

prot. n. 10253/64/2015.
del 16/07/2015

Direzione Regionale per la Puglia - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale Territorio
Piazza G. Massari n. 50 - 70122 Bari - Tel. 080.5273111 - Fax. 080.5273281 - up_bari@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile universitario "Hotel Campus" sito in Bari alla via Celso Ulpiani (ex palazzo CEDAM)
(nel catasto di BARI al Fg. 116 particella 79 sub. 50)



committente

Università degli studi di Bari
Dipartimento tecnico per la sicurezza - Divisione tecnica
Palazzo Ateneo - Piazza Umberto I - BARI

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	4
1.2 DATI CATASTALI, CONSISTENZE	5
2 PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
2.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	6
2.2 SCOPO DELLA STIMA	8
2.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.8	
2.3.1 <i>Esposizione del procedimento</i>	9
2.3.2 <i>Tempistica dell'operazione immobiliare</i>	10
2.3.3 <i>Costi di costruzione</i>	11
2.3.3.1 <i>Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti</i>	11
2.3.3.2 <i>Oneri finanziari sul costo di costruzione</i>	13
2.3.3.3 <i>Utile del Promotore sul costo di costruzione</i>	13
2.3.4 <i>Costo dell'area</i>	13
2.3.4.1 <i>Costi diretti e indiretti dell'area</i>	13
2.3.4.2 <i>Oneri finanziari sul costo dell'area</i>	14
2.3.4.3 <i>Utile del Promotore sul costo dell'area</i>	14
2.3.5 <i>Valore di riproduzione a nuovo</i>	15
2.3.6 <i>Costo di riproduzione deprezzato</i>	16
CONCLUSIONI	18
ALLEGATI.....	20

PREMESSA

L'Università di Bari, con nota prot.57882-X3 del 26.08.2014, ha richiesto a quest'Ufficio di redigere relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile "Hotel Campus" (ex "Palazzo CEDAM") sito in Bari alla via Celso Ulpiani e destinato ad albergo.

Il 9 luglio 2015 (prot. 10253/RU) è stato sottoscritto apposito accordo di collaborazione che disciplina costi e tempi della presente relazione di stima.

L'Università di Bari, a corredo della richiesta di stima, ha fornito la seguente documentazione:

- Relazione tecnico descrittiva dell'Hotel Campus
- Copia del certificato di Collaudo statico sottoscritto dall'ing. Tortorici e depositato al Genio Civile di Bari il 17.12.1990;
- Copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Bari il 27.11.1991 con prot.23957/91/UT
- Copia dell'atto di compravendita dell'immobile (rep.4667 del 5.12.1991 redatto da notaio Auricchio);
- Planimetrie catastali dell'immobile;

L'immobile oggetto di stima è stato oggetto di sopralluogo interno ed esterno in data 29 luglio 2015, alla presenza del rappresentante dell'Università degli Studi di Bari. In tale circostanza, si è riscontrato che le planimetrie catastali non rispondevano allo stato dei luoghi. Pertanto, con nota prot. 10799/RU/PEC del 30.07.2015, l'Ufficio ha richiesto l'aggiornamento catastale dell'immobile con procedimento DOCFA.

La variazione catastale, con l'aggiornamento delle planimetrie e della destinazione d'uso, è stata presentata a quest'Ufficio con prot. BA0318546/2015.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO

Trattasi di struttura alberghiera ubicata nella zona del Politecnico di Bari alla via Celso Ulpiani n.11/13.

Sorge in un'area caratterizzata dalla presenza di strutture scolastiche e universitarie, completamente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il suolo ricade nella Zona B2 del Comune di Bari, caratterizzata come fascia centrale e destinazione prevalente residenziale.

Nel PRG del Comune di Bari, l'area in cui il suolo ricade è tipizzata come "Area destinata alle attrezzature Universitarie".

L'immobile è stato costruito nel 1990 come centro studentesco universitario ed è stato dichiarato abitabile come risulta dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Bari il 27.11.1991. E' costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, composto da due piani interrati e otto piani fuori terra con circostante area scoperta recintata a cui si accede tramite un cancello pedonale (civ.11) e uno carrabile (civ.13).

Tutti i piani sono serviti da una scala interna con ascensore e da una scala esterna con ascensore panoramico.

Il piano primo interrato è adibito ad uso ufficio mentre il secondo piano interrato ospita i locali tecnici e un locale deposito.

Al piano terra vi è la reception con la hall dell'albergo, un bar con saletta e quattro alloggi con servizi.

