caratteristiche del terreno (fertilità, caratteristiche geologiche, accessibilità);

si ottiene il valore unitario riportato in Tabella 2.

**Tabella 2 ( Frutteto - Actnidieto )**

N	Immobile	Valore unitario	Contratt.	Consist.	Ubicaz.	Caratt. Morfol.	Caratt. terreno	Aggiornam Temporale	Percentuale Variazione	Valore unitario ragguagliato ed aggiornato
1	Offerta	€ 7,92	-10%	-5%	0%	+5%	+5%	0%	-5%	€ 7,52
	Immobiliare Europea									
2	Offerta	€ 6,60	-10%	-5%	0%	+5%	+5%	0%	-5%	€ 6,27
	Immobiliare Europea									
3	Offerta	€ 6,67	-10%	-5%	0%	+5%	+5%	0%	- 5%	€ 6,34
	Pirelli Re									
Valore medio in cifra tonda										<b>€ 6,71</b>

Per i terreni con qualità di frutteto - actnidieto della superficie complessiva di mq 161.857, si ritiene di assumere pertanto un valore in cifra tonda di €/mq 6,71.

Per i terreni con qualità vigneto, tenuto conto della diversa tipologia di coltura condotta, della superficie complessiva di mq 76.382, si ritiene di applicare dal valore unitario di €/mq 6,71 (vedi Tabella 2), una riduzione nella misura del 10%, pari ad un valore finale ragguagliato in cifra tonda di €/mq 6,04. Dalla documentazione trasmessa si rileva che le colture di "vigneto" presenti nell'azienda, ricadono in zona classificata DOC, per cui i vini prodotti sono riconosciuti di "origine controllata".

Per i terreni con qualità uliveto, tenuto conto della diversa tipologia di coltura condotta, della superficie complessiva di mq 50.739, si ritiene di applicare dal valore unitario di €/mq 6,71 (vedi Tabella 2), una riduzione nella misura del 30%, pari ad un valore finale ragguagliato in cifra tonda di €/mq 4,70.

### **5.7 - Valore dei terreni agricoli**

Pertanto, sulla base delle valutazioni eseguite il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli in argomento è pari in cifra tonda a € 2.216.000,00, come riportato nella tabella riepilogativa che segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>	<b>Valore totale €</b>
<i>Seminativo</i>	<i>67.210</i>	<i>3,33</i>	<i>223.809,30</i>
<i>Bosco ceduo</i>	<i>59.310</i>	<i>2,50</i>	<i>148.275,00</i>
<i>Pascolo</i>	<i>18.830</i>	<i>2,83</i>	<i>53.288,90</i>
<i>Pascolo cespuglioso</i>	<i>1.610</i>	<i>2,83</i>	<i>4.556,30</i>
<i>Frutteto - actnidiето</i>	<i>161.857</i>	<i>6,71</i>	<i>1.086.060,47</i>
<i>Vigneto</i>	<i>76.382</i>	<i>6,04</i>	<i>461.347,28</i>
<i>Oliveto</i>	<i>50.739</i>	<i>4,70</i>	<i>238.473,30</i>
<b>TOTALI</b>	<b>435.938</b>		<b>2.215.810,55</b>
		<i>in c.t</i>	<b>€ 2.216.000,00</b>

## **6 - STIMA DEI FABBRICATI**

### **6.1- Descrizioni e Consistenze**

#### **6.1.1 - Descrizioni**

Trattasi di diversi fabbricati, posti parte in prossimità degli ingressi su Via Apriliana nord e parte in prossimità dell'ingresso di Via Dei Rutuli.

Un primo gruppo posto su Via Apriliana nord è costituito da:

- fabbricato ad uso abitazione su due livelli, in cattivo stato manutentivo, con caratteristiche architettoniche normali ;
- fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa su n. 6 piani fuori terra e n. 2 piani interrati con una unità abitativa terminata al proprio interno, in buono stato manutentivo, con caratteristiche architettoniche normali ;
- un fabbricato ad uso di capannone agricolo, in cattivo stato manutentivo, con caratteristiche architettoniche normali.

Detti immobili sono stati censiti con variazione Docfa prot. n. 111983 del 20/04/2011, in cui si attesta " *trattasi di fabbricato in c.a. completato parzialmente solo al piano terra e parte del piano primo, il resto è realizzato in struttura in cemento armato tamponata parzialmente al piano terra, primo e ai piani sottostrada, dai piani secondo fino al sesto sono destinati a lastrici solari*".

Un secondo fabbricato posto sulla Via Dei Rutuli in fase di definizione risulta in cattivo stato di conservazione. Il livello manutentivo è scadente, con caratteristiche architettoniche normali.

Quest'ultimo immobile risulta essere stato censito con variazione Docfa prot. n. 133346 del 13/05/2011, in cui si attesta " *trattasi di fabbricato avente la sola struttura portante in muratura e sono presenti in parte le sole murature interne ma non sono presenti altri tipi di rifiniture interne ed esterne*".

Sono inoltre presenti nelle immediate vicinanze diversi manufatti precari costituiti da strutture in legno con coperture leggere, prive di fondazione e di rifiniture, come menzionato nella perizia giurata, che non sono stati oggetto di trattazione.

#### **6.1.2 - Consistenze**

Ai fini della valutazione, in merito alle consistenze da porre alla base della stima, sono state assunte le consistenze dichiarate dalla committenza prendendo a riferimento i dati catastali in possesso dell'Ufficio (variazioni Docfa prot. n. 111983 del 20/04/2011 e prot. n. 133346 del 13/05/2011), il tutto con quanto dichiarato nella perizia giurata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà, e dagli elaborati tecnici forniti dallo stesso tecnico.

Per quanto sopra esposto, si riportano nel seguito le consistenze denunciate nella perizia giurata sopra descritta.



