

oggetto

**Relazione di stima dell'area edificabile sita in Via
San Bernardino del Comune di Agugliano, snc - An**

Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Provinciale - Territorio

Via Palestro, 15 - 60122 Ancona - TEL.: 071-99492 - PEC: dp.ancona@pce.agenziaentrate.it - E-mail: dp.ancona@agenziaentrate.it



committente

COMUNE DI AGUGLIANO
IV Settore Tecnico - Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente
Via Leopardi, 5 - 60020 Agugliano

Relazione di stima dell'area edificabile sita in Agugliano, via San Bernardino da Siena, snc

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche del bene da stimare	3
1.3 Attuale utilizzo del bene	4
1.4 Identificazione catastale.....	4
1.5 Consistenza.....	4
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	4
2.1 Descrizione urbanistica	4
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	4
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
3.1 Scopo della stima.....	5
4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	5
4.1 Andamento generale	5
4.2 Segmento di mercato	6
5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	7
5.1 Metodologia estimativa del valore di trasformazione	8
5.2 Tempistica della trasformazione	9
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA.....	11
6.1 Determinazione del valore del bene trasformato.....	11
6.1.1 Consistenza del bene trasformato.....	11
6.1.2 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA).....	12
6.1.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA.....	13
6.1.4 Costituzione del campione	14
6.1.5 Indicatori di mercato.....	15
6.1.6 Stima dell'immobile	15
6.1.7 Scheda riepilogativa dati	15
6.1.8 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità	16
6.1.9 Tabella dei dati (sales summary grid)	17
6.1.10 Tabella dei prezzi marginali (adjustments).....	17
6.1.11 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa	18
6.1.12 Valore del bene trasformato.....	19
6.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione.....	19
6.2.1 Costo di idoneizzazione area	19
6.2.2 Costo di trasformazione.....	20
6.2.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne.....	20
6.2.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	20
6.2.5 Contributo sul costo di costruzione	21

6.2.6	Onorari professionali.....	21
6.2.7	Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi.....	21
6.2.8	Spese generali.....	21
6.2.9	Spese di commercializzazione.....	22
6.2.10	Tabella riepilogativa di calcolo.....	22
6.2.11	Oneri finanziari sui costi di trasformazione.....	22
6.2.12	Utile del promotore.....	24
6.2.13	Oneri relativi al bene da trasformare.....	24
6.2.14	Attualizzazione dei ricavi e dei costi.....	24
6.3	Valore dell'area.....	25
	Alea estimale.....	26
	Conclusioni.....	26

PREMESSA

Il Comune di Agugliano, con nota n. 6220 del 13/07/2015 ha richiesto a questo Ufficio di redigere la perizia di stima dell'area sita in Agugliano, via San Bernardino snc, distinta al Catasto Terreni con il foglio 22, mappale 858.

L'accordo di collaborazione debitamente compilato e sottoscritto dal Comune è stato ricevuto da quest'Ufficio e quindi protocollato in data 01/08/2016 con il n. 39745.

Al fine di procedere alla valutazione richiesta si è provveduto a compiere il sopralluogo in data 29/09/2016 per rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Si sono inoltre svolte le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Le ricerche sono state completate consultando presso questo Ufficio gli atti ipocatastali e, presso il Comune di Agugliano, le vigenti norme urbanistiche.

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

L'area è sita all'estrema periferia del nucleo abitato di Agugliano, su via San Bernardino da Siena, lungo la strada che conduce a Polverigi in zona residenziale di espansione. Quest'ultima è interessata infatti dalla lottizzazione denominata "IP 24 - San Bernardino", attualmente in continua evoluzione: le strade, le aree verdi, i parcheggi, ecc., si presentano non ben rifiniti e appena abbozzati.

Tale zona collinare è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipologia costruttiva abitativa tipo villette mono/plurifamiliari di recentissima edificazione che presentano un buon livello di finiture architettoniche.

1.2 Caratteristiche del bene da stimare

Il terreno di cui trattasi è uno dei lotti di area restanti ancora non edificati, compreso nella lottizzazione "San Bernardino"

Tale lotto presenta conformazione planimetrica regolare, giacitura in lieve pendenza ed è di facile accessibilità dalla antistante via pubblica.

1.3 Attuale utilizzo del bene

Attualmente il terreno si presenta inutilizzato ed allo stato incolto.

1.4 Identificazione catastale

L'area da valutare è censita negli atti del Catasto Terreni del Comune di Agugliano come segue:

foglio	mappale	qualità	classe	superficie (m ²)	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
22	858	Seminativo	4	1.171	3,02	4,23

intestata al "Comune di Agugliano con sede in Agugliano C.F.: 00168660421.

1.5 Consistenza

Il terreno ha superficie complessiva pari a m² 1.171.

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

In base agli strumenti urbanistici vigenti (2^a Variante adottata con D.G.M. n. 71 del 30/04/2014) l'area ricade all'interno della Scheda D'Ambito "IP24 - Nuova lottizzazione San Bernardino" - Comparto 4, *lotto n. 12 bis*.

Destinazioni ammesse: uso residenziale r1 - residenza civile;

Superficie lorda ammessa per il *lotto 12bis*: m² 382;

Altezza massima: m. 7,50;

Distanze dalle strade e dai confini: come da planovolumetrico;

Prescrizioni particolari: parcheggi privati - in aggiunta alle superfici a parcheggio privato richieste dal R.E.C., dovrà essere reperito all'interno del lotto di pertinenza un altro posto auto per ogni alloggio;

Tipologie edilizie: sono previsti edifici unifamiliari o plurifamiliari su due piani ad abitazione, con eventuale mansarda, più piano interrato o seminterrato a garage ed accessori.

2.2 Pesì e vincoli giuridici

Il terreno oggetto della presente valutazione non è gravato da pesì e vincoli, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di questa Agenzia.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

La presente relazione di stima è redatta al fine di determinare il valore venale del terreno sopra descritto allo stato attuale, ai fini di una eventuale alienazione da parte dell'Amministrazione comunale.

