

⇒ DESCRIZIONE FABBRICATO IN BASE AL SOPRALLUOGO

L'immobile ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità (anno 2023) senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1979 e dell'ultimo intervento di ristrutturazione dell'anno 2001.

Il fabbricato è costituito da un **piano seminterrato**, da un **piano terra**, da un **piano primo**, da un **piano secondo** e da un **piano terzo** collegati tramite una scala interna.

Per quanto riguarda, invece, il computo della superficie commerciale il Consulente ha rispettato le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n°138 dove l'unità di consistenza di un fabbricato è dato dal **metro quadrato di superficie catastale**, di cui all'allegato B, mentre l'estensione risulta pari alla **somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con quella relativa alla superficie delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente omogeneizzate con coefficienti di ragguaglio**, come riportato nell'allegato C del precitato decreto.

Di seguito si riporta la descrizione e determinazione della superficie del cespite immobiliare (vedere allegato n°28 - planimetria catastale).

- Il **piano seminterrato** ha un'altezza media di circa **2,90 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da vari locali destinati a laboratorio cucina, centrale idrica, deposito acqua, deposito alimenti, n°2 bagni per personale, centrale termica, n°5 disimpegni, vano trattamento aria, n°2 ripostigli, un deposito alimenti, vano motore, un antibagno collegato a n°2 bagni per uomini, un antibagno collegato a n°3 bagni per donne, n°2 vani scala interni, per una superficie commerciale di circa **299,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni) (vedere allegato n°29 - foto interne) (vedere tabella n°1).

TABELLA N°1 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SEMINTERRATO (con scale)	598,94	50	299,47
TOTALE	598,94	-	299,47
TOTALE (arrofondato)	599,00	-	299,00

- Il **piano terra** ha un'altezza media di circa **3,60 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da n°2 vani scala, un ascensore, un ingresso accettazione comunicante con terrazzi, un ufficio, un soggiorno, n°2 sale ristoranti, n°2 vani distribuzione, un vano preparazione, n°2 cucine, un office, un vano frigo, una dispensa, per una superficie commerciale di circa **920,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale che è un elemento di collegamento verticale interno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta

attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano seminterrato) (vedere allegato n°30 - foto interne) (vedere tabella n°2).

TABELLA N°2 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERRA (senza n°1 scala)	905,01	100	905,01
TERRAZZI	96,53	-	0,00
TERRAZZI (I° ragguaglio)	25,00	30	7,50
TERRAZZI (II° ragguaglio)	71,53	10	7,15
TOTALE	1.001,54	-	919,66
TOTALE (arrotondato)	1.002,00	-	920,00

- Il piano primo ha un'altezza media di circa **3,00 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, n°4 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un terrazzo, n°2 camere collegate al rispettivo bagno e comunicanti con un balcone insieme ad un terrazzo, n°3 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un balcone, per una superficie commerciale di circa **307,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) (vedere allegato n°31 - foto interne) (vedere tabella n°3).

TABELLA N°3 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO PRIMO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
TERRAZZI	534,95	-	0,00
BALCONI	24,20	-	0,00
TERRAZZI E BALCONI (I° ragguaglio)	25,00	30	7,50
TERRAZZI E BALCONI (II° ragguaglio)	534,15	10	53,41
TOTALE	805,45	-	307,21
TOTALE (arrotondato)	805,00	-	307,00

- Il piano secondo ha un'altezza media di circa **3,00 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, n°4 camere collegate con i rispettivi bagni, n°5 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un balcone, per una superficie commerciale di circa **254,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) (vedere allegato n°32 - foto interne) (vedere tabella n°4).

TABELLA N°4 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SECONDO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
BALCONI	24,20	-	0,00
BALCONI (I° ragguaglio)	24,20	30	7,26
BALCONI (II° ragguaglio)	0,00	10	0,00
TOTALE	270,50	-	253,56
TOTALE (arrotondato)	270,00	-	254,00

- Il **piano terzo** ha un'altezza media di circa **2,70 metri lineari** (la misurazione si riferisce al colmo) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, un ripostiglio, n°7 camere collegate con i rispettivi bagni, per una superficie commerciale di circa **246,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) **(vedere allegato n°33 - foto interne) (vedere tabella n°5).**

TABELLA N°5 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERZO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
TOTALE	246,30	-	246,30
TOTALE (arrotondato)	246,00	-	246,00

A seguito del sopralluogo, il Consulente ha effettuato anche una stima particolareggiata consistente in un'analisi delle caratteristiche qualitative delle unità immobiliari, attraverso la quale si è ottenuta una rappresentazione esaustiva del bene.

