

Prot. n. 1977
del 18/01/2021

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un complesso edilizio (palazzina Liberty e blocco spogliatoi) e di un terreno edificabile.

**Identificativi catastali: Comune di Acquasanta Terme
Foglio 59 p.lla 14 sub 1 porzione – p.lla 18 porzione**

**Via delle Terme
Acquasanta Terme(AP)**

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio provinciale-Territorio
Via L. Marini, 15 – 63100 Ascoli Piceno tel. 073681811 - up_ascolipiceno@agenziaentrate.it



committente

Comune di Acquasanta Terme
Piazza XX Settembre, 12 - 63095 Acquasanta Terme (AP)

Inc. S.T./9471/21/2021

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un complesso edilizio (palazzina Liberty e blocco spogliatoi) e di un terreno edificabile.

Epoca riferimento valore: GIUGNO 2021.

Ditta proprietaria: S.p.A Nuove Terme di Acquisanta.

Dati immobili:

Identificativi catastali: Comune di Acquisanta Terme.
Foglio 59.
Particella 14 subalterno 1;
Particella 18.

Indirizzo: Acquisanta Terme (AP)
via delle Terme, snc.

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	5
1.3 DESCRIZIONE PALAZZINA LIBERTY CON BLOCCO SPOGLIATOI (PARTICELLA 14)	5
1.4 DESCRIZIONE TERRENO (PARTICELLE: 14 PORZIONE E 18 PORZIONE)	6
1.5 DESCRIZIONE INTERVENTO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO.....	7
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ BENI	8
3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	9
3.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE	9
3.2 DATI URBANISTICI	9
3.3 CONSISTENZA BENI	11
3.4 PESI E VINCOLI GIURIDICI	11
3.5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	12
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
4 SCOPO DELLA STIMA	12
5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	14
7 VALUTAZIONE IMMOBILI	19
7.1 UTILIZZO	19
7.2 CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	19
7.3 PROCEDIMENTO DI STIMA	21
7.4 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA	22
7.5 DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	24
7.6 DETERMINAZIONE VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO (V_M)	26
7.6.1 METODO COMPARATIVO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)	27
7.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA COMPARATIVA DERIVATA DALL'MCA.....	28
7.6.3 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE	29
7.6.4 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ.....	35
7.6.5 TABELLA DEI DATI.....	36
7.6.6 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	36
7.6.7 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA.....	36
7.6.8 VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO	37
7.7 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE (C_C)	37
7.7.1 COSTI OPERE DI IDONEIZZAZIONE (C_{OI})	37
7.7.2 COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPEPTE (C_{SC}).....	38
7.7.3 COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI ESTERNE (C_{SE})	39
7.7.4 ONERI DI URBANIZZAZIONE (O_U)	40
7.7.5 COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE (C_G)	41
7.7.6 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI COMPLESSIVI (C_C)	42
7.8 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI FINANZIARI SUI COSTI COPERTI DAL DEBITO (O_{FC})	43
7.9 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE (U_P).....	44
7.10 DETERMINAZIONE ALTRI ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE	45
7.11 ATTUALIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI	45
7.12 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI A VALORE DI TRASFORMAZIONE	46
8 CONCLUSIONI.....	46
ELENCO ALLEGATI.....	49

PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme, con nota prot. n. 846 del 18/01/2021, assunta al protocollo di questo ufficio in pari data con n. 1977, successivamente perfezionata con l'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare n. 9471 - stipulato in data 04/03/2021 con l'Agenzia delle Entrate, ha richiesto una perizia di stima per la valutazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore di mercato attribuibile alle seguenti unità immobiliari ubicate nel comune di Acquasanta Terme:

- a) immobili denominati *Palazzina Liberty e blocco servizi*, di proprietà della S.p.A. *Nuove Terme di Acquasanta*, siti in *via delle Terme, snc* e distinti al *foglio 59* del Catasto dei Fabbricati con la *particella 14 subalterno 1* - porzione (categoria: F/2);
- b) terreno di proprietà della S.p.A. *Nuove Terme di Acquasanta*, sito in *via delle Terme* e distinto al *foglio 59* del Catasto dei Terreni con la *particella 18* - porzione (coltura: Pascolo).

In allegato alla suindicata nota il comune di Acquasanta Terme ha altresì trasmesso la seguente documentazione:

- elaborati grafici dell'immobile (piante, prospetti e sezioni);
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica illustrativa.

La stima è stata richiesta in previsione della possibile acquisizione al patrimonio comunale degli immobili.

Infatti, nel perseguire finalità pubbliche di propria competenza, l'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme ha manifestato l'intenzione di acquistare i beni oggetto della presente valutazione, poiché "... *ricompresi nel progetto piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme - recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 48 del 10 gennaio 2018 e Fondi MIBACT - CUP F62I1900001000.*" (come da lettera di precisazioni inviata dall'Amministrazione comunale del 26.04.2021 n. 6496, assunta al protocollo n. 20544 di questo ufficio, in pari data).

Con successiva comunicazione n. 6875 del 30.04.2021, assunta in pari data al protocollo n. 21963 di questo ufficio, in risposta a richiesta di integrazione documentale del 28.04.2021 n. 21611, il comune di Acquasanta Terme ha trasmesso inoltre la seguente ulteriore documentazione:

- stralcio del PRG con relative NTA;
- superfici degli immobili oggetto di valutazione;
- ulteriori precisazioni urbanistiche relative a: vincoli, prescrizioni e capacità edificatoria totale e residua dell'area;
- recentemente (in data 19/05/2021), uno stralcio dello studio di fattibilità, commissionato ed acquisito al protocollo n. 8374 del 29/05/2018 dall'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme, inerente il possibile intervento di ristrutturazione e recupero del complesso edilizio in valutazione, finalizzato allo sviluppo dell'esistente risorsa termale.

Per esprimere il presente giudizio di stima sono state quindi assunte tutte le informazioni e sono state eseguite tutte le ricerche necessarie per disporre degli elementi tecnici-obiettivi utili all'adempimento dell'incarico, in ordine: alla tipologia dei beni, alla individuazione della consistenza, alla loro esatta identificazione catastale, alle norme, ai valori e ai criteri estimali da prendere in considerazione.

A seguito delle restrizioni per l'emergenza sanitaria da "Covid 19", non è stato possibile effettuare il sopralluogo, anche in considerazione delle precarie condizioni statiche degli immobili; pertanto, lo stato dei luoghi si è desunto esclusivamente dalla citata documentazione agli atti e dalle immagini disponibili sui siti internet.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano ubicati lungo *via delle Terme* nel comune di Acquasanta Terme (AP), avente una popolazione di circa 2600 abitanti, situato nell'alta valle del fiume Tronto, incuneato fra le catene appenniniche dei monti Sibillini a nord e il Massiccio della Montagna della Laga a sud.

Il centro abitato si trova a 19 km dal capoluogo di Ascoli Piceno, con il quale è collegato verso est per mezzo della *Strada Statale n. 4 – Salaria* – ed in direzione ovest alla città di Roma. Dopo il capoluogo provinciale, il comune di Acquasanta Terme possiede il territorio più esteso della provincia; questo territorio è in gran parte montuoso e costellato di frazioni.

Come testimonia il nome "Acquasanta Terme", il Comune è sede di sorgenti sulfuree intorno alle quali sorgono stabilimenti termali con vasche naturali, con accesso libero, alimentate da acqua calda. Le acque termali sono note fin dall'antichità per le loro proprietà curative.

Gli immobili in esame sono collocati in una zona caratterizzata da edifici con destinazione prevalentemente residenziale. Considerate le modeste dimensioni dell'abitato del Comune, la zona risulta sufficientemente servita da attività e servizi commerciali e dai mezzi di trasporto pubblici.

Posizionato nei pressi del limite sud del tessuto urbano consolidato del capoluogo comunale, gli edifici ed il terreno distano poche centinaia di metri dal centro storico cittadino e nel dettaglio risultano posti tra la *Strada Statale n. 4 - Salaria* (nel tratto che attraversa il capoluogo) ed il fiume Tronto.

1.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio in valutazione è costituito da due corpi di fabbrica aderenti tra loro realizzati su un'area di maggiore estensione, avente una capacità edificatoria residua in funzione della sua destinazione urbanistica.

Il corpo di fabbrica principale, realizzato agli inizi del secolo scorso, è costituito da una palazzina – con finiture riconducibili allo stile "*Liberty*" – in elevazione su due piani fuori terra, avente: forma regolare rettangolare, struttura portante in muratura di pietra con prospetti a faccia vista e copertura piana, finestre prive di infissi e portoni esterni in legno.

Il bene, posto a ridosso di un costone roccioso nel quale è presente una grotta con peculiarità termali (cosiddetta "grotta sudatoria"), è stato fin dall'origine destinato ad ambulatorio ed uffici a servizio delle vicine acque termali; successivamente la costruzione è stata ampliata aggiungendo, in prospiciente al lato nord e ad un livello di piano inferiore rispetto al piano d'imposta della palazzina, un ulteriore fabbricato ad un piano destinato a "*blocco servizi – spogliatoi*", sempre ad uso delle attività legate alle finalità curative della sorgente termale.

L'ampliamento della palazzina con la costruzione del *blocco spogliatoi* è avvenuto indicativamente intorno agli anni '50; quest'ultimo, in elevazione su un unico piano, presenta: forma regolare trapezoidale, struttura portante in muratura di mattoni, copertura piana con lucernai uniformemente distribuiti, finitura esterna in parte intonacata e tinteggiata ed in parte in mattoni a faccia vista.

1.3 DESCRIZIONE PALAZZINA LIBERTY CON BLOCCO SPOGLIATOI (PARTICELLA 14)

L'attuale complesso immobiliare si presenta quindi così composto:

- al piano terra (*blocco spogliatoi*) – n. 60 piccoli ambienti ad uso spogliatoi e/o locali di servizio collegati da quattro corridoi; oltre ad un ampio locale,

addossato alla parete rocciosa sul lato est, costituente al tempo stesso l'ingresso al blocco ed il collegamento con la palazzina *Liberty*, sia per mezzo di un vano ascensore, sia tramite passaggi pedonali e scale esterne. L'altezza utile interna del piano è pari a m. 3,45;

- al piano primo (*palazzina Liberty*) – n. 4 locali, un disimpegno, un vano ascensore ed un vano scala interno di collegamento con il piano secondo; il tutto per un'altezza pari a m. 4,15;
- al piano secondo (*palazzina Liberty*) – n. 4 locali, il vano ascensore, un disimpegno ed un ripostiglio; il tutto per un'altezza pari a m. 4,80.

Nella relazione tecnica-illustrativa fornita dall'Ente committente è indicato che l'immobile è *"particolarmente compromesso dal punto di vista strutturale"* probabilmente a causa dei recenti eventi sismici del 2016. Pertanto, si ritiene che il recupero del complesso necessiti di verifiche statiche ed opere di risanamento conservativo, oltre che per l'adeguamento normativo.

L'edificio presenta l'ingresso principale al piano primo rivolto verso il camminamento esterno situato sul lato est in adiacenza alla parete rocciosa citata in precedenza; altresì, il *blocco spogliatoi* dispone di n. 3 distinti ingressi al piano terra, tutti situati sul lato nord, attraverso la corte prospiciente l'edificio, a sua volta, con accesso da *via delle Terme*.

L'accennato pessimo stato manutentivo del complesso, pur in assenza di sopralluogo, autorizza a ritenere che l'elevato grado di degrado sia esteso anche ai locali interni e che l'impiantistica presente (termico, idrico-sanitario ed elettrico) sia da considerarsi obsoleta; conseguentemente, le rifiniture interne ed esterne, gli infissi e le dotazioni impiantistiche, necessitano di completo rifacimento per adeguamento alle attuali normative in materia di esercizi pubblici (tra cui: prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, ecc.).

1.4 DESCRIZIONE TERRENO (PARTICELLE: 14 PORZIONE E 18 PORZIONE)

Il terreno oggetto della presente valutazione è costituito, oltre che dalla superficie di sedime dei fabbricati, anche dall'area limitrofa urbanisticamente dotata di vocazione edificatoria residua rispetto alla volumetria già assorbita dal complesso edilizio.

In particolare, l'area in esame (individuata catastalmente da porzioni delle particelle 18 e 14 sub 1) si compone della corte di pertinenza dei fabbricati e da un breve tratto di strada asfaltata (*via delle Terme*); il terreno, di uso esclusivo ed avente giacitura in leggero declivio, risulta anch'essa in stato di abbandono con crescita spontanea di vegetazione incolta e di alcune essenze arboree.

