

PERIZIA GIURATA DI STIMA**1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Sara Talevi, con studio ad Ancona, in P.zza Cavour 13. Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2585 in qualità di tecnico incaricato dalla società [REDACTED] assegna la presente Relazione di Stima e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto.

DATA SOPRALLUOGHI : 03/11/2014; 16/12/2014

DATA VALUTAZIONE : 15/12/2014

DATA EVASIONE PERIZIA: 29/12/2014

2. SCOPO DELLA STIMA

La [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante, ha conferito alla scrivente l'incarico di redigere la stima del proprio patrimonio immobiliare, allo scopo di determinarne il valore, alla data odierna, da inserire all'interno del Piano concordatario, che contempla la cessione di tutti i beni sul mercato.

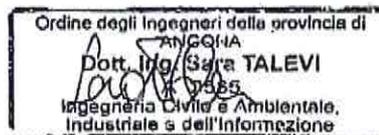
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'elenco degli immobili di proprietà risulta dalle visure catastali che si allegano divise per comune di appartenenza dei beni.

L'intestazione catastale degli immobili risulta conforme con le risultanze dei registri immobiliari.

I beni immobili sono ubicati nei Comuni di:

- Macerata (MC) - (ALL A)
- Castelnuovo Berardenga (SI), in località Ponte a Bozzone - (ALL B)
- Sinalunga (SI) - (ALL C)



3.1 IMMOBILI NEL COMUNE DI MACERATA

- UNITA' IMMOBILIARI: N° 19 APPARTAMENTI, N°15 BOX AUTO, N°11MAGAZZINI, N°1 UFFICIO, N°5 POSTI AUTO COPERTI, N°5 POSTI AUTO SCOPERTI facenti parte dell'intervento edilizio realizzato nel lotto denominato **Lotto E2** ;
- AREA EDIFICABILE costituente il lotto denominato **Lotto D1D2D3**.
I lotti sono adiacenti e fanno parte della Lottizzazione denominata "**Lottizzazione Due Fonti**".

Sui lotti E2 e D1D2D3 era stata prevista la realizzazione di un complesso edilizio con caratteristiche unitarie.

Gli interventi edilizi sui due lotti sono stati sviluppati indipendentemente l'uno dall'altro.

- Il lotto E2 è stato completato, ad eccezione di piccole opere che verranno indicate nel corpo della perizia in quanto influenzano la determinazione del valore di alcune unità immobiliari;
- Il lotto D1D2D3 è stato solo minimamente sviluppato. Nello specifico è stato:
 - presentato il progetto edilizio, ottenendone in parte l'approvazione;
 - sono state eseguite le operazioni preliminari e propedeutiche alla nuova costruzione quali la recinzione dell'area di cantiere, la demolizione dei fabbricati esistenti, la rimozione delle essenze arboree e un parziale sbancamento.



3.2 IMMOBILI NEL COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA IN LOCALITA' PONTE A BOZZONE (SI)

- UNITA' IMMOBILIARI: N°7 POSTI AUTO SCOPERTI, N°2 MAGAZZINI facenti parte della lottizzazione realizzata da [REDACTED] denominata "CASE DI GEGGIANO".
- AREE NON EDIFICABILI: N°2 FRUSTOLI DI TERRENO .
- AREA EDIFICABILE : costituente il Comparto 1a, Zona C2, Ponte a Bozzone .

3.3 IMMOBILI NEL COMUNE DI SINALUNGA (SI)

- UNITA' IMMOBILIARI: N°1 MAGAZZINO, N°2 BOX AUTO, facenti parte dell'intervento edilizio di recupero urbano realizzato [REDACTED] denominato "BORGO PAGANINI".

L'attività della società è stata quella di acquistare beni immobili (aree o edifici), trasformarli (nuova costruzione o ristrutturazione) per poi venderli sul mercato (prevalentemente edilizia residenziale privata). [REDACTED] non realizzando direttamente le opere ma appaltandole, nella formula a "forfait globale" solitamente ad un'unica impresa di costruzione generale che fungeva da impresa principale.

5. STIMA BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MACERATA (MC): LOTTO E2

5.1 TITOLARITA'

L'area su cui è stato edificato l'edificio, le cui unità immobiliari invendute sono l'oggetto della presente stima, proviene da:

Atto di compravendita a rogito [redacted] 20 Dicembre [redacted] regolarmente registrato a Roma, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata [redacted]

5.2 DESCRIZIONE GENERALE

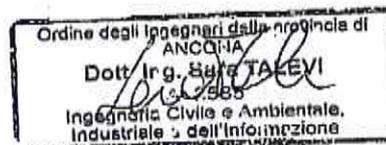
Le unità immobiliari fanno parte dell'edificio realizzato sul lotto E2 della Lottizzazione Due Fonti, sono ubicate a Macerata, in via Due Fonti al civico 136, in posizione semi centrale da corso Cavour, una delle arterie principali della cittadina. La zona è tranquilla e ricca di verde ma comunque servita sia per la presenza delle scuole primarie e secondarie nelle strette vicinanze e sia per la presenza di ogni tipo di negozio come bar, supermercati, estetista e parrucchiera, edicola ecc..

L'edificio ha un'intelaiatura in cemento armato con tamponature con finitura mista a mattoncini e intonacata. Il tetto è a copertura piana, terrazzato. Le fondazioni sono su pali.

Le unità immobiliari, sono servite da due corpi scala, muniti di ascensore. Ogni unità ha almeno un balcone e sono tutte dotate di termo autonomo. La classe energetica è B.



VISTA ESTERNA PALAZZINA LOTTO E2



5.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili ubicati a Macerata, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 65, mappale 1368, subb. 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 60, 64, 66, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82.
- Foglio 65, Particella 1340.

Vengono allegate le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (ALL D).



5.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Macerata in data 22.09.2006, con il n.179/2006, successivamente prorogato in data 27.11.2009 con provvedimento rilasciato dal Comune di Macerata al prot. n.55048, in data 17.11.2011 con provvedimento prot. n.54643 ed infine in data 30.03.2012 con provvedimento prot. n.13231;
- D.I.A. prot. n.10213 presentata in data 06.03.2009;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Macerata in data 28.05.2011 con il n.69/2011;
- S.C.I.A. prot. n.48689 presentata in data 24.10.2011;
- Permesso in sanatoria rilasciato dal Comune di Macerata in data 20.03.2012, con il n.22/2012;
- S.C.I.A. prot. n.16555 presentata in data 02.05.2012;
- Comunicazione fine lavori presentata in data 03.09.2012 con il prot. n.33834;
- Richiesta rilascio Certificato di Agibilità in data 17.09..2012 con istanza prot. 36372, attestata per silenzio assenso.

NB: nonostante la fine lavori e abitabilità dell'intero edificio, risultano da completare alcune unità con destinazione ufficio e depositi, nonché alcune opere esterne di carattere generale. Non vi è quindi corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali che coincidono invece con lo stato autorizzato.

5.5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ POLIZZE E REGOLAMENTI

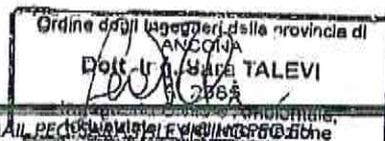
Attestati di Certificazione energetica ai sensi del D.lgs n.192/2005 (sono state redatte dall'ing. [redacted] classe B.