Infatti con la suddetta stima è stato possibile raggiungere una valutazione puntuale che ha come riferimento il reale mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche qualitative del fabbricato sopra descritto.

- Lo **stato conservativo** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile, basato sulla condizione e sullo stato di manutenzione, con una notevole influenza sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

Infatti il fabbricato presenta un **buon livello** di conservazione al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale **(vedere allegato n°34 - foto esterna).**

L'unica questione tecnica da segnalare è la presenza in corrispondenza di una parete dell'edificio della lunghezza di circa 10 metri lineari posizionata all'esterno del piano terra di n°3 crepe e negli stessi punti anche all'interno del locale destinato a soggiorno; inoltre è presente una crepa nel pavimento (vedere allegato n°35 - foto esterna ed interna).

Pertanto questo stato fisico sarà tenuto in considerazione durante la valutazione economica dell'edificio.

- La **qualità delle finiture** è una caratteristica tipologica che ha come scopo quello di valutare il livello dei materiali e l'accuratezza della tecnica di posa in opera, riferendosi ai rivestimenti interni (atrio e corpo scale), alla pavimentazione, ai rivestimenti servizi (bagni e cucina), rivestimenti (pareti e soffitti), serramenti ed infissi.

Infatti le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti **normali**, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (**intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari**), mentre i serramenti esterni sono **normali**, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (**serrandine in plastica e serrande metalliche**).

La pavimentazione delle camere, dei bagni, del ristorante e di altri accessori sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (marmo); i rivestimenti servizi (bagni) sono di **pregio**, composti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono **normali**, realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno).

Pertanto le finiture esterne ed interne dell'unità immobiliare sono di **buona qualità**.

- Gli **impianti ad uso esclusivo** sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile.

Infatti la dotazione è **buona**, nel senso che sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico - sanitario, telefonico, citofonico, antenna TV centralizzata, fognario e di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'edificio; gli impianti hanno un **buon** livello di manutenzione e di conservazione.

- La **qualità distributiva e la funzionalità degli ambienti** tiene conto delle dimensioni, della forma e della disposizione dei locali all'interno del fabbricato unifamiliare.

Infatti l'immobile è dotato di una qualità distributiva e funzionale di livello **buono**, in linea con l'ordinarietà che si dovrebbe avere da un ristorante ed albergo, contribuendo in maniera rilevante sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

- La **dotazione di pertinenze accessorie**, come la presenza di un parcheggio riservato dell'immobile, le pertinenze esclusive di ornamento e di servizio, influisce in maniera considerevole sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

Il fabbricato è dotato di uno spazio esterno (corte) destinato al parcheggio delle autovetture degli ospiti, mentre per un'altra parte risulta piantumato (**vedere allegato n°34 - foto esterna**).



- Le **caratteristiche posizionali** sono relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio di riferimento e sono date dal livello di piano dell'unità immobiliari, dalla luminosità, dall'affaccio e dalla panoramicità.

Le suddette qualità specifiche descrivono il livello di qualità del fabbricato rispetto allo spazio ambientale limitrofo, variandone il prezzo.

L'immobile adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo collegati tramite due scale interne dal piano seminterrato al piano terra, da un altro vano di scala con un ascensore dal piano terra al piano terzo.

I locali delle varie unità immobiliari sono dotati di una **buona luminosità** e perciò non vi è la necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne.

Comunque nel complesso garantiscono un **buon livello di vivibilità** nel senso generale del termine, nonché un'**apprezzabile tranquillità** dal contesto ambientale locale; a questo va aggiunto la possibilità per gli ospiti che frequentano l'albergo di avere a disposizione balconi e terrazzi nei vari piani del fabbricato, con il quale si può usufruire di una splendida panoramicità verso la zona circostante.

