



# **Università degli Studi di Napoli “Federico II”**

**Facoltà di Architettura**

**Corso di Laurea Magistrale in manutenzione e gestione**



**TESI DI LAUREA**

**TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL BORGO DI BRIENZA TRAMITE ALIENAZIONE  
CONDIZIONATA AL RESTAURO**

**4 – RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**RELATORE**

**Prof. Maria Rita Pinto**

**CO-RELATORE**

**Prof. Alfonso Vuolo**

**CO-RELATORE**

**Arch. Katia Fabbricatti**

**CANDIDATO**

**Giuseppe Michele PALLADINO Matr. 19/12**

*Anno accademico 2009/2010*

# Stima del valore di trasformazione di una unità immobiliare con destinazione residenziale

## INDICE

### CAPITOLO 1: PREMESSE

1. Scopo della stima . . . . .	pag. 3
2. La stima dei Beni Culturali . . . . .	pag. 3
- Aspetti principali del D.lgs 42/2004 che influiscono sulla stima . . . . .	pag. 3
3. Validità della stima . . . . .	pag. 5
4. Procedimento valutativo adottato . . . . .	pag. 5
5. Risultati della valutazione . . . . .	pag. 7

### CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E VALUTAZIONE

1. Localizzazione dell'unità immobiliare . . . . .	pag. 7
2. Descrizione dell'unità immobiliare . . . . .	pag. 8
3. Identificazione dell'unità immobiliare . . . . .	pag. 8
4. Determinazione della superficie lorda vendibile . . . . .	pag. 8
5. Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare . . . . .	pag. 8
6. Conclusioni . . . . .	pag. 10
7. Allegati grafici e fotografici. . . . .	pag. 11

## **PREMESSE**

### **1. Scopo della stima**

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di alienazione condizionata al restauro di proprietà del comune di Brienza, sita nel Borgo medioevale in via Archi, denominata dal piano di recupero come "comparto n. 02", vincolata ai sensi della L. 1089/39, di seguito descritta ed identificata.

### **2. La stima dei Beni Culturali**

Le prime leggi a tutela dei Beni Culturali sono la Legge 1 giugno 1939, n. 1089 "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico" e la Legge 29 giugno 1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali" attualmente trasfuse nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" testo aggiornato da ultimo dai decreti legislativi n. 62 e 63 del 26 marzo 2008.

**Gli aspetti principali del D.lgs 42/2004 che influiscono sulla stima dei beni culturali sono:**

- a) il passaggio dal concetto di tutela a quello di valorizzazione;
- b) il vincolo alle ipotesi progettuali posto dal parere della Soprintendenza;
- c) le condizioni alla alienabilità dei beni culturali.

#### ***a) il passaggio da tutela a valorizzazione;***

*"Articolo 3\_Tutela del patrimonio culturale"*

1. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione.

2. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

*"Articolo 6\_Valorizzazione del patrimonio culturale"*

1. La valorizzazione consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso.[...] Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale.[...]

2. La valorizzazione e' attuata in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicarne le esigenze.

3. La Repubblica favorisce e sostiene la partecipazione dei soggetti privati, singoli o associati, alla valorizzazione del patrimonio culturale.”

***b) il vincolo alle ipotesi progettuali posto dal parere della Soprintendenza.***

*“Articolo 20 \_Interventi vietati”*

1. I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

*“Articolo 21 \_Interventi soggetti ad autorizzazione”*

1. Sono subordinati ad autorizzazione del Ministero: a) la rimozione o la demolizione [...] dei beni culturali; [...]

4. [...] l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali e' subordinata ad autorizzazione del soprintendente. Il mutamento di destinazione d'uso dei beni medesimi e' comunicato al soprintendente per le finalità di cui all'articolo 20, comma 1.

5. L'autorizzazione e' resa su progetto o, qualora sufficiente, su descrizione tecnica dell'intervento, presentati dal richiedente, e può contenere prescrizioni.”

