

Inc. 51/6/2016

Stima di un'area edificabile situata nel comune di Pollenza ed identificata al N.C.T. con Foglio 10, particelle 72, 73**Proprietà:** BELLONI Mario, BELLONI Rita**Epoca di stima:** anno 2016**INDICE**

1	PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....		2
2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
4	DATI URBANISTICI	3
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE		5
5	SCOPO DELLA STIMA.....	5
6	ANALISI GENERALE DEL MERCATO	5
7	ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO.....	5
8	SCELTA DELLA METODOLOGIA	6
9	VALUTAZIONE	7
10	CONCLUSIONI	38

1 PREMESSA

In esito all'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare stipulato fra il Comune di Pollenza e la scrivente Agenzia, stipulato con prot. 51 del 01/01/2016, si redige la presente relazione descrittiva-estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un'area edificabile situata in via Dante Alighieri nel Comune di Pollenza, di proprietà di BELLONI Mario e BELLONI Rita.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi e per l'assunzione di ogni altra utile informazione, in data 25/01/2016, si è proceduto ad effettuare un idoneo accertamento sopralluogo.

Tali valori sono stati in questa sede riferiti all'attualità così come specificatamente richiesto nel sopra citato accordo di collaborazione.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le particelle catastali da stimare sono ubicate in via Dante Alighieri in una località distante circa 300 metri dal centro storico del comune di Pollenza, in adiacenza al Parco Pubblico dove sorge la conosciuta attività ricettiva Parco Hotel.

Le aree edificabili da stimare attualmente risultano in parte utilizzate come parcheggio e strada di accesso al parco pubblico e alla struttura ricettiva sopra citata ed in parte costituiscono una scarpata in forte pendenza che digrada verso l'adiacente strada comunale Cegli.

La porzione prettamente utilizzata a strada e a parcheggio, risulta prevalentemente in piano con pavimentazione in asfalto bituminoso, ed in minima parte sistemata a verde con alcune alberature. La restante parte, posta sul lato est, risulta priva di sistemazione ed con una forte pendenza di circa 35-40% (desunti dalla cartografia aerofotogrammetrica) che hanno reso necessaria la realizzazione di opere di sostegno (blocchi in c.a.) a protezione della strada comunale Cegli.

Il lotto ha una forma pressoché irregolare, assimilabile in grandi linee ad un trapezio ed ha una superficie complessiva di circa mq 3.870 di cui solo 1.700 mq aventi una pendenza tale da permetterne una buona fruibilità.

.

Le opere di sistemazione presenti sulle particelle de quo risultano essere state realizzate dall'amministrazione comunale.

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente le particelle oggetto di stima sono censite al N.C.T. con i seguenti identificativi catastali e dati censuari:

Intestazione: BELLONI Mario proprietario per ½

BELLONI Rita proprietaria per ½

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità catastale
10	72	3693	Sem Arb /2
10	73	177	Bosco Alto /2

4 DATI URBANISTICI

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pollenza si è appreso, che i terreni oggetto della presente stima sono destinati dall'attuale Piano Regolatore Generale a "Zone per attrezzature d'interesse pubblico" regolate dall'art.40 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. che si riporta in seguito:

Art.40 Definizione delle zone e suddivisione

[1] Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico necessari ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente capo, non concorrono - né sono state considerate dal PIANO in tal senso - alla dotazione degli standard urbanistici e territoriali.

[2] Rientrano in tale zonizzazione:

A) Zone ricettive

B) Zone ricreative e/o di ristoro

C) Zone culturali, commerciali e di interesse comune;

D) Zone per lo sport e lo spettacolo.

[3] Tali zone sono individuate graficamente da una zonizzazione unificata, all'interno della quale il PIANO, con apposita simbologia, individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

[4] In mancanza di simbologia sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

[5] In tali zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

[6] In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio di superficie massima di mq.95 netti per ogni attrezzatura insediata.

[7] In tali zone la dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. B dell'art.37.

A Zone per attrezzature ricettive

(omissis)

B Zone per attrezzature ricreative e/o di ristoro

[1] Sono le zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico.

[2] In tali zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

a)	Indice di densità fondiaria	$I_f=2,00mc/mq$
b)	Altezza massima	$H_{max}=9,00ml$
c)	Distanza minima dai confini	$D_c=5,50ml$
d)	Distanza minima tra i fabbricati	$D_f=10,00ml$
e)	Distanza minima dalle strade D_s , in relazione alla larghezza della strada in base al D.M.n.1444/1968 con minimo assoluto di ml 5,00	

[3] Prescrizioni speciali:

(omissis)

C Zone per attrezzature culturali commerciali e d'interesse comune

[1] Sono le zone destinate ad attività commerciali al dettaglio a scala di quartiere e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali di vendita presso zone per attrezzature pubbliche, locali per attività di quartiere e simili) sedi di club, circoli culturali e associazioni, ecc.

[2] In tali zone il PIANO salvo diversa indicazione, si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui alla precedente lettera B).

[3] Prescrizioni speciali:

(omissis)

D Zone per lo sport e lo spettacolo

(omissis)

Poiché sulla tavola del P.R.G. non è specificata nessuna simbologia di utilizzo, così come evidenziato nel suddetto art. 40 delle N.T.A., in tali aree sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Lo scopo della stima in tal caso è determinare il più probabile valore di mercato di un'area edificabile inserita all'interno di una *"Zona per attrezzature d'interesse pubblico"*, in cui è possibile realizzare attrezzature ricreative e/o di ristoro ovvero commerciali e/o d'interesse comune (*attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili*).

La stima è eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

6 ANALISI GENERALE DEL MERCATO

L'andamento generale del mercato immobiliare sul piano nazionale riflette la crisi generale economica in corso.

L'esame dei macro indicatori indica ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti nel campo immobiliare, connesso agli effetti della crisi economica in atto, e che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte ad investire sul territorio.

In particolare il segmento relativo alle costruzioni di tipo commerciale è caratterizzato da una scarsa domanda e limitatezza delle quotazioni, per le medesime motivazioni sopradette

7 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Dalla lettura della pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al "Rapporto Immobiliare 2015" per il "Settore non Residenziale - Negozi", relativo al territorio provinciale di Macerata, si rileva che:

-per quanto riguarda i "Volumi delle Compravendite" il numero delle transazioni normalizzate (in sigla NTN) afferenti alla "Regione Marche" ha registrato una variazione con incremento del 13,5% nel periodo di osservazione 2013-2014;

- per quanto riguarda le "quotazioni Medie" afferenti alla "Regione Marche" hanno registrato una variazione con decremento dello 1,1% nel medesimo periodo di osservazione.