4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

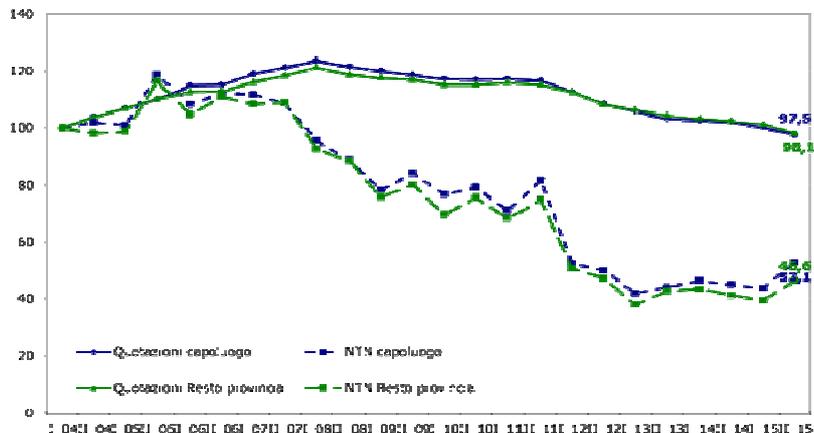
4.1 Andamento generale

«Il Rapporto Immobiliare 2016 - il settore residenziale» redatto dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI - Associazione Bancaria Italiana, riporta quanto segue per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale a livello nazionale:

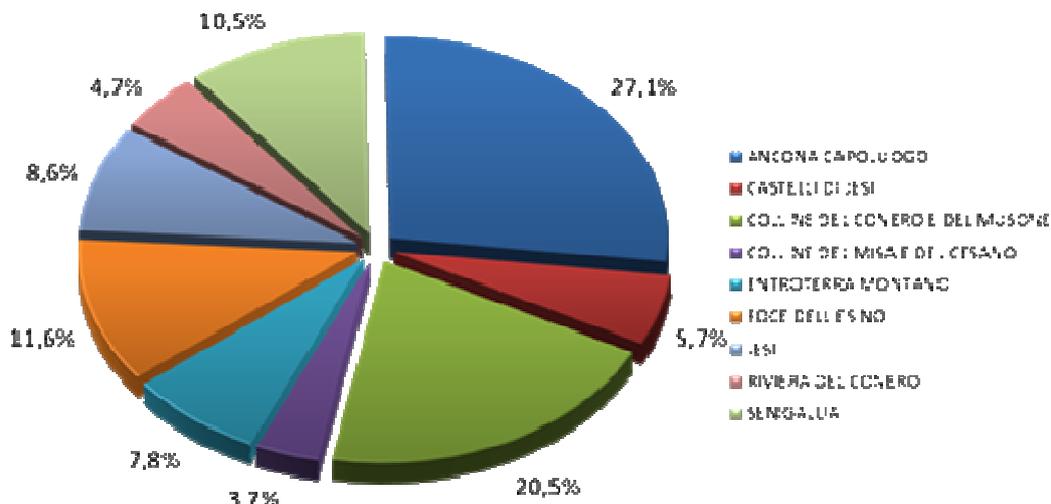
"...Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 449 mila (...).

Il dato del 2015 consolida comunque il trend positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%)..."

Numero indice NTN e quotazioni OMI dal I semestre 2004



Distribuzione percentuale NTN del II semestre 2015 per macroaree provinciali



4.2 Segmento di mercato

Il suddetto "Rapporto Immobiliare 2016" riporta anche una analisi più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare residenziale per ogni singola Regione: "L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi, nella maggior parte dei casi, più accentuati di quello registrato a livello nazionale. La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 9,0%. Tra le regioni con una buona quota di transazioni mostrano un deciso balzo in avanti anche Veneto (+12,1%), Toscana (+10,8%), Emilia-Romagna (+6,8%), Piemonte (+4,9%), Campania (+5,6%) e Sicilia (+4,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale, buoni sono anche i recuperi che esibiscono Basilicata e Friuli-Venezia Giulia, con un tasso che supera il 10%, Sardegna, +8,0%, Abruzzo, +7,2% e Marche, +6,6%. Più contenuto il rialzo del Lazio che con quasi 49mila scambi di abitazioni, 11% circa del totale complessivo, sale, rispetto al 2014, del 2,2%. Moderati sono anche i tassi di rialzo che si osservano per l'Umbria, +3,9% e la Liguria, +2,2%. In controtendenza, si registrano perdite per le regioni Molise, -5,4% e Valle d'Aosta, -1,0%. La Lombardia e il Lazio che, come detto, sono le regioni che detengono la quota maggiore delle compravendite nazionali, sono quelle che nel 2015 registrano l'intensità del mercato immobiliare (IMI) più alta, 1,66% e 1,56% rispettivamente. L'IMI più basso si realizza invece in Calabria, dove nel 2015 è stato compravenduto solo lo 0,74% dello stock di abitazioni".

Tabella di riepilogo delle NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE:

Comune	NTN II sem 15	Var % NTN II sem 15 / II sem 14	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 15 €/m2	Var % quotazione II sem 15 / I sem 14
AGUGLIANO	15	45,0%	0,88%	1.075	-3,3%
CAMERANO	26	7,4%	1,52%	1.102	-3,0%
CASTELFIDARDO	64	3,6%	3,70%	1.276	-0,1%
FILOTTRANO	18	38,9%	1,06%	1.065	-0,2%
LORETO	49	38,5%	2,83%	1.382	0,8%
OFFAGNA	12	112,2%	0,67%	1.030	-3,1%
OSIMO	136	16,6%	7,84%	1.451	-0,4%
POLVERIGI	26	82,1%	1,52%	1.043	-3,1%
SANTA MARIA NUOVA	8	17,4%	0,43%	842	-2,9%

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Nel caso specifico l'aspetto economico da riguardare è il valore di mercato del terreno edificabile precedentemente descritto.

Vista la scarsa dinamicità e trasparenza del mercato che non consente l'individuazione di un congruo numero di dati utili per l'applicazione di metodi comparativi pluriparametrici, il valore di mercato viene determinato con il metodo di stima analitica del valore di trasformazione. Si ipotizza la realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare completo di garage, soffitte, balconi e corti pertinenziali.