L'edificio è circondato da una corte con qualche specie botanica di particolare pregio a livello del quale in uno spazio delimitato da un pergolato si possono trascorrere piacevoli, nonché confortanti pranzi e/o cene all'aperto (**vedere allegato n°36 - foto esterna**).

Quindi il fabbricato è dotato di caratteristiche posizionali con un **buon livello di qualità**.

- L'**inquinamento** è una caratteristica ambientale che mira ad evidenziare la presenza di un'alterazione del contesto dove si colloca l'immobile, inducendo una variazione di prezzo. L'inserimento dell'inquinamento ha valore esemplificativo per tutte le altre caratteristiche qualitative, che portano un peggioramento della situazione ed una diminuzione di prezzo degli immobili.

Ad esempio l'inquinamento da traffico veicolare può presentare diverse modalità (acustico, atmosferico, ecc.), vari componenti e differenti livelli di concentrazione.

Talvolta l'inquinamento è riferito alla presenza di sostanze pericolose e tossiche nell'immobile da valutare o negli immobili da confronto.

Nel fabbricato oggetto di valutazione è stata riscontrata l'**assenza** di qualunque forma di inquinamento, in quanto l'ubicazione del bene si trova in un contesto rurale del comune di Filottrano (AN), precisamente in Via n° , dove non si sviluppano particolari forme di alterazione ambientale.

*Pertanto a conclusione della descrizione delle caratteristiche quantitative e qualitative del complesso immobiliare, attraverso il quale è emerso un **buon livello conservativo, strutturale e di manutenzione, un invidiabile particolarità vocazionale e posizionale** dell'edificio rispetto al contesto territoriale ed edilizio limitrofo, come pure al fatto che si possa usufruire della possibilità sia di avere vari balconi e terrazzi con i quali si può apprezzare un'ottima panoramicità, nonché al fatto che si possa usufruire di uno spazio esterno (corte) piantumata, il Consulente è del parere che questi elementi possano influenzare in maniera apprezzabile sul valore di mercato del bene da stimare.*



VALUTAZIONE BENE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata attraverso l'applicazione del procedimento di stima denominato **"cost approach o metodo di stima dei costi"** come previsto dagli **"international valuation standard o standard estimativi internazionali (IVS)"**.

Questo procedimento di stima consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato** al momento della valutazione.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato si impiega in genere per gli immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare di cui sono parte e che presentano un mercato limitato per l'uso cui sono adibiti.

Infatti il bene in questione si caratterizza per unicità al punto che esiste un unico soggetto capace di porlo in vendita e per le caratteristiche che ne vincolano l'utilizzo, esiste un unico possibile compratore.

E' questo il caso di tutte quelle contrattazioni di tipo istituzionale quali ad esempio la casa di riposo, scuole, padiglioni ospedalieri, biblioteche ecc...

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la **stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento**.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, o in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Di seguito si riporta il procedimento di stima dei costi del cespite immobiliare di riferimento.

• STIMA VALORE AREA EDIFICABILE

Il valore dell'area dove insiste il fabbricato è stato determinato attraverso i valori attribuiti dall'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) per l'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) per l'anno 2023 (**vedere allegato n°4 - valori edificabili**).

Di conseguenza è risultato agevole pronunciare con sufficiente certezza il proprio parere estimativo sul più probabile valore di mercato del terreno in questione riferito al metro quadrato pari a **euro 3,84 al metro quadrato (prezzo arrotondato)**.

Pertanto, adottando la quotazione di 3,84 €/mq alla superficie catastale di 2.685,00 metri quadrati, si ha:

$$3,84 \text{ €/mq} \times 2.685,00 \text{ mq} = \text{€ } 10.310,40 \text{ (valore area edificabile)}$$

Quindi il costo dell'area ammonta a **10.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.

STIMA COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Nello specifico delle trattazioni immobiliari, un fabbricato risulta oggetto di altre voci di costo che riguardano la progettazione dell'opera e l'affidamento con la direzione dei lavori ad un'impresa di costruzione.

Terminata l'esecuzione dell'opera con il relativo collaudo si procederà alla vendita della volumetria realizzata.

