

Oggetto

**Relazione tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato degli edifici siti in Enna Bassa, via delle Olimpiadi, sedi dell'Università KORE di Enna di proprietà della Provincia Regionale di Enna.**

**Richiedente: Provincia Regionale di Enna; Accordo di collaborazione prot 400/2013**

**Ubicazione : Enna**

prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

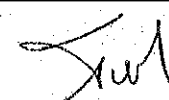
**Relazione tecnico-estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato degli edifici siti in Enna Bassa, via delle Olimpiadi, sedi dell'Università KORE di Enna di proprietà della Provincia Regionale di Enna.**



**INDICE**

PREMESSA .....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	4
1 Descrizione oggetto della stima.....	5
1.1 Cenni storici .....	5
1.2 Inquadramento territoriale .....	6
1.3 Ubicazione.....	8
1.4 Descrizione del bene.....	8
1.5 Dati catastali .....	10
1.6 Consistenza e superficie commerciale .....	11
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	13
2.1 Quadro normativo vigente e norme cogenti .....	13
2.2 Descrizione Urbanistica .....	13
2.3 Certificazioni di conformità .....	13
2.4 Contratti di locazione .....	13
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
3.1 Scopo della stima .....	14
3.2 Criterio e metodologie estimative .....	14
3.3 Mercato immobiliare locale e scelta della metodologia estimativa .....	15
3.4 Stima a costo di riproduzione deprezzato Vcd .....	15
3.5 Tempistica dell'operazione immobiliare .....	17
3.6 Determinazione del costo dell'area (Ca) .....	17
3.7 Costi diretti e indiretti di costruzione .....	18
3.8 Oneri Finanziari.....	19
3.9 Utile del promotore (Up).....	20
3.10 Determinazione del valore dell'immobile a nuovo .....	20
3.11 Calcolo del deprezzamento .....	21
3.12 Calcolo del valore di riproduzione deprezzato .....	23
CONCLUSIONI.....	24

Direzione Regionale della Sicilia – Territorio --- Ufficio Provinciale di Enna - Territorio  
 Viale Diaz, 34 - 94100 Enna up\_Enna@agenziaentrate.it



## PREMESSA

La Provincia Regionale di Enna con nota n.5193 del 04/09/2012 ha avanzato alla ex Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna - Territorio (nel seguito U.P.), richiesta di valutazione del più probabile valore di mercato di n.2 complessi immobiliari sedi dell'Università "Kore", siti in Enna Bassa in via delle Olimpiadi. Finalità della stima è quella della cessione, da parte della Provincia, della proprietà dei due complessi immobiliari alla Università "Kore".

Si è proceduto, pertanto, alla sottoscrizione dell' "Accordo di collaborazione" stipulato data 21/01/2013 (Ns.prot.n.400/2013) avente per oggetto la fornitura del servizio estimale di cui sopra.

In data 03/06/2013, con nota prot.n. 2691, questo U.P., tenuto conto dell'oggettiva difficoltà nel reperire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, ai sensi dell'art.4 punto 5 dell'accordo di collaborazione, ha avanzato richiesta di proroga dei termini di consegna degli elaborati estimali, proroga accettata dalla committenza e sottoscritta da entrambi i contraenti con il documento prot.n.3134 del 28/06/2013.

Si è proceduto ad effettuare un sopralluogo in data 26/07/2013 in quella sede sono state effettuate anche delle riprese fotografiche.

Successivamente sono state eseguite le opportune indagini di mercato necessarie all'espletamento dell'incarico.

I risultati cui si è pervenuti, hanno consentito la formulazione del giudizio di stima che nel seguito si espone.

**PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

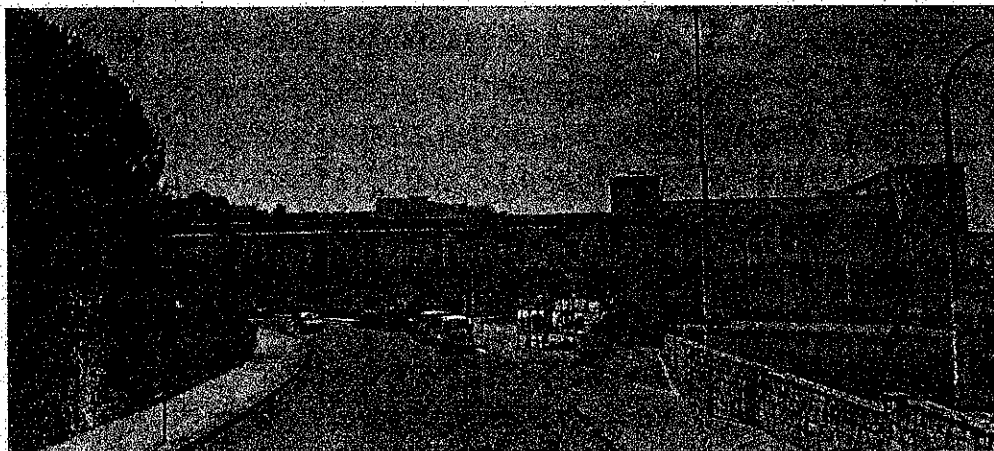
**Ubicazione  
Edificio**

Enna Bassa

Sede Università KORE di Enna

Via Delle Olimpiadi - 94100 Enna

Plesso B: Sede facoltà di Psicologia, Scienze Umane, Ingegneria, Architettura e Scienze Motorie



Plesso A Rettorato: Sede facoltà di Scienze Economiche e Giuridiche



*[Handwritten signature]*

## 1 Descrizione oggetto della stima

### 1.1 Cenni storici

L'Università di Enna nasce dal nucleo originario del Consorzio Ennese Universitario (CEU), fondato nel 1995 e presieduto fino al 2003 dal prof. Cataldo Salerno. Al Consorzio aderivano inizialmente la Provincia Regionale di Enna, il Comune di Enna e la Camera di Commercio, Enti cui si aggiunsero successivamente i Comuni di Agira, Assoro, Barrafranca, Centuripe, Leonforte, Nicosia, Piazza Armerina, Regalbuto e Valguarnera Caropepe, tutti comuni della provincia di Enna.

Nel CEU coesistevano corsi di laurea attivati sia dall'Università degli Studi di Palermo che dall'Università degli Studi di Catania. Nel 1998 la Provincia Regionale cedette al Consorzio la *Cittadella Universitaria* il complesso di edifici e strutture in cui attualmente ha sede l'ateneo.