1) **Abitazione principale** "posta su due piani con copertura a tetto con affaccio su Via Apriliana è in cattivo stato di conservazione, copre una superficie di mq 190 al piano terra e mq 130 al piano primo, il tutto compone una unica abitazione collegata all'interno tramite scala, vi è un porticato, la struttura portante è costituita in blocchetti di tufo e solai in latero cemento";

2) **Capannone agricolo** "posto sul retro dell'edificio principale con copertura a tetto ed una altezza media di ml. 3,50, diviso in più ambienti anche esso in cattivo stato di conservazione e utilizzato parzialmente, il tutto copre una superficie di mq 280 circa";

3) **Rustico in c.a. in corso di costruzione**, "composto da sei piani fuori terra e due interrati, il tutto realizzato in cemento armato con solai in latero cemento, la struttura ha circa 30 anni si presenta in buono stato di conservazione ed è così composto":

- Primo piano interrato mq. 1800 per una altezza di ml 6,50;
- Secondo piano interrato mq. 450 per una altezza di ml. 3,50;
- Piano terra per mq. 1.050 con la presenza di una abitazione di mq. 80 il resto delle superfici è parzialmente tamponata;
- Piano primo per mq. 1.100 parzialmente tamponato;
- Piano secondo destinato a lastrico solare per mq. 638;
- Piano terzo destinato a lastrico solare per mq. 350;
- Piano quarto destinato a lastrico solare per mq. 346;
- Piano quinto destinato a lastrico solare per mq. 69;
- Piano sesto destinato a lastrico solare per mq. 80;

4) **Fabbricato posto su via Dei Rutuli**, "trattasi di un manufatto in muratura con copertura a tetto in pessimo stato di conservazione composto da due corpi di fabbrica aderenti, la superficie coperta è pari a circa mq. 100".



La superficie (di impronta) coperta complessiva dei fabbricati è pari a circa 1.795 mq, mentre la superficie complessiva dell'area di sedime e pertinenziale è pari a 8.915 mq.

Si ribadisce che le caratteristiche costruttive e dimensionali degli immobili in esame, sono state desunte dalla perizia giurata redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà e dalle dichiarazioni DOCFA e/o elaborati progettuali presenti nella banca dati di questo Ufficio.

Non avendo potuto avere accesso alla proprietà, non è stato possibile eseguire riscontri dimensionali.

### **6.2- Criteri e metodologie estimative**

Il valore di un bene economico non è una caratteristica intrinseca dello stesso, ma dipende dalle circostanze dettate dal mercato.

Inoltre, la stima di detto valore dipende dalle caratteristiche del bene da prendere in considerazione, in virtù della ragione pratica che promuove la stima. In generale, quindi, per uno stesso bene possono esprimersi contemporaneamente tanti valori ciascuno per una diversa ragione pratica che promuove la stima.

La letteratura individua 5 criteri-aspetti economici cui si riconducono le valutazioni di tipo economico:

- 1) valore di mercato: analisi della domanda e della offerta di beni analoghi;
- 2) valore di costo: somma dei valori di mercato dei fattori necessari per la produzione di un bene economico;
- 3) valore di trasformazione: differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione;
- 4) valore complementare: differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci di complementarità e il valore di mercato di una sola parte del complesso;

5) valore di surrogazione: valore di mercato o di costo di un altro bene il quale presenti utilità analoga a quella del bene oggetto di stima.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. In sintesi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

### **6.3 – Scopo della stima**

Scopo della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato, all'attualità del compendio immobiliare in esame.

Il presente parere è rilasciato tenendo conto dei dati in possesso dell'Ufficio, degli elaborati progettuali aggiornati redatti dal tecnico di parte, e dalla perizia giurata redatta dallo stesso tecnico incaricato dalla proprietà.

### **6.4 – Analisi di mercato e del segmento di riferimento**

Il mercato immobiliare del Comune di Aprilia, dopo un periodo di crescita, ha avuto nell'epoca di riferimento (attuale) una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie.

Di contro, il numero delle transazioni effettivamente eseguite si è ridotto drasticamente, permanendo un mercato attivo solo per alcune tipologie di immobili di prestigio.

Nel segmento di mercato dei fabbricati a destinazione residenziale di piccole-medie dimensioni si è riscontrato, dopo un periodo in cui i valori sono cresciuti, anche in maniera sostenuta, un leggero calo dei valori, con una drastica riduzione delle compravendite effettivamente eseguite. Nello specifico, si è anche riscontrato che non è presente un mercato delle relative aree di sedime e pertinenziali.

Non esiste, di contro, uno specifico mercato per fabbricati annessi ad aziende a destinazione prettamente agricola, poiché questi di norma sono scambiati insieme alla maggiore consistenza costituita dalle restanti porzioni immobiliari.

#### **6.5 – Metodologia estimativa adottata**

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia del compendio oggetto di stima (complesso a destinazione agricola costituito da più corpi di fabbrica di piccole e medie dimensioni), atteso che:

- lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare all'attualità;

- dalle analisi di mercato eseguite si è riscontrato che non è presente un mercato nel quale vengono scambiati con frequenza beni simili (abitazioni e capannoni all'interno di un complesso agricolo produttivo);

per la determinazione del più probabile valore sarà utilizzato il procedimento riconducibile al valore di produzione ovvero di riproduzione deprezzato (approccio di costo).

Il costo di riproduzione deprezzato equivale alla somma di tutti i costi diretti e indiretti che un imprenditore puro e ordinario deve sostenere per riprodurre lo stesso immobile, comprensivo dell'area di sedime, di tutti gli oneri urbanistici e fiscali, oltre che degli utili del promotore e dell'eventuale deprezzamento in funzione della vetustà dell'immobile.

### 6.6 – Determinazione del valore di mercato

Il più probabile valore di produzione, non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un immobile esistente o già esistito; tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile stesso in base alla somma di tutte le spese che occorrono o che sono occorse a un imprenditore ordinario per produrlo.