In caso di esposizione finanziaria (mutuo) da parte dell'imprenditore per pagare l'operazione di costruzione si devono considerare anche gli oneri finanziari che coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti.

Le spese notarili o le commissioni di mediazione risultano facilmente calcolabili mediante borsini ed i prezziari editi dai rispettivi ordini professionali o resi pubblici dalle associazioni di appartenenza.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili mediante l'analisi dei principali mercuriali editi dalla Camera di Commercio di Ancona.

Valida alternativa a tali prezziari i bollettini pubblicati dai diversi Collegi Professionali, dalle Facoltà di Estimo ecc...

I valori vengono riferiti a costi con messa in opera e sono espressi €/mq o in €/mc.

Un'altra voce di costo incidente su di una costruzione è costituita dalla sistemazione esterna inerente la trasformazione del lotto, incluso anche il costo sostenuto per la viabilità interna, recinzioni ed eventuali piantumazioni varie.

Inoltre occorre calcolare anche tutti gli oneri di urbanizzazione applicati dall'Amministrazione Municipale al momento del rilascio della concessione edilizia per la costruzione dell'unità immobiliare.

Il processo sopra determinato consente di evidenziare il costo a nuovo dell'immobile di riferimento, ovvero, consente di individuare il costo complessivo di ricostruzione del manufatto stimando secondo i prezzi correnti (oggi ricostruire l'immobile stimando nello stesso identico modo, costerebbe euro....).

➤ COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO

Le voci ed i costi che intervengono in una costruzione edilizia sono:

- a) Costo di costruzione: Cc
- b) Sistemazione esterna: Se
- c) Onorari professionali: Op
- d) Spese generali: Sg
- e) Imprevisti: Ip
- f) Oneri di urbanizzazione: Ou
- g) Intermediazione immobiliare: Im
- h) Oneri finanziari (esposizione): Of
- i) Profitto dell'imprenditore: P

Il valore di "**r**" in $(1 + r)$ coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "**n**", come già accennato, coincide con il

tempo di realizzazione dell'opera. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

COSTO DI COSTRUZIONE (C_c)

Il costo di costruzione di un manufatto viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili, ma soprattutto raramente standardizzabili.

L'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione.

In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra detto, le principali variabili che incidono sul costo di costruzione di un immobile risultano essere:

- collocazione geografica del cantiere
- livello di saturazione urbanistica
- conformazione e tipologia del terreno
- presenza di eventuali corsi d'acqua o rischio di esondabilità
- logistica di asservimento al cantiere
- dimensioni dell'intervento
- destinazione d'uso
- livello di rifinitura
- possibilità di subappalto
- tempistiche previste per la realizzazione

Nel caso in esame, il costo di costruzione degli edifici campione del comune di Filottrano (AN) è stato ricavato dal Prezziario (più recente) delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Ancona.

Il Prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con il Prezziario delle Regione Marche riscontrando buone corrispondenze ed allineamenti.

I costi di costruzione calcolati risultano essere essenzialmente i seguenti (**vedere tabella n°6**):

TABELLA N°6 - Costo Costruzione

TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO (€/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	900,00	2.026,00	1.823.400,00
TOTALE	900,00	2.026,00	1.823.400,00

Il valore di costo ottenuto dal tessuto edilizio delle singole microzone catastali (riscontrato a seguito di opportuni sopralluoghi) è stato lievemente modificato ed adattato alle reali necessità del mercato locale.



SISTEMAZIONE ESTERNA (Se)

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi esteso alle aree scoperte di pertinenza della costruzione (lotto fondiario) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, quali, ad esempio, vasche scoperte, manufatti accessori leggeri, realizzazioni dei viali pedonali e carrabili, giardini.

Nella maggior parte dei casi, queste opere consistono nella risistemazione del terreno circostante la nuova costruzione e direttamente asservite a quest'ultima.

In moltissimi casi, quando non particolarmente specificato, l'incidenza delle sistemazioni esterne rientra di fatto nel computo del cosiddetto costo di costruzione.

