

**PERIZIA DI STIMA**  
**di un'area edificabile sita a Matelica (MC)**

## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	4
1.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.....	4
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI.....	4
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.....	5
2.1 DATI URBANISTICI.....	5
2.2 PESI E VINCOLI GIURIDICI.....	6
PARTE II: PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	7
3 SCOPO DELLA STIMA.....	7
4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	7
5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	9
6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE.....	12
6.1 CONSISTENZE E IPOTESI PROGETTUALE.....	12
6.2 DEFINIZIONE DELLA TEMPSTICA DELLA TRASFORMAZIONE.....	14
6.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO $V_M$ DEL BENE TRASFORMATO.....	15
6.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE.....	17
6.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO.....	18
6.3.3 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'.....	19
6.3.4 TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID).....	20
6.3.5 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS).....	20
6.3.6 TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA.....	20
6.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE.....	21
6.4.1 COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE (CTT).....	22
6.4.2 COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE ( $C_{IT}$ ).....	23
6.4.3 ONERI FINANZIARI ( $O_{FT}$ ) SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO.....	25
6.4.4 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE ( $U_P$ ).....	26
6.4.5 ONERI RELATIVI ALL'AREA ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO ( $O_{IA}$ E $O_{FA}$ ).....	27
6.5 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE.....	28
6.6 VALORE DI MERCATO DELL'AREA ARTIGIANALE.....	29
CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI.....	32

## PREMESSA

Il Comune di Matelica – Settore Servizi Tecnici – ha chiesto a questo Ufficio Provinciale di esprimere un giudizio di congruità in merito alla stima immobiliare effettuata dal personale dell’Ufficio Tecnico comunale in data 18/05/2020, per l’acquisto di un lotto artigianale sito a Matelica in via Bellini ed individuato in catasto al foglio n. 55, particelle n. 839-846.

La perizia sopracitata attribuisce all’area produttiva un valore unitario compreso nel range di €/mq 62,00 ÷ 65,00 e, di conseguenza, quantifica il valore del lotto di superficie di mq 844 tra € 52.328,00 e € 54.860,00. Pur condividendo le premesse e le analisi di mercato riportate in tale perizia, la metodologia valutativa adottata dall’Ente committente si discosta dai criteri estimali assunti da questa Agenzia; pertanto, per rispondere al quesito, è necessario effettuare una nuova perizia di stima sull’area in trattazione.

L’epoca di riferimento della presente valutazione coincide con la data di redazione della perizia comunale: *maggio 2020*.

Per redigere la presente valutazione sono state assunte le informazioni e le ricerche necessarie in relazione alle caratteristiche dell’area, tra cui: consistenza, potenzialità edificatoria, vincoli urbanistici.

Per effetto dell’emergenza sanitaria in corso, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e lo stato dei luoghi è stato dedotto dalle immagini del Sistema Integrato Territorio di questa Agenzia.

## PARTE I: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

#### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il terreno oggetto di valutazione è un lotto edificabile di piccole dimensioni, sito nel quartiere Stazione-San Rocco, zona prevalentemente residenziale sviluppatasi al di fuori delle mura cittadine. L'area in cui è ubicato l'appezzamento è completamente urbanizzata e di fatto il bene in questione è l'unico lotto rimasto ineditato di una lottizzazione degli anni '80; la quale prevedeva la realizzazione di manufatti destinati prevalentemente all'artigianato di dettaglio.

#### 1.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'appezzamento ha giacitura pianeggiante, forma pressoché quadrata e superficie pari a mq 844. Attualmente il terreno è incolto e non recintato.

L'accesso avviene da via Bellini, di fronte all'Istituto Commerciale. La zona, non lontana dalle principali infrastrutture viarie e dalla stazione ferroviaria di Matelica, pur essendo una zona di completamento residenziale, è caratterizzata dalla presenza di varie attività artigianali compatibili con la destinazione abitativa e della maggior parte delle strutture scolastiche cittadine.

#### 1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI

Il lotto di terreno in valutazione risulta censito al Catasto dei Terreni del comune di Matelica con i seguenti identificativi, dati censuari ed intestazione:

DATI CATASTALI							
Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
55	839	Semin. Arbor	1	mq 120	€ 0,59	€ 0,68	
55	846	Seminativo	1	mq 724	€ 3,55	€ 4,30	
INTESTATARI							
Nominativo					CF	Diritto	Quota
R. C. SERVICE DI ROMITELLI GISELLA & C. S.N.C.					01452650433	Proprietà	1/1

## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

### 2.1 DATI URBANISTICI

Ripercorrendo la storia urbanistica dell'area in oggetto, come riportato nella perizia comunale, si evince che:

- secondo il P.R.G. vigente negli anni '80, su tale area era consentito edificare una volumetria di mc 2.550 (I.F. pari a 3 mc/mq) a destinazione artigianale ed in parte residenziale – tipologia della *casa-bottega*;
- nel 1982, sulla zona di appartenenza dell'area in questione, è stato approvato un Piano di Lottizzazione convenzionata (oggi ampiamente scaduto), che prevedeva la realizzazione di sei edifici della tipologia *casa-bottega*. In particolare, sul lotto oggetto di stima, il piano attuativo disciplinava la realizzazione di una minore volumetria, pari a mc 1.475, di cui: mc 1.050 a destinazione artigianale e mc 425 a destinazione residenziale; per un totale di mq 439 di superficie utile lorda. Entro i dieci anni di validità della convenzione sono stati quindi realizzati 5 dei 6 insediamenti artigianali e sono state completate (e cedute al Comune) le relative opere di urbanizzazione;
- nel 1995 è stato adottato il nuovo P.R.G. (approvato definitivamente nel 1999, in adeguamento al P.P.A.R.), tutt'ora vigente, che classifica l'area di via Bellini come zona omogenea “DA – Artigianale di espansione”. Per effetto di tale strumento, le aree ricadenti in questa zona omogenea sono destinate alla costruzione di edifici ed impianti ad uso della piccola industria artigiana con i relativi uffici, depositi e magazzini. Sono altresì ammesse le residenze destinate esclusivamente al personale dirigente, di custodia e agli addetti in genere, per un massimo di mq 150 (lordi) di superficie, vincolate alla sussistenza e permanenza dell'attività produttiva. Per tali zone, l'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegate al P.R.G.) dispone che l'edificazione avvenga previa approvazione di un piano attuativo assegnando un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq.