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 del bene trasformato viene determinato applicando un procedimento comparativo.

5.1 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 perviene 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	C_{TT} costo Tecnico di Trasformazione		C_T costi diretti e indiretti di Trasformazione
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	O_U oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi Indiretti di Trasformazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
O_P	Oneri professionali	C_G costi di gestione dell'operazione		
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			

 K_T costo totale di Trasformazione

5.2 Tempistica della trasformazione

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

n_1 =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_2 =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. In particolare si rileva che per la costruzione di edifici bifamiliari a due piani con seminterrato, ubicati in zone periferiche, la tempistica media è di mesi 6.

n_3 =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 capito precedente, visto il periodo di crisi economica e il trend negativo che le vendite immobiliari stanno attraversando, per la commercializzazione di tali manufatti si ipotizza una fase 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 =mesi	6
durata dei lavori fino alla consegna	n_2 =mesi	6
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n_3 =mesi	12
durata totale dell'operazione	$N=n_1+n_2+n_3$ =mesi	24

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 (demolizione) 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 24-0=24
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 24-6=18
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 24-6=18
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	10
Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	10 per mesi 24-10=14
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	8
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	8 per mesi 24-8=16
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 24-6=18
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	10
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	10 per mesi 24-10=14

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA

6.1 Determinazione del valore del bene trasformato

6.1.1 Consistenza del bene trasformato

Ai fini valutativi, in ottemperanza a quanto sancito dalle N.T.A., le quali stabiliscono che la superficie utile lorda realizzabile nel lotto di cui trattasi è di m² 382, vedi il capitolo 2.1, si ipotizza che su tale area si possa realizzare un fabbricato ad uso abitativo costituito da quattro unità immobiliari ad uso abitativo distribuite su due piani fuori terra ed uno seminterrato, copertura a falde inclinate che danno origine ad un locale sottotetto non calpestabile, di altezza media $h=1,50$ m; dotato, inoltre, di relative pertinenze.

Nel rispetto del principio estimativo di ordinarietà, si prende come riferimento per i successivi conteggi estimativi un alloggio "Tipo" che abbia consistenza dei locali principali pari a m² 95 di superficie lorda, comprensivo di m² 20 di balconi, m² 35 di garage interrato e di m² 200 di corte di pertinenza.

Si rappresenta, pertanto, che la superficie di ingombro della ipotizzata palazzina è pari a m² 190 che sviluppa una cubatura complessiva di m³ 1.289.

Di seguito si riporta la tabella esplicativa della determinazione della consistenza lorda vendibile dell'alloggio "Tipo" ipotizzato per la trasformazione, sopra meglio descritto.

Consistenza alloggio "Tipo"				
Piano	Destinazione d'uso locali	Sup. lorda desunta graficamente dagli atti depositati in Comune (m ²)	Coeff. di ragguglio	Superficie lorda raggugliata (m ²)
T	locali ad uso abitativo	95,00	1,00	95,00
	balconi	20,00	0,30	6,00
	corte sino alla sup. dei locali ad uso abitativo	95,00	0,10	9,50
	corte eccedente la sup. dei locali ad uso abitativo	105,00	0,02	2,10
PS ₁	garage	35,00	0,50	17,50
Consistenza omogeneizzata complessiva m ²				130,01
Consistenza omogeneizzata complessiva in c.t. m ²				130

Pertanto, ai fini estimali, la consistenza *commerciale*, vendibile, complessiva raggugliata del fabbricato, ipotizzato composto da quattro alloggi, è pari a;

$$S_{\text{commerciale}} = m^2 130 (\text{consistenza alloggio "Tipo"}) \times 4 (\text{numero alloggi}) = m^2 520.$$

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

6.1.2 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)

Tale procedimento comparativo pluriparametrico è 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*.

6.1.3 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 per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono 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.

6.1.4 Costituzione del campione

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, ubicati in zone limitrofe a quello oggetto di stima:

- a) Atto di compravendita del 17/02/2016 redatto dal notaio Amelia Amoresano di Ancona con Rep. 3811/3220. Con tale atto è stata trasferita una abitazione costruita nel 1972, con garage pertinenziale, in normale stato di manutenzione, sita nel Comune di Agugliano, Via A. Vico, 9.
Valore dichiarato: € 116.000,00;
- b) Atto di compravendita del 26/02/2016 redatto dal notaio Giuseppina Recchia di Senigallia con Rep. 17920/7823. Con tale atto è stata trasferita una abitazione ristrutturata nel 2007 con relativo garage pertinenziale in normale stato di manutenzione interna, sita nel Comune di Agugliano, via O. Licini, 3.
Valore dichiarato: € 165.000,00;
- c) Atto di compravendita del 27/04/2016 redatto dal notaio Roberto Montali di Chiaravalle con Rep. 111641/23216. Con tale atto è stata trasferita una abitazione, costruita nel 1982, con garage pertinenziale, in normale stato manutentivo, sita nel Comune di Agugliano, via M. Montessori, 5.
Valore dichiarato: € 135.000,00;
- d) Atto di compravendita del 03/06/2016 redatto dal notaio Roberto Stacco di Ancona con Rep. 206865/50482. Con tale atto è stata trasferita una abitazione costruita nel 2010 con garage e piccola corte pertinenziale, in ottimo stato manutentivo, sita nel Comune di Agugliano, Contrada Gavone, 1/E.
Valore dichiarato: € 179.000,00;

- e) Atto di compravendita del 14/06/2016 redatto dal notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona con Rep. 196824/27427. Con tale atto è stata trasferita una abitazione costruita nel 2005 con garage e corte pertinenziale, in normale stato manutentivo, sita nel Comune di Agugliano, via A. Vico, 22.
Valore dichiarato: € 150.000,00.