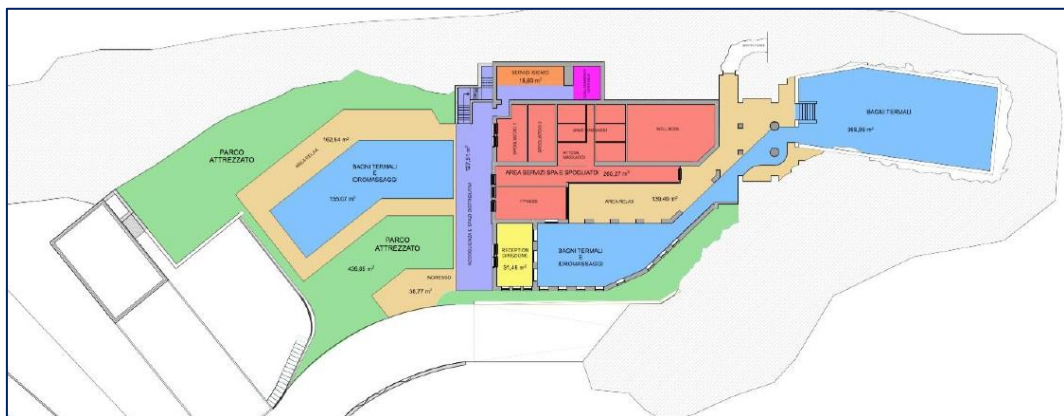
1.5 DESCRIZIONE INTERVENTO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO

Come accennato in premessa, l'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme intende acquistare il complesso edilizio (*palazzina Liberty e blocco spogliatoi*) e la relativa area edificatoria, posti a ridosso della *grotta sudatoria*, per il loro recupero finalizzato allo sviluppo dell'esistente risorsa termale naturale.

Per tale scopo nel 2018, l'Amministrazione comunale ha commissionato un apposito studio di fattibilità dell'intervento che, pur tenendo conto del suo carattere di semplice indirizzo, ai fini estimativi, costituisce una valida ipotesi di ristrutturazione del complesso edilizio in esame da assumere a riferimento per la determinazione del suo più probabile valore di mercato.

Nel dettaglio, il predetto studio di fattibilità prevede la seguente soluzione progettuale di seguito rappresentata, per chiarezza di esposizione, con le relative planimetrie di massima:

- al piano terra – la ristrutturazione del *blocco spogliatoi* – con la creazione di:
 - un ambiente esterno all'attuale manufatto, destinato ad "*accoglienza e spazi distributivi*", realizzato mediante una struttura in legno lamellare e vetri, avente in maggior parte altezza doppia (piani: terra e primo);
 - una distribuzione interna delle varie aree del fabbricato, articolata in vari ambienti aventi le seguenti destinazioni: *reception e direzione, area servizi spa e spogliatoi, area relax interna, gruppo di servizi igienici e collegamento verticale* (ascensore); oltre ad un ambiente dedicato a *bagni termali e idromassaggio interni*, avente anch'esso altezza doppia realizzata con struttura in legno lamellare e vetri posta al livello superiore (piano primo) rispetto al sottostante perimetro in muratura;



piano terra

- al piano primo – la ristrutturazione della *palazzina Liberty* e la sistemazione della copertura del *blocco spogliatoi* – con la creazione di:
 - uno spazio a *servizi e ristoro* ricavato all'interno della palazzina;
 - un ambiente esterno ad entrambi gli attuali manufatti (palazzina e spogliatoi), destinato ad "*accoglienza e spazi distributivi*", sempre delimitato mediante una struttura in legno lamellare e vetri;
 - un'ampia *terrazza chiusa per ristoro ed eventi* situata sulla copertura dell'ex-*blocco spogliatoi*, anch'essa ricoperta da struttura con elementi in legno lamellare e vetri;



piano primo



piano secondo

- al piano secondo - la ristrutturazione della *palazzina Liberty* – con la creazione di uno spazio a *uffici/direzione*;
- in copertura della *palazzina Liberty* – la realizzazione di un agevole accesso al piano, destinato a belvedere, mediante il prolungamento del sottostante collegamento verticale.

Nell'ambito del descritto intervento è altresì prevista la sistemazione dell'area esterna di pertinenza del complesso edilizio con la creazione di uno spazio a parcheggio, ipotizzato di tipo sterrato per il rispetto del contesto naturalistico e dei previsti standard urbanistici, completo dei vari elementi accessori di arredo urbano (percorsi pedonali, verde ornamentale, panchine, ecc.).

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ BENI

Le unità immobiliari in argomento risultano censite agli atti del *Catasto dei Terreni e dei Fabbricati* con i seguenti identificativi e dati censuari.

Catasto dei Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
59	14	ENTE URBANO	-	00.20.55	-	-
59	18	PASCOLO	2	00.15.60	0,32	0,24

Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale m ²	Rendita €
59	14	1	Unità collabenti	-	-	-	-

Ditta intestataria:

S.P.A. NUOVE TERME DI ACQUASANTA con sede in Ancona – c. f. 00090640426 - proprietà per 1/1

3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

3.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Gli immobili della presente relazione sono compresi nel progetto *"piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme – recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale"*, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 48 del 10 gennaio 2018 e Fondi Mibact – CUP F62I1900001000.

3.2 DATI URBANISTICI

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Acquasanta Terme è la Variante al *Piano Regolatore Generale* - in adeguamento al P.P.A.R. – approvata con decreto del Commissario ad acta n. 5 del 12/10/2007 di recepimento della D.G.P. n. 288 del 30/07/2007 – variante con deliberazione del C.C. n. 35 del 25/07/2018 in accoglimento delle osservazioni della DDP n. 528 del 30/03/2018.

L'Ufficio Tecnico del comune di Acquasanta Terme ha comunicato che l'area su cui insistono gli immobili in stima possiede la seguente destinazione urbanistica:

zona "BT2 – termali di completamento" - normata all'art. 50 delle NTA vigenti che recita:

"1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività termale: esercizi alberghieri, ristoranti, impianti e servizi connessi con il turismo termale, compresi i servizi sanitari.

2. La funzione residenziale è ammessa nella misura in cui è presente alla data di adozione delle presenti norme; per essa sono ammessi ampliamenti in funzione dei rispettivi indici di zona.

3. Non è ammesso il cambio di destinazione da albergo a residenza di qualsiasi tipo ad esclusione dei casi contemplati nella Legge 17.05.1983 n. 217

MODALITA' DI INTERVENTO

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - risanamento conservativo
- d) - ristrutturazione con o senza ampliamento
- e) - nova costruzione

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

$IF = 3,0 \text{ mc/mq}$

$H_{max} = \text{m. } 9,50$

$DC = \text{m. } 5$ (salvo quanto previsto dall'art. 34)

$DF = \text{m. } 10$ (salvo quanto previsto dall'art. 34)

$P = 3$

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle zone ubicate all'interno dei sottosistemi territoriali – aree A, l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare i 7 metri.

1bis. Nelle zone ubicate all'interno dei sottosistemi territoriali – aree B, l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti.

2. In generale per questi insediamenti:

- a) *È posto un vincolo di non alterazione dei complessi alberati esistenti.*
- b) *È consentita la realizzazione di manufatti coperti, non tamponati separati o accorpati dai fabbricati esistenti sempre nel rispetto della IF max consentita.*

- c) Devono essere rispettati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 (10% della superficie territoriale)“.

Sistema vincolistico

L'area in oggetto è sottoposta ai seguenti vincoli:

- area sottoposta alle disposizioni, di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico – DM 14.06.1971);
- area sottoposta a verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs. 50/2016;
- area sottoposta a tutela integrale (*corsi d'acqua e centri e nuclei storici*), ai sensi delle NTA del PPAR e delle NTA del PRG vigente.

3.3 CONSISTENZA BENI

Per la determinazione dell'attuale consistenza del complesso edilizio, si fa riferimento a quanto comunicato dall'area tecnica del comune di Acquasanta Terme con nota del 30.04.2021 n. 6875, assunta in pari data al prot. n. 21963 di questo Ufficio:

SUL e destinazioni d'uso fabbricati:

- Piano terra (*blocco servizi*) = in c. t. mq 609,00 lordi, con destinazione d'uso approvata "spogliatoi";
- Piano primo (*palazzina Liberty*) = in c. t. mq 142,00 lordi, con destinazione d'uso approvata "uffici";
- Piano secondo (*palazzina Liberty*) = in c. t. mq 144,00 lordi, con destinazione d'uso approvata "uffici".

Terreno edificabile:

- Superficie area da acquisire = in c. t. mq 2.047
- Capacità edificatoria da PRG = in c. t. mc 6.140
- Volumetria esistente = in c. t. mc 3.379
- Edificabilità residua = in c. t. mc 2.761

3.4 PESI E VINCOLI GIURIDICI

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato dei beni.

3.5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Le attuali condizioni di conservazione degli immobili presuppongono, per il loro recupero, l'esecuzione di radicali interventi di restauro e di risanamento; pertanto, nulla può esprimersi nel merito delle certificazioni impiantistiche ed energetiche, le quali non sono state fornite dall'Ente committente.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili finalizzata ad una eventuale acquisizione da parte del comune di Acquasanta Terme, con riferimento al loro stato attuale ed in considerazione dell'inserimento nel progetto *"piscina e grotta sudatoria di Acquasanta Terme – recupero e adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale"*, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 48 del 10 Gennaio 2018 e Fondi Mibact – CUP F62I1900001000.

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza da tale aspetto scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso in cui il giudizio riguardi la determinazione del valore da attribuire ad un immobile oggetto di alienazione, l'aspetto economico da prendere a riferimento è quindi il relativo criterio di stima, è quello del *"valore di mercato"*; valore che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento del mercato immobiliare, ovvero per via indiretta o analitica.

Si riporta nel seguito una breve sintesi del criterio indicato e dei procedimenti di stima che verranno utilizzati per pervenire al giudizio richiesto.

Valore di mercato

Metodo diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile di cui si vuole stimare il valore di mercato più probabile con altri simili ubicati nella medesima zona e di cui sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è pertanto necessario che si presentino i seguenti presupposti, propri della stima sintetica:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello in esame;
- che i prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti;
- che l'immobile in esame e quelli di riferimento siano situati nella stessa zona od in zone assimilabili;
- che i prezzi degli immobili siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano omogenei, sia per l'immobile in esame che per quelli assunti a confronto.

Procedimento indiretto o analitico

Tale procedimento è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia nei casi in cui il mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di taluni immobili, non offre riferimenti di prezzi storici in quanto inesistenti ovvero in numero assai ridotto.

Nella presente perizia estimativa, tenendo conto delle informazioni assunte presso operatori locali circa il mercato immobiliare e il relativo segmento di interesse, questo Ufficio ritiene di poter corrispondere al quesito posto dall'Ente committente applicando il seguente criterio di stima: valore di trasformazione

Si ritiene di poter adottare detto criterio di stima, stante la scarsa dinamicità del mercato di tali immobili nel territorio comunale di Acquasanta Terme, in quanto gli immobili (fabbricati e terreno edificabile) sono unici per caratteristiche e peculiarità; tale criterio permette infatti di pervenire comunque al valore dell'immobile attraverso due fasi ben distinte.

La prima fase riguarda la trasformazione dell'immobile e cioè la sua valutazione a seguito della ristrutturazione (nel caso dei fabbricati) e trasformazione/edificazione (nel caso del terreno edificabile);

La seconda fase riguarda l'individuazione vera e propria del valore di mercato dell'immobile in valutazione, per differenza tra il valore di mercato del prodotto ottenuto dopo la trasformazione ed il costo necessario per la trasformazione stessa.

L'adozione del procedimento è possibile in quanto:

- trattasi di immobili (fabbricati e area) suscettibili di trasformazione – tecnicamente possibile, giuridicamente consentita ed economicamente conveniente – in un bene apprezzato dal mercato (nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.R.G.);
- consente al contempo di superare l'impossibilità dell'utilizzo della comparazione diretta non avendo a disposizione un congruo numero di elementi di confronto simili agli immobili in valutazione, oggetto di recenti compravendite.

Trattandosi di un giudizio di stima e non di convenienza economica, si terrà conto del principio dell'ordinarietà, secondo cui la trasformazione sarà quella ordinaria; cioè inserita tra quelle verso cui si orienterebbe la maggior parte degli operatori.

Inoltre, considerando un orizzonte temporale "n" di circa 3÷4 anni, decorrente dal momento di stima (attualità) e il momento in cui il bene trasformato è venduto, si ipotizzeranno i vari dati (prezzi, costi, profitto dell'imprenditore, saggi d'interesse etc.) in tempi diversi dal momento di stima; pertanto, si presupporrà la sussistenza di un ulteriore importante principio estimativo alla base del valore di trasformazione ossia quello della permanenza delle condizioni economiche.

6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di entrare nel merito del valore unitario da attribuire al complesso immobiliare in stima, ai fini valutativi, si ritiene utile verificare l'attuale fase di andamento del mercato immobiliare in Italia.

A questo scopo, gli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate ricoprono un ruolo istituzionale anche nel predisporre e aggiornare un Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tale strumento è nato nel 1993 con il fine di costituire e gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), oltre a fornire i valori medi di mercato degli immobili, analizza per ogni trimestre il mercato immobiliare nazionale e locale dei fabbricati, servendosi di alcuni indicatori generali con riferimento ai principali segmenti di mercato: residenziale, terziario, produttivo e commerciale.

Detti indicatori sono i seguenti:

NTN = Numero di Transazioni Normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione);

IMI = NTN/stock immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un determinato periodo di tempo con riferimento ad immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale nel periodo; può essere definito *"Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare"*

Puntualmente vengono prodotte delle Statistiche trimestrali, riguardanti sia il Settore Residenziale sia il Settore Non Residenziale, redatte a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare e pubblicate dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare, come da calendario, nel trimestre successivo a quello di riferimento.

Le statistiche trimestrali rappresentano una sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettagli per aree, capoluoghi e grandi città e contengono i dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli Uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano.

