



$$V = Kr \times \text{coeff. Deprezzamento}$$

dove  $Kr$  identifica il costo di ricostruzione a nuovo.

In questo tipo di stima la vera differenza è quella impressa dall'area dove sorge il fabbricato in quanto generalmente i prezzi di costruzione sono abbastanza omogenei per tipologia costruttiva e pertanto, in due immobili di pari consistenza, l'elemento capace di portare ad una differenza di valore è la loro ubicazione in zone più o meno favorevoli.

Nel manuale operativo delle stime immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia che di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali:

- ✓ sia impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili;
- ✓ vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- ✓ sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In aggiunta il manuale afferma che le tipologie immobiliari per le quali è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento possono essere sinteticamente raggruppate come segue:

- ✓ immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili);
- ✓ immobili a destinazione non ordinaria usualmente apprezzata dal mercato (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili).

### Costo di costruzione deprezzato

Ai fini della stima del costo di ricostruzione deprezzato si utilizzerà l'algoritmo riportato nel Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di seguito indicato:





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

ove i simboli assumono i seguenti significati:

Valore di Mercato		V <sub>M</sub>	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
<b>C<sub>A</sub> Costi dell'Area</b>		C <sub>AA</sub>	Costo di Acquisto dell' Area		
	<b>diretti e indiretti</b>	O <sub>AA</sub>	Oneri Acquisto Area		
<b>C<sub>C</sub> Costi di Costruzione diretti e indiretti</b>	<b>CTC</b>	COI	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell' Area		
	<i>Costo Tecnico di</i>	CSC	Costo di costruzione Superfici Coperte		
	<i>Costruzione</i>	CSE	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne		
	<b>CTC</b>		OUPS	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	<b>OU</b> Oneri di Urbanizzazione
			OCC	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
		<i>Costi Indiretti di</i>	OP	Onorari Professionali	<b>CG</b> Costi di Gestione dell'operazione
		<i>Costruzione</i>	OAL	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		SG	Spese Generali		
	SC	Spese di commercializzazione			
<b>O<sub>F</sub> Oneri Finanziari</b>		O <sub>FA</sub>	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell' Area		
		O <sub>FC</sub>	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione		
<b>U<sub>P</sub> Utile del Promotore</b>		U <sub>PA</sub>	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell' Area		
		U <sub>PC</sub>	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione		
<b>Δ Deprezzamento</b>		Δ <sub>DF</sub>	Deprezzamento per Deterioramento Fisico		
		Δ <sub>OF</sub>	Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale		
		Δ <sub>OE</sub>	Deprezzamento per Obsolescenza Economica		

Il procedimento si applica quindi attraverso i seguenti passi operativi:

- ✓ Definizione della tempistica dell' operazione
- ✓ Determinazione dei costi diretti e indiretti dell' area,
- ✓ Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione,





- ✓ Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno
- ✓ Individuazione dell'Utile del promotore
- ✓ Calcolo del valore di mercato al nuovo dell'immobile
- ✓ Definizione del deprezzamento
- ✓ Calcolo del valore di mercato deprezzato

• **Tempistica dell'operazione immobiliare**

Dovendosi determinare il costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in stima è necessario ipotizzare le modalità con cui in una operazione immobiliare ordinaria si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, in particolare con riferimento alla tempistica delle fasi del processo produttivo edilizio.

Nel caso in esame le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub> = mesi 4
durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub> = mesi 24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub> = mesi 8
durata totale dell'operazione	n = n <sub>1</sub> + n <sub>2</sub> + n <sub>3</sub> = mesi 36

• **Costo dell'area diretti ed indiretti**

In linea generale il costo 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 (più l'eventuale cubatura residua realizzabile). Nel caso in esame si opererà riferimento all'effettiva consistenza pari a mq 6.126 su cui comunque insiste un superficie edificabile di circa mq 4175 e volumetria catastale di mc 9.000.





- Costo di acquisto dell'area

L'area dove insiste la struttura ricade, nel vigente PRG del Comune di L'Aquila, per la maggior consistenza in zona per attrezzature socio - sanitarie.

Ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) l'area viene stimata per l'anno 2015 in Euro 53,00 al mq (Lotto minimo 10.000 - Ut = 0.30 mq/mq). Considerato che la superficie edificabile realizzata supera quella assentita

$$\text{Mq } 6.126 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } 735.120,00$$

- Oneri acquisto area

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata di:

- ✓ oneri fiscali, comprendenti:
  - I.V.A., costo recuperabile da parte del promotore al momento della vendita dell'immobile;
  - imposta di registro, non recuperabile, con aliquota del 9% del prezzo di acquisto dei terreni edificabili;
- ✓ oneri di mediazione: variabili - secondo la letteratura del settore - fra l'1% e il 4% del prezzo e corrisposti al cosiddetto "segnalatore" in una o due soluzioni tra preliminare e atto pubblico d'acquisto e comunque non oltre 6 mesi dal rogito;
- ✓ oneri notarili;

Nel caso in esame si ritiene corretto applicare, per la determinazione dei costi indiretti, un'aliquota pari al 12% sul valore dell'area.

Ne consegue che i costi indiretti ammontano a:

$$\text{€ } 735.120,00 \times 12\% = \text{€ } 88.214,40$$

Pertanto la somma dei costi diretti ed indiretti per l'acquisto dell'area risulta pari a:





Tipologia costi	Costo
Costi diretti	€ 735.120,00
Costi indiretti	€ 88.214,40
<b>TOTALE</b>	<b>€ 823.334,40</b>

• **Costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti**

Il costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- ✓ Costi diretti di costruzione delle superfici coperte e dei costi di sistemazione delle superfici esterne
- ✓ Costi indiretti di costruzione

• **Costi di Costruzione**

Al fine di determinare i costi di costruzione si è consultato il “Prezzario delle tipologie edilizie” redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti Milano, edito dalla DEI, edizione 2014 (ultima edizione disponibile).

In particolare si sono rilevati i seguenti valori:

- B4 Edificio residenziale di tipo economico pluripiano costituito di 6 piani abitabili e un piano seminterrato destinato a cantine e box: **€/mq 769**;
- D3 Fabbricato uffici isolato a pianta rettangolare con due piani interrati destinati ad autorimesse, un piano terra con ingresso e uffici e cinque piani destinati a uso uffici e locali riunioni, più volumi tecnici: **€/mq 1.306**;
- D16 Fabbricato uffici a pianta rettangolare costituito da un piano seminterrato e da un piano terra destinati ad attività commerciali e tre piani destinati ad uffici e da un piano copertura a terrazza: **€/mq 1.276**;
- F2 Scuola media superiore per 750 posti alunno costituito a un edificio di tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a locali macchine e







- depositi: €/mq 727;

Nel caso in esame, considerate la tipologia, le dimensioni dell'immobile, applicheremo un costo di costruzione (CSCL) pari ad **Euro 900,00 al mq.**

- **Costi Indiretti di Costruzione**

I Costi indiretti di costruzione sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione ( $O_U$ ) e dai Costi di gestione dell'operazione ( $C_G$ ).

Gli oneri di urbanizzazione sono suddivisi in:

$O_{UPS}$  Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$O_{CC}$  Contributi concessori sul costo di costruzione

I costi di gestione dell'operazione sono suddivisi in:

$O_P$  Onorari professionali;

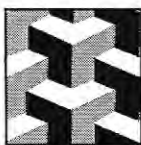
$C_{AL}$  Costi per allacciamenti ai pubblici servizi;

$S_G$  Spese generali;

$S_C$  Spese commercializzazione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Prezzo unitario	Quantità	Costo
A) Costo Costruzione				
Fabbricato		€ 900	Mq 4227,44	€ 3.804.696,00
Sistemazioni esterne		€ 40	Mq 4.723	€ 188.920,00
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>				<b>€ 3.993.616,00</b>
B) Oneri urbanizzazione primaria e secondaria				€ 85.000,00
C) Contributi concessori	10%		€ 3.804.696,00	€ 380.469,60
D) Onorari professionali				
Immobile	10%		€ 3.804.696,00	€ 380.469,60
Sistemazioni esterne	5%		€ 188.920,00	€ 9.446,00
E) Spese allacci				
	2%		€ 3.804.696,00	€ 76.093,92





F) Spese generali				
	2%		€ 3.804.696,00	€ 76.093,92
G) Spese commercializzazione				
	2%		€ 3.804.696,00	€ 76.093,92
<b>TOTALE (A+B+C+D+E+F+G)</b>				<b>€ 5.077.282,96</b>

## • Oneri finanziari

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola una parte degli interessi decorre dal momento dell'acquisto dell'area ed una parte dall'inizio dei lavori.