Al piano primo vi sono la cucina e la sala ristorante, due sale per riunioni e locali di servizio.

I piani dal secondo al sesto ospitano gli alloggi con servizi per un totale di 44 camere.

Al settimo piano vi sono i locali tecnici e il lastrico solare.

In totale, vi sono 48 camere (singole, doppie, triple e quadruple), tutte con bagno, aria climatizzata, televisione e balcone.

Circostante all'immobile esiste un cortile pertinenziale, parzialmente asfaltato e pavimentato.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali per l'epoca di costruzione (1990).

Dalla denuncia di variazione DOCFA presentata a quest'Ufficio, l'immobile risulta essere stato ristrutturato nel 2002.

1.2 DATI CATASTALI, CONSISTENZE

L'intera area di pertinenza dell'edificio destinato ad albergo è costituita nel N.C.T. del Comune di Bari da un'unica particella: foglio 116 - particella 79 (3.691 mq).

L'immobile risulta identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari come riassunto nella seguente tabella:

Fg	P.IIa.	Sub.	Ubicazione	Piano	Ctg	Rendita catastale
116	79	50	Via Celso Ulpiani	T-1-2-3-4-5	D/2	41.112,00

intestato negli atti catastali in ditta "Università degli Studi di Bari".

L'immobile occupa una superficie complessiva fuori terra di circa 2.880,00 mq (compreso il lastrico solare) per una superficie media lorda di 360,00 mq a piano, oltre ai 360 mq relativi ai due piani interrati.

La volumetria complessiva è di 9.946,00 mc (dato da denuncia di variazione DOCFA).

2 PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

- l'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) 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 tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato 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 allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

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

- la **metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - la esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, vanno utilizzati 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, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

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

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

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

- 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 sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della 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 stesse utilità: in tal caso si ricercherà 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 ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o 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.

2.2 SCOPO DELLA STIMA

Come già chiarito in premessa, scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile destinato a struttura alberghiera, al fine di un'eventuale compravendita o locazione.

Di conseguenza l'aspetto economico da considerare sarà quello del valore di mercato.

Dato il numero particolarmente ridotto di dati di riferimento disponibili, e atteso lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, in particolare attraverso la determinazione del costo di **riproduzione deprezzato**

Il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

2.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Tale procedimento (che discende dal criterio del *valore di surrogazione*¹) si utilizza per valutare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è al nuovo. Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori:

- *Deterioramento fisico;*
- *Obsolescenza funzionale;*
- *Obsolescenza economica.*

Il *deterioramento fisico* è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

¹ "Nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili".

L'*obsolescenza funzionale* è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'*obsolescenza economica*, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

E' evidente, per quanto detto finora, che nel caso della struttura alberghiera in stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (*costo di rimpiazzo*).

L'utilizzo del procedimento del *costo di produzione* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

2.3.1 Esposizione del procedimento

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FA} + O_{FC}] + U_{PA} + U_{PC} - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

La simbologia utilizzata è esplicitata nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato del bene stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
C _{AA}	Costo di acquisto dell'area		C_A costi dell'area diretti ed indiretti
O _{AA}	Oneri acquisto dell'area		
COI	costo opere di idoneizzazione	C_{TT} Costo Tecnico di Costruzione	C_C costi diretti e indiretti di Costruzione
CSC	costo di costruzione Superfici Coperte		
CSE	costo di costruzione Superfici Esterne	O_U oneri di urbanizzazione	
OUPS	oneri urbanizzazione primaria e secondaria		
OCC	contributi concessori sul costo di costruzione	C_G Costi Indiretti di Costruzione	
OP	onorari professionali		
CAL	costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
SG	spese generali		
SC	spese di commercializzazione	C_G costi di gestione dell'operazione	
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		
UPA	utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		U_P Utile del promotore
UPC	utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		
Δ _{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)		Δ Deprezzamento
Δ _{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale		
Δ _{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica		

Per determinare il valore di mercato con il procedimento indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi effettuare le seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
- Individuazione dell'utile del promotore;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali.

2.3.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 =$ mesi 0
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 6
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 30

Malgrado le dimensioni dell'intervento, la difficoltà di potere perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce a operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo n_2 .

Per quanto concerne l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$.