Di regola la costruzione di un nuovo manufatto prevede all'interno dei costi complessivi una modesta percentuale (1% - 3%) da destinarsi ad opere di rifinitura esterna comportanti la risistemazione del terreno o la realizzazione di alcuni vialetti pedonali.

I costi inerenti la sistemazione esterna tendono ad assumere una propria autonomia dal costo di costruzione quando per la loro definizione concorrono particolari progetti, autorizzazioni e/o sostanziali finanziamenti.

Nel caso in esame per la voce sistemazioni esterne si considera una percentuale pari a 2% del costo di costruzione del fabbricato (vedere tabella n°7).

TABELLA N°7 - Sistemazioni Esterne

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	SISTEMAZIONI ESTERNE 2% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1- P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00

IMPREVISTI (Ip)

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Tuttavia, in termini prudenziali, la stima in oggetto computa tra i costi complessivi dell'opera edilizia una percentuale per imprevisti del 2% (vedere tabella n°8).

TABELLA N°8 - Imprevisti

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	IMPREVISTI 2% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1- P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00

ONORARI PROFESSIONALI (Op)

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione che sugli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

Il medesimo onorario, in caso di computo separato, incide anche sulla voce sistemazioni esterne.

Naturalmente, nella determinazione dell'onorario, deve aversi particolare riguardo alla competenza specifica del professionista.

Quando un incarico viene dal committente affidato a più professionisti riuniti in collegio, a ciascuno dei membri del medesimo è dovuto l'intero compenso risultante dall'applicazione della tariffa professionale di ciascuna categoria.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale od a quantità.

Agli effetti della determinazione degli onorari a percentuale le prestazioni del professionista possono riguardare:

- l'esecuzione di un'opera, cioè la compilazione del progetto e del preventivo
- la stipulazione dei contratti di esecuzione o di appalto
- la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e la liquidazione

Inoltre gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a carico di esso tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio sia di concetto che d'ordine, di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'incarico.

Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 5% e 8%, per il caso in esame si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori pari al 7% (vedere tabella n°9).

TABELLA N°9 – Onorari Professionali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. ES. + IMPREVISTI (€)	ONORARI PROFESSIONALI 7% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.896.336,00	132.743,52
TOTALE	2.026,00	900,00	1.896.336,00	132.743,52

SPESE GENERALI (Sg)

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione.

Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio.

Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli ed a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze, ecc...).

Nel campo delle costruzioni, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa le seguenti voci:

- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- recinzione, sorveglianza ed assicurazioni di cantiere
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità ed acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino

- smantellamento finale del cantiere

Nel caso in esame per la voce spese generali si ritiene equo considerare una percentuale pari a 5% di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°10).

TABELLA N°10 - Spese Generali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI (€)	SPESE GENERALI 5% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	2.029.079,52	101.453,98
TOTALE	2.026,00	900,00	2.029.079,52	101.453,98

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero $P = Rt - Ct$ dove P è il profitto, Rt sono i ricavi totali e Ct sono i costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica.

In altre parole, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%.

Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni edilizie potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato.

Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro a generato redditività e profitti assai inferiori.

Nel caso in esame, in ragione del rischio che caratterizza una nuova realizzazione immobiliare, si ritiene che la remunerazione della voce in oggetto si attesti al 10% lordo dell'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°11).

TABELLA N°11 - Profitto

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI (€)	PROFITTO 10% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	2.130.533,50	213.053,35
TOTALE	2.026,00	900,00	2.130.533,50	213.053,35

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou)

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Filottrano (AN) comporta, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380 artt. 16 - 19 e s.m.i., la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1), dagli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e dal costo di costruzione (CC).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

Il costo di costruzione (CC) è costituito da una quota variabile del costo dell'intervento ed è determinato in maniera diversificata a seconda se si tratti di edilizia afferente la funzione residenziale o di edilizia afferente la funzione terziaria.

Di regola, ogni progetto e ogni piano attuativo presenta peculiarità proprie che lo differenziano dagli altri progetti.

L'importo che deve essere riportato in stima, non possedendo, al momento il dato definitivo, corrisponde alla media dei costi che potrebbero caratterizzare una pluralità di progetti diversificati per dimensione, collocazione e standard adottati.

