



Provincia di Fermo

Servizio edilizia scolastica e patrimonio

Viale Trento 113 – 63900 Fermo – tel: 0734/2321

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel comune di Ascoli Piceno in Corso Giuseppe Mazzini n. 229 e distinta catastalmente al Foglio 169 Particella 893 Subalterno 4



“Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” per l’anno 2019, approvato con D.C.P. n. 3 del 24 aprile 2019



INDICE

PREMESSA	3
SCOPO DELLA STIMA	3
PARTE 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1.1 UBICAZIONE.....	3
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	6
1.4 INQUADRAMENTO CATASTALE	7
1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI PRESENTI.....	9
1.6 CONSISTENZA	11
PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	12
2.1 SCOPO DELLA STIMA	12
2.2 SCELTA DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA	13
2.3 STIMA CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	13
2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	13
2.5 DURATA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	15
2.6 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE	16
2.6.1 COSTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	16
2.6.2 COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE C_{IT}	16
2.6.3 ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE O_{FT}	17
2.7 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI INDIRETTI E FINANZIARI CONNESSI ALL'ACQUISTO DEL BENE.....	19
2.8 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE	19
2.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T	19
CONCLUSIONI.....	21



PREMESSA

Con atto transattivo in data 15 dicembre 2016, la Provincia di Ascoli Piceno si è impegnata a trasferire alla Provincia di Fermo la proprietà dell'unità immobiliare sita ad Ascoli Piceno, in Corso Giuseppe Mazzini n. 229, e distinta al NCEU al Foglio 169 Particella 893 Subalterno 4.

Il trasferimento è avvenuto in data 18 luglio 2018 giusto verbale di consegna, Rep. atti privati n. 446, registrato ad Ascoli Piceno in pari data al n. 620 serie 3 e trascritto presso l'Ufficio per la pubblicità immobiliare di Ascoli Piceno il 19 luglio 2018, Registro Generale n. 5673 e Registro Particolare n. 4174.

In sede di transazione è stato attribuito all'unità immobiliare un valore di € 450.000,00, determinato tramite stima congiunta, effettuata in occasione dell'accordo di divisione del patrimonio immobiliare in attuazione della Legge 147/2004, di cui alla delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 14 del 22 gennaio 2009.

SCOPO DELLA STIMA

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, in materia di stabilizzazione della finanza pubblica, contiene disposizioni volte al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali. In particolare, l'articolo 58 della suddetta Legge prevede la redazione del *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari*, contenente un elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione ed allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Con delibera del Consiglio Provinciale di Fermo n. 3 del 24.04.2019 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per l'anno 2019, in cui risulta inserito l'immobile in oggetto per un valore stimato di € 380.000,00.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, alla data odierna, il più probabile valore di mercato del bene ai fini dell'alienazione dello stesso, previo aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

PARTE 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 UBICAZIONE

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Ascoli Piceno (AP), in Corso Mazzini n. 229 che fronteggia sul lato nord, mentre ad ovest corre Via dei Bonaccorsi, a sud è presente Piazza Viola e ad est Via dei Bonaparte.

L'edificio è in posizione centrale, situato nel cuore della Città di Ascoli a circa 200 m da Piazza del Popolo, e si affaccia su una delle principali arterie che attraversano longitudinalmente il centro storico (Corso Mazzini).

La zona, densamente edificata, è caratterizzata prevalentemente da insediamenti a destinazione residenziale e direzionale, oltre che da complessi adibiti ad attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti spazi adibiti a parcheggio pubblico (Piazza Viola).

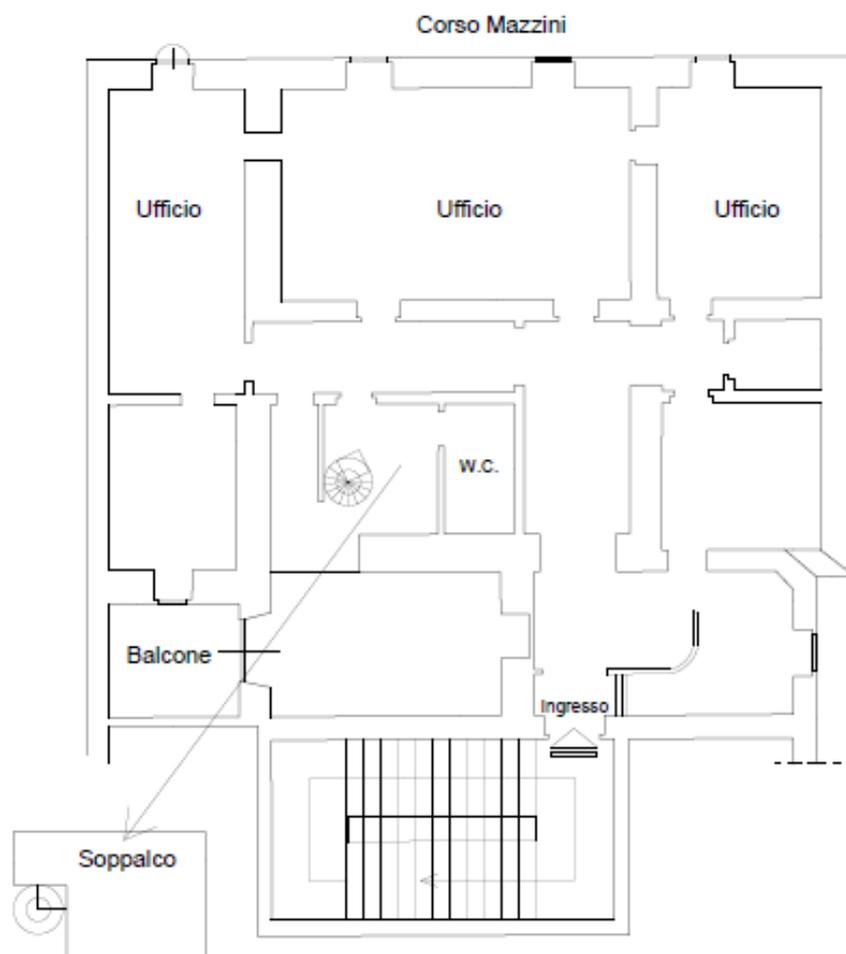
1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima, destinata ad uso uffici, è ubicata al primo piano di un complesso a carattere residenziale del XVIII secolo, denominato "Palazzo Parisani", dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 146 del 19 luglio 2011.