8 SCELTA DELLA METODOLOGIA

Il mercato delle compravendite delle aree fabbricabili si presenta da sempre in modo poco trasparente, anche in considerazione delle limitate transazioni di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene in premessa.

Nell'operazione economica finalizzata alla trasformazione edilizia di un terreno sono insiti dei rischi che il promotore finanziario cerca di attutire scegliendo quelle categorie di prodotti immobiliari più apprezzati e quindi più facilmente commerciabili. È il caso di beni aventi destinazione residenziale, commerciale o terziaria.

Il problema inerente la ricerca del valore di mercato attribuibile ad un terreno in possesso di vocazione edificatoria, secondo la dottrina estimale può essere risolto utilizzando due diversi procedimenti metodologici, entrambi aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento viene definito diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione quando è possibile privilegiare il confronto con i prezzi di mercato unitari di beni analoghi o assimilabili.

Tenuto conto della difficoltà a reperire attendibili atti di compravendita che riguardano beni simili, questo ufficio ha preso in considerazione il criterio del valore di trasformazione come procedimento per determinare il valore di mercato ordinariamente attribuibile al terreno da stimare.

Secondo tale metodologia, il ricercato valore (VT) è ricavato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e i costi della trasformazione (KT), comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio dell'operazione finanziaria.

In formula:

$$VT = VM - (KT + UP);$$

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

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

È anche importante sottolineare che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi teorizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, sono basate su un altro importante principio estimativo, che è quello della permanenza delle condizioni.

9 VALUTAZIONE

Ipotesi di trasformazione

Da una attenta analisi delle N.T.A. del P.R.G e del P.P.A.R e del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Pollenza, si è ipotizzata una utilizzazione edificatoria dell'area oggetto di stima ed in particolare nella sua porzione ovest, avente giacitura pressoché in piano, in quanto la restante porzione est (scarpata) ha una pendenza maggiore del 30% e pertanto ogni intervento edilizio risulta vietato dall'art. 31 del P.P.A.R.

Nella seguente tabella è sintetizzata una ipotesi di realizzazione dell'area rispettando tutti i limiti e le prescrizioni previste dalle attuali normative urbanistiche:

Superficie fondiaria particelle 72 e 73	3870	mq
Indice fondiario	2	mc/mq
Volume max edificabile da PRG	7740	mc
Superficie massima realizzabile per piano	400	mq
Numero max piani	3	
Volume effettivo [Sup. sedime x h(3,30) x 3]	3960	< 7740
Superficie utile lorda [Sup. sedime x n.piani(3)]	1200	mq
Superficie vendibile (0,85 x Sul)	1020	mq
Superficie parcheggi (0,40 x Sul)	480	mq
Superficie verde	500	mq

Così come già accennato nel paragrafo 4), sul lotto de quo è possibile realizzare *attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili.*

Escludendo a priori la vocazione del sito ad ospitare sportelli bancari e/o uffici postali, a causa della localizzazione decentrata dell'area rispetto al centro abitato, rimane in alternativa la possibilità di realizzare *sedi di club, circoli culturali, bar, ristoranti, attrezzature sportive.*

Fattori della trasformazione

Poiché i fattori produttivi da considerare intervengono in momenti diversi nel processo di trasformazione, essi devono essere resi monetariamente equivalenti per poter eseguire la loro somma algebrica, ossia devono essere scontati all'epoca della stima.

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata nel procedimento diventa la seguente:

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

dove $q^n = (1 + i)^n$, in cui i rappresenta il saggio di attualizzazione e n il tempo della normale trasformazione.

La formula precedente, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

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

il significato di ciascun termine viene riportato in tabella:

V_T VALORE DI MERCATO AREA

V _M	VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE				
C _{OI}	COSTO OPERE DI IDONEIZZAZIONE	C _{TT} COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE		C _T COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	K _T COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE
C _{SC}	COSTO TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE				
C _{SE}	COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI ESTERNE				
O _{UPS}	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	O _U ONERI DI URBANIZZAZIONE	C _{IT} COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE		
O _{CC}	CONTRIBUTO CONCESSIONI SUL COSTO DI COSTRUZIONE				
O _P	ONORARI PROFESSIONALI	C _G COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE			
C _{AL}	ONERI PER ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI				
S _G	SPESE GENERALI				
S _C	SPESE COMMERCIALIZZAZIONE				
O _{FT}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE				
O _{IA}	ONERI INDIRETTI D'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA TRASFORMARE ESPRESSI IN % DI V _T				
O _{FA}	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI D'ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE ESPRESSI IN % DI V _T				
U _P	UTILE DEL PROMOTORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE				

Alcune delle suddette voci di costo sono espresse in percentuale del valore incognito V_T , di conseguenza il procedimento prevede la risoluzione di un'equazione di primo grado nell'incognita V_T .

Il procedimento di valutazione consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione;
- Determinazione del valore del bene trasformato alla fine dell'operazione;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- Risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (*momento di stima*).

Definizione della tempistica della trasformazione

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 nella prima fase n_1 sono sinteticamente i seguenti:

- oneri per l'acquisto dell'area edificabile in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- eventuali contributi da versare al Comune 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 n_1 è stato posto pari a **18** mesi poiché trattasi di un'area, anche se in parte urbanizzata, destinata ad attività con scarsa richiesta e di difficile attuazione in tempi brevi, anche in considerazione dell'attuale scenario di crisi del mercato immobiliare.

• n_2 = fase di costruzione.

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

In questa fase viene realizzato il fabbricato, seguito dalla sistemazione esterna delle corti e dagli allacci ai pubblici servizi.

I principali fattori produttivi elementari contenuti nella seconda 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.

Nell'ipotesi presa in considerazione n_2 è stato posto pari a **18** mesi, in ragione della ordinaria estensione dell'area edificabile.

• 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 del bene trasformato.

I fattori produttivi elementari contenuti nella terza fase n_3 sono invece i seguenti:

- quota parte delle spese generali sostenute dal promotore in questa fase per il funzionamento della sua struttura operativa;
- utile complessivo lordo incamerato dal promotore al termine del processo di vendita, calcolato come frazione del valore di vendita complessivo e computato tra i costi ai fini del procedimento estimativo;
- ricavo della vendita dell'immobile trasformato.