Nel marzo 1999 il Presidente della Repubblica Oscar Luigi Scalfaro, inaugurava la nuova sede del corso di Ingegneria Ambientale, sede dipendente dall'Università di Catania.

## **1.2 Inquadramento territoriale**

Enna (fino al 1926 Castrogiovanni, Castrianni in Siciliano) è un Comune di 29.072 abitanti. Capoluogo della provincia omonima, è nota per essere il Capoluogo di Provincia più alto d'Italia, per via dell'altitudine del centro storico che tocca i 970 m s.l.m.

Enna sorge in cima ad un imponente altopiano che svetta sulla valle del Dittaino, che ha una forma a V dolce o, secondo altre interpretazioni, una forma di piramide mozzata. Enna è ubicata nel centro geografico della Sicilia. Il territorio fa parte della catena dei Monti Erei, rilievi calcarei ed arenacei non molto sviluppati in altezza, che costituiscono la maggiore presenza orografica della provincia ennese. Il versante settentrionale del monte è assai ripido e ha un maggiore dislivello rispetto agli altri, ragion per cui è ammantato da un ampio bosco. Quello meridionale, invece, è notevolmente urbanizzato, poiché costituisce un importante passaggio tra la città alta e quella bassa, che si sviluppa ai piedi dell'altopiano.

Il territorio del Comune di Enna rientra tra i primi 30 comuni più estesi d'Italia: esso occupa, infatti, una superficie di 357,14 kmq; la porzione centro-occidentale della Provincia, costituiti prevalentemente da rilievi aventi altitudine estremamente variabile, compresa tra la minima di 230 m. s.l.m. e la massima di 990 m. corrispondente alla cima del monte su cui sorge la città e ove aveva sito l'acropoli antica.

Circa a 10 km. a sud del centro storico si trova il lago di Pergusa, a 677 m. s.l.m., caratterizzato da un bacino endoreico e costituente un importante luogo di sosta e svernamento per decine di specie di avifauna; attorno alle rive del lago si snoda l'omonimo circuito automobilistico, il più importante dell'Italia Meridionale.

Per quanto concerne i fiumi, quelli che scorrono nel territorio di Enna hanno principalmente carattere torrentizio, se si escludono il Dittaino, affluente del Simeto e il Salso o Imera meridionale.

La città di Enna è suddivisa in due "macro-aree", Enna Alta ed Enna Bassa, cui si aggiunge la frazione di Pergusa. Le tre aree urbane sono nettamente separate dal punto di vista geografico.

Ad Enna Bassa, si sono recentemente sviluppati quartieri residenziali, ampi viali, aree commerciali all'ingrosso, uffici e attività varie, anche grazie alla notevole spinta propulsiva rappresentata dall'Università Kore di Enna. Enna Bassa sorge sulle dolci colline a valle di Enna sul versante sud, ad una

altitudine inferiore ai 700 m. Enna Bassa è uno degli snodi viari più rilevanti della Sicilia interna, giacché vi si incrociano tre strade statali e una provinciale e detiene, inoltre, un ruolo d'eccellenza nei servizi universitari e nel settore edile, grazie al boom demografico che la interessa dagli anni novanta.

Enna Alta (spesso detta semplicemente Enna) sorge su un monte tra i 940 e i 970 m d'altitudine; essa fu a lungo, fino al primo dopoguerra, l'unico insediamento urbano del capoluogo ereo ed ha origini millenarie. Enna Alta ha la forma approssimata di una sorta di freccia triangolare: nel settore orientale vi è il quartiere di Lombardia che prende nome dall'omonimo Castello, il più imponente della Sicilia, non lontano dal Duomo di Enna e dai Musei Alessi. Il centro storico si snoda lungo la Via Roma, con le sue ampie e belle piazze - tra cui notissimo è il Belvedere che offre vedute uniche - pullulanti di boutique e negozi alla moda, numerose chiese e diversi monumenti, oltreché, le principali istituzioni ed enti (provincia, comune, prefettura, teatro, banche e assicurazioni, genio civile).

A sud vi sono le aree urbane più basse rispetto al centro storico, vale a dire Valverde (il quartiere più antico, ricchissimo di caratteristiche viuzze strette e tortuose, pittoreschi bagli e ponti carezzati da uno dei tramonti più spettacolari dell'isola) e Fundrisi, d'altrettanto fascino e sapor antico.

Il Monte è il quartiere più moderno, ed è attraversato dai Viali Diaz e IV Novembre, che si incrociano con Via Libertà (terminale della centralissima Via Roma) in uno dei più trafficati quadri vi della città. Da segnalare: la Torre e la Villa di Federico II, la Chiesa di Montesalvo con l'obelisco che indica il centro geografico della Sicilia, lo Stadio Comunale. In questa area, un tempo occupata da un bosco con i roveri più meridionali del mondo, dei quali rimane un unico esemplare, in via Cavalieri di Vittorio Veneto, su una motta naturale, sorge la ottagonale Torre di Federico II, un importante monumento svevo di notevolissima fattura.

Pergusa è la maggiore frazione della città, e dista 10 Km. dal centro; ha una popolazione residente assai ridotta, circa un migliaio di abitanti, tuttavia vi è sviluppata l'edilizia di villeggiatura. Infatti, a Pergusa si concentrano la gran parte degli hotel, dei bed and breakfast e degli agriturismi di Enna, molti abbracciano il Lago in un magnifico scenario paesaggistico, molto apprezzato dal turismo che verte su questa rinomata località.

La Riserva Naturale Speciale Lago di Pergusa, che ingloba il piccolo abitato del villaggio, è la più importante della Sicilia centrale, e vanta una ricchissima

avifauna che sverna, transita o risiede nell'area faunisticamente più importante dell'Isola. La Riserva comprende il bacino del Lago Pergusa, di 1,8 kmq, e un'ampia area che lo circonda, ospitante la Selva Pergusina, frequentata pineta attrezzata, il giuncheto e altre aree di spiccato pregio naturalistico.

### **1.3 Ubicazione**

Oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono due complessi immobiliari sedi dell'Università KORE di Enna ubicati in Enna Bassa e precisamente in via Delle Olimpiadi.

La edificazione degli immobili risale ai primi anni '90; essi sono stati realizzati nella zona ai margini delle aree di espansione della città di Enna Bassa, posizionati in due aree non confinanti tra loro, ma ubicati a circa 500 metri uno dall'altro sulla stessa via.