Polizza Assicurativa Decennale Postuma ai sensi del D.lgs n.122/2005 contratta con [redacted]

Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali redatte [redacted]

Dichiarazioni di conformità impianti elettrici, DM 37/08 del 22/01/08 [redacted]

Dichiarazioni di conformità impianti adduzione acqua e gas, scarichi, riscaldamento, DM 37/08 del 22/01/08 [redacted]



5.6 SERVITÙ

Nell'area di sedime dell'edificio è stata costituita servitù di elettrodotto in data 01.07.2004 con atto a rogito [redacted] trascritto a Macerata in data 12.05.2005 [redacted]

Servitù inamovibile su Cabina ENEL, Fg. 65, Part. 1340.

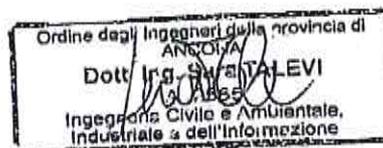
5.7 UTILIZZO

Alcuni beni oggetto di stima, riguardanti unità promesse in vendita ma non rogitate, sono stati oggetto di consegna anticipata, risultando quindi alla data odierna occupate. Si tratta delle unità contraddistinte al Fg.65 Part.1368 Subb. 17,27,44,56,57,58,82.

5.8 IPOTECHE

Sugli immobili in stima risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- Ipoteca Volontaria [redacted] on sorte capitale di [redacted] concessa a garanzia di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] ipoteca consolidata di primo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscrizione del [redacted] on sorte capitale [redacted]
[redacted] di secondo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, [redacted]
[redacted]
[redacted] ipoteca consolidata di terzo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, [redacted]
[redacted]
[redacted] ipoteca non consolidata di quarto grado.





5.9.2.5 DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

- **Consistenza ragguagliata:** coincide con il prezzo unitario;
- **Livello di piano:** Il prezzo marginale può essere quantificato in percentuale del prezzo complessivo ed esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica. Si assume pari al 4%;
- **Orientamento prevalente:** Il prezzo marginale può essere quantificato in percentuale del prezzo complessivo ed esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica. Si assume pari al 2%.

5.9.2.6 CALCOLO

Per non appesantire il corpo della perizia di stima le schede di calcolo vengono allegate in calce (Alle.E).

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo dei valori:

Abitazioni	u.m.	Sup. Cat,	€/mq.	Valore	Deprezzamento
Fg.65 part.1368 sub.56	mq.	99	2.090,91	€197.941,00	
Fg.65 part.1368 sub.57	mq.	81	1.983,49	€ 160.663,00	
Fg.65 part.1368 sub.53	mq.	171	1.968,64	€ 336.637,00	€2.660,00
Fg.65 part.1368 sub.58	mq.	42	1.872,74	€ 78.655,00	
Fg.65 part.1368 sub.60	mq.	43	2.047,60	€ 88.047,00	
Fg.65 part.1368 sub.64	mq.	74	2.057,41	€ 152.248,00	
Fg.65 part.1368 sub.66	mq.	97	1.919,35	€ 186.177,00	€1.540,00
Fg.65 part.1368 sub.69	mq.	67	2.146,76	€ 143.833,00	
Fg.65 part.1368 sub.70	mq.	48	2.303,46	€ 110.566,00	
Fg.65 part.1368 sub.71	mq.	44	1.881,89	€ 82.803,00	
Fg.65 part.1368 sub.72	mq.	74	2.139,59	€ 158.330,00	
Fg.65 part.1368 sub.75	mq.	103	2.179,34	€ 224.472,00	
Fg.65 part.1368 sub.76	mq.	43	2.330,49	€ 100.211,00	
Fg.65 part.1368 sub.77	mq.	90	2.194,99	€ 197.549,00	
Fg.65 part.1368 sub.78	mq.	46	2.514,72	€ 115.677,00	
Fg.65 part.1368 sub.79	mq.	46	2.181,35	€ 100.342,00	
Fg.65 part.1368 sub.80	mq.	86	2.271,48	€ 195.347,00	
Fg.65 part.1368 sub.81	mq.	110	2.101,88	€ 231.207,00	€1.680,00
Fg.65 part.1368 sub.82	mq.	78	2.410,26	€ 177.589,00	€1.190,00
TOTALE		1442	2.107,00	€ 3.038.294,00	

Per le abitazioni contraddistinte dai subalterni 53,66,81 e 82 è stato eseguito, rispetto ai valori di stima delle allegate tabelle di calcolo, un deprezzamento pari al costo pro-quota necessario per i lavori di intonacatura della facciata est dell'edificio. La suddetta facciata sarebbe stata in adiacenza con l'analoga dell'edificio ancora da costruire sul lotto adiacente e quindi non ne era prevista l'intonacatura. Considerate però le circostanze si ritiene di dover tenere in debito conto quello che risulta essere ad oggi una mancanza costruttiva in attesa dei futuri sviluppi. Il costo dei lavori e delle spese accessorie, stimato in €/mq. 70,00, è stato calcolato per ogni abitazione in funzione della superficie di parete esterna.

5.9.2.7 VERIFICA

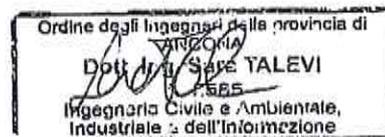
Nel calcolo dei singoli valori si è proceduto, come detto in precedenza, all'eliminazione degli immobili di comparazione che presentavano scostamenti superiore al 10% rispetto al valore medio di calcolo (vedi All.E).

Il Valore medio di €/mq. 2.107,00, è prossimo al Valore medio OMI di €/mq. 2.025,00, per la Tipologia Abitazioni civili e lo stato conservativo Ottimo, discostandosene di appena un 4%.

Ricordiamo che i Valori OMI, come dichiara la stessa Agenzia delle Entrate, non possono sostituire i valori di stima, che invece tengono conto dello specifico contesto e specifiche caratteristiche dei beni, ma possono essere utilizzati come un riferimento o per una verifica di massima dei risultati.

La zona in questione presa dall'Osservatorio è quella semicentrale, Rioni Colleverario, Colleverde, Borgo S.Croce, Montalbano, Due Fonti ecc. è molto estesa con immobili anche molto lontani dal Centro, mentre le nostre abitazioni distano appena un centinaio di metri dal Corso Cavour e, nonostante questa vicinanza al centro cittadino, godono di una certa tranquillità, dovuta al fatto che la via Due Fonti non è molto trafficata.

Quindi da questo punto di vista possiamo concludere che il mercato apprezza maggiormente le abitazioni in stima rispetto alla media della Zona di riferimento.



5.9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO BOX AUTO

Per il calcolo del valore dei box auto si assume come valore unitario il 50% del valore unitario medio delle abitazioni. È infatti uso locale che tale valore sia legato a quello delle abitazioni nella misura proprio del 50%. Il valore quindi sarà: $2.107,00 * 50\% = \text{€}/\text{mq. } 1.053,50$.

