

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CUI ALL'ART. 16
comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001**

**VIA GUALCO
MUNICIPIO MEDIA VAL BISAGNO GENOVA**



STUDIO **FERRARI** & PARTNERS
PROGETTI PER LA SANITÀ

P.zza Baldini 7/33 16149 Genova 16149
tel. 0109410861 studioferrari.genova@tiscali.it



INDICE

PREMESSA	3
IDENTIFICAZIONE DELL'AREA E CONSISTENZA	4
METODO DI STIMA	5
DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA PER IMPIANTO SPORTIVO	6
DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA RESIDENZA PROTETTA	9
DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DI CUI ALL'ART.16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001	11

Perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001

PREMESSA

La presente stima riguarda un'area urbana localizzata in zona periferica nel Municipio Media Val Bisagno, sulla quale la società Tatti srl nel 2009 ha ottenuto un permesso a costruire per la realizzazione di una residenza protetta per anziani.

Con l'approvazione del nuovo PUC 2015, a seguito di quanto disposto all'art. n. 24 delle norme generali dello stesso piano, non avendo dato inizio ai lavori, il progetto, pur convenzionato, è stato annullato.

La Società Tatti srl nel 2016 ha presentato un nuovo progetto, tale progetto prevede la richiesta di un aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 46 della LR 16 e ss.mm.ii. per il passaggio da area servizi verde sport ad area servizi di uso comune.

Da cui la presente perizia di stima per la definizione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter d.p.r. 380/2001.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA E CONSISTENZA

L'area oggetto di stima è situata in Genova Via Gualco, strada privata aperta al pubblico, nel Municipio Media Valbisagno.

Il N.C.T. del Comune di Genova riporta i seguenti dati censuari:

Sez.	Foglio	Mappale	Coltiv.	Classe	superficie mq
BAV	38	105	Prato	2	2460
BAV	38	714	Sem. Arb.	3	798
BAV	38	715	Ente urbano		812
BAV	38	173	Prato	2	440
BAV	38	268	Sem. Arb.	2	62
BAV	38	284	Sem. Arb.	2	68
BAV	38	735	prato	3	163
Totale					4.803

Il N.C.E. U.. del Comune di Genova riporta per detto terreno i seguenti dati censuari:

Sez.	Foglio	Mappale	Sub	categoria	Classe	superficie mq
BAV	38	715	2	C/2	1	87
BAV	38	715	3	C/7	1	39
Totale						126

Superficie totale terreno = 4,803 mq

SA esistente = 126 mq



L'area è attualmente costituita da terreno incolto con arbusti di vegetazione prevalentemente spontanea e due alberature di pino marittimo (Pinus Pinaster), con un dislivello naturale che passa dalla quota 114,0 Slm alla quota 134,1Slm. Circondata su tre lati dalla via Gualco.

METODO DI STIMA

Si intende eseguire la valutazione dell'area in funzione del **valore di trasformazione**, ovvero la differenza tra il valore dell'area prevedendo la realizzazione di un edificio per impiantistica sportiva, fitness e calcetto, conforme alla destinazione d'uso servizi verde e sport; e una residenza protetta di mantenimento di 120 posti letto come prevista nel progetto di cui in premessa.

Considerato che ambedue le tipologie costruttive non hanno analogie di mercato in zona cui fare riferimento, e che, anche i beni valutati e considerabili a livello urbano, sono talmente pochi e con periodo di costruzione, lontano nel tempo, che non consentono valutazioni attendibili; si intende procedere alla stima dei due edifici in modo diverso, attraverso l'utilizzo di valori standard riconosciuti, derivanti dai documenti delle agenzie delle entrate da delibere regionali e comunali.

Per ciò che attiene l'edificio da dedicare all'impiantistica sportiva si procede attraverso il metodo di stima per valore di ricostruzione senza deprezzamento, facendo ricorso ai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Per l'edificio da adibire a residenza protetta, dovendo operare in regime di convenzione, si può far riferimento ad un intervallo di redditività già predefinito in convenzione ai sensi della DCC n.

11/2002, aggiornato agli attuali parametri pertanto il metodo di stima sarà quello della capitalizzazione dei redditi.

La combinazione di questi due sistemi consente la massima oggettività nella valutazione degli immobili, lasciando il minimo spazio all'alea interpretativa.

DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA PER IMPIANTO SPORTIVO

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite da dedicare ad impianto sportivo si è ricorsi, al metodo di **stima per costo di ricostruzione**.

Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore per ottenere un bene (fabbricato). Questo metodo di valutazione si applica quando:

- Quando non esiste, per il fabbricato, un mercato attivo
- Quando si stimano fabbricati unici o a destinazione particolare
- Nel caso di danni
- Nel caso di valutazione di aree fabbricabili
- Nel caso di espropriazione

Il costo di ricostruzione è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o ipotetico. Si ottiene del valore di costo a nuovo del fabbricato e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r K_d$$

dove:

V_f = Valore del fabbricato area compresa

V_a = Valore dell'area

C_r = Costo di riproduzione del fabbricato

K_d = Coefficiente di deprezzamento

Nel nostro caso:

- il valore dell'area è quello di acquisto;
- i costi di costruzione sono quelli dedotti dal prezziario* per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolari.
- il coefficiente di deprezzamento è uguale a zero, in quanto si considera l'edificio come nuovo;