Nel primo edificio, posto più a Nord, vi è ubicata la facoltà di Scienze Economiche e Giuridiche; nel secondo edificio, posto più a Sud, vi sono ubicate le facoltà di Psicologia e Scienze Umane, Ingegneria, Architettura e Scienze Motorie.

Nella zona vi sono ubicati altri edifici pubblici quali scuole ed uffici; l'area si presenta oggi con ampie zone residenziali di espansione che, nell'arco degli ultimi 20 anni, si sono sviluppate in tutti i campi, ovvero sia nel campo edificatorio che in quello commerciale. Nelle aree limitrofe insistono, infatti, centri commerciali, palazzine per civile abitazione, villette a schiera e un centro sportivo.

Gli edifici oggetto di stima si presentano, al momento, in buono stato di conservazione. Nell'ambito degli insediamenti sono comprese ampie zone adibite a parcheggio, ad aree di sosta e aree a verde. La tipologia edilizia ed architettonica dei suddetti edifici rispecchia quella tipica dei fabbricati pubblici realizzati all'inizio degli anni '90, per finalità scolastiche e in stile moderno.

### **1.4 Descrizione del bene**

Gli immobili oggetto della presente stima, come detto, si trovano ubicati ad Enna Bassa e costituiscono l'attuale sede dell'Università degli studi "Kore" di Enna. Gli immobili sono di proprietà della Provincia Regionale di Enna. Come già accennato al § 1.2, tutti gli ambienti sono utilizzati dalla sola Università.

I fabbricati sono costituiti da strutture portanti in c.a. con solai piani in latero cemento; le coperture sono prevalentemente piane. I collegamenti tra i piani sono assicurati da ampie scale poste sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

Gli immobili oggetto della presente stima si presentano in un buono stato di conservazione: i pavimenti sono principalmente in mattoni con scaglie di marmo, tranne che per le palestre pavimentate in gomma; le pareti interne sono realizzate in mattoni di laterizio ricoperti con intonaco di tipo civile, mentre i prospetti esterni sono in parte ricoperti con intonaco del tipo civile ed in parte lasciati in c.a. liscio; gli infissi sono in alluminio con vetro camera

Da informazioni assunte e da quanto constatato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico per l'illuminazione sia ordinaria che di emergenza realizzati sottotraccia;
- impianto idrico sanitario, che appare in ottimo stato;
- impianto di riscaldamento centralizzato con alimentazione a gas metano;
- impianto di antincendio completo di sistema di rilevatore dei fumi collegato all'impianto d'allarme;
- impianto centralizzato di aria condizionata;
- impianto TV-satellitare con antenna centralizzata;
- servizi igienici, realizzati conformemente al DPR 503/96;
- impianto fotovoltaico;
- impianto di rete per i collegamenti telematici.

In detti edifici gli ambienti sono adibiti a diverse tipologie di servizi come ad esempio: uffici, aule, palestre, biblioteche, auditorium, archivi, locali di deposito, ecc..

Si individuano tre plessi edilizi indipendenti corrispondenti rispettivamente a:

- Plesso A denominato "Rettorato", con ingresso da via Ingrà che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato;
- Plesso B denominato "Psicologia", con ingresso da via delle Olimpiadi che si sviluppa su due piani fuori terra e due piani seminterrati;

- Plesso B denominato "Ingegneria", con ingresso dalla via delle Olimpiadi, che si sviluppa su due livelli fuori terra ed due piani seminterrati.

Ai fini della presente valutazione estimale è importante rilevare che l'unica destinazione d'uso al momento consentita è proprio quella di sede "Universitaria".

### 1.5 Dati catastali

Il complesso immobiliare oggetto della presente stima, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna con i seguenti identificativi:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza m <sup>3</sup> / vani	Rendita (€)
Plesso A Rettorato	77	1059	5	A/3	2	5,5	295,41
			6	B/5	U	18.268	15.095,40
Plesso B Psicologia	77	1060	1	B/5	U	3.700	26.194,66
			2	A/3	2	4,5	241,70
			3	D/1			193,67
Plesso B Ingegneria	77	1062	1	B/5	U	43.812	36.203,17
			2	A/3	2	4,5	278,89
			3	D/1			219,49

Le suddette unità immobiliari risultano tutte intestate alla seguente ditta:  
"Provincia Regionale di Enna - proprietario 1/1".

Vi sono, inoltre, delle particelle, adiacenti ai due plessi e adibite a parcheggio a servizio dell'Università, che al momento risultano ancora censite al Catasto Terreni del Comune di Enna con i seguenti identificativi:

Parcheggio adiacente ai plessi B (Ingegneria e Psicologia)						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza m <sup>2</sup>	R.D. (€)	R.A. (€)
77	1049	Seminativo	2	1.884	10,22	1,95
Parcheggio adiacente al plesso A (Rettorato)						
77	1055	Seminativo	3	920	3,33	0,76
77	1056	Vigneto	1	132	1,3	0,55
77	1057	Vigneto	1	260	2,55	1,07
77	1058	Mandorleto	1	1.280	9,92	4,30
77	950	Seminativo	1	63	0,47	0,10
<b>SOMMANO m<sup>2</sup></b>				<b>4.539</b>		

Anche le suddette particelle risultano intestate come segue:  
 "Provincia Regionale di Enna - proprietario 1/1".




### 1.6 Consistenza e superficie commerciale

La superficie commerciale è stata ottenuta sulla scorta della documentazione fornita dalla Provincia, confrontata con quella in possesso dell'U.P. (planimetrie catastali), nel rispetto dei criteri generali di calcolo dettati dal D.P.R. n. 138/98. Seguendo i suddetti criteri è stato effettuato il computo della superficie commerciale totale del complesso immobiliare i cui risultati sono stati riportati nelle tabelle allegate alla presente relazione sotto la voce "Allegato 1".

Complessivamente si ha una superficie, a lordo dei muri interni ed esterni, pari a:

$$S_{\text{totale}} = m^2 (102,50 + 4.579,30 + 5.911,40 + 7.423,20) = m^2 18.016,40$$

Altra superficie da prendere in considerazione, nell'ambito delle calcolazioni estimali, è quella adiacente ai due plessi e adibita a parcheggio a servizio

dell'Università; complessivamente le aree a parcheggio coprono una superficie di m<sup>2</sup> 4.539,00.

*Ad.*  
*Tol.*

## **PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

### **2.1 Quadro normativo vigente e norme cogenti**

L'area su cui ricade l'immobile oggetto della stima non è soggetta vincoli paesaggistici, storico-architettonici, né vincoli riconducibili alla presenza di fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare il valore di mercato.