Le facciate dell'edificio, di dimensioni monumentali, sono lavorate con blocchi in pietra che ne accentuano l'austerità e l'imponenza e caratterizzate da aperture allineate verticalmente di forme e dimensioni differenti ai vari piani, inquadrare da cornici in pietra. Il prospetto principale su Corso Mazzini, riccamente decorato, è scandito da lesene in rilievo che dal piano terra giungono fino al cornicione.

Di superficie lorda complessiva pari a circa 300 mq, l'immobile, che condivide il primo piano dell'edificio con degli appartamenti, ospita esclusivamente locali ad uso ufficio con relativi disimpegni e servizi igienici. Sono inoltre presenti un soppalco ed una terrazza.

Purtroppo lo stato di conservazione delle finiture interne è scadente, con necessità di rifacimento totale, così come per gli impianti presenti (idrico/igienico-sanitario, elettrico e telefonico), obsoleti da un punto di vista funzionale e in condizioni manutentive mediocri.



3. Planimetria dell'unità immobiliare sita al piano primo.



1.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4. Foto vista esterna – prospetto principale su Corso Mazzini.



5. Foto vista interna – ingresso.



6. Foto vista interna – locale ad uso ufficio.



7. Foto vista interna – locale ad uso ufficio.



8. Foto vista interna – disimpegno.

1.4 INQUADRAMENTO CATASTALE

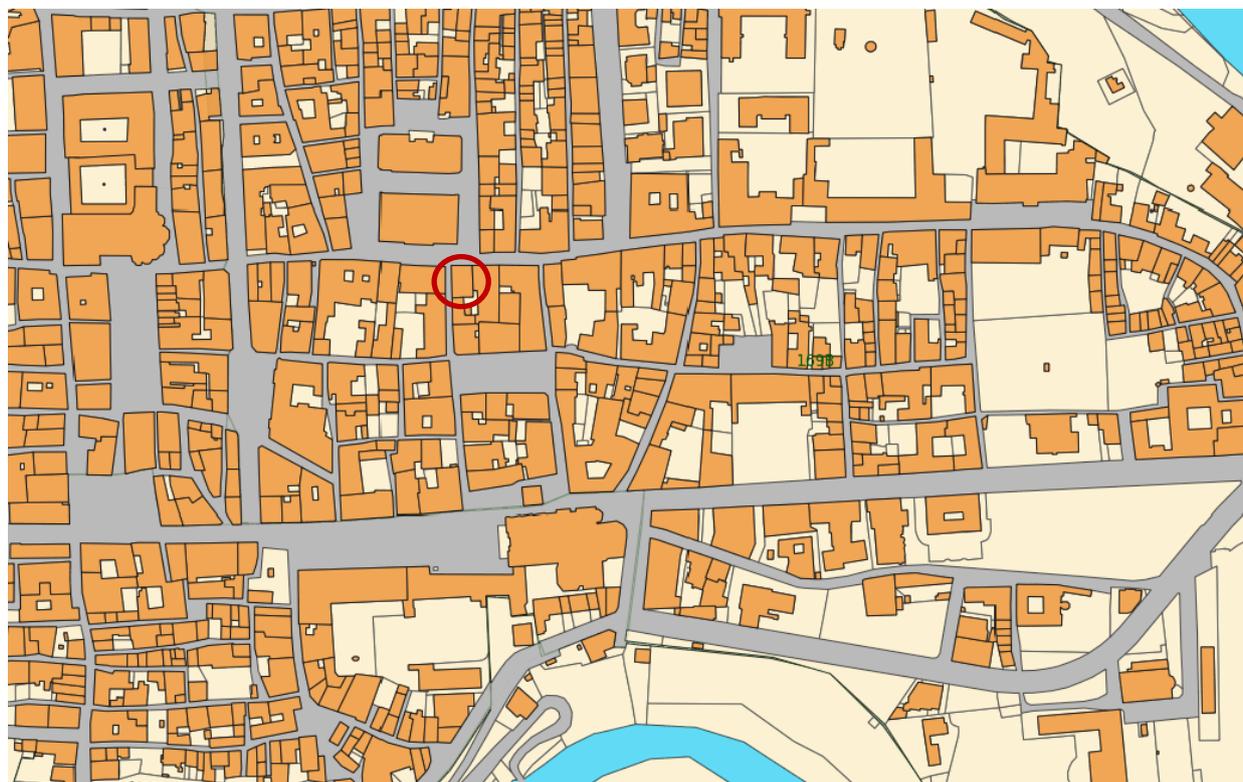
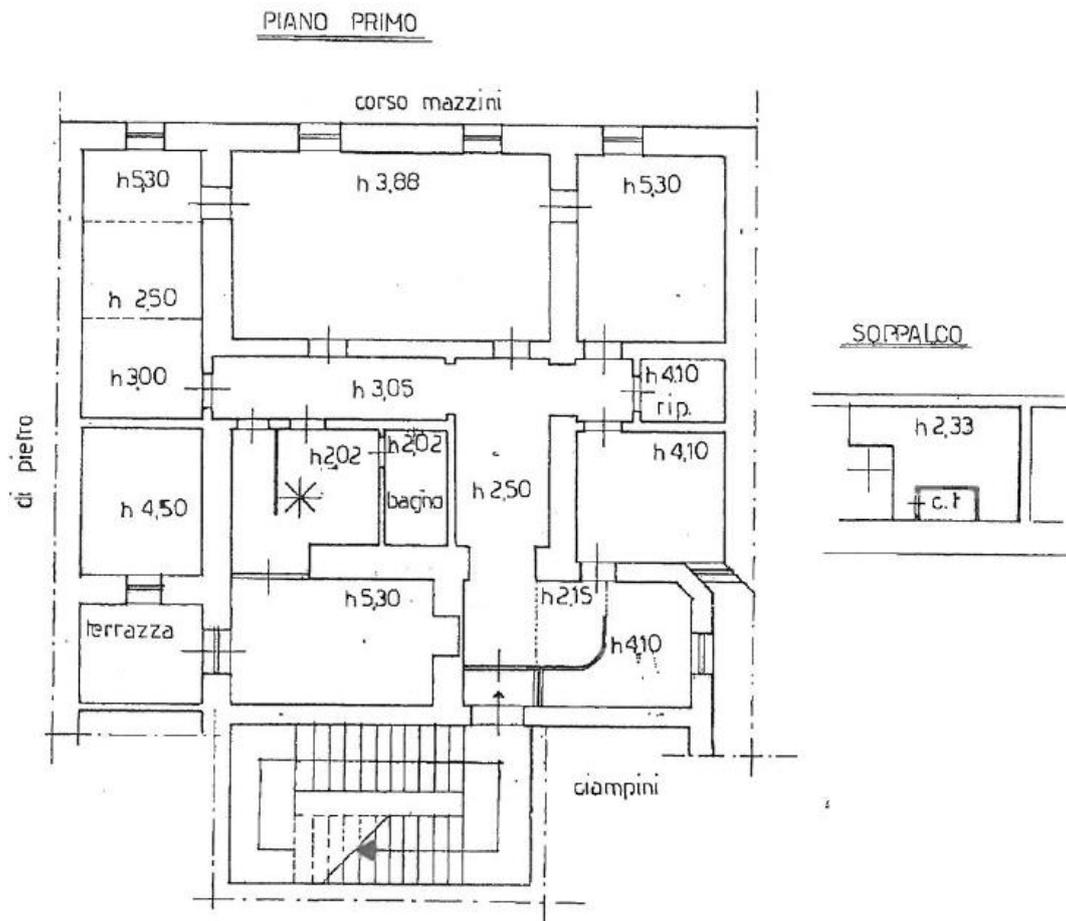
L'immobile oggetto di valutazione è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con il subalterno 4 della particella 893 del Foglio 169 del Comune di Ascoli Piceno (AP), censito con i seguenti dati di classamento:

