

oggetto

Relazione di stima per la retrocessione parziale degli immobili siti in Jesi, Viale Cavallotti - (AN)



Direzione Regionale Marche – Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio
Via Palestro, 15 - 60122 Ancona - TEL.: 071 - 9949239 e-mail: up_ancona@agenziaentrate.it

committente

COMUNE DI JESI
P.zza Indipendenza, 1 - 60035 Jesi (An) - CF e PI 00135880425

Relazione di stima per la retrocessione parziale degli immobili siti in Jesi, Viale Cavallotti - (AN)

INDICE

PREMESSA	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1.1 Notizie di carattere generale.....	2
1.2 Caratteristiche del bene	3
1.3 Identificazione catastale.....	4
1.4 Consistenza.....	5
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	7
2.1 Descrizione urbanistica	7
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	8
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3.1 Scopo della stima	8
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	8
3.2.1 <i>Andamento generale</i>	8
3.2.2 <i>Segmento di mercato</i>	9
3.3 Criteri e metodologie estimative.....	9
3.4 Stima del fabbricato compreso nel mappale n. 846.....	11
3.4.1 <i>Generalità del Market Comparison Approach (MCA)</i>	11
3.4.2 <i>Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA</i>	12
3.4.3 <i>Costituzione del campione</i>	12
3.4.4 <i>Indicatori di mercato</i>	13
3.4.5 <i>Scheda riepilogativa dati</i>	13
3.4.6 <i>Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità</i>	14
3.4.7 <i>Tabella dei dati (sales summary grid);</i>	14
3.4.8 <i>Tabella dei prezzi marginali (adjustments)</i>	15
3.4.10 <i>Valore del fabbricato</i>	16
3.5 Stima della potenzialità edificatoria dell'area cortilizia compresa nel mappale n. 846.....	17
3.6 Stima dell'area destinata alla viabilità compresa nel mappale 846	19
3.7 Stima dell'area compresa nel mappale 665.....	19
3.8 Valore del compendio immobiliare	20
CONCLUSIONI.....	21

PREMESSA

Il Comune di Jesi, con "accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" trasmesso con nota n. 50881 del 11 novembre 2014, ha incaricato questo Ufficio di redigere la presente relazione di stima relativa agli immobili siti nel Comune di Jesi, Viale Cavallotti, costituiti da un fabbricato con corte circostante e dalla limitrofa area, censiti al C.T. con foglio 66, mappali 846 e 665, in qualità di proprietario per la quota di ½.

L'amministrazione comunale ha richiesto la redazione della presente stima ai sensi dell'Art. 48 del DPR n. 327/2001 in quanto intende vagliare l'eventualità di procedere alla retrocessione della propria quota di proprietà relativa ai beni di cui trattasi.

A tal fine ha espresso l'intendimento che in tale valutazione vengano determinati i più probabili valori di mercato dei beni sia con riferimento all'attuale stato dei luoghi, sia con riferimento alle previsioni del Piano Regolatore vigente.

A tal fine, si è esaminata la documentazione pervenuta a questo Ufficio da parte del Comune di Jesi e si è provveduto a compiere il sopralluogo in data 26/11/2014 per rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

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

Le ricerche sono state completate consultando, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi gli strumenti urbanistici vigenti, e, presso questo Ufficio, gli atti ipocatastali.

Essendo in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere i giudizi di stima, si redige la presente relazione.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

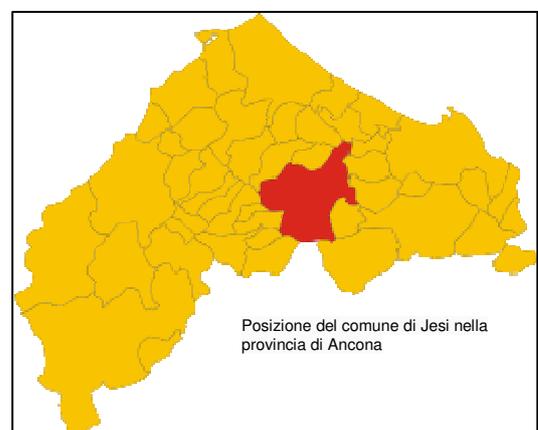
1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della presente stima sono un fabbricato ed un lotto di area limitrofo, ubicati in zona residenziale prossima al centro storico di Jesi lungo Viale Cavallotti, caratterizzata da ville e villini con tipologia signorile risalenti ai primi decenni del secolo scorso.

Il Comune di Jesi, situato nella bassa valle dell'Esino, è la cittadina di maggior rilevanza dell'intera Vallesina. Questo è conseguenza del relativo buon livello di sviluppo industriale-produttivo.

La zona in cui gli immobili di cui trattasi sono ubicati è posta nelle vicinanze del nucleo storico del Comune di Jesi.

Tale zona residenziale è caratterizzata da edifici che presentano in prevalenza caratteristiche tipologiche signorili ed è dotata di un buon livello di



urbanizzazione considerata la vicinanza dei principali servizi pubblici e commerciali, ed è anche servita da una ottima rete viaria che permette il collegamento alle principali arterie stradali.

1.2 Caratteristiche del bene

Il fabbricato, attualmente in uso, consiste in una villa unifamiliare dotata di corte esclusiva risalente ai primi anni '20 e sita nel Comune di Jesi, viale Cavallotti n. 44 e 46.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra oltre ad uno sottotetto ed uno seminterrato. Presenta copertura a padiglione con manto in tegole, infissi esterni in legno, pareti esterne intonacate e tinteggiate ed arricchite da bugnature negli spigoli.

L'immobile è dotato, inoltre, di corte esclusiva, avente giacitura pressoché pianeggiante, parte a verde e piantumata e parte pavimentata.

Sulla stessa sono stati realizzati due manufatti, descritti successivamente.

Si può accedere alla proprietà direttamente sia da Viale Cavallotti, mediante due ingressi pedonali, sia dalla laterale via Cupramontana mediante un accesso carrabile; tutti gli ingressi sono dotati di cancelli in ferro.

Data la disponibilità espressa dagli utilizzatori dell'immobile all'effettuazione di sopralluogo interno dello stabile, si sono potute rilevare le caratteristiche intrinseche dei locali.

Nel complesso si è osservato che l'immobile presenta finiture tipologiche e costruttive di tipo normali.

Sono presenti in prevalenza infissi esterni in legno dotati di vetri semplici, solo alcune delle finestre situate al piano primo sono state sostituite dagli utilizzatori in epoca recente, con infissi in alluminio dotati di vetri doppi.

Le porte interne sono in legno con modanature ornamentali; le pavimentazioni sono per lo più in marmette e marmittoni di graniglia policromi, alcuni con motivi decorativi geometrici tipici dell'epoca costruttiva.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e solo alcune sono ricoperte con carta da parati visibilmente ormai vetusta.

Sono presenti due servizi igienici: entrambi sono dotati di sanitari in vetrochina, pavimenti e pareti piastrellate con mattonelle in ceramica.

Il piano terra ha un'altezza pari a m 3,70 circa mentre il piano primo ha un'altezza pari a m 3,80 circa.

Il sottotetto, adibito a soffitta, presenta pavimentazione in cotto; il solaio di copertura ha struttura in legno con travature a vista; l'altezza alla linea di gronda è pari a m 2,00.

Il piano seminterrato è suddiviso in due porzioni intervallate da un terrapieno; la porzione accessibile dall'interno, suddivisa in due locali, ha un'altezza pari a m 2,10 mentre la porzione accessibile dall'esterno ha un'altezza pari a m 3,45. Entrambe le porzioni appaiono in pessimo stato di manutenzione. Il solaio soprastante è realizzato con travature in ferro e voltine con piastrelle in laterizio.

Gli impianti tecnologici sono ormai obsoleti e non più a norma; in particolare l'impianto elettrico presenta molte linee fuori traccia con piattine inchiodate al muro. L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano e presenta elementi radianti in ghisa.

I due fabbricati accessori ubicati sulla corte sono a semplice elevazione; quello di maggior consistenza, posto in aderenza al fabbricato principale sul prospetto sud-ovest, è costituito da due locali adibiti ad autorimessa con altezze pari a m 3,00 e 4,25; una piccola porzione esterna con altezza pari a m 1,80 circa, è destinata a ricovero attrezzi. L'altro fabbricato accessorio, invece, consiste in un corpo di fabbrica separato posto sul lato sud della corte ed è utilizzato essenzialmente come ripostiglio. Entrambi i fabbricati sono realizzati in muratura con copertura a tetto e manto di tegole marsigliesi.

Attualmente tutti i fabbricati si presentano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Ciò in conseguenza del fatto che nel corso del tempo non sono stati eseguiti lavori di conservazione ed ammodernamento.

Si è rilevata la presenza di lesioni perimetrali, in alcuni casi passanti, anche se, da un esame *de visu*, non si riscontrano particolari situazioni pericolose a livello strutturale, eccezion fatta per il locale autorimessa che presenta lesioni di notevole entità che ne compromettono, invece, la stabilità statica.

Allo stato attuale dei luoghi la distanza tra il prospetto ovest del fabbricato principale e la limitrofa via Cupramontana è pari a m 3,36 circa. Tale striscia è occupata parte da un marciapiede che corre lungo tutto il perimetro del fabbricato e parte è sistemata a verde con una siepe che si sviluppa lungo la recinzione a protezione della privacy e garantendo un distacco sufficiente all'affaccio del fabbricato sulla strada. Nelle previsioni di P.R.G. è disposto l'allargamento della predetta via Cupramontana verso il fabbricato. In particolare tale ampliamento dovrebbe occupare tutta la parte attualmente a verde del distacco tra il fabbricato e la strada, lasciando solo lo spazio del marciapiede, largo poco meno di un metro.

Altro oggetto della presente stima è l'area, non edificabile, posta sul prolungamento ideale della corte dell'immobile, della quale in origine era invece parte integrante e rappresentava lo sbocco diretto della proprietà su via Staffolo.

