

Stima Fabbricati Civili **$\Sigma V / \Sigma m^2 = Vm^2$ STIMA DIRETTA**

ΣV = somma dei valori delle aree simili

Σm^2 = superfici aree simili

Vm^2 = Valore medio/m² delle aree simili

Quindi se moltiplico il risultato per i m² dell'area in questione trovo il più probabile valore di mercato da modificare poi con relative aggiunte e detrazioni (ubicazione, forma, natura del terreno).

 $Vae = Vat - Kt$ STIMA INDIRETTA (VALORE DI TRASFORMAZIONE)

Vae = valore area edificabile

Vat = valore venale all'anno n (tempo che passa dalla stima al primo reddito ricavato)

Kt = costo di trasformazione

Si può ottenere sottraendo il costo di costruzione dal valore totale (area+fabbricato). Facendo così il risultato si avvicinerà al più probabile valore di mercato SOLO se nella zona c'è un mercato libero ed uguale; perciò va introdotto il concetto di ORDINARIO, ovvero devono essere presi in considerazione solo fabbricati ai quali è assicurato il Permesso a Costruire (si sceglierà sempre il più conveniente termine di paragone)

 $Vae = Vat / (1+r)^n - Kt / (1+r)^n$ SE PLURIENNALE $Vae = Vat / (1+rt) - Kt / (1+r_1t)$ SE MENO DI 1 ANNO

r = saggio di capitalizzazione (rendimento effettivo)

t = giorni dalla prima stima alla prima rendita

r_1 = saggio commerciale

Questo tipo di stima si fa anche per ricontrollare il valore ottenuto dalla stima diretta.

AGGIUNTE

- Servitù attiva (tipo una strada che serve per raggiungere l'area dalla strada principale)
- Recupero materiali
- Recinzioni
- Alberi

DETRAZIONI

- Servitù passive
- Mutuo ipotecario
- Spese di demolizione

Valore di trasformazione di un bene

Il valore di trasformazione di un bene è il valore netto che si ricava dalla sua trasformazione in altri beni. Il valore di trasformazione si determina dalla differenza fra il valore di mercato di tutti i prodotti ottenuti e le spese sostenute o sostenibili per la trasformazione stessa.

 $Kt = Q + Sv + Tr + Sa + St + I + B.f.$ COSTO DI TRASFORMAZIONE **$Vt = V_0 - K_0$ VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN IMMOBILE NELL'ARCO DI 1 ANNO**

Vt = valore trasformazione

V_0 = valore di mercato supposto al momento 0

K_0 = costo di trasformazione al momento 0

Costo totale di una trasformazione

$$V_t = V_n - K_0 S$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN IMMOBILE PLURIENNALE

V_t = più probabile valore di mercato dell'immobile ad ORA

V_n = valore di mercato dell'immobile supponendo sia già trasformato

$K_0 S$ = costo totale all'attualità determinato secondo la procedura *Serpieri*, e cioè scontando i **costi diretti** (incluso il profitto normale) col saggio commerciale e i **costi indiretti** (cioè i mancati redditi rispetto al reddito normale post trasformazione (R_n) supposto decorrente dal momento zero) col saggio di capitalizzazione, e cioè col saggio di rendimento effettivo dell'immobile supposto trasformato.

Valore di mercato

- **Stima ad impressione o a vista**: il perito deve conoscere il fabbricato e può stimare in maniera diretta senza l'aiuto di terzi, oppure mediata mediante informazioni ricavate in loco
- **Stima storica**: il perito esprime il suo valore basandosi su n° di atti di compravendita recenti e veritieri
- **Stima per confronto diretto o comparativa**: per poterla fare devono coesistere:
 - fabbricati simili nella zona con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche
 - valore di compravendita recenti e liberi da contratti
 - parametri simili di paragone tra gli altri immobili e quello oggetto di stima

$$\Sigma V: \Sigma p = V_x : p_x$$

$$V_x = \Sigma V \cdot p_x / \Sigma p$$

V_x = più probabile valore di mercato

ΣV = sommatoria dei valori di mercato degli immobili simili

p_x = parametro comune tra i fabbricati

Σp = sommatoria dei parametri comuni

Tecnici (m^3 , m^2 di area occupata)

economici (canone d'affitto, rendita catastale)