- categoria catastale A/10;
- consistenza 10,5 vani;
- rendita presunta di € 3.009,65.

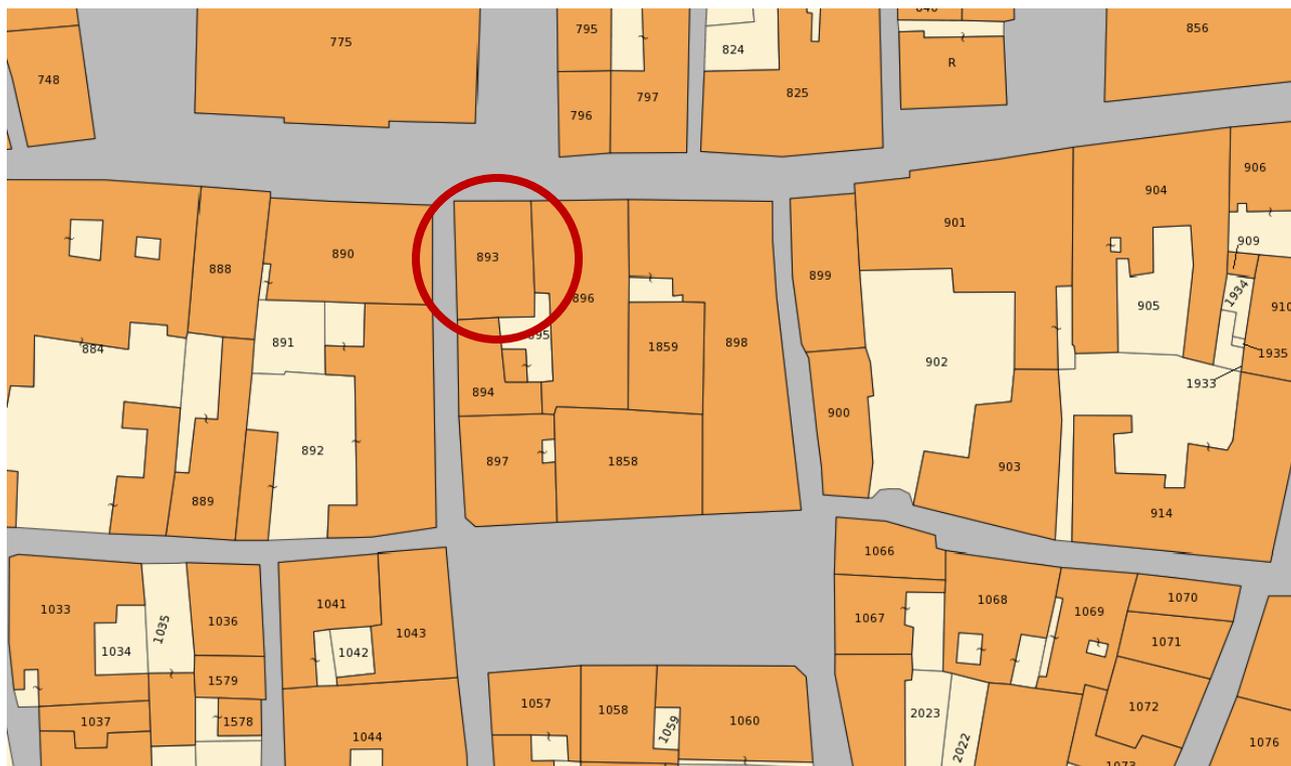
Dati della richiesta		Comune di ASCOLI PICENO (Codice: A462)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ASCOLI PICENO										
		Foglio: 169 Particella: 893 Sub.: 4										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	169	893	4	Cens.	Zona	A/10	2	10,5 vani	Totale: 303 m ²	Euro 3.009,65 L. 5.827.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE MAZZINI n. 229 piano: 1;										
Notifica		Partita							Mod.58	20203		
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	PROVINCIA DI FERMO con sede in FERMO				90038780442*				(1) Proprietà' per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/07/2018 Trascrizione in atti dal 19/07/2018 Repertorio n.: 446 Rogante: DIRIGENTE SERV. PATRIMONI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI FERMO L. 147/2004 (n. 4174.1/2018)										

9. Visura catastale

La proprietà è per intero della PROVINCIA DI FERMO, con sede in Fermo, C.F. 90038780442.