2.3.3 Costi di costruzione

2.3.3.1 Costo tecnico di costruzione e relativi costi indiretti

Il costo tecnico unitario di costruzione è stato determinato sinteticamente, ricercando i costi parametrici per tipologia d'opera, come segue:

costo tecnico di costruzione dell'edificio, stimato con procedimento sintetico con riferimento ai costi parametrici desunti pubblicazioni specializzate ²	coefficienti di adeguamento					costo tecnico di costruzione adeguato (€)
	Aggiornamento temporale	ubicazione e contesto	Consistenza	Differenza qualitativa	Coefficiente finale	
<i>albergo tre stelle (D8) (costo camera)</i> 63.790	1,00	0,95	1,10	1,00	1,05	66.980
<i>area scoperta (H3 - 17.300 mq) (al mq)</i> 48	1,00	0,95	1,10	1,00	1,05	50
<i>parte interrata (D5 - 15.000 mq)</i> 465	1,00	0,95	1,10	1,00	1,05	490

I coefficienti di adeguamento utilizzati tengono conto delle differenti caratteristiche fra il caso-tipo preso a riferimento e il caso in stima.

Al costo tecnico complessivo che ne deriva occorre sommare i relativi oneri indiretti:

² Fonte: DEI Prezzi Tipologie Edilizie 2012

- oneri di urbanizzazione: sono calcolati in base alle prescrizioni comunali in materia. Nel caso in esame, gli oneri di urbanizzazione primaria sono pari a € 28,79 mentre quelle di urbanizzazione secondaria sono pari a € 39,70. Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla superficie utile complessiva, misurata al netto delle murature perimetrali e considerando gli accessori al 60% della metratura calcolata. Nella tabella che segue, si riporta il calcolo delle superfici utili

superficie non residenziale (albergo)		sup.lorda	coefficiente	sup.utile
fuori terra	pt-1-2-3-4-5-6	2.380,00	0,90	2.142,00
interrata	piano -1 (uffici)	340	0,95	323,00
accessori (60%)		sup.lorda al 60%	coefficiente	sup.utile
fuori terra	p7 (locali tecnici)	42,6	0,90	38,34
interrata	p -2	204	0,95	193,80
totale				2.697,14

- Contributi concessori sul costo di costruzione: per il Comune di Bari sono pari al 5% del costo di costruzione determinato applicando - alla superficie utile - per la parte fuori terra il costo unitario di € 1.049,90 e per la parte interrata il costo unitario di € 699,93.
- spese generali, per il caso in specie pari al 2% del costo tecnico totale;
- onorari professionali, calcolati in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale (in questo caso, si considera un 8%);
- spese di commercializzazione, in genere variabili fra 1% e 3% ma che sono nulle in questo caso, in quanto un immobile di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore.

Ne deriva:

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte Csc - albergo		66.980	n. camere	48	3.215.040,00
	Costo di costruzione Superfici interrate		490	Mq	680,00	333.200,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte - Area scop. Sistemata Cse		50	mq	3.322,00	166.100,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		68,49	mq	2.697,14	184.727,00
	Contr. conc. sul Costo di Costruzione Oucc (f.terra)	5%	1.049,90	mq	2.180,34	114.457,00
	Contr. conc. sul Costo di Costruzione Oucc (interrata)	5%	699,93	mq	516,80	18.086,00
	Onorari professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	8%		€	3.714.340	297.147,00
	Spese generali Sg = s% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	4.031.610	80.632,00
	Spese di commercializzazione Sc = k% x Vm	0%		€	0	0
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI			[Cc = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]			4.409.389,00

2.3.3.2 Oneri finanziari sul costo di costruzione

Gli oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ CTR } [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: $n = n_2/2 + n_3$ (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera)

$r = 2,10\%$ (pari all'EurIRS³ a $n = 1/2 n_2 + n_3 = 18$ mesi più uno spread del 2%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi)

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti di costruzione		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Costruzione	$Ofc = (Cc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,10%	18,0	4.409.389	60%	83.773,00

2.3.3.3 Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Utile Promotore Costruzione	$Upc = p \times (Cc + Ofc)$	4.409.389,00	83.773,00	4.493.162,00	10%	449.316,00

2.3.4 Costo dell'area

2.3.4.1 Costi diretti e indiretti dell'area

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

³ L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE.

Nel caso in esame, la cubatura complessiva della struttura alberghiera è pari a 9.946,00 mc. Il valore unitario da applicare a tale cubatura viene determinato – sulla base di dati storici⁴ in possesso di questo Ufficio, opportunamente aggiornati ed adeguati – in 65,00 €/mc.