A seguito della recente realizzazione della strada, denominata via Cupramontana, è divenuta un lotto di terreno a se stante. Ha conformazione planimetrica trapezoidale, giacitura pianeggiante e si presenta allo stato incolto. Il relativo perimetro è recintato in prevalenza con rete in maglie metalliche e provvisto di cancelli carrabili in ferro; è direttamente accessibile sia dalla via Cupramontana che dalla parallela via Staffolo.

1.3 Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di valutazione sono compresi nelle particelle censite negli atti del Catasto Terreni del Comune di Jesi come segue:

foglio	mappale	qualità	classe	superficie (m ²)	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
66	846	Ente Urbano	/	927	/	/
66	665	Incolto Sterile	/	320	/	/

Il mappale 846, Ente Urbano, è altresì censito negli atti del Catasto Fabbricati come segue:

foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)
66	846	1-2-3	A/7	1	17 vani	1.097,47

Tutti gli immobili sono in carico alla ditta:

- Comune di Jesi con sede in Jesi, C.F.: 00135880425, proprietà per ½;
- Federici Francesca Romana nata a Jesi il 25/01/1957, C.F.: FDRFNC57A65E388Z, proprietà per ½.

Si segnalano delle incongruenze tra lo stato di fatto e la documentazione presente agli atti di questo Ufficio che richiedono la necessità di procedere a regolarizzazione catastale. In particolare sulla mappa catastale non è ancora stata riportata la strada realizzata dal Comune a seguito di esproprio e denominata "via Cupramontana" (al posto della strada è ancora presente in mappa un fabbricato) e non risulta il fabbricato accessorio di minore entità presente sulla corte dell'immobile mentre, per quanto riguarda la planimetria catastale del fabbricato, non è stata aggiornata la consistenza della corte ed alcune modifiche interne di lieve entità.

1.4 Consistenza

Di seguito vengono indicate le superfici degli immobili oggetto di stima necessarie per i successivi conteggi estimativi.

- Fabbricato con corte compreso nel mappale n. 846

Si determina la superficie commerciale del fabbricato come somma delle superfici coperte e scoperte, opportunamente omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio contemplati dal D.P.R. 138/98 e/o degli usi locali. Per la presente stima è stata chiesta esplicitamente una doppia valutazione che tenga conto dello stato attuale dei luoghi e delle previsioni di P.R.G.. Ai fini del calcolo della consistenza, la doppia valutazione incide sull'ampiezza della corte, come esplicitato nel carteggio trasmesso dal Comune di Jesi.

1° caso – stato attuale

Allo stato attuale dei luoghi la superficie del lotto compreso nel mappale n. 846, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, ha un'estensione pari a m² 744 circa, di cui m² 657 circa compresi in zona TE1.6 e m² 87 circa compresi in zona TE2.1.

Ne consegue che la corte, data dalla differenza tra l'area del lotto e l'area di sedime dei fabbricati è pari a:

m² 744 (area lotto) – m² 191 (fabbricato principale) – m² 59 (annesso principale) – m² 20 (annessi minori) – m² 13 (ballatoio) – m² 6 (copertura scala accesso alla cantina) = m² 455

La consistenza dell'immobile allo stato attuale è esplicitata nella seguente tabella.

Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione d'uso locali (m ²)	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Superficie lorda raggugliata (m ²)
66	846	1-2-3	abitazione P.T.	191,00	1,00	191,00
			ballatoio	13,00	0,30	3,90
			abitazione P.1	180,00	1,00	180,00
			balconi	5,00	0,30	1,50
			soffitta	180,00	0,50	90,00
			cantina comunicante	76,00	0,50	38,00
			cantina non comunicante	88,00	0,25	22,00
			fabbricato accessorio principale	59,00	0,50	29,50
			ricovero attrezzi	6,00	0,20	1,20
			fabbricato accessorio secondario	14,00	0,25	3,50
			corte (fino alla superficie dell'abitazione)	371,00	0,10	37,10
			corte (eccedente la superficie dell'abitazione)	84,00	0,02	1,68
					in c.t. m ²	599,00

2° caso – previsioni di P.R.G.

Nelle previsioni di P.R.G., invece, una porzione di m² 220 circa è destinata ad ampliamento della sede stradale, quindi la superficie del lotto di pertinenza del fabbricato, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, risulterebbe avere un'estensione pari a m² 524 circa, di cui m² 437 circa compresi in zona TE1.6 e m² 87 circa compresi in zona TE2.1.

Ne consegue che la corte, data dalla differenza tra l'area del lotto e l'area di sedime dei fabbricati è pari a:

m² 524 (area lotto) – m² 191 (fabbricato principale) – m² 59 (annesso principale) – m² 20 (annessi minori) – m² 13 (ballatoio) – m² 6 (copertura scala accesso alla cantina) = m² 235

La consistenza dell'immobile secondo le previsioni di P.R.G. è esplicitata nella seguente tabella.

Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione d'uso locali (m ²)	Superficie lorda desunta graficamente dalle planimetrie catastali (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Superficie lorda raggugliata (m ²)			
66	846	1-2-3	abitazione P.T.	191,00	1,00	191,00			
			ballatoio	13,00	0,30	3,90			
			abitazione P.1	180,00	1,00	180,00			
			balconi	5,00	0,30	1,50			
			soffitta	180,00	0,50	90,00			
			cantina comunicante	76,00	0,50	38,00			
			cantina non comunicante	88,00	0,25	22,00			
			fabbricato accessorio principale	59,00	0,50	29,50			
			ricovero attrezzi	6,00	0,20	1,20			
			fabbricato accessorio secondario	14,00	0,25	3,50			
			corte	235,00	0,10	23,50			
								Sommano m ²	584,10
								in c.t. m ²	584,00

In tale seconda ipotesi valutativa la consistenza del compendio è completata dall'area di m² 220 circa destinata ad ampliamento della sede stradale.

- Area compresa nel mappale n. 665

L'altro lotto di terreno oggetto di valutazione è esteso m² 205 circa, come da comunicazione del Comune di Jesi.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

In base al vigente P.R.G., approvato con Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n. 32 del 05/03/2012 e n. 12 del 21/01/2014 i beni hanno le destinazioni urbanistiche di seguito descritte.

- Fabbricato con corte compreso nel mappale n. 846

1° caso – stato attuale

m² 657 compresi in Zona **TE1.6**

m² 87 compresi in Zona **TE2.1**

2° caso – previsioni di P.R.G.

m² 437 compresi in Zona **TE1.6**

m² 87 compresi in Zona **TE2.1**

m² 220 compresi in Zona destinata alla viabilità

- Area compresa nel mappale n. 665

m² 205 compresi in Zona **TE1.6**

Zona TE1 – "Citta Storica", normata dall'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Al territorio compreso nell'ambito di tale zona sono riconosciuti caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.

Tale zona TE1 è compresa all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, approvato con DCC n. 226 del 19/12/2008.

In base alla ripartizione del territorio prevista nel Piano Particolareggiato di Recupero, i beni di cui trattasi ricadono nella sottozona: **TE1.6 = A6** (Edilizia borghese del primo Novecento) di recupero, normata dall'Art.30 delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione.

Tali norme sanciscono che per gli immobili ivi presenti devono essere conservati i caratteri architettonici e stilistici degli edifici.

È contemplata la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89.

Tale zona è assoggettata anche al "Regolamento Comunale per interventi edilizi minori", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 28/07/2014 che regola la realizzazione di piccoli manufatti pertinenziali che, per caratteristiche tipologiche e dimensionali, non rientrano nel concetto di "nuova costruzione". Risulta pertanto preclusa la realizzazione di eventuali autorimesse a servizio delle abitazioni.

Zona: TE2 – "Città consolidata", normata dall'Art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Tale zona è caratterizzata da una parziale o completa edificazione.

Gli interventi previsti nel suo ambito devono perseguire prevalentemente obiettivi di mantenimento e qualificazione fisica delle dotazioni urbane, di miglioramento delle esistenti condizioni di salubrità, riqualificazione funzionale

Nello specifico l'area di cui trattasi è compresa nella sottozona *TE2.1 "Città consolidata con prevalenza di residenze"*, normata dall'Art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede, per i lotti di area liberi, i seguenti parametri edilizi:

- Rapporto di copertura Max = 40% della superficie fondiaria;
- Indice di utilizzazione fondiario = 0,50 mq/mq.

Gli interventi su tali aree potranno essere attuati a seguito di titoli abilitativi di intervento diretto.

2.2 Pesì e vincoli giuridici

Gli immobili oggetto della presente valutazione non risultano gravati da pesi e vincoli, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di questa Agenzia.

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

La presente stima è redatta, ai sensi dell'art.48 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii, per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in premessa, al fine di procedere, da parte dell'amministrazione comunale, all'eventuale retrocessione parziale della proprietà degli stessi.

A tal fine il committente ha richiesto una doppia valutazione dei beni.

Nel merito una prima stima deve avere come fondamento l'attuale stato di fatto dei beni, mentre l'altra, deve fondarsi sulle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

3.2.1 Andamento generale

La pubblicazione "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", presenta i principali risultati dell'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

In tale fascicolo riporta le seguenti rilevazioni "*...Nel terzo trimestre del 2014 la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi rimane largamente predominante, ma sono emerse indicazioni di una riduzione del divario tra prezzi di domanda e di offerta. Il pessimismo degli operatori circa le prospettive di breve termine del proprio mercato si è attenuato, nonostante le attese di un nuovo calo dei prezzi. In un orizzonte di medio termine (due anni), il saldo relativo alle attese di miglioramento e di*

peggioramento delle tendenze del mercato nazionale è lievemente negativo (era lievemente positivo nella precedente rilevazione); sono aumentati gli operatori che prevedono condizioni stabili...

