

Sistema di gestione per la Qualità certificato UNI EN ISO 9001

Ing. Davide Sechi

davide@porcusechi.it - ing.davide.sechi@pec.it - cell. 328 0781928

PERIZIA PER LA STIMA DI UN IMMOBILE SITO IN VIA ONROCO N° 5, ORISTANO (OR)

Committente e proprietario: Comune di Oristano

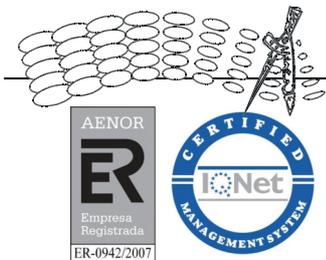
RELAZIONE TECNICA

Oristano, 02.06.2024

Il Tecnico

Ing. Davide Sechi





RELAZIONE TECNICA PER LA STIMA DI UN IMMOBILE SITO IN VIA ONROCO N° 5, ORISTANO (OR)

Committente e proprietario: Comune di Oristano

Indice

- 1) Premesse
- 2) Identificazione e descrizione dell'immobile
- 3) Metodi di stima applicati
- 4) Stima diretta sintetico-comparativa
- 5) Stima mediante il valore di trasformazione
- 6) Determinazione del valore di mercato

1) Premesse

Il sottoscritto Ing. Davide Sechi, iscritto all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Oristano ed operante nel settore delle consulenze tecniche da oltre 30 anni, ha ricevuto l'incarico per la stima dell'immobile in epigrafe con Determinazione N° 1705 del 29.12.2023 della Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse, Dott.ssa M. Rimedia Chergia.

La stima richiesta, relativa al più probabile valore di mercato dell'immobile, è finalizzata all'alienazione, da parte del Comune di Oristano, attuale proprietario, dell'immobile mediante apposita procedura con modalità da definire.

Il sottoscritto ha eseguito N° 2 sopralluoghi dell'immobile, compreso un apposito rilevato topografico strumentale, mediante GPS di precisione, al fine di verificarne le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché le reali dimensionali geometriche, da riscontrare con le informazioni già disponibili e gli elaborati grafici e planimetrici preesistenti (Visure, Mappe e Planimetrie Catastali; Elab. *D.3_NTA_PPCS_Oristano_STRALCIO AREE SPECIALI*, Elab. *D.3.1_Schede-Aree-speciali_STRALCIO AS06* (desunti dai vigenti Strumenti Urbanistici del Comune di Oristano).

Inoltre, sono state svolte apposite indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da utilizzare per la stima richiesta. Tali indagini si sono basate sui dati desunti da specifici colloqui con operatori specializzati del settore e sulle recentissime esperienze professionali del sottoscritto, basate su interventi edilizi di ristrutturazione e riqualificazione, compresa la demolizione e ricostruzione, di immobili aventi caratteristiche assolutamente comparabili con quelle dell'edificio oggetto della presente Perizia.

I risultati delle suddette indagini e valutazioni, i dati di consistenza ed i parametri utilizzati, i criteri di stima adottati ed i relativi conteggi sono esposti nel seguito della presente relazione.

2) Identificazione e descrizione dell'immobile

2.1) Situazione catastale

L'immobile oggetto della Perizia, sito in Via Onroco N° 5, Oristano (OR), è attualmente identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 14, Mappale 998, subalterno 6 della Zona Censuaria 1, Comune di Oristano, (unità collabente), come da estratto seguente:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	998	6			unità collabenti				

Intestatario e proprietario: Comune di Oristano per 1.000/1.000.

In precedenza, gli identificativi catastali, da cui si possono ancora desumere le relative consistenze, erano i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	998	3			area urbana		427 m ²		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	998	4	1		A/3	1	6 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 387,34

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	998	5	1		A/4	1	4 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 165,27

2.2) Situazione edilizia

L'immobile, oggetto di valutazione, è ubicato nella zona Est del Centro Storico di Oristano. Si tratta dei residui di un vecchio fabbricato ormai completamente in rovina, del quale restano le murature esterne e parte di quelle interne, nonché alcune porzioni di volte. Dette murature sono realizzate in muratura di laterizi pieni con inserti di blocchi in pietra al piano terra, le volte residue tutte in mattoni laterizi pieni. Alcune porzioni di muratura sono in mattoni di terra cruda, come le poche porzioni residue del piano superiore. Tutta la copertura del piano superiore, verosimilmente realizzata con orditura in legno e sovrastante manto in tegole, risulta crollata all'interno dell'edificio.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è classificabile come "*a muratura portante*" ma l'attuale degrado delle componenti edilizie residue (murature e porzioni di volte) non consentiranno di utilizzare nella riqualificazione dell'edificio stesso (se non in modo molto parziale), tali precedenti caratteristiche portanti.

