

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Committente: INAF Istituto Nazionale di Astrofisica

**Rapporto di sintesi della consistenza del Patrimonio Immobiliare
dell' "Istituto Nazionale di Astrofisica"
in proprietà**

Sintesi condotta su rapporti di valutazione eseguiti con protocollo di stima "FULL" dall'Ing. Giulio Palma come da capitolato speciale

Data del rapporto: 30/04/2019
Il tecnico estimatore Ing. Giulio Palma



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

INCARICO

Nell'ambito del proprio mandato, il sottoscritto Ing Giulio Palma, con studio in Giugliano in Campania alla via Basilio Puoti n. 1, ha ricevuto incarico, in data 27/03/2019, dall' INAF di effettuare procedure di revisione straordinaria urgente dell'inventario dei beni immobili di proprietà e a qualunque titolo in uso allo Istituto Nazionale di Astrofisica CIG Z 32275ADA3, quindi la ricerca del VALORE VENALE AI FINI INVENTARIALI e VALORE AI FINI ASSICURATIVI. Lo scrivente con la fattiva collaborazione del Tavolo Tecnico Permanente ha orientato prioritariamente le proprie azioni su immobili di proprietà dell'INAF (Due Diligence Immobiliare FULL) di cui ALLEGATO B del capitolato prestazionale di incarico. Sono state perseguite tre fasi temporali/procedurali.

La prima fase propedeutica del programma ha riguardato l'analisi dello stato di fatto consultando l'archivio informatizzato messo a disposizione dal Tavolo Tecnico Permanente e programmando celermente sopralluoghi ai cespiti di proprietà in contraddittorio con i referenti tecnici degli immobili.

La seconda fase d'intervento è stata eseguita incrociando i dati/documenti storici con i rapporti di visita eseguiti dallo scrivente.

La terza fase è stata eseguita con il supporto del Tavolo Tecnico Permanente si è presentando un'analisi critica delle risultanze, il contraddittorio, ha alimentato ulteriori dati storici prelevati dalle sedi, da cui le risultanze di cui alla presente sintesi.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Le risultanze definitive, con i singoli limiti di assunzione, sono presentate in OTTO rapporti di valutazione da cui estrarre:

a) "Due diligence" legale- amministrativa

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:

- titoli di proprietà;
- atti costitutivi/dichiarativi di diritti reali;
- atti costitutivi di locazioni e diritti personali di godimento in genere;
- atti costitutivi di concessioni;
- vincoli e pesi, stime dei valori, ipoteche...

b) "Due diligence" catastale

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:

- estratti di mappa;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;
- atti e documenti relativi a variazioni catastali a supporto di frazionamenti, fusioni, accatastamenti.

c) "Due diligence" edilizia ed urbanistica

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:

- titoli autorizzativi (licenze, concessioni e autorizzazioni edilizie, condoni edilizi, varianti edilizie, permessi di costruire ..., elaborati di progetto sulla base dei quali sono stati rilasciati i provvedimenti autorizzativi;
- norme tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, regolamenti, vincoli

d) "Due diligence" strutture e impianti

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:

- certificati di conformità e messa a norma degli impianti, compresa la certificazione energetica ed antisismica, altri certificati

e) "Processo di valutazione ai fini inventariali ed assicurativi.

Acquisizione e analisi dei seguenti documenti:

- Valutazione metrica delle consistenze
- Scelta dei valori unitari di riferimento a nuovo
- Valutazione del grado di vetusta

LIMITI E ASSUNZIONI

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- I valori inventariali, sono il costo iniziale sostenuto per l'acquisizione o al prezzo di mercato o di stima se si tratta di immobile pervenuto non a titolo oneroso;
- L'immobile viene valutato considerando lo stesso libero ed immediatamente disponibile, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

- L'immobile viene valutato secondo l'Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- L'immobile viene valutato considerando l'impatto sul valore di mercato di eventuali passività ambientali riscontrate in occasione del sopralluogo secondo un'analisi di tipo "visiva" di fase 1. Nei casi in cui la presenza di un elemento critico non sia constatabile con certezza ma con ragionevole probabilità si adotterà ai fini valutativi un criterio "prudenziale";
- Le consistenze sono state dedotte da misure geometriche rilevate in sito e dalle planimetrie catastali in possesso del tecnico;
- Alla data di valutazione, sulla base della documentazione fornita dal Cliente e in ragione di quanto emerso in occasione dei sopralluogo effettuato alla proprietà il 03/04/2019 l'immobile in analisi risulta essere occupato da beni e persone sotto competenza INAF;
- La presente valutazione, viene rilasciata in via definitiva sulla scorta della documentazione in possesso.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject), in secondo luogo l'applicazione e la scelta del metodo è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi per la ricerca del VALORE VENALE AI FINI INVENTARIALI

Si premette una definizione del valore venale ai fini inventariali: nei testi legislativi che disciplinano gli espropri o il valore venale in comune commercio rintracciabile nei testi che disciplinano l'attività fiscale sono degenerazioni terminologiche del più probabile valore di mercato. Il valore venale è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento "puro", "ideale", "comune"; si tratta perciò di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un bene.