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni "...Nel terzo trimestre del 2014 resta complessivamente stabile il saldo tra le quote di operatori che segnalano un aumento e quelle che riportano una diminuzione dei prezzi di vendita (a -65,3 per cento, da -66,4 della rilevazione di luglio; tav. 2 e fig. 1). Tale risultato deriva da componenti eterogenee; nelle aree urbane e in quelle metropolitane il saldo si ridimensiona significativamente a -65,2 e -61,7 per cento (da -70,6 e -70,9 rispettivamente) mentre nelle aree non urbane e non metropolitane aumenta lievemente a -66,3 e -66,7 per cento (da -63,6 e -64,5 di luglio). Anche le quote relative ai giudizi di stabilità dei prezzi si confermano pressoché invariate (al 33,3 per cento da 32,5) dalla precedente rilevazione..."

La "Nota Trimestrale - III trimestre 2014" per Immobili a destinazione residenziale, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, riporta che "Il mercato immobiliare italiano nel III trimestre 2014 torna a crescere, con un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a +3,6% [...]nel III trimestre 2014 il settore residenziale con 94.861 NTN guadagna, rispetto al III trimestre del 2013, oltre quattro punti percentuali e, come emerge dai dati presentati nei successivi paragrafi, le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo recuperano quasi il 7%.

3.2.2 Segmento di mercato

Sempre secondo la Nota Trimestrale - III trimestre 2014 "[...] l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, si osserva che il rialzo osservato su base nazionale per le compravendite di abitazioni (+4,1%) si presenta in misura analoga in tutte le aree geografiche del Paese, questa volta anche al Sud.

Al Centro le compravendite sono in crescita del 4,5% rispetto al III trimestre del 2013..

Il rialzo dei volumi di compravendita di abitazioni, registrato a livello nazionale, si presenta con segni tutti positivi, anche se con intensità diverse, quando si distingue il mercato nei capoluoghi da quello nei comuni minori, in ciascuna area geografica.

....In particolare le compravendite di abitazioni nei capoluoghi, 31.817 NTN nel complesso nazionale, sono in rialzo del 6,9% rispetto al III trimestre 2013 confermando e rafforzando il segno positivo dello scorso trimestre, quando il rialzo era stato dell'1,8%....

...Nei comuni minori, dopo il calo dello scorso trimestre (-2,4%), il mercato torna anch'esso in campo positivo e, con 63.044 NTN, segna un rialzo del 2,8% [...]"

3.3 Criteri e metodologie estimative

L'aspetto economico da riguardare è il valore di mercato dei beni sopra descritti.

Le relative valutazioni vengono eseguite nel presupposto che gli immobili siano libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere e che i beni

rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale; sono basate sulle descritte caratteristiche degli immobili.

Con riferimento al fabbricato con corte compreso nel mappale 846, il valore di mercato viene determinato applicando un metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA); tale valutazione terrà conto delle due ipotesi valutative che comportano, oltre ad una differente superficie commerciale dell'immobile, anche un differente apprezzamento dell'appetibilità dovuto alla realizzazione della strada quasi in aderenza al fabbricato stesso.

Come descritto al precedente capitolo 1.2, la realizzazione dell'ampliamento della strada comporterebbe, infatti, lo spostamento della recinzione quasi a ridosso del fabbricato stesso (si ipotizza un metro scarso di distanza tra il fabbricato e la nuova recinzione). Tale avvenimento implicherebbe un notevole scadimento della "qualità ambientale" dell'immobile che si troverebbe così ad avere l'affaccio del prospetto ovest direttamente "a contatto" con la strada ed il relativo traffico veicolare.

Al valore così determinato, per ciascuna delle due ipotesi valutative, verrà effettuata un'opportuna aggiunta per tener conto della potenzialità edificatoria della porzione di corte compresa in zona edificabile TE2.1. Nella fattispecie verrà determinato il valore della potenzialità edificatoria attraverso un metodo di stima indiretto.

Data la modesta consistenza della porzione edificabile, che di per sé non consentirebbe autonoma edificazione diretta se non accorpata ad altri lotti, si reputa equo utilizzare un metodo di stima semplificato, basato sul valore di trasformazione, che tiene comunque conto dei principali fattori che concorrono alla determinazione del valore stesso.

Tale metodo, infatti, è basato sulla determinazione del valore del bene desumibile dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e le spese occorrenti per la sua trasformazione.

Operativamente si procede con la determinazione di tutti i fattori che esprimono la formula generale del valore di trasformazione:

$V_A = (V_{\text{bene trasformato}} - C_{\text{trasformazione}}) / q^n$ ove:

- V_A rappresenta il valore dell'area edificabile;
- $V_{\text{bene trasformato}}$ rappresenta il valore del bene all'epoca di probabile completamento dell'opera;
- $C_{\text{trasformazione}}$ individua le spese sostenute per la trasformazione del bene;
- $1/q^n = 1/(1+r)^n$ è il fattore di anticipazione, dove "r" è il saggio di interesse ed "n" è il numero di anni in cui si prevede l'ultimazione dei lavori di trasformazione e la vendita del bene trasformato.

Nel secondo caso valutativo basato sulle previsioni del P.R.G. va inoltre calcolato in aggiunta il valore della porzione di circa m² 220 destinata alla viabilità.

La valutazione di tale area viene condotta facendo riferimento a procedimenti espropriativi di aree similari.

Con riferimento all'area compresa nel mappale 665, considerata la non edificabilità della stessa che la equipara di fatto ad un'area cortilizia, si procede come segue.

Partendo dal valore unitario di mercato di un fabbricato con caratteristiche di tipo civile ubicato nella medesima zona dell'area di cui trattasi, si determinerà il valore unitario di un'area scoperta ad uso cortilizio.

A tale scopo si fa riferimento alle norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria pubblicate sull'allegato C al D.P.R. 138/98 che, nel caso di area scoperta o ad essa assimilabile che costituisca pertinenza esclusiva dell'abitazione, indica un coefficiente pari al 2% per la porzione eccedente la superficie dei locali principali.

3.4 Stima del fabbricato compreso nel mappale n. 846

3.4.1 Generalità del Market Comparison Approach (MCA)

Tale procedimento comparativo pluriparametrico è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

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

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

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

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

Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

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

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

3.4.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..

A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.

Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia del Territorio si è dotata di un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA.

Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

3.4.3 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, ubicati in zone limitrofe a quello oggetto di stima:

- a) Atto di compravendita del 16/07/2014 redatto dal notaio Marcello Pane di Jesi con rep. 68543/16813. Con tale atto è stato trasferito un alloggio sito nel Comune di Jesi, viale Cavallotti n. 19.
Valore dichiarato: € 275.000,00;
- b) Atto di compravendita del 12/11/2014 redatto dal notaio Giovanni Rinaldi di Jesi con rep. 29968. Con tale atto è stato trasferito un alloggio sito nel Comune di Jesi, via Ugo La Malfa.
Valore dichiarato: € 175.000,00;
- c) Atto di compravendita del 31/10/2013 redatto dal notaio Marcello Pane di Jesi con rep. 67961/16578. Con tale atto è stato trasferito un fabbricato cielo terra con corte circostante sito nel Comune di Jesi, via Cavallotti n. 36.
Valore dichiarato: € 700.000,00;
- d) Atto di compravendita del 31/10/2013 redatto dal notaio Marcello Pane di Jesi con rep. 67961/16578. Con tale atto è stato trasferito un fabbricato cielo terra con corte circostante sito nel Comune di Jesi, via Cavallotti n. 40.
Valore dichiarato: € 750.000,00.
- e) Atto di compravendita del 31/10/2013 redatto dal notaio Marcello Pane di Jesi con rep. 67961/16578. Con tale atto è stato trasferito un

fabbricato cielo terra con corte circostante sito nel Comune di Jesi, via Cavallotti n. 28.

Valore dichiarato: € 900.000,00.

3.4.4 Indicatori di mercato

Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto.

Con riferimento al primo semestre 2014, per immobili siti nella zona "C9" del Comune di Jesi, in normale stato di conservazione e manutenzione, i valori unitari indicati per la tipologia edilizia "abitazioni civili" sono compresi tra €/m² 1.250,00 e €/m² 1.750,00.

3.4.5 Scheda riepilogativa dati

Tutti i dati tecnico-economici raccolti per il subjects e per i comparables sopra descritti sono stati inseriti in apposite schede di riepilogo (allegati **6.1**, **7.1**), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, di seguito descritte:

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale;
- tipologia architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile;
- qualità ambientale: fa riferimento alla presenza di infrastrutture e/o elementi che possano in qualche modo creare disagio alla normale vivibilità ambientale quali ad esempio, nella fattispecie, la presenza di strade a ridosso degli immobili;
- stato manutentivo dell'immobile: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso;
- superficie: fa riferimento alla entità della superficie complessiva ragguagliata dell'immobile;
- livello di piano: fa riferimento al piano in cui è ubicato l'immobile tenendo in considerazione la presenza o meno dell'ascensore; nella fattispecie, trattandosi di fabbricati cielo-terra, si ritiene tale caratteristica influente;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'orientamento dei locali principali dell'immobile; nella fattispecie, trattandosi di fabbricati cielo-terra, si ritiene tale caratteristica influente;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla qualità dell'affaccio dei locali principali dell'immobile;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare di cui trattasi;
- classe di superficie: fa riferimento alla superficie lorda 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.

3.4.6 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 e dalla diversa ubicazione in riferimento 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.

In particolare il riallineamento cronologico, al fine di poter effettivamente apprezzare tale caratteristica, viene effettuato solo per transizioni eseguite oltre l'intervallo di un semestre dalla data odierna.

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

Si procede, quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

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

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

Per il bene in argomento detto costo è stato assunto pari alla metà del costo di ristrutturazione ritenuto più equo, pari a "C" = €/m² 900,00.

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

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

Il risultato dell'analisi eseguita, con riferimento alla unità immobiliare tipo di cui trattasi, è esplicitato nelle apposite tabelle di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegati **6.2,7.2**).