Evidentemente sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri da considerare sono essenzialmente quelli indiretti di trasferimento sul valore dell'area (imposte di registro 8%, ipotecaria 2% e catastale 1%; spese notarili, al 2%, oneri di mediazione assunti pari all'1% in considerazione della dimensione del suolo) per un totale di: **O_{AA} = 14% C_{AA}**

Pertanto i costi dell'area diretti ed indiretti risultano pari a:

COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario €	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area C _{ac}		65,00	mc.	9.946	646.490,00
ONERI	Oneri acquisto area O _{ac}	14%		€	646.490,00	90.509,00
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [C_a = C_{ac} + O_{ac}]						736.999,00

2.3.4.2 Oneri finanziari sul costo dell'area

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$Of = 60\% \text{ CTR } [(1 + r)^n - 1]$$

nella quale: **n = n₁ + n₂ + n₃** (costo dell'area erogato al tempo 0)

$$r = 2,10\% \quad (\text{pari all'EurIRS a } n = n_1 + n_2 + n_3 = 27 \text{ mesi più uno spread del } 2\%, \text{ in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi}).$$

Ne deriva:

ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti dell'area		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Area	Ofa = (Ca) x d x [(1+r) ⁿ - 1]	2,10%	30	736.999,00	60%	23.582,00

2.3.4.3 Utile del Promotore sul costo dell'area

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale anche sul costo dell'area,

⁴ E' stato preso a riferimento il seguente dato storico:
 Parere di congruità su relazione di stima (accordo di collaborazione con il Politecnico di Bari) prot.15791 del 18.12.2012, relativo Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bari 1 con prot. 11823/234/2006, relativa all'immobile da adibire a "Residenza per studenti fuori sede e collegio di eccellenza", ubicato nel comune di Bari – Mungivacca foglio 50 p.la 270.

nella misura del 10%, per le medesime considerazioni già espresse in precedenza.

UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Utile Promotore Area	$Upa = p \times (Ca + Ofa)$	736.999,00	23.582,00	760.581,00	10%	76.058,00

2.3.5 Valore di riproduzione a nuovo

Il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area Cac		65,00	mc.	9.946	646.490,00
ONERI	Oneri acquisto area Oac	14%		€	646.490,00	90.509,00
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Ca = Cac + Oac]						736.999,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo di costruzione Superfici Coperte Csc - albergo		66.980	n. camere	48	3.215.040,00
	Costo di costruzione Superfici interrate		490	Mq	680,00	333.200,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte - Area scop. Sistemata Cse		50	mq	3.322,00	166.100,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		68,49	mq	2.697,14	184.727,00
	Contr. conc. sul Costo di Costruzione Oucc (f.terra)	5%	1.049,90	mq	2.180,34	114.457,00
	Contr. conc. sul Costo di Costruzione Oucc (interrata)	5%	699,93	mq	516,80	18.086,00
	Onorari professionali Op = op% x (ΣCsc+ΣCse)	8%		€	3.714.340	297.147,00
	Spese generali Sg = s% x (ΣCsc+ΣCse+ΣOu)	2%		€	4.031.610	80.632,00
	Spese di commercializzazione Sc = k% x Vm	0%		€	0	0
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI [Cc = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc]						4.409.389,00
ONERI FINANZIARI sui costi diretti e indiretti		Tasso r %	Tempistica (mesi)	Costi €	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri Finanziari Area	$Ofa = (Ca) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,10%	30	736.999,00	60%	23.582,00
Oneri Finanziari Costruzione	$Ofc = (Cc) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,10%	18,0	4.409.389	60%	83.773,00
UTILE DEL PROMOTORE sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	Aliquota P %	Utile €
Utile Promotore Area	$Upa = p \times (Ca + Ofa)$	736.999,00	23.582,00	760.581,00	10%	76.058,00
Utile Promotore Costruzione	$Upc = p \times (Cc + Ofc)$	4.409.389,00	83.773,00	4.493.162,00	10%	449.316,00
Totale costo di produzione						5.779.117,00

2.3.6 Costo di riproduzione deprezzato

Per quanto già detto al precedente punto 3.4 si provvederà a valutare il solo deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Naturalmente si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile può, pertanto, essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica⁵ proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

n_i = vita utile economica della *i*-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della *i*-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

γ_i = incidenza percentuale del costo della *i*-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato:

⁵ Tale formula empirica, nata per edifici industriali, ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento, rappresentato da una curva decrescente con concavità rivolta verso l'asse delle ascisse e quindi con quote di deprezzamento inizialmente meno rapide.