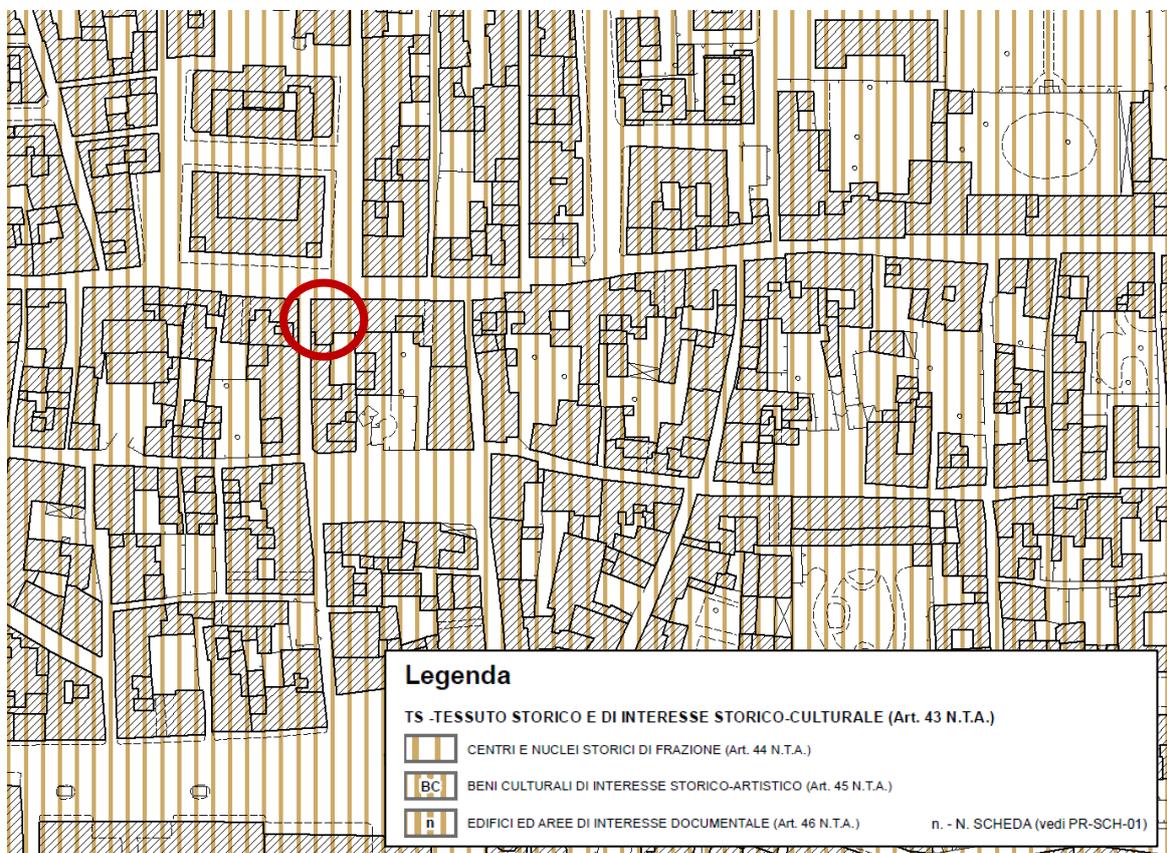


10. Estratto di mappa catastale.



11. Estratto di mappa catastale – ingrandimento.

1.5 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI PRESENTI



12. Estratto del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ascoli Piceno – zonizzazione.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.C.C. n. 2 del 26.01.2016, inserisce il complesso in esame all'interno della zona omogenea TS – "Tessuto storico" e, in particolare, nell'ambito "Centri e nuclei storici di frazione", la cui disciplina è contenuta all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione:

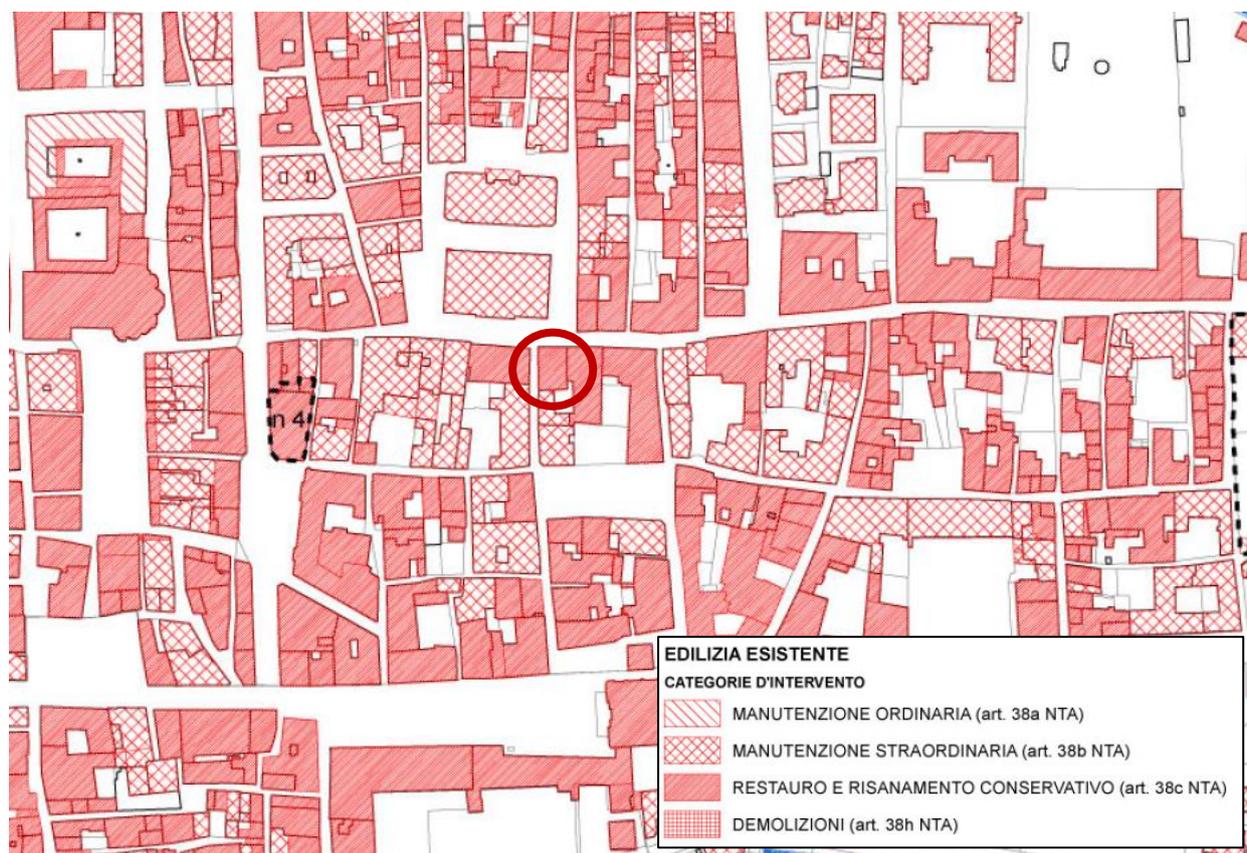
Art. 44 N.T.A. – Tessuto Storico

[...]