*“Articolo 24 \_Interventi su beni pubblici*

1. Per gli interventi su beni culturali pubblici da eseguirsi da parte di amministrazioni dello Stato, delle regioni, di altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico, l'autorizzazione necessaria ai sensi dell'articolo 21 può essere espressa nell'ambito di accordi tra il Ministero ed il soggetto pubblico interessato.”

***c) le condizioni alla alienabilità dei beni culturali***

*“Articolo 54 \_Beni inalienabili*

1. Sono inalienabili i beni del demanio culturale di seguito indicati:

a) gli immobili e le aree di interesse archeologico;

b) gli immobili dichiarati monumenti nazionali [...];

c) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche;

d) gli archivi;

d-bis) gli immobili dichiarati di interesse particolarmente importante [...]

2. Sono altresì inalienabili:

a) le cose immobili e mobili appartenenti ai soggetti indicati all'articolo 10, comma 1\*, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni [...]

*\*1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro [...], che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.*

*“Articolo 55 \_Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale*

1. I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, comma 1, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero. [...]

3. L'autorizzazione è rilasciata su parere del soprintendente, sentita la regione e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati. Il provvedimento, in particolare:

- a) detta prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate;
- b) stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso;
- c) si pronuncia sulla congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta;

3-bis L'autorizzazione non può essere rilasciata qualora la destinazione d'uso proposta sia suscettibile di arrecare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene o comunque risulti non compatibile con il carattere storico e artistico del bene medesimo.

#### *“Articolo 59\_Denuncia di trasferimento*

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero. [...]

#### *Articolo 60\_Acquisto in via di prelazione*

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.”

### **3. Validità della stima**

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione acquisita agli atti del comune e non sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici e verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

### **4. Procedimento valutativo adottato**

La valutazione tiene conto di quanto disposto nel vigente regolamento comunale di alienazione degli immobili che definisce il criterio di stima da adottare in base al “valore di trasformazione” a cui vanno associati i vantaggi economici impliciti derivanti all’ente a seguito della vendita dovuti:

- alla mancata realizzazione delle opere di manutenzione;

- alla eliminazione dei rischi per la pubblica incolumità per le precarie condizioni statiche in cui versano i fabbricati;
- al consolidamento dell'area che evita dissesti idrogeologici imputabili al mancato recupero dei citati immobili, stante che questi, essendo edificati su diversi livelli di quota, costituivano e costituiranno, una volta recuperati a cura e spese dei privati, naturali contrafforti rispetto alle strade urbane di livello superiore e/o alle unità immobiliari ubicate a quota più alta.

***Nella prospettiva della alienazione, di immobili destinati alla riqualificazione e restauro quindi il criterio di stima che si è individuato come più rispondente alle nostre esigenze è quello del “valore di trasformazione”.***

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene immobile riguardato come bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto.

La stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- ***Il valore di mercato*** dei beni oggetto della trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti integrate da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli o basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

*A tale valore dei beni oggetto della trasformazione si sottraggono:*

- ***I valori di costo*** che sono ottenuti tenendo in considerazione la funzione di costo del soggetto promotore; tali valori relativi al costo di costruzione degli immobili possono essere ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti, integrate da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli o desunte da interventi similari eseguiti nella medesima area.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile restaurato al netto dei costi sostenuti per il restauro opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre quindi si ha:

$$V_{tr} = V_{mp}/q^n - K_{tr}/q^{n/2} - P/q^n$$

V<sub>tr</sub>= valore di trasformazione

V<sub>mp</sub>= valore di mercato dopo trasformazione

K<sub>tr</sub> = costi di trasformazione

P = profitto del promotore trasformatore

Fattore di attualizzazione =  $q = 1 + r$

Coefficiente di posticipazione:  $q^n$

Coefficiente di anticipazione:  $1/q^n$

Applicando tale procedimento per la stima del valore di complessi immobiliari degradati e dismessi da riqualificare abbiamo:

