

Lm-22-10

STIMA ANALITICA DEL VALORE DI MERCATO

mediante il criterio del valore di ricostruzione deprezzato

Il metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione” consiste nello stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p] - \Delta$$

V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
C_A	Costo di acquisto dell’area (diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C_C	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
O_f	Oneri finanziari
U_p	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si considerano solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesti e/o non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di idoneizzazione dell’Area).

In particolare, si precisa che non sono stati considerati :

- gli oneri finanziari, supponendo che l’intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l’edificio sia di pochi mesi;
- il Costo delle Opere di idoneizzazione dell’Area, in quanto si ipotizza che si presenti già idonea all’edificazione;
- l’utile del promotore, tenuto conto della finalità della riacquisizione ;
- il deprezzamento relativo all’Obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente nel caso in esame.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi estrinseci ed intrinseci dell’area (**CA**);
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione (**CC**);
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato (**Vn**) ;
- definizione dei deprezzamenti (**Δ**);
- calcolo del valore di mercato deprezzato (**VM**).

Determinazione dei costi di acquisto Area (CA)

Alla stima del valore concorrono, diversi fattori, **estrinseci ed intrinseci**.

Estrinseci tutti quei parametri che concorrono poi a rendere un edificio di nuova costruzione più o meno appetibile dal mercato : posizione dell’area nella città ; vicinanza e comodità rispetto a negozi, scuole, mezzi pubblici e servizi vari; salubrità; tranquillità; rumorosità ; panoramicità del sito.

intrinsecchi sono l'estensione del lotto e la sua conformazione, il tipo di terreno che lo compone (se necessita di bonifica e le spese ed i tempi necessari per eseguirla) e i parametri urbanistici specifici, tra cui per primaria importanza l'indice di fabbricabilità.

L'**indice di fabbricabilità o fondiario, IFF** è espresso in m^3/m^2 , quale rapporto tra la cubatura edificabile e la superficie totale del terreno.

Si adotta il metodo diretto Semianalitico, utilizzando i dati urbanistici ed edilizi assentiti con P.C. nr. 25/EP del 31.03.2008 e successiva DIA in Variante del 16.11.2009 al fine di determinare, tramite essi, l'incidenza di terreno edificabile per l'Int. 12 in oggetto (Ter), e conseguentemente con essa ricavare la quale quota del valore di mercato dell'edificato a metro quadrato (Vme)

Tabella dei Dati urbanisti ed edilizi Assentiti

P.C. nr. 25/EP del 31.03.2008 DIA in variante 16.11.2009					
interno	piano	s.u.r mq	% S.U.R.	Volumetria	terreno
5	1	73,12	0,080317227	361,4275201	240,95168
6	1	73,12	0,080317227	361,4275201	240,95168
7	1	74,18	0,081481563	366,6670328	244,444689
8	1	73,79	0,081053175	364,7392876	243,159525
sommano		294,21	0,323169191	1454,261361	969,507574
9	2	62,97	0,069168159	311,2567142	207,504476
10	2	60,13	0,066048617	297,2187744	198,14585
11	2	61,84	0,067926932	305,6711959	203,780797
12	2	59,71	0,065587276	295,142741	196,761827
13	2	62,97	0,069168159	311,2567142	207,504476
14	2	63,03	0,069234065	311,5532903	207,702194
15	2	59,71	0,065587276	295,142741	196,761827
16	2	61,84	0,067926932	305,6711959	203,780797
17	2	60,95	0,066949329	301,2719823	200,847988
183	2	63,03	0,069234065	311,5532903	207,702194
sommano		616,18	0,676830809	3045,738639	2030,49243
		910,39	1	4500	3000
	volumetria	4500			
	terreno	3000			