Ai fini della presente valutazione, per una migliore analisi del mercato immobiliare si ritiene utile far riferimento, seppure in modo sintetico, alla Statistica Trimestrale pubblicata sul sito di questa Agenzia il 09 marzo 2021 con riferimento al IV trimestre 2020 (ultimo disponibile).

Il rapporto sul Settore Terziario - Commerciale evidenzia che: *"Dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, soprattutto nei primi due trimestri del 2020, determinato dalle misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del COVID-19 e dopo alcuni segnali positivi di ripresa nel terzo trimestre, nel quarto tutti i principali segmenti del settore terziario commerciale hanno mostrato un tasso tendenziale positivo, contribuendo così a contenere la riduzione dei volumi annuali delle compravendite comunque registrata nel 2020. Il tasso nazionale aggregato del settore, dopo il +5,4% del trimestre precedente, è stato +12,1%, il più alto degli ultimi quattro anni."*

I dati disaggregati per aree territoriali mostrano rialzi delle compravendite in tutte le macroaree territoriali, con tassi compresi tra il +5,2% delle Isole e il +16,7% del Nord Est; risulta confermata la tendenza, già registrata nella precedente rilevazione, ad una maggiore espansione del mercato nei comuni minori rispetto a i capoluoghi di provincia (+14,2% contro +7,1%).

Gli Uffici e studi privati, presentano, nell'aggregato nazionale, un tasso tendenziale positivo del +8,1%. Il Sud è l'unica area territoriale in controtendenza (-10,2%). Da registrare, allo stesso tempo, un diffuso e consistente calo delle superfici medie (dato nazionale del -22,3 m²), che trascina in campo negativo il tasso tendenziale in termini di superfici compravendute (-5,8%). Più contenuta risulta l'espansione delle compravendite nel segmento dei negozi e laboratori, +2,2%, con due aree in controtendenza: Isole (-5%) e, soprattutto, Nord Ovest (-2,7%) che rappresenta quasi un terzo del mercato nazionale. Minore, in questo caso, è la divergenza in termini di superfici, che registrano, come per il NTN, un'espansione dei volumi scambiati, per quanto più contenuta (+0,6%)."

In maggiore dettaglio, a parziale conferma di quanto sopra esposto, questo Ufficio Provinciale, con cadenza annuale e con la collaborazione del citato Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale SEOMI, rileva l'andamento del solo mercato residenziale nei Comuni della Provincia di Ascoli Piceno.

Ai fini della presente stima, si fa riferimento alle statistiche relative alla provincia di Ascoli Piceno, pubblicate il 19/06/2020 e relative all'anno 2019.

Il territorio provinciale è stato suddiviso in otto macro-aree, denominate: BASSO ADRIATICO, COLLINARE ASO/TESINO, COLLINARE INTERNA, COLLINARE TRONTO, PEDEMONTANA, VALLATA TRONTO, ZONA MONTANA (a cui appartiene il Comune di Acquasanta Terme), ASCOLI PICENO CAPOLUOGO.

Le macroaree sono state costituite aggregando uno o più comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

"Dall'esame dei dati estrapolati, si evince che: il maggior NTN della provincia è concentrato nella macroarea "BASSO ADRIATICO" che comprende i comuni di CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE e S. BENEDETTO DEL TRONTO.

La macroarea "BASSO ADRIATICO", in virtù dell'aspetto turistico caratterizzante la zona costiera, si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari a 1.994 €/m² nell'ambito del mercato immobiliare provinciale.

Il Capoluogo mantiene un maggiore apprezzamento rispetto al resto dei Comuni non costieri; nell'ambito dei quali, le quotazioni si mantengono sostanzialmente uniformi con valori minimi nel territorio della zona "COLLINARE INTERNA".

Nell'ambito della provincia si riscontra una leggera ripresa del NTN, rispetto all'anno precedente, nel Capoluogo e nei Comuni appartenenti alle zone maggiormente dinamiche (BASSO ADRIATICO – PEDEMONTANA – VALLATA TRONTO); mentre nelle

restanti zone si rilevano dei significativi incrementi delle transazioni, in parte dovuti ai modesti valori del precedente NTN.

La realtà del mercato palesa che, a fronte di un'offerta molto ampia, la domanda ristagna e le quotazioni medie unitarie si mantengono sostanzialmente invariate".

Nella macro-area "montana" durante tutto il 2019 si sono registrate n. 32 transazioni normalizzate (NTN) nel settore residenziale, con la quotazione unitaria di €/mq 813.

L'andamento del mercato immobiliare nazionale e l'esame dei macro indicatori evidenzia ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, connesso agli effetti della crisi economica in atto, che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio ascolano.

Il territorio comunale di Acquasanta Terme, come tutti gli altri della provincia di Ascoli Piceno, ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008. Nell'ambito del mercato immobiliare del comprensorio, la crisi economica ha colpito in particolar modo i settori: primario, produttivo e artigianale e, di conseguenza, quello residenziale e commerciale.

In aggiunta, il comune di Acquasanta Terme è stato uno dei borghi più colpiti tra quelli del cratere degli eventi sismici iniziati nel 2016. Molti edifici ubicati nel centro storico risultano danneggiati ed ancora inagibili. Si ritiene quindi che gli eventi sismici, che hanno interessato in particolare gli edifici di remota costruzione, possano aver comportato non trascurabili conseguenze sui valori di mercato del particolare segmento immobiliare.

Quanto rilevato giustifica che il mercato immobiliare nel comune di Acquasanta Terme, per il segmento di mercato riferibile agli immobili con una destinazione d'uso come quella posseduta dai beni oggetto di stima, si manifesta poco dinamico con scarsità di compravendite e di locazioni, in quanto caratterizzato da una scarsa domanda e da una limitatezza delle quotazioni.

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dei beni in esame, è stata quindi condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato, con particolare riferimento alla zona OMI B1 dove ricade il complesso edilizio; nell'ambito della quale vi è stata una sostanziale assenza di transazioni.

Per il presente immobile, viste le destinazioni previste dalle norme urbanistiche, si rappresenta che esso è configurabile come un bene in possesso di caratteristiche

economiche particolari rispetto al contesto dei beni normalmente oggetto di osservazione e riportati nelle elaborazioni dell'OMI.

Tali specifici aspetti si possono riassumere come segue:

- destinazione d'uso attualmente non apprezzata dal locale mercato;
- consistenza relativamente elevata rispetto alla media;
- stato manutentivo mediocre o scadente;
- classe energetica insufficiente;
- insufficiente qualità distributiva degli ambienti e flessibilità del layout;
- mediocre tipologia edilizia e materiali adoperati;
- dotazione impiantistica e tecnologica assente oppure non a norma;
- non conformità alla normativa vigente (prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, ecc.).

Il bene si presenta quindi con caratteristiche tipologiche che condizionano oltremodo il suo valore di mercato; inoltre, lo stato di conservazione generale non lo rende immediatamente fruibile e obbliga a eseguire importanti opere di ristrutturazione.

Il segmento di mercato da analizzare per il caso di specie è costituito da beni (uffici e/o locali commerciali) che si disallineano fortemente dalle caratteristiche generali delle tipologie immobiliari attualmente dotate di maggiore appetibilità economica, rappresentate nella zona da immobili destinati a uso residenziale.

Tenuto conto di tutte le suddette considerazioni, si è reso necessario estendere la ricerca di immobili comparabili in comuni limitrofi o comunque simili per condizioni socio economiche o geografiche.

Nella seguente tabella sono stati riportati i valori OMI della Zona B1 del comune di Acquasanta Terme, riferibili all'ultimo semestre disponibile (1° semestre 2016):

TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO	VALORI DI MERCATO (€/mq)		INCIDENZA AREA (%)	
		Minimo	Massimo	MIN	MAX
Negozi	Normale	€ 950,00	€ 1.300,00		
Uffici	Ottimo	€ 1.000,00	€ 1.300,00		
Abitazioni civili	Ottimo	€ 1.000,00	€ 1.300,00	6	8

Dal confronto tra i valori unitari delle tre tipologie edilizie considerate si evince una sostanziale uniformità dei valori rilevati; d'altronde, lo stesso avviene in modo simile anche negli altri comuni dell'entroterra delle provincie di Ascoli Piceno e Fermo.

Nel confronto con gli importi nel prosieguo ricavati occorre inoltre tenere presente che i valori OMI sopraindicati sono riferibili a immobili in possesso di consistenze considerate ordinariamente normali nel locale mercato immobiliare; queste, di

regola, non eccedono i 130,00 m² per gli immobili aventi destinazione: residenziale, commerciale e terziaria.

7 VALUTAZIONE IMMOBILI

7.1 UTILIZZO

Come già descritto, all'attualità il complesso immobiliare si presenta in condizioni molto scadenti ed in totale abbandono, con rifiniture ed impiantistica assenti e/o completamente da ristrutturare.

Ai fini estimali, la valutazione viene effettuata nel rispetto della destinazione prevista dalle norme urbanistiche vigenti, con le superfici e le volumetrie realizzabili, così come comunicate dal competente Ufficio Tecnico comunale.

In considerazione del procedimento *a valore di trasformazione* adottato per la stima dell'attuale complesso edilizio, tra le possibili ipotesi di ristrutturazione e per una stretta aderenza alla realtà dei beni da valutare, si ritiene opportuno assumere a riferimento la soluzione progettuale prevista nello studio di fattibilità commissionato dall'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme (vedi paragrafo 1.5).

7.2 CONSISTENZA RAGGUAGLIATA

Nel precedente capitolo "3.3 - Consistenza Beni" sono state indicate le superfici comunicate per ogni singolo piano, relative allo stato attuale del complesso immobiliare e della annessa corte di pertinenza con capacità edificatoria residua.

Nella seguente tabella si riporta invece il dettaglio delle superfici ipotizzate per la trasformazione degli attuali immobili, secondo la soluzione progettuale prevista nello studio di fattibilità per la ristrutturazione dei manufatti esistenti e lo sfruttamento dell'edificabilità residua dell'area, finalizzati al ripristino dell'attività termale.

Le differenze esistenti tra i vari piani, in funzione dell'utilizzo e del grado di finitura, si portano in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio".

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alla superficie delle singole porzioni di immobile, si ottiene una nuova consistenza, cosiddetta "convenzionale", omogenea per: destinazione, caratteristiche strutturali, dotazioni impiantistiche ed opere di finitura, a quella media di riferimento.

I coefficienti di ragguaglio sono perciò stabiliti nelle seguenti percentuali, ritenute rappresentative delle peculiarità accennate e comunque in linea con quanto previsto dal D.P.R. 138/98 e/o gli usi locali:

- il 100% della superficie dei locali posti ai piani primo e secondo della palazzina *Liberty* da adibire a *ristoro, uffici e direzione*, comprensivi dei collegamenti verticali (scale e ascensore);
- il 100% della superficie dei locali posti al piano terra del corpo di fabbrica costituente l'*ex-blocco spogliatoi*; tali locali saranno adibiti a *reception e direzione, area servizi spa e spogliatoi, area relax interna, bagni termali e idromassaggio interni, servizi igienici*;
- il 75% della superficie dei locali, posti su vari livelli, costituenti la ipotizzata struttura in elementi in legno lamellare e vetro, nell'ambito dei parametri urbanistici del PRG (IF = 3,00 mc/mq) e delle prescrizioni particolari ("è consentita la realizzazione di manufatti coperti, non tamponati separati o accorpati dai fabbricati esistenti sempre nel rispetto della IF max consentita"); tali locali, di superficie complessiva di circa mq. 620, saranno adibiti ad *accoglienza e spazi distributivi, terrazza chiusa per ristoro ed eventi, copertura dei bagni termali e idromassaggio interni*;
- il 30% della superficie della copertura piana della *palazzina Liberty* da adibirsi a *terrazza panoramica*;
- il 10% della superficie degli spazi esterni che saranno sistemati a: *parco attrezzato, area relax esterna, bagni termali ed idromassaggio esterni, area ingresso e parcheggi*, al fine di ottemperare alle prescrizioni urbanistiche e legislative (cosiddetti *standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968*).

Nelle seguenti tabelle si riporta in dettaglio il calcolo delle superfici "convenzionali" di ciascuna tipologia suddivisa per piano:

Ristrutturazione fabbricati esistenti					
Piano	Tipologia fabbricato	Destinazione ambienti	Superf. lorda (mq)	Coeff.te ragguaglio %	Superficie convenzionale (mq)
Terra	Ex-blocco spogliatoi	Reception e direzione, Area servizi spa e spogliatoi, Area relax interna, Bagni termali e idromassaggio interni, Servizi igienici	609,00	100%	609,00
Primo	Palazzina Liberty	Servizi ristoro e Collegamenti verticali	142,00	100%	142,00
Secondo	Palazzina Liberty	Uffici e direzione, Collegamenti verticali	144,00	100%	144,00
Copertura	Palazzina Liberty	Terrazza panoramica	132,00	30%	39,60
Totali			1.027,00		934,60

Realizzazione nuovi ambienti					
Piano	Tipologia fabbricato	Destinazione ambienti	Superf. lorda (mq)	Coeff.te ragguaglio %	Superficie convenzionale (mq)
Terra	Struttura legno e vetri	Accoglienza e spazi distributivi	180,00	75%	135,00
Primo	Struttura legno e vetri	Accoglienza e spazi distributivi, Terrazza chiusa per ristoro ed eventi, Bagni termali e idromassaggio interni (piano terra)	440,00	75%	330,00
Totali			620,00		465,00

Sistemazione area esterna					
Piano	Tipologia fabbricato	Destinazione ambienti	Superf. lorda (mq)	Coeff.te ragguaglio %	Superficie convenzionale (mq)
Terra	Spazi esterni	Parcheggio sterrato ed elementi di arredo urbano accessori	1.867,00	10%	186,70
Totali			1.867,00		186,70

Superfici intervento di recupero			
Tipologia fabbricato	Tipologia intervento	Superficie lorda (mq)	Superficie convenzionale (mq)
Palazzina Liberty e blocco spogliatoi	Ristrutturazione	1.027,00	934,60
Struttura in legno e vetri	Nuova edificazione	620,00	465,00
Spazi esterni	Sistemazione	1.867,00	186,70
Totali		3.514,00	1.586,30

7.3 PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel caso specifico, richiamando quanto già esposto ed analizzato al precedente paragrafo 5, l'aspetto economico da osservare è il valore di mercato dell'immobile in esame nello stato in cui attualmente si trova e tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

La valutazione viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere, applicando il procedimento di stima indiretto basato sul *valore di trasformazione*.