### **2.2 Descrizione Urbanistica**

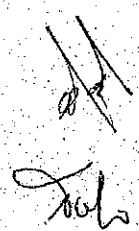
Dal punto di vista urbanistico il lotto su cui sorgono gli edifici, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data 28/08/2012, ricade nella zona "F" del P.R.G. "Attrezzature urbane e comprensoriali, Scuole Provinciali". I vincoli urbanistici risultano, però, decaduti dal 31/12/1993.

### **2.3 Certificazioni di conformità**

Gli immobili oggetto di valutazione sono dotati degli impianti necessari allo svolgimento delle attività a cui sono destinati. Lo stato di detti impianti è buono. In merito alla conformità degli impianti alle normative vigenti, dalla Committenza non è stata fornita alcuna documentazione né certificazione ad essi inerente, anche se viene asserito che tutti gli impianti sono a norma e dotati delle relative certificazioni.

### **2.4 Contratti di locazione**

Non vi sono, al momento, attivi contratti di cessione in locazione degli immobili oggetto di stima.



## PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Enna Bassa e destinati esclusivamente a plessi universitari; gli immobili sono di proprietà della Provincia regionale di Enna la quale, dovendo cedere detti immobili alla stessa Università Kore di Enna, ha la necessità di conoscerne il valore.

### 3.2 Criterio e metodologie estimative

La determinazione del valore ricercato va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali viene richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa da seguire può essere sempre ricondotta ad uno dei seguenti tre approcci:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc);
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione e che si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed

utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, che sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato.

Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

### **3.3 Mercato immobiliare locale e scelta della metodologia estimativa**

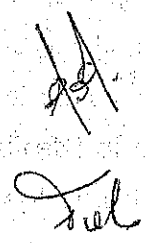
Nel caso in esame, in relazione alla tipologia dell'immobile da stimare e alla singolarità dello stesso nel contesto del mercato immobiliare, è di fatto impossibile reperire dati di mercato relativi a prezzi noti o a recenti compravendite di edifici simili nella zona.

Fra l'altro è evidente che per questi edifici di notevole consistenza e aventi specifiche destinazioni (come nel nostro caso quella di sede universitaria) è assolutamente mancante un mercato cui fare riferimento e risulta anche impossibile trovare correlazioni o fare riferimento al mercato degli immobili a destinazione d'uso ordinaria. Di conseguenza la metodologia da adottare va individuata fra le metodologie indirette e, nel nostro caso, in relazione sia alla tipologia di immobile da stimare sia alla disponibilità dei dati si è ritenuto opportuno procedere con l'approccio del "costo" adottando il procedimento del "costo di riproduzione deprezzato".

### **3.4 Stima a costo di riproduzione deprezzato Vcd**

In base a quanto già esposto al paragrafo precedente, si procede alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, ricorrendo al procedimento del "costo di riproduzione deprezzato", il quale consta delle seguenti fasi:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di acquisto dell'area;
- Costi diretti ed indiretti di costruzione;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;



- Determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- Calcolo del deprezzamento;
- Determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Il criterio analitico di stima basato sul "costo di riproduzione deprezzato" si esprime secondo la seguente formulazione:

$$V_{cd} = \sum C_i - \Delta = Ca + Cc + Sg + Of + Up - \Delta \quad [1]$$

dove:

**Ca** = Costo dell'area, espresso dalla spesa d'acquisto;

**Cc** = Costo della costruzione, cioè il costo della pura costruzione comprendente materiali e loro posa in opera più i costi indiretti per la realizzazione;

**Sg** = Spese Generali, comprendenti le spese di gestione aziendale, spese per imposte e tasse e spese per il personale di cantiere;

**Of** = Oneri finanziari;

**Up** = Profitto del Promotore Edilizio, cioè l'utile lordo atteso dall'ordinario imprenditore sull'intera operazione di trasformazione edilizia (dal terreno all'immobile in argomento);

**Δ** = Deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

Nella [1] è:

**Ca** = Caa + Oaa

dove:

- Caa = Valore di mercato dell'area edificabile
- Oaa = Oneri indiretti per l'acquisto dell'area

**Cc** = Ctc + Oc

dove:

- Ctc = Costi tecnici di costruzione (consolidamenti, demolizioni, opere interne, esterne)
- Oc = Oneri concessori

**Of** = Ofa + Off

dove:

- Ofa = Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti acquisto dell'Are
- Off = Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato.



Va osservato che nel caso in esame si procederà per via sintetica, attraverso l'individuazione:

1. del valore dell'area edificata (Ca), espresso in relazione alla edificazione esistente e alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto;
2. dei costi tecnici di costruzione (Ctc), dettati dalla specifica tipologia edilizia e riferiti al parametro "superficie ragguagliata";
3. degli oneri concessori (Oc), oneri di urbanizzazione e costo di costruzione normalmente corrisposti per il rilascio della concessione edilizia; nel nostro caso, trattandosi di opera pubblica edificata dalla Provincia, gli oneri concessori non verranno considerati.
4. degli oneri finanziari (Of) costituiti dagli interessi passivi generati dall'anticipazione dei capitali per l'acquisto dell'area (Ofa) e per l'edificazione (Of) da parte del Promotore Edilizio.

### 3.5 Tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano secondo il seguente andamento:

- durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione  $n_1 =$  **mesi 6**;
- durata dei lavori fino alla consegna  $n_2 =$  **18 mesi** ;
- durata totale dell'operazione  $n = n_1 + n_2 =$  **mesi 24**.

In questo caso si ipotizza una operazione con tempi di realizzazione piuttosto brevi, pertanto, sarà possibile individuare un unico momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

### 3.6 Determinazione del costo dell'area (Ca)

Il calcolo è effettuato sommando i valori derivanti dalla determinazione dei costi diretti e degli oneri indiretti di acquisto dell'area.