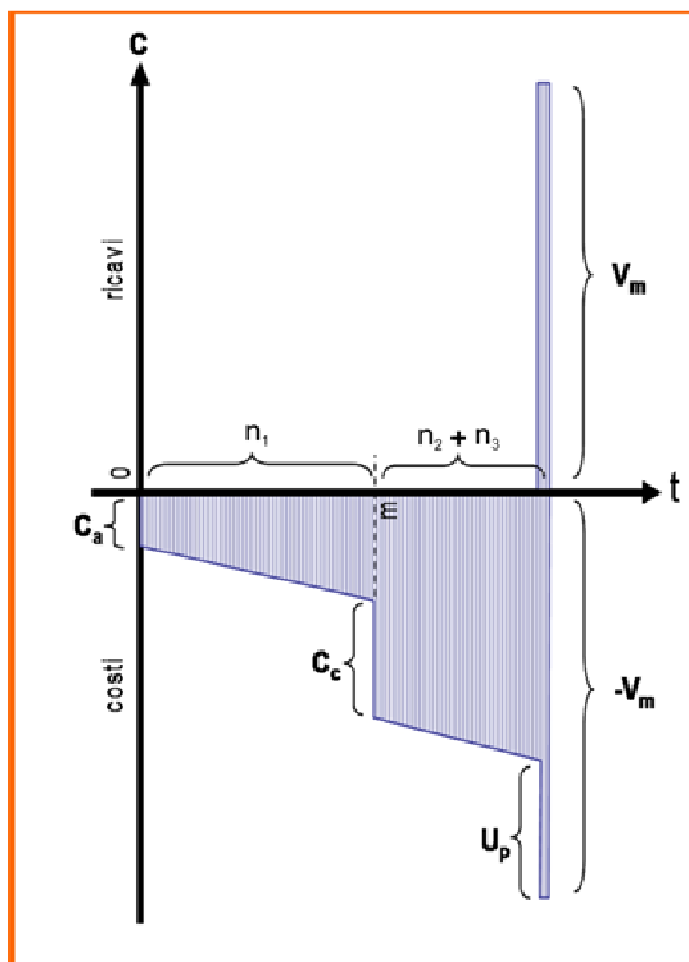
Nel caso di specie n_3 è stato posto pari a **12** mesi, sempre in relazione alla particolare destinazione delle costruzioni realizzabili.

Nel campo delle costruzioni "n" può mediamente oscillare da 2-3 anni, quando l'area è pronta per la sua trasformazione, fino a oltre 5 anni quando la trasformazione del bene necessita di piani urbanistici preventivi, accordi tra proprietari, ecc.

Il tempo complessivo "n" della presente ipotesi di trasformazione è quindi dato dalla somma dei tre periodi:

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = \mathbf{48} \text{ mesi.}$$

Il seguente esempio mostra in grafica quanto in precedenza esposto:



In sintesi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi iterlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi}$	18
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE		48

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

Dettaglio voci	Tempo di erogazione	Accumulazione
Costo Sito e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo del sito e sui relativi oneri di trasferimento	a partire dall'istante	0 per mesi 48 - 0 = 48
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di n_1 = mesi	18
Oneri finanziari sul 30% del costo tecnico di trasformazione	A partire da n_1 = mesi	18 per mesi 48 - 18 = 30
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30
Oneri finanziari sul 70% del costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30 per mesi 48 - 30 = 18
Oneri di urbanizzazione	Al tempo $n_1 + n_2/3$ = mesi	24
Oneri finanziari sugli Oneri di urbanizzazione	A partire da $n_1 + n_2/3$ = mesi	24 per mesi 48 - 24 = 24
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo n_1 = mesi	18
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da n_1 = mesi	18 per mesi 48 - 18 = 30
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1 + (2/3)n_2$ = mesi	30 per mesi 48 - 30 = 18
valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m	Al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$ = mesi	48
Utile del promotore	Al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3$ = mesi	48

Determinazione del valore del bene trasformato (V_M)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto trasformato, si procede quantificando dapprima il valore di mercato unitario di una "unità tipo" con superficie commerciale media presunta di mq 100,00 e successivamente moltiplicando tale valore per la superficie totale vendibile dell'intero immobile, calcolata pari all'85% della Superficie Utile Lorda (SUL).

Il valore di mercato unitario dell' "unità tipo" sarà determinato applicando una metodologia diretta, basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici.

In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal *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 dell'immobile.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una

serie finita di *prezzi componenti*, ciascuno collegato ad una specifica *caratteristica* apprezzata dal mercato.

In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

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

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

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

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

Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una *scala di merito*, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

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

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

COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente

omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per *epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.*

Nel caso in esame, non avendo trovato atti di compravendita di immobili destinati a *sedi di club, circoli culturali, bar, ristoranti, attrezzature sportive*, i predetti *comparables* sono stati scelti ricercando immobili ad uso abitativo compravenduti nel periodo 2015-2016 e situati all'interno del comune di Pollenza, ovvero nella zona omogenea "B1" - CENTRO STORICO, RIONE MORO, V.S. SPIRITO, V. CARDINALE CENTO, V. PAPA GIOVANNI XXIII, C. DA FONTANGELA, V. SANZIO, RIONE TREBBIO, C. DA S. LUCIA (dove è situata l'area da stimare) e nella zona omogenea "E1" - FRAZIONI CASSETTE VERDINI, POLLENZA SCALO E C. DA PIANI DI CHIANTI, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Quindi:

Comparable A: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "B1" in via Grazia Deledda, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2009, e compravenduto con atto del 25/05/2015 rep. n. 38320/16768 notaio CRRLSN68L65I838F, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 102,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 100.000,00 corrispondente a €/mq 980,39;

Comparable B: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "B1" in via Ungaretti 17, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2008, e compravenduto con atto del 13/05/2015 rep. n. 82958/22362 notaio CNTCRL42S01L191S, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 102,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 142.000,00 corrispondente a €/mq 1.392,16;

Comparable C: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "E1" in via M. Costa Sabatucci, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2015, e compravenduto con atto del 27/05/2015 rep. n. 38470/16855 notaio CRRLSN68L65I838F, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima mag/2015, superficie commerciale mq 86,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 125.620,00 corrispondente a €/mq 1.460,69;

Comparable D: Unità immobiliare residenziale, situata nella zona OMI "E1" in via Borsellino, all'interno di un fabbricato condominiale, edificato nel 2010, e compravenduto con atto del 26/01/2015 rep. n. 34614/15405 notaio DMNNRC66S01E783B, in ottimo stato d'uso e conservazione;