3.4.7 Tabella dei dati (sales summary grid);

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima.

Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte al

paragrafo 3.4.5, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima.

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

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso, nel caso di caratteristiche quantitative (ad esempio la consistenza della superficie);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=0, normale=1, appetibile=2, ricercata=3).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nelle apposite tabelle dei dati, (allegati **6.3,7.3**).

3.4.8 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 (pc_{min}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile (P_{ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nelle apposite tabelle dei prezzi marginali (allegati **6.4,7.4**).

3.4.9 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 comparabile ed il subject.

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

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

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparabile, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del subject.

Si fa presente che i prezzi corretti di ciascun comparabile costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i comparables che hanno

superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

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

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

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal p_{medio} ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli *comparables* superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 15%;
- 6) determinazione del valore unitario del *subject* p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento).

Il risultato delle analisi eseguite è esplicitato nelle apposite tabelle di valutazione (allegati **6.5,7.5**).

A titolo riepilogativo si riportano nelle tabelle sottostanti i soli *comparables* la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali, nelle due ipotesi valutative:

1° caso – stato attuale

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	1.240,00	1,64
COMPARABLE "B"	1.234,00	1,15
COMPARABLE "C"	1.075,00	-11,89
COMPARABLE "D"	1.193,00	-2,21
COMPARABLE "E"	1.357,00	11,23
"UNITÀ IMMOBILIARE TIPO" IN STIMA	€/m² 1.220,00	

2° caso – previsioni di P.R.G.

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	1.219,00	4,01
COMPARABLE "B"	1.222,00	4,27
COMPARABLE "C"	1.011,00	-13,74
COMPARABLE "D"	1.127,00	-3,84
COMPARABLE "E"	1.281,00	9,30
"UNITÀ IMMOBILIARE TIPO" IN STIMA	€/m² 1.172,00	

3.4.10 Valore del fabbricato

Applicando i valori unitari così ricavati alle superfici commerciali indicate al precedente capitolo 1.4 si ottiene il valore del bene nelle due ipotesi valutative.

1° caso – stato attuale

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m ²	QUANTITÀ m ²	VALORE €
VALORE BENE	1.220,00	599,00	730.780,00

2° caso – previsioni di P.R.G.

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/m ²	QUANTITÀ m ²	VALORE €
VALORE BENE	1.172,00	584,00	684.448,00

3.5 Stima della potenzialità edificatoria dell'area cortilizia compresa nel mappale n. 846

Come descritto al precedente capitolo 3.3 per la determinazione del valore della potenzialità edificatoria della porzione di area compresa in zona edificabile TE2.1, considerata la modesta entità, si reputa equo utilizzare un metodo di stima semplificato, basato sul valore di trasformazione, che tiene comunque conto dei principali fattori che concorrono alla determinazione del valore stesso.

A tale fine si sono raccolti tutti i dati relativi ai principali fattori che concorrono alla determinazione di detto valore.

Per la determinazione della produzione lorda vendibile, si fa riferimento ai dati desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che questo Ufficio rileva con cadenza semestrale per i propri compiti di istituto, eventualmente opportunamente incrementati per tener conto che si ipotizza una nuova costruzione.

In particolare, tenuto anche conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione non sono quotati gli immobili di nuova costruzione, si fa riferimento ai seguenti dati ampliando la ricerca anche a zone circostanti:

- zona "C9" (zona in cui è ubicato l'immobile): valori unitari per la tipologia edilizia "abitazioni civili" in normale stato di conservazione e manutenzione compresi tra €/m² 1.250,00 e €/m² 1.750,00; valore unitario medio: €/m² 1.500,00. Per tener conto del fatto che trattasi di nuova costruzione si incrementa tale valore unitario del 30%; pertanto: €/m² 1.500,00 × 1,30 = €/m² 1.950,00
- zona "C10" (zona limitrofa a quella cui è ubicato l'immobile): valori unitari per la tipologia edilizia "abitazioni civili" in ottimo stato di conservazione e manutenzione compresi tra €/m² 1.650,00 e €/m² 2.400,00; valore unitario medio: €/m² 2.025,00.
- zona "D3" (zona limitrofa a quella cui è ubicato l'immobile): valori unitari per la tipologia edilizia "abitazioni civili" in ottimo stato di conservazione e manutenzione compresi tra €/m² 1.850,00 e €/m² 2.750,00; valore unitario medio: €/m² 2.300,00.

Si assume pertanto un valore unitario "a nuovo" pari a €/m² 2.100,00, che va applicato alla produzione lorda vendibile che in base a quanto previsto dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi paragrafo 2.1) è pari a: m² 87 × m²/m² 0,50 = m² 43,50.

Per il costo di costruzione, invece, si fa riferimento ai dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie", edito dalla DEI nel 2012.

In particolare si fa riferimento ai seguenti dati:

- Intervento "A3" - edificio residenziale multipiano: costo unitario di realizzazione pari a €/m² 1.282,00
- Intervento "A7" - edificio residenziale pluripiano: costo unitario di realizzazione pari a €/m² 1.216,00

Si assume pertanto un costo di costruzione unitario pari a €/m² 1.250,00.

Si fa riferimento a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, invece, per tutto quello che riguarda gli oneri di urbanizzazione, contributo al costo di costruzione e monetizzazione delle aree.

Per gli onorari professionali, l'utile d'impresa, interessi per la provvista di capitale si sono svolte opportune indagini presso i competenti ordini professionali e enti di credito.

I dati raccolti sono riportati di seguito nella tabella riepilogativa dei conteggi eseguiti:

N.	VOCE ATTIVO/PASSIVO	QUANTITA' (MISURA)	VALORE UNITARIO (€/MISURA)	TOTALE (€)
ATTIVO				
1	produzione lorda vendibile	43.50 m ²	2.100.00 €/m ²	91.350.00
	Sommano attività			91.350.00
PASSIVO				
2	spese di costruzione destinazione residenziale	43.50 m ²	1.250.00 €/m ²	54.375.00
3	oneri di urbanizzazione	43.50 m ²	69.21 €/m ²	3.010.64
4	contributo costo di costruzione	43.50 m ²	212.24 €/m ²	9.232.44
5	monetizzazione aree	43.50 m ²	69.00 €/m ²	3.001.50
6	spese di progettazione, direzione lavori ecc.	54.375.00 €	8%	4.350.00
7	interessi provvista di capitale 50% voci 2, 3, 4, 5, 6	32.368.57 €	4.75%	1.537.51
8	utile d'impresa	91.350.00 €	8%	7.308.00
	Sommano passività			82.815.08

Per procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 3.3 occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Viene preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta di BOT a 5 anni effettuata in data 30/12/2013, pari al 0,98%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a circa $r=0,86\%$.

Pertanto si riportano tutti i dati nella formula:

$V_A = (V_{\text{bene trasformato}} - C_{\text{trasformazione}}) / q^n$ ove:

- V_A rappresenta il valore dell'area edificabile;
- $V_{\text{bene trasformato}}$ rappresenta il valore del bene all'epoca di probabile completamento dell'opera;
- $C_{\text{trasformazione}}$ individua le spese sostenute per la trasformazione del bene;
- $1/q^n = 1/(1+r)^n$ è il fattore di anticipazione, dove "r" è il saggio di interesse ed "n" è il numero di anni in cui si prevede l'ultimazione dei lavori di trasformazione e la vendita del bene trasformato.

Il valore della potenzialità edificatoria della porzione di area compresa in zona edificabile TE2.1 è pertanto pari a:

$$V_A = \text{€} (91.350,00 - 82.815,08) / (1+0,0086)^3 = \text{€} 8.318,45.$$

3.6 Stima dell'area destinata alla viabilità compresa nel mappale 846

Come descritto al precedente capitolo 3.3 nell'ipotesi valutativa basata sulle previsioni del P.R.G. (2° caso - previsioni di P.R.G.) è necessario aggiungere il valore della porzione di circa m^2 220 destinata alla viabilità.

Per la determinazione del valore di tale area, considerata la modesta entità e tenuto conto della particolare destinazione per la quale è prevista l'espropriazione per pubblico interesse, si reputa equo fare riferimento a procedimenti espropriativi messi in atto dall'amministrazione comunale di Jesi.

In particolare si fa riferimento a quanto corrisposto nel 2014 a titolo di esproprio definitivo dal Comune di Jesi per il nuovo accesso alla casa di riposo Vittorio Emanuele II (codice regionale AN/0036).

Per un'area estesa m^2 150 (del tutto comparabile a quella oggetto di valutazione) ubicata nel centro abitato di Jesi, in zona semicentrale con contesto urbano simile a quello in cui è sito l'immobile oggetto di stima, è stata pagata un'indennità di € 3.000,00, pari ad una indennità unitaria pari a €/m² 20,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del tutto simili, si ritiene di poter assumere il medesimo valore unitario di €/m² 20,00.

Il valore della porzione di circa m^2 220 destinata alla viabilità è pertanto pari a:

$$m^2 220 \times \text{€}/m^2 20,00 = \text{€} 4.400,00$$

3.7 Stima dell'area compresa nel mappale 665

Per la determinazione del valore unitario del bene si procede, come precedentemente enunciato al capitolo 3.3, applicando il coefficiente dedotto dal DPR 138/98, pari a 0,02, al valore unitario di un fabbricato ordinario con caratteristiche di tipo civile ubicato nella medesima zona dell'area di cui trattasi.

Per la determinazione di quest'ultimo si fa riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che come già riportato al paragrafo 3.4.4 fornisce i seguenti dati:

- zona "C9" (zona in cui è ubicato l'immobile): valori unitari per la tipologia edilizia "abitazioni civili" in normale stato di conservazione e manutenzione compresi tra €/m² 1.250,00 e €/m² 1.750,00; valore unitario medio: €/m² 1.500,00.