**Costi diretti:** il complesso immobiliare universitario è stato edificato su aree "F" vincolate urbanisticamente alla destinazione "Attrezzature urbane e comprensoriali Scuole Provinciali". Ancora oggi permane la medesima destinazione anche se i vincoli sono da tempo decaduti e la zona può considerarsi urbanisticamente "bianca". Attorno all'insediamento universitario

lo sviluppo edilizio si è avuto in epoca successiva e l'Università Kore ha costituito di fatto il principale elemento propulsore dello sviluppo edilizio registratosi nella parte bassa di Enna. Detto sviluppo edilizio si è avuto essenzialmente lungo zone adiacenti le preesistenti viabilità principali e ha, comunque, lasciato ampie aree ancora oggi inedificate. Anche nell'ambito delle ipotesi estimali di ricostruzione del bene non si può non considerare l'area di sedime acquisibile ad un valore vicino a quello agricolo e ciò sia in relazione all'ampia disponibilità di aree nell'ambito di Enna Bassa sia in relazione alle dimensioni dell'insediamento (circa 2,97 Ha); ordinariamente i nuovi insediamenti di attrezzature quali scuole, ospedali, ecc.. di consistenti dimensioni vengono ubicate in aree poste ai margini dei centri urbanizzati.

In base a quanto determinato nell'ambito di altre valutazioni effettuate dall'Ufficio anche per finalità fiscali, il valore unitario di aree similari ubicate ai margini delle zone edificate oscilla fra i 10,00 e i 15,00 €/m<sup>2</sup>. Nel nostro caso può considerarsi un valore unitario medio di 12,50 €/m<sup>2</sup>.

**Oneri indiretti:** detti oneri sull'acquisto dell'area, vengono distinti in :

- oneri fiscali (imposta di registro, ipotecaria e catastale, pari nel loro insieme all'11% del prezzo d'acquisto)
- oneri di mediazione (generalmente variabili da 1 a 4% del prezzo): nel caso specifico si considera una incidenza dell'1%
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (variabili da 0,25% all'1% del prezzo d'acquisto): si considera una incidenza dell'1%;
- oneri notarili (da computarsi fino al 2%): si considera una incidenza del 2%;

Sulla base delle suddette considerazioni l'incidenza complessiva degli oneri indiretti è pari al 15%.

### 3.7 Costi diretti e indiretti di costruzione

I fabbricati oggetto di analisi estimale sono stati realizzati per soddisfare una specifica tipologia di servizio, i cui standard richiedono una determinata dotazione impiantistica. Ai fini della determinazione del costo di costruzione si è fatto riferimento ai dati riportati in pubblicazioni specializzate del settore quali il prezzario 'Tipologie Edilizie' anno 2010, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito dalla DEI. In questo caso si è considerata la tipologia di intervento "F4" relativa alla costruzione di un edificio universitario di 30 aule e 150 posti. Tale tipologia edilizia è stata ritenuta la

più vicina alla struttura oggetto di valutazione in relazione:

- a) alle caratteristiche costruttive del complesso oggetto di valutazione
- b) alla specificità dell'impiantistica presente;
- c) alla presenza, nell'ambito del complesso, di componenti immobiliari di servizio adibiti ad uffici, ad abitazione del custode, ecc..

La scheda riguardante la suddetta tipologia edilizia "F4" riporta un costo di costruzione dell'opera pari a 1.844,00 €/m<sup>2</sup>, al netto dei costi indiretti. Rimangono pertanto esclusi, dal suddetto costo di costruzione, gli oneri professionali, gli oneri di urbanizzazione, i costi di amministrazione, ecc...

Alla tabella dei costi sono state apportate degli adattamenti al fine di uniformarla alla tipologia edilizia oggetto di stima. I costi considerati sono quelli riportati nell'Allegato 2 e il costo unitario complessivo al m<sup>2</sup>, al netto degli oneri indiretti, è risultato essere di 1.495,00 €/m<sup>2</sup>; a questo importo, si è pervenuti sulla base delle seguenti considerazioni:

- le facciate esterne dell'immobile da stimare non sono rifinite con mattoni a faccia vista ma con intonaco e pertanto l'incidenza del relativo costo è sicuramente inferiore a quella riportata nel prezziario DEI suddetto;
- sono esclusi dalla valutazione tutti gli arredi, quali le pedane metalliche, i banchi delle aule e le sedute zone studenti, le attrezzature di aula (lavagne, schermi, videoproiettori, ecc...), in quanto non costituenti impianti fissi.

Per quanto attiene la determinazione degli oneri indiretti, sono state fatte le seguenti considerazioni:

- essendo il complesso immobiliare nato per iniziativa di un Ente Pubblico (la Provincia) e per una specifica destinazione pubblica, non sono da considerare oneri di urbanizzazione;
- gli onorari professionali, comprensivi di progettazione e direzione lavori, sono stati assunti pari all'8% del costo di costruzione;
- le spese generali e di amministrazione incidono per il 2% del costo di costruzione.

### **3.8 Oneri Finanziari**

Questi oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli

istituti di credito) ipotizzando (data la non rilevante durata complessiva dell'operazione) l'erogazione del credito in un'unica soluzione all'inizio di ogni fase (acquisto terreno e costruzione dell'opera).

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

Dalla consultazione dei tassi Eurirs si ricava che attualmente detto tasso a 2 anni è pari a circa 0,564%; aggiungendo lo Spread che al momento si attesta intorno al 2,5%, si ottiene un tasso pari al 3,064%. Infine, si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 50% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto, si avrà:

- Ofa (Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area).

$$\text{Ofa} = (\text{Ca}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$$

- Off (Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del Fabbricato)

$$\text{Off} = (\text{Cc}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$$

### 3.9 Utile del promotore (Up)

In riferimento alla tempistica precedentemente evidenziata, tenuto conto della ridotta rischiosità dell'operazione immobiliare, riferita ad un operatore pubblico, e nella considerazione che il rischio grava principalmente sulla figura del costruttore, l'utile del promotore (Up) viene fissata su una aliquota del 10%. Si applica la seguente formula:

$$\text{Up} = \text{Upa} + \text{Upf} ,$$

dove

- Upa rappresenta l'utile del promotore sull'acquisizione dell'area
- Upf rappresenta l'utile del promotore sui costi di costruzione del fabbricato.

### 3.10 Determinazione del valore dell'immobile a nuovo

Sulla base dei dati tecnici-economici precedentemente raccolti, si effettua il calcolo del valore complessivo di mercato dell'immobile, considerato come

nuova costruzione, ricavandone il valore totale stimato, dato dalla seguente formula :

$$V_{\text{mercato nuovo}} = (Ca + Cc + Sg + Of + Up)$$

Il procedimento, sulla base delle considerazioni esposte, è analiticamente esplicitato nella tabella "Allegato 3".

### 3.11 Calcolo del deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico del bene immobiliare, nel corso della sua vita utile e può ricondursi alla differenza tra il valore di mercato determinato secondo il costo di costruzione (valore di mercato a nuovo) e il valore economico del bene in un dato momento.