6.1.5 Indicatori di mercato

Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto, il quale, con riferimento al primo semestre 2016 indica per il Comune di Agugliano, Fascia centrale, zona "B1 - capoluogo", i seguenti valori unitari per immobili in *normale* stato di conservazione e manutenzione:

- tipologia edilizia "Abitazioni civili", valori unitari compresi tra €/m² 930,00 e €/m² 1.300,00;
- tipologia edilizia "Ville/villini", valori unitari compresi tra €/m² 1.100,00 e €/m² 1.500,00.

6.1.6 Stima dell'immobile

Tutti i dati tecnico-economici raccolti per i subject ed i relativi comparables sopra descritti, vengono inseriti in una apposita scheda di riepilogo. Dal punto di vista operativo si prosegue poi con l'analisi dei dati raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di successive tabelle di elaborazione rese esplicite per mezzo di allegati.

6.1.7 Scheda riepilogativa dati

Nella scheda riepilogativa dati sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, di seguito descritte:

- 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;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile;
- stato manutentivo dell'immobile: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso; nella fattispecie, per il subject, viene considerato ottimo, dovendo valutare un immobile di nuova edificazione;
- consistenza: fa riferimento alla superficie complessiva ragguagliata dell'immobile;

- livello di piano: fa riferimento all'apprezzamento sul mercato di tale caratteristica, in funzione anche della presenza o meno di impianto ascensore;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'apprezzamento derivante per ogni variazione di orientamento di 45°;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento all'apprezzamento di vedute, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare valore paesaggistico o vedute particolarmente degradate o limitate;
- stato manutentivo dell'u.i.u.: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare; per il subject, ai fini della determinazione del valore finale, viene considerato ottimo dovendo valutare un immobile di nuova costruzione; (allegato 5.1).

6.1.8 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato in 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. In particolare il riallineamento cronologico, al fine di poter effettivamente apprezzare tale caratteristica, viene effettuato solo per transazioni eseguite oltre l'intervallo di un semestre dalla data odierna.

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Si procede, quindi, se 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.

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.

Per il bene in argomento detto costo è stato assunto pari alla metà del costo di ristrutturazione ritenuto più equo, pari a "C" = €/m² 450,00.

Tale costo è quello ordinariamente necessario per portare l'immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "ottimo", desunto dalla letteratura tecnica sull'argomento, tenendo conto della particolare tipologia dell'immobile stesso.

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, con riferimento alla unità immobiliare tipo di cui trattasi, è esplicitato nell'apposita *tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità*; (allegato 5.2).

6.1.9 Tabella dei dati (sales summary grid)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del subject (rappresentato dalla unità immobiliare tipo presa a campione) attraverso il confronto dei 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 5.1.4, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima.

Ad ogni caratteristica utile ai fini comparativi di ciascun immobile s'inserisce quanto segue:

- 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: poco appetibile=0, appetibile=1, molto appetibile=2).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella apposita *tabella dei dati*; (allegato 5.3).

6.1.10 Tabella dei prezzi marginali (adjustments)

Considerando l'intero campione selezionato, 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 comparable i coefficienti K (rapporti

mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali; (allegato 5.4).

6.1.11 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 comparable ed il subject.

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

ΔP_j variazione di prezzo del <i>comparable</i> riferito alla j-esima caratteristica	=	prezzo marginale della j-esima caratteristica	x	differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra <i>subject</i> e <i>comparable</i>
---	---	--	---	---

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.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita tabella di valutazione, (allegato 5.5).

A titolo riepilogativo si riportano nella tabella sottostante i soli comparables la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali:

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	1.681,00	-5,46
COMPARABLE "C"	1.707,00	-3,99
COMPARABLE "D"	1.721,00	-3,21
COMPARABLE "E"	2.002,00	12,60
IMMOBILE IN STIMA	1.778,00	

6.1.12 Valore del bene trasformato

Dal valore unitario così ricavato, pari a €/m² 1.778,00, si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo alla superficie *commerciale* vendibile pari a m² 520.

Di seguito si riporta la tabella dei conteggi eseguiti.

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m ²	QUANTITÀ m ²	VALORE €
VALORE BENE TRASFORMATO	1.778,00	520	924.560,00

6.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

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

6.2.1 Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione dell'area è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile

(demolizioni, sbancamenti, consolidamenti, drenaggi, bonifica ambientale, ecc.).

Nel caso in oggetto l'area si presenta pressoché pianeggiante, priva di manufatti da demolire, praticamente pronta per essere edificata, pertanto tale costo non viene preso in considerazione.

6.2.2 Costo di trasformazione

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare l'ipotizzato fabbricato quadrifamiliare; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nella pubblicazione specializzata "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la costruzione di edificio residenziale unifamiliare (intervento edilizio A2 - Edificio unifamiliare), con riferimento al 2014, un costo unitario di €/m² 1.085,00.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive edilizie dell'intorno della zona residenziale in cui l'area è sita, si assume che il fabbricato realizzato abbia finiture di pregio ed, inoltre, tenuto conto che i dati del settore edilizio con riferimento ad epoche recenti indicano un incremento del costo di realizzazione degli immobili, si ritiene di poter assumere per il caso in esame un costo unitario di realizzazione dell'edificio pari a €/m² 1.150,00.

Tale costo unitario di trasformazione, €/m² 1.150,00, si applica alla consistenza omogenizzata dell'immobile, al lordo della superficie scoperta esterna, pari a m² 520, già determinata in precedenza, vedi tabella esplicativa dei relativi conteggi, vedi capitolo 6.1.1.

6.2.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale. Nella fattispecie tale costo è implicito nella realizzazione dell'immobile.

6.2.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Agugliano il quale per interventi di "Nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria $1 < I_f$ m³/m²" in zone di Espansione, risultano essere pari a:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria: 16,62 €/m³;
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria: 16,72 €/m³.

6.2.5 Contributo sul costo di costruzione

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Agugliano pari a 203,64 €/m² nella percentuale del 10% della superficie realizzabile – SUL, pari a m² 382.

6.2.6 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 6% dei costi diretti.

6.2.7 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.

6.2.8 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.

6.2.9 Spese di commercializzazione

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

Nella fattispecie, considerato il portafoglio immobiliare commercializzabile, si assumono pari al 3% del valore commerciale complessivo.