Superficie totale del lotto edificabile	SLE	3.000	mq
Indice Fabricabilita Fondiaria	IFF	1.5	mc/mq
Max Volumetria Ammissibile	Vam	4.500	mc
Superficie netta totale dei 18 alloggi		910.39	mq
Superficie netta Int. 12	SUR	59.71	mq
% Superficie netta Int. 12		6.5587276	%
Quota di Volumetria Int. 12	Vol	295.14	mc
Quota di terreno Int. 12	Ter	196.76	mq
Altezza interpiano Int.12 2.7+0.3 =		3.0	m
Superficie Lorda Int.12 295.14/3 =	Slo	98.38	mq (da verifica elaborati di progetto si adotta mq. 78.41)
Valore di mercato Edificato	Vme	2.450	€/mq (O.M.I. Osservatorio mercato Immobiliare A.D.E. II° sem 2021 - semicentrale - via del Lido – abitazioni civili – stato conservativo ottimo)
incidenza costo del terreno su (Vme)	Ict	30	% media tra min. 10% e max 35% di stabilità investimento

(si adotta il 30 % tenendo conto della posizione dell'area nella città ; vicinanza e comodità rispetto a negozi, scuole, mezzi pubblici e servizi vari; salubrità; tranquillità; rumorosità ; panoramicità del sito; estensione del lotto ; conformazione, tipo di terreno che lo compone apparente assenza della necessità di bonifiche , dei parametri urbanistici specifici, tra cui per primaria importanza l'indice di fabbricabilità)

Costo Unitario Terreno $2450 \cdot 0.30 =$ Cut 735 €/mq

Costo di Acquisto Area $735 \cdot 196.76 =$ CA 144.619 €

Determinazione dei Costi di Costruzione (CC)

Costi di Costruzione Diretti CCd

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo gli immobili da stimare (Vn).

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...) facendo riferimento ai tariffari della Regione Lazio di cui alla DGR nr.3 del 13.01.22. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, per l'esecuzione delle opere con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

	Opera	%	Strutture	Finiture	impianti
01	Movimento terra	3.00			
02	fondazioni	6.15			
03	Strutture verticali	10.3			
04	Strutture orizzontali/inclinate	20.65			
05	Murature interne, esterne, intonaci, tinteggiature	3.8			
06	Impermeabilizzazioni, lucernai	3.6			
07	controsoffitti	2.8			
08	Pavimenti, rivestimenti	7.3			
09	Serramenti, porte interne	3.9			
10	Impianto elettrico	7.6			
11	Impianto idraulico / fognario	9.6			
12	Impianto gas	3.2			
13	Sistemazione esterna	10.3			
14	Finiture	4.7			
15	Varie e allacci definitivi	3.1			
	totale	100	40.1	36.40	23.50

Il costo di costruzione base per le opere su descritte è contenuto in un range totale che si attesta da un minimo di 300 €/mq ad un massimo di 1.500 €/mq di superficie lorda ed è funzione dei generali caratteri distributivi, costruttivi e funzionali dell'organismo edilizio. Nel caso in oggetto gli importi congrui per le specifiche caratteristiche funzionali sono per :

- civile abitazione 1.200 €/mq
- Verande 500 €/mq
- Terrazze 400 €/mq
- Locali tecnici 700 €/mq

I generali costi unitari indicati vengono opportunamente omogeneizzati per rapportarli all'immobile oggetto di valutazione in funzione della sua localizzazione geografica, tipologia architettonica , della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera , ovvero per la :

- localizzazione geografica si utilizza un coefficiente pari a 1.2 in quanto il complesso edilizio oggetto di stima si trova su un Viale che collega Latina al Mare , in una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile dall'arterie di comunicazione;
- consistenza si utilizza un coefficiente pari a 1.15 per tener conto del fatto che la tipologia costruttiva ha standard qualitativi più alti rispetto ai normali e comuni ;

• coerenza si utilizza un coefficiente pari a **1.15** per tener conto del fatto che l'immobile ha un carattere distributivo e funzionale più articolato del corrente .
omogeneizzando i costi di costruzione unitari (CCU) in :

- civile abitazione 1.200 €/mq * 1.2 * 1.15 * 1.1 = 1821.60 in cifra tonda: **1.820 €/mq**
- Verande 500 €/mq * 1.2 * 1.15 * 1.1 = 759 in cifra tonda: **760 €/mq**
- Terrazze 400 €/mq * 1.2 * 1.15 * 1.1 = 607.2 in cifra tonda: **600 €/mq**
- Locali tecnici 700 €/mq * 1.2 * 1.15 * 1.1 = 1062.6 in cifra tonda: **1.060 €/mq**

