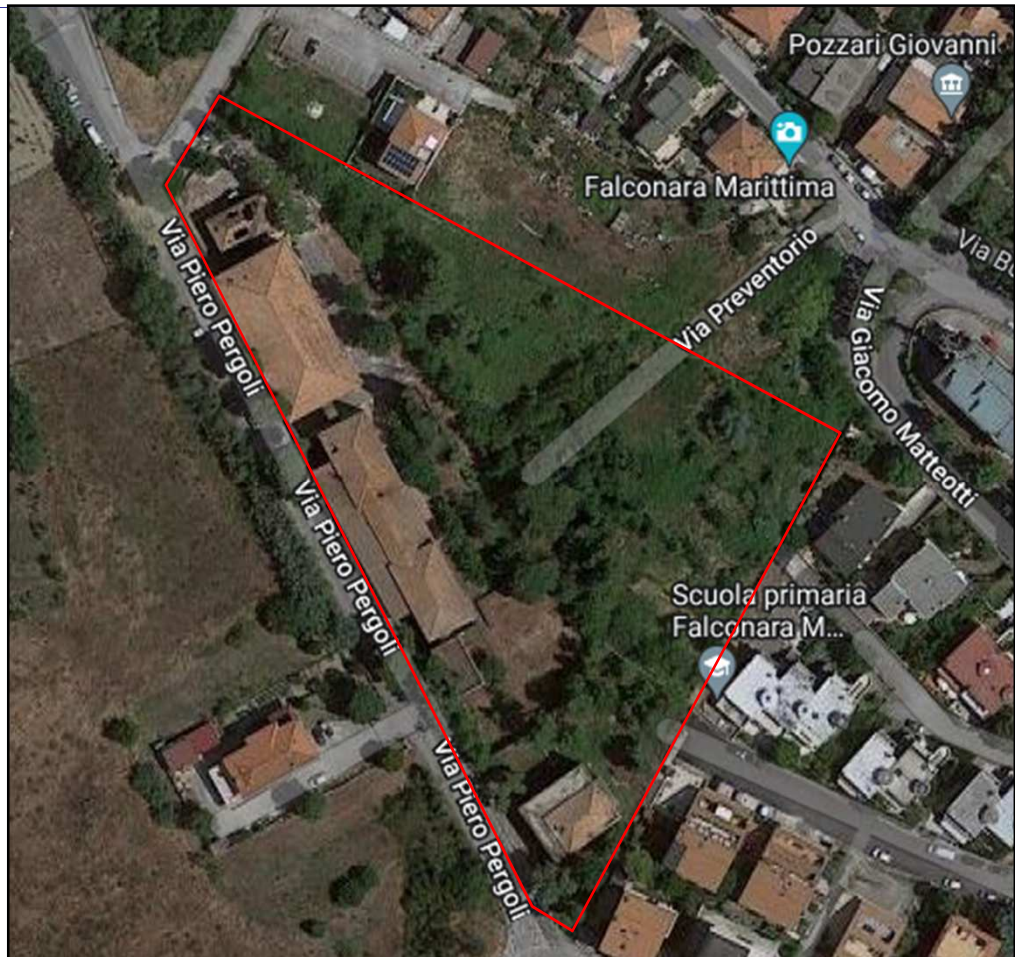


oggetto

**Perizia di stima del valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Falconara M., via Pergoli n. 7, distinto al Catasto Fabbricati con foglio 5, mappale 587, sub. 1, 2, 3 e 4 - cat. B/2 e al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 248.**

**Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Provinciale – Territorio**

Via Palestro, 15 - 60122 Ancona - TEL.: 0712274111 - PEC: dp.ancona@pcc.agenziaentrate.it - E-mail: dp.ancona@agenziaentrate.it



committente

**ESACRI – in liquidazione coatta  
Via Toscana, 12 00187 ROMA (RM)**

**Perizia di stima del valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Falconara Marittima, via Pergoli n. 7, distinto al Catasto Fabbricati con foglio 5, mappale 587, sub. 1, 2, 3 e 4 - cat. B/2 e al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 248.**

**INDICE**

PREMESSA .....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	4
1.3 UTILIZZO ATTUALE.....	6
1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	6
1.5 CONSISTENZA .....	7
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	9
2.1 DESCRIZIONE URBANISTICA .....	9
2.2 PESI E VINCOLI GIURIDICI .....	10
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
3.1 SCOPO DELLA STIMA.....	11
3.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	11
3.3 CRITERI E METODOLOGIE .....	18
4 VALUTAZIONE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UA 49.....	21
4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	21
4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO .....	23
4.2.1 CONSISTENZA DEL BENE TRASFORMATO.....	23
4.2.2 METODO COMPARATIVO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) .....	25
4.2.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA COMPARATIVA DERIVATA DALL'MCA.....	26
4.2.4 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE RESIDENZIALE.....	26
4.2.5 INDICATORI DI MERCATO .....	32
4.2.6 STIMA DEI BENI .....	32
4.2.7 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	34
4.2.8 TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID).....	35
4.2.9 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS).....	35
4.2.10 TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA....	35
4.2.11 VALORE DEL BENE TRASFORMATO .....	37
4.3 COSTI TOTALI DI TRASFORMAZIONE.....	37
4.3.1 COSTO DI IDONEIZZAZIONE AREA.....	37
4.3.2 COSTO DI TRASFORMAZIONE.....	38
4.3.3 COSTO DI TRASFORMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE .....	40
4.3.4 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	41

4.3.5	CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE .....	42
4.3.6	ONORARI PROFESSIONALI .....	42
4.3.7	ONERI PER ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI ESERCIZI .....	43
4.3.8	SPESE GENERALI .....	43
4.3.9	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE.....	43
4.3.10	TABELLA RIEPILOGATIVA DI CALCOLO .....	44
4.3.11	TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE .....	44
4.3.12	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE.....	46
4.3.13	UTILE DEL PROMOTORE.....	47
4.3.14	ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE .....	47
4.3.15	ATTUALIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI .....	48
4.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE (VAREA).....	49
5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A SANITÀ S36.....	50
5.1	PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.....	50
5.2	CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DI STIMA .....	51
5.3	TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE .....	52
5.4	COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE .....	52
5.4.1	COSTI DIRETTI .....	52
5.4.2	COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE.....	54
5.4.2.1	ONERI DI URBANIZZAZIONE (OU).....	54
5.4.2.2	ONORARI PROFESSIONALI (OP).....	55
5.4.2.3	SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE (SG) .....	55
5.4.2.4	SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (SC) .....	55
5.5	COSTI DIRETTI E INDIRETTI PER L'ACQUISTO DELL'AREA (CA).....	55
5.5.1	RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETÀ (C) TRA AREA E FABBRICATO .....	56
5.5.2	DETERMINAZIONE PERCENTUALE P% .....	56
5.5.3	CALCOLO DEL COSTO DELL'AREA.....	58
5.5.4	ONERI RELATIVI AL CAPITALE AREA.....	58
5.6	ONERI FINANZIARI SUI COSTI FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO .....	59
5.7	UTILE DELL'IMPRENDITORE SUL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO FINITO.....	59
5.8	VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO .....	59
5.9	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI DEPREZZAMENTO .....	60
5.9.1	DEPREZZAMENTO FISICO, FUNZIONALE ED ECONOMICO.....	60
5.9.2	CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEPREZZATO (VD) .....	60
6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A VERDE S107....	63
7	ALEA ESTIMALE.....	63
	CONCLUSIONI.....	64
	ELENCO ALLEGATI.....	65

## PREMESSA

L'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana – in liquidazione coatta, con nota prot. n. 275 del 17/01/2022, acquisita da questa Agenzia al Prot. n. 4232/22, ha richiesto a questo Ufficio di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare sito nel comune di Falconara M.ma, via Pergoli n°7, distinto al Catasto Fabbricati con foglio 5, mappale 587, subalterni 1-2-3-4 (graffati), categoria B/2 e al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 248.

Con nota prot. 9200 del 27/01/2022 quest'Ufficio ha trasmesso l'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare propedeutico alla redazione della richiesta relazione estimale, alla quale l'ESACRI - in liquidazione coatta, ha dato riscontro trasmettendo il documento debitamente compilato e sottoscritto acquisito al prot. n. 51366 del 02/05/2022.

L'epoca della presente valutazione è riferita all'attualità.

Per redigere l'elaborato estimale richiesto, si è provveduto a compiere il sopralluogo in data 30/06/2022 integrando le informazioni rilevate con la documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Falconara M.ma (vedi strumenti urbanistici vigenti, delibere comunali, stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, documentazione fotografica, ecc...) acquisita agli atti di questo Ufficio con nota prot.41631 del 06/04/2022 e successive email del 15/07/2022, al fine di poter rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Inoltre si sono svolte le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento e le ricerche sono state completate consultando gli atti ipo-catastali.

Essendo in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima, si redige la presente relazione.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

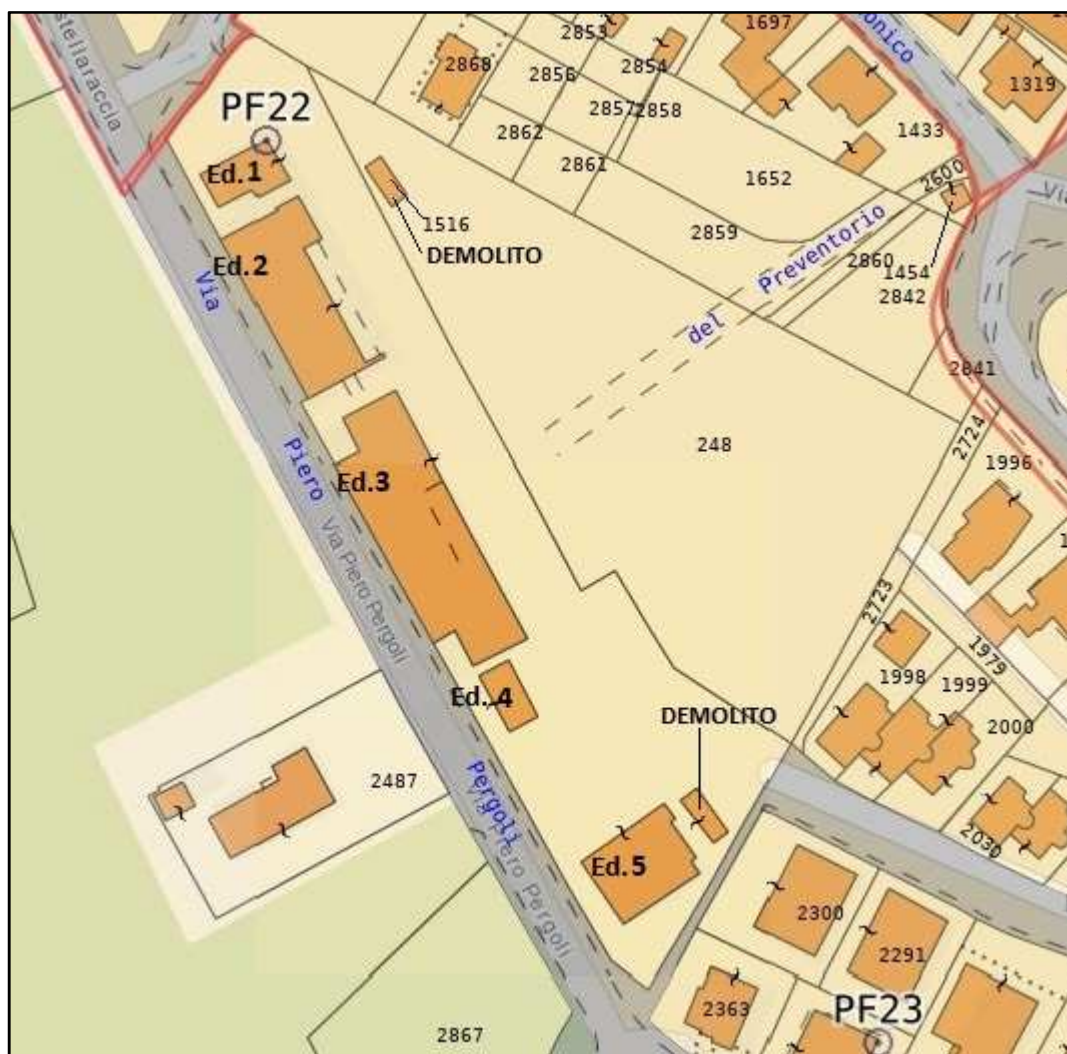
Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è sito nel Comune di Falconara Marittima, in Via Pergoli n°7, nella zona cosiddetta "Falconara Alta". Il sito presenta agevole accessibilità grazie alla favorevole ubicazione: dista infatti meno di 1 Km dal Municipio di Falconara Marittima e circa 1,5 Km dall'ingresso alla S.S.16. Il complesso si trova in zona urbana collinare a ridosso del centro storico di Falconara Alta sviluppato sul versante lato mare con giacitura mediamente acclive. Tale area, prevalentemente residenziale, è rappresentata da immobili aventi caratteristiche tipologiche e costruttive di normale pregio, con sviluppi in altezza che variano dai due ai quattro piani fuori terra, edificati in epoche differenti.

Nel quartiere si trovano anche attività commerciali, banche e supermercati, e lo stesso risulta ben collegato alle altre zone del comune grazie alla buona viabilità e alla presenza di mezzi pubblici.

## 1.2 Caratteristiche del complesso immobiliare

Il bene in questione è caratterizzato da un complesso immobiliare costituito da cinque corpi di fabbrica posti lungo la via Pergoli, di consistenza planivolumetrica diversa tra loro con retrostante area di pertinenza di vasta estensione, mediamente acclive a scendere verso il mare. Quest'ultima è caratterizzata da alberature di medio e alto fusto, completamente recintata con cordolo in c.a., paletti e rete metallica zincata; delimitata a Nord e ad Est dalla zona urbana residenziale di Falconara Alta, a sud e ad Ovest dalle pubbliche vie Pergoli e Preventorio.

Di seguito si procede ad una breve descrizione di ogni manufatto, come identificato nella mappa seguente:



- **Edificio 1:** fabbricato ad un piano fuori terra con struttura portante in muratura tradizionale e solai in struttura lignea; la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in elementi di laterizio (tegole). Parte della copertura e del solaio di plafonatura sono crollati all'interno del manufatto; tale circostanza ha contribuito a dichiarare inagibile l'immobile nel 2010. Le pareti interne visibili dall'esterno, stante l'impossibilità di accedere internamente, risultano intonacate e parzialmente tinteggiate; le pareti esterne sono a mattone faccia vista e gli infissi esterni sono in legno, con scuri interni e inferriate in ferro esterne. L'altezza interna dichiarata nella relazione tecnica della parte è pari a 4,50m. Il fabbricato versa in pessime condizioni conservative e risulta abbandonato da diverso tempo.
  
- **Edificio 2:** fabbricato sito a sud dell'edificio 1 lungo via Pergoli, sviluppato su tre piani (terra, primo e secondo), con scala di collegamento e portico al piano seminterrato posti di testa all'edificio (lato nord). La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento. Al piano terra, i vani ubicati a ridosso del vano scala presentano segni di un incendio passato che ha annerito le pareti e i pavimenti, sempre al medesimo piano è presente un locale di notevole altezza (H= 6,20 m.) con due accessi carrabili posti verso il portico. Tale vano è diviso internamente in aree delimitate da pareti in pannelli di altezza pari a circa 3 m. Al piano primo, così come al piano secondo, sono ubicati locali destinati ad uffici e servizi igienici. In merito alle finiture, i pavimenti sono in lastre rettangolari di pietra, mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti di mattonelle in maiolica. L'edificio "2" è collegato all'edificio "3" a livello del piano primo attraverso un ballatoio vetrato e coperto. Esternamente risulta tinteggiato con alcune porzioni in prossimità degli angoli ammalorate.
  
- **Edificio 3:** sito tra l'edificio 2 e l'edificio 4, all'interno dell'area di proprietà, si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo), con accesso principale collocato nel portico centrale; il collegamento interno è garantito da una scala posizionata centralmente all'edificio. La struttura portante è in muratura di tipo tradizionale con solai in latero-cemento. Al piano terra, così come al piano primo, sono presenti vani destinati ad ambulatori e uffici con locali di servizio quali bagni e ripostigli. Le finiture interne ovvero i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono simili al precedente corpo di fabbrica, anche se in ceramica essendo stati oggetto di lavori di manutenzione nel corso degli anni. I corridoi centrali sono controsoffittati con pannelli quadrati, in parte rimossi, le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi esterni sono per la maggior parte in struttura lignea con avvolgibili in p.v.c.. Esternamente risulta tinteggiato nella quasi totalità dei prospetti, fatta eccezione per alcune porzioni in prossimità degli angoli che risultano ammalorate e prive di tinteggiatura.

- **Edificio 4:** manufatto di dimensioni minori rispetto agli altri, posto nella zona a monte del lotto di proprietà, disposto su due piani (terra e primo), anch'esso con struttura portante in muratura tradizionale, copertura a lastrico; il collegamento interno verticale è assicurato da scala a rampa unica, ubicato verso l'interno del lotto. Al piano terra è sito un locale, in origine destinato ad ambulatorio con annesso piccolo bagno, e un magazzino con accesso esterno; al piano primo vi sono tre locali destinati ad ufficio. I pavimenti sono in mattonelle quadrate in graniglia. Esternamente risulta tinteggiato. Questo edificio risulta collegato con l'edificio 3, attraverso un ballatoio finestrato e coperto posto al piano primo.
- **Edificio 5:** fabbricato a due piani fuori terra con struttura portante in muratura di tipo tradizionale, copertura a falde inclinate con sovrastante manto in elementi di laterizio, pareti esterne intonacate e parzialmente rivestite in mattoncini, con accesso unico esterno al piano rialzato. Per tale immobile non è stato possibile né accedere né visionare il suo interno, in quanto tutte le aperture risultano murate.

### 1.3 Utilizzo attuale

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile oggetto di stima è in un notevole stato di abbandono, così come l'area a verde che lo circonda. Con l'ordinanza n°53 del 20/05/2010 del Sindaco di Falconara Marittima, emessa a seguito di intervento di soccorso effettuato in data 17/05/2010 da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona, si disponeva l'immediata inagibilità della struttura e si sollecitava la ditta proprietaria di provvedere all'immediata interdizione a persone dei locali e all'effettuazione sia delle necessarie opere di protezione della struttura, che delle verifiche sismiche e statiche del fabbricato, finalizzate al ripristino dell'integrità della struttura. La ditta proprietaria a seguito dell'ordinanza citata, con email del 15/06/2022, ha confermato la messa in sicurezza dell'immobile e l'interdizione degli accessi agli estranei; per quanto riguarda l'adeguamento statico sono in corso le idonee valutazioni per le identificazioni delle opere che bisogna porre in essere. Inoltre, sempre in sede di sopralluogo, si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato nella mappa vigente agli atti, per la presenza di fabbricati ad oggi demoliti. Infine per quanto attiene i vincoli della Soprintendenza, non è stato provveduto a richiedere al momento alcun parere.

### 1.4 Identificazione catastale

L'area in argomento è distinta negli atti del Catasto Terreni del Comune di Falconara Marittima con i seguenti dati:

foglio	particella	qualità	classe	superficie (m <sup>2</sup> )	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
5	248	Seminativo	4	5447	22,15	23,91
5	587	Ente Urbano	/	5517	/	/

Il mappale 248 risulta intestato a:

- ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - C.F.: 01906810583 - con sede in ROMA (RM) - proprietà per 1/1.