La possibilità di eseguire a scomputo parziale o totale una o più opere di urbanizzazione pone l'imprenditore medio in condizioni di oggettivo privilegio.

La possibilità di programmare con certezza, mediante appositi computi metrici estimativi, il costo di dette opere edilizie consente una migliore programmazione generale ed una migliore gestione delle risorse economiche.

Pertanto, per l'operazione di trasformazione edilizia in questione, si ritiene che l'importo del contributo di costruzione non possa comunque superare il 10% del costo di costruzione del fabbricato (vedere tabella n°12).

TABELLA N°12 - Oneri Urbanizzazione

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	ONERI URBANIZZAZIONE 10% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	182.340,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	182.340,00

ONERI FINANZIARI (Of)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore o dall'Ente Pubblico per finanziare l'intera operazione immobiliare.

Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementare con il proseguo dell'opera.

Lo studio degli interventi edilizi suggerisce di analizzare l'esposizione finanziaria anche in considerazione della parallela proiezione di vendita del complesso realizzato od in fase di realizzazione.

In altre parole l'esposizione finanziaria connessa ai plessi immobiliari deve essere sviluppata in ragione dei possibili "lotti funzionali" vendibili nel corso della costruzione stessa.

Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso Euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui, la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso all'operazione edilizia supportata da adeguato rating

finanziario potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al tasso del 5,50%.

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari, considerando che si prevede un tempo di realizzazione di un anno per la trasformazione edilizia dell'area, si effettua con la seguente formula (vedere tabella n°13):

$$\text{Oneri finanziari} = (C_c + C_s + I_m + O_p + S_g + O_u) \times (q^2 - 1)$$

C_c = costo costruzione

C_s = costo sistemazione esterna

I_m = imprevisti

O_p = onorari professionali

S_g = spese generali

O_u = oneri urbanizzazione

$$q = (1 + r) = (1 + 0,055) = 1,055$$

n = tempo realizzazione 2 anni

$$(q^2 - 1) = 0,113$$

$$r = 5,50 \%$$

TABELLA N°13 - Oneri Finanziari

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI + ONERI URBANIZ. (€)	ONERI FINANZIARI (€) r: 5,50 % n: 2 anni $q^2 = (1 + 0,055)^2$ $(q^2 - 1) = 0,113$
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT - P1-P2-P3)	2.026,00	950,00	2.312.873,50	261.354,70
TOTALE	2.026,00	950,00	2.312.873,50	261.354,70

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (I_m)

Nei casi come quello in esame (realizzazione di un nuovo fabbricato) la vendita inizia già durante la fase di realizzazione del complesso edilizio.

L'apertura in cantiere di un ufficio vendite consentirà, accanto ad una snella procedura di vendita, la progettazione di immobili capaci di soddisfare le esigenze specifiche di ogni particolare clientela.

Le strutture realizzate secondo tale tipologia costruttiva offrono altissimi livelli di infrastrutture tecniche ed il massimo di flessibilità riguardo alla personalizzazione degli spazi e degli aspetti tecnici in modo da soddisfare le richieste più esigenti.

Infatti lo sviluppo del "costru - vestito" funziona soltanto quando il processo diviene una riflessione lineare dei bisogni e dei requisiti di ogni cliente.

In pratica sulla base di un prezzo di offerta definito al grezzo od al rustico, ogni tipologia di rifinitura ed ogni impianto tecnologico viene "vestito" sull'unità immobiliare in ragione dei singoli desideri del cliente.

Comunque il costo di vendita e di intermediazione viene convenzionalmente attestato attorno il 3%.

Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato a € 1.000,00 al metro quadrato per un fabbricato destinato ad albergo - ristorante, si fa presente che la quota risulta pari a 2,00% (vedere tabella n°14).