L'applicazione dei costi di costruzione omogeneizzati unitari (CCU) alle corrispondenti superfici lorde (Slo) determina il Costo di Costruzione (CCd) ovvero (Vn) come in tabella riportato

Destinazione	piano	SUR	Scon	Slo	CCU	CCd (Vn)
Civile Abitazione	2,00	59,71	59,71	78,41	1820	142706
Veranda	2,00	50,24	50,24	52,88	760	40188
Veranda	3,00	21,38	21,38	22,50	760	17100
Terrazza	3,00	21,38	5,63	22,50	600	13500
locale tecnico-scala	3,00	17,14	17,20	24,22	1060	25763
terrazza-piscina	3,00	50,77	13,36	53,44	600	32064
Sommano		220,62	167,52	253,95		271323
Garages – cantina	Int.	16	8	14	1060	14840
Totale						286072

Costi di Costruzione indiretti CCI

si prendono in considerazione: gli Oneri di Urbanizzazione; i costi di gestione dell'operazione ovvero gli onorari professionali; allacciamenti ai pubblici servizi; le spese generali e le spese di commercializzazione.

Oneri di Urbanizzazione :

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame tali oneri sono compresi tra 5,00-10,00 €/mq di superficie coperta. (Civile Abitazione 78.41 + Veranda 52.88 = 131.29 mq)

In forma sommaria, gli oneri di urbanizzazione si assumono pari a 10 €/mq

Civile Abitazione 78.41 + Veranda 52.88 = 131.29 * 10 = € **1.312**

Costi di gestione operazione :

Onorari professionali, rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base degli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate.

si assumono pari al 15% del Costo di Costruzione (CCd). $15\% * 286.072 = € 42.911$

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi:

costi che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica;

si assumono pari al 1.5 % del (CCd) $0.015 * 286.072 = € 4.291$

Spese generali :

rientrano i costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

si assumono pari al 2 % del (CCd) $0.02 * 286.072 = € 5.721$

Spese di commercializzazione :

coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

si assumono pari al 1 % del (CCd) $0.01 * 286.072 = \text{€ } 2.861$

Riepilogo Costi di Costruzione Diretti e Indiretti (CC)

Costo di Costruzione diretti (CCd)	286.072
Costo costruzione Indiretti (CCi)	
oneri di urbanizzazione	1.312
oneri professionali	42.911
allacciamenti pubb. Serv.	4.291
spese generali	5.721
spese commercializzazione	2.861
	57.096
Totale (CC)	343.168

Determinazione dei Deprezamenti (Δ)

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_d è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato nel paragrafo precedente, gli unici deprezzamenti da considerare sono quello fisico (**Df**) e per obsolescenza economica (**De**).

Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico Δ (**Df**)

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura. La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i * V_n$$

componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

dove:

$$A_i = (t_i / n_i) * 100;$$

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 ed il deperimento totale);

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n = valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti) e la corrispondente Vita utile da intendersi come il numero di anni necessario perchè le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento, convenzionalmente si fissa come segue:

Componente	y_i = Incidenze	v_i = Vita Utile (anni)
Strutture	40.10	100
Finiture	36.40	30
Impianti	23.50	20

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato; le date delle autorizzazioni (P.C. nr. 25/EP del 31.03.2008 DIA in variante 16.11.2009) e della dichiarata fine lavori del 27.05.2010, giusta comunicazione in atti del 01.06.2010, si può ritenere che, per quanto concerne:

- le strutture, l'età è in media di circa 12 anni;
- le finiture, considerato che risultano ancora quelle originali e tenuto conto dello stato di manutenzione, si ritiene che nel complesso l'età apparente sia mediamente di 12 anni;
- gli impianti, tenuto conto che non vi sono visibili stati rifacimenti, né verifiche sul rispetto delle normative, si considera l'età apparente di 12 anni.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento (D_f) da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

t_i	n_i	A_i									y_i	δ
12	100	0,1200	20,1200	20,12	20,12	404,8	140	2,891531	2,86	0,031531	0,401	0,012644
12	30	0,40000	20,4000	20,4	20,4	416,2	140	2,972571	2,86	0,112571	0,364	0,040976
12	20	0,600000	20,6000	20,6	20,6	424,4	140	3,031143	2,86	0,171143	0,235	0,040219
												0,093839