A differenza del valore di mercato, il valore venale è quel tipo di valore riferito alla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente. Il procedimento di individuazione del valore venale è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto il valore o pregio.

Per gli immobili in oggetto di valutazione, con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti, è possibile individuare il valore venale ai fini inventariali come il valore di mercato mediante il metodo dei costi (Cost Approach), che per definizione è un metodo analitico e non introduce affezioni, quindi si determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di riproduzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Cost Approach

Il metodo del Cost Approach, detto anche metodo del valore di costo di riproduzione, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile in termini del costo necessario per la sua riproduzione o sostituzione con uno avente le stesse caratteristiche (Costo di riproduzione deprezzato). Il Costo di riproduzione deprezzato non ha alcun collegamento con il costo storico del bene da stimare, visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di riproduzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards).

Nel procedimento indiretto a valore di riproduzione deprezzato, il valore di mercato è definito attraverso la determinazione del valore di riproduzione "a nuovo" del fabbricato, comprensivo degli oneri urbanistici e finanziari, successivamente deprezzato con opportuni coefficienti (coefficiente di deprezzamento) che tengano conto di vari fattori, tra cui la vetustà e l'obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Questo procedimento risulta opportuno per quella tipologia di immobili a destinazione non ordinaria (stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili), per i quali non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato, come d'altronde viene anche specificato all'interno del modello di stima diramato dal MEF - Patrimonio della PA anno 2015 – Direzione VIII Ufficio IV

La determinazione del valore con il metodo del costo di riproduzione deprezzato prevede la:

- Valutazione dell'area;

Caso 1 – Valore area di sedime (AdS1) su contesto non urbanizzato.

AdS è equiparata al valore agricolo medio prevalente estratto da tabelle di pubblicazione Osservatorio Mercato Immobiliare per terreni agricoli con riferimento alla provincia, comune, regione agricola, categoria e prezzo €/Ha.

Caso 2 – Valore area di sedime (AdS2) su contesto urbanizzato.

AdS è la stima del bene attraverso il criterio di trasformazione, ovvero, della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, nella fattispecie nota la consistenza del cespite oggetto di valutazione si estrae da tabelle di pubblicazione Osservatorio Mercato Immobiliare residenziale/terziario un valore medio e si ricava valore dei beni trasformati a sui detrarre il costo della trasformazione (con valore di costo a nuovo).

- Stima dei costi di costruzione;

Corrisponde al costo di riproduzione di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione. A riferimento economico unitario, per l'identificazione del costo di riproduzione a nuovo, è stato utilizzato l'applicativi CNAPPC-CRESME, sistema sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C. di concerto con il Cresme "centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato nell'edilizia". Come oneri di progettazione, finanziari ed urbanizzazione si è assunto una quota forfettaria del 20% del valore a nuovo.

- Apprezzamento/deprezzamento.

Il deprezzamento, che rappresenta la perdita di valore economico di un bene nel corso della sua vita utile, è definito come differenza tra il costo di riproduzione a nuovo e il valore economico del bene in un dato momento. La perdita di valore può essere dovuta al deterioramento fisico o all'obsolescenza funzionale e tecnologica, intendendo per:

Deterioramento fisico, la perdita di valore del bene immobiliare causata dall'uso e dal passare del tempo (vetustà);

Obsolescenza funzionale e tecnologica, la perdita di valore del bene determinata dall'incapacità dell'immobile di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

Il deprezzamento del bene è calcolato, nella prassi valutativa, utilizzando la seguente formula (Unione Europea Esperti Contabili)

$$D = \frac{\left(100 \times \frac{\text{Età (anni)}}{\text{Vita utile attesa (anni)} + 20} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Si fa riferimento al solo deterioramento fisico causato dal deperimento degli elementi tecnici dell'edificio (strutture, elementi edili, impianti) prodotto dall'uso e dal trascorrere del tempo (vetustà). Le componenti edilizie hanno tuttavia una diversa vita utile e, da norma, vengono distinte in:

- Strutture: ovvero le componenti che hanno una lunga vita utile (100 anni);
- Elementi di Edilizia: ossia le componenti che hanno una vita utile di media lunghezza (50 anni);
- Elementi di Impiantistica: ossia le componenti che hanno una vita utile di più breve durata (30 anni);