$$V_{tr} = [(R/r_c) - (K_c + C_c + S_t + S_g + Of + P)] / (1 + r_s)^n$$

- $(R/r_c)$  è il valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi;
- $r_c$  è il saggio di capitalizzazione mentre  $r_s$  è il saggio di sconto nel processo di trasformazione ( $r_s > r_c$  perché nel secondo il rischio è più elevato);
- **K<sub>c</sub>** rappresenta i costi di costruzione;
- **C<sub>c</sub>** è il contributo di costruzione;
- **S<sub>t</sub>** sono le spese tecniche;
- **S<sub>g</sub>** le spese generali;
- **Of** gli oneri finanziari;
- **P** è il profitto al lordo di tasse ed imposte.

## 5. Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E VALUTAZIONE

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

### 1. Ubicazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Borgo Medioevale di Brienza che il piano di recupero definisce come comparto n. "02", questa è costituita da un edificio a monte di via Archi,

che si sviluppa in base all'andamento altimetrico del costone roccioso su cui è poggiata, così come si rileva dagli elaborati grafici allegati.

## **2. Descrizione dell'unità immobiliare**

Lo stabile che costituisce l'unità immobiliare in esame si sviluppa su di una superficie che planimetricamente è assimilabile a più rettangoli sovrapposti. Esso è delineato a nord da uno stretto vicolo mentre per gli altri due lati est ed ovest viene abbracciato da una ripida piazza, mentre a sud dalla via Archi, una delle principali strade accesso al Borgo. Questo risulta realizzato con pietra da taglio calcarea locale di pezzatura diversificata, con paramento sufficientemente squadrato, e solai di interpiano e copertura in legno.

Tale immobile si compone di due livelli in funzione dell'andamento altimetrico del sito.

Questo si trova in precarie condizioni statiche avendo subito danni sia dal sisma del 23/11/1980 che da decenni di abbandono alle intemperie.

Gli interventi di restauro da eseguirsi sono finalizzati al recupero statico e funzionale onde conseguire la conservazione e riuso del patrimonio storico culturale di questo ente.

## **3. Identificazione dell'unità immobiliare**

dati catastali, desunti dalla documentazione consegnata dalla committenza sono i seguenti:

**- F. 38 P.IIa 385 sub 1**

**- F. 38 P.IIa 388 sub 3**

Il Comune di Brienza ha acquisito la proprietà dell'unità immobiliare in esame a seguito del sisma del 23/11/80 Art. 10, 34 e 35, D.Lgs. 30-03-1990, n. 76, Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, con atto pubblico a cura del Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Brienza del \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data \_\_\_\_\_.

## **4. Determinazione della superficie vendibile dell'unità immobiliare**

La superficie vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata in base alle superfici utili risultanti dal rilievo dello stato di fatto allegato e risulta essere pari a mq. 77.56, con un volume complessivo di mc. 208.29;

## **5. Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare**

In base alle considerazioni prima esplicitate il valore per immobili da restaurare ubicati nel borgo medievale risulta pertanto come segue.

## **stima del comp. N. 02**

Ipotesi di trasformazione:

Restauro conservativo - consistenza (mq commerciali):

**Residenza mq. 77.56**

### **La stima con il “valore di trasformazione”**

#### ***Valore finale del fabbricato restaurato***

##### **1) Vmp**

Il Vmp rappresenta il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione.

Supponiamo che la destinazione urbanistica prevista per l'area sia essenzialmente residenziale. Il

Vmp rappresenta il valore di mercato delle superfici a destinazione residenziale.