Data la non rilevante durata complessiva dell'operazione immobiliare, nel caso in esame si ipotizza, l'erogazione del credito in due soluzione: una all'inizio, per l'acquisto dell'area e l'altra a metà dell'operazione ( $n/2$ ).

Gli oneri finanziari si calcolano applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento<sup>3</sup>

$q^n$  = coefficiente di attualizzazione del montante con  $q = (1 + r)$ ;

r = tasso di interesse sul debito;

<sup>3</sup> A tale riguardo va osservato che la effettiva quantificazione della quota di capitale preso a prestito non è operazione semplice essendo tale percentuale correlata a caratteristiche soggettive del promotore, quali le sue capacità economiche, la sua propensione al rischio, la sua affidabilità come debitore, le garanzie in grado di offrire come contropartita alle banche. Tuttavia si possono individuare due fattori oggettivi che permettono di fissare per d un valore ragionevole in grado di essere considerato ordinario:

- il promotore ordinario tenderà ad utilizzare al massimo la cosiddetta *leva finanziaria*, vale a dire la convenienza a indebitarsi collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti;
- in linea con quanto previsto dal recente accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2) il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.





$n$  = tempo di maturazione dei fattori economici.

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato.

Aggiungendo uno spread del 2,5-3% sul tasso Eurirs (pari allo 0,20% per operazioni a 5 anni), in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso pari al 3,50%. Inoltre nel caso in esame si ipotizza un rapporto di indebitamento ( $d$ ) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare (in linea con quanto previsto dall'accordo sui requisiti patrimoniali delle banche, Basilea 2).

Da quanto sopra ne deriva che gli oneri finanziari ammontano a:

ONERI FINANZIARI		Costi	Tasso	Tempi (mesi)	Quota di debito $d$	Oneri finanziari
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area	$O_{FA} = (CA) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 823.334,40	3,50%	36	60%	€ 53.706,70
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato	$O_{FC} = (CC) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 5.077.282,96	3,50%	18	60%	€ 161.325,78
<b>ONERI FINANZIARI [OF = OFA + OFF]</b>						<b>€ 215.032,48</b>

### • Utile del promotore

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile all'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito. L'utile sarà espresso in percentuale e calcolato per una quota ( $U_{PA}$ ) sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento e relativi oneri finanziari) e per una quota ( $U_{PC}$ ) sui costi diretti ed indiretti di costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione e relativi oneri finanziari). In considerazione del segmento di mercato di riferimento si può ipotizzare un utile massimo del 10%, in quanto le caratteristiche dell'immobile e le destinazioni ammissibili presuppongono un utilizzo diretto e quindi il rischio imprenditoriale è







legato unicamente alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita.

Pertanto, per quanto sopra riportato, si ha che l'utile del promotore è pari a :

$$(\text{€ } 823.334,40 + \text{€ } 5.077.282,96 + \text{€ } 215.032,48) \times 10\%$$

$$\text{€ } 6.115.649,84 \times 10\% = \text{€ } 611.564,98$$

**--- Valore di ricostruzione a nuovo**

<b>Costo di ricostruzione a nuovo</b>		
Costi dell' Area diretti ed indiretti	C <sub>A</sub>	€ 823.334,40
Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C <sub>C</sub>	€ 5.077.282,96
Oneri finanziari	O <sub>F</sub>	€ 215.032,48
Utile del promotore	U <sub>P</sub>	€ 611.564,98
<b>Costo di ricostruzione a nuovo</b>		<b>€ 6.727.214,82</b>

**---Deprezzamento**

Dal manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince che in generale il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori :

- deterioramento fisico (Physical Deterioration);
- obsolescenza funzionale (Functional Obsolescence)
- obsolescenza economica (External Obsolescence).

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Nel caso in esame inoltre a seguito dell'evento sismico di aprile 2009 il fabbricato a subito dei danni.