6.2.10 Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione C_{OI}		0,00	//	//	0,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte C_{SC}		1.150,00	m ²	520	598.000,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne C_{SE}		0	m ²	0	0
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT}=C_{OI}+C_{SC}+C_{SE}$					598.000,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria O_{UPS}		33,34	m ³	1.289	42.975,26
Oneri concessori sul Costo di Costruzione Occ		20,36	m ²	382	7.777,52
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U=O_{UPS}+O_{CC}$					50.752,78
Onerari Professionali O_P	6%		€	598.000,00	35.880,00
Spese Generali e oneri di allacciamento S_G+C_{AL}	2%		€	598.000,00	11.960,00
Spese di Commercializzazione S_C	3%		€	924.560,00	27.736,80
COSTO DI GESTIONE $C_G=O_P+S_G+C_{AL}$					75.576,80
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE $C_T=C_{TT}+O_U+C_G$					724.329,58

6.2.11 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, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per

operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato.

Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a due anni (vedi capitolo 5.2), si fa riferimento al tasso Euribor a 12 mesi ed al tasso Eurirs a 5 anni. Dalla consultazione delle medie mensili riferite a giugno 2016 dei tassi sopra menzionati si ricava che attualmente il tasso Euribor a 12 mesi è pari a: -0,03%, mentre il tasso Eurirs a 5 anni è pari a: -0,02%.

Si aggiunge poi uno spread del 3,50%, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari simili.

Si assume, pertanto, un tasso di interesse "r" pari a 3,50%.

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 capitolo 5.2.

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	$O_{F1}=(C_{OI}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	0	100%	60%	0
	$O_{F2}=30\%(C_{SC}+C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	598.000,00	30%	60%	5.700,26
	$O_{F3}=70\%(C_{SC}+C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	14	598.000,00	70%	60%	10.285,33
sugli oneri di urbanizzazione	$O_{F4}=(O_U) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	16	50.752,78	100%	60%	1.429,30
sui costi di gestione	$O_{F5}=30\%(C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	75.576,80	30%	60%	720,41
	$O_{F6}=70\%(C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	14	75.576,80	70%	60%	1.299,89
oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (O_{Fc})							19.435,19

6.2.12 Utile del promotore

L'utile del promotore viene calcolato 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 6%:

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Profitto p	Utile
		€	%	€
Sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	924.560,00	6%	55.473,60

6.2.13 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T) gravano ulteriori oneri così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}) che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione e oneri notarili. Tali oneri vengono determinati in percentuale sul valore V_T e, nella fattispecie, possono essere così quantificati: imposta di registro con aliquota 9%, imposta ipotecaria con aliquota 2%, imposta catastale con aliquota 1%, oneri notarili e di mediazione pari a 3%.

Complessivamente: $O_{IA} = t V_T = 15\% V_T$;

- Oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota d di indebitamento dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area (V_T e O_{IA}). Detti oneri finanziari vengono computati con lo stesso saggio di interesse passivo e le modalità descritte al precedente § 6.2.11:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (1 + 15\%) \times 60\% \times (1,035^{24/12} - 1) \times V_T$$

Complessivamente: $O_{FA} = 4,91\% \times V_T$.

6.2.14 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 5.1 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 di BOT a 12 mesi effettuata in data 10-13/06/2016, pari al -0,122%.

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 capitolo 5.2 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	924.560,00	24	1,29721	1.199.348,48
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_M				1.199.348,48
Costo opere di idoneizzazione C_{OI}	0	0	1,06721	0
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	179.400,00	6	1,06721	191.457,47
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	418.600,00	10	1,11452	466.538,07
Oneri di urbanizzazione O_U	50.752,78	8	1,09061	55.351,49
30% Costi di gestione C_G	22.673,04	6	1,06721	24.196,90
70% Costi di gestione C_G	52.903,76	10	1,11452	58.962,30
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione O_{FC}	19.435,19	24	1,29721	25.211,52
Utile del promotore U_P	55.473,60	24	1,29721	71.960,91
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI $C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P$				893.678,66
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area O_{IA}	14,00% V_T	0	1,00000	14,00% V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	4,91% V_T	24	1,29721	6,37% V_T
ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI				20,37% V_T

6.3 Valore dell'area

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al capitolo 3.3:

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

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:

$$V_T = € (1.199.348,48 - 893.678,66) / (1 + 20,37\%) = € 253.941,86;$$

in c.t.: € 254.000,00

Alea estimale

Si rappresenta che alla presente relazione vengono attribuite le caratteristiche di perizia di stima sommaria, resa sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali esposto in una relazione riassuntiva. Alla stessa, pertanto, viene attribuita un'alea estimale pari al 15%.

Conclusioni

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'area edificabile, sita nel Comune di Agugliano, via San Bernardino, censita negli atti del Catasto Terreni con foglio 22, particella 858. Ai fini della presente valutazione, si è determinato il valore dell'intero lotto considerato edificabile con destinazione residenziale.

La mancanza di un mercato dinamico e trasparente di terreni edificabili residenziali con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima ha reso opportuno utilizzare il valore di trasformazione come procedimento di stima del valore di mercato per la valutazione dell'area edificabile.

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 eseguita l'analisi di un campione di immobili composto da dati desunti da compravendite di fabbricati assimilabili per tipologia ed ubicazione, per quanto possibile, al bene oggetto di stima.

Successivamente si è proceduto alla determinazione analitica di tutti i costi diretti, indiretti e relativi oneri finanziari necessari alla trasformazione del bene in argomento.

Al termine del processo estimativo si è assunto come più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, per l'intero e la piena proprietà, l'importo pari a, in c.t.:

€ 254.000,00
(Euro duecentocinquantaquattromila/00)

Si precisa che la presente stima viene fornita esclusivamente per lo scopo fiscale indicato al paragrafo 3.1 ed è escluso ogni altro tipo di utilizzazione.