La descritta evoluzione urbanistica ha reso, di fatto, l'appezzamento in esame come l'unico lotto residuo nella zona. Di conseguenza, dal punto di vista urbanistico, non essendo possibile prevedere la redazione di un piano attuativo per una singola area, sentito l'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene equo assoggettare tale area alle norme vigenti per le zone “DB – artigianali di completamento” ed adottando per essa i

parametri previsti dall'art. 21 delle N.T.A. relativi alle zone “DB1”, più restrittivi rispetto a quelli della zona “DB2”.

Nel dettaglio, la zona “DB1” prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di densità fondiaria: 3,00 mc/mq;
- Indice di copertura: 6/10 della superficie del lotto;
- Altezza massima: 9 m;
- Distanza dai confini: 6 m;
- Distanza dalle strade principali: 10 m.

Applicando gli indici sopra citati, l'area in oggetto matura quindi una potenzialità edificatoria di mc 2.532 (mq 844 x mc/mq 3,00) ed una massima superficie coperta pari a mq 506,40 (mq 844 x 6/10).

## **2.2 PESI E VINCOLI GIURIDICI**

Sull'area in oggetto non si riscontra la presenza di gravami e vincoli giuridici.

## PARTE II: PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata ed oggettiva formulazione del giudizio del valore, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame, lo scopo della presente stima è valutare la congruità del più probabile valore di mercato stimato dall'Ufficio Tecnico comunale per un'area edificabile a destinazione artigianale sita nel comune di Matelica.

### 4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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 lo scopo 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, studia per ogni trimestre l'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale, servendosi dei seguenti indicatori generali:

- 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 ad  $\frac{1}{2}$  di transazione);
- IMI = 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.

Puntualmente sono 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 su 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 dei Fabbricati.

Ai fini della presente valutazione, si fa riferimento alle Statistiche Trimestrali del II trimestre 2020, pubblicate sul sito di questa Agenzia il 15 settembre 2020. In questo trimestre sono già ampiamente evidenti gli effetti economici sul settore immobiliare causati dal generale fermo delle attività (dovuto all'emergenza sanitaria), ma solo nei prossimi trimestri si potranno valutare pienamente gli effetti di questa crisi che ha interrotto una fase di relativa crescita del mercato in atto dal 2014.

Per quanto riguarda il settore abitativo, *“l’inversione di tendenza dell’andamento dei volumi di compravendita nel settore residenziale con il crollo registrato nei primi mesi del 2020, viene accentuato nel secondo trimestre del 2020 con il tasso tendenziale che registra un calo pari a -27,2%, oltre 43 mila transazioni in meno rispetto all’omologo trimestre del 2019”*.

Il rapporto sul settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, già fortemente segnato nel trimestre precedente (-22,8%), presenta un ulteriore calo del 30,9% in questo secondo trimestre, con un crollo particolarmente rilevante nelle regioni settentrionali: -37,9% nel Nord Est, -32,4% nel Nord Ovest.

Questo Ufficio Provinciale, con cadenza annuale e con la collaborazione dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale SEOMI, rileva l'andamento del solo mercato residenziale nei Comuni delle Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata.

Analizzando il mercato immobiliare di Matelica e delle aree limitrofe, occorre considerare che gli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria in corso, si sommano alla congiuntura economica negativa dovuta agli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia nel 2016. In queste aree molti edifici danneggiati dal sisma sono tutt'ora oggetto di interventi edilizi di recupero e, sostanzialmente, non vi è una robusta richiesta di nuovi immobili o di lotti edificabili.

Riguardo al settore produttivo occorre inoltre tener presente che nell'area industriale di Matelica, denominata “P.I.P. Cavalieri”, vi sono ancora alcuni lotti liberi; i quali, negli ultimi anni, non sono stati oggetto di richieste di acquisto.

Le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel I semestre 2020 per la zona OMI "B3 – Capoluogo: Stazione San Rocco" di Matelica (dove ricade il lotto in oggetto), relativamente alla destinazione produttiva, sono le seguenti:

<b>OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>				
<b>1° semestre 2020</b>				
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>ZONA</b>	<b>STATO</b>	<b>MINIMO €/mq</b>	<b>MASSIMO €/mq</b>
LABORATORI	CENTRALE – B3	NORMALE	300,00	600,00

## **5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa adottata è importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree edificabili può essere determinato con i seguenti procedimenti:

*Sintetico – Comparativo:*

Questo procedimento si applica in situazioni di mercato dinamico. Consiste nel comparare l'immobile di cui si vuole stimare il valore di mercato più probabile con altri immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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.

*Analitico (basato sul Valore di Trasformazione):*

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.

Tuttavia, quando, per l'area oggetto di valutazione, lo strumento urbanistico consente di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico è possibile determinarne il valore di mercato tramite il procedimento indiretto basato sul *valore di trasformazione*.

Secondo tale procedimento il valore di mercato dell'area si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del manufatto edilizio realizzabile con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

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

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

1. determinare l'intervento di trasformazione del bene (che sia tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente);
2. determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
3. determinare il valore di mercato del bene trasformato;
4. determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e degli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
5. determinare l'utile del promotore dell'operazione di trasformazione;
6. determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (area edificabile).

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m / q^n - (K + U_p) / q^n$$

dove:

- $V_T$  = valore di mercato del bene da trasformare  
 $V_m$  = valore di mercato del bene trasformato  
 $K$  = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione  
 $U_p$  = utile del promotore.  
 $q$  =  $(1+r)$  fattore di attualizzazione  
 $r$  = saggio di attualizzazione  
 $n$  = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

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

nella quale:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
$V_m$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
$C_{OI}$	Costo opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	$C_{TT}$ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	
$C_{SC}$	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
$O_{CC}$	Contributi concessori 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 di commercializzazione		
$O_{FT}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione		
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
$U_p$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		
			<b>K</b> Costo Totale di trasformazione

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione ( $O_{IA}$  e  $O_{FA}$ ) sono espressi rispettivamente in percentuale “ $t$ ” ed “ $f$ ” del valore incognito  $V_T$ .

Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t \times V_T$  (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f \times V_T$  (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$ ;
- $C_{IT} = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$ ;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione ( $V_T$ ) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^n + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^n + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + (t + f)/q^n]}$$

## 6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

Dall’analisi di mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l’utilizzo del procedimento comparativo diretto (insufficienza di dati relativi a recenti compravendite di aree edificabili a destinazione artigianale). Considerando che il bene ottenibile a seguito di una trasformazione (tecnicamente possibile e giuridicamente consentita) è, invece, apprezzabile sul mercato, si procede alla valutazione mediante il procedimento indiretto basato sul *valore di trasformazione*, illustrato nel paragrafo precedente.

### 6.1 CONSISTENZE E IPOTESI PROGETTUALE

Come illustrato precedentemente, sul lotto in trattazione è potenzialmente possibile edificare una volumetria di mc 2.532, con superficie massima coperta di mq 506,40.

Analizzando le prescrizioni urbanistiche dai confini e sentito l’Ufficio Tecnico comunale, si conviene di rispettare le distanze di: m 10 dal confine settentrionale (via Bellini) e m 6 dagli altri confini. Di conseguenza, la superficie coperta disponibile per il fabbricato è di soli mq 220 circa, alla quale corrisponde una cubatura massima realizzabile di mc 1.980 (considerando lo sfruttamento della massima altezza consentita, pari a ml 9).

Viste le caratteristiche del lotto e le prescrizioni urbanistiche, pur considerando tendenzialmente in disuso la tipologia *casa-bottega*, si giudica che questa soluzione sia tutt'oggi quella in grado di trarre il maggior sfruttamento economico dell'area. Pertanto, si ritiene di poter prevedere sul lotto la realizzazione di un fabbricato su due livelli, con superficie utile lorda complessiva di mq 440, articolato come segue:

#### Al Piano Terra:

- un laboratorio artigianale - avente superficie utile lorda pari a mq 220 e altezza di ml 5,00;
- una corte di pertinenza - da utilizzare prevalentemente come parcheggio, di mq 624 (mq 844 – mq 220).

#### Al Piano Primo:

- un ufficio - a servizio dell'attività produttiva, di superficie utile lorda pari a mq 110 circa e altezza di ml 3,00;
- un'abitazione per il proprietario dell'attività produttiva - di superficie utile lorda di mq 110 circa e altezza di ml 3,00.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'abitazione occorre anche considerare le superfici non rilevanti ai fini urbanistici, ma comprese nella superficie commerciale (quali: balconi, terrazzi, etc.), ipotizzate pari al 20% della S.U.L. e da computare sul mercato al 50%. Di conseguenza la superficie commerciale della residenza risulta essere:

$$\text{mq } 110 + (\text{mq } 110 \times 0,20) \times 0,50 = \text{mq } 121.$$

L'ufficio e la residenza, nel rispetto delle norme urbanistiche, sono pensati come unità accessorie al laboratorio artigianale; pertanto, nella valutazione, tutte le destinazioni d'uso sono considerate inglobate in un'unica unità immobiliare. Per tener conto del diverso valore degli ambienti al piano primo (dovuto alla diversa destinazione d'uso e al diverso grado di finiture e dotazione impiantistica), si ritiene altresì equo maggiorare le superfici di questi ambienti del 30%.

La superficie ragguagliata del piano primo diventa, quindi:

$$\text{mq } 110 \times 1,30 + \text{mq } 121 \times 1,30 = \text{mq } 143,00 + \text{mq } 157,30 = \text{mq } 300,30$$

Analogamente, in ragione delle opere di sistemazione, il valore della corte di pertinenza viene considerato pari al 10% del valore del fabbricato; pertanto, si può ragguagliare la sua superficie come di seguito:

$$\text{mq } 624 \times 0,10 = \text{mq } 62,40$$

In esito a quanto esposto, la superficie ragguagliata dell'intera unità immobiliare, utilizzata nella presente valutazione è data da:

$$\text{mq } 220 + \text{mq } 300,30 + \text{mq } 62,40 = \text{mq } 582,7; \text{ in cifra tonda } \mathbf{\text{mq } 583}.$$

## **6.2 DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

- $n_0$  = individua la fase preparatoria dell'operazione immobiliare, analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare;
- $n_1$  = individua la fase preliminare ed è riferita ai tempi necessari per la redazione e l'approvazione del progetto esecutivo, fino al rilascio del permesso di costruire. In questo caso, trattandosi di un lotto residuo per il quale è prevista l'edificazione diretta,  $n_1$  è considerato pari a 6 mesi;
- $n_2$  = individua i tempi necessari per l'esecuzione completa dei lavori di costruzione dell'immobile, comprese tutte le opere accessorie, quali: allaccio alle pubbliche utenze, sistemazione degli spazi esterni, etc. Considerando la tipologia edilizia e le dimensioni dell'intervento, si stima la sua durata in 9 mesi;
- $n_3$  = fase finale che individua la commercializzazione e la vendita dell'immobile. Tenuto conto che nel caso di specie l'ipotesi di trasformazione prevede un intervento edilizio realizzato su commissione; in quanto l'acquirente del lotto, nella ordinarietà dei casi, è il soggetto che avvia l'attività produttiva nel manufatto realizzato. Il tempo  $n_3$  è stato posto pari a 0 mesi.

Il tempo complessivo  $n$  della trasformazione sarà quindi dato dalla somma dei quattro periodi  $n_0 + n_1 + n_2 + n_3$ , come di seguito schematizzato:

### TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	$n_0 =$ momento iniziale
Durata del processo autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	$n_1 = 6$ mesi
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = 9$ mesi
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = 0$ mesi
<b>Durata totale dell'operazione</b>	<b><math>n = 15</math> mesi</b>

### 6.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO $V_M$ DEL BENE TRASFORMATO

Per stimare il valore di mercato del complesso edilizio trasformato si è scelto di adottare il metodo comparativo del *Market Comparison Approach (M.C.A.)*. Questo procedimento si basa 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 precisa caratteristica dell'immobile stesso, apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due o più immobili posti a confronto.

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti a immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.. Nel caso di specie, nonostante le ricerche di mercato abbiano individuato un certo numero di immobili per i quali i prezzi delle transazioni sono noti, si è ottenuto come risultato un campione di beni compravenduti sul mercato locale in periodi di tempo diversi dall'epoca della stima e ubicati in zone diverse.

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. L'Agenzia delle Entrate, nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra menzionate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, si è dotata di un procedimento di stima comparativo definito "derivato dall'MCA".