Si riporta di seguito il calcolo dei valori:

Box auto	u.m.	Sup. Cat.	€/mq.	Valore	Deprezzamento
Fg.65 part.1368 sub.9	mq.	19	1.053,50	€ 20.016,50	
Fg.65 part.1368 sub.10	mq.	17	1.053,50	€ 17.909,50	
Fg.65 part.1368 sub.12	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.13	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.14	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.15	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.16	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.17	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.18	mq.	26	1.007,81	€ 26.203,00	€1.188,00
Fg.65 part.1368 sub.19	mq.	18	1.007,00	€ 18.126,00	€837,00
Fg.65 part.1368 sub.20	mq.	22	1.013,00	€ 22.286,00	€891,00
Fg.65 part.1368 sub.25	mq.	18	1.053,50	€ 18.963,00	
Fg.65 part.1368 sub.27	mq.	18	1.053,50	€ 18.963,00	
Fg.65 part.1368 sub.28	mq.	18	1.053,50	€ 18.963,00	
Fg.65 part.1368 sub.29	mq.	57	1.053,50	€ 60.049,50	
TOTALE		321		€ 330.235,50	

Per i box contraddistinti dai subalterni 12, 13,14,15,16,17,18,19 e 20 è stato eseguito un deprezzamento pari al costo necessario per completare i lavori di impermeabilizzazione e drenaggio del muro contro terra. I suddetti box infatti sono interessati da infiltrazioni copiose durante le piogge. Il costo dei lavori e accessori, stimato in €/mq. 75,00, è stato calcolato per ogni box in funzione della propria superficie di parete contro terra.

Riportiamo di seguito la vendita [redacted] cui valore omogeneizzato è stato calcolato come detto in precedenza.

N	Nome	Sub.	Sup. (mq.)	Data	Prezzo (€)	Val.OMI Stima (€/mq.)	Val.OMI acquisto (€/mq.)	K _{epoca}	Prezzo omogeneizzato (€)
1	[redacted]	11	18	[redacted]	23.000,00	975,00	812,50	0,8333	19.166,67

Il prezzo unitario è: $19.166,67:18=1064,81\text{€/mq.}$

Come si può constatare, il valore unitario utilizzato di €/mq. 1053,50 è un valore prossimo al prezzo pagato [redacted] può quindi affermare che il valore utilizzato è rispondente al mercato.

5.9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO POSTI AUTO COPERTI

Si tratta di posti auto ubicati all'interno dell'autorimessa condominiale.

Per il calcolo del valore dei posti auto coperti si assume come valore unitario il valore unitario dei box auto diviso il coef. 1,2. Il predetto coefficiente è rispondente agli usi locali e viene utilizzato anche dall'Agenzia delle Entrate nelle tabelle OMI, quando in queste non sono presenti i valori di questa tipologia ma solo quelli dei box auto.

Il valore quindi sarà: $1.053,50/1,2 = \text{€}/\text{mq. } 878,00$

Posti auto coperti	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore	Deprezzamento
Fg.65 part.1368 sub.21	mq.	15	815,00	€ 12.225,00	€945,00
Fg.65 part.1368 sub.22	mq.	15	815,00	€ 12.225,00	€945,00
Fg.65 part.1368 sub.30	mq.	10	878,00	€ 8.780,00	
Fg.65 part.1368 sub.31	mq.	9	878,00	€ 7.902,00	
Fg.65 part.1368 sub.32	mq.	10	878,00	€ 8.780,00	
TOTALE		59		€ 49.912,00	

Per i posti auto coperti contraddistinti con i subalterni 21 e 22 è stato eseguito, analogamente ai box auto, un deprezzamento pari al costo necessario per completare i lavori di impermeabilizzazione e drenaggio del muro contro terra. I suddetti posti auto infatti sono interessati da infiltrazioni copiose durante le piogge. Il costo dei lavori e accessori, stimato in €/mq. 75,00, è stato calcolato per ogni posto auto in funzione della propria superficie di parete contro terra.

**5.9.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO POSTI AUTO SCOPERTI**

Si tratta di posti auto esterni ubicati sulla copertura del locale ad uso ufficio, per i quali non è stata ad oggi realizzata la rampa di accesso, risultando quindi di fatto inutilizzabili al loro scopo.

Nel calcolo si procederà, quindi, dapprima considerandoli come se fossero perfettamente raggiungibili, per poi deprezzarli del valore di costo necessario alla realizzazione della rampa e più in generale dell'accesso dalla via Due Fonti.

Per il calcolo del valore dei posti auto scoperti perfettamente agibili, si assume come valore unitario il valore unitario dei posti auto coperti diviso il coef. 1,2. Il predetto coefficiente è rispondente agli usi locali e viene utilizzato anche dall'Agenzia delle Entrate nelle tabelle OMI, quando in queste non sono presenti i valori di questa tipologia ma solo quelli dei posti auto coperti.

Il valore quindi sarà: $878,00/1,2 = \text{€}/\text{mq. } 732,00$

Si è preceduto quindi al deprezzamento come sopra detto, diminuendo il valore di cui sopra di €/mq.212,00, portandolo quindi ad un valore di €/mq. 520,00.

Posti auto scoperti	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1368 sub.47	mq.	13	520,00	€ 6.760,00
Fg.65 part.1368 sub.48	mq.	14	520,00	€ 7.280,00
Fg.65 part.1368 sub.50	mq.	13	520,00	€ 6.760,00
Fg.65 part.1368 sub.51	mq.	13	520,00	€ 6.760,00
Fg.65 part.1368 sub.52	mq.	18	520,00	€ 9.360,00
TOTALE		71		€ 36.920,00



5.9.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO UFFICIO

Si tratta di una unità immobiliare i cui lavori non sono stati completati.

Si procederà quindi al calcolo del valore considerando il bene immobile completato per poi detrarre i costi necessari per il suo completamento.

Non disponendo di campioni di confronto si assume come valore unitario del bene completato, il Valore medio OMI della zona per la Tipologia Uffici. Non essendo presente il dato "Ottimo" ma solo quello "Normale", si è proceduto, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, moltiplicando tale valore per il coef.=1,3, ottenendo così un valore unitario di €/mq.1.755,00.

In funzione dello stato di fatto, i lavori di completamento e accessori, sono stati stimati, parametrizzandoli al mq., in €/mq. 526,50.

Avremo quindi che il valore di stima sarà:

Ufficio	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1368 sub.40	mq.	243	1.228,50	€ 298.525,50



VISTA INTERNA UFFICIO

5.9.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO DEPOSITO

Si tratta in parte delle cantine dell'edificio, che se non vengono cedute congiuntamente alle unità abitative vengono accatastate come depositi, e in parte di locali, lasciati al "grezzo", dei quali è verosimile un futuro uso ad ufficio, previo lavori di completamento e relativa pratica edilizia di cambio d'uso.

Per il calcolo del valore dei depositi-cantine si assume come valore unitario il 50% del valore unitario medio delle abitazioni. È infatti uso locale che tale valore sia legato a quello delle abitazioni nella misura proprio del 50%. Il valore quindi sarà: $2.107,00 * 50\% = \text{€}/\text{mq. } 1.053,50$.

Per il calcolo del valore degli altri locali si procede attraverso il metodo del valore di trasformazione e cioè come differenza tra il valore del bene trasformato, in questo caso in ufficio, e i costi per trasformarlo.

Lo stato di fatto di tali locali è simile a quello dell'unità ufficio ancora da terminare, per cui, a seguito delle considerazioni sopra riportate per l'ufficio, si assume come valore unitario attuale, cioè al grezzo, $\text{€}/\text{mq. } 1.228,50$, il quale dovrà però essere ulteriormente diminuito dei costi per spese tecniche e generali legate al cambio d'uso. In questo caso non sono dovuti oneri concessori. I costi per spese tecniche e accessori sono stati stimati, parametrizzandoli al mq., in $\text{€}/\text{mq. } 52,50$.