Il valore di trasformazione di un bene 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 promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Nel processo 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; pertanto, non possono essere sommati o detratti gli uni agli 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, in cui "r" rappresenta il saggio di attualizzazione ed "n" 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.

7.4 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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 ed 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.

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

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

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

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

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene in stima suscettibile di trasformazione			
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione		K_T Costo Totale di trasformazione
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione	
O_{CC}	Oneri concessionari sul costo di costruzione			
O_P	Onorari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione		
O_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione del prodotto finale			
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T			
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_T			
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Le fasi del procedimento si individuano come segue:

- ✚ tempistica della trasformazione;
- ✚ determinazione del valore del prodotto edilizio trasformato;
- ✚ costi diretti e indiretti della trasformazione;
- ✚ oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- ✚ utile del promotore;
- ✚ oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- ✚ attualizzazione e determinazione del valore del bene da trasformare.

7.5 DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

All'interno della durata complessiva " n " del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto dell'area e facendo coincidere la sua fine con la vendita dell'ultima porzione dell'immobile trasformato, si possono distinguere tre periodi principali o fasi:

n_1 = fase preliminare.

È il periodo di tempo che intercorre tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione.

Comprende quindi il tempo necessario per la redazione dei progetti e per la loro approvazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I fattori produttivi elementari contenuti ordinariamente nella prima fase " n_1 " sono sinteticamente i seguenti:

- oneri per l'acquisto dell'immobile in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- eventuali contributi per lo smaltimento di rifiuti inquinanti in caso di edificazioni particolari;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopraindicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

Nella presente valutazione e nel contesto in esame " n_1 " è stato posto pari a 12 mesi.

n_2 = fase di costruzione.

È il periodo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione.

In questa fase viene realizzata la trasformazione edilizia dell'immobile, seguita dalla sistemazione esterna della corte e dagli allacci ai pubblici servizi.

I principali fattori produttivi elementari contenuti nella fase " n_2 " sono i seguenti:

- anticipo sul costo complessivo di costruzione da corrispondere all'impresa esecutrice dei lavori;
- costo complessivo di costruzione, corrisposto all'impresa esecutrice in più stati di avanzamento lavori;

- onorari professionali da liquidare ai professionisti per progettazione, direzione lavori e collaudo;
- oneri da corrispondere alle società erogatrici dei pubblici servizi (acqua, elettricità, gas, telefono) per gli allacciamenti dell'immobile;
- oneri finanziari per la parte dei capitali sopraindicati ottenuti dal sistema bancario;
- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa.

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", riferiti ad un intervento di ristrutturazione simile. Nell'ipotesi presa in considerazione " n_2 " è stato posto pari a 30 mesi.

n_3 = fase di commercializzazione.

È il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita o assegnazione in gestione del bene trasformato. E' questo il caso della trasformazione in oggetto, in quanto ragionevolmente il soggetto che si avvarrà della trasformazione edilizia, trattandosi di un Ente pubblico, concederà in gestione gli immobili, previa gara o appalto pubblico. Tale processo, essenzialmente amministrativo/burocratico, nel caso, si ritiene fissato in 6 mesi.

In sintesi la durata totale dell'operazione è esplicitata nella seguente tabella:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1 = mesi	12
durata dei lavori fino alla consegna	n_2 = mesi	30
durata del periodo di assegnazione in gestione dell'immobile	n_3 = mesi	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (mesi)		48

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

- a) 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 $n = 2/3n_2 + n_3$;

- b) gli oneri di idoneizzazione dell'area 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 capitale presi a prestito si capitalizzeranno per $n = n_2 + n_3$;
- c) per i costi C_{SC} e C_{SE} , inglobandovi i costi di gestione (O_P , O_{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 di 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 dei lavori, 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 dei lavori, cioè al tempo $n_1 + 2/3n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3n_2 + n_3$.

Per il presente procedimento di stima, le diverse grandezze economiche si considerano disposte nel tempo secondo il seguente schema:

DETTAGLIO VOCI	TEMPO DI EROGAZIONE	DURATA DEBITO
Costo acquisto immobile e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo immobile e sui relativi oneri di trasferimento	a partire dall'istante iniziale	0 per mesi 48 - 0 = 48
Oneri di idoneizzazione	Al tempo di $n_1 =$ mesi	12
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da $n_1 =$ mesi	12 per mesi 48 - 12 = 36
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1 =$ mesi	12
Oneri finanziari sul 30% del costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1 =$ mesi	12 per mesi 48 - 12 = 36
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2 =$ mesi	32
Oneri finanziari sul 70% del costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2 =$ mesi	32 per mesi 48 - 32 = 16
Oneri di urbanizzazione (se dovuti)	Al tempo $n_1 + n_2/3 =$ mesi	22
Oneri finanziari sugli Oneri di urbanizzazione	A partire da $n_1 + n_2/3 =$ mesi	22 per mesi 48 - 22 = 26
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1 =$ mesi	12
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1 =$ mesi	12 per mesi 48 - 12 = 36
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2 =$ mesi	32
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2 =$ mesi	32 per mesi 48 - 32 = 16

7.6 DETERMINAZIONE VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO (V_M)

La determinazione del valore del prodotto edilizio trasformato, vista la peculiarità ed unicità dell'immobile, non può essere eseguita facendo una comparazione con prezzi di immobili con le stesse caratteristiche in zona.

Ciò richiamato, considerando che le prescrizioni urbanistiche stabiliscono che *"le destinazioni d'uso ammesse sono quelle inerenti alla attività termale: esercizi alberghieri, ristoranti, impianti e servizi connessi con il turismo termale, compresi i servizi sanitari"*, ed a causa del ristretto e poco dinamico mercato relativo alle citate tipologie edilizie, si è reso necessario estendere la ricerca anche ad altre zone omogenee di comuni simili per caratteristiche socio economiche e territoriali a quello in cui sono ubicati i fabbricati in valutazione.

Pertanto, il procedimento comparativo è stato applicato a seguito di una rilevazione estesa di precedenti atti di compravendita di immobili commerciali recentemente compravenduti nel comune di Acquasanta Terme ed in altri simili. Per tale determinazione, viene utilizzato il metodo comparativo derivato dal *Market Comparison Approach (MCA)*.

7.6.1 Metodo comparativo *Market Comparison Approach (MCA)*

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare l'MCA quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da realizzare al termine della trasformazione edilizia.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il valore 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 quadrati, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (es.: scadente – normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (es. 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 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 gli immobili: *subject e 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 stipula dell'atto e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

7.6.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Come è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione rappresentativo di dati 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 gli atti di transazione sono relativamente pochi, sono stati stipulati in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca di 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.

Nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia delle Entrate ha scelto di adottare un procedimento di stima comparativo cosiddetto "*derivato dall'MCA*", che consiste nell'ampliare l'indagine allo scopo di includere nel campione di confronto altri immobili (*comparables*) che differiscono dal *subject* per epoca del dato e/o localizzazione urbana (zona), o che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e di conseguenza dal procedimento rigoroso dell'MCA.

Tale metodologia, si fonda sempre su una comparazione delle caratteristiche dei beni confrontati per pervenire ad un valore di mercato opportunamente motivato.

7.6.3 Costituzione del campione

Comparable C_a

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Nazzareno Cappelli - rep/racc. 121942/35952	
Prezzo (€):		€ 190.000,00	
Data dell'atto:		12/06/2017	
Comune:		Acquasanta Terme	
Zona O.M.I.		B1 – Capoluogo e frazioni limitrofe: Paggese e Santa Maria.	
Indirizzo	Toponimo	Via Salaria	
	n° civico	92	
Dati catastali	Foglio	60	
	Particella	562	
	Subalterno	32	
	Categoria	C/1	
Superficie ragguagliata		<i>mq.</i>	161,00
ulteriori informazioni		Trattasi di negozio al piano terra, dotato di servizi igienici e di due locali ad uso deposito posti al piano primo, costituente porzione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale e commerciale, esternamente intonacato e con copertura a tetto. L'unità, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata degli ordinari impianti ed ha altezza interna utile pari a m. 3,30, presenta ingresso prospiciente una via di notevole traffico sia pedonale che automobilistico, a cui si affaccia tramite un passaggio coperto porticato. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1995.	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato		Comune di Acquasanta Terme - 1° SEMESTRE 2017	
Tipologia edilizia		NEGOZI (ultimo semestre valorizzato 1° sem. 2016)	
Zona		B1	Stato NORMALE
Minimo		€/mq 950,00	Massimo €/mq 1.300,00

Comparable C_b

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Silvia Parlamenti - rep/racc. 7352/5572	
Prezzo (€):		€ 80.000,00	
Data dell'atto:		07/12/2018	
Comune:		Amandola	
Zona O.M.I.		D1 – Fascia perimetrale al capoluogo e zone di espansione.	
Indirizzo	Toponimo	Via Cesare Battisti	
	n° civico	124	
Dati catastali	Foglio	42	
	Particella	323	
	Subalterno	11	
	Categoria	C/1	
Superficie ragguagliata		<i>mq.</i>	98,00
ulteriori informazioni		Trattasi di negozio al piano terra con annessi bagno ed antibagno, attualmente adibito a centro estetico e solarium, facente parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale e commerciale, esternamente intonacato e con copertura a tetto. L'unità, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata degli ordinari impianti ed ha altezza utile pari a m. 2,90, presenta ingresso prospiciente una via di notevole traffico sia pedonale che automobilistico. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1968 ed oggetto di successivi interventi edilizi nel 2013 e 2017.	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.:			
Epoca dato	Comune di Amandola - 2° SEMESTRE 2018		
Tipologia edilizia	NEGOZI		
Zona	D1	Stato	NORMALE
Minimo	€/mq 850,00	Massimo	€/mq 1.200,00

Comparable Cc

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Renato Bucci rep/racc. 4641/3098	
Prezzo (€):		€ 1.190.000,00	
Data dell'atto:		05/12/2019	
Comune:		Amandola	
Zona O.M.I.		D1 – Fascia perimetrale al capoluogo e zone di espansione.	
Indirizzo	Toponimo	Via Alessandro Volta	
	n° civico	5	
dati catastali	Foglio	56	
	Particella	596	
	Subalterno	-	
	Categoria	D/8	
Superficie ragguagliata		<i>mq.</i>	1.400,00
ulteriori informazioni		Trattasi di fabbricato da cielo a terra uso attività commerciale, disposto sui piani terra e primo sottostrada, composto da: negozi, ingresso, locali laboratori, servizi con annessa corte circostante, locali deposito al piano primo sottostrada, oltre a due piccoli frustoli di terreno pertinenziale sul lato est della corte, l'uno in adiacenza alla corte stessa e l'altro adiacente ad un parcheggio pubblico. L'unità, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata di normale impiantisca ed ha altezza utile pari a m. 2,90, presenta ingresso prospiciente una via di notevole traffico prevalentemente automobilistico. Epoca presumibile di realizzazione: anno 2005.	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.:			
Epoca dato		Comune di Amandola - 2° SEMESTRE 2019	
Tipologia edilizia		NEGOZI	
Zona	D1	Stato	NORMALE
Minimo	€/mq 850,00	Massimo	€/mq 1.200,00

Comparable Cd

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Donatella Calvelli rep/racc. 35794/21596	
Prezzo (€):		€ 704.000,00	
Data dell'atto:		12/04/2021	
Comune:		Comunanza	
Zona O.M.I.		B1 – Capoluogo e dintorni.	
Indirizzo	Toponimo	Viale Trieste	
	n° civico	snc	
dati catastali	Foglio	8	
	Particella	14	
	Subalterno	6	
	Categoria	C/1	
Superficie ragguagliata		<i>mq.</i>	688,00
ulteriori informazioni		Trattasi di locali ad uso negozio con annessi bagni, posti al piano terra di un fabbricato esternamente intonacato e con copertura a tetto a prevalente destinazione residenziale e commerciale, con ingresso su ampio parcheggio. L'unità, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, è dotata di normale impiantistica ed ha altezza utile variabile da m. 3,00 a m. 4,00; presenta ingresso prospiciente al crocevia di due importanti assi viari cittadini che pertanto presentano un notevole traffico prevalentemente automobilistico. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1990.	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.:			
Epoca dato		Comune di Comunanza - 1° SEMESTRE 2021	
Tipologia edilizia		NEGOZI (ultimo semestre valorizzato 2° 2020)	
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/mq 810,00	Massimo	€/mq 1.100,00

Per ciascun immobile sono state prese in considerazione le caratteristiche che il mercato riconosce come influenti nella determinazione del prezzo; quindi, sono stati assegnati nel caso di:

- *caratteristica qualitativa*: il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta;
- *caratteristica quantitativa*: l'apprezzamento dato dalla misura della stessa.