Tale procedimento, basato comunque su una obiettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni presi a riferimento, permette di ampliare l'indagine in modo da includere nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA, permettendo in ogni caso di giungere a un valore di mercato oggettivamente motivato.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il procedimento comparativo derivato dal M.C.A. prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- 1) tramite indagine di mercato, selezione di un campione di beni di confronto (*comparable*) simili al bene da stimare (*subject*), di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in un periodo vicino alla data della presente valutazione;
- 2) eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il "test di ammissibilità" che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
- 3) redazione della "tabella dei dati", nella quale indicare, in punteggi e quantità, il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- 4) redazione della "tabella dei prezzi impliciti" delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- 5) redazione della "tabella di valutazione", nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
- 6) verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

### 6.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Nella "Tabella A - Immobili in comparazione" (allegato 3.1), sia per l'immobile oggetto di stima sia per ciascun immobile di confronto, sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Vista la stasi dello specifico segmento di mercato, si è estesa la ricerca anche ad altri Comuni della zona collinare della Provincia di Macerata. Sulla base delle indagini svolte, si sono ritenuti idonei a costituire il campione di confronto i seguenti immobili (*comparable*):

#### Comparable A:

*Atto di Compravendita del 20/05/2019 – Rog. Dott. Valeri – Rep./Racc.: 41871/13231  
ID catastale: Comune di Matelica, Foglio 42, p.lla 307, sub. 5.*

Porzione di un edificio di tipologia industriale costruito nel 2002, attualmente in normale stato di conservazione. Il manufatto è inserito nella zona artigianale di Matelica, a nord del centro storico. Oltre al laboratorio artigianale (di altezza pari a m 6,50) sono presenti uffici e servizi.

Superficie ragguagliata complessiva: mq 614.

Prezzo di compravendita: € 205.000,00 (€/mq 333,88).

#### Comparable B:

*Atto di Compravendita del 04/12/2019 – Rog. Dott.sa F. Conti – Rep./Racc.: 2582/1721*

*ID catastale: Comune di Treia, Foglio 25, p.lla 514.*

Porzione di un edificio di tipologia industriale, costruito nel 2002 con pannelli prefabbricati leggeri, attualmente in normale stato di conservazione. Il manufatto è inserito nella zona artigianale di Treia sita nella contrada Collevago, ben collegata a Macerata e alla Strada Statale del Chienti. Oltre al laboratorio artigianale (di altezza pari a m 7,50) sono presenti uffici, locali di deposito, servizi e una corte ad uso esclusivo di mq 940.

Superficie ragguagliata complessiva: mq 942.

Prezzo di compravendita: € 273.780,00 (€/mq 290,64).

### Comparable C:

*Atto di Compravendita del 18/06/2018 – Rog. Dott. B. Sciapicchetti – Rep./Racc.: 96143/27357*

*ID catastale: Comune di San Severino Marche, Foglio 109, p.lla 327, sub. 5.*

Porzione di un edificio di tipologia industriale costruito nel 1975, ristrutturato nel 2000 e attualmente in normale stato di conservazione. Il manufatto è sito nella contrada Cesolo, in un contesto a prevalenza residenziale. Oltre al laboratorio artigianale (di altezza pari a m 3,60) sono presenti uffici, locali espositivi e servizi.

Superficie ragguagliata complessiva: mq 536.

Prezzo di compravendita: € 113.560,00 (€/mq 211,87).

### 6.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

Le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ritenute maggiormente influenti per la formazione dei prezzi nel settore commerciale sono di seguito sinteticamente descritte:

- Consistenza ragguagliata: per il dato della consistenza dei *comparable* si utilizzano per gli stessi ragguagli utilizzati per il *subject*, illustrati precedentemente;
- Livello della tipologia costruttiva: tiene conto delle differenze qualitative tra le varie tecniche edilizie utilizzate;
- Dotazione impiantistica: fa riferimento alla complessità degli impianti presenti nell'unità immobiliare;
- Dotazione area scoperta: considera la presenza e le dimensioni delle aree scoperte ad uso esclusivo;
- Accessibilità e collegamenti viari: tiene conto della diversa appetibilità commerciale dei laboratori artigianali a seconda della loro posizione rispetto alle infrastrutture viarie principali, con riguardo alla facilità di accesso e di parcheggio;
- Altezza: considera la maggior versatilità e appetibilità dei laboratori artigianali con altezza interna elevata;
- Stato manutentivo dell'U.I.U.: fa riferimento allo stato conservativo dell'unità immobiliare in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni, tenendo conto dei costi medi di ristrutturazione da sostenere per passare da uno stato manutentivo *scadente* ad uno *normale* o da uno stato manutentivo *normale* ad uno *ottimo*;

- Sistema produttivo di appartenenza: tiene conto del contesto in cui è inserito il laboratorio (apprezzando maggiormente gli immobili appartenenti ad un'area P.I.P. strutturata e organizzata).

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

### 6.3.3 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'unità-tipo 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  $k_e$  rappresenta infatti 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  $k_l$ , che 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 3.2) sono indicati per ciascun *comparabile* 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.

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

Considerando che le quotazioni O.M.I. sono in genere riferite allo stato manutentivo *normale* e che gli immobili presi in considerazione si trovano in stati manutentivi differenti, si è ritenuto opportuno ampliare l'intervallo dei valori O.M.I. quantificando i costi medi necessari a far passare un immobile dallo stato manutentivo *scadente* a

uno stato *normale* o dallo stato *normale* allo stato *ottimo*. Detti costi unitari sono stati quantificati sulla base di informazioni acquisite presso operatori del settore immobiliare locale e stimati mediamente in €/mq 200. Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

#### 6.3.4 TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)

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'unità oggetto di 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 dei dati* (vedi allegato 3.3).

#### 6.3.5 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)

Nella "Tabella D - Prezzi impliciti" (allegato 3.3) 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/rialineato 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.

#### 6.3.6 TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA

Nella "Tabella E - Valutazioni e sintesi valutative" (allegato 3.4) 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 ( $\Delta q_i$ ). 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:  $P_{\text{corretto}} = P_{ci} + \Sigma \Delta P_i$ .

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 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'unità oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, si accertata 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  $\pm 15\%$ .