Il mappale 587, Ente Urbano, risulta accatastato al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)	Indirizzo
5	587	1- 2- 3-4	2	B/2	U	14.531 m <sup>3</sup>	3.179 m <sup>2</sup>	10.506,49	Via P. Pergoli n°7 - piano: T - 1

intestato a:

- ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - C.F.: 01906810583 - con sede in ROMA (RM) - proprietà per 1/1.

### 1.5 Consistenza

La consistenza totale dell'area del complesso, risultante dalla banca dati catastale è pari a 10.964 m<sup>2</sup>.

Le superfici oggetto della presente stima, sono state desunte dalle planimetrie esistenti agli atti presso il Catasto Fabbricati, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti, dei tramezzi e del vano scala. Ai fini estimali, per ogni edificio è stata indicata la superficie lorda e la rispettiva volumetria, calcolando quest'ultima al lordo dei solai.

#### - Edificio 1:

Foglio	Map.- Sub.	Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
5	587/1-2-3-4	T	locale principale	99,52	4,50	447,84
			Sommano			447,84
			in c.t.			448



**- Edificio 2:**

Foglio	Map.-Sub.	Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
5	587/1-2-3-4	T	locale principale	318,83	6,50	2.072,40
		T	atrio-vano scala-vani	135,56	3,30	447,35
		1	vani-vano scala	133,76	3,30	441,41
		2	vani-vano scala	455,41	3,30	1.502,85
Sommano						4.464,00
in c.t.						4.464

**- Edificio 3:**

Foglio	Map.-Sub.	Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
5	587/1-2-3-4	T	locale principale-vano scala	669,57	4,30	2.879,15
		1	locale principale-vano scala	732,08	5,30	3.880,02
		1	ballatoio	3,18	3,30	10,49
Sommano						6.769,67
in c.t.						6.770

**- Edificio 4:**

Foglio	Map.-Sub.	Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
5	587/1-2-3-4	T	locale principale-vano scala	83,69	3,30	276,18
		1	locale principale-vano scala	78,66	3,30	259,58
Sommano						535,76
in c.t.						536

**- Edificio 5:**

Foglio	Map.-Sub.	Piano	Destinazione d'uso locali (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )
5	587/1-2-3-4	T	locale principale-vano scala	230,00	4,30	989,00
		1	locale principale-vano scala	230,00	4,30	989,00
Sommano						1.978,00
in c.t.						1.978

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2.1 Descrizione urbanistica

In base al CDU n.11/2022 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima, in seguito alla richiesta pervenuta dalla ditta proprietà e assunta al protocollo generale il 31/01/2022 con il n°2022/4176, l'appezzamento distinto al Catasto Terreni come Fg. 5 mappali n° 248-587 ricade, ai sensi del P.R.G. '99 (adottato con delibera C.C. n°81 del 17/12/1999, approvato con delibera C.P. n°96 del 23/06/2003 – confermato, ai sensi della delibera G.P. n°517 del 10/11/2009, con delibera C.C. n°131 del 16/11/2009 e delibera n°533 del 24/11/2009) e successive varianti, per intero nel Sub Ambito Territoriale A1(SATA1) – Zona Urbana Definita 1 (ZUD1).

I mappali 248/parte e 587/parte ricadono inoltre nella Unità Area 49 normata dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art.26 delle N.T.A.

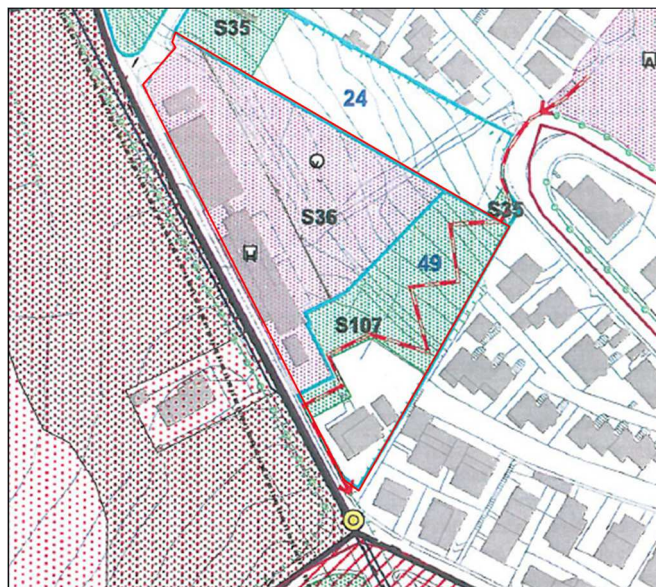
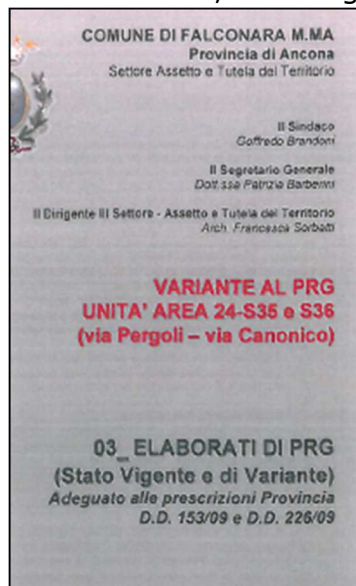
La Zona è definita, ai sensi del D.M. 1444/68, specificatamente come:

- Zto "B – Completamento" per il mappale 587/parte;
- Zto "F – Attrezzature di interesse generale" per i mappali 587/parte, 248 intero.

L'area ricade inoltre per intero nel "Sistema dei Servizi, delle attrezzature e degli spazi pubblici e privati di interesse collettivo" e specificatamente i mappali 248/parte, 587/parte, all'interno degli "spazi e attrezzature a livello urbano e territoriale" nell'"Area individuata con perimetro definito S36 – Attrezzature sanitarie"; la restante porzione 248/parte e 587/parte, all'interno degli "spazi e attrezzature a livello di quartiere" nell'"Area individuata con perimetro definito S107".

In merito alla pericolosità geologica potenziale la zona è inserita nell'Area F normata dall'art.12 delle N.T.A.

In riferimento agli ambiti definitivi di tutela paesistico-ambientale (P.P.A.R.) l'area, stante la presenza nei mappali 248-587 di "vegetazione delle aree di crinale" ricade nel SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE ED AGRONOMIC, di cui agli art.14-15 delle N.T.A.



A fini valutativi si rappresenta che nell'Area 49, caratterizzata da una parte a destinazione residenziale costituita dall'Edificio 5" la cui impronta è pari a m<sup>2</sup> 230 con una corte pertinenziale di m<sup>2</sup> 1.012, è consentito l'incremento della volumetria esistente fino al 20%. Tale aumento di volume è subordinato alla stipula di una convenzione (p.p./c) per la cessione dell'area S107 e la realizzazione del percorso pedonale pubblico a scomputo oneri. Inoltre, nel caso specifico, essendo presente già un fabbricato, stante alla normativa vigente alla data di stesura del presente elaborato, risulta possibile applicare anche la legge del "Piano Casa" introdotto con il Dlgs 112/2008 e operativo dal 01/04/2009. Tale decreto è una disposizione transitoria frutto dell'accordo tra Stato e Regioni, finalizzata a rilanciare l'attività edilizia e ad ottimizzare, in termini di prestazioni energetiche, di qualità architettonica e di eliminazione delle barriere architettoniche, il patrimonio edilizio esistente.

Nel Decreto viene indicato che, i privati cittadini, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, possono usufruire di un bonus volumetrico (fino al 20% per gli ampliamenti, e al 50% in casi di demolizione e ricostruzione) in cambio di interventi volti a migliorare gli edifici esistenti. La Regione Marche ha percepito questo Dlgs e ha deciso di prorogarlo con la LR n°19 del 28/05/2020. Ad oggi, il comune di Falconara Marittima applica questa normativa e nell'incontro avuto il giorno del sopralluogo (30/06/2022), ha comunicato che, per fabbricati che subiscono demolizione e ricostruzione è previsto un incremento di cubatura pari al 30%.

Pertanto nel caso specifico, è previsto un incremento totale di cubatura pari al 50% dell'esistente.

Nell'area S107 avente superficie totale di m<sup>2</sup> 2.863 di cui: m<sup>2</sup> 2.274 nel mappale 248 e m<sup>2</sup> 589 nel mappale 587, sono previste le destinazioni d'uso "v3 - parcheggi in superficie" e "v6 - uso decorativo del verde".

Nell'area S36, è prevista la destinazione d'uso "s1 - sanità", ed è caratterizzata dagli edifici dell'ex poliambulatorio e da una estesa vegetazione spontanea, che hanno rispettivamente un ingombro pari a m<sup>2</sup> 1.459 (compresi i portici e i ballatoi) e a m<sup>2</sup> 5.400.

## 2.2 Pesì e vincoli giuridici

L'area non risulta gravata da alcun peso e vincolo, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale Territorio.

### **3 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione di tale dato assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute. Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

- scopo della stima ed individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
- individuazione dei necessari elementi di riferimento.

#### **3.1 Scopo della stima**

Scopo della presente stima è quello di determinare il valore dell'intero complesso immobiliare in oggetto per consentire alla ditta proprietaria ESACRI in liquidazione coatta, di attivare la predisposizione delle procedure amministrative volte all'alienazione del compendio a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale del Notariato.

#### **3.2 Analisi del mercato immobiliare**

Oggetto di valutazione è un compendio immobiliare avente destinazioni d'uso miste ovvero un terreno che ospita un fabbricato potenzialmente demolibile e ricostruibile con aumento di volumetria avente destinazione futura di tipo residenziale ed un complesso destinato a poliambulatori/sanità. Per quest'ultima destinazione, l'Agenzia non effettua studi a riguardo; in merito invece al mercato immobiliare residenziale, ai fini dell'analisi del mercato si fa riferimento al Rapporto Immobiliare 2022 dedicato al settore residenziale.

##### **3.2.1 Mercato degli immobili residenziali**

###### Andamento generale

Il Rapporto Immobiliare 2022 è il volume che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI), presenta annualmente al fine di approfondire il consuntivo dell'anno precedente relativamente al mercato immobiliare delle abitazioni. Al suo interno si analizzano, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMI.

Il Rapporto cita: *“Anche quest’anno il Rapporto si avvale della collaborazione dell’Associazione Bancaria Italiana per l’elaborazione dell’indice di affordability. Questa edizione, in cui deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2020, non effettua rispetto alle precedenti solo un confronto tra il 2021 ed il 2020 essendo stato, quest’ultimo, segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull’economia. Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quale modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi di abitazioni e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa rispetto alla caduta del 2020. In effetti, proprio questo confronto mostra che il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale”.*

Al capitolo riferito al volume delle c/vendite viene indicato: *“Nel 2020 l’economia del Paese, fotografata dall’ISTAT a marzo del 2021, mostra una netta riduzione, rispetto all’anno precedente, del Pil (-8,9%) e della domanda interna (-9,1% gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (lockdown) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l’attività economica e sociale. Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2020 si chiuse con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando nel 2020 un secco -7,7%. Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto il consuntivo del 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più, prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l’interruzione del 2020. D’altronde, l’economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell’anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.*

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 20	Var % NTN II 21/II 20	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN IV 21/IV 20	Var % NTN 2021/2020
Nord Ovest	38,9%	71,2%	21,3%	13,3%	<b>32,8%</b>
Nord Est	40,4%	62,8%	22,1%	15,6%	<b>32,6%</b>
Centro	35,8%	71,8%	29,0%	16,0%	<b>35,3%</b>
Sud	38,4%	85,8%	16,7%	20,6%	<b>35,8%</b>
Isole	36,8%	91,1%	17,1%	16,5%	<b>35,1%</b>
Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	<b>28,7%</b>
Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	<b>36,5%</b>
<b>Italia</b>	<b>38,3%</b>	<b>73,2%</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,7%</b>	<b>34,0%</b>

Tabella 2: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2021 su 2019

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 21/I 19	Var % NTN II 21/II 19	Var % NTN III 21/III 19	Var % NTN IV 21/IV 19	Var % NTN 2021/2019
Nord Ovest	16,3%	25,9%	25,0%	24,0%	<b>23,0%</b>
Nord Est	20,7%	27,8%	23,4%	24,7%	<b>24,3%</b>
Centro	16,4%	26,8%	26,8%	30,4%	<b>25,4%</b>
Sud	16,0%	23,7%	27,8%	27,6%	<b>23,9%</b>
Isole	15,3%	25,6%	25,2%	25,3%	<b>23,0%</b>
Capoluoghi	10,1%	16,1%	13,6%	16,5%	<b>14,3%</b>
Non Capoluoghi	20,7%	31,3%	31,6%	30,9%	<b>28,8%</b>
<b>Italia</b>	<b>17,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>23,9%</b>

Nel 2021 risulta pari a 748.523 il totale del numero di abitazioni (NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, che registra un incremento del 34% sul 2020 e del 24% circa sul 2019, riprendendo il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020 (-7,7%). La fase espansiva riprende con un tasso annuo di variazione quasi 5 volte più elevato rispetto a quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia. L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area territoriale, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019 (Tabella 3).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36%, con punte di oltre il 38% nel Centro, nel Sud e nelle Isole rispetto al 2020, quasi +29%, con il picco del 32% nel Centro, rispetto al 2019. Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%. L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto.

In media nazionale tale indicatore, che nel 2020 era pari a 1,63% e nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2021 pari a 2,17% (ossia 2,17 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi una maggiore intensità del mercato nel 2021 sia rispetto al 2020 (+0,55) sia rispetto al 2019 (+0,41). L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI che superano il 2,6%. Nonostante la crescita sia

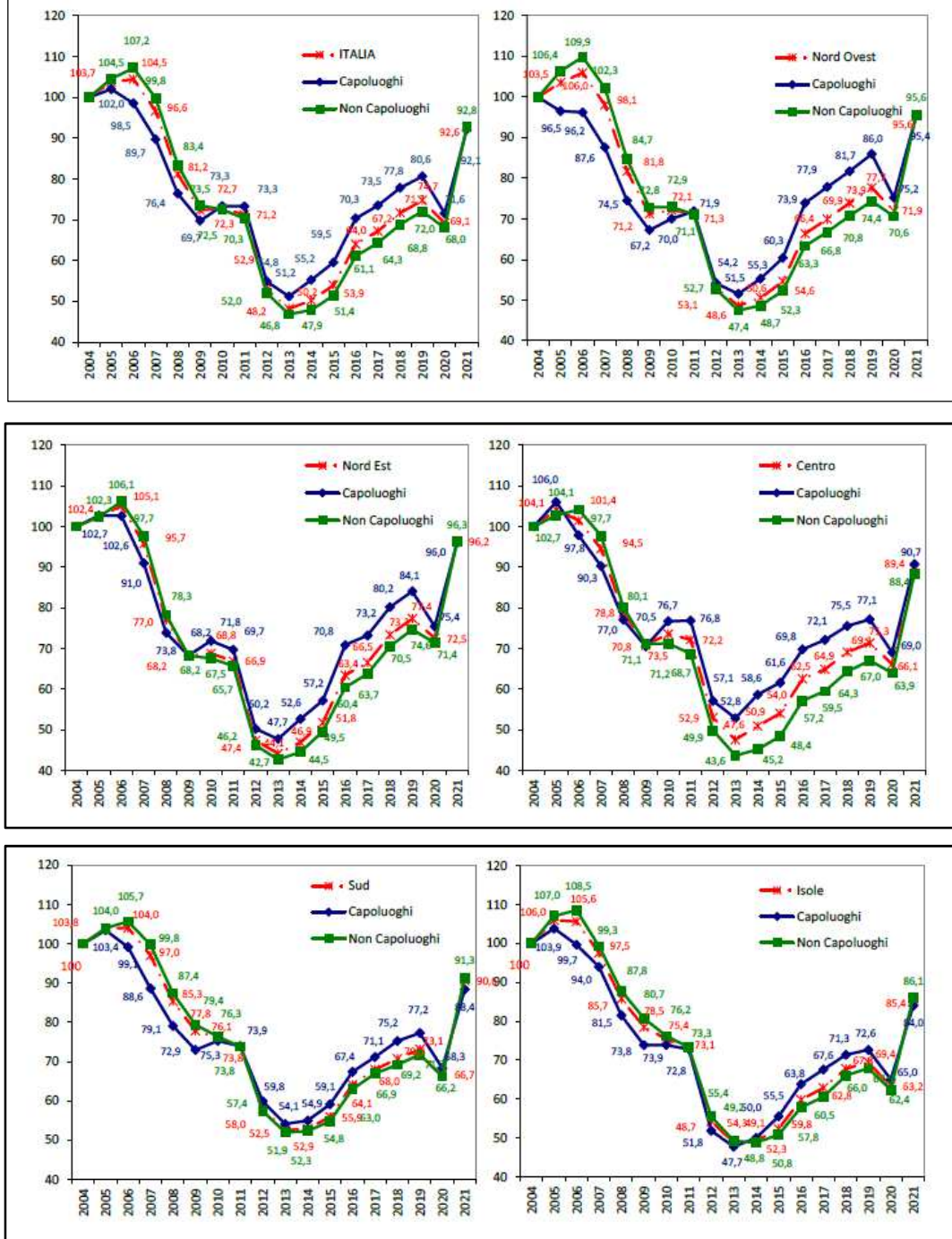
stata più moderata nei capoluoghi, quest'ultimi rimangono comunque con una dinamicità di mercato più elevata, sia nel complesso nazionale sia nel dettaglio delle aree territoriali.

Tabella 3: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2021	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	Differenza IMI 2021-20	Differenza IMI 2021-19
Nord Ovest	256.329	34,2%	32,8%	23,0%	2,63%	0,65	0,48
Nord Est	150.697	20,1%	32,6%	24,3%	2,65%	0,64	0,50
Centro	154.309	20,6%	35,3%	25,4%	2,30%	0,59	0,46
Sud	123.591	16,5%	35,8%	23,9%	1,53%	0,40	0,29
Isole	63.596	8,5%	35,1%	23,0%	1,50%	0,39	0,27
ITALIA	748.523	100,0%	34,0%	23,9%	2,17%	0,55	0,41
<b>Capoluoghi</b>	<b>NTN 2021</b>	<b>Quota NTN per Area</b>	<b>Var.% NTN 2021/20</b>	<b>Var.% NTN 2021/19</b>	<b>IMI 2021</b>	<b>Differenza IMI 2021-20</b>	<b>Differenza IMI 2021-19</b>
Nord Ovest	73.487	31,4%	26,9%	11,0%	2,94%	0,62	0,27
Nord Est	43.515	18,6%	27,3%	14,2%	2,82%	0,60	0,34
Centro	66.838	28,5%	31,5%	17,7%	2,58%	0,61	0,38
Sud	29.880	12,8%	29,3%	14,4%	1,93%	0,43	0,23
Isole	20.393	8,7%	29,2%	15,7%	1,91%	0,43	0,25
ITALIA	234.113	100,0%	28,7%	14,3%	2,53%	0,56	0,30
<b>Non Capoluoghi</b>	<b>NTN 2021</b>	<b>Quota NTN per Area</b>	<b>Var.% NTN 2021/20</b>	<b>Var.% NTN 2021/19</b>	<b>IMI 2021</b>	<b>Differenza IMI 2021-20</b>	<b>Differenza IMI 2021-19</b>
Nord Ovest	182.842	35,5%	35,4%	28,6%	2,53%	0,66	0,55
Nord Est	107.182	20,8%	34,9%	29,0%	2,58%	0,66	0,57
Centro	87.471	17,0%	38,3%	31,9%	2,12%	0,58	0,50
Sud	93.711	18,2%	38,1%	27,3%	1,44%	0,39	0,30
Isole	43.203	8,4%	38,1%	26,8%	1,37%	0,37	0,28
ITALIA	514.409	100,0%	36,5%	28,8%	2,04%	0,54	0,45

Nella Figura 2 è riportato l'andamento dei dati residenziali a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Successivamente, nel 2020, si nota la brusca flessione che riporta l'indice quasi ai livelli precedenti il 2018. Nell'ultima rilevazione, infine, si rileva l'evidente ripresa e il ritorno dell'indice (92,6) prossimo ai livelli del 2008.

Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



A livello regionale: "La ripresa degli scambi di abitazioni registrata (+34% sul 2020, +24% sul 2019) è confermata in tutte le regioni (Tabella 30). Le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni, la Lombardia, 21,2% del totale nazionale, il Lazio, 10% del NTN totale, registrano rialzi del 32% e del 35% (+22% e +24% rispetto al 2019). Anche i mercati dell'Emilia Romagna, del Piemonte e del Veneto guadagnano oltre il 30% rispetto al 2020 e oltre il 20% rispetto al 2019.



In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,17%, rimane sopra il 2% in Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Piemonte, Toscana, Friuli-Venezia Giulia, Lazio e Liguria; si attesta proprio al 2% nella Marche, e al 1,96% in Umbria.

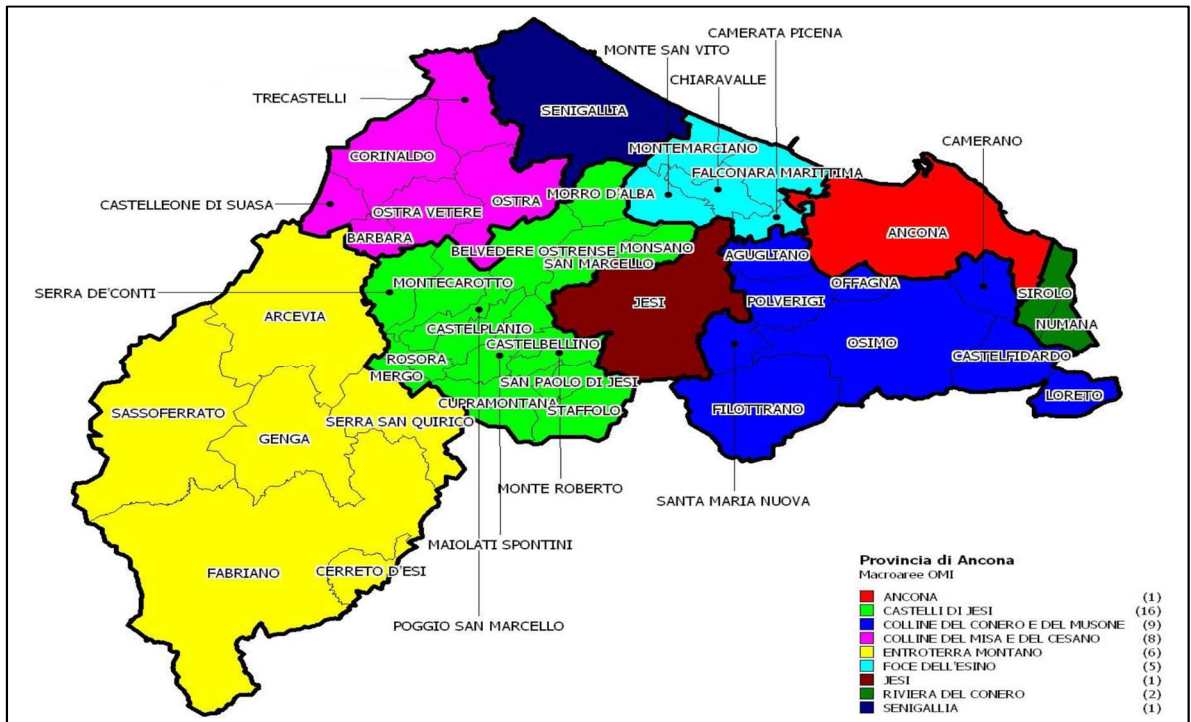
Nelle regioni del Sud, l'IMI assume il valore massimo al 1,91% della Puglia, il valore minimo con l'1,08% dello stock di abitazioni compravenduto nel 2021 rimane in Calabria.

Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2021	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
Abruzzo	15.022	2,0%	39,1%	33,0%	1,67%	0,46	0,40
Basilicata	4.068	0,5%	27,8%	10,8%	1,11%	0,24	0,10
Calabria	14.954	2,0%	37,9%	25,3%	1,08%	0,29	0,21
Campania	42.303	5,7%	33,1%	18,5%	1,47%	0,36	0,22
Emilia-Romagna	69.782	9,3%	35,6%	27,9%	2,73%	0,71	0,58
Friuli- Venezia Giulia	11.270	1,5%	30,4%	23,8%	2,37%	0,55	0,45
Lazio	75.565	10,1%	35,0%	24,0%	2,37%	0,61	0,45
Liguria	27.331	3,7%	38,1%	25,6%	2,32%	0,64	0,47
Lombardia	159.058	21,2%	31,9%	21,7%	2,83%	0,68	0,49
Marche	17.502	2,3%	36,6%	34,0%	2,00%	0,53	0,50
Molise	3.097	0,4%	41,2%	33,0%	1,33%	0,39	0,33
Piemonte	67.592	9,0%	33,2%	25,3%	2,42%	0,60	0,49
Puglia	44.146	5,9%	37,2%	26,8%	1,91%	0,51	0,40
Sardegna	16.967	2,3%	33,2%	22,3%	1,63%	0,40	0,29
Sicilia	46.629	6,2%	35,8%	23,3%	1,46%	0,38	0,27
Toscana	51.327	6,9%	35,3%	24,1%	2,40%	0,62	0,46
Umbria	9.916	1,3%	34,6%	28,2%	1,96%	0,50	0,42
Valle d'Aosta	2.348	0,3%	29,5%	19,4%	1,72%	0,39	0,27
Veneto	69.645	9,3%	30,1%	21,1%	2,61%	0,60	0,44
ITALIA	748.523	100,0%	34,0%	23,9%	2,17%	0,55	0,41

### Segmento di mercato Compravendite nella Provincia di Ancona e nella macroarea "Foce dell'Esino"

Questo Ufficio Provinciale, con cadenza semestrale e con la collaborazione dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale SEOMI, rileva l'andamento del mercato residenziale dei Comuni della Provincia di Ancona suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.



Il territorio provinciale di Ancona, con i suoi 47 comuni, è suddiviso in 9 macroaree aventi la seguente denominazione:

- Ancona Capoluogo (1 comune)
- Castelli di Jesi (16 comuni)
- Colline del Conero e del Musone (9 comuni)
- Colline del Misa e del Cesano (6 comuni)
- Entroterra Montano (6 comuni)
- Foce dell'Esino (5 comuni)
- Jesi (1 comune)
- Riviera del Conero (2 comuni)
- Senigallia (1 comune)

Il comune di Falconara Marittima rientra all'interno della Macroarea "Foce dell'Esino".

I tre principali centri di Senigallia, Jesi e ovviamente Ancona, ed ognuno unitamente al proprio hinterland di frazioni e borghi, sono considerati a sé stanti per le loro caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione e per relative peculiari dinamiche del mercato immobiliare.

L'andamento del mercato immobiliare, nel corso dell'anno 2021, è stato caratterizzato da una forte crescita del numero di transazioni dopo la brusca contrazione del 2020 influenzata dal lockdown dovuto all'emergenza epidemiologica COVID\_19. Precisamente nel primo semestre 2021 si è rilevata una notevole ripresa delle compravendite, nella quale si è constatato un aumento pari ad un +50,6%, forse dovuto al fatto che si sono portate a

conclusione i rogiti rimasti in precedenza sospesi; nel secondo semestre si è comunque avuto un aumento delle NTN anche se in misura minore.

In Tabella 9, NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, si evidenzia proprio come la variazione delle NTN totali della provincia di Ancona tra il 2021 ed il 2020 sia pari ad un +33%. La macroarea che ha subito un maggiore incremento delle NTN, ben oltre il doppio della variazione delle NTN della provincia di Ancona, è stata proprio quella della Riviera del Conero che indica una variazione pari al +80,4% con una quota di NTN pari al 7%. Essendo la macroarea sopra indicata caratterizzata dai comuni di Sirolo e Numana, possiamo supporre che tale dato sia caratterizzato dall'acquisto della seconda casa per le vacanze al mare. Seguono, con una variazione positiva sempre superiore alla variazione delle NTN della provincia di Ancona, le macroaree di: "Jesi" +45,1%, "Colline del Misa e Cesano" +37,2% e "Colline del Conero e del Musone" +35,8%. A seguire le altre macroaree che hanno avuto sempre un incremento della variazione delle NTN 2021/2020, ma in linea con quello della provincia di Ancona pari a +33%, sono: "Entroterra Montano" +33,3%, "Castelli di Jesi" +31,1%, "Ancona capoluogo" +27% e "Jesi" +26%. Fanalino di coda la macroarea della "Foce dell'Esino", caratterizzata dai comuni di: Monte San Vito, Chiaravalle, Camerata Picena, Montemarciano e Falconara Marittima, con un incremento di +19,7%.

In riferimento alla quota percentuale di immobili compravenduti in rapporto allo stock (IMI) la differenza annua per la provincia di Ancona continua, anche se lentamente, il suo lieve incremento; si passa infatti dal +1,6% IMI 2020 al +2,1% IMI 2021.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CASTELLI DI JESI	431	31,1%	1,8%	0,42	7,6%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.020	35,8%	2,2%	0,57	18,0%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	229	37,2%	1,7%	0,45	4,0%
ENTROTERRA MONTANO	436	33,3%	1,3%	0,32	7,7%
FOCE DELL'ESINO	705	19,7%	2,2%	0,36	12,5%
JESI	527	45,1%	2,5%	0,77	9,3%
RIVIERA DEL CONERO	397	80,4%	3,7%	1,65	7,0%
SENGALLIA	637	26,0%	2,3%	0,48	11,3%
ANCONA CAPOLUOGO	1.270	27,0%	2,4%	0,50	22,5%
PROVINCIA DI ANCONA	5.651	33,0%	2,1%	0,53	100,0%

### 3.3 Criteri e metodologie

Al fine della formulazione del giudizio di stima è necessario individuare l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta, in modo da poter poi scegliere l'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Qualora la finalità della valutazione riguardi l'alienazione di immobili, l'aspetto economico di maggior interesse è rappresentato dal valore di mercato, che si può definire come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le ordinarie condizioni di mercato. Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico), attraverso cui si procederà alla comparazione diretta del bene con altri simili appartenenti allo stesso mercato;
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

La valutazione viene eseguita nel presupposto che il bene sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere, e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

- Valutazione area a destinazione residenziale UA 49

Nel caso specifico, tenendo conto della scarsa dinamicità e trasparenza del mercato di terreni edificabili similari recentemente compravenduti in zona, tali cioè da non consentire la comparazione diretta, questo Ufficio ritiene di poter rispondere al quesito posto dall'Ente committente applicando il criterio di stima del valore di trasformazione per determinare il valore di mercato dell'area all'attualità.

La condizione necessaria perché si possa scegliere di utilizzare il criterio del valore di trasformazione come procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato, è che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili (edilizia residenziale).

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi di cassa d'entrata e di uscita e, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

Il valore di trasformazione quindi, nella formula generale che tiene conto anche del tempo di trasformazione, è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

dove:  $V_T$ , Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare  
 $V_M$ , Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato  
 $K_T$ , Costi di trasformazione attuali  
 $U_P$ , Utile lordo normale spettante al promotore edilizio  
 $q^n$ , ovvero  $(1+r)^n$ , indica il montante annuale, dove  $r$  è il saggio di attualizzazione ed  $n$  è il tempo della normale trasformazione.

L'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza, ossia  $V_M - (K_T + U_P)$ , è necessaria in quanto occorre allinearla cronologicamente al primo termine  $V_T$ . Infatti,  $V_M - (K_T + U_P)$  si verifica al tempo "n" di fine trasformazione, mentre  $V_T$  è un elemento economico riferito al tempo "0" della trasformazione.

Il valore di mercato della costruzione ipotizzata dalla trasformazione dell'area, viene determinato applicando un procedimento comparativo derivato dall'M.C.A, di seguito meglio esplicitato.

- Valutazione compendio immobiliare a destinazione sanità S36

L'immobile oggetto di stima è un tipo di fabbricato poco frequente nel tessuto urbano, per il quale non esiste un mercato dinamico per le compravendite, quindi i procedimenti di stima diretti risultano poco efficaci.

Pertanto, per la valutazione in esame si propende per il costo di riproduzione deprezzato, metodologia imperniata sul principio di sostituzione.

Il costo di riproduzione deprezzato, strettamente connesso al criterio del valore di surrogazione, è indicato per le stime di beni rari o poco frequenti, come gli edifici pubblici, per la cui tipologia non è generalmente possibile determinare un adeguato campione di dati immobiliari (prezzi di compravendita).

La metodologia indiretta del costo di riproduzione deprezzato si basa sull'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla realizzazione del bene (stima parametrica).

Il deprezzamento incide soltanto sulla parte del costo di ricostruzione delle opere edili e non anche sulla parte che si riferisce al bene naturale costituito dall'area di pertinenza, il cui valore non degrada né per vetustà né per obsolescenza.

Il valore a nuovo del fabbricato, al netto del valore del lotto calcolato mediante il rapporto di complementarietà tra area e fabbricato, viene deprezzato a causa del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

- Valutazione area a destinazione a verde S107

Durante il colloquio intercorso con i tecnici del comune di Falconara Marittima il giorno del sopralluogo (30/06/2022), l'Ufficio ha constatato che l'incremento di cubatura del 20% prevista nell'area a destinazione residenziale che ricade nell'UA49 è possibile solamente grazie al fatto che all'interno dell'UA49 è presente l'area S107 – verde attrezzato.

Per meglio dire, l'impresa che realizzerà il nuovo edificio residenziale con una volumetria incrementata del 20%, lo potrà fare solamente se realizzerà all'interno dell'area S107 un percorso pedonale pubblico che collegherà Falconara Bassa con Falconara Alta, a scomputo degli oneri primari.

Pertanto, in conclusione, il valore dell'area S107 – verde attrezzato, deve essere considerato pari al valore dell'incremento del 20% della cubatura esistente nell'UA49.

## **4 VALUTAZIONE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UA 49**

### **4.1 Metodologia estimativa del valore di trasformazione**

Come già detto il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si viene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà.

In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

nella quale:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
$V_M$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{OI}$	Costo opere di idoneizzazione dell'area	<b>C<sub>TT</sub> costo Tecnico di Trasformazione</b>		<b>K<sub>T</sub> costo totale di Trasformazione</b>
$C_{SC}$	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici coperte			
$C_{SE}$	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici esterne			
$O_{UPS}$	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	<b>O<sub>U</sub> oneri di urbanizzazione e</b>	<b>C<sub>T</sub> costi diretti e indiretti di Trasformazione</b>	
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione			
$O_P$	Oneri professionali	<b>C<sub>G</sub> costi di gestione dell'operazione</b>	<b>C<sub>IT</sub> Costi Indiretti di Trasformazione</b>	
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
$S_G$	Spese generali			
$S_C$	Spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di <i>Trasformazione</i>			
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito $V_T$			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di $V_T$			
$U_P$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

## 4.2 Determinazione del valore del bene trasformato

### 4.2.1 Consistenza del bene trasformato

Come già indicato al paragrafo 2.1, nell'area a destinazione residenziale, che ricade all'interno dell'Unità Area 49, è consentito l'incremento della volumetria esistente fino al 50%. Il fabbricato che ricade all'interno di questa area, come riportato in relazione è l'"Edificio 5" il quale, come indicato al paragrafo § 1.5 della "Consistenza", ha una superficie utile totale pari a m<sup>2</sup> 460, una cubatura pari a m<sup>3</sup> 1.978 ed una corte pertinenziale di m<sup>2</sup> 1.012. La Superficie Fondiaria dell'UA49, è data dalla somma dell'area "S107 - verde attrezzato" di superficie pari a m<sup>2</sup> 2.863 con la corte pertinenziale dell'"Edificio 5" e l'impronta della sagoma dello stesso pari a m<sup>2</sup> 230.

Pertanto riassumendo quanto indicato sopra, nel caso specifico, gli indici urbanistici con i quali poi poter procedere al calcolo del bene trasformato, sono i seguenti:

$$"SF" = m^2 (2.863 + 1.012 + 230) = m^2 4.105;$$

$$"V_{Tmax}" = V_{esistente} + V_{esistente} \times 50\% = m^3 1.978 + m^3 1.978 \times 50\% = m^3 2.967$$

$$"S_{UL}" = V_{Tmax} / 3m \text{ (altezza ipotetica di piano)} = m^3 2.967 / m 3 = m^2 989$$

$$"H_{esistente}" = 8,60 m;$$

Da un'analisi dell'edificio esistente e in ottemperanza a quanto sancito dallo strumento urbanistico vigente, dalle N.T.A. e dalle prescrizioni generali e particolari (vedi § 2.1), si ipotizza quanto segue: demolizione con costruzione di un nuovo edificio, realizzato con struttura portante in cemento armato, che si sviluppa per 3 piani fuori terra (T-1-2), ed un piano completamente interrato collegati da un corpo centrale costituito da un vano scala ed un vano ascensore. Per ogni piano fuori terra si ipotizzano n°3 appartamenti per un totale di n°9, ed al piano interrato n°9 garage e rispettive n°9 cantine entrambi accessori pertinentenziali dell'unità principale. Esternamente, l'immobile sarà dotato di corte comune destinata per metà a parcheggio e per la restante metà a verde comune.

Si fa inoltre riferimento anche alla Legge Regionale n°8/2018 "Capo I - Art.2 - comma 3", in particolare "allegato A - Quadro delle definizioni uniformi" voce "15 - Superficie accessoria - SA" recepita dal comune di Falconara Marittima la quale indica che gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile, sempre ovviamente nei rispetto degli indici urbanistici vigenti (indice di copertura, distanza dai confini, ecc). Pertanto la *Su/* precedentemente individuata, non verrà scorporata né del vano scale né del vano ascensore ma verrà completamente utilizzata ai fini del calcolo dell'unità tipo avente destinazione residenziale.