Ca	Costi dell'Area diretti e indiretti				Caa	Costo di acquisto dell'area	
					Oaa	Oneri acquisto area	
Cc	Costi di Costruzione diretti e indiretti	Ctc	Costo tecnico di costruzione		Coi	Costo opere di Idoneizzazione dell'area	
					Csc	Costo di costruzione superfici coperte	
					Cse	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
					Oups	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	
		Cic	Costi indiretti di costruzione	Ou	Oneri urbanizzazione	Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione
						Cg	Costi di gestione dell'operazione
				Oal	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
				Sg	Spese generali		
				Sc	Spese di commercializzazione		
				Of	Oneri Finanziari	Ofa	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
Ofc	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione						
Up	Utile U del Promotore	Upa	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area				
		Upc	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione				

In formula:

$$V_M = C_A + C_c + O_F + U_P$$

dove

**V<sub>M</sub>**: valore di mercato (di produzione) dell'immobile;

**C<sub>A</sub>**: costo dell'area e relativi oneri indiretti;

**C<sub>c</sub>**: costi di costruzione e relativi oneri indiretti;

**O<sub>F</sub>**: oneri finanziari;

**U<sub>P</sub>**: utile del promotore.

Per quanto attiene i tempi di realizzazione dell'intervento, attesa la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione e della finalità d'uso dello stesso, viene ipotizzata la seguente tempistica:

<b>TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>		
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	n <sub>1</sub> = mesi	6
durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub> = mesi	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub> = mesi	0
durata totale dell'operazione	n = n <sub>1</sub> + n <sub>2</sub> + n <sub>3</sub> = mesi	18

Tutti i costi produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa logicamente alla fine della operazione immobiliare, vale a dire al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3 = 18$  mesi.

Ai fini della presente relazione, si ipotizza che nell'ambito della tempistica sopra indicata ci sia una costanza di valori.

#### **6.6.1- Costo di costruzione e relativi oneri indiretti (Cc)**

Il costo tecnico di costruzione è pari alla somma dei seguenti costi:

- a) costo di costruzione delle superfici coperte della struttura (unità abitative, fabbricato ad uso di capannone agricolo, rustico in corso di costruzione articolato su più livelli di piano, lastrici solari e altro manufatto ad uso residenziale in corso di definizione);
- b) costo di costruzione delle superfici scoperte e delle opere esterne.

Per la determinazione dei costi complessivi si effettua una stima parametrica, ovvero attraverso l'utilizzo di costi unitari desunti da indagini dirette e da prezziari unificati.

Nello specifico i valori unitari sono stati ottenuti dalla pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" e verificati nell'ambito territoriale del mercato locale dei costi di costruzione.

Nella quantificazione di detti valori si è tenuto conto:

- che gli immobili non sono provvisti di finiture particolari, ma di tipologia e qualità medi ordinari che non comportano un incremento dei valori medi;
- che gli immobili sono di consistenza media ordinaria.

Nel ritenere, quanto sopradetto, sono stati definiti i costi riportati nei paragrafi seguenti.

I costi indiretti sono costituiti da:

- a) oneri di urbanizzazione e contributo al costo di costruzione; tali costi, in relazione ad informazioni assunte presso gli organi comunali, si assumono pari al 5% del costo di costruzione;
- b) oneri professionali, costituiti dai costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc., che vengono ordinariamente determinati nell'ordine del 8% del costo di costruzione.
- c) spese generali, costituite dai costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, che normalmente vengono stabiliti nella misura del 2% del costo di costruzione.

#### **6.6.2- Costo oneri finanziari (Of)**

Gli oneri finanziari consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare.

Essi sono calcolati utilizzando un tasso di interesse che rappresenta le condizioni credito di un promotore immobiliare ordinario, e sono legati al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Ai fini del computo, va ipotizzato un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito, da considerare ottimale per il promotore ordinario. Occorre, cioè, individuare la percentuale di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale. Tale parametro può essere assunto ordinariamente inferiore al 60 % della complessiva operazione immobiliare.

Gli oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). In particolare, i costi di costruzione si ipotizzano erogati alla metà del periodo di realizzazione.

Il tasso di interesse sul debito si ricava, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Dalla consultazione dei tassi Euribor si ricava che il tasso attuale è pari a circa 1,527% (<http://www.euribor.org>).

Aggiungendo uno spread del 2÷2,5%, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso annuo pari al 3,9 %.

Considerata la tipologia della struttura, si ipotizza un rapporto di indebitamento del promotore pari al 50% del capitale, ed un tempo di 6 mesi per gli interessi riferiti alla costruzione dell'immobile e di 18 mesi per l'area.

### 6.6.3 – Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ .

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi:

1) la remunerazione attesa dall'investitore (investor) che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ ) prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti.

Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari destinazione d'uso (ovvero di destinazione d'uso maggiormente assimilabile) rispetto a quello da costruire in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato.

2) la remunerazione del rischio specifico del promotore (developer) che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende quindi di ottenere, dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa e corrisponde all'incremento di valore del suolo dovuto alla trasformazione edilizia subita (capital gain). Infatti, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Con riferimento al compendio immobiliare in esame, tenuto conto della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, si assume pari ad una aliquota dei costi complessivi, che tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della specificità dell'immobile e dei rischi connessi all'investimento, si ritiene di adottare un'aliquota media del 15 %, atteso che ordinariamente il profitto imprenditoriale si attesta su una percentuale variabile dal 15% al 20%.

#### **6.6.4 – Deprezzamento ( $\Delta$ )**

Nel corso del tempo tutti i beni strumentali tendono a subire un deprezzamento. Tale diminuzione di valore nel tempo ha le seguenti cause:

- deperimento fisico, dovuto sia all'uso che all'effetto di fenomeni naturali esterni (corrosioni, ossidazioni, etc);
- deperimento funzionale, dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere alle sue funzioni;

- obsolescenza tecnologica, dovuta all'immissione sul mercato di un nuovo bene, simile al precedente, ma capace di dispiegare maggiore utilità o potenzialità.

Si ritiene di quantificare tale deprezzamento complessivo in relazione alla vita utile dell'immobile.