Non essendo praticabile la demolizione e ricostruzione, in conseguenza del Decreto di Tutela per interesse storico dell'immobile "Ex orfanotrofio delle sorelle di S. Giuseppe" Prot. MIBAC 2443 del 17.08.2015 (allegato), il recupero dell'edificio comporterà un intervento molto complesso ed oneroso. Detto intervento dovrà comprendere tutti gli aspetti costruttivi necessari: edilizio in generale col recupero delle peculiarità storico-architettoniche nel rispetto delle caratteristiche preesistenti, strutturale, funzionale ed impiantistico. Il tutto con la supervisione e la direzione lavori di un tecnico qualificato (Architetto).

Nel recupero (con inevitabile parziale ricostruzione) sarà necessario rispettare la tipologia costruttiva originaria, utilizzando prevalentemente murature portanti. Si farà adeguato uso del conglomerato cementizio armato e/o dell'acciaio, limitatamente a soluzioni inevitabili e finalizzate a salvaguardare le porzioni originarie residue.

L'immobile (lotto) ha forma trapezoidale allungata in direzione Nord-Ovest / Sud-Est, con giacitura approssimativamente piana: il dislivello tra il limite Nord-Ovest e quello Sud-Est è di circa 45 cm. Prospetta a Nord-Est e Sud-Est con la Via Onroco, mentre gli altri lati confinano con proprietà diverse in parte in aderenza con gli edifici ed in parte coi cortili di fabbricati a destinazione residenziale.

I residui delle murature interne testimoniano la distribuzione degli ambienti come nella precedente configurazione: i vani principali prospettano sia sulla strada pubblica, che

sul cortile. Le planimetrie catastali disponibili riferite agli ex subalterni 4 e 5 (risalenti all'anno 1940), non appaiono rappresentative della situazione reale, in quanto non facilmente riconducibili alla stessa. Infatti, considerati i riferimenti alla Via Martignano, salvo diverse configurazioni della viabilità in passato, tali planimetrie non sembrano riferibili all'immobile oggetto della stima.

Per le finalità della presente Perizia si ritiene non necessario procedere al rilievo di dettaglio della distribuzione interna (ovviamente limitato a quanto ancora riscontrabile *in situ*), anche perché i dissesti in atto (soprattutto al piano primo, praticamente inesistente) non consentirebbero una rappresentazione sufficientemente attendibile.

L'immobile è totalmente privo di impianti.

L'area libera si presenta completamente invasa dalla vegetazione spontanea.

Per la rappresentazione reale d'insieme ed i particolari costruttivi dell'immobile allo stato attuale, si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata.

2.3) Situazione urbanistica e dimensionale

L'immobile in questione, secondo le vigenti norme edilizie, ricade in zona "A - Centro Storico" individuato come "B Risanamento Conservativo" in particolare sottozona B2, ove le indicazioni di piano prescrivono:

“Edifici parzialmente diroccati od in fase di progressivo crollo per i quali l'intervento di risanamento e di ricostruzione anche se limitato a parti dell'edificio stesso dovrà essere assoggettato a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, ai volumi ed alla conservazione e ripristino degli elementi architettonici). Le soluzioni proposte dovranno far riferimento a documentazioni storiche d'archivio, a documentazioni fotografiche o catastali relative alle preesistenze.”

Il fabbricato ricadente nel suddetto comparto risulta pertanto destinato ai soli interventi di risanamento nel rispetto dei contenuti della relativa **D.3.1_Schede-Aree-speciali_STRALCIO AS06**:

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'intervento è il ripristino della completezza dell'isolato e la ricostituzione del fronte prospettante lo slargo lungo via Angioi, elemento dello spazio pubblico urbano da valorizzare anche attraverso una adeguata qualificazione degli edifici circostanti.