Esplicitando quanto sopra riportato in lettere con i calcoli numerici si ottiene:

- Sup.edificabile per piano:  $m^2 989 / n^{\circ}3$  piani = circa  $329 m^2$  a piano;
- Sup.appartamento:  $329 m^2 / n^{\circ}3$  app.per piano =  $109 m^2$  (unità principale al piano T-1-2);
- Piano interrato (garage/cantine):  $329 m^2 / 9 = 36 m^2$  (di cui  $20 m^2$  per il garage e  $16 m^2$  cantina);
- Ingombro dell'edificio:  $329 m^2 +$  vano scale/ascensore =  $329 m^2 + 30 m^2 = 359 m^2 =$  in c.t.  $360 m^2$  (sagoma  $20 m \times 18 m$ );
- Ingombro del piano interrato:  $329 m^2 +$  vano scale/ascensore + spazi di manovra =  $329 m^2 + 30 m^2 + 40 m^2 = 399 m^2 =$  in c.t.  $400 m^2$  (sagoma  $20 m \times 20 m$ ) con altezza interna pari a  $m 2,50$
- Calcolo della corte comune:  
essendo modificato l'ingombro del nuovo edificio, dobbiamo determinare la superficie fondiaria e poi decurtiamo il nuovo ingombro:  
 $S.f = 1012 m^2 + 230 m^2 = 1242 m^2$   
Area scoperta =  $1242 m^2 - 360 m^2 = 882 m^2$  di cui una metà pari a  $441 m^2$  sono destinati a verde comune, l'altra metà  $441 m^2$  sono destinati a parcheggi comuni, spazi di manovra e viabilità.

Per quanto sopra, dovendo pervenire alla valutazione del prodotto finito della trasformazione e nel caso particolare di studio, determinare in realtà il valore di un terreno per edificazione residenziale, rispondente ai parametri urbanistici ad oggi tuttora vigenti, si farà riferimento alle indicazioni presenti sullo stesso. In particolare come parametro si considererà una unità immobiliare "tipo" calcolata come sopra esposto. Quindi si ipotizza un appartamento sito al piano primo (piano intermedio) di  $109 m^2$ , con balconi/terrazzi di  $25,00 m^2$ , al piano interrato una cantina di  $16 m^2$  ed un garage di  $20 m^2$ .

La consistenza lorda vendibile dell'unità "Tipo" ipotizzata è determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguglio definiti dal DPR 138/98 ed usi locali ritenuti rappresentativi della destinazione d'uso dei vari locali.

Di seguito si riporta la tabella esplicativa della determinazione della consistenza lorda vendibile omogeneizzata dell'unità tipo:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda ipotizzata (m <sup>2</sup> )	Coefficienti di ragguglio	Superficie lorda raggugliata (m <sup>2</sup> )
1°	Appartamento tipo	109,00	1,00	109,0
	Balconi	25,00	0,30	7,5
S1	Garage	20,00	0,50	10,0
S1	Cantina	16,00	0,25	4,0
		Consistenza omogeneizzata m <sup>2</sup>		130,5
		in c.t. m <sup>2</sup>		<b>131,00</b>

La Superficie Lorda Vendibile per la destinazione residenziale complessiva sarà pari a:  $131 \text{ m}^2 \times \text{n}^\circ 9 \text{ (unità)} = \mathbf{1.179 \text{ m}^2}$

Si procede, quindi, con la determinazione del valore di mercato dell'unità tipo residenziale, ottenibile dalla trasformazione dell'area, attraverso il metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

#### 4.2.2 Metodo comparativo Market Comparison Approach (MCA)

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare l'MCA quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato unitario dell'unità abitativa.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

#### *4.2.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA*

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.

A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili residenziali e commerciali per i quali spesso i prezzi di compravendita, rispettivamente sono, relativamente apprezzabili e relativamente pochi; sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo prossimi all'epoca della stima, ed infine appartengono o non appartengono, tutti alla stessa zona omogenea di mercato.

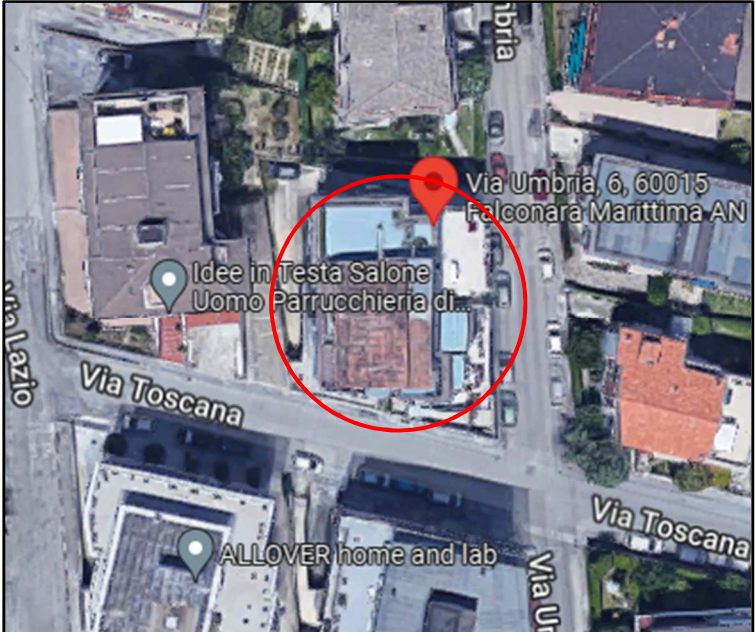
Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia delle Entrate - Territorio si è dotata di un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA. Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

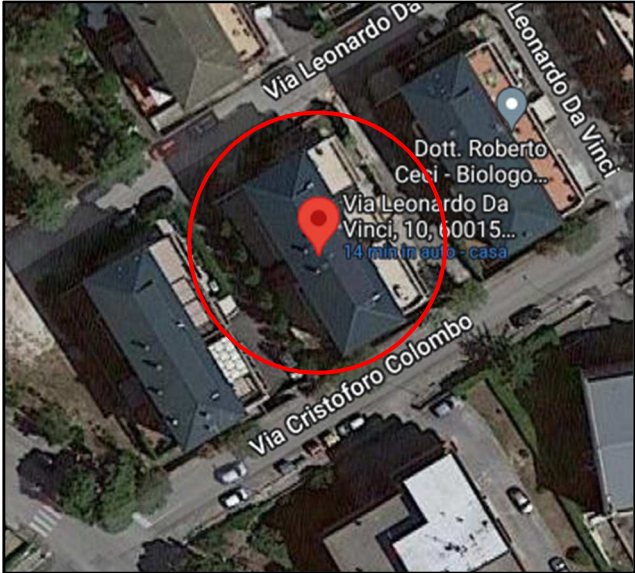
#### *4.2.4 Costituzione del campione residenziale*

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, costituiti da unità residenziali inserite in contesti condominiali, ubicati nello stesso Comune e nella stessa zona OMI del bene ipotizzato per la stima:


## Comparable Ca

<b>Fonte:</b>		Atto di compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Antonino Praticò di Falconara Marittima - Rep./Racc. 20035/9273
<b>Prezzo (€):</b>		€ 135.000
<b>Data dell'atto:</b>		12/05/2022
<b>Comune:</b>		Falconara Marittima
<b>Zona O.M.I.</b>		C2 – Falconara Alta – Palombina Vecchia
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Umbria
	<b>n° civico</b>	6
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio</b>	6
	<b>Particella</b>	1109
	<b>Subalterno</b>	19 e 15
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Superficie ragguagliata:</b>		m <sup>2</sup> 90,00
<b>Ulteriori informazioni:</b>		<p>Trattasi di un edificio residenziale con sei piani fuori terra, un corpo scala con ascensore, avente struttura in c.a. e copertura piana. La palazzina è stata dichiarata abitabile il 18 marzo 1971 e per quanto riguarda l'u.i.u., in data 09/03/2012 è stata presentata la pratica CIL per opere di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni. Con tale atto è stata trasferita la proprietà di una unità immobiliare urbana residenziale sita al piano secondo con ascensore e corredata di una unità ad uso garage sita al piano terra. L'appartamento è composto da un ingresso, un ripostiglio, un unico vano cucina/soggiorno/pranzo, due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi a livello; i locali hanno una altezza di 3,00 m. L'unità residenziale è in normale stato manutentivo e la localizzazione può essere definita normale.</p>
		

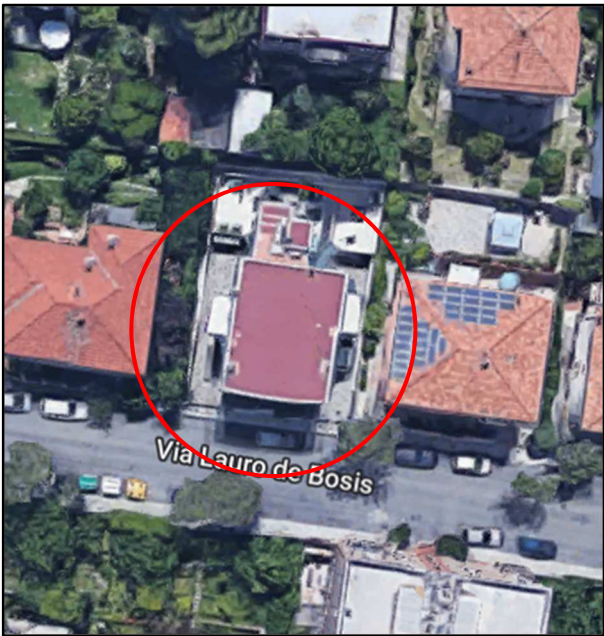
## Comparable Cb

<b>Fonte:</b>		Atto di compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Luigi Olmi di Ancona - Rep./Racc. 11145/6569
<b>Prezzo (€):</b>		€ 180.000
<b>Data dell'atto:</b>		30/03/2022
<b>Comune:</b>		Falconara Marittima
<b>Zona O.M.I.</b>		C2 – Falconara Alta – Palombina Vecchia
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via L. da Vinci
	<b>n° civico</b>	10
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella</b>	1969
	<b>Subalterno</b>	11 e 6
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Superficie ragguagliata:</b>		m <sup>2</sup> 131,00
<b>Ulteriori informazioni:</b>		<p>Trattasi di un edificio residenziale con sei piani fuori terra ed un corpo scala centrale con ascensore, struttura in c.a. e copertura a padiglione. La palazzina è stata dichiarata abitabile il 23/11/1973 e per quanto l'u.i.u. per successivi interventi edilizi è stata presentata CIL prot.12836 del 01/04/2014. Con tale atto è stata trasferita la proprietà di una unità immobiliare urbana residenziale sita al piano primo con ascensore e corredata di una unità ad uso garage sita al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-soggiorno, ripostiglio, corridoio, due bagni, tre camere, una terrazza e un balcone a livello; i locali hanno una altezza di 2,95 m. L'unità residenziale è in normale stato manutentivo e la localizzazione può essere definita normale.</p>
		


## Comparable Cc

<b>Fonte:</b>		Atto di compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Andrea Massei di Ancona - Rep./Racc. 25979/19434
<b>Prezzo (€):</b>		€ 237.000
<b>Data dell'atto:</b>		07/04/2022
<b>Comune:</b>		Falconara Marittima
<b>Zona O.M.I.</b>		C2 – Falconara Alta – Palombina Vecchia
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Liguria
	<b>n° civico</b>	40
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio</b>	6
	<b>Particella</b>	2242
	<b>Subalterno</b>	4 e 3
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Superficie ragguagliata:</b>		m <sup>2</sup> 172,00
<b>Ulteriori informazioni:</b>		<p>Trattasi di un edificio residenziale con quattro piani fuori terra ed un corpo scala centrale con struttura in c.a. e copertura piana. La palazzina è stata dichiarata abitabile il 29/07/1983 e per quanto riguarda l'u.i.u. per successive opere edilizie interne di manutenzione straordinaria è stata presentata CIL il 15/04/2011. Con tale atto è stata trasferita la proprietà di una unità immobiliare urbana residenziale sita al piano primo senza ascensore e corredata di una corte esclusiva e di una unità ad uso garage sita al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, tinello, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, due camere, uno studio e due balconi a livello; i locali hanno una altezza di 2,75 m. L'unità residenziale è in normale stato manutentivo e la localizzazione può essere definita normale.</p>
		

## Comparable Cd

<b>Fonte:</b>		Atto di compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Luigi Olmi di Ancona - Rep./Racc. 11185/6596
<b>Prezzo (€):</b>		€ 255.000
<b>Data dell'atto:</b>		22/04/2022
<b>Comune:</b>		Falconara Marittima
<b>Zona O.M.I.</b>		C2 – Falconara Alta – Palombina Vecchia
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via L. De Bosis
	<b>n° civico</b>	17/A
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella</b>	2847
	<b>Subalterno</b>	8 e 7
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Superficie ragguagliata:</b>		m <sup>2</sup> 128,00
<b>Ulteriori informazioni:</b>		<p>Trattasi di un edificio residenziale con quattro piani fuori terra e un corpo scala con ascensore, struttura in c.a. e copertura piana. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data anteriore al 01/09/1967; successivamente in data 03/04/2008 è stato presentato un permesso di costruire con successive varianti, per ristrutturazione con ampliamento. Il fabbricato è stato dichiarato agibile in data 07/11/2011. Con tale atto è stata trasferita la proprietà di una unità immobiliare urbana residenziale sita al piano secondo con ascensore e corredata di una corte esclusiva e lastrico solare al piano primo e di una unità ad uso garage sita al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due bagni, tre vani e tre balconi a livello; i locali hanno una altezza di 2,70 m. Il fabbricato e l'u.i.u. si presentano in un ottimo stato manutentivo, mentre la localizzazione può essere definita normale.</p>
		

## Comparable Ce

<b>Fonte:</b>		Atto di compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Luigi Olmi di Ancona - Rep./Racc. 11289/6665
<b>Prezzo (€):</b>		€ 160.000
<b>Data dell'atto:</b>		15/06/2022
<b>Comune:</b>		Falconara Marittima
<b>Zona O.M.I.</b>		C2 – Falconara Alta – Palombina Vecchia
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Emilia
	<b>n° civico</b>	1
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio</b>	6
	<b>Particella</b>	1728
	<b>Subalterno</b>	38 e 39 e 1
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/2 e C/6
<b>Superficie ragguagliata:</b>		m <sup>2</sup> 158,00
<b>Ulteriori informazioni:</b>		<p>Trattasi di un edificio residenziale con quattro piani fuori terra, un piano seminterrato e un corpo scala centrale con ascensore, struttura in c.a. e copertura piana. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 28/11/1978; per l'u.i.u. per opere interne è stata rilasciata autorizzazione il 14/12/1992 con successivi lavori di manutenzione straordinaria del 23/09/2006. Con tale atto è stata trasferita la proprietà di una unità immobiliare urbana residenziale sita al piano terra con ascensore con annessi cantina e garage siti al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due bagni, due vani e due balconi a livello; i locali hanno una altezza di 2,90 m. L'unità residenziale è in normale stato manutentivo. mentre la sua localizzazione risulta essere tra normale e ricercata, in quanto assimilabile a quella del subget, essendo sita nella zona di Falconara Alta godendo di un'ottima veduta.</p>
		



In merito alle caratteristiche dell'Unità Tipo "Subject" si rappresenta che è stato considerata come localizzazione di dettaglio tra normale e ricercata, stante la vicinanza con il centro di Falconara alta; come livello di piano il primo ovvero piano intermedio con ascensore; per quanto riguarda l'orientamento prevalente si è fatto riferimento all'esposizione della zona giorno dei futuri appartamenti e come stato manutentivo dell'u.i.u. e del fabbricato "ottimo" in quanto si ipotizza la nuova edificazione.

#### 4.2.5 Indicatori di mercato

Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto, il quale, con riferimento al primo semestre 2022 (semestre in fase di pubblicazione), indica per il Comune di Falconara Marittima, Fascia Semicentrale, zona C2 - "FALCONARA ALTA - PALOMBINA VECCHIA", per la tipologia edilizia "abitazioni civili", in normale stato manutentivo, valori unitari compresi tra: 1.000,00 €/m<sup>2</sup> e 1.450,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.6 Stima dei beni

Nella *scheda riepilogativa dati (vedi allegato 5.1)* sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, i cui nomenclatori e punteggi sono di seguito indicati:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale o sociale.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- degradata/normale = 0
- normale = 1
- normale/ricercata = 2

- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- economica = 0
- civile = 1
- signorile = 2

- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- scadente = 0
- normale = 1
- ottimo = 2

- superficie: fa riferimento alla superficie complessiva dell'immobile ragguagliata secondo il DPR 138/1998 e secondo gli usi locali;
- livello di piano: fa riferimento all'apprezzamento sul mercato di tale caratteristica, in funzione anche della presenza o meno di impianto ascensore.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti (con n = numero piano):

- seminterrato = 0
  - terra = 3
  - rialzato = 5
  - primo = 6
  - secondo con ascensore = 7
  - secondo senza ascensore = 5
  - intermedio con ascensore = 8
  - intermedio senza ascensore = 7-n
  - ultimo con ascensore = 9
  - ultimo senza ascensore = 8-n
  - attico con ascensore = 12
  - attico senza ascensore = 12-n
- orientamento prevalente: fa riferimento all'apprezzamento derivante per ogni variazione di orientamento di 45°.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- Nord = 0
- Nord-Est/Nord-Ovest = 1
- Est/Ovest = 2
- Sud-Est/Sud-Ovest = 3
- Sud = 4

- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio dell'unità immobiliare.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- scadente = 0
- normale = 1
- ottimo = 2

- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

I nomenclatori ed i relativi punteggi associati sono i seguenti:

- scadente = 0
- mediocre = 1
- normale = 2
- buono = 3
- ottimo = 4

#### 4.2.7 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

Nel caso in cui la ricerca del campione evidenzia la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato e dalla diversa localizzazione, si procede alla omogeneizzazione dei dati del campione facendo riferimento ai semestri di rilevamento dei prezzi immobiliari rilevati dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale, si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni.

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata ovvero quella delle "abitazioni civili".

Si procede, quindi, quando necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;
- Si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Nel caso specifico non si è effettuata l'omogeneizzazione per la localizzazione in quanto tutti i comparables appartengono alla medesima zona OMI.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del subject all'epoca della stima, incrementato dei costi di ristrutturazione per tener conto del diverso stato manutentivo.

Detti costi sono stati assunti pari alla metà del costo  $C = 1.000,00 \text{ €/m}^2$  ritenuto quello ordinariamente necessario per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo", desunto da indagini effettuate presso imprese, studi tecnici privati, uffici tecnici dell'amministrazione regionale e dalla letteratura tecnica sull'argomento, tenendo conto della particolare tipologia dell'immobile stesso, dal contesto storico e della realtà del mercato locale.

I comparables i cui prezzi unitari non verificano tale condizione non vengono presi in considerazione per le successive analisi, diversamente vanno ad implementare il campione originario.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato in una apposita *tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità* (allegato 5.2).

#### 4.2.8 Tabella dei dati (sales summary grid)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione dei subjects attraverso il confronto dei relativi comparables con l'immobile in stima.

Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte al paragrafo 4.1.6, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per gli immobili di stima.

Per ciascun immobile s'inserisce, per ogni caratteristica:

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso, nel caso di caratteristiche quantitative (ad esempio la consistenza della superficie);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=0, normale=1, ricercata=2).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nelle apposite *tabelle dei dati* (allegato 5.3).

#### 4.2.9 Tabella dei prezzi marginali (adjustments)

Considerando l'intero campione, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo ( $P_{Cmin}$ ), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparable ( $P_{Ci}$ ) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti K come esplicitato nelle apposite *tabelle dei prezzi marginali* (allegato 5.4).