L'età è presa con riferimento all'anno di edificazione o di ultima ristrutturazione.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' INAF

1.1 – Ubicazioni ed inquadramento fotografico

Osservatorio Astronomico di Torino

Pino torinese (TO)

Via Osservatorio, 30/35



Esterno fabbricato "Planetario"



Esterno fabbricato "Villa"

Osservatorio Astronomico di Padova

Asiago (VI)

Via Ekar



Schmidt 60/90 (Esterno)



Edificio Cupola 182 (Esterno)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Osservatorio Astronomico di Palermo

Palermo (PA)

Via Tiro a Segno, 90



Esterno fabbricato



Distribuzione interna

Osservatorio di Astrofisica e Scienze dello Spazio

Bologna (BO)

Via Piero Gobetti, 93



Esterno fabbricato



Ingresso piano terra

Osservatorio Astronomico di Trieste "Castello Basevi" Trieste (TS)

Via Giambattista Tiepolo, 13



Edificio 3-4



Edificio 3-4

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

Osservatorio Astronomico di Trieste "Villa Bazzoni" Trieste (TS) Via Riccardo Bazzoni, 2



Esterno Complesso Edificio 2 via Bazzoni, 2
(P.Ila 5025)



Edificio 2 (P.Ila 5025)

Osservatorio Astronomico di Trieste "Staz. Basovizza" Trieste (TS) Località Basovizza



Esterno edificio principale "Parte A"



Esterno edificio principale Parte B

Osservatorio Astronomico d'Abruzzo Teramo (TE) Via Mentore Maggini snc



Edificio Cooke P.Ila 55(Esterno)



Edificio Uffici P.Ila 87 (Esterno)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

2 – RAPPORTO ESTIMATIVO DI SINTESI AI FINI INVENTARIALI

Per gli immobili in oggetto di valutazione , con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti, è possibile individuare il valore venale ai fini inventariali come il valore di mercato mediante il metodo dei costi (Cost Approach), che per definizione è un metodo analitico e non introduce affezioni, quindi si determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di riproduzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

RIF	STRUTTURA INAF	LOCALITA'	VALORE INVENTARIALE
1	Osservatorio Astronomico di Torino	Pino torinese (TO) €	5.040.800,00
2	Osservatorio Astronomico di Padova	Asiago (VI) €	2.876.450,00
3	Osservatorio Astronomico di Palermo	Palermo (PA) €	109.500,00
4	Osservatorio di Astrofisica e Scienze delle Spazio	Bologna (BO) €	6.569.500,00
5	Osservatorio Astronomico di Trieste "Castello Basevi"	Trieste (TS) €	2.089.500,00
6	Osservatorio Astronomico di Trieste "Villa Bazzoni"	Trieste (TS) €	3.409.300,00
7	Osservatorio Astronomico di Trieste "Staz. Basovizza"	Trieste (TS) €	3.478.800,00
8	Osservatorio Astronomico d'Abruzzo	Teramo (TE) €	2.291.100,00
			€ 25.864.950,00

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI PATRIMONIO INAF - FULL

3 – RAPPORTO ESTIMATIVO DI SINTESI AI FINI ASSICURATIVI.

Per Valore assicurabile di un immobile si intende l'importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile per il quale l'assicuratore è responsabile nel caso in cui l'assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specificato nel contratto di assicurazione. Il Valore assicurabile dell'immobile viene stimato come il Costo di Riproduzione a Nuovo dell'immobile stesso. Esso coincide col costo che si verrebbe a sostenere, alla data della stima, per costruire ogni singolo corpo di fabbrica aventi superfici, volumi e forma planimetrica identici a quello oggetto di valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente.

RIF	STRUTTURA INAF	LOCALITA'	VALORE ASSICURABILE
1	Osservatorio Astronomico di Torino	Pino torinese (TO) €	5.492.900,00
2	Osservatorio Astronomico di Padova	Asiago (VI) €	3.973.300,00
3	Osservatorio Astronomico di Palermo	Palermo (PA) €	3.257.200,00
4	Osservatorio di Astrofisica e Scienze delle Spazio	Bologna (BO) €	6.639.300,00
5	Osservatorio Astronomico di Trieste "Castello Basevi"	Trieste (TS) €	3.033.600,00
6	Osservatorio Astronomico di Trieste "Villa Bazzoni"	Trieste (TS) €	3.638.800,00
7	Osservatorio Astronomico di Trieste "Staz. Basovizza"	Trieste (TS) €	4.164.900,00
8	Osservatorio Astronomico d'Abruzzo	Teramo (TE) €	2.933.900,00
			€ 33.133.900,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Giugliano in Campania Li, 30/04/2019



Timbro e firma del tecnico incaricato