Il valore Reale è dato: Valore normale + Aggiunte – Detrazioni

Più probabile valore di surrogazione

Per valore di surrogazione si intende quel valore che si attribuisce ad un bene capace di sostituire un bene oggetto di stima. Il bene da stimare deve essere quindi surrogabile con un altro capace di fornire la stessa utilità o di surrogare le stesse funzioni. Si fa quando:

- **inesistenza di un mercato per il bene oggetto di stima**, (p.e.: i concimi organici in genere e lo stallatico in particolare; il foraggio di alta montagna, ecc.)
- **in seguito alla diminuita disponibilità o mancanza di un bene si voglia, esistendo la possibilità, sostituirlo con altri aventi equivalenza tecnica** (p.e., sostituzione di una fonte di calore o di energia con un'altra fonte; sostituzione di un mangime con un altro mangime; sostituzione di una casa prefabbricata con una roulotte, ecc.).

Valori di costruzione e ricostruzione (costo, produzione)

- Il valore di ricostruzione si fa solo e soltanto se il fabbricato è parzialmente o totalmente danneggiato.
- Il valore di costruzione è composto dalla Σ delle spese di costruzione ipotizzando come ex novo quel tale fabbricato

SINTETICA (i valori presi in paragone sono m³ vuoto per pieno e i m² occupati)

$$V_{cx} = \Sigma V_c / \Sigma p \cdot p_x$$

V_{cx}= valore di costo

ΣV_c= somma dei valori di costo di recente costruzione di immobili simili

Σp= sommatoria dell'unità di misura presa in confronto tra gli immobili simili

p_x= unità di misura del parametro tecnico oggetto di stima

ANALITICA richiede l'ausilio del computo metrico estimativo, che contiene quantità e prezzo unitario di costruzione (spese reali + spese generali + profitto)

materie prime e mano d'opera +
10/25% stipendi e manutenzione +
8/15% utile d'impresa

Al computo metrico si aggiungono:

- Progettazione, direzione e collaudo
- Costo di costruzione
- Oneri di urbanizzazione
- Registrazione del contratto
- Allacciamento dei servizi
- Accatastamento e registrazione
- IVA

Profitto e salario

Il **profitto** è il reddito percepito dall'imprenditore per la sua attività di organizzazione e gestione dell'impresa. È costituito dalla differenza tra i ricavi e i costi di produzione. Profitto normale: è la parte del costo di produzione che spetta all'imprenditore per la sua attività di organizzazione; extraprofitto: è l'eccedenza fra il ricavo realizzato dalle vendite e il costo di produzione (comprensivo del profitto normale).

Il **salario** è la remunerazione che il lavoratore riceve per il lavoro prestato nell'impresa. A seconda del criterio di misurazione il salario può essere: a tempo, se è misurato dalla durata del lavoro; a cottimo, se dipende dalla quantità di beni prodotta dal lavoratore; progressivo, se risulta da una combinazione dei due precedenti criteri. Il salario reale si ottiene dividendo i salari nominali per l'indice dei prezzi al consumo.