La metodologia che viene adottata per determinare il deprezzamento è quella cosiddetta della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, applicando alla stessa singola componente la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta = \frac{(t/n + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

$\Delta$ : deprezzamento in percentuale della singola componente;

n: vita utile economica stimata della componente di opere del fabbricato;

t: età (apparente) della componente di opere del fabbricato.

In relazione alle tipologie costruttive degli immobili e alla loro destinazione che richiede una manutenzione e sistemazione di carattere ordinario delle componenti edilizie, si assumono le vite medie riportate nel seguito.

**Unità a destinazione residenziale( foglio 14 partic. 33 sub.ni 2 - 3):**

sono stati considerati i seguenti parametri:

- struttura : vita utile 100 anni;
- impianti :vita utile 40 anni;
- finiture : vita utile 30 anni.

Dalle analisi dei costi medi, per le varie tipologie, si ripartiscono di massima le aliquote tra strutture, impianti e finiture riportate nel seguito, al fine di quantificare le aliquote di deprezzamento rispettive.

- struttura : incidenza 50%;
- impianti : incidenza 30%;
- finiture : incidenza 20%.

**Unità a destinazione capannone agricolo (foglio 33 partic. 33 sub. 5):**

sono stati considerati i seguenti parametri:

- struttura : vita utile 80 anni;
- impianti : vita utile 40 anni;
- finiture : vita utile 20 anni.

Dalle analisi dei costi medi, per le varie tipologie, si ripartiscono di massima le aliquote tra strutture, impianti e finiture riportate nel seguito, al fine di quantificare le aliquote di deprezzamento rispettive.

- struttura : incidenza 40%;
- impianti : incidenza 30%;
- finiture : incidenza 30%.

**Rustico in c.a in corso di costruzione, lastrici solari e unità residenziale Via Dei Rutuli - foglio 13 partic. 137):** sono stati considerati

i seguenti parametri:

- struttura : vita utile 100 anni;

Dalle analisi dei costi medi, per le varie tipologie, si ripartiscono di massima le aliquote tra strutture, impianti e finiture riportate nel seguito, al fine di quantificare le aliquote di deprezzamento rispettive.

- struttura : incidenza 100%;

In tale tipologia non si considerano ne' gli impianti né le finiture.

### 6.6.5 – Stima del valore unitario di costruzione.

Si riporta nel seguito la determinazione dei costi unitari di costruzione delle varie tipologie di porzioni immobiliari esaminate.

#### – Unità abitative (foglio 14 particella 33 sub 2 – 3)

Per definire il Costo Tecnico di costruzione degli immobili a destinazione abitativa presenti nel compendio immobiliare, in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso, sono state consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" ( Tipologia B5 – Edificio residenziale di tipo economico, riferimento Dicembre 2009), prendendo a riferimento l'analisi dei costi relativi alla costruzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo economico.

La variazione ISTAT tra Dicembre 2009 e l'ultima rilevazione disponibile (Giugno 2011) è del +5,66%.

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, e alla variazione ISTAT predetta è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a **1.047 €/mq**, comprendente sia la parte edile generale che la componente impiantistica.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Tale costo è comprensivo di eventuali sistemazioni esterne attesa l'esiguità delle stesse.

COSTO DI COSTRUZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA (UNITA' ABITATIVE ) foglio 14 partic. 33 sub.ni. 2-3 e foglio 13 parti. 137													
Tipologia	Fonte	Oggetto	Caratteristica dell'opera di riferimento				Coefficienti di omogeneizzazione						
			Luogo	Data	S l p. (mq)	Tempi	Costo Unitario rilevato (€/mq)	Variazione ISTAT % 12/2009 - 06/2011	Ubicazione contesto	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	Costo unitario Omogeneizzato (€/mq)
Edilizia Residenziale di Tipo Economico	D EI B 5	Edificio in edilizia convenzionata	Nord Italia normale accessibilità al cantiere. terreno pianeggiante	2010	3 267,00	22 me si	1 066,00	5,66	0 90	0,90	1,15	0 93	10 47, 49
<b>COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO IN C.T.</b>												<b>1.047,00</b>	

**- Unità abitativa (foglio 13 particella 137 Via dei Rutuli - in corso di definizione)**

Per definire il Costo Tecnico di costruzione del fabbricato predetto, allo stato attuale in corso di definizione (vedi variazione Docfa prot. n. 133346 del 13/05/2011), in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso, sono state consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" ( Tipologia B5 - Edificio residenziale di tipo economico, riferimento Dicembre 2009), prendendo a riferimento l'analisi dei costi relativi alla costruzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo economico. La variazione ISTAT tra Dicembre 2009 e l'ultima rilevazione disponibile (Giugno 2011) è del +5,66%. In funzione delle opere realizzate, nella tabella riassuntiva seguente, si riportano le percentuali d'incidenza delle opere realizzate, relative al fabbricato in esame.

cod	opera	% incidenza
01	Scavi e reinterri	1,60
02	Opere in c.a.	23,83
03	Isolamenti	1,04
05	Murature e tavolati	13,10
	Sommano % incidenza	<b>39,57</b>

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, e alla variazione ISTAT predetta, è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a 1.047 €/mq, comprendente sia la parte edile generale che la componente impiantistica.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

A detto valore unitario, in funzione delle opere realizzate e delle percentuali di incidenza relative alle stesse opere realizzate si determina un costo finale di costruzione pari a:

€/mq 1.047 x 39,57% inc. = € 414,30 in cifra tonda **€/mq 414**

Tale costo è comprensivo di eventuali sistemazioni esterne attesa l'esiguità delle stesse.

**- Unità a destinazione Capannone agricolo (foglio 14 particella 33 sub. 5 )**

Per definire il Costo Tecnico di costruzione del Capannone agricolo in esame, in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazione d'uso, sono state consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" (Tipologia E2 - capannone classe 500 - Copertura doppia pendenza (h 4,00 ml), riferimento Dicembre 2009). La variazione ISTAT tra Dicembre 2009 e l'ultima rilevazione disponibile (Giugno 2011) è del +5,66%.