*Operazioni pratiche:*

- indagini di mercato presso fonti indirette e dirette;
- assunzione di un valore unitario di riferimento ritenuto il più vicino al più probabile valore di mercato

Valore unitario per superfici assunto dopo la trasformazione:

- *Residenza:* 1.500,00 euro/mq

#### ***I costi della trasformazione***

##### **2) Ktr**

Ktr sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso preso in considerazione, un edificio (residenziale), sono:

- a) Costo di costruzione (Kc)
- b) Contributo di costruzione (Cc)
- c) Spese tecniche (St)
- d) Interessi passivi (Of)
- e) Profitto del promotore (P)

*Operazioni pratiche:*

- Indagini di mercato riferite al mercato delle costruzioni e assunzione del costo di costruzione ritenuto più attendibile (FONTI: prezzo DEI, interviste ad operatori del settore delle costruzioni precedenti restauri effettuati nell'area, ecc...)
- Verifica della entità del contributo di costruzione dovuto al Comune (FONTI: sito ufficiale del Comune, uffici tecnici comunali...)
- Calcolo delle spese tecniche (10 –20%)

- Calcolo degli interessi passivi per via sintetica, cioè come % sul costo di costruzione (2 - 4%) oppure attraverso l'articolazione del rimborso del debito;
- Calcolo del profitto del promotore (15 –20 % sul costo di costruzione)

**Kc** Dalle indagini svolte presso imprese di costruzione, precedenti interventi di restauro eseguiti risulta che il costo di una nuova costruzione è pari a 440,00 euro/mq, incrementati del 110% per la maggior qualità che l'intervento dovrà possedere rispetto ad interventi ordinari, in ragione dell'esistenza di un vincolo monumentale, tutelato dalla Soprintendenza abbiamo "924,00 euro/mq.

<b>Costo di Costruzione</b>		
Anno		<b>2009</b>
Costo base		440,00
Piano Recupero	15,00%	66,00
Zona sismica	15,00%	66,00
Zona A	10,00%	44,00
Restauro	70,00%	308,00
Totale		<b>924,00</b>

**Cc** Le componenti del contributo di costruzione saranno corrisposte direttamente al comune di Brienza in base ai parametri definiti con delibera di C.C.le, secondo le aliquote riportate nelle tabelle ufficiali del Comune "3.50% del costo di costruzione".

**St** L'entità delle spese tecniche (St) è parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione "13% su Kc";

**Of** Gli interessi passivi sono calcolati applicando un tasso d'interesse passivo alle spese "4% applicato ai costi";

**P** Il profitto, comprensivo delle spese di commercializzazione, spettante all'imprenditore ordinario per la promozione e l'organizzazione della trasformazione è quantificato in "15% del valore di mercato finale";

Ipotizzando quattro anni (n) per la realizzazione dell'intervento (autorizzazioni, ottenimento del permesso di costruire, costruzione dell'edificio) e applicando un saggio ( $r' q = 1+r'$ ) di attualizzazione pari al 5% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) avremo:

$$V_{tr} = V_{mp}/q^4 - K_{tr}/q^{4/2} - P/q^4$$

Voci	Incidenza %	Valore Euro/mq. Residenza	mq Residenza	Totale	coefficiente $1/q^n$	Totale Attualizzato
<b>Ricavi</b>						
Vmp		1.500,00	77,56	116.340,00		
<b>Totale ricavi</b>				<b>116.340,00</b>	0,823	95.747,82
<b>Costi Ktr</b>						
Kc		924,00	77,56	71.665,44		
Cc	3,50% su Kc	32,34	77,56	2.508,29		
St	13,00% su Kc	120,12	77,56	9.316,51		
Of	4,00% su Kc+Cc+St	43,06	77,56	3.339,61		
	Totale	1.119,52	77,56	86.829,85	0,907	78.754,67
<b>P</b>	15,00% del Vpm			17.451,00	0,823	14.362,17
<b>Totale costi</b>				<b>104.280,85</b>		

$V_{tr} = V_{mp}/q^n - K_{tr}/q^{n/2} - P/q^n$	<b>2.630,98</b>
--	-----------------

$$q = 1 + r$$

$$r = 5\%$$

$$n = 4$$

## 6. Conclusioni

In merito al quesito posto dall'Ente committente si indica pertanto in euro **2.630,98** il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi nell'ipotesi, prevista in precedenza, di vendita condizionata al restauro in presenza di vincolo della Soprintendenza e in considerazione delle precarie condizioni statiche dell'immobile.