Avremo quindi che i valori di stima saranno:

Depositi	u.m.	Sup. Cat.	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1368 sub.33	mq.	3	1.053,50	€ 3.160,50
Fg.65 part.1368 sub.34	mq.	6	1.053,50	€ 6.321,00
Fg.65 part.1368 sub.35	mq.	6	1.053,50	€ 6.321,00
Fg.65 part.1368 sub.36	mq.	6	1.053,50	€ 6.321,00
Fg.65 part.1368 sub.37	mq.	176	1.176,00	€ 206.976,00
Fg.65 part.1368 sub.38	mq.	191	1.176,00	€ 224.616,00
Fg.65 part.1368 sub.41	mq.	168	1.176,00	€ 197.568,00
Fg.65 part.1368 sub.43	mq.	7	1.053,50	€ 7.374,50
Fg.65 part.1368 sub.44	mq.	9	1.053,50	€ 9.481,50
Fg.65 part.1368 sub.45	mq.	6	1.053,50	€ 6.321,00
Fg.65 part.1368 sub.46	mq.	6	1.053,50	€ 6.321,00
TOTALE		584		€ 680.781,50



VISTA INTERNA MAGAZZINO SUB 38



5.9.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Si tratta di un solaio al grezzo, per il quale il progetto edilizio prevedeva una sistemazione a verde. Unitariamente con altre zone limitrofe avrebbe costituito un verde di natura comune, non esclusivo.

Per quanto detto, in considerazione dello scopo della stima, il suo Valore di Mercato è nullo.

In Costruzione	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1368 sub.8	mq.	-	-	€ 0,00

5.9.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE : AREA URBANA

Si tratta di un'area, ad uso parcheggio, costituente standard urbanistico. È un'area quindi vincolata a servizio della Lottizzazione che non può essere modificata.

Per quanto detto, in considerazione dello scopo della stima, il suo Valore di Mercato è nullo.

Area Urbana	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1368 sub.39	mq.	50	-	€ 0,00

5.9.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE : CABINA ENEL

Si tratta di un manufatto prefabbricato in cui è stata allocata la nuova cabina di trasformazione ENEL a servizio dei nuovi fabbricati della Lottizzazione. È stato realizzato [redacted] indicazioni della stessa società ENEL a suo uso esclusivo. Accatastato come Opificio, [redacted] costituita una servitù inamovibile a favore dell'ENEL, che può quindi disporre *sine die*.

Per quanto detto, in considerazione dello scopo della stima, il suo Valore di Mercato è nullo.

Cabina ENEL	u.m.	Sup. Cat	€/mq.	Valore
Fg.65 part.1340	-	-	-	€ 0,00

5.9.11 VOLUMETRIA RESIDUA

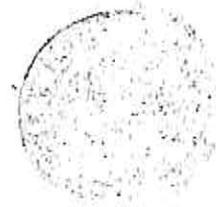
Per il Lotto E2 della Lottizzazione Due Fonti era prevista una Volumetria edificabile di mc. 9.700 fuori terra. L'edificio costruito sviluppa un volume fuori terra di mc. 9.400, rimanendo così una volumetria residua di mc. 300.

La volumetria residua è rimasta di proprietà della Maredil srl, avendo riportato su tutti gli atti di compravendita la clausola che la cubatura non sviluppata sarebbe rimasta di proprietà della venditrice e che ciò veniva accettato senza riserve dalla parte acquirente, che si obbligava a non svilupparla.

A tale volumetria corrisponde una superficie commerciale di mq.100, che moltiplicata per il Valore unitario medio di €2.107,00, stimato in precedenza, corrisponderebbe ad un valore commerciale del bene costruito di €210.700,00. Assunta al 30% l'incidenza dell'area sul valore del bene trasformato (si veda stima del Lotto D1D2D3) avremo il Valore di Mercato che sarà quindi pari a:

VOLUMETRIA RESIDUA	€ 63.210,00
---------------------------	--------------------

Tale volumetria potrà essere venduta per intero o frazionata. Gli acquirenti potenziali potrebbero essere sia quelli che hanno già comprato che quelli che dovranno acquistare le unità abitative.



Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. SARA TALEVI
2005
Ingegnere Civile e Ambiente,
Industria e dell'Informazione

6. STIMA BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MACERATA : LOTTI D1D2D3



6.1 TITOLARITA'

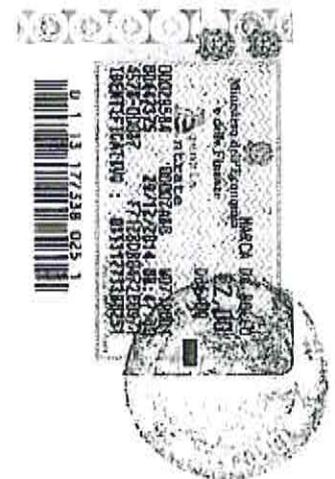
Atto di compravendita a rogito [redatto] in data [redatto]

6.2 DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta del LOTTO D1D2D3 della Lottizzazione " Due Fonti" ancora da edificare. E' ubicato a Macerata , in via De Fonti, in adiacenza al lotto costruito , LOTTO E2, in posizione semicentrale, a circa 100 metri da Corso Cavour, una delle arterie principale della città. La zona è tranquilla e verdeggiante, servita dai mezzi pubblici. Nelle strette vicinanze sono presenti scuole, attrezzature sportive, negozi e locali pubblici di ogni genere.



VISTA AREA DALL'ALTO



6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili ubicati a Macerata, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 65, particelle 1198, 1199, 1200, 1203, 1204, 1365, 1366.

Si allegano gli estratti di mappa (All F).

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dot. In. g. SARA TALEVI
Ingegnaria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Inquinazione

6.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Convenzione tra il Comune di Macerata e i proprietari delle aree per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Due Fonti, denominato pl3, in zona [REDACTED]

Delibera di Giunta Municipale [REDACTED] avente per oggetto: "Completamento lottizzazione Due Fonti, Edificazione Comparto Dignani".

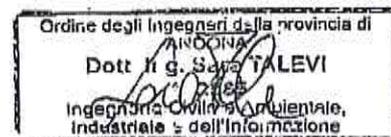
Atto Unilaterale d'obbligo [REDACTED] stipulato in data 28.04.2009, [REDACTED] fascicolo [REDACTED] per l'attuazione delle condizioni previste nella sopra detta Delibera di Giunta Municipale

Accoglimento domanda di Permesso di Costruire, protocollo [REDACTED] 3, del Comune di Macerata.

6.5 IPOTECHE

Si riportano le Ipoteche in ordine di iscrizione:

- Ipoteca Volontaria di [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca consolidata di primo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca consolidata di secondo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca consolidata di terzo grado.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca non consolidata di quarto grado.





6.7.5 DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

- **Consistenza ragguagliata:** coincide con il prezzo unitario;
- **Livello di piano:** Il prezzo marginale può essere quantificato in percentuale del prezzo complessivo ed esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica. Si assume pari al 4%;
- **Orientamento prevalente:** Il prezzo marginale può essere quantificato in percentuale del prezzo complessivo ed esprime l'apprezzamento del mercato per tale caratteristica. Si assume pari al 2%.

6.7.6 CALCOLO

Per non appesantire il corpo della presente perizia di stima le schede di calcolo vengono allegate (ALL H).