Tali coefficienti "Kci" sono frutto di uno studio approfondito redatto dall'Ufficio scrivente in collaborazione con la Direzione Centrale i cui risultati sono stati pubblicati ufficialmente a dicembre 2021.

#### 4.2.10 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparabile ed i subjects.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

Si fa presente che i prezzi corretti di ciascun *comparable* costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i comparables che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto sopra detto si compila la tabella di valutazione.

In dettaglio, nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti  $p_{Ci}$  di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario  $p_{medio}$ ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale  $\Delta\%$  dei  $p_{Ci}$  dal valore medio  $p_{medio}$ ;
- 4) eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento  $\Delta\%$  maggiore del 15% dal  $p_{medio}$ ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario  $p_{medio}$  dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale  $\Delta\%$  dei  $p_{Ci}$  dal valore medio  $p_{medio}$  non sia superiore al 15%;
- 6) determinazione del valore unitario del *subject*  $p_s$  pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables di riferimento);
- 7) calcolo del valore complessivo  $P_s$  del *subject* come prodotto del  $p_s$  per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

In particolare, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il  $\pm 15\%$ , si effettua la sintesi finale riportando nelle ultime due righe i prezzi corretti  $p_{Ci}$  risultati validi.

Dal momento che lo scostamento percentuale di ciascuno di questi ultimi prezzi unitari risulta inferiore al 15%, è possibile assumere come più probabile valore di mercato del *subject* il prodotto del valore unitario medio per la sua superficie totale ragguagliata (*allegato 5.5*).

A titolo riepilogativo si riportano nelle tabelle sottostanti i soli comparables la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti:

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m <sup>2</sup>	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	2.009,00	-2,95
COMPARABLE "B"	2.011,00	-2,85
COMPARABLE "C"	2.060,00	-0,48
COMPARABLE "E"	2.200,00	6,28
<b>IMMOBILE IN STIMA (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.070,00</b>	

Il più probabile valore unitario di mercato dell'unità tipo abitativo ipotizzata per la trasformazione, è pertanto pari a 2.070,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.11 Valore del bene trasformato

Dal valore unitario così ricavato, pari a 2.070,00 €/m<sup>2</sup>, si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo alla superficie commerciale vendibile indicata al paragrafo 4.1.1 pari a 1.179 m<sup>2</sup>.

Di seguito si riporta la tabella dei conteggi eseguiti:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione			
Dettaglio voci	Valore unitario	Quantità	Valore
	€/m <sup>2</sup>		€
Valore bene trasformato	2.070,00	1.179,00	2.440.530,00

### 4.3 Costi totali di trasformazione

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene.

#### 4.3.1 Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere il bene pronto per l'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.), tipicamente nel caso si tratti di aree edificabili.

Nella fattispecie vengono presi in considerazione solamente i costi di demolizione del manufatto esistente, in quanto la valutazione viene effettuata nel presupposto che il sottosuolo non sia contaminato e quindi non vi sono da sostenere costi ulteriori per la bonifica ambientale.

In sede di sopralluogo si è constatata la presenza di un edificio a due piani fuori terra con struttura portante in muratura di tipo tradizionale, copertura a falde inclinate con sovrastante manto in elementi di laterizio.

Per quanto riguarda il costo per la demolizione degli edifici in muratura, facciamo riferimento al Prezzario Regionale marche 2022, in particolare alle attività di seguito indicate:

- codice 02.03.001 "Demolizione totale di fabbricati" – 001 Per edifici isolati fuori dai centri urbani", dove viene indicato un costo pari a €/m<sup>3</sup> 17,99 (vuoto per pieno) escluse eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri.

- codice 02.01.007 "Trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km", dove viene indicato un costo pari a €/m<sup>3</sup> 2,73. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica.

- codice 02.01.008 "Sovrapprezzo per trasporto a discarica o sito autorizzato a distanza di oltre 15 km", dove viene indicato un costo pari a €/m<sup>3</sup> 3,67 per ogni 10 km oltre i primi 15 km. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica.

Sommando tutti i costi sopra elencati otteniamo un valore unitario pari a:

- €/m<sup>3</sup> (17,99 + 2,73 + 3,67) = €/m<sup>3</sup> 24,39.

A tale importo vengono aggiunti anche i costi relativi agli oneri di smaltimento in pubblica discarica e l'analisi dei rifiuti per un costo totale pari a €/m<sup>3</sup> 50,00.

Procedendo con i calcoli estimali, facendo riferimento alla consistenza indicata al paragrafo § 1.5 dell'Edificio 5 (volume pari a m<sup>3</sup> 1.978) otteniamo:

- €/m<sup>3</sup> 50,00 x m<sup>3</sup> 1978 = € 98.900,00

#### 4.3.2 Costo di trasformazione

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'ipotizzato fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, con riferimento al 2019, il seguente valore per:

- "Edilizia Residenziale di tipo economico – Edificio Residenziale di Tipo Economico" – Edificio Residenziale Pluripiano con parcheggi interrati - intervento edilizio B7) costo unitario di 390,00 €/m<sup>3</sup>; costo box e posti auto €/posto auto 15.450,00.

Tali costi unitari sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabile con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, ecc.), della

consistenza, del livello qualitativo e del tempo di riferimento. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della omogeneizzazione effettuata:

- Parte residenziale fuori terra

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m³)
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m³)	Templista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m³)	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Tipologia B7_Edilizia residenziale di tipo economico	DEI	Edilizia Residenziale Pluripiano con parcheggi interrati	Milano	2019	5.262	18	390,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	386,10
Valore unitario €/mc													386,10

(1) Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale

Tale costo unitario di trasformazione si applica al volume effettivo dell'ipotetico nuovo edificio determinato dal prodotto tra la superficie di sedime dello stesso 360 m² (20m x 18m) e l'altezza totale "H<sub>max</sub>" = 9,00 m per un totale di 3.240 m³.

Quindi procedendo con i calcoli si ottiene:

$$\text{€/m}^3 \text{ 386,10} \times \text{m}^3 \text{ 3.240} = \mathbf{\text{€ 1.250.964,00}}$$

- Parte residenziale interrata (garage)

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m³)
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m³)	Templista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m³)	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Tipologia B7_Edilizia residenziale di tipo economico	DEI	Edilizia Residenziale Pluripiano con parcheggi interrati	Milano	2019	29	18	15.450,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	15.295,50
Valore unitario €/mc													15.295,50

Tale costo unitario di trasformazione si applica al numero di parcheggi interrati ipoteticamente realizzabili nel nuovo edificio; che risultano essere n°9 garage con cantine come indicato al paragrafo § 4.1.1. Quindi procedendo con i calcoli si ottiene:

$$\text{€/posto auto } 15.295,50 \times 9 \text{ posti auto} = \mathbf{\text{€ 137.659,50}}$$



#### 4.3.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale.

Anche per tali costi si prendono a riferimento i dati raccolti nella pubblicazione specializzata edita dalla DEI, "Prezzi Tipologie Edilizie" anno di riferimento 2019; in particolare, si è considerata la tipologia "H3 - Parcheggio a raso" che determina un valore unitario di 50,00 €/m<sup>2</sup> e la tipologia "I3 - Opere esterne - Giardino Condominiale" il cui valore unitario è di 45,00 €/m<sup>2</sup>. Tali costi sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, ecc.), della consistenza, del livello qualitativo e del tempo di riferimento.

Di seguito si riporta le tabelle riepilogative della omogeneizzazione effettuata:

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m <sup>2</sup> )
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m <sup>2</sup> )	Tempista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m <sup>2</sup> )	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Tipologia H3_Parcheggio a raso	DEI	Edilizia Residenziale Pluripiano	Milano	2019	17.300	10	50,00	0,90	1,20	0,95	1,03	1,10	56,43
Valore unitario €/mq													56,43

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m <sup>2</sup> )
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m <sup>2</sup> )	Tempista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m <sup>2</sup> )	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Tipologia I3_Giardino Condominiale	DEI	Edilizia Residenziale Pluripiano	Milano	2019	3.600	3	45,00	0,90	1,10	0,95	0,94	1,10	46,55
Valore unitario €/mq													46,55

(1) Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale

Tali costi unitari di trasformazione, di 56,43 €/m<sup>2</sup> e di 46,55 €/m<sup>2</sup> si applicano rispettivamente alle corrispettive superfici indicate precedentemente.

Quindi procedendo con i calcoli estimali, otteniamo:

- Area asfaltata: €/m<sup>2</sup> 56,43 x 441,00 m<sup>2</sup> = € 24.885,63
- Area a verde: €/m<sup>2</sup> 46,55 x 441,00 m<sup>2</sup> = € 20.528,55

Costo totale di trasformazione Superfici Esterne C<sub>SE</sub>:  
€ (24.885,63 + 20.528,55) = **€ 45.414,18**

#### 4.3.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Come noto, gli oneri di urbanizzazione dovuti per lo sfruttamento della potenzialità edificatoria dell'area si calcolano sulla base delle vigenti prescrizioni urbanistiche relative alle destinazioni d'uso dell'immobile da valutare.

Nello specifico, da informazioni ottenute direttamente dal Comune di Falconara Marittima, si fa riferimento alle tariffe unitarie dedotte dalla "Tabella A - Tariffe per zone Residenziali e Agricole €/mc", fornita direttamente dai tecnici del comune, relative alla Zona Omogenea B, così come già indicato al paragrafo "§ 2.1 - Descrizione Urbanistica".

Nel caso specifico, l'importo complessivo unitario relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà composto di due parti: una parte dovuta alla demolizione e ricostruzione per la cubatura già esistente; una parte sarà relativa alla volumetria di nuova edificazione in funzione dell'Indice Fondiario, che si determina dal rapporto tra il volume di nuova costruzione (pari al 50% dell'esistente) e la Superficie Fondiaria.

Quindi procedendo con i calcoli estimali, otteniamo:

$$"IF" = V_{\text{nuovo}}/SF = 989 \text{ m}^3 / 4.105 \text{ m}^2 = 0,24 \text{ m}^3/\text{m}^2 < IF < 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Pertanto i rispettivi oneri primari e secondari sono: €/m<sup>3</sup> 10,50; €/m<sup>3</sup> 10,24. Tali valori dovranno essere moltiplicati per la cubatura relativa alla nuova edificazione.

$$\text{Oneri I e II: } \text{€/m}^3 (10,50 + 10,24) \times 989 \text{ m}^3 = \mathbf{\text{€ } 20.511,86}$$

Per la "demolizione e costruzione senza aumento di volume" i rispettivi oneri primari e secondari sono: €/m<sup>3</sup> 5,83; €/m<sup>3</sup> 6,39.

Tali valori dovranno essere moltiplicati per la cubatura esistente.

$$\text{Oneri I e II: } \text{€/m}^3 (5,83 + 6,39) \times 1.978 \text{ m}^3 = \mathbf{\text{€ } 24.171,16}$$

Inoltre, come già ampiamente esplicitato al paragrafo "§ 2.1 - Descrizione Urbanistica", su questo immobile è possibile anche poter applicare la Legge del "Piano Casa", pertanto è previsto anche il versamento degli oneri di monetizzazione per le aree a standards. La monetizzazione delle aree a standards consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta. Tale valore viene determinato attraverso un calcolo effettuato dallo stesso Comune, una volta noti l'UT = SUL/SF e i m<sup>3</sup> da "Piano Casa", il quale, come da email inviata il 19/07/2022, è stato definito in **€ 2.176,73**.

In conclusione il valore totale è pari alla somma delle tre voci sopra determinate:

Oneri I e II e monetizzazione: **€ 20.511,86 + € 24.171,16 + € 2.176,73 = € 46.859,75**

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA - Provincia di Ancona AREA ASSETTO DEL TERRITORIO - Ufficio Urbanistica		Tabella delle tariffe per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione (tariffe anno 2009 - 2019)			
TABELLA - A - Tariffe per zone Residenziali e Agricole €/mc		Zona A		Zona B	
		I	II	I	II
1	Ristrutturazione ai sensi dell'art.9 lettera B L.10/77 (Edilizia Convenzionata)	2,18	2,84	2,97	3,56
2	Ristrutturazione con cambio d'uso o aumento delle Superfici Utili	3,65	4,27	4,38	4,98
3	Ristrutturazione edifici unifamiliari con ampliamento > 20%	3,65	4,27	4,38	4,98
4	Demolizione e costruzione senza aumento di volume	5,11	5,69	5,83	6,39
5	Nuove costruzioni con lf < 1 mc/mq	8,75	8,53	10,50	10,24
6	Nuove costruzioni con 1 < lf > 2 mc/mq	7,87	7,63	8,75	8,53
7	Nuove costruzioni con lf > 2 mc/mq	6,99	7,63	7,87	7,63
8	Direzionale / Commerciale	8,75	8,53	9,63	9,39
9	Turistico Residenziale			11,62	10,61

#### 4.3.5 Contributo sul costo di costruzione

In base a quanto comunicato dal Comune di Falconara Marittima, il valore unitario base del Costo di Costruzione è pari a €/m<sup>2</sup> 282,89.

Tale importo va poi moltiplicato per una quota variabile dal 5% al 15%, a seconda della tipologia residenziale che si andrà a realizzare e per una superficie determinata dalla somma della superficie residenziale "Sr" più il 60% della non residenziale "Snr", come indicato dal D.M. 801/1977. Nel caso specifico con email inviata dal Comune in data 19/07/2022, per determinare il costo di costruzione si applica la formula: € 282,89 × SC (Su + 60% Snr) × 0,10. In base al Regolamento Edilizio Comunale aggiornato in data 01/01/2022, nella "Snr" vanno conteggiati anche i balconi.

Quindi procedendo con i calcoli estimali otteniamo:

€ 282,89 × ((360×3×0,9) + ((400+25×6)×0,6×0,9)) × 0,10 = **€ 35.898,74**

#### 4.3.6 Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, si assume pari al 8% dei costi diretti.

#### 4.3.7 *Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi*

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili influenzando al massimo per qualche decina di migliaia di euro e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari. Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

#### 4.3.8 *Spese generali*

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere.

Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Nella fattispecie possono assumersi pari al 2% dei costi diretti.

#### 4.3.9 *Spese di commercializzazione*

L'ammontare delle spese di commercializzazione del bene ultimato dipende dalla commerciabilità del bene e dagli usi del mercato di riferimento.

In ogni caso devono essere computate come costi da detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto ottenuto dalla trasformazione.

I costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari possono ammontare fino al 3-4% del valore del bene trasformato.

Nella fattispecie (immobili destinati all'edilizia residenziale) tali costi possono assumersi pari al 3% del valore commerciale complessivo.

#### 4.3.10 Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione $C_{OI}$		50,00	m <sup>3</sup>	1.978,00	98.900,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte $C_{SC}$		386,10	m <sup>3</sup>	3.240,00	1.388.623,50
Costo di trasformazione Superfici Esterne $C_{SE}$		1,00	m <sup>2</sup>	45.414,18	45.414,18
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE <math>C_{TT}=C_{OI}+C_{SC}+C_{SE}</math></b>					<b>1.532.937,68</b>
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria $O_{UPS}$	1	1,00	m <sup>2</sup>	46.859,75	46.859,75
Oneri concessori sul Costo di Costruzione Occ	10%	282,89	m <sup>2</sup>	1.269,00	35.898,74
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE <math>O_U=O_{UPS}+O_{CC}</math></b>					<b>82.758,49</b>
Onorari Professionali $O_P$	8%		€	1.532.937,68	122.635,01
Spese Generali $S_G$	2%		€	1.615.696,17	32.313,92
Spese di Commercializzazione $S_C$	3%		€	2.440.530,00	73.215,90
<b>COSTO DI GESTIONE <math>C_G=O_P+S_G+S_C</math></b>					<b>228.164,83</b>
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE <math>C_T=C_{TT}+O_U+C_G</math></b>					<b>1.843.861,00</b>

#### 4.3.11 Tempistica della trasformazione

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente racchiusa nelle seguenti fasi:

**n<sub>1</sub>**=fase preliminare. È costituita dal tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e dal rilascio del permesso di costruire. Si ipotizza pari a mesi 6.

**n<sub>2</sub>**=fase di costruzione. È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione, comprensiva della sistemazione esterna e gli allacci. Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI - Prezzi Tipologie Edilizie. Si ipotizza pari a mesi 18.

**n<sub>3</sub>**=fase di commercializzazione e vendita. È il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene realizzato. Dovendo determinare il valore di mercato dell'immobile, nel presupposto del principio di ordinarietà richiamato nel capitolo precedente, visto che si tratta di una modesta costruzione di con un numero esiguo di unità immobiliari e visto la ricercata localizzazione, per la commercializzazione di tale manufatto si ipotizza una fase breve, pari a mesi 12.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò in sintesi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi}$	6
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	12
durata totale dell'operazione	$N = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	<b>36</b>

All'interno della tempistica sopra esposta possono definirsi sommariamente i tempi di erogazione dei costi diretti ed indiretti necessari al fine del successivo calcolo degli oneri finanziari, ipotizzandoli come segue:

- gli oneri di urbanizzazione  $O_{UPS}$  e  $O_{CC}$  possono considerarsi erogati al tempo  $n = n_1 + 1/3n_2$ , pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per  $n = 2/3n_2 + n_3$ ;
- gli oneri di idoneizzazione dell'area (sbancamento ecc.)  $C_{OI}$  si possono considerare concentrati al tempo  $n_1$  di inizio dei lavori di costruzione, pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per  $n = n_2 + n_3$ ;
- per i costi  $C_{SC}$  e  $C_{SE}$ , inglobandovi i costi di gestione ( $O_P$ ,  $C_{AL}$ ,  $S_G$  e  $S_C$ ), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo  $n_2$  e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:
  - anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo  $n_1$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n = n_2 + n_3$ ;
  - residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a 2/3 dall'inizio lavori, cioè al tempo  $n_1 + 2/3n_2$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n = 1/3n_2 + n_3$ .

Quanto sopra si schematizza nella seguente tabella:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione	Accumulazione
Costo Area e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo dell'area e relativi oneri di trasferimento	A partire dall'istante iniziale	0 per mesi 36
Oneri di idoneizzazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18
Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18 per mesi 18
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	12
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	12 per mesi 24
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18 per mesi 18

#### 4.3.12 Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi; tale dato viene reperito direttamente dal sito della Banca d'Italia che indica per il mese di Giugno 2022 (ultimo rilevato) un tasso di interesse pari a 1,4431 % in c.t. 1,44 %.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$I=C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:  $q=(1+r)$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento

n è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono, secondo la tabella riportata al precedente § 4.2.11.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei calcoli eseguiti:

ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di trasformazione	$O_1 = (C_{01}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	30	98.900,00	100%	60%	2.164,07
	$O_2 = 30\% (C_{02} + C_{03}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	30	1.434.037,68	30%	60%	9.413,60
	$O_3 = 70\% (C_{02} + C_{03}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	18	1.434.037,68	70%	60%	13.084,52
sugli oneri di urbanizzazione	$O_4 = (C_{04}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	24	82.758,49	100%	60%	1.443,49
sui costi di gestione	$O_5 = 30\% (C_{05}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	30	228.164,83	30%	60%	1.497,77
	$O_6 = 70\% (C_{05}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	1,44%	18	228.164,83	70%	60%	2.081,83
<b>oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (<math>O_{FC}</math>)</b>							<b>29.685,28</b>

#### 4.3.13 Utile del promotore

Il promotore (o anche "promotore immobiliare", "trasformatore" o "costruttore", quest'ultimo termine introdotto dal D.Lgs. 122/2005) è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione. L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ .

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta). L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento espresso in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Nel caso in esame, sentiti operatori del settore, tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore di intervento e dell'andamento locale del mercato, si ritiene che possa essere valutata pari al 8 %:

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Profitto p	Utile
		€	%	€
Sul valore del bene trasformato	$U_p = p \times V_M$	2.440.530,00	8%	195.242,40

#### 4.3.14 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ) gravano ulteriori oneri di cui occorre tener conto, così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ )

Tali oneri comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, legali e tecniche e gli oneri notarili e/o passaggio quote. Vengono determinati in percentuale  $t$  sul valore  $V_T$  e, nella fattispecie,



possono essere così quantificati: imposta di registro, nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota del 9%, imposta ipotecaria e catastale fissa di 50,00 € (per semplicità ricomprese nella successiva voce "spese accessorie"), compensi notarili pari al 2%, e le spese accessorie pari all'1%.

Complessivamente:  $O_{IA} = t \times V_T = 12\% \times V_T$

- *Oneri finanziari (O<sub>FA</sub>)*

Sono rappresentati dagli oneri finanziari sulla quota *d* di indebitamento (§ 4.2.12) dei costi diretti ( $V_T$ ) e indiretti ( $O_{IA}$ ) di acquisto dell'area da trasformare che è stata finanziata dal debito.

Detti oneri finanziari vengono computati con lo stesso saggio di interesse passivo già individuato per i costi diretti ed indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare, e le modalità descritte al precedente § 4.2.11.

Anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale *f* del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (1 + 12\%) \times 60\% \times ((1 + 1,44\%)^{36/12} - 1) \times V_T;$$

$$O_{FA} = f \times V_T = 2,95\% \times V_T$$

#### 4.3.15 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al § 3.4 occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Viene pertanto preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 13-07-2022 / 14-07-2022, pari al 1,84% e si considera un rendimento netto pari a  $r = 1,61\%$ .

Il coefficiente di sconto *f* è dato dalla formula  $f = 1/q^n$ .

Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria di cui al § 4.2.11 si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato $V_M$	2.440.530,00	36	0,95321	2.326.337,60
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO <math>V_M</math></b>				<b>2.326.337,60</b>
Costo opere di idoneizzazione $C_{OI}$	98.900,00	6	0,99205	98.113,75
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	430.211,30	6	0,99205	426.791,12
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	1.003.826,38	18	0,97633	980.065,81
Oneri di urbanizzazione $O_U$	82.758,49	12	0,98416	81.447,60
30% Costi di gestione $C_G$	68.449,45	6	0,99205	67.905,28
70% Costi di gestione $C_G$	159.715,38	18	0,97633	155.934,92
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione $O_{FC}$	29.685,28	36	0,95321	28.296,31
Utile del promotore $U_P$	195.242,40	36	0,95321	186.107,01
<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI <math>C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P</math></b>				<b>2.024.661,80</b>
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area $O_{IA}$	12,00% $V_T$	0	1,00000	12,00% $V_T$
Oneri finanziari relativi al capitale area $O_{FA}$	2,95% $V_T$	36	0,95321	2,81% $V_T$
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI</b>				<b>14,81% <math>V_T</math></b>

#### 4.4 Determinazione del Valore di mercato dell'area edificabile (Varea)

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al § 3.4:

$$V_T = V_M/q^n - \{[(C_{OI}+C_{SC}+C_{SE})+(O_{UPS}+O_{CC}+O_P+C_{AL}+S_G+S_C)+O_{FT}+O_{IA}+O_{FA}]+U_P\}/q^n$$

sostituendo agli elementi  $O_{IA}$  e  $O_{FA}$  i valori in funzione di  $V_T$ , otteniamo:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n - V_T(t+f)/q^n$$

da cui deriva:

$$V_T = [V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n] / [1+(t+f)/q^n]$$

Utilizzando i valori attualizzati sopra determinati si ha:

$$V_{area} = € (2.326.337,60 - 2.024.661,80) / (1+14,81 \%) = € \mathbf{262.760,91}$$

**in c.t. € 263.000,00**

## 5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A SANITÀ S36

Come precedentemente indicato al § 3.3, al fine di determinare il valore di mercato del bene, stante la tipologia non ordinaria dello stesso e la mancanza di un mercato dinamico da prendere a confronto, l'Ufficio ha deciso di adottare il metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato.

### 5.1 Procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Secondo tale procedimento è possibile determinare il valore di mercato di un immobile in un preciso momento, sottraendo al valore di mercato a nuovo la diminuzione di valore indotta dal deterioramento fisico e dall'obsolescenza funzionale ed economica.

Il valore di mercato di un fabbricato può essere rappresentato in termini di sommatoria di tutti i costi e dei fattori necessari a produrlo:

- suolo
- fabbricato
- sistemazioni esterne
- oneri indiretti
- utile del promotore

Il seguente algoritmo:

$$VmD = CA + CC + OF + UP - \Delta$$

esprime il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato, dove:

VmD: Valore di mercato deprezzato (dato incognito);

CA: Costo di acquisto dell'area e relativi oneri;

CC: Costi di costruzione diretti e indiretti, compresi i costi di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costi di sistemazione superfici esterne;

OF: Oneri finanziari sulla quota di debito per l'area e per i costi di costruzione;

UP: Utile del promotore sui costi diretti e indiretti sostenuti per l'area e la costruzione e relativi oneri finanziari;

$\Delta$ : Deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica;

ed esplicitando:

$$VmD = (CAA + OAA) + [(OUPS + OCC) + (COI + CSC + CSE) + (CAL + SG + SC + OP)] + (OFA + OFC) + UP - (\Delta DF + \Delta OF + \Delta OE)$$

valore di mercato Deprezzato	$V_{mD}$	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione Deprezzato		
$C_A \equiv$ Costi dell'area diretti e indiretti	$C_A$	Costi di acquisto dell'area		
	$O_{aA}$	Oneri relativi all'acquisto dell'area		
$C_C$ Costi di costazione diretti e indiretti	$C_{if}$ Costi diretti (tecnic.)	$C_{OI}$	Costi delle opere di idoneizzazione dell'area	
		$C_{SC}$	Costi di costruzione del fabbricato (superfici coperte [fuori terra e interr.])	
		$C_{SE}$	Costi di sistemazione delle superfici esterne (scoperte)	
		$O_{UpS}$	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U \equiv$ Oneri di urbanizzazione
		$O_{CC}$	Contributo sul costo di costruzione	
	$C_{iC}$ Costi indiretti	$C_{AL}$	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	$C_G \equiv$ Costi di gestione dell'operazione
		$S_G$	Spese generali	
		$S_C$	Spese di commercializzazione	
		$O_P$	Oneri professionali	
		$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti relativi all'area	
$O_F \equiv$ Oneri finanziari	$O_{ff}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti relativi alla costruzione		
	$U_P$	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti per l'area e ai relativi oneri finanziari		
$U_p \equiv$ Utile del promotore	$U_{PC}$	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione ai relativi oneri finanziari		
	$\Delta \equiv$ Deprezzamento	$\Delta_{DF}$	Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)	
$\Delta_{OF}$		Deprezzamento per obsolescenza funzionale		
$\Delta_{OE}$		Deprezzamento per obsolescenza economica		

Il procedimento si applica, quindi, attraverso i seguenti passi operativi:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione
- determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area;
- calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di mercato al nuovo dell'immobile;
- deprezzamento.

## 5.2 Consistenza del bene oggetto di stima

La consistenza del bene oggetto di stima (ex poliambulatorio), come indicato al paragrafo § 1.5, è stata desunta dalle planimetrie esistenti agli atti presso il Catasto Fabbricati, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti, dei tramezzi e del vano scala; ed è pari alla somma della volumetria degli edifici indicati con il numero 1-2-3 e 4.

Quindi procedendo con i calcoli estimali otteniamo:

**Volume totale:**  $m^3 (448+4.464+6.770+536) = m^3 12.218$  in c.t.  **$m^3 12.300$**  (compresi portici e ballatoi)

**Corte pertinenziale,** come indicato al paragrafo § 2.1 è pari a  **$m^2 5.400$**  di cui  **$m^2 3.173$  a verde** e i restanti  **$m^2 2.227$  per parcheggi**, strade e spazi di manovra.

### 5.3 Tempistica dell'operazione immobiliare

Per la riproduzione a nuovo del fabbricato in oggetto, occorre ipotizzare i tempi necessari alla realizzazione *ex novo* della costruzione finita.

Ordinariamente le fasi del processo produttivo edilizio possono essere sintetizzate secondo lo schema seguente:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da ristrutturare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	$n_1 =$ mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	15
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	3
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	30

I costi dei fattori produttivi sono sostenuti nell'arco del periodo sopra individuato, mentre l'epoca della stima si colloca alla fine dell'intera operazione (n).

### 5.4 Costi tecnici di costruzione

#### 5.4.1 Costi diretti

Il costo tecnico di costruzione consta eminentemente di tre fattori produttivi, somma delle spese che un imprenditore sostiene per realizzare un fabbricato:

- costo delle opere di idoneizzazione dell'area ( $C_{OI}$ ): eventuali interventi propedeutici all'edificazione (p.es.: demolizione manufatti esistenti, opere di difesa, drenaggi, ecc.). Per quanto riscontrato in sopralluogo, l'attuale conduzione dell'area della costruzione, consente di poter trascurare i costi appena citati.
- costo di costruzione delle superfici coperte ( $C_{SC}$ ): spese da sostenere per la realizzazione della nuova costruzione, diverse a seconda del tipo di prodotto edilizio progettato (p.es.: strutture, opere murarie, impianti, finiture, ecc.);
- costi per la sistemazione delle aree esterne ( $C_{SE}$ ): opere necessarie al conseguimento della completa fruibilità e funzionalità degli spazi pertinenziali della nuova costruzione (p.es.: parcheggi, aree di manovra, camminamenti, ecc.).

Tali costi, sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione, in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e in

riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione.

Per determinare tali costi di realizzazione si sono presi a riferimento i dati raccolti nella pubblicazione specializzata edita dalla "DEI – Prezzi Tipologie Edilizie" anno di riferimento 2019.

In particolare, per il costo di costruzione delle superfici coperte "C<sub>SC</sub>", si è considerata la tipologia "Edilizia Pubblica – Scuola media – intervento F1" costo unitario €/m<sup>3</sup> 154,00 e la tipologia "Edilizia Pubblica – Scuola media superiore per 750 posti alunno – intervento F2" costo unitario €/m<sup>3</sup> 225,00. Tali valori sono stati opportunamente omogeneizzati in base alle seguenti caratteristiche: ubicazione e contesto, aggiornamento temporale, consistenza, livello qualitativo. In particolare, per quest'ultima caratteristica è stato messo in evidenza che, l'impiantistica presente in una struttura sanitaria è più complessa rispetto a quella della scuola presa a riferimento. Tale percentuale è stata ricavata mettendo a confronto gli interventi F1-F2 e D27 ricavati dal "DEI – Prezzi Tipologie Edilizie" anno di riferimento 2019.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della omogeneizzazione effettuata:

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m <sup>3</sup> )
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m <sup>3</sup> )	Tempista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m <sup>3</sup> )	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio (i)*(l)*(m)*(n)	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Edilizia Pubblica - F1	DEI	Scuola media Struttura prefabbricata	Milano	2019	17.540	10	154,00	0,90	1,00	1,15	1,04	1,10	175,33
Edilizia Pubblica - F2	DEI	Scuola Media Sup. Struttura prefabbricata	Milano	2019	24.750	16	225,00	0,90	1,10	1,15	1,14	1,10	281,78
Valore unitario €/mc												228,55	
Valore unitario in c.t. €/mc												229,00	

(1) Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale

Tale costo unitario di trasformazione pari a €/m<sup>3</sup> 229,00, si applica alla cubatura esistente pari a m<sup>3</sup> 12.300 (vedi § 5.1) per un totale di € 2.816.700.

Per il costo di trasformazione delle aree esterne "C<sub>SE</sub>" distinta in area a verde pari a m<sup>2</sup> 3.173 ed in area destinata a parcheggio, spazi di manovra e viabilità, pari a m<sup>2</sup> 2.227 si è considerato rispettivamente la tipologia "Opere Esterne – Giardino Pubblico – intervento I1" costo unitario €/m<sup>2</sup> 34,00 e la tipologia "Parcheggi – Parcheggio a raso – intervento H3" costo unitario €/m<sup>2</sup> 50,00.

Di seguito si riportano le rispettive tabelle riepilogative delle omogeneizzazioni effettuate:

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m <sup>2</sup> )
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m <sup>2</sup> )	Templista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m <sup>2</sup> )	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Opere Esterne	DEI	Tipologia I1_Giardino Pubblico	Milano	2019	10.500	6	34,00	0,90	1,20	1,00	1,08	1,10	40,39
Valore unitario €/mq												40,39	
Valore unitario in c.t. €/mq												40,00	

(1) Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale  
Tale costo unitario di trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 40,00, si applica alla superficie a verde, che risulta essere pari a m<sup>2</sup> 3.173 (vedi § 5.1) per un totale di € 126.920.

Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					Costo Unitario Omogeneizzato (€/m <sup>2</sup> )
		Tipologia	Ubicazione	Epoca	Consistenza (m <sup>2</sup> )	Templista (mesi)	Costo Unitario Rilevato (€/m <sup>2</sup> )	Ubicazione e Contesto	Consistenza	Livello Qualitativo	Coefficiente di ragguaglio	Aggiornamento Temporale (1)	
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(0) = (i)*(l)*(m)*(n)	(p)	(h)*(o)*(p)
Parcheggio a raso Strade e Marciapiedi	DEI	Tipologia H3_Parcheggio a raso	Milano	2019	17.300	10	50,00	0,90	1,20	0,90	0,97	1,10	53,46
Valore unitario €/mq												53,46	
Valore unitario in c.t. €/mq												53,00	

(1) Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale  
Tale costo unitario di trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 53,00, si applica alla superficie a parcheggio, spazi di manovra e viabilità, pari a m<sup>2</sup> 2.227 (vedi § 5.1) per un totale di € 118.031.

#### 5.4.2 Costi indiretti di costruzione

##### 5.4.2.1 Oneri di urbanizzazione (OU)

In considerazione del vincolo conformativo imposto dallo strumento urbanistico al lotto edificatorio nella zona territoriale in cui ricade l'immobile e della destinazione dello stesso (ex poliambulatori – opera pubblica) previa consultazione con i tecnici del Comune di Falconara Marittima, a norma dell'art.17, comma 3, lettera c, del DPR 380/2001, non è prevista la corresponsione di oneri e contributi.

#### 5.4.2.2 Onorari professionali (Op)

Le spese tecniche si valutano in base alle percentuali tipiche del mercato; per i costi di progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si ipotizza una quota pari all'8% del costo delle opere da eseguirsi.

#### 5.4.2.3 Spese generali e di amministrazione (Sg)

Le spese generali e di amministrazione si ipotizzano pari al 2% dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

#### 5.4.2.4 Spese di commercializzazione (Sc)

Per le spese di promozione commerciale, trattandosi di un'opera destinata a sanità, si prevede una quota minima pari all'1% dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Pertanto il costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti del fabbricato sono pari a € 3.398.433,00.

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi		0		0	0
	Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra Cscf t		229,00	mc	12300	2.816.700
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - parcheggio strade marciapiedi		53	mq	2227	118.031
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde		40	mq	3173	126.920
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		0	mq	0	0
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		0	mq	0	0
	Onorari professionali $Op = op\% \times (\sum Csc + \sum Cse)$	8%		€	3.061.651	244.932
	Spese generali e amministrazione $Sg = 2\% \times (\sum Csc + \sum Cse + \sum Ou)$	2%		€	3.061.651	61.233
	Spese di commercializzazione $Sc = 1\% \times Vm$	1%		€	3.061.651	30.617
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc ]						<b>3.398.433</b>

### 5.5 Costi diretti e indiretti per l'acquisto dell'area (CA)

I costi relativi all'area, ivi compresi gli oneri di trasferimento, si riferiscono alla quantità di superficie necessaria ad esprimere la cubatura complessiva del fabbricato da realizzare più gli eventuali accessori.

In assenza di un numero sufficiente di prezzi relativi a recenti compravendite di aree con similare destinazione urbanistica ai fini di una diretta comparazione con il lotto in oggetto, il valore di mercato, medio ordinario, è stato definito mediante il rapporto di complementarità con il costo di costruzione del fabbricato.



### 5.5.1 Rapporto di complementarietà (c) tra area e fabbricato

La determinazione del valore del fattore terra ( $V_A$ ) può avvenire, in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà tra il valore del fabbricato ( $V_m$ ) e il valore del lotto di pertinenza.

La percentuale  $p\%$  di valore dell'immobile intero (suolo + fabbricato) imputabile all'area, sarà dedotta mediante il c.d. "rapporto di permuta", calcolato sul valore di riproduzione a nuovo del fabbricato.

Il rapporto di complementarietà ( $c$ ) tra valore del fabbricato e valore del suolo dipende dalla percentuale  $p\%$ , secondo il calcolo seguente:

$$V_m = V_A + V_F$$

e, per quanto sopra descritto:

$$V_A = V_m \times p \% [1]$$

Pertanto:  $V_F = V_m - (V_m \times p \%)$

quindi:  $V_F = V_m \times (1 - p\%)$  da cui:  $V_m = V_F / (1 - p\%)$

e dalla [1]  $V_A = V_F \times p \% / (1 - p\%)$

in cui:  **$p \% / (1 - p\%) = c$  rapporto di complementarietà**

La percentuale  $p\%$  esprime la quota parte di valore dell'area edificabile in quanto porzione dell'insieme suolo-fabbricato; tale percentuale dipende dalla localizzazione dell'immobile ed è maggiore in ambiti di consolidato assetto urbanistico, dove la rendita di posizione di un immobile è più elevata.

### 5.5.2 Determinazione percentuale $p\%$

Nel caso specifico, come già indicato al paragrafo § 2.1, l'oggetto della presente valutazione è un terreno destinato a sanità con già la presenza di un edificio con destinazione pubblica sanità (ex poliambulatorio).

In base alla letteratura tecnica estimale, tali tipologie di terreni, se non aventi potenzialità edificatoria diretta ed indiretta e maggiormente se aventi vocazione ad essere oggetto di procedura espropriativa, sono comunemente valutati sul libero mercato in misura percentuale sulla base del valore unitario di mercato della tipologia di terreni edificabili più conosciuti nella zona.

L'indice percentuale è influenzato da molteplici fattori, tra cui l'individuazione dei soggetti interessati all'acquisto di tale tipologia d'area ed il valore di una ipotetica indennità d'esproprio.

In questi casi gli immobili sono valutati in base alle caratteristiche del mercato dei terreni vincolati, che in alcuni casi è da equipararsi al cosiddetto "valore di attesa".