Epoca stima gen/2015, superficie commerciale mq 130,00 (D.P.R. 138/98), prezzo di mercato dichiarato di € 175.000,00 corrispondente a €/mq 1.346,15;

VALUTAZIONE

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra indicati sono stati inseriti nella seguente scheda di riepilogo, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

DATI			IMMOBILE IN COMPARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	
fonte			Atto notaio	Atto notaio	Atto notaio	Atto notaio	
			CRRLSN68L65B38F	CNTCRL42S011915	CRRLSN68L65B38F	DMNNRC66S01E783B	
			Rep.38320/16768	Rep.82958/22362	Rep.38470/16855	Rep.34614/16405	
prezzo/valore			€ 100.000,00	€ 142.000,00	€ 125.620,00	€ 175.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Via Grazia Deledda	Via Ungaretti	Via M. Costa Sabatucci	Via Borsellino	Via Dante
		n°civico					
	identificativi catastali	foglio	20	28	46	46	10
		particella	584	531	1032	934	72, 73
		subalterno					
epoca dato		semestre	1	1	1	1	1
		anno	2015	2015	2015	2015	2016
zona OMI	denominazione		B1	B1	E1	E1	B1
	valori RESIDENZIALE	valore minimo €/mq	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.300,00	1.200,00
		valore massimo €/mq	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata					
		tra degradata e normale					
		normale					
		tra normale e ricercata	X	X	X	X	X
		ricercata					
	tipologia architettonica	economica					
		tra economica e civile					
		civile	X	X	X	X	X
		tra civile e signorile					
	stato manutentivo edificio	signorile					
		scadente					
		tra scadente e normale					
normale							
nuova costruzione	tra normale e ottimo						
	ottimo	X	X	X	X	X	
unità immobiliare	superfici (mq)	SI - NO	NO	NO	SI	NO	SI
		consistenze ragguagliate	102,00	114,00	86,00	130,00	100,00
	presenza ascensore	SI - NO	SI	SI	SI	SI	SI
		livello di piano	n°livello fuori terra	1	1	3	2
	n°livello entro terra						
	ultimo						
	attico						
	orientamento prevalente	Nord	X				
		Nord-Est / Nord-Ovest					
		Est / Ovest		X			X
		Sud-Est / Sud-Ovest					
		Sud			X	X	
	numero affacci	1 / 2 / 3 / 4 / più di 4	2	2	2	3	2
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente					
		tra scadente e normale			X		
		normale	X			X	X
tra normale e di pregio							
stato manutentivo U.i.U.	di pregio		X				
	scadente						
	tra scadente e normale						
	normale						
qualità distributiva	tra normale e ottimo						
	ottimo	X	X	X	X	X	
	scadente						
	normale	X	X	X	X	X	
numero bagni	1 / 2 / più di 2	2	1	1	2	1	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	

Tali caratteristiche vengono di seguito sinteticamente descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile;
- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- nuova costruzione: fa riferimento alla data di realizzazione dell'immobile ovvero identifica un immobile di nuova o vecchia costruzione;
- presenza ascensore: fa riferimento alla presenza o meno dell'ascensore;
- livello di piano: fa riferimento al livello di piano dell'immobile con un coefficiente opportunamente rapportato alla presenza o meno di ascensori;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata;
- numero affacci: fa riferimento al numero di affacci differenti;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata e si sono assunti pari ad €/m² 400,00 ordinariamente necessari per portare, rispettivamente, un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e dallo stato di manutenzione "normale" a "ottimo", desunti dalla letteratura tecnica di settore e utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente. Tali importi tengono conto anche della particolare tipologia dell'immobile in valutazione.
- Qualità distributiva: tale caratteristica fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili con distribuzione interna più o meno funzionale;
- Numero bagni: fa riferimento al numero dei bagni presenti all'interno dell'unità immobiliare

STIMA DELL'IMMOBILE

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di *comparables* con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'*epoca del dato* ma non dalla diversa *ubicazione* rispetto alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne le caratteristiche *epoca del dato* e *localizzazione generale*, si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (nel caso in esame "abitazioni di tipo civile").

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

A questo punto il procedimento prevede una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

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

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

Detti costi sono stati assunti pari a $C' = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 400,00}$ e $C'' = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 400,00}$, ritenuti quelli ordinariamente necessari per portare, rispettivamente, un immobile dallo stato di manutenzione "scadente" a quello "normale" e dallo stato di manutenzione "normale" a "ottimo", desunti dalla letteratura tecnica di

settore e utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente. Tali importi tengono conto anche della particolare tipologia dell'immobile in valutazione.

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

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato in un'apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità, di seguito riportata:

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd		
Zona OMI		B1	B1	E1	E1		B1
Prezzo rilevato (€)		100.000,00	142.000,00	125.620,00	175.000,00	V _{OMI} min	1.200,00
						V _{OMI} max	1.600,00
						C* costo da scadente a normale	400,00
						C* costo da normale a ottimo	400,00
epoca dato	semestre OMI di riferimento	1/2015	1/2015	1/2015	1/2015	epoca stima	1/2016
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.400,00	1.400,00	1.450,00	1.450,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.400,00
	coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	—	—
localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	1.400,00	1.400,00	1.450,00	1.450,00	—	—
	coefficiente localizz. K _I (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	0,97	0,97	—	—
superficie ragguagliata S _r (mq)		102,00	114,00	86,00	130,00		100,00
prezzo unitario p _{CI} = P _{CI} / S _{TCI} (€/m²)		980,39	1.245,61	1.460,70	1.346,15	prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min-C*-C*	400,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) p' _{CI} = p _{CI} × K _e × K _I		980,39	1.245,61	1.410,33	1.299,73	prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} max	1.600,00
prezzo complessivo omogenizzato P' _{CI} = p' _{CI} × S _{TCI}		100.000,00	142.000,00	121.288,28	168.965,52		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI		

Tutti i comparables, risultano ammessi al procedimento MCA in quanto i loro prezzi unitari, opportunamente adeguati con i coefficienti di localizzazione e di epoca, sono interni al $P_{\min}$ ammissibile e $P_{\max}$ ammissibile.

TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)

Accertata la ammissibilità dei comparables suddetti, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.

Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più 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:

- nel caso di caratteristica quantitativa, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad esempio la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica qualitativa, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=1, normale-degradata=2; normale=3, ecc.).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente tabella dei dati:

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	1	4	4	4	4	4
			tra degradata e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ricercata	4					
			ricercata	5					
	C2	tipologia architettonica	economica	1	3	3	3	3	3
			tra economica e civile	2					
			civile	3					
			tra civile e signorile	4					
			signorile	5					
	C3	stato manutentivo dell'im mobile	scadente	1	5	5	5	5	5
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ottimo	4					
			ottimo	5					
	C4	nuova costruzione	NO	1	1	1	2	1	2
			SI	2					
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		mq.	102,00	114,00	86,00	130,00	100,00
	C6	presenza ascensore	ascensore	si no	2	2	2	2	2
	C7	livello di piano	seminterrato	0 0	3	3	8	6	6
			terra	3 3					
			rialzato	5 5					
			primo	6 6					
			secondo	7 5					
			intermedio	8 7 - n					
			ultimo	8 7 - n					
			attico	13 12 - n					
	C8	orientamento prevalente	Nord	1	1	3	5	5	3
			Nord-Est / Nord-Ovest	2					
			Est / Ovest	3					
			Sud-Est / Sud-Ovest	4					
			Sud	5					
	C9	num eri affacci	1	1	2	2	2	3	2
			2	2					
			3	3					
			4	4					
			> 4	5					
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	1	3	5	2	3	3
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e di pregio	4					
			di pregio	5					
	C11	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	1	5	5	5	5	5
			tra scadente e normale	2					
			normale	3					
			tra normale e ottimo	4					
			ottimo	5					
	C12	qualità distributiva	scadente	1	3	3	3	3	3
			normale	3					
			ottima	5					
	C13	num ero bagni	1	1	2	1	1	2	1
			2	2					
			> 2	3					

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al *prezzo unitario minimo* (nel caso in esame $P_{Cmin} = \text{€}/\text{mq } 980,39$) per la sola caratteristica *consistenza ragguagliata*, oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable*, i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali che segue:

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	12,76%	12.760,00	18.119,20	15.476,38	21.560,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	3,97%	3.970,00	5.637,40	4.815,14	6.707,93
	C3	stato manutentivo edificio	$K_{C3} \times S_{Ts}$	€	20,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
	C4	nuova costruzione	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€	13,28%	13.280,00	18.857,60	16.107,08	22.438,62
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{min}$	€/mq	100,00%	980,39	980,39	980,39	980,39
	C6	presenza ascensore	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	4,06%	4.060,00	5.765,20	4.924,30	6.860,00
	C7	livello di piano	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	4,01%	4.010,00	5.694,20	4.863,66	6.775,52
	C8	orientamento prevalente	$K_{C8} \times P_{Ci}$	€	3,96%	3.960,00	5.623,20	4.803,02	6.691,03
	C9	numero affacci	$K_{C9} \times P_{Ci}$	€	1,29%	1.290,00	1.831,80	1.564,62	2.179,66
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C10} \times P_{Ci}$	€	2,44%	2.440,00	3.464,80	2.959,43	4.122,76
	C11	stato manutentivo dell'U.i.U.	$K_{C8} \times S_{Ts}$	€	200,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	C12	qualità distributiva	$K_{C12} \times P_{Ci}$	€	3,30%	3.300,00	4.686,00	4.002,51	5.575,86
	C13	numero bagni	$K_{C13} \times P_{Ci}$	€	1,41%	1.410,00	2.002,20	1.710,16	2.382,41

I suddetti coefficienti "K" sono stati determinati analiticamente attraverso un lavoro di "sperimentazione" condotta dall'Ufficio provinciale di Macerata nell'anno 2012.

TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA

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

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

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

Alla fine del processo il prezzo di partenza del *comparable*, varierà per uniformarsi alle specifiche caratteristiche del *subject 1*.

I prezzi corretti di ciascun *comparable*, come sopra trovati, 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 determinato, 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 *comparables* che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

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

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

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{Ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del **15,00** % dal p_{medio} ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables superstiti, con ulteriore verifica dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{Ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 6) nell'ipotesi di sintesi valutativa che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento, il valore unitario del *subject* p_s si pone pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
- 7) calcolo del valore complessivo P_s del *subject* come prodotto del p_s per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

Si riporta di seguito la *tabella di valutazione e sintesi valutativa* del garage-magazzino e relative pertinenze del Subject:

TABELLA DI VALUTAZIONE SUBJECT

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd			
			quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔPi		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C4	nuova costruzione	1	13.280,00	1	18.857,60	0	0,00	1	22.438,62		
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	-2	-1.960,78	-14	-13.725,49	14	13.725,49	-30	-29.411,76		
	C6	presenza ascensore	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	livello di piano	3	12.030,00	3	17.082,60	-2	-9.727,32	0	0,00		
	C8	orientamento prevalente	2	7.920,00	0	0,00	-2	-9.606,03	-2	-13.382,07		
	C9	numero affacci	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-2.179,66		
	C10	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	-2	-6.929,60	1	2.959,43	0	0,00		
	C11	stato manutentivo dell'U.I.U.	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C12	qualità distributiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C13	numero bagni	-1	-1.410,00	0	0,00	0	0,00	-1	-2.382,41		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPi		29.859,22		15.285,11		-2.648,43		-24.917,28		p medio	1.374,58
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{ci}		100.000,00		142.000,00		121.288,28		168.965,52			
	prezzo corretto P' _{ci} = P _{ci} + Σ ΔPi		129.859,22		157.285,11		118.639,85		144.048,24			
	prezzo unitario corretto p' _{ci} = P' _{ci} / S _i		1.298,59		1.572,85		1.186,40		1.440,48			
	scostamento percentuale Δ %		-5,53%		14,42%		-13,69%		4,79%			
	prezzo unitario corretto finale p _{ci} = P' _{ci} / S _i		1.299,00		1.573,00		1.186,00		1.440,00			
	scostamento percentuale Δ %		-5,53%		14,40%		-13,75%		4,73%			
										PS	137.500,00	

Nella tabella precedente si evidenzia che, cinque dei prezzi unitari dei Comparables scelti non eccedono il $\pm 15\%$ (alea di stima prefissata 15%), pertanto il prodotto fra la superficie del *subject* e la media aritmetica dei 5 prezzi unitari ammissibili, determinano il più probabile valore di mercato del Subject ovvero dell'unità tipo:

$$P_{\text{subject unità tipo}} = \text{€ } 137.500,00$$

Quindi il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato, considerando la superficie lorda vendibile ed il prezzo unitario sopra determinato, sarà calcolato come segue:

$$P_{\text{trasformato}} = P_{\text{unitario subject}} \times \text{Superficie vendibile} ;$$

$$P_{\text{trasformato}} = \text{€}/\text{mq } 1.375,00 \times 1.020 \text{ mq} = \text{€ } 1.402.500,00$$

Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione

Questa fase consiste nella definizione delle seguenti voci di costo:

➤ Costi tecnici di trasformazione (C_{TT}) del prodotto edilizio finito, formati dai seguenti *costi diretti*:

- costo per la trasformazione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per la realizzazione di tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti il bene (fuori e sotto terra);
- costi per la trasformazione delle superfici esterne (C_{SE}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni del complesso;
- costi per le opere di idoneizzazione (C_{OI}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere il sito tecnicamente funzionale (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, drenaggi, predisposizione rete fognaria, ecc.);

➤ *Costi indiretti* di trasformazione (C_{IT}):

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC});
- onorari professionali (O_P);
- oneri per allacciamenti ai servizi pubblici (C_{AL});
- spese generali e amministrazione (S_G);
- spese di commercializzazione (S_C);

I costi unitari per la trasformazione sono stati ricavati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, ricorrendo ai costi parametrici rilevati statisticamente e desunti dalla letteratura tecnica di settore. Tali prezzi, utilizzati in precedenti incarichi svolti dallo scrivente, sono stati ragguagliati al bene in argomento mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare.

In particolare i costi tecnici unitari di costruzione sono stati desunti dalle seguenti pubblicazioni:

- "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2014);
- "Costi per Tipologie edilizie", edito dalla MAGGIOLI EDIZIONI, (anno 2011);

Costo unitario per la trasformazione delle superfici coperte (C_{SC}) e delle superfici esterne (C_{SE})

I campioni dei costi unitari presi a riferimento per le diverse tipologie edilizie che intervengono nel processo produttivo sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale (centro storico, periferia, ecc...), del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene da stimare.

Essi sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa costruttrice.

In tabella:

FABBRICATO RESIDENZIALE																
			CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE							
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mc)	temperistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mc)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mc)	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	$(o)=(i)+(l)+ (m)+(n)-(n-1)$	(p)	$(h) \times (o) \times (p)$	
A	EDILIZIA RESIDENZIALE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	Edificio di civile abitazione	NORD ITALIA	2011	3.920	12,00	245,02	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1,100	229,09	
B	EDILIZIA RESIDENZIALE	DEI EDIZIONE 2014	Edificio di civile abitazione	NORD ITALIA	2014	28.394	18,00	240,00	0,85	1,05	1,00	1,00	0,90	1,050	226,80	
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															227,95	
															N.C.T.	228,00

Costo unitario per la trasformazione delle superfici coperte fuori terra (tipologia residenziale):

$$C_{SC} \text{ (fuori terra residenziale)} = \text{€/mc } 228,00$$

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA															
CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato (€/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)+(l)+(m)+(n)-(n-1)	(p)	(h)x(o)x(p)
A	OPERE ESTERNE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	VERDE ATTREZZATO	NORD ITALIA	2011	1.600,00	6,00	31,66	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,100	34,83
B	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	GIARDINO PUBBLICO	NORD ITALIA	2014	10.500,00	6,00	33,00	0,90	1,05	1,00	0,90	0,85	1,050	29,45
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															32,14
N.C.T.															32,00

Costo unitario per la sistemazione esterna a verde (parte di C_{SE})

$$C_{SE} = \text{€/mq } 32,00$$

STRADE E PARCHEGGI															
CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
Riferimento	destinazione	fonte	tipologia	ubicazione	data	consistenza (mq)	tempistica (mesi)	costo unitario rilevato	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (€/mq)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(l)	(m)	(n)	(o)=(i)+(l)+(m)+(n)-(n-1)	(p)	(h)x(o)x(p)
A	OPERE ESTERNE	MAGGIOLI EDIZIONE 2011	Parccheggio a raso	NORD ITALIA	2011	1.600,00	12,00	79,28	0,90	1,05	1,00	1,00	0,95	1,100	82,85
B	OPERE ESTERNE	DEI EDIZIONE 2014	Parccheggio a raso	NORD ITALIA	2014	17.300,00	12,00	49,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,10	1,050	56,60
MEDIA COSTI UNITARI OMOGENEIZZATI															69,72
N.C.T.															70,00

Costo unitario per la sistemazione esterna a parcheggi (parte di C_{SE})

$$C_{SE} = \text{€/mq } 70,00$$

Costi per le opere di idoneizzazione (C_{OI})

Tali costi sono stati ricavati tenendo conto sia degli importi parametrici desunti dalla letteratura tecnica di settore, sia di quelli ordinariamente utilizzati nella zona, tipicizzati dalle caratteristiche intrinseche comuni alle altre aree presenti nel territorio.

In particolare nel caso in esame non risultano ulteriori costi per l'idoneizzazione dell'area.

Pertanto:

	Valore unitario (€)	Unità di misura	Consistenza	TOTALE (€)
Demolizione fabbricati esistente		mc	0,00	0,00
Valore Materiali recuperabili		mc	0,00	0,00
Varie	a corpo			
			TOTALE	0,00

Oneri di urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano in base alle prescrizioni urbanistiche vigenti 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}).

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, influenzato da molteplici fattori come la destinazione di PRG, il tipo di costruzione, la densità edilizia, il tipo d'intervento e la densità demografica, varia sostanzialmente da comune a comune. Tale Amministrazione Pubblica, in ogni caso, rimane l'organo preposto e competente ai fini della determinazione del loro importo.

Nel caso di specie, l'importo dei vari oneri e contributi, è stato richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Pollenza e consistono in:

$$O_{UPrimaria} = \text{€/mc } 8,06$$

$$O_{USecondaria} = \text{€/mc } 7,96$$

$$O_{Costo \text{ di costruzione}} = 6\% \times \text{€/mc } 59,36$$

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 possono essere desunte da norme e tabelle, previste per le tariffe professionali degli "Ingegneri ed Architetti" (legge 143/1949 e s.m.i.).

Nella pratica, tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfettaria, 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 (tenuto conto dell'estensione dell'intervento edilizio da realizzare).

•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.

Gli oneri di allacciamento ai pubblici servizi, per un intervento edilizio con le caratteristiche sopra indicate, si assumono pari all'**1%** dei costi diretti.

•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 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.