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo

Abitazioni (N. prog.)	Piano	Sup. alloggio (mq.)	Sup. balconi (mq.)	Sup. giardino (mq.)	Sup. lastrico (mq.)	Sup. Ragg. (mq.)	Sup. Arrot. (mq.)	€/mq.	Valore
1	terra	72,2	0	42	0	76,40	76	1.898	€ 144.226,00
2	terra	69,5	0	100	0	77,06	77	1.900	€ 146.297,00
3	terra	54,2	0	36	0	57,80	58	1.772	€ 102.774,00
4	terra	65,8	0	26	0	68,40	68	1.877	€ 127.658,00
5	terra	54	0	14	0	55,40	55	1.759	€ 96.726,00
6	terra	73,2	0	112	0	81,30	81	1.764	€ 142.869,00
7	terra	130	0	230	0	145,00	145	1.963	€ 284.700,00
8	primo	69	11,2	0	0	72,36	72	1.973	€ 142.024,00
9	primo	71	10,8	0	0	74,24	74	1.975	€ 146.166,00
10	primo	78,2	15	0	0	82,70	83	1.986	€ 164.805,00
11	primo	85	8	0	0	87,40	87	1.990	€ 173.089,00
12	primo	55	10,8	0	0	58,24	58	1.949	€ 113.030,00
13	primo	73,2	10,8	0	0	76,44	76	1.898	€ 144.226,00
14	primo	134,2	14,8	0	0	138,64	139	1.976	€ 274.670,00
15	secondo	69	11,2	0	0	72,36	72	2.057	€ 148.106,00

16	secondo	71	10,8	0	0	74,24	74	2.057	€ 152.248,00
17	secondo	78,2	15	0	0	82,70	83	2.059	€ 170.887,00
18	secondo	85	8	0	0	87,40	87	2.059	€ 179.171,00
19	secondo	55	10,8	0	0	58,24	58	2.054	€ 119.112,00
20	secondo	73,2	10,8	0	0	76,44	76	1.978	€ 150.308,00
21	secondo	134,2	14,8	0	0	138,64	139	2.020	€ 280.782,00
22	terzo	69	11,2	0	0	72,36	72	2.142	€ 154.188,00
23	terzo	71	10,8	0	0	74,24	74	2.140	€ 158.330,00
24	terzo	78,2	15	0	0	82,70	83	2.132	€ 176.969,00
25	terzo	85	8	0	0	87,40	87	2.129	€ 185.253,00
26	terzo	55	10,8	0	0	58,24	58	2.159	€ 125.194,00
27	terzo	73,2	10,8	0	0	76,44	76	2.058	€ 156.390,00
28	terzo	134,2	14,8	0	0	138,64	139	2.064	€ 286.864,00
29	attico	134,2	80,8	0	0	147,28	147	2.230	€ 327.760,00
30	attico	118	33	0	0	126,30	126	2.256	€ 284.269,00
31	terra	53	0	0	0	53,00	53	1.937	€ 102.675,00
32	terra	84,3	0	50	0	89,30	89	1.878	€ 167.107,00
33	terra	80	0	13	0	81,30	81	1.983	€ 160.663,00
34	terra	84,2	0	44	0	88,60	89	1.786	€ 158.995,00
35	primo	68	10,4	0	0	71,12	71	2.057	€ 146.035,00
36	primo	84	10,8	0	0	87,24	87	1.920	€ 167.007,00
37	primo	79,5	10,8	0	0	82,74	83	2.059	€ 170.887,00
38	primo	81	10,4	0	0	84,12	84	1.914	€ 160.794,00
39	secondo	68	10,4	0	0	71,12	71	2.142	€ 152.117,00
40	secondo	84	10,8	0	0	87,24	87	1.990	€ 173.089,00
41	secondo	79,5	10,8	0	0	82,74	83	2.132	€ 176.969,00

42	secondo	81	10,4	0	0	84,12	84	1.987	€ 166.876,00
43	terzo	68	10,4	0	0	71,12	71	2.228	€ 158.199,00
44	terzo	84	10,8	0	0	87,24	87	2.059	€ 179.171,00
45	terzo	79,5	10,8	0	0	82,74	83	2.205	€ 183.052,00
46	terzo	81	10,4	0	0	84,12	84	2.059	€ 172.958,00
47	quarto	68	10,4	0	64	76,82	77	2.295	€ 176.708,00
48	quarto	84	10,8	0	77,5	93,62	94	2.125	€ 199.751,00
49	quarto	79,5	10,8	0	80,6	89,27	89	2.265	€ 201.560,00
50	quarto	81	10,4	0	62,2	89,73	90	2.127	€ 191.467,00
TOTALE		4019,4	527,6	667	284,3	4242,3	4237	2.035,68	€ 8.625.171,00

6.7.7 VERIFICA

Nel calcolo dei singoli valori si è proceduto, come detto in precedenza, all'eliminazione degli immobili di comparazione che presentavano scostamenti superiore al 10% rispetto al valore medio di calcolo (vedi ALL H).

Il Valore medio di €/mq. 2.035,68, è prossimo al Valore medio OMI di €/mq. 2.025,00, per la Tipologia Abitazioni civili e lo stato conservativo Ottimo, discostandosene di appena un 0,5%.

Ricordiamo che i Valori OMI, come dichiara la stessa Agenzia delle Entrate, non possono sostituire i valori di stima, che invece tengono conto dello specifico contesto e specifiche caratteristiche dei beni, ma possono essere utilizzati come un riferimento o per una verifica di massima dei risultati.

La zona in questione presa dall'Osservatorio è quella semicentrale, Rioni Collevorio, Colleverde, Borgo S. Croce, Montalbano, Due Fonti ecc. è molto estesa con immobili anche molto lontani dal Centro, mentre le nostre abitazioni disterebbero appena un centinaio di metri dal Corso Cavour e, nonostante questa vicinanza al centro cittadino, godrebbero di una certa tranquillità, dovuta al fatto che la via Due Fonti non è molto trafficata.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. Sara TALEVI
 Ingegnere Esperto in Abitativo, Industriale e dell'Inquinazione

6.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO BOX AUTO

Per il calcolo del valore del box auto si assume come valore unitario il 50% del valore unitario medio delle abitazioni. È infatti uso locale che tale valore sia legato a quello delle abitazioni nella misura proprio del 50%. Il valore quindi sarà: $2.035,68 * 50\% = \text{€}/\text{mq. } 1.017,84$.

Si riporta di seguito il calcolo dei valori:

Box (N. prog.)	Piano	Sup. box (mq.)	€/mq.	Valore
1	S.1	18	1017,84	€ 18.321,12
2	S.1	18	1017,84	€ 18.321,12
3	S.1	31	1017,84	€ 31.553,04
4	S.1	28	1017,84	€ 28.499,52
5	S.1	27	1017,84	€ 27.481,68
6	S.1	23	1017,84	€ 23.410,32
7	S.1	26	1017,84	€ 26.463,84
8	S.1	21	1017,84	€ 21.374,64
9	S.1	21	1017,84	€ 21.374,64
10	S.1	20	1017,84	€ 20.356,80
11	S.1	22	1017,84	€ 22.392,48
12	S.1	32	1017,84	€ 32.570,88
13	S.1	29	1017,84	€ 29.517,36
14	S.1	25	1017,84	€ 25.446,00
15	S.1	24	1017,84	€ 24.428,16
16	S.1	22	1017,84	€ 22.392,48
17	S.1	22	1017,84	€ 22.392,48
18	S.1	22	1017,84	€ 22.392,48

45	S.2	24	1017,84	€ 24.428,16
46	S.2	29	1017,84	€ 29.517,36
47	S.2	27	1017,84	€ 27.481,68
48	S.2	22	1017,84	€ 22.392,48
49	S.2	21	1017,84	€ 21.374,64
50	S.2	21	1017,84	€ 21.374,64
51	S.2	39	1017,84	€ 39.695,76
52	S.2	26	1017,84	€ 26.463,84
53	S.2	26	1017,84	€ 26.463,84
54	S.2	18	1017,84	€ 18.321,12
55	S.2	19	1017,84	€ 19.338,96
56	S.2	26	1017,84	€ 26.463,84
57	S.2	28	1017,84	€ 28.499,52
58	S.2	45	1017,84	€ 45.802,80
59	S.1	26	1017,84	€ 26.463,84
60	S.1	26	1017,84	€ 26.463,84
61	S.1	18	1017,84	€ 18.321,12
62	S.1	19	1017,84	€ 19.338,96
63	S.1	26	1017,84	€ 26.463,84
64	S.1	28	1017,84	€ 28.499,52
65	S.1	44	1017,84	€ 44.784,96
TOTALE		1653		€ 1.682.489,52

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. SARA TALEVI
n. 4555
Ingegnere in Ingegneria Ambientale,
Idraulica e dell'Informazione

Riportiamo di seguito la vendita [redacted] il cui valore omogeneizzato è stato calcolato come detto in precedenza.