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, e alla variazione ISTAT predetta, è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a **494 €/mq** circa per, comprendente sia la parte edile generale che la componente impiantistica.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Tale costo è comprensivo di eventuali sistemazioni esterne attesa l'esiguità delle stesse.

COSTO DI COSTRUZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA (CAPANNONE AGRICOLO) foglio 14 partic. 33 sub. 5													
Tipologia	Fonte	Oggetto	Caratteristica dell'opera di riferimento				Coefficienti di omogeneizzazione						
			Luogo	Data	S l p (mq)	Tempi	Costo Unitario rilevato (€/mq)	Variazione ISTAT % 12/2009 - 06/2011	Ubicazione contesto	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	Costo unitario Omogeneizzato (€/mq)
Edilizia Terziaria	DEI E 2	Capannone classe 500 copertura a doppia pendenza H= 4,00 ml	Nord Italia normale accessibilità al cantiere terreno pianeggiante	2010	524 00	5 mesi	393,00	5,66	0,90	1 20	1,10	1,19	494 14
<b>COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO IN C.T.</b>													<b>494,00</b>

**- Rustico in c.a. in corso di costruzione ( ex centro poderale foglio 14 particella 33 sub.ni 4-6-12)**

Per definire il Costo Tecnico di costruzione del fabbricato predetto, allo stato attuale ancora in corso di costruzione, in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso, sono state consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" ( Tipologia B7 - Edificio residenziale pluriplano con parcheggi interrati, riferimento Dicembre 2009), prendendo a riferimento l'analisi dei costi relativi alla costruzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo economico. La variazione ISTAT tra Dicembre 2009 e l'ultima rilevazione disponibile (Giugno 2011) è del +5,66%.

In funzione delle opere realizzate, nella tabella riassuntiva seguente, si riportano le percentuali d'incidenza delle opere realizzate, relative al fabbricato in esame.

cod	opera	% incidenza
01	Scavi e reinterri	2,7
02	Demolizione e reinterri	0,2
03	Strutture	43,2
06	Sottofondi e Massetti	1,3
07	Tamponamenti esterni	2,5
	<b>Sommano % incidenza</b>	<b>49.9%</b>

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, e alla variazione ISTAT predetta, è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a 954 €/mq, comprendente sia la parte edile generale che la componente impiantistica.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

A detto valore unitario, in funzione delle opere realizzate e delle percentuali di incidenza relative alle stesse opere realizzate si determina un costo finale di costruzione pari a:

€/mq 954 x 49,9% inc. = € 476,05 in cifra tonda **€/mq 476**

Tale costo è comprensivo di eventuali sistemazioni esterne attesa l'esiguità delle stesse.

**- Lastrici solari in c.a. in corso di costruzione ( ex centro poderale foglio 14 particella 33 sub.ni 7-8-9-10-11)**

Per definire il Costo Tecnico di costruzione delle unità predette, allo stato attuale ancora in corso di costruzione, in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso, sono state consultate alcune

imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2010" ( Tipologia B7 - Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati, riferimento Dicembre 2009), prendendo a riferimento l'analisi dei costi relativi alla costruzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo economico. La variazione ISTAT tra Dicembre 2009 e l'ultima rilevazione disponibile (Giugno 2011) è del +5,66%.

In funzione delle opere realizzate, nella tabella riassuntiva seguente, si riportano le percentuali d'incidenza delle opere realizzate, relative al fabbricato in esame.

<b>cod</b>	<b>opera</b>	<b>% incidenza</b>
03	Strutture	<b>43,2</b>

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, e alla variazione ISTAT predetta, è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a 954 €/mq, comprendente sia la parte edile generale che la componente impiantistica.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Tale costo è comprensivo di eventuali sistemazioni esterne attesa l'esiguità delle stesse.

COSTO DI COSTRUZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA ( Rustico in corso di costruzione e lastrici solari) sub.ni. 4-6-7-8-9-10-11-12													
Tipologia	Fonte	Oggetto	Caratteristica dell'opera di riferimento				Coefficienti di omogeneizzazione						
			Luogo	Data	S l p. (mq)	Tempi	Costo Unitario rilevato (€/mq)	Variazione ISTAT % 12/2009 - 06/2011	Ubicazione contesto	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale	Costo unitario Omogeneizzato ( €/mq)
Edilizia Industrial	DEI B.7	Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati	Nord Italia normale accessibilità al cantiere terreno pianeggiante	2010	1.754	18 mesi	1.062,00	5,66	0,90	100	0,95	0,85	953,79
<b>COSTO UNITARIO OMOGENEIZZATO IN C.T.</b>													<b>954,00</b>

A detto valore unitario, in funzione delle opere realizzate e delle percentuali di incidenza relative alle stesse opere realizzate si determina un costo finale di costruzione pari a:

€/mq 954 x 43,2% inc. = € 412,13 in c.t. **€/mq 412**

### 6.6.6- Valore di riproduzione degli immobili

Moltiplicando i costi unitari di costruzione sopra indicati per le consistenze indicate, tenendo conto degli oneri, delle spese e dell'utile sopra riportati, si è ricavato che il costo di riproduzione del complesso immobiliare sopra indicato, al netto del deprezzamento per vetustà, è pari in c.t. a € 3.538.900,00 come si evince nel dettaglio della sommatoria delle Tabelle 1-2-3-4-5-6, riferite ad ogni singolo elemento del compendio, al netto dell'area, delle sistemazione esterne e della residua cubatura edificatoria.