Confermare con l'intervento gli allineamenti verticali presenti attualmente sullo spazio pubblico, con specifica attenzione alle modalità di articolazione del volume edilizio previsto sullo slargo di via Angioi. In particolare, la collocazione degli accessi al piano terra sullo spazio pubblico dovrà evidenziare il ruolo urbano dello slargo su via Angioi della via Onroco.

Prescrizioni Specifiche

La trasformazione dell'organismo edilizio è disciplinata dalle norme relative al tessuto TP per edifici con tipologia Pac e con le seguenti precisazioni:

- La ricostruzione volumetrica deve essere realizzata sulle tracce/permanenze rilevate in situ dell'edificazione preesistente e deve essere mantenuto il rapporto tra volumi preesistenti e spazi liberi entro il lotto.
 - Andranno mantenuti l'allineamento sullo spazio pubblico, la tipologia edilizia e le permanenze di valore architettonico e/o testimoniale, la tessitura compositiva del fronte principale, archi di scarico, volte, cornici e paraste e altri elementi riscontrabili all'interno dell'edificio.
 - Deve essere riqualificata l'area cortilizia e mantenuta l'unitarietà dello spazio aperto, non è pertanto consentito il frazionamento dell'area di pertinenza;
 - Sui fronti stradali non è consentita la realizzazione di portici, logge o altri elementi di articolazione volumetrica che contraddicano la compattezza del volume.
- Sono permessi, rispetto al piano della facciata, aggetti calpestabili sul prospetto principale, mentre non sono permessi sul prospetto laterale su via Onroco.

Ovviamente, colori e finiture dei prospetti dovranno essere conformi agli indirizzi desunti dal "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro" del Comune di Oristano.

Nella zona interessata le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate.

La consistenza dell'immobile risulta sia dalla documentazione ufficiale disponibile (prevalentemente catastale) che dai rilevi topografici di precisione effettuati dal sottoscritto, secondo la tabella seguente.

Descrizione	Piano	Altezza Interna (m)	Consistenza	Volume
Area totale	Terra	//	Catastale: 427 mq	//
			Rilevata: 445 mq	
Superficie coperta	Terra	2,90 m (netta)	Scheda D.3.1-AS06: 254 mq	889 mc (h = 3,50 m)
			Rilevata: 272 mq	952 mc
Superficie coperta	Primo	non rilevabile	Scheda D.3.1-AS06: 254 mq	889 mc (h = 3,50 m)
			Rilevata: 272 mq	952 mc
Area scoperta	Terra	//	Scheda D.3.1-AS06: 173 mq	//
			Rilevata: 173 mq	
Totale	//	//	Documentale: 508 mq	Scheda D.3.1-AS06: 1.778 mc
			Rilevata: 544 mq	1.904 mc

Note alla Tabella A:

- a) Il volume è calcolato sulla base dell'altezza massima desunta dalla *Scheda D.3.1-AS06*, pari a 7,00 m.
- b) Alcuni valori differiscono di poche unità per effetto delle approssimazioni nei calcoli.
- c) Le superfici rilevate topograficamente mediante GPS risultano superiori a quelle desunte dai documenti ufficiali disponibili. Essendo le prime più vantaggiose ai fini commerciali, esse saranno utilizzate per la stima. In fase realizzativa sarà necessaria la Perizia Giurata

di un Tecnico abilitato per poterle effettivamente applicare anche nel Progetto di ristrutturazione/ricostruzione.

- d) Per il calcolo dei volumi, come indicato anche nella Scheda D.3.1-AS06, è stata utilizzata l'altezza massima della Zona, pari a 7,00 m.

3) Metodi di stima applicati

L'obiettivo del procedimento di stima è il valore unitario di mercato espresso in Euro/metro quadro che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere per beni simili disponibili sul mercato immobiliare.

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, al fine di permettere al Comune di Oristano di poter alienare l'immobile a soggetti privati, con procedura ancora da definire e, comunque, non significativa nell'ambito della presente Relazione.

Il valore delle aree sarà determinato calcolando la media tra i due risultati ottenuti col metodo estimativo diretto (detto anche "*sintetico-comparativo*") ed il metodo analitico indiretto (detto anche "*metodo di trasformazione*") basato sul valore a costo di ricostruzione.