Valore unitario attribuibile al bene trasformato:

$$V_u = p_{\text{medio}} = \text{€/mq } 572,30;$$

Valore complessivo attribuibile al bene trasformato:

$$V_m = V_u \times \text{Sup.} = \text{€/mq } 572,30 \times \text{mq } 583 = \text{€ } 333.650,90$$

## 6.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione e i relativi oneri finanziari. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

#### 6.4.1 COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE (CTT)

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area ( $C_{oi}$ ), del costo di costruzione delle superfici coperte ( $C_{sc}$ ) e del costo di sistemazione delle aree esterne ( $C_{se}$ ). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche.

Il costo unitario è omogeneizzato tramite opportuni coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze (in termini di: localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione. Si assume a riferimento la pubblicazione "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla DEI nel 2019. Il costo di costruzione rilevato dal prezziario è riferito al Nord Italia e si riduce per adeguarlo alla realtà del Centro Italia.

In questo caso l'area è pianeggiante, quindi i costi per le opere di idoneizzazione sono considerati trascurabili. Per quanto riguarda i costi di costruzione delle superfici coperte, utilizzando la superficie ragguagliata, si tiene conto della differenza di costo degli ambienti posti al piano primo (destinati a residenza ed uffici), che hanno una maggior presenza di divisori interni, una maggiore dotazione impiantistica ed un maggior livello di finiture.

Analogamente, la superficie ragguagliata determinata al precedente capitolo 5.1, tiene anche conto della area scoperta di pertinenza del manufatto, opportunamente omogeneizzata utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE			
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data	Superficie	Altezza	Volume	Tempi	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - Prezziario Tipologie edilizie Collegio Ing. ed Arch. di Milano	E1 – capannone classe 500	Milano	anno 2019	mq 524	m 6,50	mc 3.406	5 mesi	531,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,75	€/mq 398,25	mq 583	€ 232.179,75

#### 6.4.2 COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE ( $C_{IT}$ )

I "costi indiretti di trasformazione" ( $C_{IT}$ ) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) che da "Costi di gestione dell'operazione" ( $C_G$ ).

Gli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) comprendono:

- gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ( $O_{UPS}$ ): consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione pubblica, etc.) e secondaria (scuole, verde di quartiere, etc.) secondo le tariffe comunali tabellate.

In questo caso, trattandosi di un lotto artigianale derivante da un'urbanizzazione effettuata con piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per la parte produttiva non sono dovuti oneri di urbanizzazione.

Per la parte residenziale sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione secondaria, fissati dal Comune di Matelica in €/mc 4,2221. Considerando che la residenza ha una superficie utile lorda di mq 110 ed un'altezza pari a m 3,00, la volumetria della porzione residenziale corrisponde a mc 330,00.

Dettaglio voce	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€/mc 4,22	mc 330	€ 1.393,29

- i Contributi concessori sul costo di costruzione ( $O_{CC}$ ): consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo (oneroso) necessario per l'esecuzione dei lavori. Anche in questo caso, il contributo è dovuto esclusivamente per la porzione residenziale. Il Comune di Matelica, per l'edilizia residenziale, applica una tariffa compresa tra €/mq 10 e €/mq 15. Non essendo possibile quantificare in maniera esatta tale onere, si ritiene equo adottare una tariffa media, corrispondente a €/mq 12,50:

Dettaglio voce	Prezzo unitario	Quantità	Costo
Contributo sul costo di costruzione	€/mq 12,50	mq 110	€ 1.375,00

I "Costi di gestione dell'operazione" ( $C_G$ ) comprendono:

- gli Onorari Professionali ( $O_P$ ): sono le spese-tecniche professionali dovute per: progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. Sono calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ) sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

Dettaglio voce	%	$C_{TT}$	Costo
Oneri Professionali	7%	€ 232.179,75	€ 16.252,58

- le Spese generali ( $S_G$ ) e i Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi ( $C_{AL}$ ): le prime sono relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione; le seconde sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, in questo caso già predisposto in prossimità del lotto. Entrambe sono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione ( $C_{TT}$ ) e degli Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ ).

Dettaglio voce	%	$C_{TT} + O_U$	Costo
Spese generali e Costi per Allacciamenti	1,5%	€ 234.948,04	€ 3.524,22

- le Spese di commercializzazione ( $S_C$ ) sono i costi da detrarre necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato ( $V_M$ ) del bene trasformato e dipendono sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi “ordinari” del mercato di riferimento. Nel caso in esame, come già esposto, trattandosi ordinariamente di un bene realizzato su commissione, tali spese non sono generalmente nulle.

Dettaglio voce	%	$V_m$	Costo
Spese di commercializzazione	0%	€ 333.650,90	€ 0,00

Nella tabella seguente viene riportato il valore dei costi indiretti di trasformazione, dato dalla somma delle voci appena analizzate:

COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	
Dettaglio voce	Costo (€)
Oneri di Urbanizzazione Primaria	Non dovuti
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	1.393,29
Contributo sul costo di costruzione	1.375,00
Oneri Professionali	16.252,58
Spese generali e Costi per Allacciamenti	3.524,22
Spese di commercializzazione	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>22.545,10</b>

#### 6.4.3 ONERI FINANZIARI ( $O_{FT}$ ) SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO

Rappresentano i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Essi dipendono dai tassi di interesse sui debiti ( $i$ ) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, tali costi sono computati applicando la seguente formula dell'interesse composto alla quota parte del capitale finanziato:

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

dove: C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

$q^n$  = fattore di attualizzazione, con  $q = (1 + i)$ .

Il tasso di interesse sul debito ( $i$ ) si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso vigente Euribor (per operazioni pari o inferiori ad un anno) ed Eurirs (per operazioni superiori ad un anno), maggiorato dello spread utilizzato dalle banche nel rilascio dei mutui. Analizzando i dati storici di maggio 2020, si assume un tasso di interesse sul debito pari a 2,50%.