Il valore unitario dell'area risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{unitario area}} = V_{\text{unitario abitazione}} \times 0,02$$

Passando ai conteggi si ha:

$$\text{€/m}^2 1.500,00 \times 0,02 = \text{€/m}^2 30,00$$

Si procede quindi alla valutazione dell'area moltiplicando il valore unitario sopra determinato per la superficie di cui trattasi, fornita dall'Amministrazione Comunale.

Passando ai conteggi estimali si ha:

$$\text{€/m}^2 30,00 \times \text{m}^2 205 = \text{€ } 6.150,00$$

3.8 Valore del compendio immobiliare

Il valore del compendio immobiliare è dato dalla somma dei singoli cespiti sopra determinati, nelle due ipotesi valutative (che comportano un differente valore del fabbricato con corte pertinenziale). I valori così ottenuti vanno poi moltiplicati per la quota di proprietà dell'Amministrazione Comunale pari ad 1/2.

1° caso – stato attuale:

TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI	
Fabbricato con corte	€ 730.780,00
Potenzialità edificatoria dell'area cortilizia compresa nel mappale n. 846	€ 8.318,45
Area compresa nel mappale 665	€ 6.150,00
Totale del compendio	€ 745.248,45
Valore della quota di proprietà	€ 372.624,23

2° caso – previsioni di P.R.G.:

TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI	
Fabbricato con corte	€ 684.448,00
Potenzialità edificatoria dell'area cortilizia compresa nel mappale n. 846	€ 8.318,45
Area destinata alla viabilità compresa nel mappale 846	€ 4.400,00
Area compresa nel mappale 665	€ 6.150,00
Totale del compendio	€ 703.316,45
Valore della quota di proprietà	€ 351.658,23

CONCLUSIONI

Di seguito si riassume sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato degli immobili costituiti da un fabbricato con corte circostante e dalla limitrofa area, siti nel Comune di Jesi, in via Cavallotti e censiti al C.T. con foglio 66, mappali 846 e 665.

L'amministrazione comunale ha richiesto la redazione della presente stima in quanto intende vagliare l'eventualità di procedere alla retrocessione della propria quota di proprietà relativa ai beni di cui trattasi, pari ad 1/2.

A tal fine ha espresso l'intendimento che in tale valutazione vengano determinati i più probabili valori di mercato dei beni sia con riferimento all'attuale stato dei luoghi, sia con riferimento ad uno stato futuro ipotizzato dall'amministrazione stessa mediante una specifica variante al vigente strumento urbanistico.

Per la determinazione del valore del fabbricato si è proceduto attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico, derivato dall'MCA (Market Comparison Approach).

Operativamente si è eseguita l'analisi di un campione di immobili composto da dati desunti da compravendite di fabbricati assimilabili per tipologia ed ubicazione all'oggetto di stima.

Per la potenzialità edificatoria della porzione di corte edificabile, la mancanza di un mercato dinamico e trasparente di aree edificabili con caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima ha reso opportuno utilizzare il valore di trasformazione come procedimento di stima del valore di mercato. Si è proceduto quindi alla determinazione di tutti i costi diretti, indiretti e relativi oneri finanziari necessari alla trasformazione del bene in argomento.

Per la porzione destinata alla viabilità la valutazione viene condotta facendo riferimento a procedimenti espropriativi di aree simili.

Per il lotto di terreno, partendo dal valore unitario del fabbricato, si è determinato il valore unitario di un'area scoperta o ad essa assimilabile utilizzando un idoneo coefficiente assunto prendendo a riferimento le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria pubblicate sull'allegato C al D.P.R. 138/98.

Al termine dei processi estimativi si è assunti, come più probabili valori di mercato, per la quota di possesso pari ad 1/2, con riferimento all'attualità e nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere oltre a quelli descritti, i seguenti importi pari a, in c.t.:

1° caso – stato attuale:

€ 373.000,00
(Euro trecentosettantatremila/00)

2° caso – previsioni di P.R.G.:

€ 352.000,00
(Euro trecentocinquantaduemila/00)

Si precisa che la presente stima viene fornita esclusivamente ai fini di eventuali processo di retrocessione, come indicato al paragrafo 3.1 ed è escluso ogni altro tipo di utilizzo.

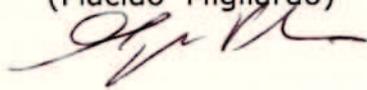
Ritenuto espletato l'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnico - estimativa.

Ancona, li 19 gennaio 2015

**IL CAPO REPARTO
SERVIZI TECNICI
(Responsabile Tecnico)**
(Roberto Familume)



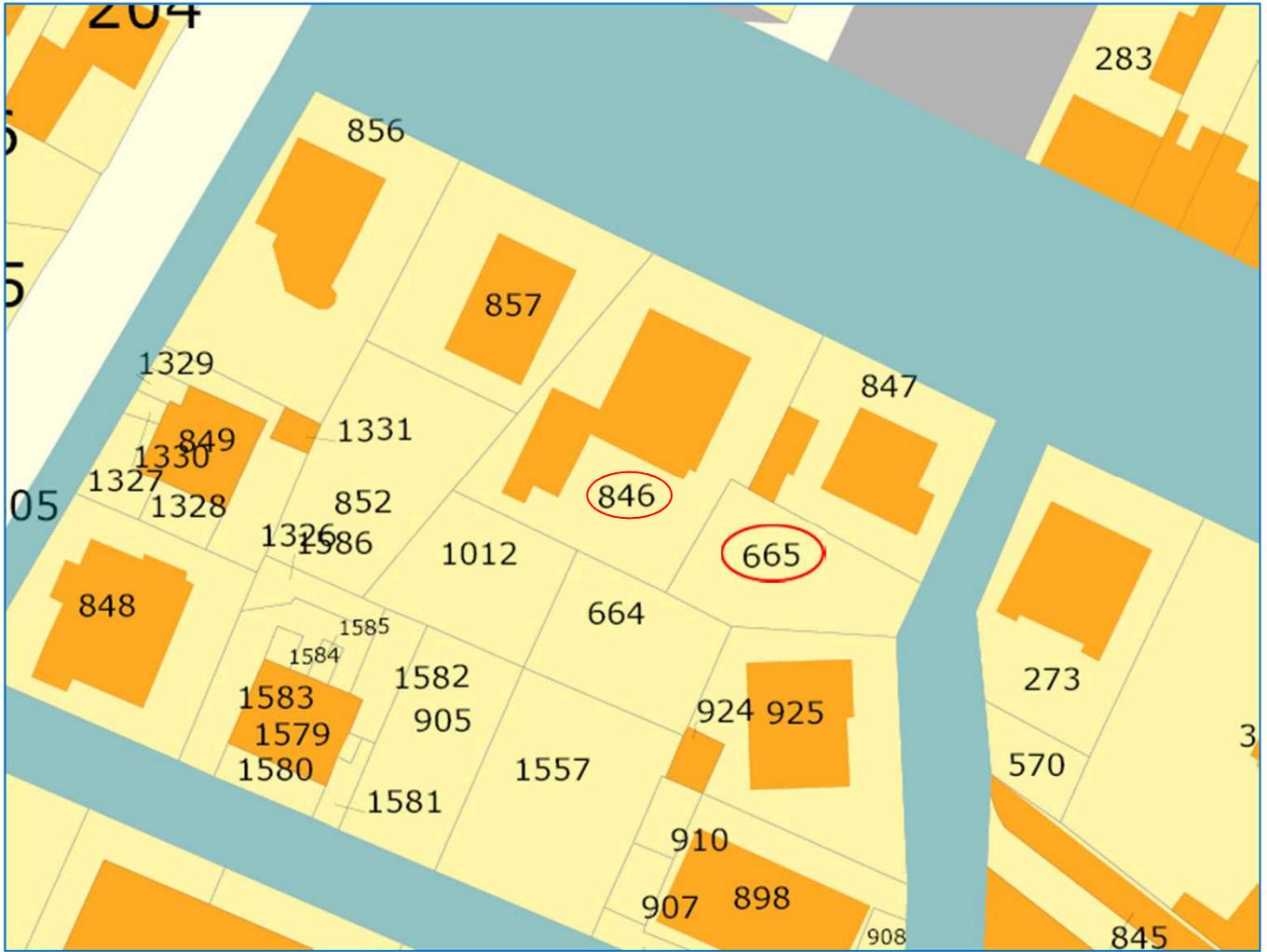
IL DIRETTORE
(Placido Migliardo)



Alla presente si allegano n. 7 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

ALLEGATI

- 1** inquadramento catastale
- 2** inquadramento toponomastico
- 3** inquadramento urbanistico – stato attuale
- 4** inquadramento urbanistico – previsioni di P.R.G.
- 5** documentazione fotografica
- 6** tabelle valutative MCA 1° caso – stato attuale
 - 6.1** scheda riepilogativa dati
 - 6.2** tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità
 - 6.3** tabella dei dati (sales summary grid)
 - 6.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
 - 6.5** tabella di valutazione (sales adjustment grid)
- 7** tabelle valutative MCA 2° caso – previsioni di P.R.G.
 - 7.1** scheda riepilogativa dati
 - 7.2** tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità
 - 7.3** tabella dei dati (sales summary grid)
 - 7.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
 - 7.5** tabella di valutazione (sales adjustment grid)