Il metodo estimativo diretto "*sintetico-comparativo*" consistente sostanzialmente nell'individuare, mediante indagine di mercato (dati noti o reperiti presso operatori specialistici del settore immobiliare) su beni analoghi o assimilabili alle aree oggetto di stima, applicando eventuali coefficienti correttivi per considerare caratteristiche particolari degli immobili in esame o costi aggiuntivi non trascurabili

Il metodo analitico indiretto del valore di trasformazione, consiste invece nella determinazione della differenza tra il valore commerciale dell'edificio realizzabile e il costo di costruzione dello stesso edificio comprensivo di tutti gli oneri necessari. Nel caso specifico, dovendo ipotizzare l'intervento di un operatore economico professionale (in altri termini, un'Impresa che si assuma l'onere dell'operazione immobiliare) non verrà considerato il costo dell'I.V.A. che, per un siffatto operatore, rappresenta solo una partita di giro e non un costo reale.

I valori ottenuti con i due differenti procedimenti di stima saranno considerati economicamente raffrontabili, quindi mediati tra loro, se la loro differenza sarà inferiore al 10%, come indicato dalle procedure classiche dei metodi di stima. L'importo medio ottenuto, rappresenterà il più probabile valore unitario di mercato delle aree.

4) Stima diretta sintetico-comparativa

A tal fine sono state svolte le opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi attraverso diverse tipologie di fonti:

- dati storici recenti desunti direttamente da transazioni o aste, perizie di stima, etc. con riferimento ad immobili simili a quello in oggetto;
- interviste ad enti e ad operatori immobiliari specializzati per mezzo delle quali sono stati ricavati dati storici già filtrati su transazioni avvenute;
- offerte di vendita di immobili desunte da quotidiani o altre pubblicazioni, da siti internet e agenzie immobiliari, ecc..

Fra le molteplici proposte individuate sul mercato attuale, sono state scelte le seguenti situazioni, significative perché confrontabili (ameno parzialmente) con quella oggetto della Perizia:

- **4.1** – Immobile in centro storico da demolire e ricostruire.
Prezzo di vendita: 300.000 €
Superficie lotto 570 mq – Superficie coperta 300 mq
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 526 €/mq
- **4.2** – Terreno edificabile in centro storico
Prezzo di vendita: 1.000.000 €
Superficie lotto 1.000 mq
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 1.000 €/mq
- **4.3** – Immobile in centro storico da demolire e ricostruire o ristrutturare pesantemente
Prezzo di vendita: 350.000 €
Superficie lotto 500 mq – Superficie coperta 330 mq
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 700 €/mq
- **4.4** – Immobile in centro storico da demolire e ricostruire o ristrutturare pesantemente
Prezzo di vendita: 265.000 €
Superficie lotto 270 mq – Superficie coperta 110 mq (due livelli: 110+110 = 220 mq)
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 981 €/mq
- **4.5** – Immobile in centro storico da ristrutturare
Prezzo di vendita: 310.000 €
Superficie lotto 330 mq – Superficie coperta 364 mq (due livelli: 218+146 = 364 mq)
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 939 €/mq
- **4.6** – Immobile in centro storico da ristrutturare
Prezzo di vendita: 240.000 €
Superficie lotto 220 mq – Superficie coperta 300 mq (tre livelli: 120+100+80 = 300 mq)
Valore unitario terreno (onnicomprensivo): 1.090 €/mq

Tra i casi precedenti, i numeri **4.1** e **4.3** risultano particolarmente significativi per l'indagine di mercato. Infatti, di tratta di edifici in situazione di grave dissesto, tale da doverne considerarne la demolizione totale, ubicati nel Centro Storico. Essi, però, non sono condizionati dai vincoli imposti dal Decreto di Tutela per interesse storico che, invece, sono vigenti per l'edificio in questione.

Ne discende che, anche in seguito al confronto con svariati operatori immobiliari specializzati, il prezzo del terreno ricavato dalla media tra i suddetti casi 4.1 e 4.3 (pari a 613 €/mq) risulti eccessivo per l'immobile oggetto di stima. Infatti, le particolarità e difficoltà tecniche conseguenti all'esigenza di rispettare le prescrizioni derivanti dalle Norme del P.P.C.S. e del suddetto vincolo di Tutela, comporteranno costi particolarmente alti che non possono non influire sul valore di mercato dell'immobile di Via Onroco.