Per gli edifici e le aree ricadenti nel perimetro del centro storico del capoluogo valgono le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

[...]

In base alle prescrizioni della Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro storico, le categorie d'intervento ammesse per l'immobile sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo (art. 3 comma 1 lettera a), b) e c) del D.P.R. 380/2001) e, all'interno di queste, gli interventi consentiti sono puntualmente indicati dalle N.T.A. del P.P.E.



13. Estratto della Variante del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico – Prescrizioni per gli edifici – zonizzazione.

Per quanto concerne la presenza di vincoli, come accennato nei paragrafi precedenti, il complesso, denominato "Palazzo Parisani", è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, con decreto del MIBACT n. 146 del 19 luglio 2011.



VINCOLI *in* rete

The screenshot shows the 'Vincoli in rete' GIS interface. On the left, there is a legend with various categories like 'Regioni', 'Province', 'Comuni', 'Cartografia di Base', 'Infrastrutture di trasporto', 'Vincoli paesaggistici (SITAP)', 'Vincoli archeologici (Carta del Rischio)', and 'Altri dati culturali'. The main area is a satellite map of a city street grid. An information popup window is open over a specific location, displaying the following data:

Beni culturali immobili Puntuali	
id_bene	16231
denominazione	Palazzo Parisani
tipo_bene	palazzo
comune	Ascoli Piceno
provincia	Ascoli Piceno
classe	Architettonici di interesse culturale dichiarato
metodo_georef	Da coordinate cartografiche
id_cartarischio	165037
id_benitit	47116
cod_iccd	11-00021924--bene individuo
indirizzo	Corso Mazzini 0(P)
id_contenitore	
id_area_archeol_vinc	

Regioni	
id	11
denominazione	Marche

Province	
id	044
denominazione	Ascoli Piceno
sigla	AP
id_reg	11

Comuni	
id	007
id_pro	044
denominazione	Ascoli Piceno
cod_catasto	A462

14. Estratto della sezione di interrogazione cartografica del sito "Vincoli in rete" del MIBACT.

1.6 CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare in termini di superficie lorda omogeneizzata viene determinata applicando alle superfici desumibili dalla planimetria in possesso dell'Amministrazione Provinciale, i coefficienti di ragguglio definiti per ciascuna tipologia edilizia in funzione della destinazione d'uso dei locali (principale o accessoria) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni", in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. 138/1998.

All'interno della banca dati dell'OMI gli immobili a destinazione terziaria-direzionale sono classificati secondo le due seguenti diverse tipologie:

- *Uffici intesi come unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo* (studi professionali);
- *Uffici strutturati intesi come interi immobili adibiti ad uso ufficio.*

Il caso in esame è ascrivibile alla categoria delle unità immobiliari classificate o destinate ad "uffici" comprese all'interno di fabbricati a destinazione promiscua, corrispondenti generalmente ad uffici privati/studi professionali (comunque di piccole o medie dimensioni) e generalmente identificate al N.C.E.U. con la categoria A/10 (Uffici e studi privati).

In base alle istruzioni dell'OMI, per tale tipologia la superficie commerciale è data dalla somma della superficie dell'unità principale e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze esclusive accessorie (a servizio dell'unità principale), omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguglio.



In particolare, sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/1998 attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria *uffici, studi e laboratori professionali*, la seguente valorizzazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.

Per quanto concerne le pertinenze accessorie e dotazioni interne, nell'ufficio possono essere presenti:

- archivi;
- depositi, cantine, soffitte e similari;
- posti auto coperti o scoperti e similari.

Anche i soppalchi fanno parte delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale.

Per l'omogeneizzazione di suddette superfici, il D.P.R. 138/1998 prevede l'attribuzione di un coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
PIANO	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	SUPERFICIE LORDA [m²]	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]
1	Vani principali ed accessori diretti	262	1	262
1	Vani principali ed accessori diretti (soppalco)	12	0,50	6
1	Pertinenze esclusive di ornamento (balcone)	10	0,1	1
Superficie Commerciale Totale [m²]				269

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, le superfici reali sono state misurate secondo le modalità indicate dal manuale dell'OMI. In particolare, la superficie dei vani principali ed accessori diretti è stata valutata al lordo delle murature interne e perimetrali, computando:

- per intero i muri di proprietà esclusiva fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- nella misura massima del 50% i muri in comunione (confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, il balcone è stato misurato fino al contorno esterno.

PARTE 2 – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione, come indicato in premessa, è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, nell'odierno stato di conservazione e manutenzione, finalizzata all'alienazione di quest'ultimo.



2.2 SCELTA DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

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, ecc...);
- *indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del metodo del valore di trasformazione.

Per quanto concerne il bene oggetto di stima, considerato lo stato conservativo e manutentivo in cui versano finiture e impianti, non è possibile con riferimento all'attualità individuare un segmento di mercato di riferimento. Pertanto, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima indiretta del valore di trasformazione, determinando il valore di mercato dell'immobile ristrutturato e sottraendo ad esso i costi di intervento e gli oneri finanziari dell'operazione immobiliare.