**Tabella 1**

Costi diretti ed indiretti di costruzione del Fabbricato Residenziale (foglio 14 partic. 33 - sub. 2)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni, consolidamenti, drenaggi, etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Residenziale		€ 1 047,00	€/mq	320,00	€ 335 040,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Cse		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 335 040,00	€ 16 752,00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 335.040,00	€ 26.803,20
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 335 040,00	€ 6 700,80
Sommano						€ 385.296,00
Oneri finanziari						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 385.296,00,00	3,9%	12	50%	€ 7.513,27
Sommano						€ 392.809,27
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 392.809,27	15,0%			€ 58.921,39
Sommano						€ 451.730,66
Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
50%	struttura	100	1970	41	41%	11,90%
30%	impianti	40	1982	29	73%	17,50%
20%	finiture	30	1982	29	97%	18,90%
Deprezzamento totale %						48,30%
Deprezzamento totale valore						-€ 218.185,91
Valore di riproduzione						€ 233.544,75
Valore di riproduzione in C.T.						<b>€ 233.500,00</b>

**Tabella 2**

Costi diretti ed indiretti di costruzione del Fabbricato Residenziale (foglio 14 partic. 33 - sub. 3)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni consolidamenti drenaggi etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Residenziale		€ 1 047,00	€/mq	80,00	€ 83 760,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Cse		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 83 760,00	€ 4 188,00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 83 760,00	€ 6 700,80
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 83 760,00	€ 1 675,20
<b>Sommano</b>						<b>€ 96.324,00</b>
<b>Oneri finanziari</b>						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 96.324,00	3,9%	12	50%	€ 1.878,32
<b>Sommano</b>						<b>€ 98.202,32</b>
<b>Utile del promotore</b>						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 98.202,32	15,0%			€ 14.730,35
<b>Sommano</b>						<b>€ 112.932,67</b>

Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
50%	struttura	100	1983	28	28%	6,80%
30%	impianti	40	1983	18	45%	8,20%
20%	finiture	30	1983	18	60%	8,60%
<b>Deprezzamento totale %</b>						<b>23,60%</b>
<b>Deprezzamento totale valore</b>						<b>-€ 26.652,11</b>
<b>Valore di riproduzione</b>						<b>€ 86.280,56</b>
<b>Valore di riproduzione in C.T.</b>						<b>€ 86.300,00</b>

**Tabella 3**

Costi diretti ed indiretti di costruzione del Manufatto residenziale (foglio 13 partic.137 - in corso di definizione)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni, consolidamenti, drenaggi, etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Residenziale		€ 414,00	€/mq	100,00	€ 41.400,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Cse		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 41.400,00	€ 2.070,00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 41.400,00	€ 3.312,00
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 41.400,00	€ 828,00
Sommano						€ 47.610,00
Oneri finanziari						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 47.610,00	3,9%	12	50%	€ 928,39
Sommano						€ 48.538,40
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 48.538,40	15,0%			€ 7.280,76
Sommano						€ 55.819,15
Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
100%	struttura	100	1967	44	44%	26,40%
0%	impianti	0	0	0	0%	0%
0%	finiture	0	0	0	0%	0%
Deprezzamento totale %						26,40%
Deprezzamento totale valore						-€ 14.736,26
Valore di riproduzione						€ 41.082,90
Valore di riproduzione in C.T.						<b>€ 41.100,00</b>

**Tabella 4**

Costi diretti ed indiretti di costruzione del Capannone agricolo (foglio 14 partic. 33 - sub. 5)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni consolidamenti drenaggi etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Capannone agr		€ 494 00	€/mq	280 00	€ 138 320 00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Cse		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 138 320 00	€ 6 916 00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 138 320 00	€ 11.065,60
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 138 320 00	€ 2 766 40
Sommano						€ 159.068,00
Oneri finanziari						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 159.068,00	3,9%	12	50%	€ 3.101,83
Sommano						€ 162.169,83
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 162.169,83	15,0%			€ 24.325,47
Sommano						€ 186.495,30
Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
40%	struttura	80	1983	28	35%	7,50%
30%	Impianti	40	1995	16	40%	6,90%
30%	finiture	20	1995	16	80%	20,60%
Deprezzamento totale %						35,00%
Deprezzamento totale valore						-€ 65.273,35
Valore di riproduzione						€ 121.221,94
Valore di riproduzione in C.T.						<b>€ 121.200,00</b>

**Tabella 5**

Costi diretti ed indiretti di costruzione del Rustico in c.a. (foglio 14 partic. 33 - sub.ni. 4 - 6 - 12 in corso di costruzione)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni consolidamenti drenaggi etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Rustico in c a		€ 476 00	€/mq	4 320 00	€ 2 056 320,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Cse		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 2 056 320 00	€ 102 816 00
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 2.056.320,00	€ 164.505,60
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 2 056 320 00	€ 41 126 40
Sommano						€ 2.364.768,00
Oneri finanziari						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 2.364.768,00	3,9%	12	50%	€ 46.112,98
Sommano						€ 2.410.880,98
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 2.410.880,98	15,0%			€ 361.632,15
Sommano						€ 2.772.513,12
Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
100%	struttura	100	1981	30	30%	15,00%
0%	impianti	0	0	0	0%	0%
0%	finiture	0	0	0	0%	0%
Deprezzamento totale %						15,00%
Deprezzamento totale valore						-€ 415.876,97
Valore di riproduzione						€ 2.356.636,15
Valore di riproduzione in C.T.						<b>€ 2.356.600,00</b>

**Tabella 6**

Costi diretti ed indiretti di costruzione dei Lastrici solari. (foglio 14 partic. 33 - sub.ni. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 in corso di costruzione)						
Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (Demolizioni consolidamenti drenaggi etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Lastrici solari		€ 412 00	€/mq	1 483.00	€ 610 996.00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte Csc		€ -		0	€ -
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups				€ 610 996 00	€ 30 549,80
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouucc					
	Oneri professionali Op	8%			€ 610.996,00	€ 48.879,68
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 610 996 00	€ 12 219 92
Sommano						€ 702.645,40
Oneri finanziari						
Descrizione		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 702.645,40	3,9%	12	50%	€ 13.701,59
Sommano						€ 716.346,99
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 716.346,99	15,0%			€ 107.452,05
Sommano						€ 823.799,03
Deprezzamento						
%	categoria	Vita utile	Epoca realizzazione	Età	t/n	Δ
100%	struttura	100	1981	30	30%	15,00%
0%	impianti	0	0	0	0%	0%
0%	finiture	0	0	0	0%	0%
Deprezzamento totale %						15,00%
Deprezzamento totale valore						-€ 123.569,85
Valore di riproduzione						€ 700.229,18
Valore di riproduzione in C.T.						<b>€ 700.200,00</b>

Sulla base di quanto sopra indicato si ottengono i valori delle singole porzioni riportate nel seguito.