La perdita di valore può, infatti, essere determinata:

- dal deterioramento fisico,
- dall'obsolescenza funzionale
- dall'obsolescenza economica.

Nasce in tal caso la necessità di sottrarre, al costo di riproduzione a nuovo riferibile all'edificio, una quantità  $\Delta$  che tenga conto complessivamente delle caratteristiche negative sopra enunciate.

Operando in tal senso il costo attuale a nuovo viene ridotto di una quantità corrispondente al costo necessario per eliminare il logorio dovuto agli anni di vita fisica d'esercizio dell'immobile e per considerare le diminuzioni di potenzialità produttiva dovute al superamento tecnologico ed all'eventuale cattivo stato di manutenzione che l'immobile ha accumulato fino al momento della stima.

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta "della scomposizione" che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando però a ciascuna

categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.)<sup>1</sup>.

Infatti, tenuto conto che l'incidenza dei piccoli interventi di ripristino tende ad aumentare più rapidamente quanto più il componente invecchia, si ritiene preferibile considerare un andamento non lineare del deprezzamento, rispetto alla vetustà, come quello espresso appunto dalla formula dell'U.E.E.C..

Tale metodologia si esprime nella seguente forma:

$$\Delta_1 = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = \frac{t_i}{n_i} \times 100$$

con:

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

$n_i$  = 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).

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

La durata della vita utile del fabbricato oggetto di stima, da intendersi come numero di anni necessario perché le opere di ciascuna macrocategoria necessitino di un integrale rifacimento ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino il cui costo è comparabile con quello della costruzione ex novo, convenzionalmente si fissano in: 100 anni per le strutture, 30 anni per le finiture e 20 anni per gli impianti.


<sup>1</sup> Nata per edifici industriali e rurali ma applicata spesso nella prassi estimale anche ad edifici residenziali, tale formula empirica ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento rappresentato da una curva decrescente con concavità rivolta verso l'asse delle x e quindi con quote di deprezzamento inizialmente meno rapide

Nel caso in esame il deprezzamento è calcolato con il metodo misto, tenendo conto delle seguenti età apparenti:

- $t_1 = 40$  anni per tutte le parti strutturali (età effettiva fra la data di costruzione e la data della stima);
- $t_2 = 15$  anni per tutte le finiture, in considerazione del discreto stato di conservazione e in relazione alla presenza di Uffici ad oggi utilizzati e oggetto negli anni di manutenzione;
- $t_3 = 15$  anni per tutta l'impiantistica, per le stesse considerazioni fatte per  $t_2$ .

A tale scopo, utilizzando la tabella delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie, si ricavano le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie:

- strutture;
- finiture;
- impianti.



Assumendo, come detto, la tipologia edilizia "F4" del prezziario delle tipologie edilizie DEI come maggiormente rappresentativa della fattispecie oggetto di valutazione, le tre incidenze percentuali si calcolano attribuendo ad ogni categoria di opera la relativa percentuale e, sommando i contributi, si determina l'incidenza percentuale delle tre macrocategorie. Dette percentuali sono state riportate nell' *Allegato 2*.

### 3.12 **Calcolo del valore di riproduzione deprezzato**


Tutti i calcoli che conducono alla determinazione del valore di riproduzione deprezzato del complesso immobiliare oggetto della presente stima, applicando l'espressione [1] del § 3.4, sono riportati nella tabella "Allegato 3". Utilizzando le grandezze e le formule esposte nei paragrafi precedenti si è determinato il seguente valore  $V_{cd}$ :

$$V_{cd} = \text{€ } 23.384.080,61$$

e, in cifra tonda

$$V = 23.385.000,00$$

(euro ventitremilionitrecentottantacinquemila)

Tolo 

## CONCLUSIONI

La Provincia Regionale di Enna con nota n.5193 del 04/09/2012 ha avanzato alla ex Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna - Territorio, richiesta di valutazione del più probabile valore di mercato di n.2 complessi immobiliari sedi dell'Università "Kore", siti in Enna Bassa in via delle Olimpiadi. Finalità della stima è quella della cessione, da parte della Provincia, della proprietà dei due complessi immobiliari alla Università "Kore".

Si è proceduto, pertanto, alla sottoscrizione dell' "Accordo di collaborazione" stipulato in data 21/01/2013 (Ns.prot.n.400/2013) avente per oggetto la fornitura del servizio estimale di cui sopra.

Si è effettuato un sopralluogo e a eseguire le opportune indagini di mercato necessarie all'espletamento dell'incarico.

Il complesso immobiliare è articolato in tre plessi denominati "Rettorato", "Psicologia" e "Ingegneria", che nell'insieme sviluppano una superficie commerciale ragguagliata di m<sup>2</sup> 18.016,40.

Le consistenti dimensioni e la singolarità tipologica e d'uso del complesso immobiliare oggetto di stima, non ha reso possibile determinare il valore immobiliare attraverso un confronto diretto con altri edifici similari, oggetto di recenti compravendite (approccio di mercato). Risulta inesistente, infatti, un mercato immobiliare di compravendita per questa tipologia di edifici. Si è scelto di utilizzare l'approccio del costo con il procedimento del "costo di riproduzione deprezzato".

Sulla base dei presupposti illustrati quest'Ufficio attribuisce, al complesso immobiliare sopra citato il valore venale di €23.385.000,00 (euro ventitremilionitrecentottantacinquemila/00), in cifra tonda.

Si rappresenta che detta valutazione si riferisce al bene nello stato di fatto in cui lo stesso si trova, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi e con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti oltre quelli eventualmente evidenziati nella presente relazione.

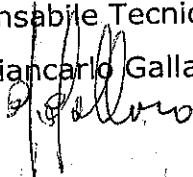
E' opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di beni immobili è di natura probabilistica e quindi la stima di un bene, fondando le sue radici nell'osservazione di dati e prezzi registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Con ciò si vuole significare che nella corrente prassi estimale, una stima quale

quella in argomento, si dice attendibile e congrua se il prezzo effettivo rientra nell'intervallo del  $\pm 10\%$  (ordinaria tolleranza) rispetto al valore determinato.

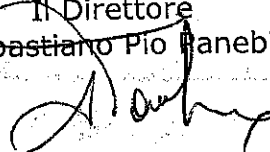
La presente perizia può essere utilizzata esclusivamente per il fine cui è stata richiesta ed è inammissibile ogni altro tipo di utilizzo.