In altri termini, l'operatore economico che dovesse affrontare l'operazione di riqualificazione dell'edificio oggetto della presente Perizia a fini di lucro, dovrebbe poter acquisire l'immobile ad un prezzo contenuto che gli consenta, dopo l'intervento edilizio, di poter trarre un adeguato guadagno dall'intera operazione.

Il riferimento all'operatore economico è pressoché obbligatorio, perché l'eventuale soggetto che volesse affrontare l'intervento "privatamente" sarebbe verosimilmente legato ad interessi specifici non generalizzabili e, comunque, dovrebbe ricorrere all'intervento di un'Impresa. Da cui il ritorno inevitabile alla presenza dell'operatore economico suddetto.

Per quanto precede, sulla base delle indagini di mercato effettuate presso operatori e siti specializzati sui dei prezzi medi proposti e corrisposti per l'acquisizione di aree simili, si rileva che il prezzo unitario stimabile per la sola area edificabile (trascurando la presenza dell'edificio), sia pari a **V1 = 500,00 €/mq.**

5) STIMA COL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il metodo di stima mediante il valore di trasformazione si basa sull'analisi delle spese che un imprenditore ordinario sosterebbe per la ricostruzione e/o recupero di un edificio avente le stesse caratteristiche dell'edificio originario ricostruito o ristrutturato in zone urbanistiche simili, quindi gravate da vincoli assimilabili a quelli del caso in questione.

Il valore finale commerciale dell'immobile ed i costi messi a base dei conteggi effettuati (sostenuti dall'imprenditore – operatore economico) sono attualizzati al momento della stima, considerato il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori, quantificabile in 12 mesi complessivi, gli interessi saranno calcolati sul periodo medio di 6 mesi.

Pertanto il valore dell'area scaturisce dall'elaborazione dei seguenti elementi tecnici ed economici:

Vo = valore ordinario di mercato attualizzato dell'immobile realizzabile sull'area al lordo del terreno di sedime;

C = costo di costruzione (inteso come importo totale dei lavori necessari per la realizzazione dell'edificio);

O = oneri da corrispondere al Comune per il costo di costruzione (tutte le Zone) e le opere di urbanizzazione (Zone A e B). Il calcolo dettagliato di tali oneri può essere effettuato solo sulla base dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso dell'immobile ricostruito. Quindi, in questa fase, si può adottare un valore medio pari a 10 €/mc;

P = spese per Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza, Collaudo, Accatastamento, APE e altre Spese Tecniche. Considerata la particolarità dell'immobile e l'oggettiva difficoltà tecnica dell'intervento, che richiederà molteplici professionalità (Architetto, Ingegnere strutturista ed Ingegnere impiantista, ecc.) è corretto considerare la percentuale delle Spese Tecniche pari almeno all'8%;

S = spese amministrative e generali, quantificabili nel 2%;

Ic = interessi sulle anticipazioni di capitali per 6 mesi, quantificabili nel 6% (valore prudenziale per i mutui edilizi residenziali, riversabili sull'acquirente ultimo);

U = utile lordo dell'imprenditore – operatore economico, stimabile nel 15% (N.B.: nei costi di costruzione è già compreso l'utile del 10% dell'Impresa realizzatrice).

Va = Valore dell'Area.

Il valore dell'area Va scaturisce quindi dalla seguente espressione che chiameremo:

$Va = Vo$ (valore di mercato) - Vo (costo di trasformazione):

$$Va = Vo - (C+O+P+S/Ic+U)$$

I valori e le percentuali utilizzati sono stati ricavati dalle seguenti fonti:

- indagini di mercato presso operatori specializzati del settore (Agenti Immobiliari, Imprenditori Edili, Tecnici Professionisti, ecc.);
- per l'individuazione del **valore di mercato Vo** l'indagine è stata rivolta alla ricerca dei valori di mercato riguardanti fabbricati con destinazione residenziale oggetto di

compravendita nel mercato immobiliare locale e quello provinciale, con tipologie assimilabili a quella che risulterà al termine dell'intervento di recupero. Sono stati valutati anche i dati pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso specifico il valore massimo indicato è pari a 2.150 €/mq. Tale valore scaturisce dai dati delle compravendite degli immobili residenziali in Centro Storico definiti in condizioni OTTIME.