Ciò posto, le caratteristiche e i relativi punteggi presi in considerazione nella composizione della tabella sono stati:

C1 – Appetibilità commerciale - Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione commerciale dell'immobile, i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale della banca dati OMI ed a ciascuno è stato associato il punteggio di seguito indicato:

- scarsa = 0;
- media = 1;
- elevata = 2.

C2 – Caratteristiche architettoniche - Si fa riferimento alla presenza o meno di particolari caratteristiche di pregio architettonico nel fabbricato eventualmente sottoposto a vincoli artistici o storici, in linea con quanto riportato nel manuale della banca dati OMI. Per tale caratteristica, il punteggio associato è il seguente:

- normale = 0
- di pregio = 1

C3 – Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture - Un fabbricato avente una destinazione particolare, come quello oggetto di valutazione, prevede di norma una elevata dotazione impiantistica comprendente la presenza dei seguenti impianti funzionanti e rispondenti o adeguati alla normativa vigente: condizionamento, antincendio, ecc. Oltre ai suddetti impianti sono da tener presenti la rispondenza alla normativa vigente in materia di accessibilità dei luoghi pubblici ed aperti al pubblico (barriere architettoniche) e la rispondenza alla normativa vigente in materia di risparmio energetico. Inoltre stante la particolare destinazione ricettiva turistica, assume rilevanza anche il livello delle finiture.

Viceversa, nel caso di molti dei *comparables* presi a confronto, la presenza dei predetti impianti, oltre a non essere spesso ritenuta necessaria, nella maggior parte dei casi si presenta limitata ad un massimo dei tre impianti ritenuti principali.

Nel caso siano soddisfatte meno di quattro caratteristiche la dotazione delle stesse è da considerarsi scarsa; invece è da considerarsi elevata la dotazione impiantistica superiore a sei fra gli elementi sopra citati. Il punteggio associato è pertanto il seguente:

- scadente (fino a tre caratteristiche) = 0;
- normale (da quattro a sei caratteristiche) = 1;
- ottima (oltre sei caratteristiche) = 2.

C4 – Consistenze ragguagliate - Si tratta dei metri quadri delle superfici ragguagliate, elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal DPR 138/98 e/o usi locali, che differenzia il valore di mercato tra i locali principali e le altre destinazioni d'uso portandoli in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio".

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alle superfici, si ottengono nuove consistenze, cosiddette "convenzionali", omogenee per destinazione, a quella dei locali di riferimento.

C5 – Distribuzione spazi interni - Tale caratteristica si riferisce alla distribuzione delle superfici dei locali all'interno dell'immobile; detto parametro è indicatore di efficienza dell'immobile, inteso come possibilità di miglior utilizzo degli spazi interni, determinato dall'eccesso di spazio connettivo orizzontale, dagli spazi comuni ovvero dalla eventuale struttura portante interna in muratura, ecc.

Infatti, un eccesso di tali superfici non occupabili corrisponde ad una mancanza più o meno accentuata di funzionalità dell'immobile in considerazione dell'uso principale dello stesso. In particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'OMI, il punteggio associato a tale caratteristica è il seguente:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottima = 2.

C6 – Dotazione di aree esterne sistemate e/o parcheggi esclusivi o accessi riservati - Con tale caratteristica si intende la presenza di aree esterne sistemate a servizio dell'immobile ovvero il numero di posti auto interni e/o esterni di esclusiva pertinenza o di una viabilità riservata; possono pertanto verificarsi le seguenti condizioni: assenza di aree e numero di posti auto insufficienti, area sufficiente o viabilità riservata, sufficiente presenza di posti auto esclusivi ed area o viabilità riservata.

A ciascuna delle predette condizioni è associato il punteggio di seguito indicato:

- assente e/o scarsa = 0;
- area e/o viabilità = 1;
- posti auto + area, o viabilità = 2.

C7 – Stato manutentivo - Per tale caratteristica, con la quale si considera lo stato di conservazione dell'immobile ed il conseguente onere per i lavori di manutenzione, i nomenclatori sono quelli presenti in banca dati OMI, a ciascuno dei quali è stato associato il punteggio di seguito indicato:

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

7.6.4 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "*epoca del dato*" e "*localizzazione dell'immobile*" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei *comparable* risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente k_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente k_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale O.M.I. nella zona di appartenenza dell'immobile di confronto all'epoca della stima e il valore omologo all'epoca della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile di confronto;
- riallineamento del prezzo unitario dei *comparable* situati in zone O.M.I. diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente k_l ; il quale rappresenta il rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale O.M.I. della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella "Tabella B - Test di ammissibilità" (allegato 10.2) sono indicati per ciascun *comparable* disomogeneo i coefficienti k_e e k_l , nonché il prezzo unitario corretto (p'_{ci}), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (p_{ci}) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona O.M.I. in cui ricade l'immobile da stimare, opportunamente ampliato.

Si è inoltre ritenuto opportuno ampliare l'intervallo dei valori O.M.I. in ragione dell'appetibilità commerciale dei vari immobili percentualmente stimata nel 40% del valore medio dell'intervallo; da cui:

$$(OMI_{\min} + OMI_{\max}) / 2 \times 40\% = \text{€/mq } (950 + 1.300) / 2 \times 40\% = \pm \text{€/mq } 450$$

7.6.5 Tabella dei dati

A questo punto è possibile procedere alla valutazione dell'immobile in stima attraverso il confronto con i *comparable*.

Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte viene compilata la *tabella dei dati*, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (nel caso di caratteristica quantitativa) o il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa). Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella *tabella dati* (allegato 10.1).

7.6.6 Tabella dei prezzi marginali

Nella Tabella *Prezzi marginali* (allegato 10.4) sono indicati per ciascun *comparable* i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, calcolati in generale applicando un coefficiente K_{Ci} (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dal mercato locale e dalla letteratura di settore) al prezzo complessivo rilevato/riallineato dell'immobile. Per la caratteristica "consistenza" si utilizza invece il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità; mentre, per la caratteristica "stato manutentivo" e per ognuno dei due intervalli tra gli stati (da *scadente* a *normale* e da *normale* ad *ottimo*) si assume l'importo di €/mq 600,00, in linea con il costo di ristrutturazione determinato al successivo paragrafo 7.7.2.

7.6.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella *Analisi valutativa* (allegato 10.5) si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei *comparable* per rendere le loro caratteristiche perfettamente omogenee a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo marginale di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun immobile di confronto rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun *comparable* è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Alla fine del processo si ottiene dunque il prezzo corretto che avrebbe il *comparable* se avesse tutte le medesime caratteristiche del *subject*.

I prezzi corretti di ciascun *comparable*, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi si effettua la sintesi valutativa mediante media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti. I valori dei *comparable* che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale. Per questa valutazione si è ritenuta appropriata una tolleranza di $\pm 15\%$.

A titolo riepilogativo, si riportano nella tabella i *comparables* la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti.

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	1.586,00	-2,21%
COMPARABLE "B"	1.543,00	-4,86%
COMPARABLE "C"	1.681,00	+3,65%
COMPARABLE "E"	1.677,00	+3,40%
IMMOBILE IN STIMA	1.621,75	

7.6.8 Valore di mercato del bene trasformato

Il più probabile valore unitario del bene trasformato è pertanto determinato pari in c. t. a **€/mq 1.620,00**.

Applicando il valore unitario sopra calcolato alle consistenze di cui al paragrafo 7.2 si ottiene il seguente valore complessivo del bene trasformato:

mq. 1.586,30 x €/mq 1.620,00 = in c.t. **€ 2.569.806,00**

7.7 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE (C_c)

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

7.7.1 Costi opere di idoneizzazione (C_{OI})

Il costo per le opere di idoneizzazione (C_{OI}), è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area pronta per la trasformazione

(demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, drenaggi, predisposizione rete fognaria, ecc.).

Nella fattispecie, considerando la giacitura relativamente acclive dell'area, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, del loro ampliamento con strutture vetrate ed i vari interventi di sistemazione dell'area, occorre tener conto di alcuni lavori di preparazione del terreno (quali: sbancamenti, livellamenti, ecc.); in relazione alla pendenza variabile, all'estensione dell'area ed alla presenza del vicino costone roccioso ad est e della muratura di contenimento del terrapieno al confine nord, per tali costi di idoneizzazione si ritiene equo quantificare un importo medio unitario di **€/mq 15,00**.

7.7.2 Costo di trasformazione superfici coperte (C_{sc})

E' costituito dalla somma dei costi occorrenti per ristrutturare gli edifici esistenti e di quelli necessari per realizzare i nuovi ambienti, rivestiti e/o coperti mediante le previste soluzioni in legno lamellare ed elementi vetrati, così come previsto nell'ipotesi dello studio di fattibilità. A tal fine, si è proceduto ad una indagine dettagliata dei costi prendendo a riferimento i dati raccolti nella pubblicazione specializzata "Prezziario Tipologie Edilizie" - redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano - edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile (anno 2019).

Da tale pubblicazione, al fine di pervenire ai costi necessari alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti, in ragione delle loro caratteristiche strutturali ed architettoniche, si sono estrapolate le tipologie: "Ristrutturazione villa patrizia" e "Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico". I dati raccolti, opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene in valutazione sono raccolti nelle seguenti tabelle:

Riferimento	Destinazione	Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						Costo unitario omogeneizzato (€/mq)
			Tipologia	Ubicazione	Epoca	Superficie (mq)	Tempistica (mesi)	Costo unitario rilevato (€/mq)	Ubicazione e contesto	Consistenza	Livello qualitativo	Differenze strutturali	Coefficiente finale di ragguaglio	Aggiornamento temporale	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)x(l)x(m)x(n)	(p)	(h)x(o)x(p)
C1	EDILIZIA RESIDENZIALE MONUMENTALE	DEI 2019	Ristrutturazione villa patrizia	NORD ITALIA	2019	1.076	17	1.433	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1,006	1.225,36
D4	EDILIZIA TERZIARIA	DEI 2019	Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico	NORD ITALIA	2019	4.422	16	1.250	0,85	1,10	1,15	0,90	0,97	1,006	1.216,91
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI .															1.221,14

In c.t. **€/m² 1.220,00**.

Mentre, per quanto riguarda i costi di costruzione dei nuovi ambienti delimitati con struttura in legno lamellare e vetri, in considerazione delle peculiari caratteristiche costruttive e di rifinitura, per i soli aspetti ritenuti pertinenti, si sono estrapolati i dati necessari dalle seguenti fonti:

- il "Prezziario per impianti sportivi" – redatto da CONI Servizi – edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile (anno 2014) – con riguardo a "Grandi coperture in legno lamellare" e "Vetrate strutturali" – per i rivestimenti e le coperture trasparenti;
- il "Prezziario Lavori Pubblici" della Regione Marche (anno 2020) – con riferimento alle voci di costo per rifacimenti di pavimentazioni ed elementi accessori (complessivamente quantificate, in c.t. in €/mq 40,00);
- il "Prezziario Tipologie Edilizie" - redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano - edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile (anno 2019) – con riferimento al costo unitario omogeneizzato sopra determinato ed applicando un coefficiente del 30% ritenuto rappresentativo della quota dei costi associata alle opere impiantistiche (€/mq 1.220 x 30% = €/mq 366,00).

I dati acquisiti, opportunamente elaborati, hanno consentito di determinare la somma dei costi di massima da sostenere per la realizzazione dei nuovi ambienti, così come indicativamente individuati nello studio di fattibilità assunto come ipotesi di recupero termale del complesso edilizio e riportati nel seguente prospetto:

Fonte	Riferimento	Opera	Consistenza	Costo unitario	Adeguamento temporale	Costo opera €
CONI Servizi DEI 2014	Prezziario per impianti sportivi	Struttura in legno lamellare	mc 50,88	€/mc 1.507,27	1,03	78.990,59
CONI Servizi DEI 2014	Prezziario per impianti sportivi	Elementi vetrati	mq 1.058,35	€/mq 305,00	1,03	332.480,65
Regione Marche	Prezziario Lavori Pubblici 2020	Pavimentazioni e rifiniture	mq 620,00	€/mq 40,00	1,00	24.800,00
DEI 2019	Prezziario Tipologie Edilizie	Impiantistica	mq 620,00	€/mq 366,00	1,006	228.281,52
Totale						658.560,47

Tale importo, parametrato rispetto alla superficie di mq. 620 circa, equivale ad un importo medio unitario per gli ambienti di nuova edificazione pari a:

€ 658.560,47 / mq. 620 = €/mq. 1.062,19; in c.t. **€/mq. 1.060,00**

7.7.3 Costo di trasformazione superfici esterne (C_{SE})

E' costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio.