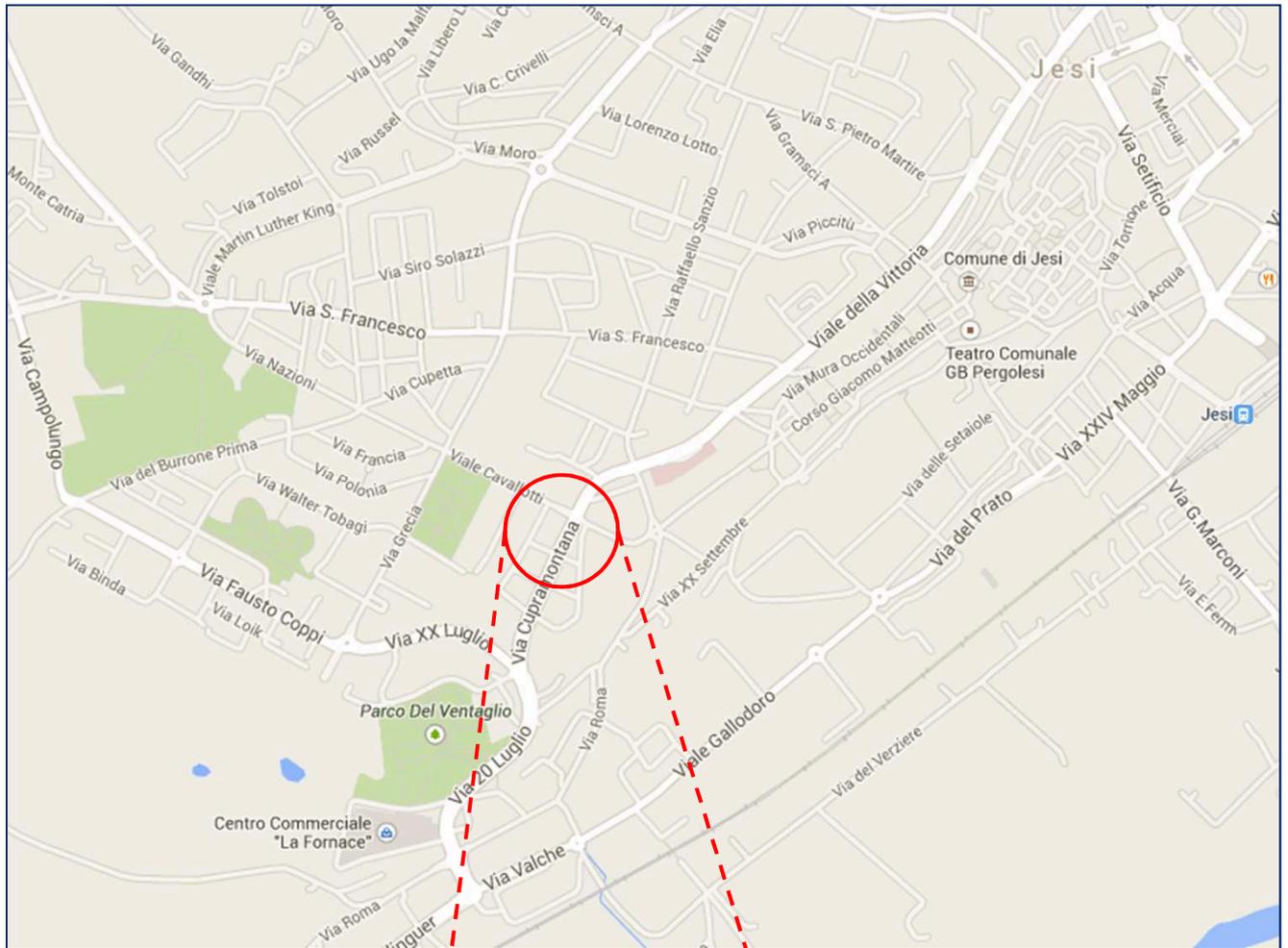


PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO CATASTALE
DEL COMUNE DI JESI FG. 66