N	Nome	Sub.	Sup. (mq.)	Data	Prezzo (€)	Val.OMI Stima (€/mq.)	Val.OMI acquisto (€/mq.)	K _{epoca}	Prezzo omogeneizzato (€)
1	[redacted]				23.000,00	975,00	812,50	0,8333	19.166,67

Il prezzo unitario è: $19.166,67:18=1064,81€/mq.$

Come si può constatare il valore unitario utilizzato di €/mq. 1017,84 è un valore prossimo al prezzo pagato [redacted] si può quindi affermare che il valore utilizzato è rispondente al mercato.

6.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE : UNITA' AD USO CANTINE

Per il calcolo del valore delle cantine si assume come valore unitario il 50% del valore unitario medio delle abitazioni. È infatti uso locale che tale valore sia legato a quello delle abitazioni nella misura proprio del 50%. Il valore quindi sarà: $2.035,68*50%=€/mq. 1.017,84.$

Avremo quindi che i valori di stima saranno:

Cantina (N. prog.)	Piano	Sup. Cantina (mq.)	€/mq.	Valore
1	S.1	8	1017,84	€ 8.142,72
2	S.1	7	1017,84	€ 7.124,88
3	S.1	7	1017,84	€ 7.124,88
4	S.2	14	1017,84	€ 14.249,76
5	S.2	7	1017,84	€ 7.124,88
6	S.2	7	1017,84	€ 7.124,88
7	S.2	14	1017,84	€ 14.249,76
8	S.2	12	1017,84	€ 12.214,08
9	S.2	6	1017,84	€ 6.107,04

10	S.1	14	1017,84	€ 14.249,76
11	S.1	12	1017,84	€ 12.214,08
12	S.1	7	1017,84	€ 7.124,88
TOTALE		115		€ 117.051,60

Il Valore del Bene trasformato sarà quindi:

€ 10.424.712,12.

6.10 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE

6.10.1 COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE

Il Costo Tecnico è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costo di costruzione delle abitazioni
- Costo di costruzione dei box auto
- Costo di costruzione delle cantine
- Costo di costruzione delle opere da realizzare a scomputo.

I costi sono stati individuati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, utilizzando informazioni inerenti altri interventi simili recentemente eseguiti nell'ambito in cui è ubicato il progetto di trasformazione e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione (€/mq) nonché intervistando imprenditori locali che stanno operando in zona nello stesso segmento di mercato. (stima parametrica dei costi).

I costi unitari sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro e profitto di impresa del costruttore.

Tenendo conto del fatto che alcune lavorazioni sono già state effettuate e adottando un "capitolato" simile agli alloggi di confronto, si sono assunti i seguenti valori:

• Abitazioni	€/mq. 1.000,00	mq.4237	€ 4.237.000,00
• Box auto	€/mq. 500,00	mq.1653	€ 826.500,00
• Cantine	€/mq. 500,00	mq.115	€ 57.500,00

Per il costo delle opere da realizzare a scomputo si assume il costo già determinato: € 30.024,71

(Tale costo è riportato nell'atto unilaterale d'obbligo ed ha avuto il parere positivo e di congruità dal competente Servizio Lavori Pubblici).

I costi tecnici di trasformazione saranno:	€5.151.024,71
--	---------------

6.10.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

La materia è disciplinata dalla legge 29/01/1977 n.10 "Norme per l'edificabilità dei suoli".

Si distinguono due tipi di oneri:

- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Gli oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione.

A questi oneri vanno aggiunte le monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati.

Sulla base dei calcoli redatti dall'Amministrazione comunale, avendo per gli oneri di urbanizzazione primaria scomputato l'importo delle opere da realizzare direttamente, nonché avendo applicato la riduzione del 10% sulla quota parte afferente il costo di costruzione per il raggiungimento del livello prestazionale di cui al protocollo ITACA, si ha:

• Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 105.000,00
• Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 122.000,00
• Contributo su costo di costruzione	€ 171.000,00
• Monetizzazione per carenza standard	€ 83.216,04

(Tale costo è riportato nell'atto unilaterale d'obbligo).

Gli oneri concessori saranno:	€ 481.216,04
-------------------------------	--------------



6.10.3 ONERI PROFESSIONALI

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc...

Tali costi sono calcolati in percentuale variabile da applicare sul costo di costruzione delle opere edilizie. La variabilità dipende dall'entità dell'intervento (all'aumentare delle dimensioni dell'intervento edilizio diminuisce l'incidenza dei costi fissi) e dalla ripetitività di parte dei progetti.

Per l'intervento edilizio in questione, essendo la fase di progettazione già completata (progetti architettonici, strutturali, VV.F, energetici ecc...), le spese tecniche si assumono pari al 3% dei costi diretti (costi tecnici di trasformazione).

Le spese tecniche saranno:	€ 154.530,74
-----------------------------------	---------------------

6.10.4 SPESE GENERALI

In questa tipologia di spesa rientrano tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione. Generalmente tali costi sono fissi, con andamento costante durante il processo di costruzione.

Si tratta delle spese sostenute dal Promotore, in quanto nel Costo Tecnico di Trasformazione sono già comprese le spese generali legate alla costruzione.

Per l'intervento ipotizzato si assumono pari complessivamente all' 1% dei costi diretti (costi tecnici di trasformazione).

Le spese generali saranno:	€ 51.510,25
-----------------------------------	--------------------

6.10.5 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Sono valutati come costi in % sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno collegati alle vendite.

Saranno a beneficio degli intermediari immobiliari, che in genere chiedono il 3% del prezzo del prodotto.

In questo caso, avendo un ingente portafoglio di immobili da vendere, si può ottenere una tariffe molto più favorevole, che si assume pari all' 1% del valore commerciale.

In genere si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione dei lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla ultimazione dei lavori.

Le spese di commercializzazione saranno:	€ 104.247,12
---	---------------------

6.10.6 ONERI FINANZIARI

Sono calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito. Nel nostro caso sono valutati in %, la cui entità, assunta pari al 5%, è calcolata tenendo conto:

- della normale prassi di finanziamento del settore, che prevede l'accensione di mutui fondiari per un importo complessivo che normalmente non supera il 60%-70% dei costi, con erogazioni a SAL (stati avanzamento lavori), le cui entità saranno maggiori verso i 2/3 dei lavori, dovendo sostenersi spese per lavorazioni più onerose, come le finiture e gli impianti;
- di assumere un saggio i di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione sulla base del principio di ordinarietà. Nel nostro caso si è preso il tasso Euribor a 6 mesi più uno spread, che di norma si può aggirare attorno ad un 2%-3%, portando così il saggio di interesse ad un tasso finito del 3,2%;
- del tempo della trasformazione.