Deterioramento Fisico		t_i = Età apparente	n_i =Vita utile	y_i = Incidenza %	Quota δ (%)
Strutture	$\delta_s = \left[\frac{(A_s + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_s$	12	100	40.10=0.401	0.01264=1.26
Finiture	$\delta_f = \left[\frac{(A_f + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_f$	12	30	36.40=0.364	0.04098=4.09
Impianti	$\delta_i = \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] * y_i$	12	20	23.50=0.235	0.04022=4.02
δt Quota Deterioramento Totale					0.09384=9.38

Deprezzamento fisico $D_f = \delta t * V_n = 9.384/100 * 286.072 = 26.845$

Determinazione del deprezzamento per obsolescenza economica Δ (De)

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, e alla situazione economica generale. V'è evidenziato che questa tipologia di immobili è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della sua particolarità. Inoltre la presenza in zona di diversi immobili, e quindi di un'offerta che supera nettamente la domanda, testimonia la difficile attuazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto, in virtù anche dell'andamento delle varie Aste andate deserte, si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando un coefficiente per il deprezzamento del $\delta e = 12\%$.

Deprezzamento per obsolescenza economica $De = \delta e * Vn = 12/100 * 286.072 = 34.329$

VALORE DI MERCATO

SI riporta il più probabile valore di mercato dell'immobile nella sua interezza, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimerlo come costo di riproduzione deprezzato

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

$$CA = 144.619 \quad CC = 343.168 \quad U_P = 0 \quad \Delta = (Df)26.845 + (De) 34.329 = 61.174$$

$$VM = 144.619 + 343.168 - 61.174 = 426.613$$

La superficie totale convenzionale è pari a $S_{con} = 175.52$ mq

valore unitario $426.613/175.52 = 2.431$ ricondotto per analogia e arrotondamento al valore dell'O.M.I (V_{me})

pari $V_{me} = 2.450$ €/mq

per un valore Totale di $V_m = € 430.024$

L'immobile è affetto da diversi abusi edilizi di sostanziale entità che non possono essere oggetto di sanatoria e/o regolarizzazione per avvenuto superamento di tutte le potenzialità urbanistiche del lotto e della quota di superficie afferente.

Gli abusi sono tutti descritti e quantificati nel Verbale della U.O.C. Antiabusivismo del Comune di Latina al Prot. 108806 / 2019 del 16.09.2019 e nell'Ordinanza di Demolizione del Dirigente dell'Ufficio Politiche e Servizio di Gestione e Assetto del Territorio del Comune Di Latina nr. 46 del 13.02.2020. come di seguito si riportano per estratto.

“...omissis.....fabbricato sito in via del lido n° 60, distinto in catasto al foglio n° **283**, part. n° **563 sub. 16**, abusivamente hanno eseguito le seguenti opere:

1. Al piano secondo, ampliamento della superficie utile residenziale, mediante la chiusura parziale del terrazzo di pertinenza, per una superficie di circa mq 19,85 pari ad una volumetria di circa mc 59,55. L'altezza interpiano è pari a ml 2,70. Nella parte in ampliamento è stata realizzata una camera da letto. Sono stati inoltre realizzate opere di diversa distribuzione interna.
2. Al piano terzo, cambio di destinazione d'uso del locale deposito in residenziale per una superficie totale di circa mq 13,65, pari a mc 36,85 ed ampliamento volumetrico per una superficie di circa mq 39,30, pari ad una volumetria di circa mc 106,11. L'altezza interpiano è pari a ml 2,45, anziché ml 2,20. Inoltre è stato realizzato un ulteriore ampliamento nella ex chiostrina, nella quale è stato realizzato un W.C., della superficie di mq 3,30 pari ad una volumetria di mc 8,91
3. Dal piano di calpestio della piscina posta al piano terzo, è presente una scala in legno che conduce al piano quarto (accatastato come terrazzo non praticabile) dove insiste una zona coperta con pergotenda delle dimensioni di ml 9,80*6,30*H ml 2,50 che allo stato del sopralluogo risultava arredata. Il tutto comporta un aumento della superficie non residenziale di mq 61,70 circa.

La piscina risulta con andamento planimetrico diverso dalla planimetria catastale, con conseguente difformità della struttura.