Destinazione	Valore produzione al nuovo	Valore di riproduzione deprezzato
Fabbr. residenziali	€ 620.482,48	€ 360.900,00
Capannone agricolo	€ 186.495,30	€ 121.200,00
Rustico in c.a.	€ 2.772.513,12	€ 2.356.600,00
Lastrici solari	€ 823.799,03	€ 700.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.403.289,93</b>	<b>€ 3.538.900,00</b>

### 6.7- Costo dell'area e relativi oneri indiretti (CA)

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del compendio da stimare.

#### 6.7.1- Costo di Acquisto dell'Area (CAA)

Non essendo disponibili, per le aree agricole in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area).

In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ( $V_n = CC + UP$ ) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale  $p\%$  del valore complessivo  $V$  di cui il valore a nuovo del fabbricato è la parte restante.

Sulla base di quanto sopra esposto avremo:

$V = CAA + V_n$ ; con  $CAA = p\% V$ ; da cui:  $V_n = V \times (1 - p\%)$ ; ed infine:

**$V = V_n / (1 - p\%)$** ; pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:

**$CAA = V - V_n = V_n / (1 - p\%) - V_n$** .

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I.

(incidenza area: abitazioni civili: 18%-20%, capannoni tipici 12%-18%), la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo e edificio, viene determinata nella misura del **18%** per le abitazioni civili, e del **12%** per i capannoni tipici.

Per la determinazione di CAA si rimanda al paragrafo 6.7.2 e 6.7.3

#### **6.7.2- Oneri di Acquisto dell'Area (OAA).**

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto ad I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area):

registro all'8%, ipotecaria al 2% e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: **15%**).

Sulla base di quanto sopra esposto avremo:

**OAA = 15% CAA.**

Per la determinazione di OAA si rimanda al paragrafo 6.7.3.

#### **6.7.3- Determinazione dei Costi di Acquisto dell'Area Diretti e Indiretti (CA)**

##### **Abitazioni civili, rustico in c.a. e lastrici solari**

Determinato il valore di riproduzione a nuovo dei fabbricati in esame che costituiscono il compendio immobiliare, sulla base di quanto indicato nel paragrafo 5.6.6, vengono ora calcolati il costo di acquisto dell'area ed i relativi oneri:

**CAA = V - Vn = Vn / (1 - p%) - Vn = 4.216.794,63 € / 0,82 - 4.216.794,63 = 925.637,84 €;**

$$OAA = 15\% CAA = 15\% \times 925.637,84 = 138.845,67 \text{ €}$$

Costi dell'area diretti e indiretti ( CA)	Costo ( €)
Costo di Acquisto dell'Area ( CAA)	925.637,84
Oneri di Acquisto dell'Area ( OAA)	138.845,67
<b>Totale Costo dell'Area :</b>	
<b>CA = CAA + OAA</b>	<b>1.064.483,51</b>

Descrizione	Costi	Oneri finanziari			Quota debito	Oneri totali
		Tasso	Tempi (mesi)			
Oneri Oneri finanziari area Ofa	€ 1.064.483,51	3,9%	18	50%	€ 31.437,78	

Sulla base di quanto sopra esposto avremo un valore complessivo dell'area pari a :

$$€ 1.064.483,51 + 31.437,78 = \text{€ } 1.095.921,29$$

Per quanto riguarda il valore dell'area pertinenziale del compendio in esame, destinato a corte, spazio di manovra, ecc.. viene ricompreso nel valore dei terreni agricoli.

### Capannone Agricolo

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del fabbricato in esame facente parte de compendio immobiliare, sulla base di quanto indicato nei paragrafo 5.6.6, vengono ora calcolati il costo di acquisto dell'area ed i relativi oneri:

$$CAA = V - Vn = Vn / (1 - p\%) - Vn = 186.495,30 \text{ €} / 0,88 - 186.495,30 = 25.431,18 \text{ €};$$

$$\text{OAA} = 15\% \text{ CAA} = 15\% \times 25.431,18 = 3.812,75 \text{ €}$$

Costi dell'area diretti e indiretti ( CA)	Costo ( €)
Costo di Acquisto dell'Area ( CAA)	25.431,18
Oneri di Acquisto dell'Area ( OAA)	3.814,68
<b>Totale Costo dell'Area :</b>	
<b>CA = CAA + OAA</b>	<b>29.245,86</b>

		Oneri finanziari				
	Descrizione	Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	€ 29.245,86	3,9%	18	50%	€ 818,27

Sulla base di quanto sopra esposto avremo un valore complessivo dell'area pari a :

$$\text{€ } 29.245,86 + 863,73 = \text{€ } 30.109,59$$

Pertanto si determina il valore globale dell'area di sedime, nel seguito riportato:

$$\text{€ } 1.095.921,29 + \text{€ } 30.109,59 = \text{€ } 1.126.030,88$$

## 7 - VALORE GLOBALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In relazione a quanto sopra esposto il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima, ipotizzando una collocazione sul mercato *asset by asset*, è pari a:

- valore dei terreni agricoli	€	2.216.000,00
- valore dei fabbricati a costo di riproduzione	€	3.538.900,00;
- valore area di sedime	€	1.126.030,88
<hr/>		
- valore complessivo	€	6.880.930,88
	in cifra tonda €	6.881.000,00

I predetti valori, pertanto, rappresentano i valori delle unità immobiliari nell'ipotesi di singola vendita.