L'immobile di cui trattasi, da realizzarsi con un intervento di recupero e ricostruzione dovrà essere definito NUOVO, con la seguente distinzione rispetto alla definizione OTTIMO (riferita ad edifici esistenti): in conformità alla Norme attuali ed alle esigenze del mercato il nuovo edificio dovrà essere: antisismico, in categoria energetica A4 / N.Z.E.B. (*Near Zero Energy Building*) cioè a consumo energetico pressoché nullo) e dotato di tutte le tecnologie edilizie ed impiantistiche più recenti. Tali esigenze, assolutamente imprescindibili, comportano un costo di costruzione talmente elevato da non consentire assolutamente la vendita al prezzo indicato dall'O.M.I. per le attuali transazioni.

Alla luce delle precedenti considerazioni, riferite soprattutto alle caratteristiche tecniche dell'immobile nuovo ed alle difficoltà costruttive imposte dal vincolo di recupero (col divieto di demolizione integrale), l'intervento dovrà necessariamente tendere a realizzare un edificio di pregio elevato, giustificato anche dalla particolare posizione (si consideri anche la piazzetta antistante l'immobile) e dalla possibilità di configurare diverse destinazioni urbanistiche (commerciale al piano terra, residenziale al primo piano, con ampia area libera disponibile per parcheggio o altre funzionalità (si rammenta che il parcheggio, nella Zona, è monetizzabile). Per quanto precede, si ritiene che il valore massimo pubblicato dall'O.M.I. sia riduttivo e non applicabile in questo caso. Infatti, i costi dell'intervento, come si vedrà nel seguito, porteranno inevitabilmente ad un prezzo unitario commerciale decisamente superiore.

- conoscenza diretta del sottoscritto dell'attività edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione (strettamente assimilabile alla ricostruzione e recupero necessari nel caso specifico). Con specifico riferimento, per il **costo di costruzione C** dei fabbricati con destinazione residenziale, ad un analogo intervento recentemente realizzato nel Centro Storico di un paese dell'Oristanese;

La quantificazione concreta dei parametri necessari alla stima scaturisce dalle seguenti considerazioni e valutazioni.

- **Vo – Valore ordinario di mercato attualizzato dell'immobile**

Il prezzo unitario di mercato che si ritiene corretto nel caso specifico è pari a **2.800 €/mq**, da applicare all'immobile riqualificato, a preferibile destinazione residenziale, considerata la maggiore richiesta specifica (sia in compravendita che in affitto) e la significativa presenza di locali commerciali disponibili. Come si evince dalla Scheda D.3.1_Schede-Aree-speciali_STRALCIO AS06, il piano terra ed il primo piano potranno avere la medesima superficie, pari a 272 mq. L'area scoperta è pari a 173 mq (inferiore a 272 mq, per cui si applica il coefficiente 10%).

Inoltre, sulla base delle Norme UNI 10750:2005 e D.P.R. N° 138/98, dalle quali si ricavano i seguenti coefficienti riduttivi:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande
- 50 % dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti con i locali residenziali dell'abitazione;
- 25 % dei suddetti vani accessori qualora non comunicanti;
- 10 % della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile fino alla superficie dei vani principali ed accessori direttamente connessi:
- 2% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile eccedente la superficie dei vani principali ed accessori direttamente connessi.

Nel caso specifico, l'applicazione dei dati e Norme che precedono porta al seguente valore di mercato totale:

$$\mathbf{Vo} = (2 * 272,00 + 0,10 * 173,00) \text{ mq} * 2.800 \text{ €/mq} = \mathbf{1.571.640,00 \text{ €}}$$

- **C – Costo di costruzione**

Il costo di costruzione, dedotto dall'indagine di mercato e dalle conoscenze dirette del sottoscritto, risulta pari a 545,00 €/mc.