L'obsolescenza funzionale rappresenta 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,
- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche).

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima, e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

### **---Deterioramento fisico**

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

Per la determinazione del deterioramento fisico si può utilizzare la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria (o componente) dell'immobile:

$$\Delta_1 = \sum i [ ((A_i + 20)^2 / 140) - 2,86 ] \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$

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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

$t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione);

$\gamma_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

In generale per i componenti di lungo consumo dell'immobile che hanno lunga vita utile come fondazioni, strutture, murature ecc. si può considerare una vita utile di 70/80 anni, per quelli di medio consumo (impianti, tubature, fognature ecc) una vita utile pari a 30 e componenti di rapido consumo (pavimenti, intonaci, pittura, piastrelle ecc.) pari a 20.

Inoltre adotteremo le seguenti incidenze percentuali dei tre componenti:

- ✓ Strutture 70%;
- ✓ Impianti 20%;
- ✓ Finiture 10%.

Non considerando i danni dovuti al terremoto, il fabbricato presenta una età apparente di circa 40 anni.

	Deprezzamento	Età Apparente (t)	Vita utile (n)	$A = 1/n$ %	Incidenza a $\gamma$	quota $\delta$
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_S$	40	80	43,75%	70%	22,50%
Impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_I$	40	30	100%	20%	20,00%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_F$	40	20	---	10%	10,00%
<b>Totale</b>	$\delta_{TOT} = \sum [(A + 20)^2/140 - 2,86] \gamma_i$					<b>52,50%</b>

Si precisa che la percentuale di deprezzamento verrà applicata unicamente sui costi diretti ed indiretti di costruzione e non sui costi dell'area, la quale sottende a differenti regole di deprezzamento.

Di conseguenza il deterioramento fisico per il fabbricato ammonta a :





VOCE	Importo	Percentuale deterioramento	Deprezzamento per vetustà
Costi diretti e indiretti di costruzione	€ 5.077.282,96	52,50%	€ 2.566.479,80

- **Obsolescenza funzionale**

Il fabbricato realizzato per le specifiche esigenze della ASL è stato successivamente adattato per le attività dell'Accademia internazionale per le arti e le scienze dell'immagine. Lo stato attuale consente una bassa adattabilità a scopi differenti per il quale è stata realizzata. Pertanto si ritiene ragionevole applicare un deprezzamento sui costi diretti ed indiretti di costruzione pari al 25%.

$$€ 5.077.282,96 \times 20\% = € 1.015.456,59$$

L'importo, in effetti, coinciderebbe con i costi che dovrebbe sostenere un possibile acquirente per adattare l'immobile alle nuove esigenze.

- **Obsolescenza economica**

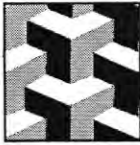
Come già precisato l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Nel caso in esame non si rilevano fenomeni di filtering per la zona in esame che possa determinare una obsolescenza economica indotta.

- **Riepilogo deprezzamenti**

Deprezzamenti	
Δ Deterioramento fisico	€ 2.566.479,80
Δ Obsolescenza funzionale	€ 1.015.456,59
<b>Totale deprezzamento</b>	<b>€ 3.581.936,39</b>





• **Danni terremoto**

Inoltre vanno considerati i danni derivanti dal terremoto quantificabili nella percentuale del 65% del costo di costruzione.

VOCE	Importo	Percentuale Danni e assenza garanzia per vizi	Danni terremoto
Costi diretti costruzione	€ 3.804.696,00	70%	€ 2.663.287,20

E' chiaro che se a seguito dei danni del terremoto del 4 aprile 2009 fosse stato riconosciuto il contributo per la riparazione dei danni, l'importo sopra riportato andrebbe decurtato della quota ammessa a contributo.

**Valore di mercato del complesso immobiliare  
con il metodo analitico ricostruttivo**

Valore di ricostruzione a nuovo	€ 6.727.214,82
Deprezzamenti	€ 3.581.936,39
<b>Costo di ricostruzione deprezzato</b>	<b>€ 3 145 278,43</b>
<b>Danni terremoto</b>	€ 2.663.287,20
<b>Valore immobile</b>	<b>€ 481.991,23</b>

**6.2.2- STIMA SITO E CEMENTI O A VALORE DI DEMOLIZIONE**

Nel caso in esame date le pessime condizioni del fabbricato è possibile procedere attraverso una stima "sito e cementi" o a valore di demolizione.