Enna, 21/11/2013

Il Responsabile Tecnico  
Geom. Giancarlo Gallaro



Il Direttore  
Ing. Sebastiano Pio Panebianco



**ALLEGATI**

**Tabelle allegate :**

- **N.1 Superfici**
- **N.2 Calcolo incidenze percentuali**
- **N. 3 Valore finale**

**ALLEGATO 1 - Plesso A - Rettorato**Part. 1059 sub.5 - [superficie lotto m<sup>2</sup> 170]

Descrizione	part.	Sub	Piano	Superficie	Coeff. Ragg.	Superficie DPR 138/98
Appartamento	1059	5	T	95,00	1	95,00
Corte	1059	5	T	75,00	0,1	7,50
<b>SOMMANO</b>						<b>102,50</b>

**ALLEGATO 1 - Plesso A - Rettorato**Part. 1059 sub.6 - [superficie lotto m<sup>2</sup> 9450]

Descrizione	part.	Sub	Piano-Lato	Superficie	Coeff. Ragg.	Superficie DPR 138/98
Palestra	1059	6	S1-B	705,00	1	705,00
Auditorium	1059	6	S1-B	175,00	1	175,00
Locali tecnici	1059	6	S1-B	180,00	0,5	90,00
Spogliatoi Palestra	1059	6	T-B	135,00	1	135,00
Galleria Auditorium	1059	6	T-B	60,00	1	60,00
Mensa + Cucina + Wc	1059	6	T-B	330,00	1	330,00
Disimpegni	1059	6	T-B	70,00	1	70,00
Scale + Ascensori	1059	6	T-B	17,00	1	17,00
Ingresso - Disimpegno	1059	6	T-A	230,00	1	230,00
Scale + Ascensori	1059	6	T-A	45,00	1	45,00
Segreteria + Presidenza	1059	6	T-A	105,00	1	105,00
WC + Sala Bidelli	1059	6	T-A	95,00	1	95,00
Sala Professori	1059	6	T-A	80,00	1	80,00
Biblioteca	1059	6	T-A	130,00	1	130,00
Aule	1059	6	T-A	400,00	1	400,00
Disimpegni	1059	6	1-A	170,00	1	170,00
WC	1059	6	1-A	72,00	1	72,00
Aule	1059	6	1-A	400,00	1	400,00
Laboratorio Chimica	1059	6	1-A	235,00	1	235,00
Cabina Trasformazione	1059	6	1-A	55,00	0,5	27,50
Disimpegni	1059	6	2-A	170,00	1	170,00
WC	1059	6	2-A	72,00	1	72,00
Laboratorio Informatica + Aule Disegno	1059	6	2-A	400,00	1	400,00
Laboratorio Fisica	1059	6	2-A	235,00	1	235,00
Aree esterne di pertinenza (porz. Sub.1)	1059	1	T	6540,00	0,02	130,80
<b>SOMMANO</b>						<b>4579,30</b>

**ALLEGATO 1 - Pessò B - Psicologia**Part. 1060 - [superficie lotto m<sup>2</sup> 6472]

Descrizione	part.	Sub	Piano	Superficie	Coeff. Ragg.	Superficie DPR 138/98
Locale autoclave e centr. Antincendio	1060	1	S2	100,00	0,5	50,00
Cabina trasf., gruppo elettr., centrale term., ecc..	1060	1	S2	136,00	0,5	68,00
Cabina Enel	1060	3	S2	20,00	0,5	10,00
Corte	1060	1	S2	2280,00	0,02	45,60
Alloggio Custode	1060	2	S1	95,00	1	95,00
Palestra + Servizi	1060	1	S1	800,00	1	800,00
Mensa + Cucina	1060	1	S1	255,00	1	255,00
Disimpegni	1060	1	S1	400,00	1	400,00
Aula Magna	1060	1	S1	218,00	1	218,00
Locali di servizio (Bidelli, depositi, ecc.)	1060	1	S1	70,00	1	70,00
Aule	1060	1	S1	400,00	1	400,00
WC	1060	1	S1	48,00	1	48,00
Corti e portici	1060	1	S1	1388,00	0,1	138,80
Disimpegni, Atrio	1060	1	T	470,00	1	470,00
WC	1060	1	T	123,00	1	123,00
Scale + Ascensore	1060	1	T	74,00	1	74,00
Galleria Aula Magna	1060	1	T	95,00	1	95,00
Presidenza-Segreteria-Sala Professori	1060	1	T	120,00	1	120,00
Biblioteca	1060	1	T	140,00	1	140,00
Aule	1060	1	T	685,00	1	685,00
Disimpegni	1060	1	1	400,00	1	400,00
WC	1060	1	1	96,00	1	96,00
Aule e Laboratori	1060	1	1	1110,00	1	1110,00
<b>SOMMANO</b>						<b>5911,40</b>

**ALLEGATO 1 - Plesso B - Ingegneria**Part. 1062 - [ superficie lotto m<sup>2</sup> 9062]

Descrizione	part.	Sub	Piano	Superficie	Coeff. Ragg.	Superficie DPR 138/98
Palestra	1062	1	S2	600,00	1	600,00
Spogliatoi e WC	1062	1	S2	175,00	1	175,00
Disimpegni	1062	1	S2	175,00	1	175,00
Autorimessa + Locale tecnico + WC	1062	1	S2	2510,00	0,5	1255,00
Locali tecnologici	1062	1	S2	320,00	0,5	160,00
Alloggio Custode	1062	2	S2	90,00	1	90,00
Area di corte	1062	1	S2	3860,00	0,02	77,20
Tribune Palestra	1062	1	S1	200,00	1	200,00
Locali di servizio alla Palestra (Pronto soccorso, ecc.)	1062	1	S1	70,00	1	70,00
Disimpegni	1062	1	S1	500,00	1	500,00
Aule speciali gradonate	1062	1	S1	616,00	1	616,00
WC	1062	1	S1	95,00	1	95,00
Porticato	1062	1	S1	770,00	0,1	77,00
Cabina Enel	1062	3	S1	32,00	0,5	16,00
Hall + Disimpegni	1062	1	T	655,00	1	655,00
Sala Convegni + locali di servizio	1062	1	T	520,00	1	520,00
Direzione e segreteria	1062	1	T	110,00	1	110,00
Sala professori	1062	1	T	110,00	1	110,00
Sala audiovisivi	1062	1	T	110,00	1	110,00
Biblioteca	1062	1	T	110,00	1	110,00
Ballatoio Aule speciali gradonate	1062	1	T	140,00	1	140,00
Scale + Ascensori	1062	1	T	190,00	1	190,00
Porzione Sala Convegni	1062	1	1	200,00	1	200,00
Disimpegni	1062	1	1	590,00	1	590,00
WC	1062	1	1	112,00	1	112,00
Aule	1062	1	1	440,00	1	440,00
Terrazzini	1062	1	1	30,00	1	30,00
<b>SOMMANO</b>						<b>7423,20</b>