L'area a servizi oggetto della stima ha con le previsioni di piano attuali:

destinazione d'uso verde e sport

superficie fondiaria = 4.803 mq

Lotto di intervento con destinazione verde sport = 2.469,5 mq

Superficie Agibile prevista = 3.159,10 mq

Sup. da destinare a verde di uso pubblico = $2.469,5 \times 30\% = 740,8$ mq (art. SIS -S 2)

sup. sedime edificio = 709,51 mq

aree libere = $2.469,5 - 709,51 - 740,8 = 1.019,19$ mq

sup. a parcheggio = $3.159,10 \times 35\% = 1.105,68$ mq

Superficie Utile = 3043,80 mq

Superficie Accessoria = 754,9 mq

destinazione catastale = **D/6** Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate; impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico-sportiva a gestione reddituale.

Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.).

Il costo di costruzione Kc è determinato da:

	voci di costo	costi *unitari €/mq	superf. mq	totali €	note
	Autorimessa	€ 350,00	596,60	€ 208.810,00	
	Piani fuori terra	€ 800,00	3.547,55	€ 2.838.040,00	
	Aree scoperte	29	1105,68	32.064,72 €	verde attrezzato
	Aree scoperte	55	450	24.750,00 €	campo di calcetto
	Illuminazione campo calcetto			3.600,00 €	
	locali tecnici e servizi	300	90	27.000,00 €	
	totale			€ 3.134.264,72	

*Costi dedotti dal "Prezziario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare" Agenzia delle Entrate

Il costo di produzione è dato da

$$K_P = K_a + K_c + St + (Ou + C_{kc}) + I + Up$$

K_a = costo area

K_c = costo di costruzione

St = spese tecniche

$Ou + C_{kc}$ = oneri di urbanizzazione

I = interessi

Up = utile imprenditore

	voci di costo	aliquote	importi	note
	Costo area		€ 60.000,00	atto notaio risso 28/12/2006 rep. 23432 racc. 12653
	Costo di costruzione		€ 3.134.264,72	
	Utile di impresa***	0,10	€ 313.426,47	
	Spese tecniche	0,10	€ 313.426,47	
	Oneri urbanizzazione*	79,22	€ 300.933,01	calc. su SU + Sup. Acc.
	costo su cui calcolare gli interessi		€ 4.122.050,68	
	Interessi** (15 anni)	0,060	€ 1.804.643,77	
	Costo di produzione		€ 5.926.694,45	

* Delibera G.C. n. 303 del 15.12.2016 applicabili per pratiche dal 01.01.2017

** Tassi di interesse globali medi emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in vigore per il periodo 1° aprile 2017 – 30 giugno 2017 (fonte Banca d'Italia) euribor 3 mesi calcolati per mutuo ventennale

*** utile di impresa dedotto da prezziario regionale Regione Liguria agg. 2016

Costo di produzione = € 5.926.694,45

Incidenza area 10%

Valore area = € 5.926.694,45 x 0,10 = € 592.669,44

DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA RESIDENZA PROTETTA

In base alle considerazioni espresse in premessa, per la determinazione del valore della residenza protetta si utilizza il metodo di **stima per capitalizzazione dei redditi**.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione.

$$V_m = R_n / r$$

Le condizioni di stima si verificano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi

- Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto (R_n) è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$R_n = R_l - S$$

SPESE IN DETRAZIONE

SPESE	ALIQUOTE %
Manutenzione	4
Servizi	3,5
Improduttività	2
Assicurazioni	0,5
Reintegrazione	1,5
Imposte	12,15
Costo medio ospite	68,78
Totale	92,43

Il reddito lordo viene determinato attraverso le rette stabilite dalla vigente normativa, in base a quanto stabilito dalla DGR 862/2011 e dalla DGR 1749/2011.

46,24 quota sanitaria

55,38 quota di compartecipazione

retta totale giornaliera € 101,62

€ 101,62 x 120 x 30 = € 365.832,00 reddito mensile

spese in detrazione = 92,43 % del reddito annuale

Reddito annuale = € 365.832,00 x 12 = € 4.389.984,00

Spese annuali = € 4.389.984,00 x 92,43% = € 4.057.662,21

Utile annuale = € 4.389.984,00 - € 4.057.662,21 = € 332.321,79

Saggio di capitalizzazione di mercato = 5,5 %

Vm = € 332.321,79 x 5,5% = € 6.042.214,34

incidenza area 10% € 6.042.214,34 x 10% = € 604.221,43

Valore dell'area nella ipotesi di realizzazione di una residenza protetta di 120 posti letto è pari a € 604.221,43

DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DI CUI ALL'ART.16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001

Valore dell'area nell'ipotesi di realizzazione di un impianto sportivo nell'area di proprietà in zona SIS-S verde sport € 592.669,44

Valore dell'area nell'ipotesi di realizzazione di una residenza protetta per anziani in deroga al PUC vigente con IUI 1,34 nella zona SIS -S variata in servizi di uso comune.

€ 604.221,43

differenza = €604.221,43 - €592.669,44 = €11.551,99

Importo da versare ai sensi del ART.16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001 = € 5.775,99

Il tecnico incaricato

Arch. Fulvio Ferrari