All'atto del sopralluogo il manufatto era ultimato ed utilizzato.”.....omissis”

INDICAZIONI IN MERITO ALLE EVENTUALI MODALITÀ DI RIPRISTINO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Premesso che :

- la pianificazione urbanistica, quali il PRG e i PPE esecutivi si sostanziano in un'attività di programmazione e soluzioni di distribuzione degli insediamenti sul territorio, in armonia con le esigenze dei cittadini e con l'assetto economico-sociale, esistente e potenziale, secondo la L. n. 1150/42, e L. n.1187/68 e Dm 144/68 (Standards Urbanistici)
- la disciplina codifica le previsioni di localizzazione e di zonizzazione in funzione del numero degli abitanti esistenti e programmati in relazione alla volumetria costruita e programmata;
- le norme richiamate individuano le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche e collocazione delle opere di urbanizzazione cd. primaria, come la rete delle vie di comunicazione stradali o ferroviarie ed il sistema di fognatura, e le opere di urbanizzazione cd. secondaria, ovvero di interesse collettivo e sociale, come scuole ed ospedali;
- in ragione del loro contenuto, le predette disposizioni producono un immediato effetto conformativo delle proprietà interessate, ponendo vincoli di inedificabilità sui terreni dove insisteranno le opere programmate;
- l'art. 13, della L. n. 1150 /42 , prevede che il P.R.G. sia attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione P.P.E. la cui progettazione è fondata nel rispetto, dimensionamento ed individuazione degli Standards Urbanistici collettivi , pubblici e di pubblica utilità e per le aree dedicate all'istruzione , attrezzature di interesse comune, parcheggi pubblici e verde pubblico. Questi Standards sono obbligatori alla vigenza e attuabilità dei Piani Esecutivi , “nel caso in oggetto P.P.E. Zona L'AGORA” , e quindi normativa imprescindibile per il rilascio delle autorizzazioni edilizie che ad essi debbono essere conformi;
- Il Dimensionamento dei PPE , in combinato disposto tra la L. 1150/42 (Legge Urbanistica Nazionale) e DM 1444/68 (del 02.04.68- Limiti inderogabili di densità edilizia, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.) è fondato sul numero degli abitanti esistenti e programmati , in ragione della volumetria realizzata e realizzabile, codificata dalle norme citate in 80 mc/abitante ;
- ogni costruzione abusiva che crea un aumento volumetrico edilizio non sanabile inficia e compromette l'equilibrio degli Standards urbanistici quali opere di pubblica utilità e indifferibilità, per la quale attuazione e/o salvaguardia trova applicazione il DPR 327/01 (Testo Unico degli Espropri) avendo esse stesse ricongiunti vincoli conformativi all'esproprio;

Considerato che :

- l'immobile in oggetto è parte integrante e sostanziale di un maggior edificio a cui è distributivamente e funzionalmente collegato , agli atti consultati è emerso che lo stabile nella sua interezza ha avuto un incremento volumetrico abusivo che crea un incremento di carico urbanistico di oltre 2.000 mc ovvero di circa il 50% in più rispetto agli assentiti di 4.485,78 su 4.500 max ammissibili;
- Nel caso di specie, in attuazione dell'Ordinanza di demolizione del Comune di Latina nr. 46/2020, al fine di garantire e stabilizzare gli Standards Urbanistici ,quali opere di pubblica utilità e indifferibilità ,la conformità urbanistica ed edilizia potrà essere ricondotta, demolendo le opere abusive (in combinato disposto con il DPR 327/01, art. 22-bis occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione e art. 25 effetti dell'espropriazione che estingue automaticamente tutti i diritti reali o personali gravanti sul bene).
- Il ripristino delle volumetrie , delle superfici e delle destinazioni d'uso in conformità alla DIA in Variante o al P.C. e all'Ordinanza 46/20 potrebbe avvenire a seguito di una aggiudicazione provvisoria e condizionata che dovrà curare tutte le verifiche , le certificazioni e i collaudi della parte strutturale e degli impianti , del contenimento energetico nonché della variazione catastale e della Agibilità Parziale rispetto all'intero stabile , detraendo dal valore

Preso atto che :