2.3 STIMA CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di trasformazione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare l'utile del promotore;
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

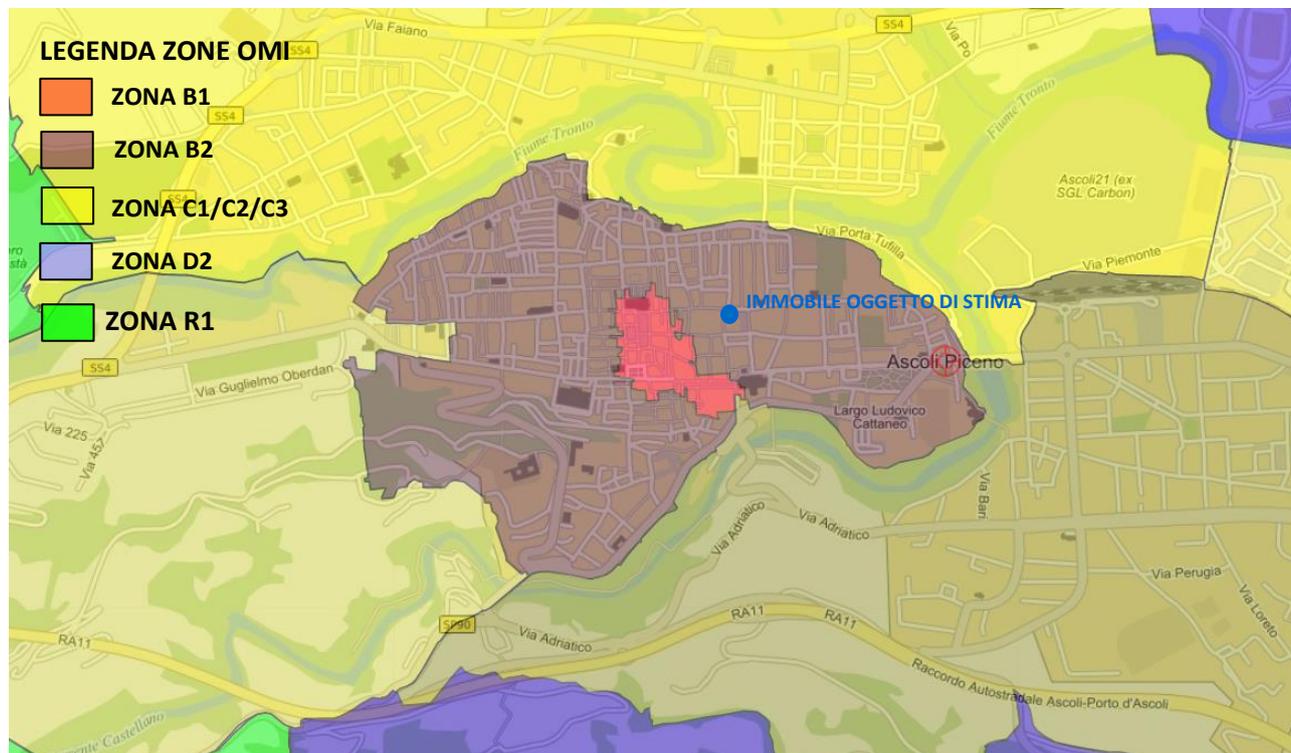
2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

La determinazione del valore di mercato del bene trasformato viene effettuata, in via speditiva, sulla base dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2018, classificati in funzione della zona censuaria, della tipologia dell'immobile e del relativo stato di conservazione, come indicato nella tabella di seguito riportata.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella fascia centrale/CENTRO STORICO del Comune di Ascoli Piceno, all'interno della zona OMI B2, caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni civili (destinazione residenziale).



Nell'ambito di tale zona censuaria, per la tipologia di riferimento (uffici), considerando uno stato conservativo ottimo in relazione al bene ristrutturato, il valore di mercato riferito alla superficie lorda (L) va da un minimo di 2.200 €/mq ad un massimo di 2.800 €/mq.



15. Stralcio di mappa con individuazione delle zone OMI.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ASCOLI PICENO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	2200	2800	L	9,1	11,8	L
Uffici	Normale	1200	1550	L	4,9	6,6	L



All'interno di questo range il valore di riferimento ai fini estimativi viene determinato analizzando le quotazioni immobiliari rilevate dal Borsino Immobiliare, aggiornate al mese di ottobre 2019.

In particolare, nel centro storico di Ascoli Piceno gli immobili ad uso uffici in ottimo stato conservativo sono stati compravenduti per valori che oscillano da 1.945 €/mq (se ubicati in 2^a fascia – ubicazione di minor pregio) a 2.410 €/mq (se ubicati in 1^a fascia – ubicazione di maggior pregio).

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali								Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2019)	
Comune	Ascoli_Piceno								
Zona	Centro Storico								
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Abitazioni civili (In buono stato)	1.268	1.564	1.860	3,4	4,2	5,1	3,2%		
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.945	2.177	2.410	5,1	5,9	6,8	3,3%		
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.099	1.332	1.564	2,5	3,4	4,2	3,0%		
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.649	1.839	2.030	4,2	5,1	5,9	3,3%		
Abitazioni signorili (In buono stato)	1.353	1.649	1.945	3,4	4,2	5,1	3,1%		
Abitazioni signorili (In ottimo stato)	2.030	2.220	2.410	5,1	5,9	6,8	3,2%		
Ville e Villini (In buono stato)	1.268	1.564	1.860	3,4	4,2	5,1	3,2%		
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.945	2.177	2.410	5,1	5,9	6,8	3,3%		
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Uffici (In buono stato)	1.268	1.564	1.860	5,1	6,3	7,6	4,9%		
Uffici (In ottimo stato)	1.945	2.177	2.410	7,6	8,9	10,1	4,9%		
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Autorimesse (In buono stato)	803	930	1.057	2,5	3,4	4,2	4,4%		
Box (In buono stato)	930	1.099	1.268	3,4	4,2	5,1	4,6%		
Posti auto coperti (In buono stato)	710	841	972	2,5	3,0	3,4	4,2%		
Posti auto scoperti (In buono stato)	550	647	744	1,7	2,1	2,5	3,9%		
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Centri commerciali (In buono stato)	1.311	1.522	1.734	5,9	7,2	8,5	5,7%		
Laboratori (In buono stato)	1.015	1.142	1.268	4,2	5,1	5,9	5,3%		
Magazzini (In buono stato)	1.268	1.416	1.564	3,4	3,8	4,2	3,2%		
Negozi (In buono stato)	1.649	1.903	2.156	7,6	9,3	11,0	5,9%		

Considerando il valore di vendita osservato per la fascia media (2.177 €/mq) ed applicandolo alla superficie commerciale in precedenza determinata, si ricava che il valore di mercato del bene a seguito della trasformazione/ristrutturazione è pari a $V_M = 585.613,00 \text{ €}$ (2.177 €/mq * 269 mq).