Nella fattispecie, con riferimento all'ipotesi progettuale indicativamente rappresentata nello studio di fattibilità, tenuto conto degli "standards relativi alla dotazione di parcheggi e aree scoperte ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 (10% della superficie territoriale)", si sono estrapolate le seguenti tipologie:

Costo unitario per la sistemazione esterna – aree verdi (C_{SE})

Riferimento	destinazione	fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						costo unitario omogeneizzato (c/mq)
			tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)×(l)×(m)×(n)	(p)	(h)×(o)×(p)
H1	PARCHEGGI	DEI 2019	PARCHEGGIO A RASO	NORD ITALIA	2019	17.300	10	50,00	0,85	1,25	1,00	1,15	1,222	1,006	61,46
B	OPERE ESTERNE	DEI 2019	GIARDINO PUBBLICO	NORD ITALIA	2019	10.500	6	34,00	0,85	1,25	1,00	1,05	0,116	1,006	38,16
C	OPERE ESTERNE	DEI 2019	GIARDINO PUBBLICO	NORD ITALIA	2019	18.670	9	36,00	0,85	1,25	1,00	1,05	0,116	1,006	40,40
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															46,67

In c.t. €/m² 46,00.

7.7.4 Oneri di urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano in base alle prescrizioni urbanistiche vigenti e relative alle destinazioni d'uso dell'immobile da valutare.

La materia è disciplinata dalla legge 29/01/1977 n. 10, "Norme per l'edificabilità dei suoli", cui le Regioni e i Comuni si sono uniformati.

Si distinguono due tipi di oneri:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}).

Nel caso in oggetto, secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico comunale, l'intervento è escluso dal pagamento ai sensi dell'articolo 17 comma A3, lettera C9 del DPR 380/2001; in quanto trattasi di "impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

7.7.5 Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano i cosiddetti costi di gestione a carico del promotore dell'intera operazione di trasformazione.

Il costo globale di gestione C_G è pari alla somma di quattro differenti aliquote:

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

- Oneri professionali (O_P)

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. Le loro entità erano precedentemente desunte da norme e tabelle, previste per le tariffe professionali degli "Ingegneri ed Architetti" (ex-legge 143/1949). Nel gennaio 2012, con il cosiddetto Decreto Monti, sono state abrogate definitivamente tutte le tariffe professionali; pertanto, nella pratica attuale, tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfettaria, sono definiti nel libero mercato e si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie. La variazione di percentuale dipende:

- dall'entità dell'intervento edilizio (all'aumentare dell'intervento edilizio diminuisce l'incidenza dei costi fissi);
- dalla ripetitività di parte dei progetti.

Gli oneri professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 7% dei costi diretti.

- Costi di allacciamento ai servizi (C_{AL})

Questi 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, sono trascurabili influenzando al massimo per alcune migliaia di euro. Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

- Spese generali e di amministrazione (S_G)

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 spese 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. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

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 si assumono pari complessivamente al 2% dei costi diretti.

- Spese di commercializzazione (S_c)

I costi di commercializzazione del prodotto edilizio finito (fabbricato) sono a beneficio delle agenzie immobiliari. In questo caso, vista la natura e lo scopo dell'intervento, il quale viene realizzato su specifica richiesta di un ente pubblico, non si ritiene di dover riconoscere alcuna spesa a favore di agenzie immobiliari.

7.7.6 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI COMPLESSIVI (C_c)

Da quanto sopra esposto, nella seguente tabella si riporta, in sintesi, il calcolo dei costi diretti e indiretti di costruzione:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione	C_{OI}		15,00	mq	1.867,00	28.005,00
Costo di costruzione Superfici Coperte (fabbricati esistenti)	C_{SCP}		1.220,00	mq	934,60	1.140.212,00
Costo di costruzione Superfici Coperte (nuova edificazione)	C_{SCT}		1.060,00	mq	620,00	657.200,00
Costo sistemazione Superfici Esterne	C_{SE}		46,00	mq	1.867,00	85.882,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	$C_{TC} = C_{OI} + C_{SCP} + C_{SCT} + C_{SE}$					1.911.299,00
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	O_{UPS}		0,00	mc	0,00	0,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	O_{UCC}	0%			0,00	0,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE	$O_U = O_{UPS} + O_{UCC}$					0,00
Onorari professionali	$O_P = op\% \times C_{TC}$	7,00%		€	1.911.299,00	133.790,93
Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	$C_{AL} = cal\% \times C_{TC}$	0%		€	1.911.299,00	0,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = sg\% \times (C_{TC} + O_U)$	2,00%		€	1.911.299,00	38.225,98
Spese di commercializzazione	$S_c = sc\% \times (C_{TC} + O_U)$	0%		€	1.911.299,00	0,00
COSTI DI GESTIONE	$C_G = O_P + C_{AL} + S_G + S_c$					172.016,91
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	$C_c = C_{TC} + O_U + C_G$					2.083.315,91

7.8 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI FINANZIARI SUI COSTI COPERTI DAL DEBITO (O_{FC})

Gli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (ovvero sul capitale preso a debito dagli istituti di credito).

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

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello comunemente applicato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato delle spese.

Alla data di redazione della presente stima, si rileva che la media dei tassi EURIRS risulta prossima allo 0,00% ovvero negativa; mentre lo spread medio applicato dagli istituti bancari assume di regola percentuali variabili tra il 2,00% e il 5,00%. Nel caso di specie, considerato quanto illustrato, da informazioni assunte presso istituti bancari per operazioni simili, si giudica equo applicare un tasso " r " pari al 2,50%.

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 passivi dovranno essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazioni dei costi cui si riferiscono, secondo la tabella riportata al precedente paragrafo 7.5. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei calcoli eseguiti:

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DEL FABBRICATO		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul Costo Tecnico di Costruzione	$O_{F1} = (C_{OI}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	36	28.005,00	100%	60%	1.291,99
	$O_{F2} = 30\% (C_{TC}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	36	1.911.299,00	30%	60%	26.452,98
	$O_{F3} = 70\% (C_{TC}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	16	1.911.299,00	70%	60%	26.869,07
Sugli Oneri di Urbanizzazione	$O_{F4} = (O_U) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	26	0,00	100%	60%	0,00
Sui Costi di Gestione	$O_{F5} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	36	172.016,91	30%	60%	2.380,77
	$O_{F6} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,50%	16	172.016,91	70%	60%	2.418,22
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (O_{FC})							59.413,03

7.9 Determinazione dell'utile del promotore (U_p)

Il promotore (o anche "promotore immobiliare", "trasformatore" o "costruttore", quest'ultimo termine introdotto dal D.Lgs. 122/2005) è quell'imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare organizzando le attività degli altri attori che intervengono nel processo di trasformazione.

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Tale costo indiretto costituisce appunto il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo:

$$n = n_1 + n_2 + n_3.$$

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (*il più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale*) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (*massimo prezzo di offerta*).

L'entità del profitto dipende principalmente dalla congiuntura economica generale, dalle situazioni particolari, dal contesto urbano di riferimento e nella letteratura tecnica di settore varia tra il 15% e il 30%, espresso in percentuale sui ricavi (*valore dell'immobile trasformato*).

In maggiore dettaglio, tale utile è pertanto determinato dal locale mercato di riferimento e in relazione ai seguenti principali fattori che influiscono sul rischio complessivo dell'operazione:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare (*in fase recessiva*);
- il particolare settore di intervento (*commerciale*);
- l'andamento locale del mercato di riferimento (*riduzione volume di vendite*);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (*localizzazione, dimensioni elevate, destinazione d'uso*);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi;
- le finalità di pubblico interesse del soggetto che compie l'investimento (*Amministrazione comunale*).

Da quanto sopra, nel caso in specie, l'utile del promotore si ritiene possa essere equamente assunto pari al 5 %.

In sintesi:

UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Profitto P (%)	Utile (€)
Sul valore del bene trasformato	$U_p = V_M \times p$	2.569.806,00	5%	128.490,30

7.10 DETERMINAZIONE ALTRI ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE

Sul costo di acquisto del bene da trasformazione (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 del 9%; oltre alle imposte ipotecarie, catastali e agli oneri notarili e di mediazione per un totale in c. t. del 12%.

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

- Oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota di "d" di indebitamento (60%) dei costi diretto ed indiretti di acquisto del bene (V_T e O_{IA}). Detti oneri vengono determinati sulla base dello stesso saggio di interesse passivo e con le modalità utilizzate in precedenza (2,50%):

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = 60\% \times (1 + 12\%) \times (1,025^4 - 1) \times V_T = 6,98\% V_T$$

7.11 ATTUALIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

Il procedimento di anticipazione all'attualità si rende necessario in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene immobile all'attualità.

L'attualizzazione consente di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi e i ricavi futuri rispetto all'epoca di stima.

Il tasso di attualizzazione "r" che andrà utilizzato a tale scopo non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale, ma assume la semplice funzione di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi economici.

Nel caso in esame il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi ad investimenti di durata comparabile a quella dell'operazione in trattazione.

Viene pertanto preso a riferimento il tasso dei BTP a 3 anni che nell'ultima asta è risultato essere pari a - 0,06%.

Di conseguenza il coefficiente di sconto "f", dato dalla formula $f = 1/q^n$, con "n" espresso in anni, risulta pari a 1; con riferimento alla tabella di tempistica dell'esposizione finanziaria si riporta di seguito la tabella relativa all'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	$f = 1/q^n$	Valore attualizzato €
Valore di mercato del bene trasformato V_M	2.569.806,00	1,0000	2.569.806,00
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_M			2.569.806,00
Costo Tecnico di Trasformazione C_{TC}	1.911.299,00	1,0000	1.911.299,00
Costi di Gestione C_G	172.016,91	1,0000	172.016,91
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione O_{FC}	59.413,03	1,0000	59.413,03
Utile del Promotore U_P	128.490,30	1,0000	128.490,30
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI $C_{TC}+C_G+O_{FC}+U_P$			2.271.219,24
Oneri indiretti di acquisto O_{IA}	12,00% V_M	1,0000	12,00% V_M
Oneri finanziari di acquisto O_{FA}	6,98% V_M	1,0000	6,98% V_M
ONERI SUL CAPITALE BENE DA ACQUISTARE ATTUALIZZATI			18,98% V_M

7.12 VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Sostituendo alla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione:

$$V_T = V_M - (C_{TT} + O_P + S_G + S_C + O_U + O_{FT} + U_P) / (1 + O_{IA} + O_{FA}),$$

i termini noti, si ha:

$$V_T = (2.569.806,00 - 2.271.219,24) / 1,1898 = € 250.955,43; \text{ in c.t. } € 250.000,00$$

(euro duecentocinquantamila)

8 CONCLUSIONI

Di seguito, si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di complesso edilizio e di un'area a destinazione edificabile, siti nel comune di Acquasanta Terme, in via delle Terme, in relazione alla richiesta n. 846 del 18/01/2021 dell'Ente Comunale. Sono state svolte indagini di mercato volte a reperire informazioni sui prezzi mediamente praticati per tipologie similari a quelle oggetto di valutazione.

Successivamente alle ricerche di mercato, preso atto delle norme urbanistiche vigenti, per corrispondere al quesito posto dall'Ente committente, il valore dei beni è stato determinato applicando il criterio di stima "a valore di trasformazione" che per l'individuazione del più probabile valore di mercato prevede due fasi operative ben distinte; una prima fase volta ad individuare il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed alla individuazione di tutti quei costi necessari per la trasformazione, una seconda fase che permette di individuare il valore cercato per differenza tra le prime due fasi, il tutto rappresentato dalla seguente relazione:

$$VT = VM - (K + U_p).$$

Per la ricerca del valore del prodotto edilizio al termine della trasformazione si è proceduto attraverso il procedimento di stima comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA "Market Comparison Approach". Operativamente si è eseguita l'analisi di diversi campioni di immobili composti da dati desunti da compravendite di beni utili a costituire un riferimento di confronto a quelli oggetto di stima, per ubicazione e caratteristiche.

Per l'ipotesi progettuale necessario per l'applicabilità del procedimento a valore di trasformazione dei beni è stata assunta la soluzione progettuale inserita nello studio di fattibilità, commissionato dall'Amministrazione comunale di Acquasanta Terme, *per il recupero e l'adeguamento delle aree prospicienti l'ingresso della grotta, ristrutturazione della palazzina Liberty, blocco spogliatoi finalizzati al completo utilizzo della sorgente termale, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 48 del 10 gennaio 2018 e Fondi MIBACT – CUP F62I1900001000.*

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e per i conteggi eseguiti, per il complesso edilizio in questione (fabbricati ed area edificabile) e con riferimento all'attuale stato dei luoghi e alla piena proprietà, è stato determinato il suo più probabile valore di mercato in € 250.000,00.