Per la valutazione dei terreni vincolati e del relativo valore di attesa, si valuta il tipo di domanda sul mercato immobiliare dei beni, posto che i soggetti interessati possano essere di tre categorie:

- soggetti interessati alla produzione, gestione o locazione di beni immobili a carattere "sociale" d'interesse pubblico o semipubblico su iniziativa privata o pubblica;
- soggetti interessati all'acquisizione di aree a standard in luogo della loro cessione o monetizzazione, in funzione di un altro intervento in atto ed in maggior modo redditizio (stipula di accordi di programma, convenzioni, ecc.);
- soggetti interessati alla sola acquisizione di una posizione di rendita, a lungo termine ed alto rischio d'impresa, anticipando, in senso fortemente speculativo, l'espansione del tessuto urbano e lo sviluppo futuro del micro e macro intorno.

Nella fattispecie in esame, ci si riconduce alla prima categoria sopra richiamata.

Si addivene pertanto alla valutazione del più probabile costo di acquisto dell'area adottando il criterio del valore dei terreni vincolati, tenuto conto che trattasi di terreno che nello strumento urbanistico vigente ha comunque una sua potenzialità edificatoria anche se limitatamente alle destinazioni ammesse nella zona.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore venale con riferimento ai prezzi unitari desunti da indagini di mercato di aree edificabili. Il criterio del valore di terreni vincolati risulta applicabile sia nell'ipotesi di soggetti interessati all'acquisizione di aree ad attrezzature e servizi nella posizione di acquisire tali aree in funzione di un altro intervento in atto o da attuarsi, sia nell'ipotesi di un operatore che sfrutti il valore di attesa.

Tale valore del terreno vincolato si inserisce in un range tra un 1/2 ed 1/3 del valore del terreno destinato ad una edificazione residenziale libera:

(1/2) Valore del terreno residenziale libero	>	Valore del terreno vincolato	>	(1/3) Valore del terreno residenziale libero
---	---	---------------------------------	---	---

Il valore del terreno vincolato sarà prossimo al valore minimo nel caso di difficile trasformazione, gestione o locazione a terzi, mentre sarà più prossimo al valore maggiore nel caso di facile trasformazione, gestione o locazione a terzi.

Con tali premesse, per omologia tipologica, visto il contesto di localizzazione del lotto, ai fini del calcolo preposto, si ipotizza una destinazione virtuale di edificabilità residenziale.

In particolare si farà riferimento al valore del terreno con destinazione residenziale, che confina con l'area oggetto di stima, del quale abbiamo determinato in precedenza il valore (vedi paragrafo § 4.1.11).

Successivamente si determinerà l'importo del terreno a destinazione sanità il quale, vista la posizione geografica ed il bacino d'utenza, sarà pari ad 1/2 del valore sopra rilevato per i terreni edificabili a residenza libera.

In base alla letteratura tecnica estimale, il valore "dell'incidenza area" nel nostro caso "p%", è stimato come quota % (incidenza area) del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$I_a = (V_a / V_{mp})$$

"V<sub>a</sub>" = valore dell'area (vedi paragrafo § 4.3);

"V<sub>mp</sub>" = valore di mercato post trasformazione (vedi paragrafo § 4.1.11);

"I<sub>a</sub>" = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione.

Pertanto procedendo con i calcoli estimali otteniamo:

$$I_a = (V_a / V_{mp}) \times 1/2 \times 100 = (262.760,91 / 2.440.530,00) \times 1/2 \times 100 = 5,38\% \text{ in c.t. } \mathbf{5,5\%}$$

### 5.5.3 Calcolo del costo dell'area

Applicando il rapporto di complementarietà al costo di costruzione a nuovo del fabbricato definito al paragrafo 5.4 in € 3.398.433,00 rapportato alla cubatura catastale del *subjet* (m<sup>3</sup> 12.300) si ottiene il corrispondente valore unitario del suolo:

$$c = p \% / (1 - p\%) = 5,5\% / (1 - 5,5\%) = 5,82\%$$

$$C_{AA} = € 3.398.433,00 \times 5,82\% = \mathbf{€ 197.789,00}$$

### 5.5.4 Oneri relativi al capitale area

Gli oneri relativi al trasferimento dell'area si computano in percentuale sul valore relativo; si ipotizza che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota 9%, compensi notarili pari al 2%, e le spese accessorie pari all'1%.

$$O_{AA} = 12\% \times C_{AA} = 12\% \times € 197.789,00 = \mathbf{€ 23.735,00}$$

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota %	Valore unitario	unità di misura	quantità	Costo €
COSTI	Costo acquisto area Cac	5,82%		€	3.398.433	197.789
ONERI	Oneri acquisto area Oac	12%		€	197.789	23.735
costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						<b>221.523</b>

## 5.6 Oneri finanziari sui costi finanziati da capitale di debito

Ipotizzando una operazione immobiliare eseguibile in 30 mesi, condotta da un operatore ordinario del settore, si ipotizza l'utilizzo del capitale proprio per una quota pari al 40% e il ricorso al credito fondiario-edilizio per il rimanente 60% ("d" – quota di indebitamento).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi; tale dato viene reperito direttamente dal sito della Banca d'Italia che indica per il mese di Giugno 2022 (ultimo rilevato) un tasso di interesse pari a 1,4431 % in c.t. 1,44 %. La cadenza ipotizzata scandisce, inoltre, l'erogazione dei capitali ed i relativi oneri finanziari. La sezione ONERI FINANZIARI definisce l'andamento temporale e l'accumulazione finale degli oneri finanziari relativi ai costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito.

ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d	Oneri finanziari €
Oneri finanziari Area	$O_{fa} = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	221.523	1,44%	30	60%	4.837
Oneri finanziari Fabbricato	$O_{ff} = (C_{tf}) d [(1+r)^n - 1]$	3.398.433	1,44%	8	60%	19.528
ONERI FINANZIARI [ $O_f = O_{fa} + O_{ff}$ ]						<b>24.365</b>

## 5.7 Utile dell'imprenditore sul valore del prodotto edilizio finito

L'utile del promotore è costituito da una quota percentuale del valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione del fattore terra.

Per il caso in esame, considerato che il committente è pubblico (ESACRI) e che l'affidamento delle opere pubbliche avviene tramite procedura concorsuale di evidenza pubblica, azzerati i rischi della vendita e della scelta della destinazione d'uso più conveniente, si ipotizza un margine di profitto dell'imprenditore sensibilmente ridotto: 5% dei costi diretti e indiretti e degli oneri finanziari.

UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Oneri finanziari €	costi e oneri fin. €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$U_{pa} = p (Ca + O_{fa})$	221.523	4.837	226.360	5,0%	11.318
Sul costo Fabbricato e relativi oneri	$U_{pf} = p (C_{tf} + O_{ff})$	3.398.433	19.528	3.417.961	5,0%	170.898
utile del promotore [ $U_p = U_{pa} + U_{pf}$ ]						<b>182.216</b>

## 5.8 Valore di riproduzione a nuovo

Il valore di riproduzione a nuovo è pertanto pari a:

$$V_{mD} = CA + CC + OF + UP = € 221.523 + € 3.398.433 + € 24.365 + € 182.216 = \mathbf{€ 3.826.537,00}$$

## 5.9 Determinazione del costo di deprezzamento

Il valore economico di un fabbricato in un momento successivo della sua vita utile è costituito dal valore di mercato a nuovo ridotto di una quota proporzionale alla perdita di valore economico indotta dalla vetustà e dell'obsolescenza.

Analogamente, il "costo deprezzato" di un fabbricato esistente, sovente obsoleto tecnicamente ed economicamente, è pari al costo di riproduzione a nuovo dello stesso, diminuito dei costi necessari per le opere di ristrutturazione.

### 5.9.1 Deprezzamento fisico, funzionale ed economico

Il valore a nuovo del fabbricato viene deprezzato tenendo conto della vetustà e dell'obsolescenza, mediante il calcolo di un opportuno coefficiente  $\Delta$  (di deprezzamento) espresso in termini percentuali ( $\delta$ ) del valore di mercato a nuovo:

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

dove:

- $V_d$ : Valore di mercato deprezzato del solo fabbricato;
- $V_n$ : Valore di mercato a nuovo del solo fabbricato (determinato sinteticamente);

Il deprezzamento è il risultato della combinazione dei tre fattori:

- deterioramento fisico
- obsolescenza funzionale
- obsolescenza economica

Il deterioramento fisico costituisce una quota del deprezzamento dell'immobile rinvenibile nelle componenti edilizie (strutture, finiture e impianti), dovuto al tempo dell'usura.

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare).

### 5.9.2 Calcolo del più probabile valore deprezzato ( $V_d$ )

Per il caso in esame, avuto riguardo dell'epoca di costruzione (1963 - 1967), stante le condizioni di manutenzione descritte nei paragrafi precedenti, risulta praticabile l'applicazione della formula empirica proposta dall'U.E.E.C.

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà può essere desunto dalla formula seguente:

$$D = (((A_j + 20)^2 / 140) - 2,86) \times \gamma_i$$

dove:

**D** = deprezzamento percentuale del valore a nuovo del solo fabbricato;

**A** = rapporto tra l'età (vita trascorsa in anni, espressa in percentuale) e la durata prevista della categoria (vita utile), espresso in percentuale.

Per ogni categoria di componenti edilizi sarà:  $A_j = (t_i / n_i) \times 100$

**n<sub>i</sub>** = vita utile economica della i-esima categoria di opera del fabbricato, coincidente con il tempo in cui gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria mantengono o aumentano il valore del fabbricato.

**t<sub>i</sub>** = età legata alle condizioni manutentive effettive all'epoca della valutazione;

**γ<sub>i</sub>** = incidenza percentuale del costo dell'i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

In armonia con i dati reperibili in letteratura, per il tipo edilizio oggetto della presente valutazione si ipotizzano le seguenti quote di deprezzamento:

- per le strutture una vita utile di 100 anni e una vita trascorsa di 57;
- per gli impianti una vita utile di 20 anni e una vita trascorsa di 20;
- per le finiture una vita utile di 30 anni e una vita trascorsa di 30;

Per il periodo di esercizio (vita trascorsa), si prende a riferimento, come data inizio quella di presentazione delle planimetrie 1965, non avendo altre notizie in merito e data fine l'attualità 2022.

Per l'incidenza  $\gamma$  per categoria di opere si ipotizza la seguente ripartizione:

<b>F1 – Scuola media</b>				Incidenze per categorie di opere		
(Prezzi Tipologie Edilizie 2019 - DEI Tipografia del genio civile)				γ		
Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	Strutture	impianti	finiture
1	Fondazioni	202.293,00	7,50%	7,50%		
2	Strutture prefabbricate	888.899,00	32,94%	32,94%		
3	Strutture in opera	95.164,00	3,53%	3,53%		
4	Vespai e massetti	43.839,00	1,62%	1,62%		
5	Copertura e impermeabilizzazione	162.699,00	6,03%	6,03%		
6	Tavolati e rasature	167.406,00	6,20%	6,20%		
7	Sottofondi, pavimenti e zoccolini	153.590,00	5,69%			0,0569
8	Rivestimenti	56.959,00	2,11%			0,0211
9	Opere in pietra naturale	5.402,00	0,20%			0,002
10	Porte interne	38.745,00	1,44%			0,0144
11	Opere in alluminio e cristalli	257.014,00	9,53%			0,0953
12	Opere in ferro	8.488,00	0,31%			0,0031
13	Tinteggiature e verniciature	71.470,00	2,65%			0,0265
14	Tubi e canne	39.826,00	1,48%			0,0148
15	Impianto elettrico	128.352,00	4,76%		0,0476	
16	Impianto idrosanitario, antincendio	137.305,00	5,09%		0,0509	
17	Impianto riscaldamento	202.216,00	7,49%		0,0749	
18	Impianto elevatori	38.591,00	1,43%		0,0143	
	<b>Costo Totale</b>	<b>2.698.258,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,82%</b>	<b>18,77%</b>	<b>23,41%</b>

Quota di deprezzamento per categoria:

DEPREZZAMENTO		età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t / n %	incidenza γ	quota δ
quota deprezzamento strutture	$\delta s = [(A s + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma s$	57	100	57%	58%	22,90%
quota deprezzamento finiture	$\delta f = [(A f + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma f$	30	30	100%	23%	23,00%
quota deprezzamento impianti	$\delta i = [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma i$	20	20	100%	19%	19,00%
<b>QUOTA DEPREZZAMENTO TOTALE</b>	$\delta_{tot} = \sum [(A i + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma$					<b>64,90%</b>

La quota di deprezzamento fisico si applica alla sola quota di valore a nuovo del fabbricato, escludendo le voci relative ai costi dell'area, pari quindi a € 3.588.859. Pertanto il deprezzamento fisico è pari a € 2.329.169,00.

L'obsolescenza funzionale è pari a zero, in quanto l'immobile una volta ristrutturato è in grado di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

L'obsolescenza economica è pari a zero in quanto questa tipologia di bene, (ex poliambulatori) è difficilmente influenzabile da cause esterne all'immobile.

Per quanto sopra il più probabile valore deprezzato attuale del fabbricato  $V_d$  :

$$V_d = V_n - \Delta = € 3.826.537,00 - € 2.329.169,00 = € 1.497.368,00$$

in c.t. **€ 1.500.000,00**

## **6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A VERDE S107**

Come già indicato in precedenza al paragrafo § 3.3, durante il colloquio intercorso con i tecnici del comune di Falconara Marittima il giorno del sopralluogo (30/06/2022), si è constatato che, l'incremento di cubatura del 20% prevista nell'area a destinazione residenziale che ricade nell'UA49 è possibile solamente grazie al fatto che all'interno dell'UA49 è presente l'area S107 – verde attrezzato.

Per meglio dire, l'impresa che realizzerà il nuovo edificio residenziale con una volumetria incrementata del 20%, lo potrà fare solamente se realizzerà all'interno dell'area S107 un percorso pedonale pubblico che collegherà Falconara Bassa con Falconara Alta, a scomputo degli oneri primari.

Pertanto, in conclusione, il valore dell'area S107 – verde attrezzato, sarà pari al valore dell'incremento del 20% della cubatura esistente nell'UA49.

Quindi, procedendo con i calcoli estimali otteniamo:

- Varea UA49 (vedi § 4.3): € 262.760,91;
- Cubatura esistente (vedi § 4.1.1):  $m^3 1.978$ ;
- Cubatura totale (vedi § 4.1.1):  $m^3 2.967$ ;
- Incremento cubatura del 20%:  $m^3 1.978 \times 20\% = m^3 396$ ;
- Valore area S107:  $(€ 262.760,91 / m^3 2.967) \times m^3 396 = € 35.070,21$   
In c.t. **€ 35.000,00**

Si precisa che il valore ricavato pari a € 35.000,00, in base a quanto esplicitato sopra, è da considerarsi compreso nel valore determinato dell'UA49.

Ne consegue che il valore dell'UA49 è pari a:  
 $€ (263.000,00 - 35.000,00) = € 228.000,00$

## **7 ALEA ESTIMALE**

Si evidenzia che alla presente relazione, basata su specifiche ricerche di mercato e su specifici criteri di valutazione, viene attribuita un'alea estimale pari al 15%.



## CONCLUSIONI

L'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana – in liquidazione coatta, con nota prot. n. 275 del 17/01/2022, acquisita da questa Agenzia al Prot. n. 4232/22, ha richiesto a questo Ufficio di determinare il valore di mercato del compendio immobiliare sito nel comune di Falconara M.ma, via Pergoli n°7, distinto al Catasto Fabbricati con foglio 5, mappale 587, subalterni 1-2-3-4 (graffati), categoria B/2 e al Catasto Terreni al foglio 5, mappale 248.

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima:

Per la valutazione dell'area UA49 a destinazione residenziale, la mancanza di un mercato sufficientemente dinamico e trasparente di terreni edificabili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha reso opportuno utilizzare il valore di trasformazione come procedimento di stima del valore di mercato per la valutazione del terreno a destinazione residenziale. Per la determinazione del valore del bene trasformato si è proceduto attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico, derivato dall'MCA (Market Comparison Approach). Operativamente si è reso necessario ipotizzare un immobile derivante dalla trasformazione del terreno oggetto di stima, da prendere a riferimento per la comparazione. Si è poi eseguita l'analisi di un campione di immobili composto da dati desunti da compravendite di fabbricati assimilabili per tipologia ed ubicazione, per quanto possibile, all'unità "Tipo" residenziale, ipotizzata realizzabile sul terreno suscettibile alla trasformazione. Successivamente si è proceduto alla determinazione analitica di tutti i costi diretti, indiretti e relativi oneri finanziari necessari alla trasformazione del bene in argomento.

Per la valutazione del compendio immobiliare destinato a sanità, essendo un tipo di fabbricato poco frequente nel tessuto urbano, per il quale non esiste un mercato dinamico per le compravendite, si è utilizzato il costo di riproduzione deprezzato, metodologia imperniata sul principio di sostituzione. La metodologia indiretta del costo di riproduzione deprezzato si basa sull'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla realizzazione del bene (stima parametrica). Il deprezzamento incide soltanto sulla parte del costo di ricostruzione delle opere edili e non anche sulla parte che si riferisce al bene naturale costituito dall'area di pertinenza, il cui valore non degrada né per vetustà né per obsolescenza. Il valore a nuovo del fabbricato, al netto del valore del lotto calcolato mediante il rapporto di complementarietà tra area e fabbricato, viene deprezzato dell'importo corrispondente ai costi necessari alla ricostruzione.

Il valore dell'area "S107 – verde attrezzato", in base alle N.T.A. vigenti, è stato determinato equiparandolo all'incremento del 20% della cubatura esistente nell'UA49.

Al termine del processo estimativo si sono determinati i seguenti valori, pari in c.t. a:

**Area residenziale UA49**  
**€ 228.000,00**  
**(Euro duecentoventottomila/00)**

**Compendio immobiliare S36**  
**€ 1.500.000,00**  
**(Euro unmilione cinquecentomila/00)**

**Area a verde S107**  
**€ 35.000,00**  
**(Euro trentacinquemila/00)**

Si precisa che la presente stima viene fornita esclusivamente secondo il fine indicato al paragrafo 3.1 ed è escluso ogni altro tipo di utilizzazione.