Infatti nei casi di immobili in pessime condizioni può risultare che l'unica destinazione conveniente è l'abbattimento finalizzato a recuperare l'area edificabile.







Dott. Geom. Gabriele Di Natale

In formula:

$$V_d = V - K + V_r$$

dove:

V = valore dell'area che si potrà ottenere con la demolizione del fabbricato

K = costo della demolizione

V<sub>r</sub> = Valore di recupero (eventuale)

#### -- Valore area

Come già indicato in precedenza il valore unitario dell'area è stimabile in Euro 120,00 al mq. Pertanto complessivamente il valore dell'area risulta pari a:

$$\text{Mq } 6.126 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } \mathbf{735.120,00}$$

#### -- Costo demolizioni

Per determinare il costo della demolizione si è operato riferimento al prezzario della Regione Abruzzo – Anno 2018.

In particolare la voce “E.01.50.10.a” inerente alla Demolizione totale di fabbricati, con struttura intelaiata in cemento armato risulta pari ad **€/mq 15,35**.

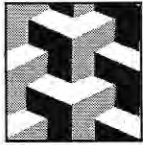
Agli oneri di demolizione andrebbero aggiunti i costi per il trasporto a discarica. Nel caso in esame considerando le economie di scala si può ritenere che il costo della demolizioni possa ricomprendere anche i costi di trasporto a rifiuto.

Il volume complessivo agli atti catastali risulta pari a mc 9.000,00. Dai conteggi effettuati considerando una altezza interna pari a (3.00+0.30) si ha che il volume del complesso risulta pari a mc. 13.775,50

Pertanto si avrà che il costo complessivo per la demolizione della struttura risulta pari a :

$$\text{Mc } 13.775,50 \times \text{€/mc } 15,35 = \text{€ } \mathbf{211.484,63}$$





### **Valore di demolizione**

Nel caso in esame non esiste un valore di recupero pertanto si ha che il valore "sito e cementi" risulta pari a.

$$€ 735.120,00 - € 211.484,63 = € 523.635,38$$

## **6.3 VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Rientrando i due valori nell'alea del 10% si può determinare il valore del complesso scolastico nella media dei due valori:

$$(€ 481.991,23 + € 523.635,38 )/2 = € 502.813,30$$

ed in cifra tonda **Euro 503.000,00**

## **7. Proposta di Vendita:**

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto .

## **8. Regime Fiscali:**

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

## **9. Gestione:**

L'unità immobiliare attualmente è in uno stato di abbandono dopo l'evento sismico del 06/04/2009.

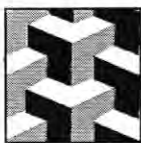
## **10. Riepilogo:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

- **Diritti pari all'intero della piena proprietà su porzione di fabbricato fatiscente, sito al L'Aquila distinto nel N.C.E.U. al Fog. 87 Part. 191**

**Prezzo base d'asta..... €. 503.000,00**





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 26/09/2018

**IL C.T.U.**

**(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)**



**Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2018**

Data: 27/06/2018 - Ora: 17.20.07

Fine

Visura n.: T273514 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: ACCADEMIA INTERNAZIONALE PER LE ARTI E LE SCIENZE DELL'IMMAGINE</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di L'AQUILA ( Codice: A345) Provincia di L'AQUILA</b> <b>ACCADEMIA INTERNAZIONALE PER LE ARTI E LE SCIENZE DELL'IMMAGINE con sede in L'AQUILA C.F.: 01448710663</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di L'AQUILA(Codice A345) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		87	191		1		B/5	7	9000 m <sup>2</sup>		Euro 12.885,11	PARCO DI COLLEMAGGIO SNC piano: T-1-2-3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2002 protocollo n. 71731 in atti dal 02/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2214.1/2002)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ACCADEMIA INTERNAZIONALE PER LE ARTI E LE SCIENZE DELL'IMMAGINE con sede in L'AQUILA	01448710663*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2000 Trascrizione in atti dal 21/12/2000 Repertorio n.: 27082 Rogante: FANTI FRANCA Sede: L'AQUILA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14288.1/2000)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