Gli oneri finanziari ( $O_{FT}$ ) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione ( $C_T$ ) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale. Esso tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati ( $C_T$ ,  $O_U$ ,  $C_G$ ). Considerando la breve durata dell'operazione, si ipotizza che l'erogazione di ogni singola voci di costo avvenga in un unico scaglione:

Tempistiche	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
100% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + (2/3) n_2$	12	$(1/3) n_2 + n_3$	6
100% Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (1/3) n_2$	9	$(2/3) n_2 + n_3$	9
100% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + n_2$	15	$n_3$	0

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella seguente:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $O_F = \% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,5%	6	232.179,75	100,0%	60,0%	862,63
Sugli oneri di urbanizzazione $O_F = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		9	2.768,29	100,0%	60,0%	20,63
Sui costi di gestione $O_F = \% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		0	19.776,80	100,0%	60,0%	0,00
<b>ONERI FINANZIARI - <math>O_{FT}</math></b>					<b>€ 883,26</b>	

#### 6.4.4 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE ( $U_P$ )

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

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" ( $p$ ) del valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dei seguenti fattori:

- condizioni economiche generali e andamento del mercato (poco dinamico);
- settore d'intervento (produttivo);
- tipologia dell'operazione immobiliare (piccolo intervento immobiliare che interessa una sola unità);
- attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi (buona, viste le dimensioni e la durata dell'intervento).

Per quanto precede, si considera che l'operazione in esame non comporti particolari rischi; pertanto, si ritiene congruo valutare l'Utile del Promotore in ragione del 10% del Valore di Mercato del bene trasformato:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$ (€)	Percentuale $p$ (%)	Utile del Promotore (€)
333.650,90	10,00%	33.365,09

#### 6.4.5 ONERI RELATIVI ALL'AREA ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO ( $O_{IA}$ E $O_{FA}$ )

L'operazione di acquisto dell'area (bene immobiliare da trasformare) è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
  - oneri fiscali, nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro con aliquota del 9% e imposte (ipotecaria e catastale) fisse di € 50 ciascuna (per semplicità ricomprese nelle spese accessorie);
  - spese accessorie (2%);
  - oneri notarili e/o di passaggio (2%).

Queste quote sono quindi computate nella percentuale del 13% del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

- gli oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota "d" di debito (60%) dei costi diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$  di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare. Tali oneri, determinati sulla base del tasso di interesse ( $i$ ), sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con  $f = (1+t) \times d \times (q^n-1)$ , e  $q = 1+i$ .

Le percentuali  $t$  ed  $f$  definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente:

$t$ (%)	$d$ (%)	$i$ (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n-1]$ (%)
13,00%	60,00%	2,5%	15	2,13%

## 6.5 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. A tale scopo, si è assunto a riferimento il rendimento lordo (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei Titoli di stato a 5 anni rilevato a maggio 2020; pari a 0,80% circa.

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	333.650,90	0,80%	15	0,9901	330.344,16
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	92.871,90		12	0,9921	92.134,82
100% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	139.307,85		15	0,9901	137.927,20
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	1.107,32		9	0,9940	1.100,72
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	1.660,98		15	0,9901	1.644,51
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	7.910,72		15	0,9901	7.832,32
100% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	11.866,08		15	0,9901	11.748,48
Oneri finanziari sui costi ( $O_{FT}$ )	883,26		15	0,9901	874,51
Utile del Promotore ( $U_P$ )	33.365,09		18	0,9901	33.034,42

Nella tabella sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ) e i costi di trasformazione (costi diretti e indiretti di trasformazione  $C_T$ , oneri finanziari  $O_{FT}$  e utile del promotore  $U_P$ ). Si ricorda che si è ipotizzato che un imprenditore ordinario utilizzi per l'operazione immobiliare il 40% di capitale proprio ed il 60% di capitale a debito.

## 6.6 VALORE DI MERCATO DELL'AREA ARTIGIANALE

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è quindi determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + (t + f)/q^n]}$$

dove  $q = 1+r$

$r =$  saggio di attualizzazione;

$C_{TTj} =$  Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk} =$  Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del Valore di Mercato del lotto edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Matelica al foglio 55, particelle n. 839-846, determinato con il procedimento del valore di trasformazione:

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + (t + f)/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
a	b	c	$V_T = (a - b) / c$
330.344,16	286.296,98	1,15	<b>38.267,20</b>
<b>in cifra tonda</b>			<b>€ 38.000,00</b>

Il valore di mercato dell'area oggetto di stima è quindi valutato in € **38.000,00** (Euro trentottomila/00). Di conseguenza, il valore unitario corrispondente è dato dalla formula: € 38.000 / mq 844 = circa €/mq **45,00**. L'alea estimale insita nel processo valutativo adottato è pari a  $\pm 15\%$ .

## CONCLUSIONI

Il Comune di Matelica – Settore Servizi Tecnici – ha chiesto a questo ufficio di esprimere parere di congruità in merito alla stima immobiliare redatta dallo stesso Ente committente per l’acquisto di un lotto artigianale, sito a Matelica in via Bellini e distinto in catasto al foglio 55, particelle n. 839-846.

Nello specifico, la perizia redatta dall’Ufficio Tecnico comunale ha attribuito all’area produttiva un valore unitario compreso tra €/mq 62,00 e €/mq 65,00, quantificando quindi un prezzo a corpo compreso tra € 52.328,00 e € 54.860,00.

Per la verifica di congruità dei predetti valori, si è determinato il più probabile valore di mercato dell’area in questione utilizzando il criterio del Valore di Trasformazione, ottenendo il valore di mercato pari a € **38.000,00** (Euro trentottomila/00), al quale corrisponde un valore unitario di circa €/mq 45,00. L’alea estimale insita nel processo valutativo è pari al 15%.

Di conseguenza, questo Ufficio ritiene congruo il valore periziato dall’Ufficio Tecnico comunale, in quanto superiore al valore di mercato determinato dall’Agenzia ed alla relativa alea.

Riguardo al valore determinato nella presente valutazione, 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.