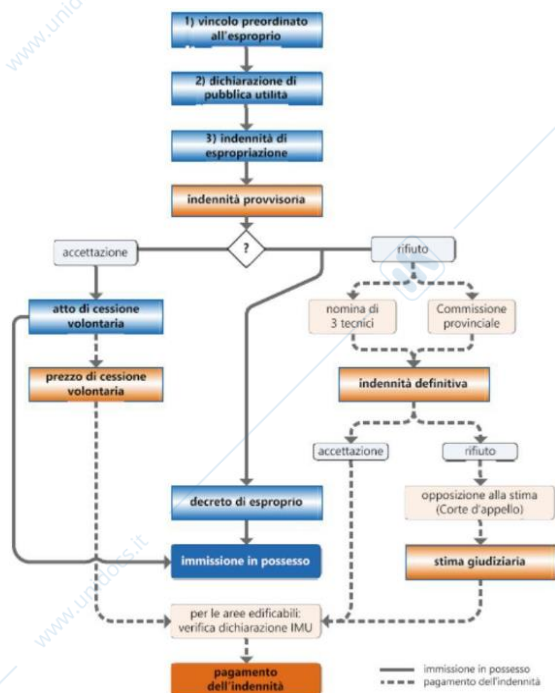
Utilizzo dell'estimo negli espropri

I soggetti inclusi nell'esproprio sono:

- Espropriato: proprietario del bene da espropriare
- Autorità espropriante: autorità amministrativa che detiene il potere di esproprio
- Beneficiario: pubblico o privato a favore del quale è emesso l'esproprio
- Promotore: soggetto che chiede l'esproprio

L'esproprio si fa nel momento in cui viene dichiarata una pubblica utilità di una certa area, da parte di un ente amministrativo; per ogni fase di esproprio si necessita di un tecnico (anche esterno) che diriga e coordini le fasi del processo.

Si può fare in 2 modi, ovvero accettando immediatamente l'indennità proposta e quindi procedendo con una semplice compravendita, oppure non accettando e quindi procedendo con un decreto di esproprio.



Nel momento in cui viene approvato lo strumento urbanistico un'area può risultare sottoposta a vincoli che ne determinano l'esproprio, per lo più per realizzazioni di opere di interesse pubblico; il vincolo ha durata **5 anni** ed entro questo tempo deve essere emanato il provvedimento di pubblica utilità e successivo *avviso di avvio* al proprietario

1. La pubblica utilità avviene con l'approvazione del piano attuativo o comunque dello strumento urbanistico (piano particolareggiato, lottizzazione, recupero), con successiva comunicazione al Ministero dei trasporti e delle infrastrutture
2. Entro 30gg dalla dichiarazione di pubblica utilità il promotore deve comunicare ai proprietari delle aree da espropriare le somme offerte, nei successivi 30gg si possono presentare osservazioni e documenti, nonché il loro parere sulle somme offerte. Si calcola così l'**indennità provvisoria**

Accettazione dell'indennità

Nei 30gg dopo la notifica della somma, questa può essere accettata, e quindi si procede con una cessione volontaria entro 15gg (compravendita). La somma deve essere pagata entro 60gg, oltre verranno pagati gli interessi legali

Rifiuto dell'indennità

se non viene accettata si considera il silenzio-rifiuto e l'amministrazione procede con l'automatico pagamento e decreto d'esproprio. Si passa all'indennità definitiva che deve essere accettata dall'espropriato entro 20 gg tramite *procedura arbitrale*. Si nominano 2 tecnici che procederanno alla stima ed 1 (professore/professionista) per poter avere una maggioranza in caso di disaccordo tra i 2.

Se non viene accettata, l'indennità viene calcolata dalla commissione provinciale di esproprio formata da 9 membri (presidente provinciale, ingegnere territorio, ingegnere civile, presidente case popolari, 2 urbanisti, 3 esperti in agricoltura e foreste)

Il decreto di esproprio deve essere emanato entro 5 anni dalla pubblica utilità; comporta il passaggio di proprietà e successiva occupazione dell'immobile. Deve essere attuato entro 2 anni dall'emanazione e si effettua mediante *verbale di immissione* in possesso e compilazione dello *stato di consistenza*. Ovviamente con questo atto avviene automaticamente la trascrizione nei registri immobiliari e la voltura catastale, a spese del beneficiario.

Nelle aree edificabili: $Ind = V_v(x75\%)$ $V_v = \text{Valore venale, cioè di mercato}$

Nelle aree edificate: $Ind = V_v$

Nelle aree non edificabili, il valore dell'indennità è calcolato in base al valore agricolo, considerando delle eventuali pratiche e manufatti presenti.

Manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Manutenzione straordinaria: ristrutturazione di parti strutturali, realizzazione di servizi sanitari senza alterare i m³ (SCIA)

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (SCIA)

Ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente

Nuova costruzione: costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato, l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti, manufatti leggeri anche prefabbricati

~~**Ristrutturazione urbanistica:** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale~~

Permesso di costruire/SCIA/DIA

Il permesso a costruire viene rilasciato ad un tecnico o proprietario di un immobile ed è trasferibile con l'immobile stesso. Non comporta limitazioni di diritti, è irrevocabile ed oneroso. Sostituisce strumenti urbanistici nel caso di opere ed impianti ad interesse pubblico (previa delibera comunale) e ristrutturazioni edilizie anche in aree industriali dismesse. La dichiarazione di falso comporta da 1 a 3 anni di reclusione. Si richiede per:

- Interventi di nuova costruzione
- Ristrutturazione urbanistica
- Ristrutturazione edilizia (con cambiamenti di volume e destinazione d'uso)

Contiene inizio (entro 1 anno dal rilascio) e fine (massimo 3 anni dall'inizio, nel caso scadesse si può richiedere una proroga di 2 anni altrimenti decade) lavori.

- Il tecnico presenta la domanda allo Sportello Unico accompagnata da autodichiarazione di conformità ed elaborati
- Entro 10gg viene comunicato il nominativo del responsabile che si prende carico della domanda
- Entro 60gg il responsabile comunica la proposta di provvedimento e nel caso proposte di modifica al progetto iniziale (entro 15gg) che vanno a sospendere i 60gg (si può interrompere solo una volta)

Il termine di rilascio del permesso a costruire è di massimo 75gg dalla presentazione della domanda.

SCIA/DIA

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività: è la dichiarazione che consente alle imprese di iniziare, modificare o cessare un'attività produttiva. Devono presentarla attività commerciali, produttive, turistiche ed agricole e si richiede in maniera telematica in prima persona o tramite un tecnico abilitato.

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- interventi di manutenzione straordinaria che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

DIA - Denuncia di Inizio Attività: interessa le opere per le quali non è bastevole presentare una SCIA e quelle soggette alla richiesta del permesso di costruire, chiamato anche Super DIA. In questo caso si tratta di interventi di ristrutturazione che vengono definiti 'pesanti', in quanto si propongono di dare vita ad un edificio in tutto o parte diverso dal progetto originale. La DIA interessa anche gli interventi di nuova costruzione, le ristrutturazioni urbanistiche e i lavori che secondo le leggi regionali prevedono la semplificazione rispetto al suddetto permesso di costruire

La prima sostanziale differenza fra SCIA e DIA riguarda i tempi, in quanto la SCIA permette di iniziare i lavori il giorno stesso della presentazione della domanda, al quale seguono 60 giorni durante i quali gli organi di controllo hanno il compito di verificare l'esattezza dei dati contenuti quindi procedere se vengono riscontrate delle irregolarità. La Dia richiede invece che si attendano 30 giorni per costruire dalla data di presentazione e solo trascorso questo tempo è possibile iniziare i lavori, salvo che non venga comunicato l'ordine motivato di non presentare i lavori per valutazioni effettuate dal comune dove si trova l'immobile.

Beneficio fondiario

Si definisce, appunto, beneficio fondiario il reddito generato dal capitale fondiario, che è pari al reddito dominicale di un fondo al netto delle imposte che su di esso gravano.

$$Bf = PLV - (Sa + St + Sv + Q + Tr + I)$$

Plv= produzione lorda vendibile

Sa= salari (25% del Plv)

St= stipendi (6% del Plv)

Sv= spese varie

Q= quote di assicurazione e manutenzione

Tr= imposte: IRPEF, I'ICI, CAU (8% del Plv)

I= interessi

Legge sui lavori pubblici (ex Merloni) - Decreto legislativo 18 aprile 2016

Computo metrico



Documenti di cantiere