La stima è stata eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere ed è finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito, per le sole finalità indicate al precedente paragrafo 4 e pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

Si rappresenta infine che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per la stima in argomento, tale alea può essere considerata pari al +/- 15%.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive,

sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Ascoli Piceno, 10 GIUGNO 2021

IL RESPONSABILE TECNICO
(Paolo Fabi)

firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE - TERRITORIO (*)

(Enrico Poli)

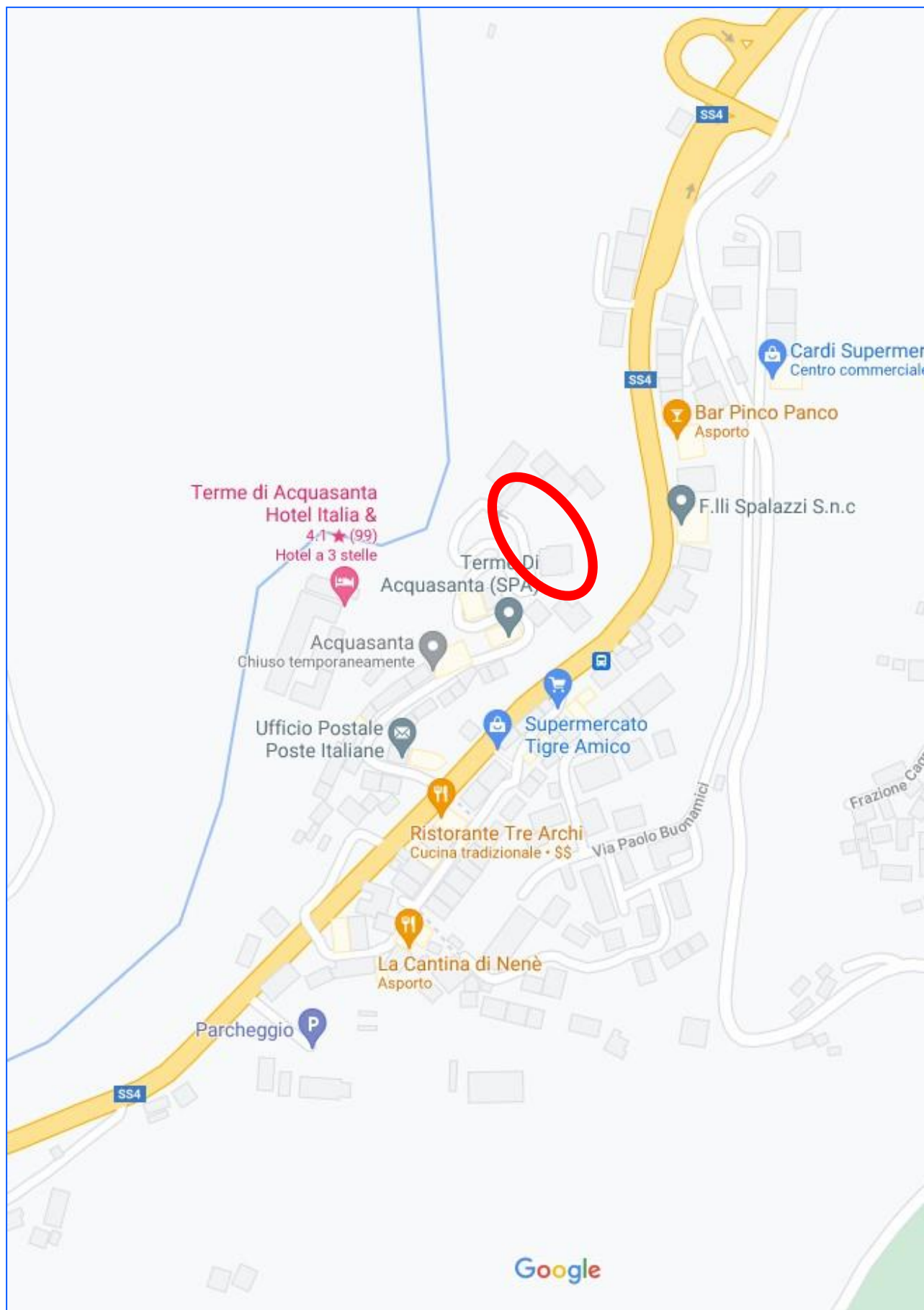
firmato digitalmente

(*) Firma su delega della Direttrice provinciale ad interim, Consuelo Zamponi

Alla presente si allegano n. 10 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- | | |
|-----------|---|
| 1 | Individuazione topografica |
| 2 | Immagine aerea |
| 3 | Inquadramento catastale |
| 4 | Estratto Mappa Catastale |
| 5 | Palazzina Liberty e grotta sudatoria |
| 6 | Blocco spogliatoi ed area edificabile |
| 7 | Planimetria piano terra e grotta |
| 8 | Planimetria piani primo e secondo |
| 9 | Rappresentazione studio di fattibilità |
| 10 | Tabelle MCA |



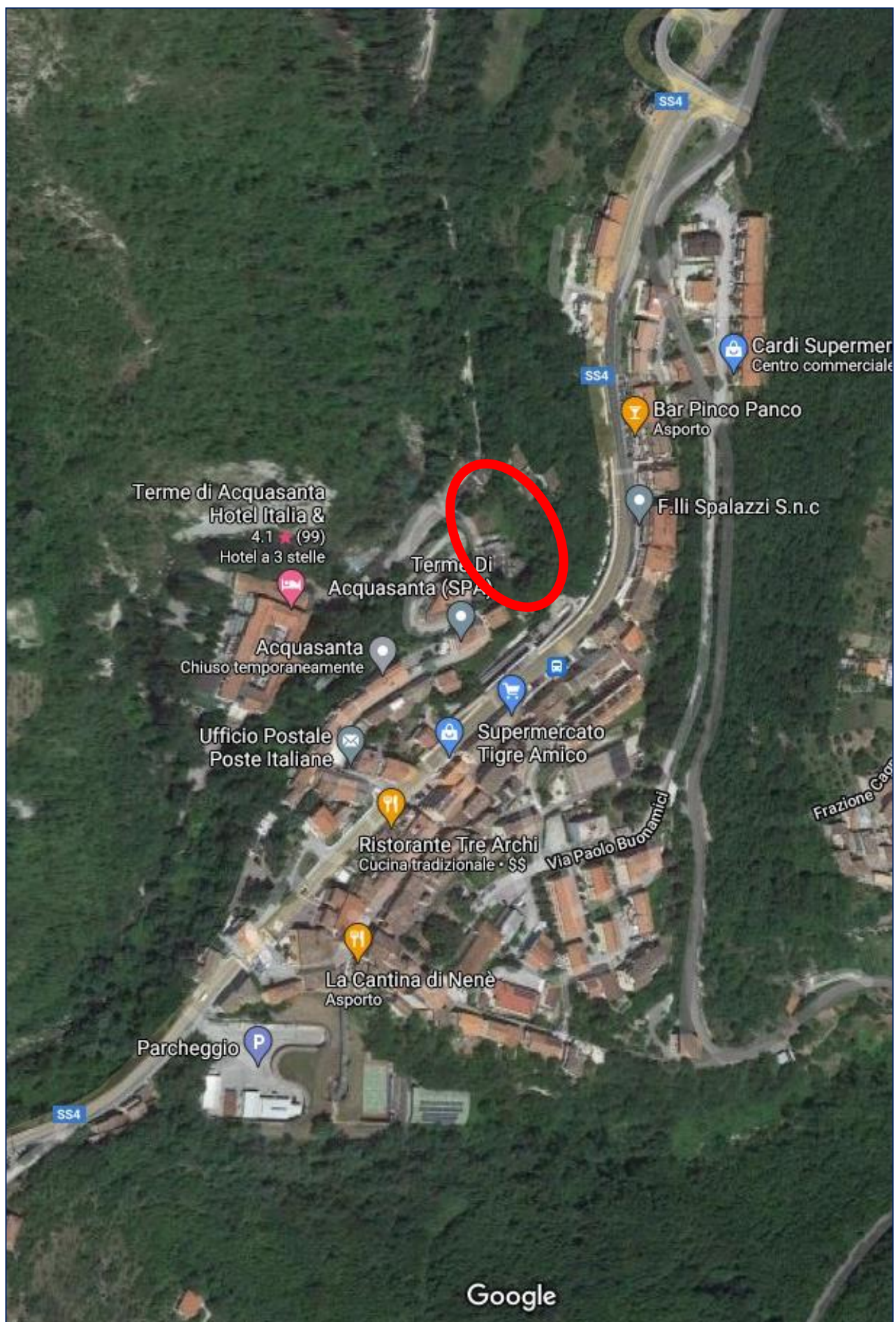
Individuazione immobile
di riferimento

Inquadramento topografico

ALLEGATO

N° 1

data 10/06/2021



AREA IN VALUTAZIONE

Immagine aerea

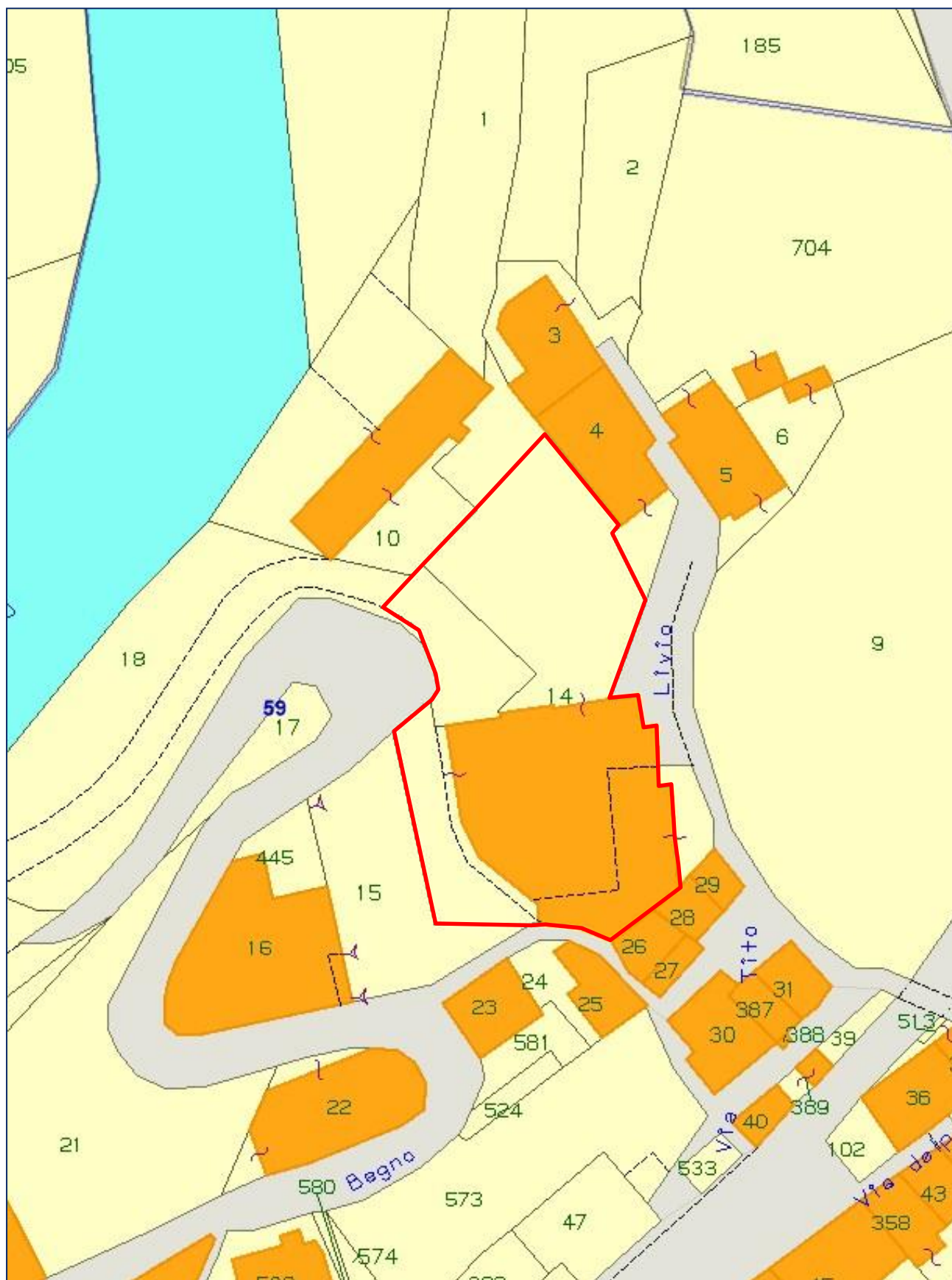
ALLEGATO

N° 2

data 10/06/2021



Inquadramento catastale	
ALLEGATO	
N° 3	data 10/06/2020



Particella catastale oggetto di valutazione

Estratto di mappa non in scala (a solo scopo indicativo)