Gli oneri finanziari saranno:

€ 291.914,09

6.10.7 UTILE DEL PROMOTORE

L'utile dell'Imprenditore-Promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto e costituisce il profitto complessivo che si ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare. Viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

Ogni particolare operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di profitto, che dipende da diversi fattori, quali la tipologia e dimensione dell'intervento, il tempo di realizzazione ecc...Questo utile, nel caso che il Promotore sia anche il Costruttore, si aggiunge a quello (già considerato) inerente la costruzione.

L'utile è calcolato in % sui costi totali come sopra riportati.

Per questo intervento si assume una percentuale pari al 15%.

Il Profitto sarà:

€ 935.166,44

6.10.8 DIFFERENZA ATTUALIZZATA FRA IL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E I COSTI DI TRASFORMAZIONE

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore dell'area all'attualità (momento 0 dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione dei lavori.

L'attualizzazione da effettuare costituisce una mera operazione di trasporto di valori nel tempo e andrà operata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata.

Nel nostro caso si adotta il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato dagli effetti inflattivi) dei titoli di stato BTP a 3 anni, pari al 0,85%.

Noti tutti i valori, applicando la formula generale, avremo:

VALORE DI MERCATO DELL'AREA:

€ 3.173.488,96

L'incidenza dell'area sui ricavi è pari al 30%

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Sara TALEVI
Ingegneria Civile, Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

Zone C sono Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati, disciplinati dall'art.31.5 delle NTA.

Il regolamento Urbanistico è consultabile sul sito istituzionale del Comune.

Indici:

• Superficie Territoriale	mq. 7293
• Superficie Fondiaria	mq. 1960
• Verde pubblico	mq. 64
• Parcheggi	mq. 393
• Strade	mq. 268
• Aree da cedere	mq. 4608
• SUL/ST	12%
• SC/SF	30%
• H max Piani	m 3

L'area è divisa in due parti dalla strada di lottizzazione, la particella catastale 316 è destinata alla edificazione, mentre le particelle 299 e 389 saranno cedute all'amministrazione comunale dopo la realizzazione del previsto parcheggio pubblico.

Si rileva una differenza tra la superficie catastale e la superficie di Piano.

7.5 IPOTECHE

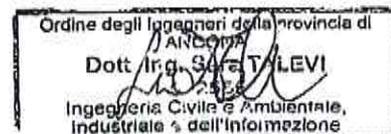
L'area è libera da ipoteche.

7.6 SERVITU'

Servitù di passo, costituita con atto di compravendita

terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio 58 particelle 299 e 389, servitù da esercitarsi su striscia di terreno della larghezza di m.3,00.

Servitù di passo pedonale e carrabile, a favore dei terreni agricoli limitrofi, costituita con atto di compravendita a



Case su due piani fuori terra e uno seminterrato, con portico, giardino e ingresso indipendente. I due piani fuori terra ad abitazione e il piano seminterrato a garage e cantine.

Sulla base degli indici di edificabilità si potrà realizzare una SUL – superficie utile lorda – di mq.875,16, a cui compete una maggiorazione del 10% come incentivo energetico (art.21), portando così la superficie utile lorda realizzabile a mq.962,67.

Con la tipologia adottata si verifica l'indice di copertura.



7.7.2.4 DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE E CALCOLO

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il calcolo viene eseguito secondo quanto riportato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2 – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Si riportano di seguito sinteticamente i criteri di misurazione utilizzati per immobili residenziali:

Tipo Vano	Modalità	%
Vani principali e accessori diretti	Al lordo murature perimetrali	100%
Pertinenze ornamentali: Balconi, terrazzi, portici	Al lordo murature perimetrali	30% fino a 25mq.; 10% oltre i 25mq. Se comunicanti 15% fino a 25mq.; 5% oltre i 25mq. Se non comunicanti
Pertinenza ornamentale: Giardini		10% fino alla superficie dell'unità immobiliare; 2% sull'eccedenza.
Pertinenze accessorie: cantine, box auto e posti auto	Al lordo murature perimetrali	50% se comunicanti; 25% se non comunicanti

La SUL, come definita nelle Norme di Piano (art.15.25), è una superficie al netto delle murature esterne.

Per i nostri calcoli dovremo invece considerare la superficie commerciale, che sarà quindi uguale alla SUL incrementata dell'incidenza delle murature esterne. Per la tipologia adottata, le murature possono incidere mediamente per un 15%, avremo quindi una superficie commerciale da sviluppare di mq.1107.

Considerando anche le superfici accessorie pertinenziali, che possono essere realizzate senza entrare nel calcolo della SUL (art. 15.12), avremo una superficie commerciale così ripartita:

- alloggi	mq.1107,00	
- garage	mq.553,50	(50% SUL progetto)
- portici/logge	mq.218,79	(25% SULmax)
- terrazzi	mq.96,26	(10% SUL progetto)
- giardini	mq.962,67	

Con la seguente superficie ragguagliata:

- alloggi	mq.1107	100%	mq.1107,00
- garage	mq.553,5	50%	mq.276,75
- portici/logge	mq.218,79	30%	mq.65,64
- terrazzi	mq.96,26	30%	mq.28,88
- giardini	mq.962,67	10%	mq.96,27

Con un totale di superficie commerciale ragguagliata: **mq.1574,53**

Le Norme di piano prevedono che in tutte le aree di espansione venga lasciato il 20% delle superfici realizzabili a edilizia convenzionata. Per cui per il nostro calcolo divideremo le superficie in:

- Edilizia Libera	mq.1259,63	(80%)
- Edilizia Convenzionata	mq.314,91	(20%)

Non disponendo di immobili da porre in comparazione assumiamo:

- Edilizia Libera: valore unitario (€/mq) quello medio OMI della zona corrispondente per la tipologia Villini, moltiplicato per 1,3 per portare lo stato conservativo da Normale a Ottimo, non presente nelle quotazioni. Si avrà quindi: $[(2000+2850)/2]*1,3=€/mq\ 3152,50$
- Edilizia Conv.: sentita l'Amministrazione Comunale, non avendo deliberato il prezzo o il criterio per il calcolo, si assume un valore di €/mq 2000,00.

Avremo i seguenti RICAVI:

EDILIZIA LIBERA	mq.1259,63 * €/mq.3152,50=	€3.970.969,70
EDILIZIA CONVENZIONATA	mq.314,91*€/mq 2000,00=	€629.812,80

TOTALE RICAVI = VALORE DEL BENE TRASFORMATO	=	€4.600.782,50
--	----------	----------------------

7.7.2.5 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE**7.7.2.5.1 COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE**

Il Costo Tecnico è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costo di costruzione EDILIZIA LIBERA
- Costo di costruzione EDILIZIA CONVENZIONATA
- Costo di costruzione delle opere da realizzare a scomputo totale o parziale.

I costi sono stati individuati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, utilizzando informazioni inerenti altri interventi similari recentemente eseguiti nell'ambito in cui è ubicato il progetto di trasformazione e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione (€/mq) nonché intervistando imprenditori locali che stanno operando in zona nello stesso segmento di mercato. (stima parametrica dei costi).

I costi unitari sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro e profitto di impresa del costruttore.