**ALLEGATO
N° 1**

scala

data
Gennaio 2015

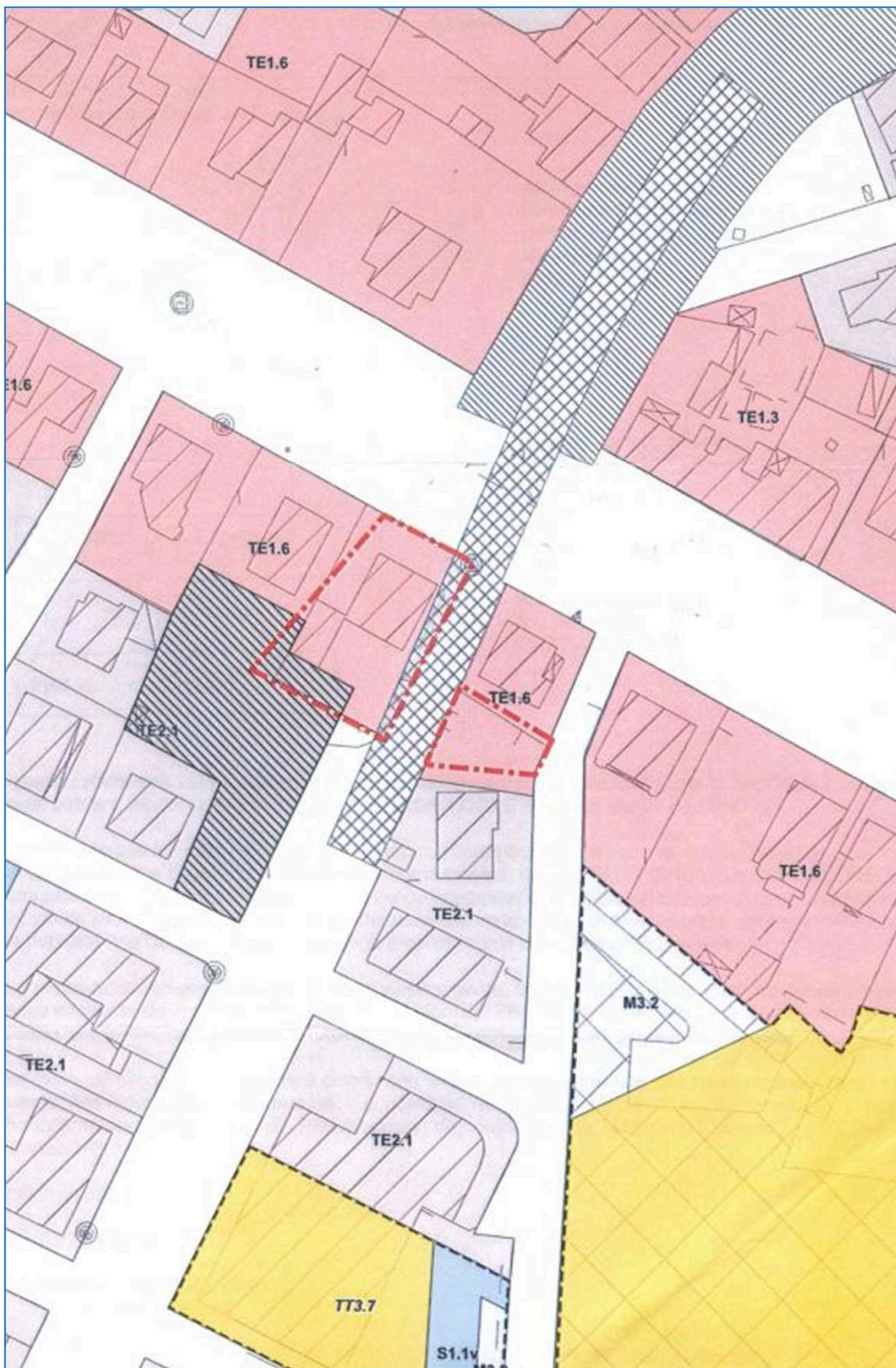


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO
N°2

Scala //

Data
Gennaio 2015

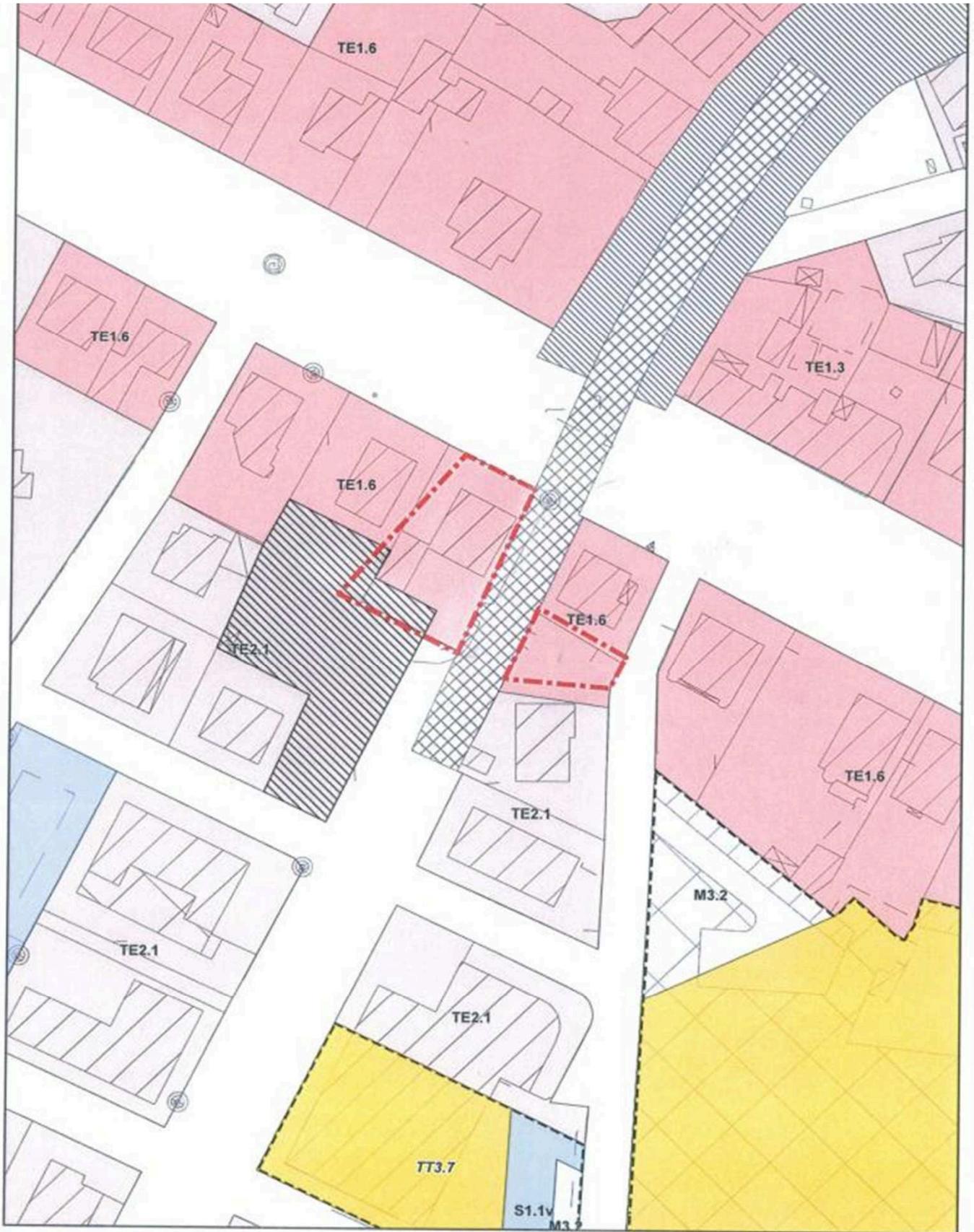


INQUADRAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE

ALLEGATO
N°3

Scala //

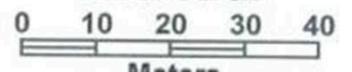
data Gennaio 2015



legenda

— · — · — Aree e immobili oggetto di retrocessione e stima

ScaleBar



INQUADRAMENTO URBANISTICO
PREVISIONI DI P.R.G.

ALLEGATO
N°4

Scala //

data
Gennaio 2015



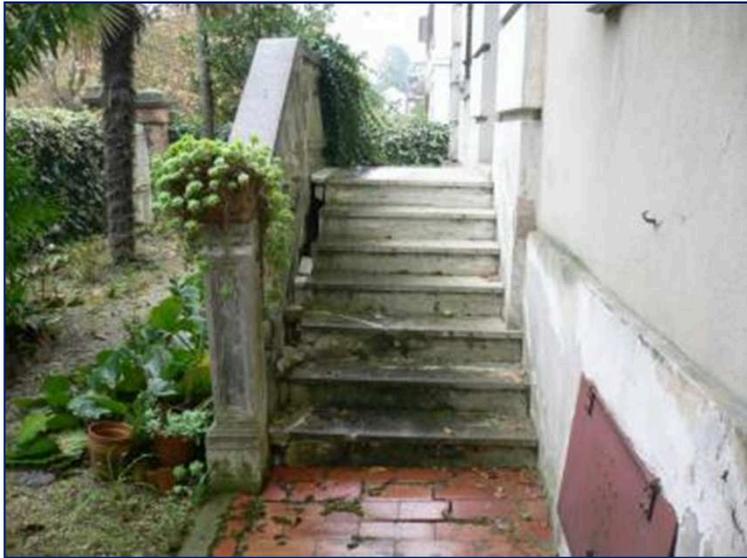
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
MAPPALE N. 846

ALLEGATO
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
MAPPALE N. 846

ALLEGATO
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
MAPPALE N.846

ALLEGATO
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
MAPPALE N. 665

ALLEGATO
N° 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI								IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
fonte			(diretta:					
atto di compravendita C/V			Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	
(indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			68543/16813 16/07/2014	29968 12/11/2014	67961/16578 31/10/2013	67961/16578 31/10/2013	67961/16578 31/10/2013	
prezzo/valore			275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Viale Cavallotti	Via La Malfa	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti
		n° civico	19	snc	36	40	28	44 - 46
	identificativi catastali	foglio	66	48	66	66	66	66
		particella	284	2562	306	273	296	846
		subalterno	5	19	3	7	1-2-3	1-2-3
epoca dato	semestre	2	2	2	2	2	2	
	anno	2014	2014	2013	2013	2013	2014	
zona OMI	denominazione		C9	C9	C10	C10	C10	C9
	tipologia edilizia		abitazione	abitazione	abitazione	abitazione	abitazione	abitazione
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	1.250,00	1.250,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.250,00
valore massimo €/mq		1.750,00	1.750,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.750,00	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata						
		normale		X				
		ricercata	X		X	X	X	X
	tipologia architettonica	economica	X					
		civile		X				
		signorile			X	X	X	X
	qualità ambientale	bassa						
		normale	X	X	X	X	X	X
		elevata						
	stato manutentivo	scadente						
		mediocre					X	X
		normale	X	X	X	X		
buono								
		ottimo						
unità immobiliare	superfici (m ²)	superfici coperte	133	86	445	339	412	599
		balconi e terrazze	9		3	4	48	
		cantine e soffitte			51		206	
		cantine e soffitte comunicanti	52		74	299	96	
		corte esclusiva	231		484	460	1037	
		autorimessa pertinenziale		19			47	
		posto auto scoperto						
		posto auto coperto						
		consistenze ragguagliate	177	96	541	526	599	599
	livello di piano	con ascensore						
		senza ascensore	X	X	X	X	X	X
		piano	T	2	T	T	T	T
		ultimo						
			attico					
	orientamento prevalente	Nord	X					
		Nord-Est / Nord-Ovest						
		Est / Ovest			X	X	X	X
Sud-Est / Sud-Ovest			X					
		Sud						
qualità dell'affaccio prevalente	scadente							
	normale	X	X	X	X	X	X	
	ottimo							
stato manutentivo	scadente							
	mediocre						X	
	normale	X	X	X	X	X		
	buono							
		ottimo						
classe di superficie	fino a 100 m ²		X					
	da 101 m ² a 150 m ²							
	da 151 m ² a 240 m ²	X						
	oltre 240 m ²			X	X	X	X	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			NO	NO	SI	SI	SI	

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		COMPARABILI					IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		C9	C9	C10	C10	C10		
Prezzo rilevato (€)		275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00	V _{OMI} min	1.250,00
							V _{OMI} max	1.750,00
							C' (€/m²) costo da scadente a normale	450,00
							C" costo da normale a ottimo	450,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00		
semestre OMI		2/2014	2/2014	2/2013	2/2013	2/2013	epoca stima	2/2014
epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca del comparabile)	0,00	0,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.500,00
	coefficiente d'epoca Ke $V_{OMI} \text{ epoca stima subject} / V_{OMI} \text{ epoca e zona comparabile}$	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/m²) (zona comparabile ed epoca stima)	1.500,00	1.500,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	-	-
	coefficiente di zona KI $(V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile riferiti al semestre dell'epoca della stima})$	0,00	0,00	1,05	1,05	1,05	-	-
consistenza superficie ragguagliata S _T (m²)		177	96	541	526	599	599	
prezzo unitario (€/m²) $P_{CI} = P_{CI} / S_{TCI}$				1.293,90	1.425,86	1.502,50	prezzo minimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ min} - C'$	800,00
prezzo unitario omogeneizzato (€/m²) $P'_{CI} = P_{CI} \times Ke \times KI$		1.553,67	1.822,92	1.362,00	1.500,91	1.581,58	prezzo massimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ max} + C''$	2.200,00
prezzo complessivo omogeneizzato $P'_{CI} = P'_{CI} \times S_{TCI}$		275.000,00	175.000,00	736.842,00	789.478,66	947.366,42		
dato ammissibile (si / no)				SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA S	
ambito	n°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero						
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	1	2	2	2	2	
			normale	1							
			ricercata	2							
	C2	tipologia architettonica	economica	0	0	1	2	2	2	2	
			civile	1							
			signorile	2							
	C3	qualità ambientale	bassa	0	1	1	1	1	1	1	
			normale	1							
			elevata	2							
	C4	stato manutentivo dell'immobile	scadente	0	2	2	2	2	1	1	
			mediocre	1							
			normale	2							
			buono	3							
				ottimo	4						
	unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		m ²	177	96	541	526	599	599
		C6	livello di piano	ascensore	si	no	3	5	5	5	5
seminterrato				0	0						
terra				3	3						
rialzato				5	5						
primo				6	6						
secondo				7	5						
intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)				8	7 - n						
ultimo (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)		9	8 - n								
attico		12	12-n								
C7		orientamento prevalente	Nord	0	0	3	2	2	2	2	
			Nord-Est / Nord-Ovest	1							
			Est / Ovest	2							
			Sud-Est / Sud-Ovest	3							
			Sud	4							
C8	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		di pregio	2								
C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	2	2	2	2	2	1		
		mediocre	1								
		normale	2								
		buono	3								
		ottimo	4								
C10	classe di superficie	fino a 50 m ²	0	1	0	0	0	0	0		
		da 51 m ² a 80 m ²	2								
		da 81 m ² a 120 m ²	1								
		oltre 120 m ²	0								