Estratto mappa catastale

ALLEGATO

N° 4

data 10/06/2021



Palazzina Liberty e grotta sudatoria

ALLEGATO

N° 5

data 10/06/2021

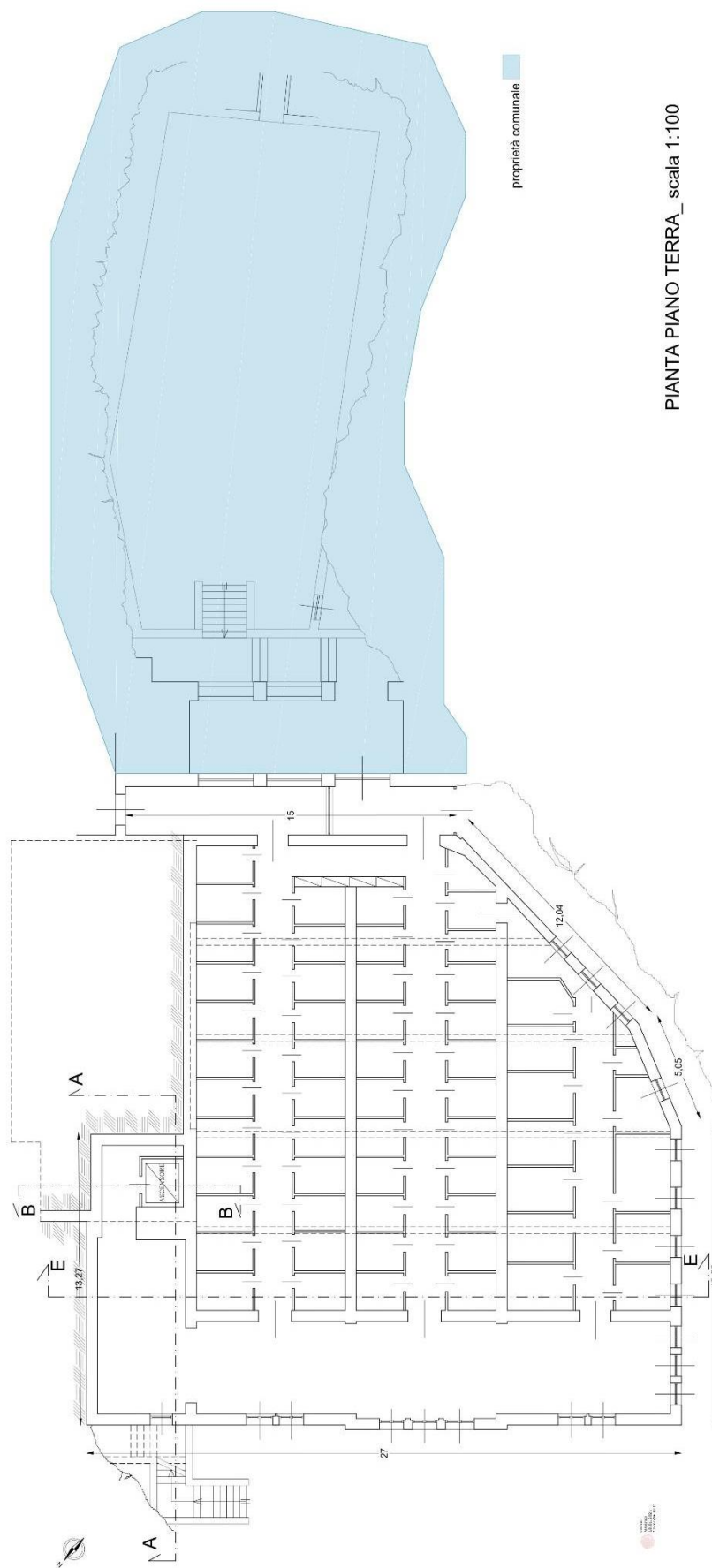


Blocco spogliatoi ed area edificabile

ALLEGATO

N° 6

data 10/06/2021



PIANTA PIANO TERRA_ scala 1:100

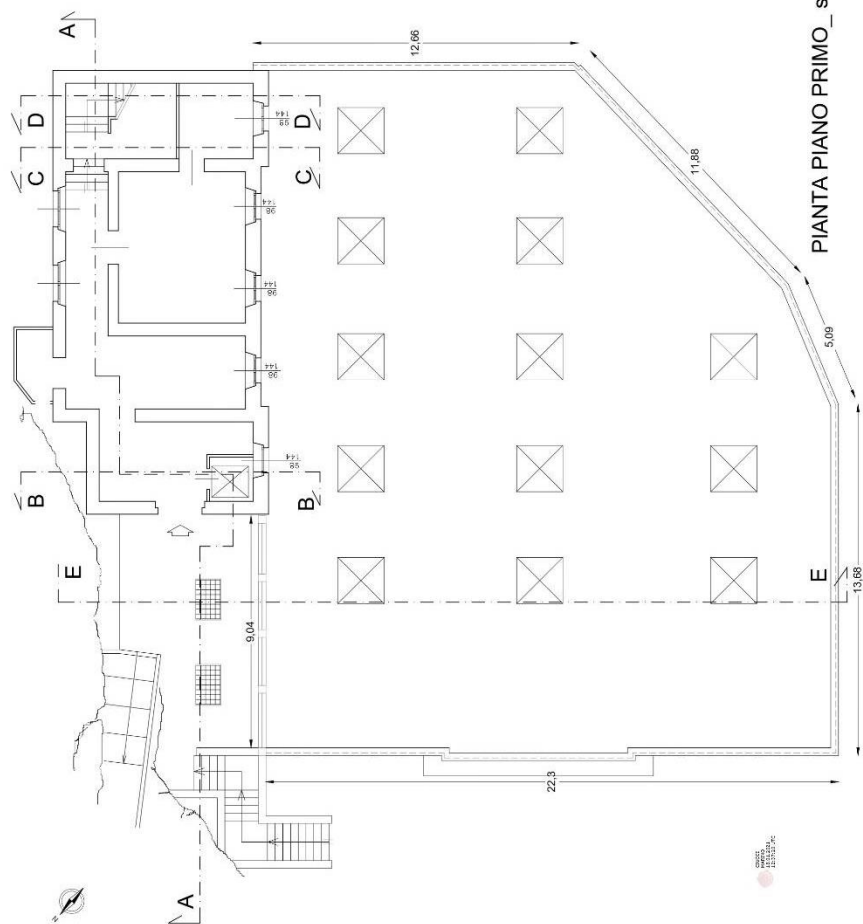
Disegno non in scala (a solo scopo indicativo)

Planimetria piano terra e grotta

ALLEGATO

N° 7

data 10/06/2021



PIANTA PIANO PRIMO _ scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO _ scala 1:100

Planimetria piani primo e secondo

ALLEGATO

N° 8

data 10/06/2021

Disegno non in scala (a solo scopo indicativo)



Rappresentazione studio di fattibilità

ALLEGATO

Ingressi e parcheggi esterni

N° 9

data 10/06/2021

DATI		COMPARABILE				IMMOBILE IN STIMA (subject)
fonte		Ca	Cb	Cc	Ce	
		Rag. Nazzone Coppelli - refracc. 121942/35452	Rag. Silvio Parlamentari - refracc. 7352/5572	Rag. Renato Buccirefracc. - 4641/2048	Rag. Donatella Calvelli refracc. 35794/21596	
prezzo/valore		190.000,00	80.000,00	1.190.000,00	704.000,00	
dati identificativi	indirizzo	Acquasanta Terme via salaria	Amandola via Cesare Battisti	Amandola via Alessandro Volta	Comunanza viale Trieste	Acquasanta Terme via delle Terme
	identificativi catastrali	92	124	5	snc	snc
		60	42	56	8	
		562	323	596	14	
epoca dato	subalterno	32	11		6	
	semestre anno	1 2017	2 2018	2 2019	2 2020	1 2021
zona OMI	denominazione	BI	DI	DI	BI	BI
	commerciale	950,00 1.300,00	850,00 1.200,00	850,00 1.200,00	810,00 1.100,00	950,00 1.300,00
unità immobiliare	appetibilità commerciale	X	X	X	X	X
	tipologia architettonica	X	X	X	X	X
	dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	X	X	X	X	X
	Consistenze ragguagliate superfici (mq)					
		161	98	1400	688	1586
	distribuzione spazi interni	X	X	X	X	X
	dotazione aree esterne e parcheggi ero viabilità riservata	X	X	X	X	X
	qualità dell'affaccio prevalente	X	X	X	X	X
	stato manutentivo	X	X	X	X	X
DATO AMMISSIBILE (SINO, se NO passa al test successivo)		NO	NO	NO	NO	NO

TABELLE M C A

ALLEGATO

N° 10.1

Tabella Dati

data 10/06/2021

IMMOBILI IN COMPARAZIONE	Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Ce	SUBJECT
Zona OMI	B1	D1	D1	B1	B1
Prezzo rilevato (I)	190.000,00	80.000,00	1.190.000,00	704.000,00	$V_{OMI} \text{ min}$
					$V_{OMI} \text{ max}$
					C' costo da accidentato a normale
					C'' costo da normale a ottimo
epoca dato	1/2017	2/2018	2/2019	2/2020	epoca stima
	1,00	1,00	1,00	1,00	valore centrale OMI residenziale (I/mq) (zona ed epoca comparabile)
	1,00	1,00	1,00	1,00	1.125,00
localizzazione generale	1,00	1,10	1,10	1,18	—
	1,00	1,10	1,10	1,18	—
	1,00	1,10	1,10	1,18	—
superficie ragguagliata S_T (mq)	161	98	1400	688	1586
prezzo unitario (prezzo rilevato / superf. ragg.)	P_{Ca} (I/mq)	P_{Cb} (I/mq)	P_{Cc} (I/mq)	P_{Ce} (I/mq)	prezzo minimo ammissibile - I/mq $V_{OMI} \text{ min} - C'$
prezzo unitario omogenizzato ($P_{Ca} \times K_a \times K_l$)	P'_{Ca} (I/mq)	P'_{Cb} (I/mq)	P'_{Cc} (I/mq)	P'_{Ce} (I/mq)	prezzo massimo ammissibile - I/mq $V_{OMI} \text{ min} - C''$
prezzo complessivo omogenizzato ($P'_{Ca} \times S_T$)	P'_{Ca} (I)	P'_{Cb} (I)	P'_{Cc} (I)	P'_{Ce} (I)	
dato ammissibile (si / no)	SI	SI	SI	SI	

TABELLE M C A

ALLEGATO

TEST ammissibilità

N° 10.2

data 10/06/2021

TABELLE M C A

ALLEGATO

N°10.3

Tabella Caratteristiche

data10/06/2021

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Ce
unità immobiliare	C1	appetibilità commerciale	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	5,00%	9.500,00	4.390,24	65.304,88	41.465,97
	C2	caratteristiche architettoniche	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	5,00%	9.500,00	4.390,24	65.304,88	41.465,97
	C3	dotazione tipo impiantistico e livello finiture	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	8,00%	15.200,00	7.024,39	104.487,80	66.345,55
	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	932,93	932,93	932,93	932,93
	C5	distribuzione spazi interni	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	8,00%	15.200,00	7.024,39	104.487,80	66.345,55
	C5	dotazione aree esterne, parcheggi	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	5,00%	9.500,00	4.390,24	65.304,88	41.465,97
	C6	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	2,00%	3.800,00	1.756,10	26.121,95	16.586,39
	C7	stato manutentivo	$K_{C8} \times S_{Ts}$	€	600,00	951.600,00	951.600,00	951.600,00	951.600,00
		Pci = Prezzo Complessivo immobile							
		S _{Ts} = Superf. Ragguagliata subject							

CARATTERISTICHE					COMPARABLE				IMMOBILE IN STIMA S
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Ce	quantità o numero
unità immobiliare	C1	appetibilità commerciale	degradata normale ricercata	0 1 2	1	1	1	1	1
	C2	tipologia architettonica	normale di pregio	0 1	0	0	0	0	1
	C3	dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	scarsa normale elevata	0 1 2	1	1	1	1	2
	C4	consistenza ragguagliata		mq	161,0	98,0	1400,0	688,0	1586,0
	C5	distribuzione spazi interni	scarsa normale elevata	0 1 2	1	1	1	2	1
	C6	dotazione aree esterne. parcheggi	assente o scarsa normale o una delle due elevata o entrambe	0 1 2	0	0	1	2	2
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	0 1 2	1	1	1	1	1
	C8	stato manutentivo	scadente normale ottimo	0 1 2	1	1	1	1	2

TABELLE M C A

ALLEGATO

N° 10.4

Prezzi marginali

data 10/06/2021

CARATTERISTICHE			COMPARABLE								IMMOBILE IN STIMA S		
			Ca		Cb		Cc		Ce				
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi			
unità immobiliare	C1	appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	C2	caratteristiche architettoniche	1,00	9.500,00	1,00	4.390,24	1,00	65.304,88	1,00	41.465,97			
	C3	dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	15.200,00	1,00	7.024,39	1,00	104.487,80	1,00	66.345,55			
	C4	consistenza ragguagliata	1.425,00	1.329.420,73	1.488,00	1.388.195,12	186,00	173.524,39	898,00	837.768,29			
	C5	distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-66.345,55			
	C5	dotazione aree esterne, parcheggi	2,00	19.000,00	2,00	8.780,49	1,00	65.304,88	0,00	0,00			
	C6	qualità dell'affaccio prevalente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
C7	stato manutentivo	1,00	951600,00	1,00	951600,00	1,00	951600,00	1,00	951600,00				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI			Σ Δ Pi	2.324.720,73	Σ Δ Pi	2.359.990,24	Σ Δ Pi	1.360.221,95	Σ Δ Pi	1.830.834,26			
			Pea	190.000,00	Pea	87.804,88	Pea	1.306.097,56	Pea	829.319,37			
			Pea • Σ Δ Pi	2.514.720,73	Pea • Σ Δ Pi	2.447.795,12	Pea • Σ Δ Pi	2.666.319,51	Pea • Σ Δ Pi	2.660.153,63			
			Pea corretto	1.585,57	Pea corretto	1.543,38	Pea corretto	1.681,16	Pea corretto	1.677,27			
			Δmedio %	-2,24%	Δmedio %	-4,84%	Δmedio %	3,66%	Δmedio %	3,42%			
			Pea corretto	1.586,00	Pea corretto	1.543,00	Pea corretto	1.681,00	Pea corretto	1.677,00	Ps	1.621,75	
			Δmedio %	-2,21%	Δmedio %	-4,86%	Δmedio %	3,65%	Δmedio %	3,40%	Ps	2.572.095,50	
			P medio							1.621,85			
										-			
										Tolleranza			
											+/- 15%		

TABELLE M C A

ALLEGATO

N° 10.5

Analisi Valutativa

data 10/06/2021

Tolleranza

+/- 15%