Le spese generali del promotore si assumono complessivamente pari al **2%** dei costi diretti in quanto sia la custodia, sia gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili alla impresa costruttrice.

•Spese di commercializzazione (S_C)

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione del prodotto finito, il loro ammontare dipende dalla commerciabilità del bene e dagli usi del mercato di riferimento. In ogni caso devono essere computate come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto ottenibile dalla trasformazione.

I costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano, in genere, intorno al **2%** del prezzo del prodotto finito, ma prevedendo nel caso in esame un intervento edilizio per un utilizzo su commissione diretta, tali spese non saranno contemplate.

Determinazione dei costi diretti e indiretti complessivi (C_T)

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

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, spostamento rete idrica, ecc)	COI				a corpo		0,00
Costo di costruzione Superfici Coperte	CSC (fuori terra) commerciale		18,00	228,00	mc	3.960,00	902.880,00
	CSC (interrati)		12,00		mc		0,00
Costo sistemazione Superfici Esterne	CSE (verde)		6,00	32,00	mq	500,00	16.000,00
	CSE (strade e parcheggi)		6,00	70,00	mq	480,00	33.600,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	CTT = COI+CSC+CSE						952.480,00
Oneri di urbanizzazione Primaria	OUPS		6,00	8,06	mc	3.960,00	31.897,80
Oneri di urbanizzazione Secondaria	OUPS		6,00	7,96	mc	3.960,00	31.521,60
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	OUCC		6,00	3,56	mc	3.960,00	14.103,94
ONERI DI URBANIZZAZIONE	OU = OUPS+OUCC						77.523,34
Onerari professionali	OP = op% x (COI+CSC+CSE)	7,00%			€	952.480,00	66.673,60
Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	CAL = cal% x (COI+CSC+CSE)	1,00%			€	952.480,00	9.524,80
Spese generali e amministrazione	SG = sg% x (COI+CSC+CSE+OU)	2,00%			€	1.030.003,34	20.600,07
Spese di commercializzazione	SC = sc% x VM	0,00%			€	1.402.500,00	0,00
COSTI DI GESTIONE	CG = OP+CAL+SG+SC						96.798,47
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	CT = CTT + OU + CG						1.126.801,80

Determinazione degli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati sul capitale di debito (O_{FT})

Gli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito sono stati calcolati tenuto conto che gli operatori del settore immobiliare si avvalgono del credito fondiario con costo del denaro generalmente inferiore al credito ordinario.

Sulla base del principio di ordinarietà, si è ipotizzato il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40%, mentre il saggio di interesse sul debito è stato costruito con riferimento a un dato di mercato di *medio periodo*, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si rileva che l'EURIRS a 5 anni (link <http://www.euribor.it/tassi-storici-eurirs/>) alla data attuale è pari a al **0,21%** e lo spread applicato dagli istituti bancari va dal 1,5% al 2,5%.

Pertanto si applica:

$$r = 0,21 \% + 2,00 \% = \mathbf{2,21\%};$$

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.

La durata dell'operazione è stata in precedenza riepilogata nelle seguenti distinte fasi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi iterlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1 = mesi	18
durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE		48

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari è stato effettuato sulla base della seguente tempistica:

a. gli oneri di urbanizzazione O_{UPS} e C_{UCC} sono stati considerati erogati al tempo $n = 1/3 n_1$, pertanto i relativi oneri finanziari sono stati calcolati, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per $n = 2/3 n_1 + n_2 + n_3$ anni;

b. i costi di idoneizzazione C_{OI} possono essere pensati concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione e quindi i relativi oneri finanziari a rigore, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, sono stati capitalizzati per $n = n_2 + n_3$ anni;

c. riguardo ai costi C_{SC} e C_{SE} e ai costi di gestione ($O_P + C_{AL} + S_G + S_C$), prevedendo che gli stessi siano 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 lavoro che preveda l'emissione di SAL (*Stati Avanzamento Lavori*), è stata formulata la seguente ipotesi semplificativa:

1. anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, si assume pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = n_2 + n_3$;

2. tenuto conto della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori, il residuo 70% dei costi di ristrutturazione si può considerare mediamente addensato a 2/3 dall'inizio dei lavori e cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

Riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito a fine periodo, è il seguente:

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul Costo Tecnico di Trasformazione	$OF1 = 30\% (CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	30	952.480,00	30%	60%	9.630,00
	$OF2 = 70\% (CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	18	952.480,00	70%	60%	13.334,38
Sugli Oneri di Urbanizzazione	$OF3 = (OU) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	24	77.523,34	100%	60%	2.078,64
Sui Costi di Gestione	$OF4 = 30\% (CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	30	96.798,47	30%	60%	978,68
	$OF5 = 70\% (CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%	18	96.798,47	70%	60%	1.355,14
ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (OFT)							27.376,83

Determinazione dell'utile del promotore (UP)

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.

In questa sede tale utile è stato pertanto determinato desumendo la percentuale sui ricavi (*valore dell'immobile trasformato*) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Sono stati considerati i seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in fase recessiva;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento (*riduzione del volume delle vendite*);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (*localizzazione favorita, media consistenza, destinazione ad uso residenziale*);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Per quanto sopra detto, si ritiene nel caso in esame che l'utile del promotore possa essere valutato pari al **10%**, In sintesi:

UTILE DEL PROMOTORE	Simboli	Costi (€)	Profitto (%)	Utile (€)
Sul Valore del bene trasformato	$UP = \% \times V_m$	1.402.500,00	10,00%	140.250,00

Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito (O_{FA})

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri di cui occorre tener conto.