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, pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

**IL RESPONSABILE TECNICO**

**Paolo Fabi**

FIRMATO DIGITALMENTE

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PROVINCIALE - TERRITORIO<sup>(\*)</sup>**

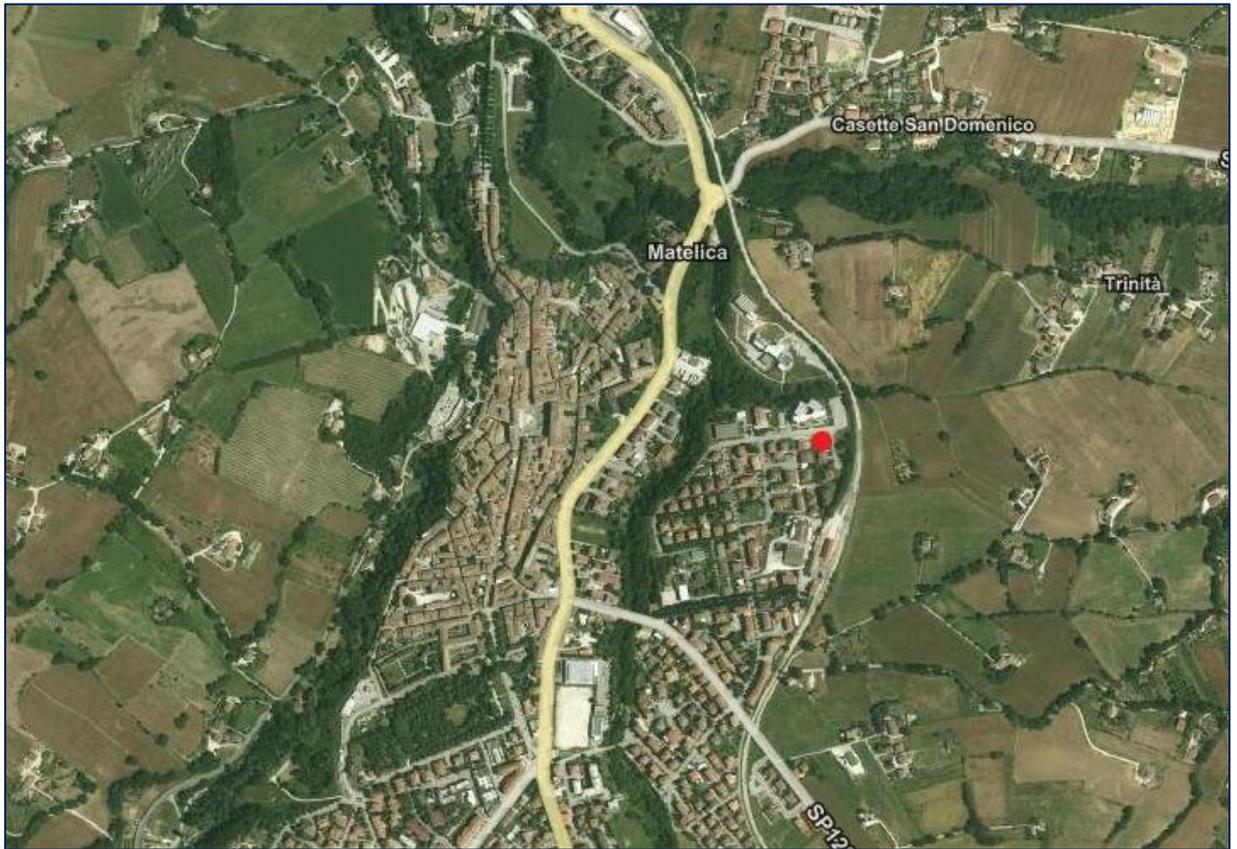
**Enrico Poli**

FIRMATO DIGITALMENTE

*\*firma su delega del Direttore Provinciale ad interim, Stefano Cannistrà*

## ALLEGATI

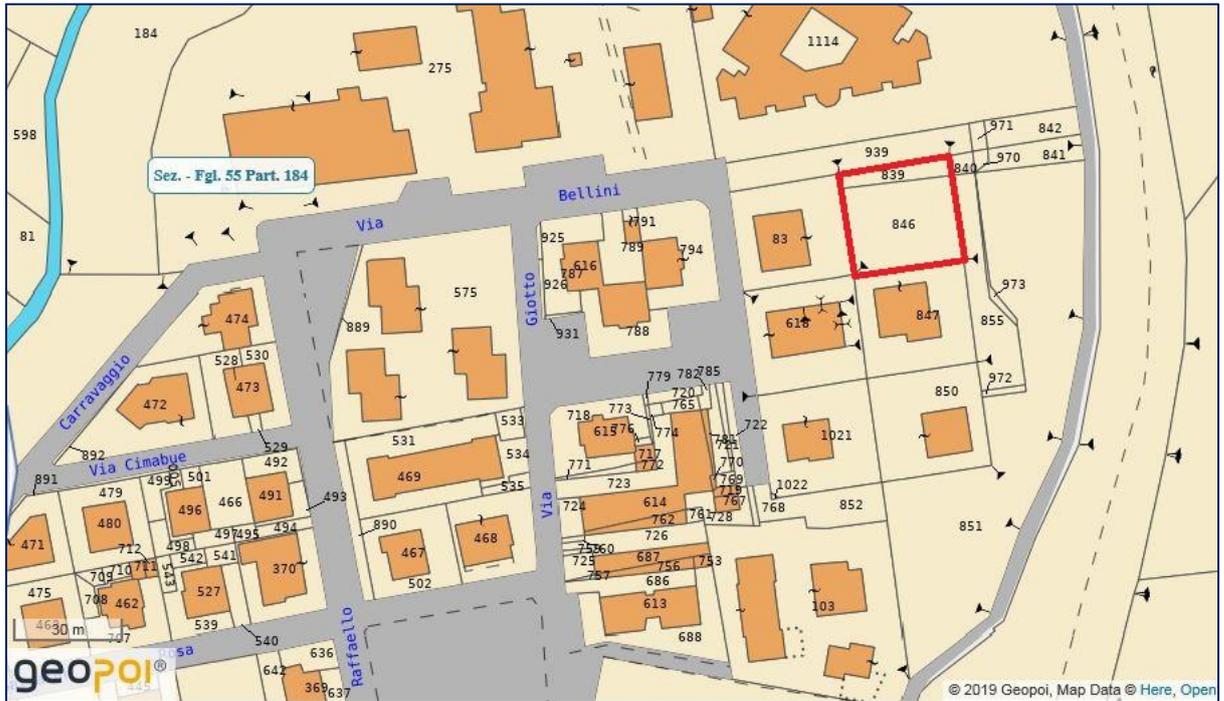
1. Vista aerea e fotografie
2. Estratto di mappa catastale ed estratto del P.R.G.
3. M.C.A. per il calcolo del valore del bene trasformato



**Direzione Regionale Marche – Ufficio Provinciale-Territorio di Ascoli Piceno**  
Via Luigi Marini, 15 – 63100 Ascoli Piceno - tel. 0736 681811 – dp.AscoliPiceno@agenziaentrate.it

