



CITTÀ DI VIBO VALENTIA

Relazione di stima dell'immobile sito in Vibo Valentia Palestra di Proprietà Comune di Vibo Valentia (VV)



INDICE

1. Premessa	2
Parte I - Identificazione e descrizione del bene	2
2. Descrizione immobile	2
<i>Notizie di carattere generale</i>	2
3. Dati urbanistici	3
Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	3
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	3
5. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.	4
6. Scopo della stima	4
7. Metodologia estimativa adottata	5
7.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato	5
8. Conclusioni.....	6

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico dell'amministrazione comunale di Vibo Valentia in riferimento al Servizio di rilevazione, stima, aggiornamento ed informatizzazione dell'inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di Vibo Valentia, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 08/07/2019.

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

2. Descrizione immobile

Notizie di carattere generale.

Gli edifici oggetto del presente lavoro sono destinati a struttura sportiva comunale con 2070 posti a sedere utilizzata per partite di pallavolo, nel comune di Vibo Valentia. L'area è servita dal Viale della Pace, arteria che riveste grande importanza nella viabilità cittadina.

3. Dati urbanistici

L'immobile (*compresa area di pertinenza*) non risulta accatastato ma inserito in mappa e ricade sulla particella n. 204 ove (*2600 mq di struttura e 1290 mq di pertinenza*) e parte della 203 (*3270 mq di pertinenza*) del foglio di mappa n. 27 del comune di Vibo Valentia.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alle scelte dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa. In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

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

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente

attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluripara metrici);

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

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

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

o un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene. Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

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

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

- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si cercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua. L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

5. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

La città di Vibo Valentia è una località del Vibonese con prevalente vocazione turistica ed una marginale industriale; prevalgono le residenze secondarie per villeggiatura ma non sono trascurabili le case principali. La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni, possibilmente in zona

centrale e comoda ai servizi. In tale zona, in cui sono in esame gli interventi, la crisi non ha influito molto sull'andamento dei prezzi, anche se il numero di compravendite si è ridotto. Il fenomeno è spiegabile in quanto tale zona, comoda ai servizi, alle scuole e agli uffici pubblici, è urbanisticamente saturata.

Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con variazioni al massimo del 30% dei valori. Per quanto concerne l'immobile oggetto di stima essendo inserito in un'area residenziale, lo stesso ha una fascia di vendibilità per il contesto che possano essere avviate attività produttive.

6. Scopo della stima

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile. Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

7. Metodologia estimativa adottata

7.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici, non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, quindi si è nel caso che la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità edificatorie dell'area in cui è collocato l'immobile, qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con immobiliare di unità residenziali o misto residenziale-commerciale, potrebbe essere applicabile il metodo basato sul costo di trasformazione; nel caso in esame l'unica destinazione di tipo realmente apprezzabile sul mercato sarebbe quella commerciale, stante la consistenza del bene e l'attuale utilizzo di tipo abitativo. In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di tipo industriale della zona, si ritiene applicabile il metodo analitico determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Il valore di riproduzione deprezzato, è ottenuto applicando al valore a nuovo un coefficiente di decremento K che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato, al quale occorrerà sommare il valore del terreno.

Sulla base delle indagini eseguite, sono stati i costi che hanno portato alla realizzazione del palazzetto dello sport:

- €. 1.100,00 (euro a mq. di struttura realizzata)

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Come sopra detto si adotta il criterio del valore di riproduzione/ricostruzione a nuovo deprezzato,

ottenuto applicando al valore di ricostruzione a nuovo un coefficiente di decremento K che esprime sia

la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato:

$K = (1 - D)$ dove D = degrado o vetustà, superamento tecnico o funzionale ottenuto secondo la formula $D = (A+20)^2 / 140 - 2,86_1$

“Con tale formula il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in modo molto più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha infatti un andamento costante nel tempo, ma è molto più lento nei primi anni di vita per poi divenire molto celere all’approssimarsi della fine della vita utile.” (Flavio Paglia – Stima e Rating Immobiliare” Ed. EPC libri.- Roma 2005) Si procederà in questo caso per singola opera: Per ciò che concerne il palazzetto si presume una vita complessiva virtuale del fabbricato in 50 anni pari ad una vita residua di anni 35 e pertanto si avrà:

Ipotesi età anni 15 (vita residua anni 35)

$A = 20/35 = 0,57$ pari a 50% (vita trascorsa)

$D = [(50+20)^2/140 - 2,86] = 32,14\%$ (vetustà fisica e degrado funzionale)

$K = 1 - D = 1 - 0,3214 = 0,68$ pari a 68%: deprezzamento per vetustà fisica e degrado funzionale.

Quindi si avrà:

per la struttura

Valore di ricostruzione al nuovo	% deprezzamento Totale
€ 1.100 68%	€ 746,00

Da cui moltiplicando per l’area:

ml.	ml.	Mq.	Costo al mq.	Totale
42,50	61,20	2600	€ 746,00	€ 1.939.600,00

1 La formula di origine sperimentale dell’Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all’età dell’immobile in condizioni ordinarie: $D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$ dove $A = (vita\ trascorsa/vita\ utile) \times 100$

Valutazione area di pertinenza

Considerando che l’area di pertinenza è a servizio della struttura sportiva per un totale di mq 4550 e che la stessa risulta essere stata acquisita al patrimonio comunale tramite procedura di espropriazione per un valore di € 10.32 a mq.

Tenendo conto che l’esproprio è avvenuto nell’anno 2001 ove sono state realizzate successivamente delle opere di sistemazione dell’area (pavimentazione e recinzione).

Considerando che le suddette opere hanno subito un deterioramento causa vetustà.

Il valore dell’area sarà rivalutato tenendo conto solo dell’indice ISTAT a decorrere dal 2001 a maggio 2019 che è pari ad un aumento del 36,7% del valore di esproprio.

$Mq\ 4550 \times €\ 10,32 = €\ 46.956,00$

$€46.956,00 + 36,7\% = €\ 64.188,00$

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%.

8. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per il centro sportivo polivalente di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere:

- **PALAZZETTO €.** € 1.939.600,00
- **Area di Pertinenza** € 64.188,00

- **TOTALE** € 2.003.788,00

Il Funzionario
Dott. Andrea NOCITA

Il Funzionario
Geom. Enzo ROMEO