Ritenuto espletato l'incarico di cui l'Accordo di Collaborazione Prot. 51366 del 02-05-2022, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

Ancona, lì 26-09-2022

IL RESPONSABILE TECNICO  
Novella Mengoni  
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PROVINCIALE TERRITORIO  
Mario Balestra  
(firmato digitalmente)

#### **ELENCO ALLEGATI**

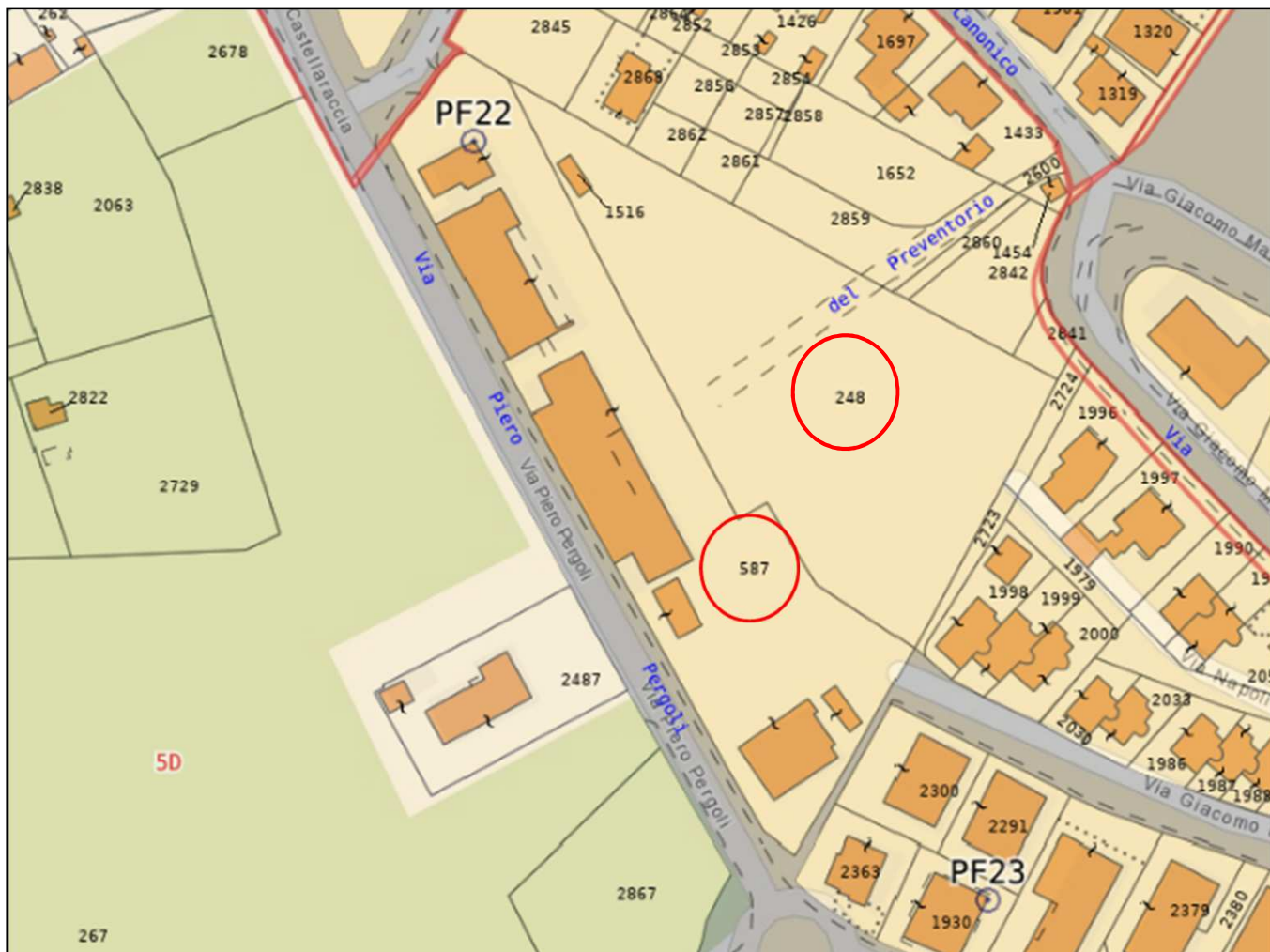
Alla presente si allegano n. **5** documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

## ALLEGATI

---

- 1** inquadramento catastale
- 2** inquadramento toponomastico
- 3** inquadramento urbanistico
- 4** documentazione fotografica
- 5** tabelle valutative MCA
  - 5.1** scheda riepilogativa dati
  - 5.2** tabella di omogeneizzazione
  - 5.3** tabella dei dati (sales summary grid)
  - 5.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
  - 5.5** tabella di valutazione (sales adjustment grid)



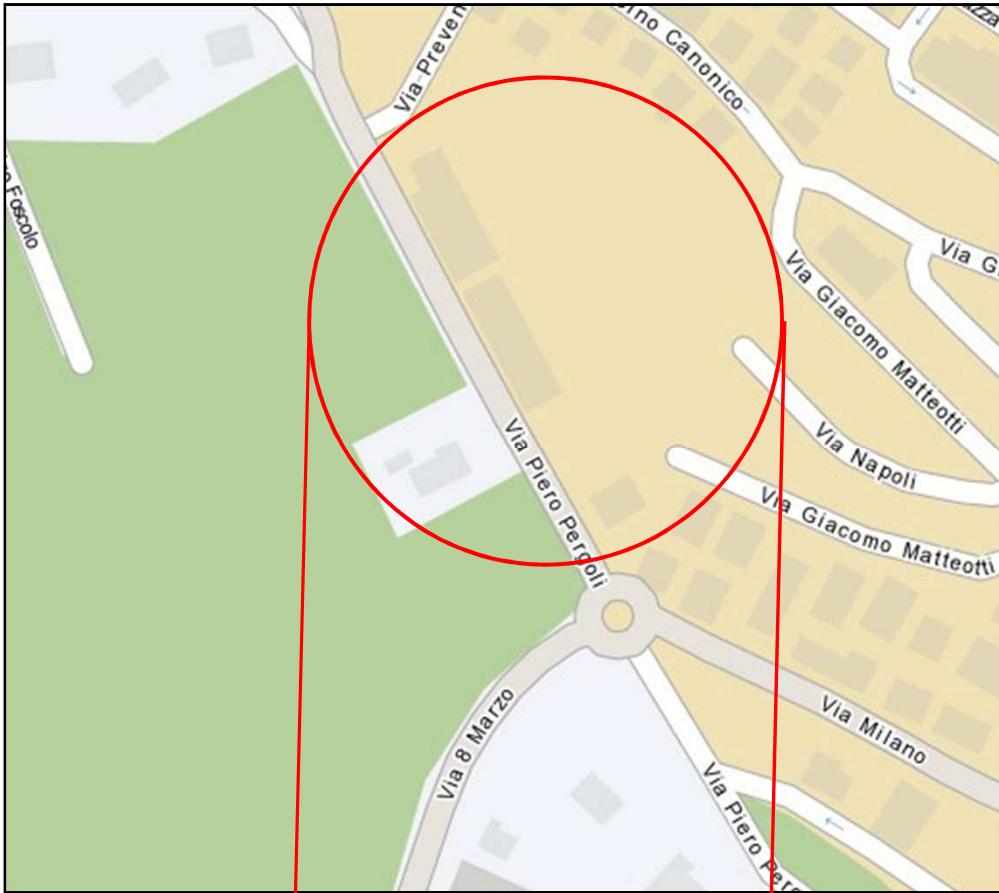
Catasto Terreni comune di Falconara M.ma  
Foglio 5 Particella 248-587

INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO  
N° 1

Scala //

data  
Settembre 2022



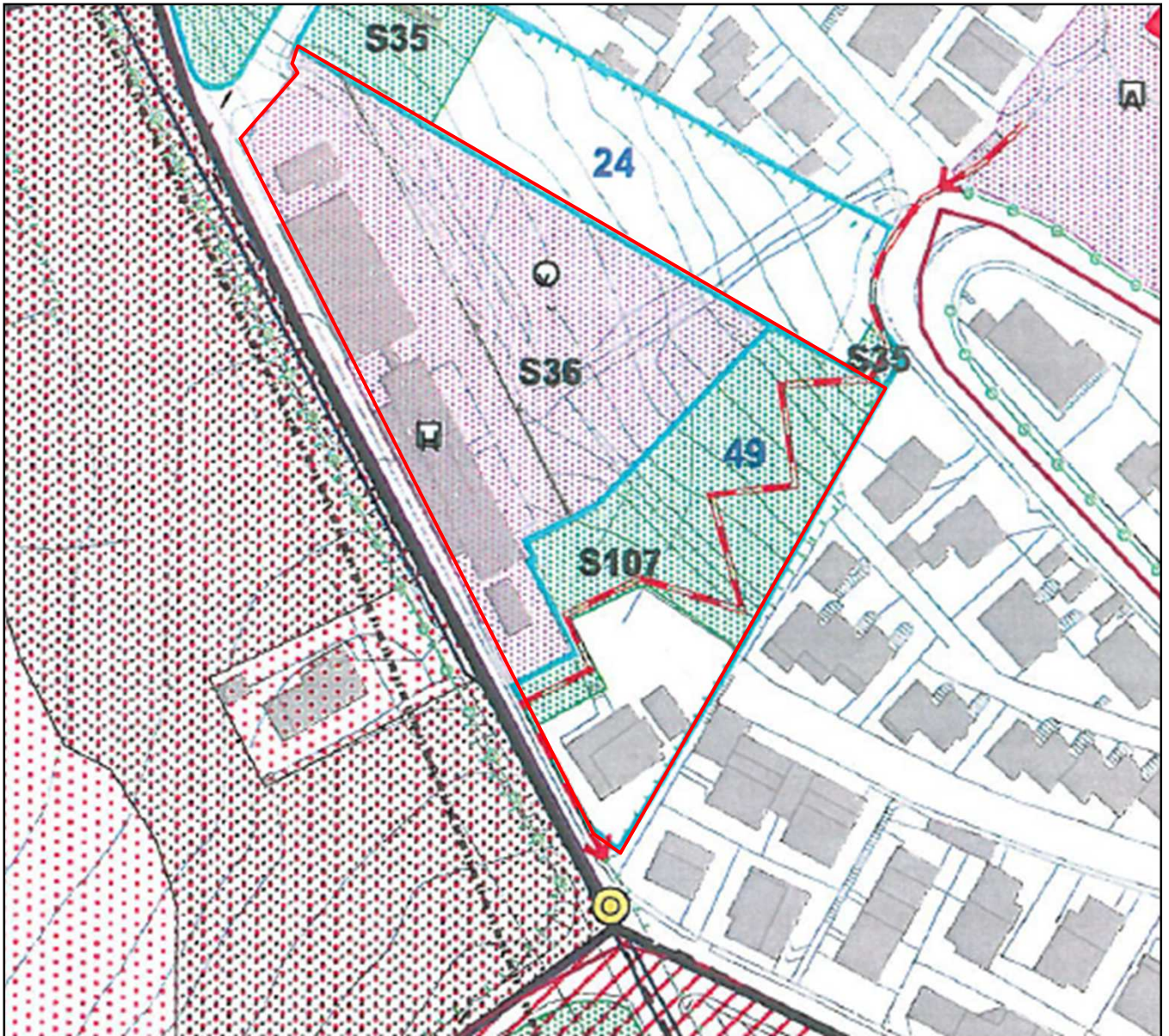
Comune di Falconara Marittima:  
Via Pergoli, n°7


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO  
N°2

Scala

data  
Settembre 2022




**COMUNE DI FALCONARA M.M.A**  
 Provincia di Ancona  
 Settore Assetto e Tutela del Territorio

Il Sindaco  
*Goffredo Brandoni*

Il Segretario Generale  
*Dot.ssa Patrizia Barbetti*

Il Dirigente III Settore - Assetto e Tutela del Territorio  
*Arch. Francesca Sorbati*

**VARIANTE AL PRG**  
**UNITA' AREA 24-S35 e S36**  
**(via Pergoli – via Canonico)**

**03\_ ELABORATI DI PRG**  
**(Stato Vigente e di Variante)**  
*Adeguato alle prescrizioni Provincia*  
*D.D. 153/09 e D.D. 226/09*

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO  
N°3

Scala

data  
Settembre 2022

## AREA A VERDE



## EDIFICIO 1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4

EDIFICIO 2 E 3



BALLATOIO TRA EDIFICIO 3 E 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N° 4	



## EDIFICIO 4



## EDIFICIO 5



DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI**

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)	
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
fonte (diretta: atto di compravendita C/V) (indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			Atto C/V Rep.20035/9273 12/05/2022	Atto C/V Rep. 11145/6569 30/03/2022	Atto C/V Rep.25979/19434 07/04/2022	Atto C/V 11185/6596 22/04/2022	Atto C/V Rep. 11289/6665 15/06/2022	Abit. Civile	
prezzo/valore			135.000,00	180.000,00	237.000,00	255.000,00	160.000,00		
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Umbria	Via L. Da Vinci	Via Liguria	Via L. De Bosis	Via Emilia	via G. Pergoli	
		n° civico		6	10	40	17/A	1	7
	identificativi catastali	foglio		6	5	6	5	6	5
		particella		1109	1969	2242	2847	1728	587
	subalterno		19 e 15	11 e 6	4 e 3	8 e 7	38 e 39 e 1	1-2-3-4	
epoca dato	semestre		1	1	1	1	1	2	
	anno		2022	2022	2022	2022	2022	2022	
zona OMI	denominazione		C2	C2	C2	C2	C2	C2	
	tipologia edilizia		abit. Civile	abit. Civile	abit. Civile	abit. Civile	abit. Civile	abit. Civile	
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
		valore massimo €/mq	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata/normale							
		normale	X	X	X	X			
		normale/ricercata					X	X	
	tipologia architettonica	economica							
		civile	X	X	X	X	X	X	
		signorile							
	stato manutentivo	scadente							
		normale	X	X	X		X		
		ottimo				X		X	
	unità immobiliare	superfici (m <sup>2</sup> )	superfici coperte	80	124	156	113	92	109
balconi e terrazze								25	
cantine e soffitte							5	16	
cantine e soffitte comunicanti									
corte esclusiva									
autorimessa pertinenziale			20	14	32	29	18	20	
posto auto scoperto									
posto auto coperto									
<b>consistenze ragguagliate</b>		<b>90</b>	<b>131</b>	<b>172</b>	<b>128</b>	<b>102</b>	<b>131</b>		
livello di piano		con ascensore	X	X		X	X	X	
		senza ascensore			X				
		piano	2	1	1	2	T	1	
		ultimo attico							
orientamento prevalente		Nord							
		Nord-Est / Nord-Ovest							
		Est / Ovest		X	X	X	X	X	
		Sud-Est / Sud-Ovest	X						
qualità dell'affaccio prevalente		scadente							
		normale	X	X	X	X	X	X	
		ottimo							
stato manutentivo	scadente								
	mediocre								
	normale	X	X	X		X			
	buono								
	ottimo				X		X		
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI		

**TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'**

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		C2	C2	C2	C2	C2		
Prezzo rilevato (€)		135.000,00	180.000,00	237.000,00	255.000,00	160.000,00	V <sub>OMI</sub> min	1.000,00
							V <sub>OMI</sub> max	1.450,00
							C' (€/m <sup>2</sup> )	
							costo da scadente a normale	500,00
							C"	500,00
							costo da normale a ottimo	
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		135.000,00	180.000,00	237.000,00	255.000,00	160.000,00		
semestre OMI		1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	1/2022	epoca stima	2/2022
epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca del comparabile)	1.225,00	1.225,00	1.225,00	1.225,00	1.225,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.225,00
	coefficiente d'epoca Ke $V_{OMI} \text{ epoca stima subject e zona comparabile} / V_{OMI} \text{ epoca e zona comparabile}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/m <sup>2</sup> ) (zona comparabile ed epoca stima)	1.225,00	1.225,00	1.225,00	1.225,00	1.225,00	-	-
	coefficiente di zona KI $(V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile riferiti al semestre dell'epoca della stima})$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
consistenza superficie ragguagliata S <sub>T</sub> (m <sup>2</sup> )		90	131	172	128	102	131	
prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> ) $P_{CI} = P_{CI} / S_{TCI}$		1.500,00	1.374,05	1.377,91	1.992,19	1.568,63	prezzo minimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ min} - C'$	500,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m <sup>2</sup> ) $P'_{CI} = P_{CI} \times Ke \times KI$		1.500,00	1.374,05	1.377,91	1.992,19	1.568,63	prezzo massimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ max} + C''$	1.950,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{CI} = P'_{CI} \times S_{TCI}$		135.000,00	180.000,55	237.000,52	255.000,32	160.000,26		
dato ammissibile ( si / no )		SI	SI	SI	NO	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA S	
					Ca	Cb	Cc	NON valido	Ce		
ambito	n°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	<i>degradata/normale</i>	0		1	1	1	-	2	2
			<i>normale</i>	1							
			<i>normale/ricercata</i>	2							
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	0		1	1	1	-	1	1
			<i>civile</i>	1							
			<i>signorile</i>	2							
	C3	stato manutentivo dell'immobile	<i>scadente</i>	0		1	1	1	-	1	2
			<i>normale</i>	1							
			<i>ottimo</i>	2							
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		m <sup>2</sup>		90	131	172	-	102	131
	C5	livello di piano	<b>ascensore</b>	<b>si</b>	<b>no</b>	7	6	6	-	3	6
			<i>seminterrato</i>	0	0						
			<i>terra</i>	3	3						
			<i>rialzato</i>	5	5						
			<i>primo</i>	6	6						
			<i>secondo</i>	7	5						
			<i>intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i>	8	7 - n						
	<i>ultimo (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i>	9	8 - n								
	C6	orientamento prevalente	<i>Nord</i>	0		3	2	2	-	2	2
			<i>Nord-Est / Nord-Ovest</i>	1							
			<i>Est / Ovest</i>	2							
			<i>Sud-Est / Sud-Ovest</i>	3							
<i>Sud</i>			4								
C7	qualità dell'affaccio prevalente	<i>scadente</i>	0		1	1	1	-	1	1	
		<i>normale</i>	1								
		<i>ottimo</i>	2								
C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	0		2	2	2	-	2	4	
		<i>mediocre</i>	1								
		<i>normale</i>	2								
		<i>buono</i>	3								
		<i>ottimo</i>	4								

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. $K_C$	Ca	Cb	Cc	NON valido	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,050	6.750,00	9.000,03	11.850,03	-	8.000,01
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,098	13.230,00	17.640,05	23.226,05	-	15.680,03
	C3	stato manutentivo dell'immobile	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,050	6.750,00	9.000,03	11.850,03	-	8.000,01
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times p_{c_{min}}$	€/mq	1,00	1.374,05	1.374,05	1.374,05	-	1.374,05
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	0,031	4.185,00	5.580,02	7.347,02	-	4.960,01
	C6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	0,022	2.970,00	3.960,01	5.214,01	-	3.520,01
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	0,052	7.020,00	9.360,03	12.324,03	-	8.320,01
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C8} \times S_{TS}$	€	250,00	32.750,00	32.750,00	32.750,00	-	32.750,00

# TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE									IMMOBILE IN STIMA S		
			Ca		Cb		Cc		NON valido		Ce			
ambito	N°	nome	quantità o punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	1	6.750,00	1	9.000,03	1	11.850,03	-	-	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-	-	0	0,00		
	C3	stato manutentivo dell'immobile	1	6.750,00	1	9.000,03	1	11.850,03	-	-	1	8.000,01		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	41	56.336,05	0	0,00	-41	-56.336,05	-	-	29	39.847,45		
	C5	livello di piano	-1	-4.185,00	0	0,00	0	0,00	-	-	3	14.880,02		
	C6	orientamento prevalente	-1	-2.970,00	0	0,00	0	0,00	-	-	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-	-	0	0,00		
	C8	stato munutentivo dell'unità immobiliare	2	65.500,00	2	65.500,00	2	65.500,00	-	-	2	65.500,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta Pi$		128.181,05		83.500,06		32.864,00		-		128.227,49			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) $P_{Ci}$		135.000,00		180.000,55		237.000,52		-		160.000,26			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$		263.181,05		263.500,61		269.864,52		-		288.227,75			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		2.009,02		2.011,46		2.060,03		-		2.200,21		p medio	2.070,18
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-2,95%		-2,84%		-0,49%				6,28%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		2.009,00		2.011,00		2.060,00				2.200,00		$p_s = p_{medio}$	2.070,00
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-2,95%		-2,85%		-0,48%				6,28%		$P_s$	271.170,00