Ritenuto espletato l'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

Ancona, lì 21/10/2016

**IL CAPO REPARTO
SERVIZI TECNICI**
(Alessandro Corda)

(firmato digitalmente)

**IL RESPONSABILE
TECNICO**
(Roberto Familume)

(firmato digitalmente)

IL CAPO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO
(Placido Migliardo)

(firmato digitalmente)

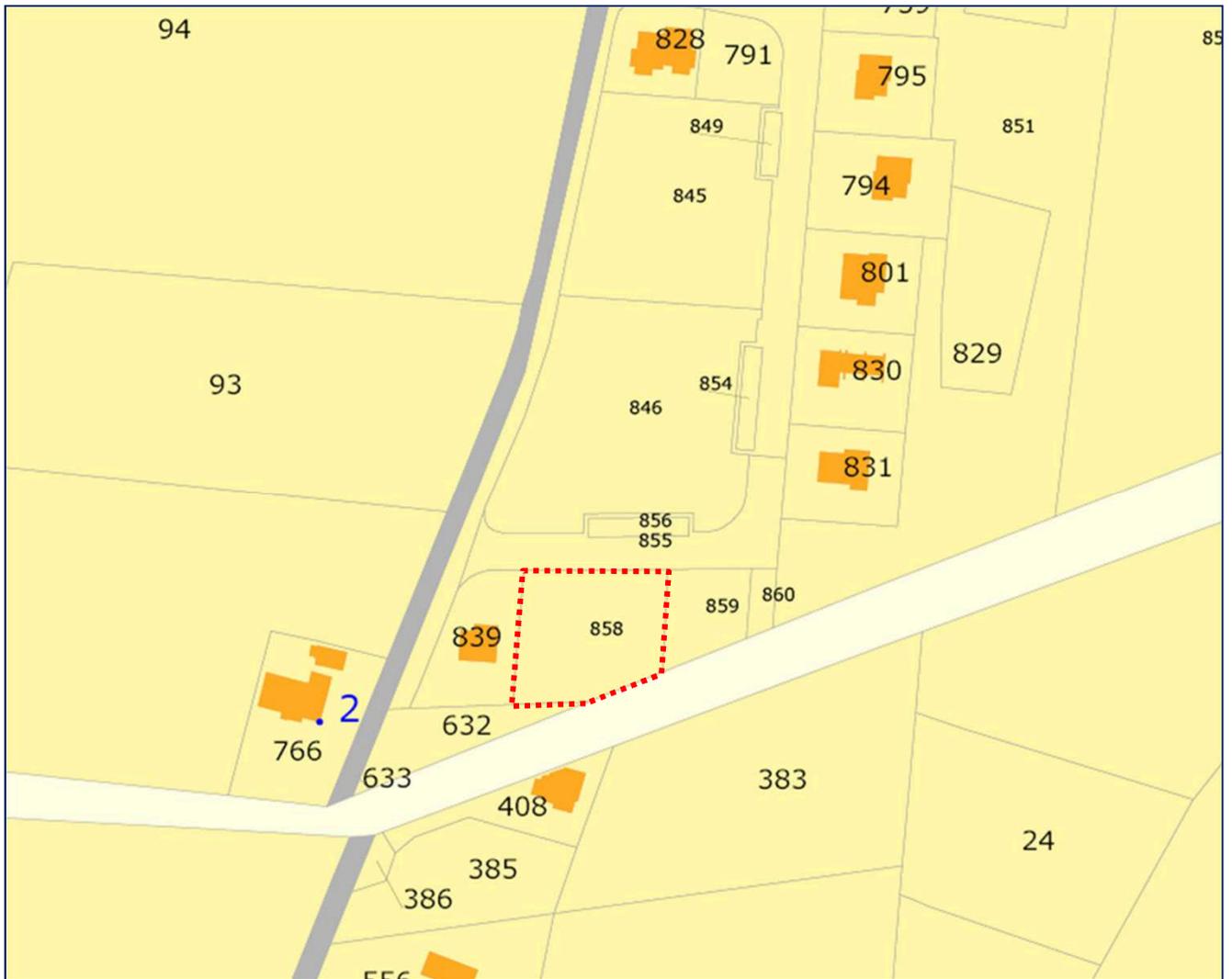
(firma su delega del Direttore Provinciale di Ancona – Rosanna Iavagnilio)

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

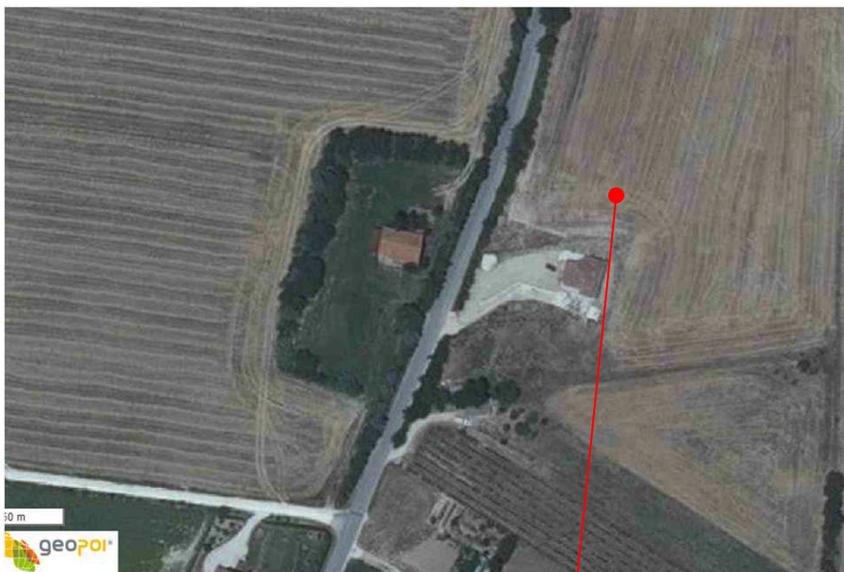
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

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 e test di ammissibilità
 - 5.3** tabella dei dati (sales summary grid)
 - 5.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
 - 5.5** tabella di valutazione (sales adjustment grid)



INQUADRAMENTO CATASTALE Comune di Agugliano fg. 22; mapp 858	
ALLEGATO N° 1	Scala //
	data Ottobre 2016