TABELLA N°14 – Intermediazione Immobiliare

Tipologia edilizia	SUL (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE FABBRICATO (€)	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 2,00% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT- P1-P2-P3)	2.026,00	1.000,00	2.026.000,00	40.520,00
TOTALE	2.026,00	1.000,00	2.026.000,00	40.520,00

Pertanto dovendo individuare il **costo di ricostruzione a nuovo** dell'immobile di proprietà del committente si ritiene congruo un costo medio unitario riferito al metro quadrato di:

- ALBERGO - RISTORANTE → 1.395,76 €/mq

Il costo di costruzione è così determinabile:

⇒ **COSTO COSTRUZIONE**

$$2.026,00 \text{ mq} \times 1.395,76 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.827.809,76 \text{ (albergo - ristorante)}$$

Quindi il **costo di ricostruzione** del complesso immobiliare (capannone agricolo, porcilaia e pollaio) è pari a **2.828.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.

Per ottenere la **valutazione a nuovo** del manufatto edilizio, al **costo di ricostruzione** va aggiunto il **costo di acquisizione dell'area**.

$$\text{VALUTAZIONE IMMOBILE} = \text{€ } 2.828.000,00 + \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 2.838.000,00$$

Il "costo al nuovo" del complesso immobiliare costituito dall'area con il volume attuale edificato ammonta a **2.838.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.

• **CALCOLO DEPREZZAMENTO COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO**

Una volta definito "il costo al nuovo" dell'edificio, corrispondente alla somma del costo di costruzione con quello di acquisizione dell'area, occorre procedere al suddetto abbattimento atto ad esprimere le varie ragioni d'inferiorità che caratterizzano il bene esistente rispetto al nuovo.

Il fattore di decremento, ovvero coefficiente di deprezzamento (**K**), esprime sia la vetustà che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato, risultando:

$$K = (1 - D - E)$$

Dove:

D = degrado o vetustà

E = superamento tecnico e funzionale

Per quanto riguarda il coefficiente di degrado (**D**), si farà riferimento alla formula suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Con (**A**) raffigurante il rapporto percentuale tra l'**età del manufatto** e la sua **vita complessiva**.

Con tale formula, il degrado viene valutato non come un ammortamento, ma in maniera molto più aderente alla realtà con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto.

Infatti è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha un andamento costante nel tempo, nel senso che è molto più lento nei primi anni di vita del fabbricato per poi diventare molto veloce all'approssimarsi della fine della vita utile.

Nel caso in esame si precisa che:

- si adotta quale età del manufatto ai fini della formula 44 anni dalla data di costruzione dell'edificio nella conformazione attuale;
- si presume la vita complessiva virtuale del medesimo in 70 anni, considerando ancora 26 anni di buona utilità dell'edificio nello stato in cui si trova senza la necessità di intervenire con opere di completa trasformazione, ciò tenendo conto del tipo di struttura nonché del livello di finitura e di dotazione impiantistica.

Pertanto esplicitando la formula suddetta si ha:

$$D = [(44 / 70 + 20)^2 / 140] - 2,86 =$$

$$D = (62,85 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 6.864,12 / 140 - 2,86 = 49,03 - 2,86 =$$

$$D = 46,17 \%$$

La percentuale di degrado (**D**) trova ulteriore conforto nelle tabelle sintetiche comparative proposte dai migliori autori in materia (archivio estimo on line, C. Forte, Prestinenza Pugliesi ecc.).

Per quanto attiene, invece, il coefficiente (**E**) si precisa che non viene calcolato nel deprezzamento in quanto al momento della costruzione l'unità immobiliare si è adeguata al progresso tecnologico moderno.

Difatti, per rispondere perfettamente alla richiesta del mercato, gli uffici si sono dotati di computer, internet e quanto altro necessario per l'azienda di restare al passo con i sistemi telematici odierni.

Quindi, il coefficiente di deprezzamento complessivo (**K**), è pari a:

$$K = (1 - 0,4617) = 0,5383$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi così determinabile:

⇒ **VALORE IMMOBILE EDIFICATO DEPREZZATO**

$$€ 2.838.000,00 \times 0,5383 = € 1.527.695,40$$

Quindi il costo di ricostruzione deprezzato del complesso immobiliare è pari a **euro 1.528.000,00 (prezzo arrotondato)**.

A seguito del sopralluogo, il CTU ha rilevato la presenza di n°3 crepe in corrispondenza di una parete dell'edificio posizionata all'esterno del piano terra della lunghezza di circa 10 metri lineari, ma anche negli stessi punti all'interno del locale destinato a soggiorno e nel pavimento.