Nel caso specifico, l'applicazione dei dati e delle Norme che precedono porta al seguente importo totale:

$$\mathbf{C} = 1.904,00 \text{ mc} * 545 \text{ €/mc} = \mathbf{1.037.680,00 \text{ €}}$$

- **O – Oneri per costo di costruzione ed opere di urbanizzazione**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$O = 1.904,00 \text{ mc} * 10 \text{ €/mc} = \mathbf{19.040,00 \text{ €}}$$

- **P – Spese Tecniche**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$P = 1.037.680,00 * 0,08 = \mathbf{83.014,40 \text{ €}}$$

- **S – Spese amministrative e generali**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$S = 1.037.680,00 * 0,02 = \mathbf{20.753,60 \text{ €}}$$

- **Ic – Interessi sulle anticipazioni**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$Ic = (C+O+P+S) * 0,06 / 2 = \mathbf{34.814,64 \text{ €}}$$

- **U – Utile lordo dell'imprenditore – operatore economico**

Per quanto illustrato in precedenza, si ha:

$$Ic = (C+O+P+S) * 0,15 = \mathbf{174.073,20 \text{ €}}$$

- **Va – Valore dell'Area**

$$Va = Vo - (C+O+P+S+Ic+U)$$

$$Va = 1.571.640,00 - (1.037.680,00+19.040,00+83.014,40+20.753,60+34.814,64+174.073,20)$$

$$Va = \mathbf{1.571,640 - 1.369.375,54) = 202.264,16 \text{ €}}$$

Riportando al valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie del lotto, il valore totale dell'area ricavato col metodo di trasformazione, si ha:

$$V2 = \mathbf{202.264,16 \text{ €} / 445 \text{ mq} = 455,00 \text{ €/mq}}$$

6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I valori ottenuti con i due differenti procedimenti di stima (Paragrafi 4 e 5), nel rispetto delle procedure classiche dei metodi di stima, sono economicamente confrontabili perché differiscono tra loro meno del 10%.

Da quanto precede consegue che il più probabile ed attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Perizia di stima sia pari alla media aritmetica dei valori determinati con i due metodi di stima:

- Stima diretta sintetico-comparativa: **V1 = 500,00 €/mq.**
- Stima col valore di trasformazione: **V2 = 455,00 €/mq**

Dalla media aritmetica dei N° 2 valori precedenti si ottiene il più probabile ed attuale valore di mercato:

$$V_m = (500,00 + 455,00) / 2 = \text{Euro } 477,50 \text{ mq.}$$

Applicando il suddetto valore all'intera area oggetto di stima, si ottiene:

$$V = 477,50 \text{ €/mq} * 445 \text{ mq} = 212.487,50 \text{ €}$$

(diconsi Euro duecentododicimilaquattrocentoottantasette/50).

Allegati:

- **Documentazione Catastale**

-  F.14 OR EdM m. 998 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR ELAB PLAN m. 998 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR m. 998 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR m. 998 sub. 3 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR m. 998 sub. 4 - A3 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR m. 998 sub. 5 - A4 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR m. 998 sub. 6 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR PLAN URB m. 998 sub. 4 - A3 Piazza Onroco.pdf
-  F.14 OR PLAN URB m. 998 sub. 5 - A3 Piazza Onroco.pdf
-  Variazione in collabente.pdf
-  Vecchio Estratto di mappa.pdf

- **Documentazione Urbanistica**

-  D.3.1_Schede-Aree-speciali_STRALCIO AS06.pdf
-  D.3_NTA_PPCS_Oristano_STRALCIO AREE SPECIALI.pdf
-  SCHEDE UNITA' EDILIZIE ISO28UE05.pdf
-  Vecchio Piano Particolareggiato.pdf

- **Altri documenti**

-  2015 MIBAC Declaratoria interesse storico.pdf
-  2017 Rep. 5487 MIBAC - Autorizzazione all'alienazione.pdf
-  AdE OMI - Oristano CENTRO STORICO - 2^ sem. 2023 COMMERCIALE.pdf
-  AdE OMI - Oristano CENTRO STORICO - 2^ sem. 2023 RESIDENZIALE.pdf
-  Sovrapposizione Mappa Catastale - Rilievo.pdf

- **Documentazione fotografica**

Oristano, 02.06.2024

**Il Tecnico
Ing. Davide Sechi**