2.5 DURATA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Nello specifico, l'intervento di trasformazione considerato, finalizzato a rendere il bene funzionale alle esigenze d'uso compatibilmente con le caratteristiche meritevoli di tutela, si concretizza nel rifacimento totale di finiture ed impianti.



Tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione immobiliare sia articolata nelle fasi di seguito indicate con le corrispondenti tempistiche:

DURATA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE			
FASE	DESCRIZIONE	ISTANTE INIZIALE	DURATA
1	Acquisto dell'unità immobiliare	t = 0	n ₁ = 0
2	Progettazione dell'intervento e affidamento dei lavori	t = 0	n ₁ = 3 mesi
3	Esecuzione dei lavori fino alla consegna	t = 3	n ₂ = 6 mesi
4	Periodo di commercializzazione dell'immobile	t = 9	n ₃ = 6 mesi
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE			n = n₁ + n₂ + n₃ + n₄ = 15 mesi

2.6 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione K_T si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione C_T ai relativi oneri finanziari OF_T .

$$K_T = C_T (\text{costi di trasformazione}) + OF_T (\text{oneri finanziari sui costi di trasformazione})$$

2.6.1 COSTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE C_{TT}

La somma dei costi diretti di trasformazione è definita Costo Tecnico di Trasformazione C_{TT} e si compone del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}).

$$C_{TT} = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}$$

Nel caso in esame, l'intervento di trasformazione ipotizzato non comporta costi di idoneizzazione delle aree o di sistemazione delle superfici scoperte, mentre per la determinazione del costo di costruzione/trasformazione delle superfici coperte, sulla base dei prezzi praticati dalle imprese edili locali si assume un costo parametrico di ristrutturazione di 480,00 €/mq comprensivi di I.V.A. e spese generali dell'impresa, così ripartiti tra le varie lavorazioni previste:

- 360 €/mq per opere edili e di finitura;
- 40 €/mq per impianto elettrico;
- 80 €/mq per impianto termico e idraulico.

Ne consegue un costo totale di ristrutturazione $C_{SC} = 480 \text{ €/mq} * 269 \text{ mq} = 129.120,00 \text{ €}$.

Dalla somma dei costi diretti si ottiene $C_{TT} = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} = 0 + 129.120,00 + 0,00 = 129.120,00$.

2.6.2 COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE C_{IT}

I costi indiretti di trasformazione C_{IT} sono costituiti sia dagli oneri di urbanizzazione O_U che dai costi di gestione dell'operazione C_G .

$$C_{IT} = O_U + C_G$$



Gli oneri di urbanizzazione O_U a loro volta comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici, e i contributi concessori sul costo di costruzione da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso.

Mentre nei costi di gestione dell'operazione C_G sono inclusi:

- gli onorari professionali O_P , ossia le spese tecniche dovute per le attività di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento ecc... da calcolare in percentuale variabile sul costo tecnico di trasformazione (C_{TT});
- i costi per allacciamenti ai pubblici servizi C_{AL} , generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc...) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione;
- le spese generali e di amministrazione S_G , relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, da calcolare come percentuale del costo tecnico di trasformazione (C_{TT});
- le spese di commercializzazione S_C , ovvero i costi da detrarre dai ricavi, necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul valore di mercato V_M del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dal mercato di riferimento.

$$C_G = O_P + C_{AL} + S_G + S_C$$

Non essendo per l'intervento ipotizzato dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione, risulta $O_U = 0,00$.

Mentre i costi di gestione vengono valutati come di seguito dettagliato:

- gli onorari professionali vengono assunti pari all'8% del costo tecnico di trasformazione $O_P = 8\%$ di $C_{TT} = 0,08 * 129.120,00 = 10.329,60$ € (comprensivi di oneri contributivi ed I.V.A.);
- i costi per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono nulli, essendo gli impianti già collegati alle reti pubbliche $C_{AL} = 0,00$
- le spese generali e di amministrazione sono valutate pari al 2% del costo tecnico di trasformazione $S_G = 2\%$ di $C_{TT} = 0,02 * 129.120,00 = 2.582,40$ €;
- le spese di commercializzazione S_C vengono stimate come l'1,5% del valore di mercato del bene trasformato $S_C = 1,5\%$ di $V_M = 0,015 * 585.613,00 = 8.784,20$ €.

Dalla somma dei valori sopra determinati, si ricava che i costi di trasformazione indiretti complessivamente ammontano a $C_{IT} = 0,00 + 10.329,60 + 0,00 + 2.582,40 + 8.784,20 = 21.696,20$ €.

2.6.3 ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE O_{FT}

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione O_{FT} sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. Vengono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C * d * (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito;



d = percentuale di indebitamento;
 n = tempo di maturazione dei fattori economici in anni;
 q = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$;
 i = tasso di interesse sul debito.

In base alla tempistica dell'operazione immobiliare precedentemente dettagliata, vengono determinati i seguenti tempi di maturazione dei fattori economici messi in gioco durante le diverse fasi:

TEMPI DI MATURAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI		
DETTAGLIO VOCI	ISTANTE INIZIALE	DURATA DEBITO
Costo immobile e relativi oneri di trasferimento	t = 0	15 mesi
30% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali	t = 3	12 mesi
70% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali	t = 9	6 mesi
Valore di mercato del prodotto trasformato	t = 15	0
Utile del promotore	t = 15	0
Spese di commercializzazione	t = 15	0

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile 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 di 15 mesi, si fa riferimento al tasso Eurirs a 2 anni al 21.03.2019, pari a -0,16%. Aggiungendo uno spread in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari similari, pari a circa il 2,00%, si assume un tasso di interesse "i" pari a 1,84%.