- La volumetria, la superficie e il cambio di destinazione d'uso abusivamente realizzata nell'immobile oggetto di stima (int. 12 F. 283 p.lla 563 Sub. 16) è di seguito riassunta :

	superficie	volumetria	
	mq	mc	
piano secondo	19,85	59,55	chiusura terrazzo
piano terzo	13,65	36,85	cambio Dest . D'uso
	39,3	106,11	ampliamento
	3,3	8,91	ampliamento
piano quarto	61,7		aumento sup. res.
piscina			difformita strutturali
	137,8	211,42	

Di cui per SUR (Superficie netta) $19,85+13,65+39,3+3,3= 76,1$ mq che rispetto ai 59,71 mq assenti e assentibili corrisponde al 127 % in più;

La riconduzione alla conformità urbanistica – edilizia comporta necessariamente le seguenti attività :

1. Nomina progettista architettonico , strutturale , direzione Lavori , Sicurezza , Collaudatore
2. CILA al comune di Latina per attuazione ordinanza 46/20 progettazione delle opere di demolizione riconduzione e smaltimento in sicurezza
3. Estrazione del progetto statico- antisismico depositato al Genio Civile e raffronto con l'eseguito con eventuale rielaborazione di verifica strutturale, emissione del relativo certificato
4. verifica , riconnessione e adeguamento degli impianti – elettrico – idraulico – fognario- gas con relativa certificazione
5. Demolizioni e ripristini in attuazione Ordinanza nr. 46/20
6. relazione di Fine Lavori
7. Elaborazione dell'APE in variante all'esistente
8. Sopralluogo da parte del comune di Latina con emissione del relativo certificato di conformità
9. variazione catastale
10. collaudo tecnico – amministrativo e contabile
11. Agibilità parziale per l'int.12
12. Aggiudicazione definitiva e trasferimento all'aggiudicatario

Per le attività di cui ai punti :

- **1- 2 – 3** si stima un importo di € 15.000
- **4** si stima per impianto elettrico € 4.000 – idraulico € 3.000 – Fognario € 2.000 – gas € 2.000 = € 11.000
- **5** le spese sono di seguito riportate . Per le demolizioni al Piano secondo riferite alla chiusura del terrazzo per la realizzazione di una camera da letto e per le demolizioni al piano terzo si adotta un costo di 300 €/mc . Per le opere di ripristino al piano terzo riferite alla giusta riconduzione della destinazione d'uso si adotta un costo di 150 €/mq . Per le opere di demolizione al piano quarto per la rimozione della copertura si adotta un costo di 200 €/mq. I costi sono stati desunti adottando il prezzario della Regione Lazio di cui alla DGR nr. 3 del 13.01.22, essi comprendo le difficoltà esecutive all'interno di un complesso edilizio, gli apprestamenti, il calo dall'alto , il carico, trasporto, smaltimento e ripristino con raccordo alle strutture esistenti .

		superficie	volumetria		demolizione	ripristino	demolizione	
SUR		mq	mc		300€/mc	150 €/mc	200 €/mq	
59,71								
76,1	piano secondo	19,85	59,55	chiusura terrazzo	17 865			
		13,65	36,85	cambio Dest . D'uso		5 528		
	piano terzo	39,3	106,11	ampliamento	31 833			
		3,3	8,91	ampliamento	2 673			
	piano quarto	61,7		aumento sup. res.			12 340	
	piscina			difformita strutturali				
135,81		137,8	211,42		52 371	5 528	12 340	70 239
1,274493								

- **6** relazione di fine lavori € 1.000
- **7** elaborazione Ape € 500
- **8** Certificazione conformità Comune di Latina € 500
- **9** variazione catastale € 1.500
- **10** Collaudo 3.000
- **11** Agibilità € 2.000

Riepilogo costi di ripristino Cr = € 104.739

1	progetto	
2	CILA	15000
3	struttura	
4	impianti	11000
5	demolizioni ripristini	70239
6	fine lavori	1000
7	APE	500
8	conformità	500
9	catastale	1500
10	collaudo	3000
11	Agibilità	2000
12	Aggiudicazione definitiva	
totale		104739

Il valore dell'Immobile detratto i costi di ripristino è $430.024 - 104.739 = \text{€ } 325.285$

Tanto in ottemperanza all'incarico ricevuto

Latina 14.10.2022