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_C	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,10	27.500,00	17.500,00	73.684,20	78.947,87	94.736,64
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
	C3	qualità ambientale	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
	C4	stato manutentivo dell'immobile	$K_{C4} \times P_{ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{c_{min}}$	€/mq	1,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00
	C6	livello di piano	$K_{C6} \times P_{ci}$	€	0,03	8.250,00	5.250,00	22.105,26	23.684,36	28.420,99
	C7	orientamento prevalente	$K_{C7} \times P_{ci}$	€	0,02	5.500,00	3.500,00	14.736,84	15.789,57	18.947,33
	C8	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C8} \times P_{ci}$	€	0,10	27.500,00	17.500,00	73.684,20	78.947,87	94.736,64
	C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C9} \times S_{TS}$	€	225,00	134.775,00	134.775,00	134.775,00	134.775,00	134.775,00
	C10	classe di superficie	$K_{C10} \times P_{ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE													IMMOBILE IN STIMA S	
ambito	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
			quantità o punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	1	17.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	2	27.500,00	1	8.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	qualità ambientale	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C4	stato manutentivo dell'immobile	-1	-13.750,00	-1	-8.750,00	-1	-36.842,10	-1	-39.473,93	0	0,00		
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	422	574.764,00	503	685.086,00	58	78.996,00	73	99.426,00	0	0,00		
	C6	livello di piano	2	16.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	orientamento prevalente	2	11.000,00	-1	-3.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	-1	-134.775,00	-1	-134.775,00	-1	-134.775,00	-1	-134.775,00	-1	-134.775,00		
	C10	classe di superficie	-1	-13.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$		467.489,00		564.311,00		-92.621,10		-74.822,93		-134.775,00		p medio 1.219,79 p _S = p _{medio} 1.220,00 P _S 730.780,00	
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{Cl}		275.000,00		175.000,00		736.842,00		789.478,66		947.366,42			
	prezzo corretto P' _{Cl} = P _{Cl} + $\Sigma \Delta P_i$		742.489,00		739.311,00		644.220,90		714.655,73		812.591,42			
	prezzo unitario corretto p' _{Cl} = P' _{Cl} / S _S		1.239,55		1.234,24		1.075,49		1.193,08		1.356,58			
	scostamento percentuale $\Delta \%$		1,62%		1,18%		-11,83%		-2,19%		11,21%			
	prezzo unitario corretto finale p' _{Cl} = P' _{Cl} / S _S		1.240,00		1.234,00		1.075,00		1.193,00		1.357,00			
	scostamento percentuale $\Delta \%$		1,64%		1,15%		-11,89%		-2,21%		11,23%			

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI								IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
fonte			(diretta:					
atto di compravendita C/V			Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	
(indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			68543/16813 16/07/2014	29968 12/11/2014	67961/16578 31/10/2013	67961/16578 31/10/2013	31/10/2013	
prezzo/valore			275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Viale Cavallotti	Via La Malfa	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti	Viale Cavallotti
		n° civico	19	snc	36	40	28	44 - 46
	identificativi catastali	foglio	66	48	66	66	66	66
		particella	284	2562	306	273	296	846
	subalterno	5	19	3	7	1-2-3	1-2-3	
epoca dato	semestre	2	2	2	2	2	2	
	anno	2014	2014	2013	2013	2013	2014	
zona OMI	denominazione		C9	C9	C10	C10	C10	C9
	tipologia edilizia		abitazione	abitazione	abitazione	abitazione	abitazione	abitazione
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	1.250,00	1.250,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.250,00
valore massimo €/mq		1.750,00	1.750,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.750,00	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata						
		normale		X				
		ricercata	X		X	X	X	X
	tipologia architettonica	economica	X					
		civile		X				
		signorile			X	X	X	X
	qualità ambientale	bassa						X
		normale	X	X	X	X	X	
		elevata						
	stato manutentivo	scadente						
		mediocre					X	X
		normale	X	X	X	X		
buono								
	ottimo							
unità immobiliare	superfici (m ²)	superfici coperte	133	86	445	339	412	584
		balconi e terrazze	9		3	4	48	
		cantine e soffitte			51		206	
		cantine e soffitte comunicanti	52		74	299	96	
		corte esclusiva	231		484	460	1037	
		autorimessa pertinenziale		19			47	
		posto auto scoperto						
		posto auto coperto						
		consistenze ragguagliate	177	96	541	526	599	584
	livello di piano	con ascensore						
		senza ascensore	X	X	X	X	X	X
		piano	T	2	T	T	T	T
		ultimo						
		attico						
	orientamento prevalente	Nord	X					
Nord-Est / Nord-Ovest								
Est / Ovest				X	X	X	X	
Sud-Est / Sud-Ovest			X					
	Sud							
qualità dell'affaccio prevalente	scadente							
	normale	X	X	X	X	X	X	
	ottimo							
stato manutentivo	scadente							
	mediocre						X	
	normale	X	X	X	X	X		
	buono							
	ottimo							
classe di superficie	fino a 100 m ²		X					
	da 101 m ² a 150 m ²							
	da 151 m ² a 240 m ²	X						
	oltre 240 m ²			X	X	X	X	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			NO	NO	SI	SI	SI	

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		COMPARABILI					IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		C9	C9	C10	C10	C10		
Prezzo rilevato (€)		275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00	V _{OMI} min	1.250,00
							V _{OMI} max	1.750,00
							C' (€/m²) costo da scadente a normale	450,00
							C" costo da normale a ottimo	450,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		275.000,00	175.000,00	700.000,00	750.000,00	900.000,00		
semestre OMI		2/2014	2/2014	2/2013	2/2013	2/2013	epoca stima	2/2014
epoca dato	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca del comparabile)	0,00	0,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.500,00
	coefficiente d'epoca Ke $V_{OMI} \text{ epoca stima subject} / V_{OMI} \text{ epoca e zona comparabile}$	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/m²) (zona comparabile ed epoca stima)	1.500,00	1.500,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	-	-
	coefficiente di zona KI $(V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile riferiti al semestre dell'epoca della stima})$	0,00	0,00	1,05	1,05	1,05	-	-
consistenza superficie ragguagliata S _T (m²)		177	96	541	526	599	584	
prezzo unitario (€/m²) $P_{CI} = P_{CI} / S_{TCI}$				1.293,90	1.425,86	1.502,50	prezzo minimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ min} - C'$	800,00
prezzo unitario omogeneizzato (€/m²) $P'_{CI} = P_{CI} \times Ke \times KI$		1.553,67	1.822,92	1.362,00	1.500,91	1.581,58	prezzo massimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ max} + C''$	2.200,00
prezzo complessivo omogeneizzato $P'_{CI} = P'_{CI} \times S_{TCI}$		275.000,00	175.000,00	736.842,00	789.478,66	947.366,42		
dato ammissibile (si / no)				SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA S	
ambito	n°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero						
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	1	2	2	2	2	
			normale	1							
			ricercata	2							
	C2	tipologia architettonica	economica	0	0	1	2	2	2	2	
			civile	1							
			signorile	2							
	C3	qualità ambientale	bassa	0	1	1	1	1	1	0	
			normale	1							
			elevata	2							
	C4	stato manutentivo dell'immobile	scadente	0	2	2	2	2	1	1	
			mediocre	1							
			normale	2							
buono			3								
			ottimo	4							
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		m ²	177	96	541	526	599	584	
	C6	livello di piano	ascensore	si	no	3	5	5	5	5	5
			seminterrato	0	0						
			terra	3	3						
			rialzato	5	5						
			primo	6	6						
			secondo	7	5						
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n						
	ultimo (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n								
	attico	12	12-n								
	C7	orientamento prevalente	Nord	0	0	3	2	2	2	2	
			Nord-Est / Nord-Ovest	1							
Sud			4								
C8	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1	1		
		normale	1								
		di pregio	2								
C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	2	2	2	2	2	1		
		mediocre	1								
		normale	2								
		buono	3								
			ottimo	4							
C10	classe di superficie	fino a 50 m ²	0	1	0	0	0	0	0		
		da 51 m ² a 80 m ²	2								
		da 81 m ² a 120 m ²	1								
		oltre 120 m ²	0								

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_C	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	0,10	27.500,00	17.500,00	73.684,20	78.947,87	94.736,64
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
	C3	qualità ambientale	$K_{C3} \times P_{Ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
	C4	stato manutentivo dell'immobile	$K_{C4} \times P_{Ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	$K_{C5} \times P_{C_{min}}$	€/mq	1,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00	1.362,00
	C6	livello di piano	$K_{C6} \times P_{Ci}$	€	0,03	8.250,00	5.250,00	22.105,26	23.684,36	28.420,99
	C7	orientamento prevalente	$K_{C7} \times P_{Ci}$	€	0,02	5.500,00	3.500,00	14.736,84	15.789,57	18.947,33
	C8	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C8} \times P_{Ci}$	€	0,10	27.500,00	17.500,00	73.684,20	78.947,87	94.736,64
	C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C9} \times S_{TS}$	€	225,00	131.400,00	131.400,00	131.400,00	131.400,00	131.400,00
	C10	classe di superficie	$K_{C10} \times P_{Ci}$	€	0,05	13.750,00	8.750,00	36.842,10	39.473,93	47.368,32

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE													IMMOBILE IN STIMA S			
ambito	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
			quantità o punteggi (S - Cd)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S - C)	correzione prezzo ΔP_i				
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	1	17.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C2	tipologia architettonica	2	27.500,00	1	8.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C3	qualità ambientale	-1	-13.750,00	-1	-8.750,00	-1	-36.842,10	-1	-39.473,93	-1	-47.368,32				
	C4	stato manutentivo dell'immobile	-1	-13.750,00	-1	-8.750,00	-1	-36.842,10	-1	-39.473,93	0	0,00				
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata	407	554.334,00	488	664.656,00	43	58.566,00	58	78.996,00	-15	-20.430,00				
	C6	livello di piano	2	16.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C7	orientamento prevalente	2	11.000,00	-1	-3.500,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C8	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
	C9	stato manutentivo dell'unità immobiliare	-1	-131.400,00	-1	-131.400,00	-1	-131.400,00	-1	-131.400,00	-1	-131.400,00				
	C10	classe di superficie	-1	-13.750,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00				
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$		436.684,00		538.506,00		-146.518,20		-131.351,87		-199.198,32		p medio	1.171,85		
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		275.000,00		175.000,00		736.842,00		789.478,66		947.366,42					
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$		711.684,00		713.506,00		590.323,80		658.126,79		748.168,10					
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.218,64		1.221,76		1.010,83		1.126,93		1.281,11					
	scostamento percentuale $\Delta \%$		3,99%		4,26%		-13,74%		-3,83%		9,32%					
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.219,00		1.222,00		1.011,00		1.127,00		1.281,00				$P_s = p_{medio}$	1.172,00
	scostamento percentuale $\Delta \%$		4,01%		4,27%		-13,74%		-3,84%		9,30%				P_s	684.448,00