Assumendo una percentuale di indebitamento pari al totale dei costi di trasformazione sostenuti, si ricavano i seguenti oneri finanziari:

30% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali

t = 3 mesi

n = 12 mesi = 1 anno

$$O_{FT} = 30\%(C_{TT} + O_P + S_G) * (1,0184 - 1) = 0,30*(129.120,00 + 10.329,60 + 2.582,40)*(1,0184 - 1) = 784,02 \text{ €}.$$

70% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali

t = 9 mesi

n = 6 mesi = 6/12 = 0,5 anni

$$O_{FT} = 70\%(C_{TT} + O_P + S_G) * (1,0184^{0,5} - 1) = 0,70*(129.120,00 + 10.329,60 + 2.582,40)*(1,0184^{0,5} - 1) = 910,52 \text{ €}.$$

Spese di commercializzazione

t = 15 mesi

n = 0 mesi

$$O_{FT} = 0,00 \text{ €}.$$



Pertanto gli oneri finanziari sui costi di trasformazione ammontano a $O_{FT} = 784,02 + 910,52 = 1.694,53$ €.

2.7 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI INDIRETTI E FINANZIARI CONNESSI ALL'ACQUISTO DEL BENE

L'operazione immobiliare è gravata da ulteriori oneri connessi all'acquisto del bene da trasformare. In particolare devono essere valutati:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare O_{IA} , sostenuti al momento dell'acquisto e comprendenti:

- imposta di registro;
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- spese notarili e accessorie.

Tali quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione V_T .

- gli oneri finanziari O_{FA} sul costo di acquisto del bene da trasformare $V_T + O_{IA}$, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare. Tali oneri vengono determinati sulla base del tasso di interesse i attraverso la formula dell'interesse composto:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) * d * (q^n - 1)$$

dove le grandezze d , q e n sono state definite in precedenza.

Nel caso in esame, gli oneri indiretti di acquisto vengono assunti pari all'11% del valore di trasformazione $O_{IA} = 0,11 * V_T$, mentre gli oneri finanziari connessi all'acquisto, considerata la durata dell'operazione immobiliare di 15 mesi, risultano pari a:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) * (q^n - 1) = 1,11 * V_T * (1,0184^{15/12} - 1) = 2,56\% V_T.$$

2.8 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE

L'utile del promotore U_P rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in percentuale del valore di mercato dell'immobile trasformato V_M ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Nel caso in esame, considerata la modesta entità dell'operazione immobiliare ipotizzata, l'utile del promotore viene assunto pari al 7% del valore del bene trasformato $U_P = 0,07 * V_T = 0,07 * 585.613,00 = 40.992,91$ €.

2.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T

Il valore di trasformazione V_T viene determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato V_M i costi di trasformazione K_T . A tal fine, avendo la stima come scopo quello di determinare il più probabile valore



del bene con riferimento all'attualità, è necessario operare l'attualizzazione dei fattori economici coinvolti nelle diverse fasi dell'operazione immobiliare, anticipando all'attualità costi, oneri finanziari e utile del promotore, attraverso la seguente formula:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K_T + U_P)}{q^n}$$

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

$q^n = (1+r)^n$ indica il montante annuale, con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo della normale trasformazione in anni.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state considerate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro ed il relativo saggio viene assunto pari al tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. Nello specifico, si fa riferimento al rendimento medio ponderato dei BTP a 3 anni per l'anno 2018, corrispondente ad un tasso $r = 0,82\%$.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO

DETTAGLIO VOCI		VALORE (€)	r (%)	TEMPO (mesi)	(1 + r) ⁿ	VALORE ATTUALIZZATO (€)
V_M	Valore di mercato del bene trasformato	585.613,00 €	0,82 %	15	1,0126	579.665,35 €
O_{IA}	Oneri indiretti connessi all'acquisto del bene	11% V_T	0,82 %	0	1,00	11% V_T
O_{FA}	Oneri finanziari connessi all'acquisto del bene	2,56% V_T	0,82 %	15	1,0126	2,53% V_T
30%($C_{TT} + O_P + S_G$)	30% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali	42.609,60 €	0,82 %	3	1,0020	42.522,70 €
70%($C_{TT} + O_P + S_G$)	70% del costo tecnico di trasformazione + spese generali + onorari professionali	99.422,40 €	0,82 %	9	1,0061	98.815,31 €
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi di trasformazione	1.694,53 €	0,82 %	15	1,0126	1.677,32 €
SC	Spese di commercializzazione	8.784,20 €	0,82 %	15	1,0126	8.694,98 €
U_P	Utile del promotore	40.992,91 €	0,82 %	15	1,0126	40.576,57 €

Dai valori sopra ricavati si ottiene il seguente valore di trasformazione del bene:

$$V_T = V_M/q^n - [O_{IA}/q^n + O_{FA}/q^n + 30\%(C_{TT} + O_P + S_G)/q^n + 70\%(C_{TT} + O_P + S_G)/q^n + O_{FT}/q^n + U_P/q^n] = 579.665,35 - [11\%V_T + 2,53\%V_T + 42.522,70 + 98.815,31 + 1.677,32 + 8.694,98 + 40.576,57 = 387.378,47 - 13,53\%V_T.$$



$$(1 + 0,1353) * V_T = 387.378,47 \text{ €}$$

$$V_T = 387.378,47 / (1 + 0,1353) = 341.212,43 \text{ €}.$$

Pertanto, il più probabile valore del bene con riferimento all'attualità, arrotondato, è pari a **€ 341.000,00 (trecentoquarantunomila/00)**.

CONCLUSIONI

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà della Provincia di Fermo sita nel comune di Ascoli Piceno in Corso Mazzini n. 229 e distinta catastalmente al Fg. 169 P.IIa 893 Sub. 4, inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2019 ai fini dell'alienazione della stessa.

La metodologia adottata, riconducibile al procedimento di stima del valore di trasformazione, consiste nel determinare il valore del bene in oggetto come differenza tra il valore attualizzato del prodotto finito e la sommatoria attualizzata di tutti i costi necessari alla trasformazione. La scelta di tale procedimento è stata condizionata dal mediocre stato conservativo di impianti e finiture, tale da non consentire, con riguardo all'attualità, di individuare un segmento di mercato di riferimento per l'applicazione di metodi di stima comparativi diretti.

Ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore del bene in oggetto, riferito all'attualità, considerato libero da persone, cose, gravami e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad **€ 341.000,00 (trecentoquarantaunomila/00)**.

Fermo, lì 15 ottobre 2019

La P.O. del Servizio
Dott. Geom. Sandro Vallasciani