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	100	30	25

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del fabbricato⁶ viene di seguito evidenziata:

Descrizione	Strutture	Finiture	Impianti
Incidenza γ			
Movimenti di terra	0,78%		
Opere in c.a.	15,16%		
Sottofondi	0,64%		
Murature e tamponamenti	1,61%		
Coperture	2,45%		
Intonaci interni ed esterni		0,23%	
Isolamenti e impermeabilizzazioni		0,91%	
Rivestimento in pietra facciate		13,89%	
Opere in acciaio e cristallo		4,72%	
Opere in ferro		0,50%	
Opere varie		0,16%	
Lucernari e copertura portico		2,90%	
Finiture interne		16,25%	
Opere esterne		0,65%	
Impianti			35,44%
Assistenza agli impianti			3,70%
	100,00%	20,64%	40,22%
		39,14%	

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenza determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'edificio oggetto di stima (l'edificio risulta essere stato costruito nel 1990 e ristrutturato nel 2002):

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ
Quota strutture	$\delta_s = [(As+20)^2 / 140-2,86] \gamma_s$	25	100	25,00	20,64	2,39
Quota finiture	$\delta_f = [(As+20)^2 / 140-2,86] \gamma_f$	13	30	43,33	40,22	10,37
Quota impianti	$\delta_i = [(As+20)^2 / 140-2,86] \gamma_i$	13	25	52,00	39,14	13,37
Quota deprezzamento totale		$\delta_{tot} = \sum [(A_i+20)^2 / 140-2,86] \gamma_i$			in c.t. 26,00%	

Naturalmente la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area.

⁶ Fonte: DEI - Prezzi Tipologie Edilizie 2012 - albergo 3 stelle (D8).

Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO - [VR = Ca + Cc + Of + Up]			5.779.117,00
DEPREZZAMENTO	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare (fabbricato) €	Valori €
Costi totali dell'area - $V_a = (C_a + O_{fa} + U_{pa})$			836.639,00
Costi totali di costruzione a nuovo - $V_{nc} = (C_c + O_{fc} + U_{pc})$			4.942.478,00
Deprezzamento complessivo - $D = \delta_{tot} \times V_{nc}$	- 26,00%	4.942.478,00	-1.285.044,00
Valore di mercato stimato con il costo di riproduzione deprezzato - $V_m = V_a + V_{nc} - D$			4.494.073,00

arrotondato ad **€ 4.500.000,00**

(Euro quattromilionicinquecentomila/00)

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato, richiesto dall'Università degli Studi di Bari.

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare si è operato con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (*costo di sostituzione*). L'utilizzo del procedimento del *costo di riproduzione deprezzato* deriva dai seguenti fattori:

- Impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;
- Scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- Impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, tipica della valutazione di immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a

produrlo:

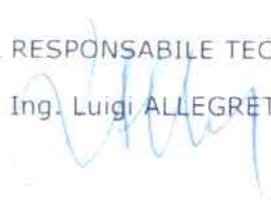
1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Il valore del compendio immobiliare a nuovo, così determinato, è stato poi deprezzato, provvedendo a detrarre dal valore a nuovo il deprezzamento per deterioramento fisico, ossia la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato della piena proprietà, all'attualità, dell'immobile in oggetto - considerato libero da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù - è stato determinato, con ovvi arrotondamenti, in **€ 4.500.000,00 (euro quattromilionicinquecentomila/00)**, da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell'ambito della ordinaria alea estimativa.

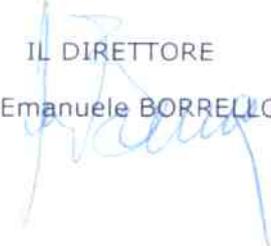
IL RESPONSABILE TECNICO

Ing. Luigi ALLEGRETTA



IL DIRETTORE

Ing. Emanuele BORRELLO⁽¹⁾



⁽¹⁾ titola su delega del Direttore Provinciale Anna Maria Imperato

ALLEGATI

- 1 Inquadramento catastale**
- 2 Ortofoto**
- 3 Documentazione fotografica**



INQUADRAMENTO CATASTALE	
ALLEGATO N°1	scala ridotta
	data gennaio 2016



ORTOFOTO	
ALLEGATO N°2	<i>scala</i> ridotta
	<i>data</i> gennaio 2016



FOTO 1: VISTA EDIFICIO DA VIA CELSO ULPIANI



FOTO 2: INGRESSO PRINCIPALE HOTEL

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N°3	<i>scala</i>
	<i>data</i> gennaio 2016