

BOZZA DI VALUTAZIONE TERRENO

CRITERI, CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA PRELIMINARE DEL VALORE DI MERCATO

Oggetto : Valutazione preliminare relativa al Lotto di terreno sito in via XXXXXXX
Bagnara Calabria (RC)

INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	1
2.	RIFERIMENTI TECNICI E NORMATIVI:.....	2
3.	SOPRALLUOGO	3
4.	DESCRIZIONE TERRENO	4
5.	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	5
6.	METODO INDIRETTO	6
6.1	METODOLOGIA SINTETICA.....	7
7.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	8
8.	CONCLUSIONI	9

1. INTRODUZIONE

Lo scrivente Ing. Francesco Papalia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 35513, in nome e per conto dello Studio Project Italy Engineering., con sede in Roma, Via dei Bepi Romagnoni 139, redige la presente, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. XXXXX XXXXX in relazione alla valutazione del terreno in oggetto.

L'indagine mira pertanto a stimare il valore del terreno edificabile sito in via XXXX (Strada statale 18) n° XXX.

Il lotto avente una superficie pari a 57 m² è individuato al Catasto Terreni al Foglio X Mappale 353 RD euro :0,29, RA euro : 0.13, risulta intestato ai signori : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2. RIFERIMENTI TECNICI E NORMATIVI:

- Agenzia delle Entrate” Quotazioni immobiliari”
- Codice delle valutazioni immobiliari (edito da tecnoborsa ed agenzia delle entrate)
- La disciplina dell'estimo territoriale e la valutazione delle aree edificabili “ *Prof. A . D' A g o s t i n o*”

3. SOPRALLUOGO

Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, è stato effettuato in data 01/11/2018 un sopralluogo, le cui risultanze sono illustrate nei successivi paragrafi.



4. DESCRIZIONE TERRENO

Il bene situato al civico XXX di via XXXX (Strada Statale 18), Bagnara Calabria ha una conformazione rettangolare con una forte pendenza lato mare. Si tratta di un appezzamento di terreno incolto in gran parte ricoperto da un fitta vegetazione, si evidenzia lo stato di degrado del luogo.

Il rilievo visivo, affiancato alla documentazione reperita, ci ha consentito di individuare una carenza, l'assenza di un muro di sostegno aggettante su via alba.

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Nella pratica professionale ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, vengono utilizzate due metodologie differenti, normalmente impiegate nella prassi estimale:

- Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA)
- Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, o indiretto operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Nel caso in esame per determinare il valore di mercato del bene oggetto di perizia si utilizza il metodo indiretto.

6. METODO INDIRECTO

Il metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

- V_f = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile “valore di trasformazione”, inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_f - (K_1 + K_1 + Int. 1 + P)}{(1 + r)^n}$$

V_a = valore attuale dell’area

V_f = valore del prodotto edilizio finito

K_1, K_2, K_3 = sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione

Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene

P = profitto netto dell’imprenditore

$(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.

r = Interessi

n = tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il V_f rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K , sono determinabili solo alla fine dell’operazione di trasformazione.

Ciò significa che il valore dell’area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione. La valutazione dell’area edificabile all’attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente, per tale motivo nel medesimo caso si evita la prassi standard e si applica la *Metodologia Sintetica*, ossia la stima verrà effettuata utilizzando indice di fabbricabilità fornito dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento.

6.1 Metodologia Sintetica

Si determina il prezzo globale V_{E-tot} (Valore dell'intero edificato) supponendo che nel lotto in esame sarà edificato un immobile nel rispetto degli strumenti urbanistici del comune di Bagnara Calabria.

$$V_{E-tot} = S_L \cdot I_f \cdot V_{E-mq}$$

- V_{E-tot} = Valore dell'intero edificato = **143'212,50 €**
- S_L = Superficie del lotto = **57 m²**
- I_f = indice fondiario o indice di fabbricabilità fornito dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento (che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso) = **2,5 m³/m²**
- V_{E-mq} = Valore di mercato dell'edificato a metro quadrato (Allegato 1 Tabella OMI "max") = **1'050 €/m²**

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota del prezzo globale dell'immobile V_{E-tot}

$$V_L = V_{E-tot} \cdot I_a$$

V_L = Valore dell'intero lotto = **31'506,75 €**

I_a = Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (può variare dal 10 al 30%) = **22%**

Il valore di I_a è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

7. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Tabella Immobiliare (OMI) Agenzia Delle Entrate I Semestre 2018
- Valutazione Commerciale del Terreno



8. CONCLUSIONI

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Per quanto fin qui esposto e dall'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali si può verosimilmente stimare il valore del terreno prossimo ai **31'500,00 €**.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 5% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BAGNARA CALABRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	890	L	2,3	3,3	L
Box	Normale	455	660	L	2,3	3,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

METODO DIRETTO SINTETICO

Il procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione. La stima verrà effettuata utilizzando indice di fabbricabilità fornito dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento.

PARAMETRI	VALORE	UNITA' DI MISURA
S_L Superficie del lotto	57,0	m ²
I_f Valore dell'intero edificato	2,5	m ³ /m ²
V_{E-mq} Valore di mercato dell'edificato a metro quadrato (Allegato 1 Tabella OMI)	1005	€/m ²
V_{E-TOT} Valore dell'intero edificato	143.212,50 €	€
I_a Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato. (10-30)	22%	
V_L Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.	31.506,75 €	€



QUOTAZIONI DI VENDITA

Risultato interrogazione Agenzia Entrate : Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BAGNARA CALABRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

AGENZIA DELLE ENTRATE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
Abitazioni civili	NORMALE	MIN	MAX	ASSUNTO
		700	1050	1050

PARAMETRI DIFFERENZIALI TECNICI

PARAMETRI TECNICI	COEFFICIENTE DI SICUREZZA SISMICA ED EFFICIENZA ENERGETICA		
RELAZIONE ANTISISMICA	SI		50%
ABITABILITA'	SI		20%
APE	A1-A4	SI	50%
	D-B	NO	0%
	G-E	NO	0%



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

- <https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>

SINTESI VALUTAZIONE

TIPOLOGIA

Abitazioni civili

Risultato interrogazione Agenzia Entrate : Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BAGNARA CALABRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

VALUTAZIONE COMMERCIALE EDIFICIO (MIN-MAX)

VALORE COMMERCIALE MIN DI ZONA 99.750,00 €

VALORE COMMERCIALE MAX DI ZONA 149.625,00 €

VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL TERRENO (MIN-MAX)

VALORE COMMERCIALE MIN DI ZONA 14.321,25 €

VALORE COMMERCIALE MAX DI ZONA 42.963,75 €

VALORE TERRENO

Valore Mercato (€/mq) 552,75 €

VALORE COMMERCIALE 31.506,75 €



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria
Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

- <https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>