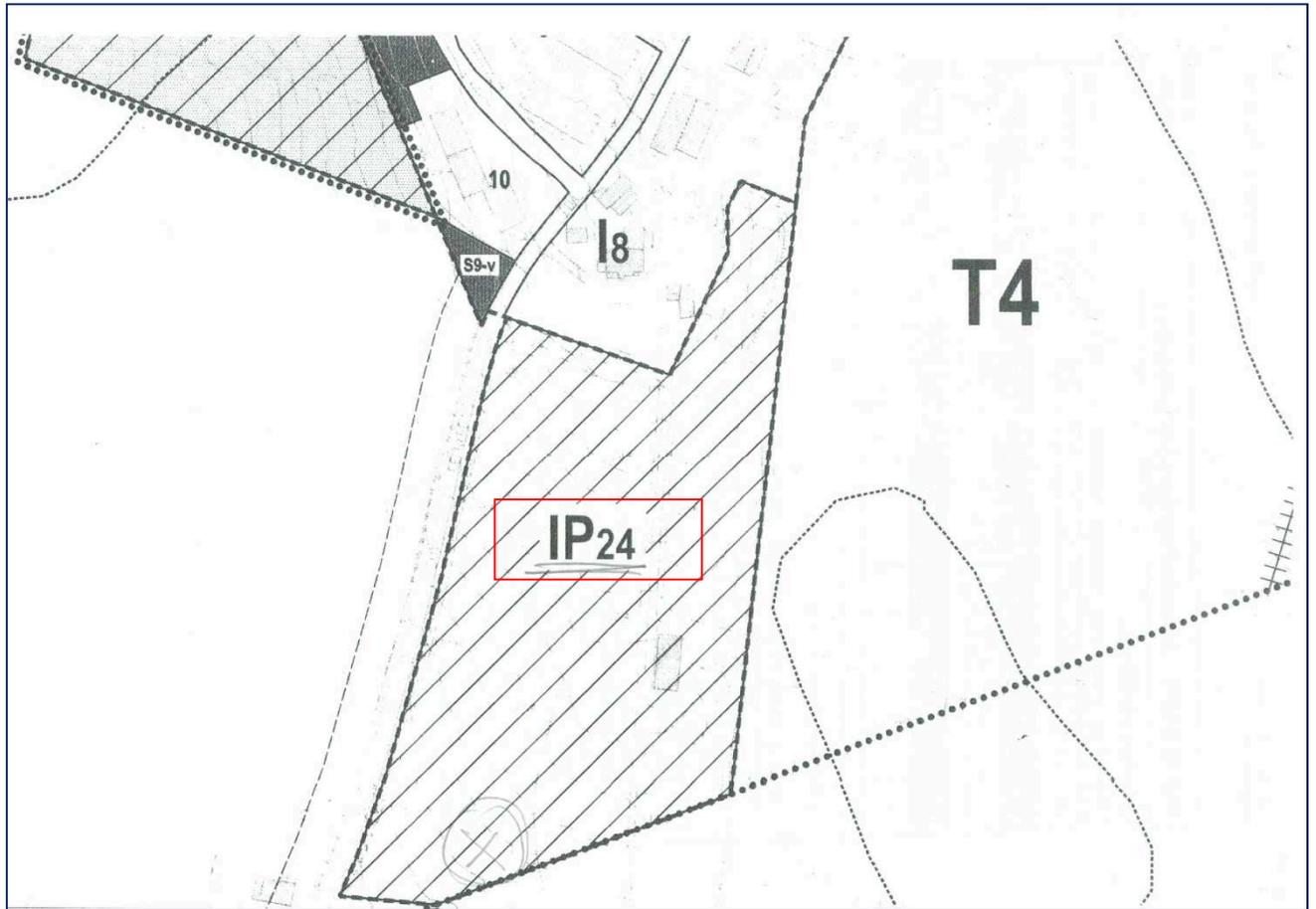


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO
N°2

Scala

data Ottobre 2016



INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO
N°3

Scala

data
Ottobre 2016

Viste dell'area



DOCUMENTAZIONE GRAFICA

ALLEGATO
N° 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
fonte			Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	
atto di compravendita C/V)			3811/3220	17920/7823	111641/23216	206865/50482	196824/27427	
(indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			17/02/2016	26/02/2016	27/04/2016	03/06/2016	14/06/2016	
prezzo/valore			116.000,00	165.000,00	135.000,00	179.900,00	150.000,00	
dati identificativi	indirizzo	<i>toponimo</i>	Via A. Vico	Via O. Licini	Via M. Montessori	Contrada Gavone	Via A. Vico	Via San Bernardino
		<i>n° civico</i>	9	3	5	1/E	22	snc
	identificativi catastali	<i>foglio</i>	16	20	20	15	16	22
		<i>particella</i>	381	152	143	949	854	858
		<i>subalterno</i>	7	29	11	11	7	
epoca dato	semestre	1	1	1	1	1	1	
	anno	2016	2016	2016	2016	2016	2016	
zona OMI	denominazione		B1	B1	B1	B1	B1	B1
	tipologia edilizia		ville/villini	ville/villini	ville/villini	ville/villini	ville/villini	ville/villini
	valori per tipologia edilizia	<i>valore minimo €/mq</i>	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
		<i>valore massimo €/mq</i>	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
edificio	localizzazione di dettaglio	<i>poco appetibile</i>		X	X			
		<i>normale</i>	X			X	X	X
		<i>ricercata</i>						
	tipologia architettonica	<i>economica</i>						
		<i>civile</i>	X	X	X	X	X	X
	stato manutentivo	<i>signorile</i>						
<i>scadente</i>		X						
<i>normale</i>			X	X		X		
	<i>ottimo</i>				X		X	
unità immobiliare	superfici (m ²)	<i>superfici coperte</i>	111	109	129	61	82	95
		<i>balconi e terrazze</i>	19	37	29	19		20
		<i>cantine e soffitte</i>						
		<i>cantine e soffitte comunicanti</i>				38		
		<i>corte esclusiva</i>		7		70	118	200
		<i>autorimessa pertinenziale</i>	16	35	19	24	44	35
		<i>posto auto scoperto</i>						
		<i>posto auto coperto</i>						
	consistenze ragguagliate	125	136	146	104	113	130	
	livello di piano	<i>con ascensore</i>			X			
		<i>senza ascensore</i>	X	X		X	X	X
		<i>piano</i>	1	1	2	0	0	1
		<i>ultimo</i>						
	orientamento prevalente	<i>attico</i>						
		<i>Nord</i>						
		<i>Nord-Est / Nord-Ovest</i>	X	X				
		<i>Est / Ovest</i>				X		
	qualità dell'affaccio prevalente	<i>Sud-Est / Sud-Ovest</i>			X		X	X
<i>Sud</i>								
<i>scadente</i>		X	X	X				
stato manutentivo	<i>normale</i>				X	X	X	
	<i>di pregio</i>							
	<i>scadente</i>							
	<i>normale</i>	X	X	X		X		
	<i>ottimo</i>				X		X	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			NO	NO	NO	NO	NO	