**ALLEGATO 1 - QUADRO RIEPILOGATIVO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Descrizione	part.	Sub	Superficie DPR 138/98
Plesso A - Rettorato	1059	4	<b>102,50</b>
Plesso A - Rettorato	1059	6	<b>4579,30</b>
Plesso B - Psicologia	1060	1-2-3	<b>5911,40</b>
Plesso B - Ingegneria	1062	1-2-3	<b>7423,20</b>
<b>SOMMANO</b>			<b>18016,40</b>

**ALLEGATO 1 - QUADRO SUPERFICIE LOTTO**

Descrizione	Superficie m <sup>2</sup>	
Plesso A - Rettorato (170+9450)	<b>9620,00</b>	
Plesso B - Psicologia, Ingegneria (6472 + 9062)	<b>15534,00</b>	
Parcheggio adiacente Plesso A	<b>2655,00</b>	
Parcheggio adiacente Plesso B	<b>1884,00</b>	
<b>SOMMANO</b>		<b>29693,00</b>

**ALLEGATO 2**

<b>F4 – Edificio Universitario 30 aule di 150 posti</b> (Prezzi Tipologie Edilizie 2010 - DEI Tipografia del genio civile) <b>Adattati all'edificio oggetto di stima</b>				Incidenze per categorie di opere Y		
Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	Strutture	finiture	impianti
1	Opere strutturali (opere in c.a. e scale metalliche esterne)	4.401.078,00	17,73%	17,73%		
2	Facciate esterne con rivestimento in intonaco*Li Vigni	611.374,00	2,46%		2,46%	
3	Serramenti esterni (incluse facciate cavedio e "pagoda")	2.279.256,00	9,18%		9,18%	
4	Isolamento e impermeabilizzazione	269.883,00	1,09%		1,09%	
5	Murature e tavolati	426.495,00	1,72%	1,72%		
6	Intonaci e gessi	494.001,00	1,99%		1,99%	
7	Opere in ferro	483.636,00	1,95%	1,95%		
8	Sottofondi e massetti	225.872,00	0,91%	0,91%		
9	Pavimenti e rivestimenti in pietra	1.611.620,00	6,49%		6,49%	
10	Pavimenti in legno	109.716,00	0,44%		0,44%	
11	Pavimenti e rivestimenti in ceramica	255.531,00	1,03%		1,03%	
12	Opere in cartongesso (pareti e controsoffitti)	3.109.097,00	12,53%		12,53%	
13	Tinteggiature	23.467,00	0,09%		0,09%	
14	Serramenti interni (porte, porte REI)	609.476,00	2,46%		2,46%	
18	Volume tecnico di copertura (inclusa struttura in	822.451,00	3,31%	3,31%		
19	Impianti elettrici	2.683.521,00	10,81%			10,81%
20	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	4.833.789,00	19,47%			19,47%
21	Impianto di pompa di calore	1.331.861,00	5,37%			5,37%
22	Impianti elevatori	238.870,00	0,96%			0,96%
<b>TOTALE</b>		<b>24.820.994,00</b>	<b>100%</b>	<b>25,62%</b>	<b>37,76%</b>	<b>36,61%</b>
Superficie Immobile di riferimento [mq]		16.600,00				
Costo unitario Immobile di riferimento [€/mq]		1.495				

### ALLEGATO 3

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA</b>							
COSTI	Costo acquisto area Caa		12,5	mq	29.693,00	371.162,50	
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	15%		€	371.162,50	55.674,38	
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Col + Oac)						426.836,88	
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO</b>							
		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Cia		1495	mq	18.016,40	26.934.518,00	
	Costo di costruzione Superfici Coperte						
	Costo sistemazione Superfici Esterne ( Piazzali di manovra - parcheggi - aree esterne)		90	mq	4.539,00	408.510,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Ou1			mq			
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouc2			mq			
	Oneri professionali Op = op% x ΣCtci	8%		€	26.934.518,00	2.154.761,44	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x ΣCtci + ΣOui	2%		€	408.510,00	8.170,20	
	Spese di commercializzazione Sc = 1% x ΣCtci + ΣOui			€			
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI Cc = ΣCtci + Op + Ou + Sg + Sc						29.505.959,64	
<b>ONERI FINANZIARI</b>							
		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di Debito d %	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'Area		$Ofa = d \cdot Ca \cdot [(1+r)^n - 1]$	3,06%	24	50%	2.134,84	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della Costruzione		$Off = d \cdot Cc \cdot [(1+r)^n - 1]$	3,06%	18	50%	147.552,40	
ONERI FINANZIARI Of = Ofa + Off						149.687,24	
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>							
		Costi €	Oneri finanziari €	costi totali €	aliquota p %	Utile €	
Utile sui costi diretti e indiretti dell'Area e relativi oneri finanziari		$Upa = p \cdot (Ca + Ofa)$	2.134,84	428.971,71	10%	42.897,17	
Utile sui costi diretti e indiretti della Costruzione e relativi oneri finanziari		$Upf = p \cdot (Cc + Off)$	147.552,40	29.653.512,04	10%	2.965.351,20	
utile del promotore Up = Upa + Upf						3.008.248,38	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO $Vn = Ca + Cc + Of + Up$							327.195.696,62
<b>DEPREZZAMENTO</b>							
		eta apparenze t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n x 100 %	incidenza γ (%)	quota δ (%)	
strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	40	100	40	25,62%	5,86%	
finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	15	30	50	37,76%	12,14%	
impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	10	20	50	36,61%	11,77%	
totale	$\delta tot = \Sigma [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$					29,76%	
Costi totali dell'Area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$					471.868,88	
Costi totali di Costruzione a nuovo	$Vn = (Cc + Of + Upf)$					32.618.863,24	
complessivo	$\Delta = \delta tot \times Vn$					9.706.651,52	
valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato $Vm = Va + Vn - \Delta$						23.384.080,61	
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							23.384.080,61