Nel caso in esame occorre considerare che si tratta di acquisto in blocco di nove unità immobiliari nel medesimo ambito territoriale, pertanto a valle del procedimento di stima *asset by asset*, va indicata una probabile percentuale di sconto (quantificabile teoricamente tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa ottenibili dal venditore nel periodo di tempo normalmente necessario per effettuare le vendite), tale percentuale deve essere applicata ai singoli valori per determinare il prezzo di acquisto in blocco, verificando la capacità di assorbimento da parte della domanda ai prezzi correnti di mercato. In effetti la capacità di assorbimento è funzione inversa del prezzo e si realizza dilazionando i tempi di vendita; occorre dunque valutare, a valle del procedimento di stima *asset by asset* gli scenari dipendenti dalle diverse ipotesi possibili sulla elasticità della domanda e sulle forme di mercato prevalenti.

Sulla base delle analisi svolte nell'ambito del mercato locale di riferimento, unitamente alla valutazione dello scenario temporale ipotizzabile, si ritiene che la probabile percentuale di sconto applicabile ai singoli lotti, possa essere quantificabile in un range di oscillazione collocabile fra l'8% ed il 12 %; nel caso in esame si ritiene di adottare la percentuale minima del 8%, conseguentemente avremo che il valore complessivo attribuito risulta essere pari a:

$6.881.000 \text{ €} \times 0,92 = 6.330.520 \text{ €}$  in cifra tonda pari a **€ 6.331.000,00**

(Euro seimilioni trecentotrentuno mila/00).

Preso atto dei valori sopra riportati, in relazione allo scopo della stima, si determina il valore globale del complesso immobiliare in esame in cifra tonda pari a € 6.331.000,00 (Euro seimilioni trecentotrentuno mila/00).

### **CONCLUSIONI**

Premesso che:

- la presente stima è stata richiesta dalla Società Sanremo Agricola S.p.a. in liquidazione, con nota del 08/06/2011;
- in data 12/07/2011 sono stati eseguiti i sopralluoghi congiunti del complesso immobiliare in esame da parte di tecnici di questo Ufficio, alla presenza di personale incaricato della Società Sanremo Agricola S.p.a. in liquidazione;
- non è stato possibile però accedere all'interno degli immobili per il mancato assenso da parte dell'attuale occupante del compendio;
- questo Ufficio, con nota prot. n. 4539 del 12/07/2011, richiedeva, alla Sanremo Agricola S.p.a., ai fini del rilascio del parere in argomento, di concordare una nuova data in cui eseguire il sopralluogo e nel contempo l'acquisizione di ulteriori informazioni e documenti, a integrazione di quelli già in possesso;
- con successiva nota del 05/08/2011 la stessa società, a seguito alla predetta richiesta, conferiva incarico ad un tecnico di propria fiducia di redigere una perizia giurata con la quale attestare l'attuale reale consistenza delle colture agricole presenti e la conformità dell'accatastamento dei fabbricati: la stessa nota, attestava, che, con la produzione della richiamata relazione tecnica giurata, il sopralluogo da parte di questo Ufficio non si rendeva più palesemente necessario ai fini della valutazione del compendio in esame;
- lo scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile valore complessivo di mercato degli immobili di cui sopra;



- l'oggetto della stima è un intero complesso immobiliare costituito da terreni e connessi fabbricati sito Aprilia Via Apriliana nord, n. 135, in zona a destinazione prettamente agricola;
- il mercato immobiliare del Comune di Aprilia dopo un periodo di crescita, ha avuto nell'epoca di riferimento una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie, e con il numero delle transazioni effettivamente eseguite che si è ridotto drasticamente;
- nel segmento di mercato delle aree, non è stata riscontrata la presenza di un attivo mercato per terreni a destinazione agricola, né sono stati ritrovati atti aventi ad oggetto tali tipologie di terreni;
- per tale motivo la determinazione del più probabile valore dei terreni in esame è stato determinato comparandolo con altri immobili simili proposti in vendita da agenzie immobiliari della zona;
- da tale analisi è emerso che il più probabile valore dei terreni agricoli in esame comprensivo dell'area pertinenziale è pari a € 2.216.000;
- nel segmento di mercato dei fabbricati posti all'interno di un complesso immobiliare a destinazione prettamente agricola, non esiste, di contro uno specifico mercato, poiché questi di norma sono scambiati insieme alla maggiore consistenza costituita dalle restanti porzioni immobiliari.
- per tale motivo la determinazione del più probabile valore è stata fatta utilizzando il procedimento riconducibile al valore di riproduzione deprezzato (approccio di costo), determinando il valore in base alla somma di tutte le spese che occorrono ad un imprenditore ordinario per produrlo o riprodurlo, compresi oneri relativi all'area ed alle sistemazioni esterne;
- da tale analisi è emerso che il più probabile valore degli immobili in esame a costo di riproduzione, all'attualità, è pari a € 3.538.900, quello dell'area di sedime € 1.126.030,88 per un importo totale in cifra tonda pari a € 6.881.000,00;

- a valle del procedimento di stima *asset by asset*, considerata la valutazione di più unità immobiliari, è stata considerata una percentuale di sconto per determinare il prezzo di acquisto in blocco;

pertanto si ritiene di asserire, con obbiettività, per tutte le considerazioni fatte nella presente relazione, che il più probabile valore di mercato all'attualità dell'intero compendio immobiliare in argomento, nello stato di fatto attuale in cui si trova, è complessivamente a € 6.331.000,00 (Euro seimilioni trecentotrentuno mila/00).

La stima è stata redatta sulla base delle dichiarazioni rilasciate dal tecnico di parte nella sua relazione giurata, e nel presupposto che gli immobili, siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettano tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo, e dagli atti non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto, fatto salvo quanto sopra indicato.

L'utilizzo della presente perizia di stima di **€ 6.331.000,00** è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro tipo di utilizzo.

Latina, 12/09/2011

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina  
Via E. Filiberto 4,6 04100 Latina

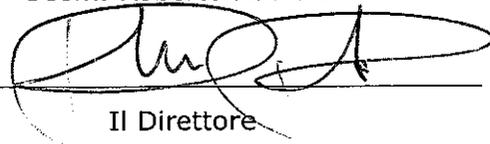
Il Responsabile Tecnico

Ing. Pierluigi Tommasi Mavar



Il Tecnico

Geom. Roberto Radicioli



Il Direttore

Ing. Gabriele Prane