**ALLEGATO N° 1.1**





**Direzione Regionale Marche – Ufficio Provinciale-Territorio di Ascoli Piceno**  
 Via Luigi Marini, 15 – 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736 681811 – dp.AscoliPiceno@agenziaentrate.it

ALLEGATO N° 2

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Prodotto	Ca	Cb	Cc				
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
Estremi	Rog. Dott. Valeri   Rep./Raacc.: 41871/13231	Rog. Dott.sa F. Conti   Rep./Raacc.: 2582/1721	Rog. Dott. B. Sciapicchetti   Rep./Raacc.: 96143/27357				
Prezzo (€)	205.000,00	273.780,00	113.560,00				
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019	2°/2019	1°/2018				1°/2020
Comune	Matelica	Treia	San Severino Marche				Matelica
Indirizzo	via C. Carnelli	via Perugia	Località Cesolo				via Bellini
Toponimo	9	snr	snr				snr
Numero civico	-	-	-				-
Sezione	42	25	109				55
Foglio	307	514	327				839-846
Part.ile	5	-	5				-
Subalterno	D2	E1	E1				B3
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	250,00	350,00	350,00				
Minimo €/m <sup>2</sup>	450,00	500,00	500,00				
Massimo €/m <sup>2</sup>	250,00	350,00	350,00				300,00
Valori all'epoca della stima: 1°/2020	450,00	500,00	500,00				600,00
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup> 614,00	Superficie in m <sup>2</sup> 942,00	Superficie in m <sup>2</sup> 536,00				Superficie in m <sup>2</sup> 583,00
Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	Inferiore all'ordinario	Ordinario				Superiore all'ordinario
Dotazione impiantistica	Elevata	Normale	Carente				Elevata
Dotazione area scoperta	Scarsa	Normale	Scarsa				Normale
Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	Ottima	Normale				Normale
Altezza	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria				Ordinaria
Stato Manutentivo	Normale	Normale	Normale				Ottimo
Sistema produttivo di appartenenza	Organizzato dallo strumento Urbanistico	Organizzato dallo strumento Urbanistico	Isolato				A matrice spontanea

ALLEGATO N° 3.1

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dai test comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc		
DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	D2	E1	E1	B3	
Prezzo rilevato (€)	205.000,00	273.780,00	113.560,00		$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 300,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2019	2°/2019	1°/2018		$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 600,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	350,00	425,00	425,00		$C^* \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadente a normale)
Coefficiente epoca $K_{e_i}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00		$C^* \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a attimo)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	350,00	425,00	425,00		Epoca stima: 1°/2020
Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	1,29	1,06	1,06		Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)
Consistenza raggugliata STci (mq)	614	942	536		583
Prezzo unitario pc (€/mq)	333,88	290,64	211,87		Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ min} - C^*$ )
Prezzo unitario omogeneizzato $p_e = p_{CI} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	429,27	307,73	224,33		Prezzo/Canone max ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ max} + C^*$ )
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{CI} \times ST$ (€)	263.571,43	289.884,71	120.240,00		p/c min = €
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI		224,33

ALLEGATO N° 3.2

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	614,00 Superficie in m <sup>2</sup>	942,00 Superficie in m <sup>2</sup>	536,00 Superficie in m <sup>2</sup>	536,00	Superficie in m <sup>2</sup>	536,00	Superficie in m <sup>2</sup>	536,00
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Ordinario	Inferiore all'ordinario	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Superiore all'ordinario	2,00
c3	Dotazione Implantistica	Elevata	Normale	Carente	0,00	Carente	0,00	Elevata	2,00
c4	Dotazione area scoperta	Scarsa	Normale	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	Normale	Ottima	Normale	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Altezza	Superiore all'ordinaria	Superiore all'ordinaria	Inferiore all'ordinaria	2,00	Inferiore all'ordinaria	0,00	Ordinaria	1,00
c7	Stato Manutenitivo	Normale	Normale	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c8	Sistema produttivo di appartenenza	Organizzato dallo strumento Liberatico	Organizzato dallo strumento Liberatico	Isolato	2,00	Isolato	0,00	A matrice spontanea	1,00

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

N.ordine	CARATTERISTICHE		Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
	Nome	Simbologia			Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	224,33	224,33	224,33
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Kc2XPci	€	10,0%	26.357,14	28.988,47	12.024,00
c3	Dotazione Implantistica	Kc3XPci	€	4,0%	10.542,86	11.595,39	4.809,60
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPci	€	2,0%	5.271,43	5.797,69	2.404,80
c5	Accessibilità e Collegamenti vari	Kc5XPci	€	8,0%	21.085,71	23.190,78	9.619,20
c6	Altezza	Kc6XPci	€	6,0%	15.814,29	17.393,08	7.214,40
c7	Stato Manutenitivo	Kc7XSts	€	200,00	116.600,00	116.600,00	116.600,00
c8	Sistema produttivo di appartenenza	Kc8XPci	€	5,0%	13.178,57	14.494,24	6.012,00

ALLEGATO N° 3.3

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza raggiuglaia	-31,00	-6.954,18	-359,00	-80.533,88	47,00	10.543,43	
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	1,00	26.357,14	2,00	57.976,94	1,00	12.024,00	
c3	Dotazione impiantistica	0,00	0,00	1,00	11.595,39	2,00	9.619,20	
c4	Dotazione area scoperta	1,00	5.271,43	0,00	0,00	1,00	2.404,80	
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	-1,00	-23.190,78	0,00	0,00	
c6	Altezza	-1,00	-15.614,29	-1,00	-17.393,08	1,00	7.214,40	
c7	Stato Manutenitivo	1,00	116.600,00	1,00	116.600,00	1,00	116.600,00	
c8	Sistema produttivo di appartenenza	-1,00	-13.178,57	-1,00	-14.494,24	1,00	6.012,00	
CORREZIONE DEL PREZZO			112.281,54		50.560,35		164.417,83	
P <sub>c</sub>			263.571,43		289.884,71		120.240,00	
P <sub>c</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>			375.852,96		340.445,06		284.657,83	
P <sub>c</sub> corretto			644,69		563,95		488,26	prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/mq)
Δ <sub>medio</sub> %			12,65%		2,04%		-14,68%	% di scostamento accettato
Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€)
								572,30
								15%
								333.650,90

ALLEGATO N° 3.4