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		<i>B1</i>	<i>B1</i>	<i>B1</i>	<i>B1</i>	<i>B1</i>		
Prezzo rilevato (€)		116.000,00	165.000,00	135.000,00	179.900,00	150.000,00	<i>V_{OMI} min</i>	1.100,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		116.000,00	165.000,00	135.000,00	179.900,00	150.000,00	<i>V_{OMI} max</i>	1.500,00
semestre OMI		1/2016	1/2016	1/2016	1/2016	1/2016	<i>C' (€/m²)</i>	450,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca del comparabile)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	costo da scadente a normale	450,00
coefficiente d'epoca <i>K_e</i> <i>V_{OMI} epoca stima subject e zona comparabile / V_{OMI} epoca e zona comparabile</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<i>C''</i>	450,00
Valore centrale OMI (€/m²) (zona comparabile ed epoca stima)		1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.300,00
coefficiente di zona <i>K_I</i> <i>(V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparabile riferiti al semestre dell'epoca della stima)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
consistenza superficie ragguagliata <i>S_T</i> (m²)		125	136	146	104	113	-	-
prezzo unitario (€/m²) <i>p_{CI} = P_{CI} / S_{TCI}</i>							prezzo minimo ammissibile - €/mq <i>V_{OMI} min - C'</i>	650,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) <i>p'_{CI} = p_{CI} × K_e × K_I</i>		928,00	1.213,24	924,66	1.729,81	1.327,43	prezzo massimo ammissibile - €/mq <i>V_{OMI} max + C''</i>	1.950,00
prezzo complessivo omogenizzato <i>P'_{CI} = p'_{CI} × S_{TCI}</i>		116.000,00	165.000,00	135.000,00	179.900,00	150.000,00		
dato ammissibile (si / no)								

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA S	
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
ambito	n°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio		quantità o numero					
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	<i>poco appetibile</i>	0		1	0	0	1	1	1
			<i>normale</i>	1							
			<i>ricercata</i>	2							
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	0		1	1	1	1	1	1
			<i>civile</i>	1							
			<i>signorile</i>	2							
	C3	stato manutentivo dell'immobile	<i>scadente</i>	0		0	1	1	2	1	2
			<i>normale</i>	1							
			<i>ottimo</i>	2							
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata		m ²		125	136	146	104	113	130
	C5	livello di piano	ascensore	si	no	6	6	7	3	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						
	<i>attico</i>	12	12-n								
	C6	orientamento prevalente	<i>Nord</i>	0		1	1	3	2	3	3
			<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		0	0	0	2	1	2	
		<i>normale</i>	1								
		<i>di pregio</i>	2								
C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	0		1	1	1	2	1	2	
		<i>normale</i>	1								
		<i>ottimo</i>	2								

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_C	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,10	11.600,00	16.500,00	13.500,00	17.990,00	15.000,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,10	11.600,00	16.500,00	13.500,00	17.990,00	15.000,00
	C3	stato manutentivo dell'immobile	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,05	5.800,00	8.250,00	6.750,00	8.995,00	7.500,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times p_{c_{min}}$	€/mq	1,00	924,66	924,66	924,66	924,66	924,66
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	0,03	3.480,00	4.950,00	4.050,00	5.397,00	4.500,00
	C6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	0,02	2.320,00	3.300,00	2.700,00	3.598,00	3.000,00
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	0,10	11.600,00	16.500,00	13.500,00	17.990,00	15.000,00
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C8} \times S_{TS}$	€	450,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE									IMMOBILE IN STIMA S		
ambito	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
			quantità o punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔPi		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	1	16.500,00	1	13.500,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo dell'immobile	2	11.600,00	1	8.250,00	1	6.750,00	0	0,00	1	7.500,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	5	4.623,30	-6	-5.547,96	-16	-14.794,56	26	24.041,16	17	15.719,22		
	C5	livello di piano	0	0,00	0	0,00	-1	-4.050,00	3	16.191,00	3	13.500,00		
	C6	orientamento prevalente	2	4.640,00	2	6.600,00	0	0,00	1	3.598,00	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	2	23.200,00	2	33.000,00	2	27.000,00	0	0,00	1	15.000,00		
	C8	stato munutentivo dell'unità immobiliare	1	58.500,00	1	58.500,00	1	58.500,00	0	0,00	1	58.500,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta Pi$		102.563,30		117.302,04		86.905,44		43.830,16		110.219,22			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		116.000,00		165.000,00		135.000,00		179.900,00		150.000,00			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta Pi$		218.563,30		282.302,04		221.905,44		223.730,16		260.219,22			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.681,26		2.171,55		1.706,96		1.721,00		2.001,69		p medio	1.856,49
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-9,44%		16,97%		-8,05%		-7,30%		7,82%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.681,00				1.707,00		1.721,00		2.002,00		$p_s = p_{medio}$	1.778,00
	scostamento percentuale $\Delta \%$		-5,46%				-3,99%		-3,21%		12,60%		P_s	231.140,00