ONERI INDIRETTI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{IA})

Tali oneri indiretti, che generalmente comprendono gli oneri fiscali, gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche e gli oneri notarili e/o di passaggio quote, si esprimono attraverso una percentuale t del valore incognito V_T :

$$O_{IA} = t V_T;$$

Gli oneri di trasferimento dell'area (contestuali alla stipula), nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota del **8%**, ipotecaria del **2%**, e catastale del **1%** e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino, ciascuno, al **2%** del valore, si determinano come segue:

$$O_{IA} \approx \mathbf{15\%} V_T;$$

ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE AREA (O_{FA})

Sono questi rappresentati dagli oneri finanziari sulla quota d dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito:

$$\begin{aligned} O_{FA} &= (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = (V_T + t V_T) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = \\ &= V_T [(1 + t) \times d \times [(1 + r)^n - 1]] = f V_T; \end{aligned}$$

Gli oneri finanziari sul valore dell'area andranno computati utilizzando il medesimo saggio di interesse passivo ($r = \mathbf{2,21\%}$) già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (in questo caso coincidente con l'istante iniziale e pertanto detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare). Anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale f del valore incognito.

$$\begin{aligned} O_{FA} &= (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + r)^n - 1] = \\ &= 60\% \times (1 + 15\%) \times (1,0221^4 - 1) \times V_T = 6,30\% V_T; \end{aligned}$$

in sintesi:

ONERI RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO RELATIVI AL CAPITALE AREA	$OIF = 15,00\% (VT)$			INCOGNITO	100%		$15,00\% \times VT$
ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE AREA	$O_{FA} = (V_T + O_{IF}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$	2,21%		INCOGNITO	100%	60%	$6,30\% \times VT$

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

L'applicazione della procedura di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene riferito alla data della compravendita (momento "zero" dell'operazione), mentre il procedimento estimale utilizzato ha previsto una serie di importi ripartiti lungo un periodo temporale "n" che arriva fino alla futura data di ultimazione dei lavori e conseguente commercializzazione del prodotto edilizio finito.

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi (V_M) ed i costi (K_T), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino all'epoca di commercializzazione del fabbricato ipotizzato, data alla quale si sono assunti concentrati i ricavi della vendita.

Ciascun costo è stato attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell'arco del periodo di trasformazione "n".

Devono essere attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto del bene da trasformare e sugli oneri accessori corrispondenti.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi corrispondente a quello dei titoli a *rischio nullo* relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

In particolare sono stati presi a riferimento i rendimenti medi dei titoli pubblici, periodicamente pubblicati dalla Banca d'Italia che raccoglie ed elabora l'informazione finanziaria sull'attività del mercato secondario italiano dei titoli di Stato e delle obbligazioni, al fine di predisporre indicatori di redditività e parametri di riferimento utili sia agli operatori finanziari professionali, sia ai risparmiatori.

Nel nostro caso si adotta perciò il tasso *risk free* nominale dei *Buoni del Tesoro Poliennali* medi a **5 anni** (essendo $n = 4$ anni):

Posto $i = 0,73\%$ e $q = (1 + i)$, il coefficiente di sconto è dato da $f = 1 / q^n$, con n espresso in anni.

Raggruppando in forma tabellare gli esiti numerici dei calcoli fin qui effettuati, si può procedere alla attualizzazione di ciascun componente:

ATTUALIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI DEL VALORE DI MERCATO	Simboli	Valore alla erogazione (€)	mesi	Fattore di attualizzazione $[1/(1+i)^n]$	Valore Attualizzato
VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO	V_M	1.402.500,00	48	0,97133	1.362.283,62
VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO	V_{Ma}				1.362.283,62
30% COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	C_{TT}	285.744,00	18	0,98915	282.643,41
70% COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE	C_{TT}	666.736,00	30	0,98198	654.721,83
ONERI DI URBANIZZAZIONE	O_U	77.523,34	24	0,98556	76.403,77
30% COSTI DI GESTIONE	C_G	29.039,54	18	0,98915	28.724,43
70% COSTI DI GESTIONE	C_G	67.758,93	30	0,98198	66.537,95
ONERI FINANZIARI SUL 60% DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	O_{FT}	27.376,83	48	0,97133	26.591,81
UTILE DEL PROMOTORE	U_P	140.250,00	48	0,97133	136.228,36
COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI	C_{Ta}				1.271.851,57
ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO	O_{IF}	15,00% X VT	0	1,00000	15,00% X VT
ONERI FINANZIARI RELATIVI AL CAPITALE FONDARIO	O_{FF}	6,30% X VT	48	0,97133	6,12% X VT
ONERI SUL CAPITALE FONDARIO ATTUALIZZATI	$O_{IF} + O_{FA} = V_T (a/q)^n$				21,12% X VT

Da cui la percentuale degli oneri sul capitale area attualizzati:

$$a = 21,12 \, \%$$

Valore di mercato delle particelle 72 e 73 oggetto di valutazione " (V_T) "

La relazione risolutiva che permette di determinare *il più probabile valore di mercato* attribuibile all'area edificabile in questione, con il metodo del valore di trasformazione è di fatto una equazione di primo grado nella incognita V_T e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_{Ma} - C_{Ta} - a V_T;$$

raggruppando si ricava:

$$V_T (1 + a) = V_{Ma} - C_{Ta};$$

da cui:

$$V_T = (V_{Ma} - C_{Ta}) / (1 + a);$$

dove

V_T = Valore di trasformazione bene;

V_{Ma} = Valore di mercato attualizzato del bene trasformato;

C_{Ta} = Sommatoria costi di trasformazione attualizzati;

a = percentuale oneri sul capitale area attualizzati;

sostituendo abbiamo:

$$V_T = (\text{€ } 1.362.283,62 - \text{€ } 1.271.851,57) / (1 + 21,12 \%);$$

$$V_T = \text{€ } 75.000,00 \text{ in c.t.};$$

Quindi:

Il valore del lotto edificabile oggetto della presente compravendita, è stato determinato in **€ 75.000,00**.

10 CONCLUSIONI

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile sulla quale è consentito edificare attrezzature ricreative, sportive, di ristoro, uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili.

Per determinare il valore dei cespiti in oggetto, si è adottato il criterio del valore di trasformazione, ipotizzando la realizzazione di un fabbricato plurifunzionale, disposto su tre piani con superficie complessiva di mq 1.200, di cui mq 1.020 vendibile. Si è determinato quindi il valore del prodotto finito (mediante il procedimento comparativo multiparametrico denominato MCA derivato), decurtando tutti i costi e gli oneri finanziari necessari per attuare tale trasformazione.

Il valore stimato di € 75.000,00, con epoca di riferimento all'attualità, si intende al netto di qualsiasi imposizione fiscale.

La valutazione è stata eseguita nel presupposto, che sul complesso immobiliare non insistono vincoli, pesi, gravami, servitù attive e/o passive che ne condizionino la piena fruibilità.

La presente perizia è stata finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito; pertanto ogni ulteriore impiego è vietato.

Macerata, 26 febbraio 2016

Il Responsabile Tecnico
(Mauro PAGNANELLI)

Per il dirigente ad interim
Stefano Cannistrà

Il funzionario delegato

(Moreno Carloni)

Firma su delega del Direttore Provinciale, Stefano Cannistrà, come da atto dispositivo prot. n.8874 del 10/02/2016