Si sono assunti i seguenti valori:

- Edilizia libera	€/mq. 1.200,00	mq.1259,63	€ 1.511.550,72
- Edilizia Conv.	€/mq. 1.100,00	mq.314,91	€ 346.397,04
- Urbanizzazioni	€/mq. 60,00	mq.725	€ 43.500,00

I costi tecnici di trasformazione saranno:

€1.901.447,76

7.7.2.5.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

La materia è disciplinata dalla legge 29.01.1977 n.10 "Norme per l'edificabilità dei suoli".

Si distinguono due tipi di oneri:

- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Gli oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione.

Sulla base delle tariffe comunali vigenti, avendo per gli oneri di urbanizzazione primaria scomputato interamente l'importo delle opere da realizzare direttamente, nonché avendo applicato il contributo sul costo di costruzione alla sola Edilizia Libera, come per legge, si ha:

- Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 0,00
- Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 123.896,40
- Contributo su costo di costruzione	€ 15.540,00

Gli oneri concessori saranno:	€ 139.436,93
--------------------------------------	---------------------

7.7.2.5.3 SPESE TECNICHE E GENERALI

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc...

Tali costi sono calcolati in percentuale variabile da applicare sul costo di costruzione delle opere edilizie. La variabilità dipende dall'entità dell'intervento (all'aumentare delle dimensioni dell'intervento edilizio diminuisce l'incidenza dei costi fissi) e dalla ripetitività di parte dei progetti.

In questa tipologia di spesa rientrano anche tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione. Generalmente tali costi sono fissi, con andamento costante durante il processo di costruzione.

Si tratta delle spese sostenute dal Promotore, in quanto nel Costo Tecnico di Trasformazione sono già comprese le spese generali legate alla costruzione.

Per l'intervento edilizio in questione le spese tecniche e generali si assumono pari al 10% dei costi diretti (costi tecnici di trasformazione).

Le spese tecniche e generali saranno:	€ 190.144,78
--	---------------------

7.7.2.5.4 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Sono valutati come costi in % sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno collegati alle vendite.

Si assumo pari all'1%.

In genere si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione dei lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla ultimazione dei lavori.

Le spese di commercializzazione saranno:	€ 46.007,83
---	--------------------

7.7.2.5.5 ONERI FINANZIARI

Sono calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito.

Nel nostro caso sono valutati in %, la cui entità, assunta pari al 5%, è calcolata tenendo conto:

- della normale prassi di finanziamento del settore, che prevede l'accensione di mutui fondiari per un importo complessivo che normalmente non supera il 60%-70% dei costi, con erogazioni a SAL (stati avanzamento lavori), le cui entità saranno maggiori verso i 2/3 dei lavori, dovendo sostenersi spese per lavorazioni più onerose, come le finiture e gli impianti;
- di assumere un saggio *i* di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione sulla base del principio di ordinarietà. Nel nostro caso si è preso il tasso Euribor a 6 mesi più uno spread, che di norma si può aggirare attorno ad un 2%-3%, portando così il saggio di interesse ad un tasso finito del 3,2%;
- del tempo della trasformazione.

Gli oneri finanziari saranno:	€ 111.551,47
--------------------------------------	---------------------



7.7.2.5.6 UTILE DEL PROMOTORE

L'utile dell'Imprenditore-Promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto e costituisce il profitto complessivo che si ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare. Viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

Ogni particolare operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di profitto, che dipende da diversi fattori, quali la tipologia e dimensione dell'intervento, il tempo di realizzazione ecc...

Questo utile, nel caso che il Promotore sia anche il Costruttore, si aggiunge a quello (già considerato) inerente la costruzione.

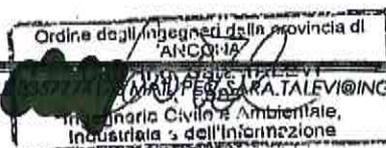
L'utile è calcolato in % sui costi totali come sopra riportati.

Per uesto intervento si assume una percentuale pari al 20%.

Il Profitto sarà:	€ 477.717,75
--------------------------	---------------------

7.7.2.6 DIFFERENZA ATTUALIZZATA FRA IL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E I COSTI DI TRASFORMAZIONE

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore dell'area all'attualità (momento 0 dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione dei lavori.



L'attualizzazione da effettuare costituisce una mera operazione di trasporto di valori nel tempo e andrà operata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata.

Nel nostro caso si adotta il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato dagli effetti inflattivi) dei titoli di stato BTP a 3 anni, pari al 0,85%.

Noti tutti i valori, applicando la formula generale, avremo:

VALORE DI MERCATO DELL'AREA:

€ 1.690.988,23

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ingegnera SARA TALEVI
Ingegnaria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

8. STIMA BENI IMMOBILI A PONTE A BOZZONE –CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) : POSTI AUTO, MAGAZZINI E AREE URBANE

8.1 TITOLARITA'

L'area sulla quale si è costruito, è pervenuta in proprietà

8.2 DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della stima sono situati nel Comune di Castelnuovo Berardenga, in località Ponte a Bozzone, via Fabrizio De Andrè, in una zona di notevole pregio ambientale, a meno di 10 Km dal centro della città di Siena, raggiungibile attraverso la strada chiantigiana "provinciale n. 408 di Montevarchi, servita da mezzi di trasporto pubblico.

La zona è dotata delle necessarie opere di urbanizzazione e ha giacitura pianeggiante.

I beni fanno parte della lottizzazione realizzata dall' [redacted] denominata "Case di Geggiano"

In particolare:

- N.1 posto auto scoperto, insistente sul Lotto 2 della vecchia lottizzazione;
- N.6 posti auto scoperti e n.2 magazzini sul Lotto 1 della vecchia Lottizzazione;
- N.2 frustoli di terreno non edificabile esterni alla vecchia Lottizzazione.

8.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga come segue:

- o N.1 posto auto scoperto, al foglio 58, particella 306, sub.33 (Lotto 2 – vecchia lottizzazione);
- o N.6 posti auto scoperti, al foglio 58, particella 306, subb. 27, 28, 29, 30, 31, 32 (Lotto 1 della vecchia Lottizzazione);
- o N.2 magazzini, al foglio 58, particella 306, subb. 21 e 24 (Lotto 1 della vecchia Lottizzazione).

Beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga come segue:

- o N.2 frustoli di terreno non edificabile, al foglio 58, particelle 330 e 347 (esterni alla vecchia lottizzazione) (ALL I)

Vengono allegate le planimetrie catastali con l'elaborato planimetrico (All J).



8.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

- N.1 posto auto scoperto, al foglio 58, particella 306, sub.33 (Lotto 2 - vecchia lottizzazione).

Convenzione di Lottizzazione tra Comune di Castelnuovo Berardenga [redacted] stipulata con atto [redacted] per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della stessa convenzione, con fine lavori comunicata in data [redacted]

Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, redatto dall'Ing. Andrea Bertelli, consegnato all'Amministrazione Comunale in [redacted]

Cessione opere di urbanizzazione primaria realizzate e relative aree al Comune di Castelnuovo Berardenga con atto a rogito [redacted]

Concessione Edilizia [redacted] successiva variante in corso d'opera di [redacted]

Fine lavori fabbricato Lotto 2 in data 16.11.2004.

Certificato di abitabilità, protocollato in data 08.05.2006, attestata da [redacted]

- N.6 posti auto scoperti, al foglio 58, particella 306, subb. 27, 28, 29, 30, 31, 32 (Lotto 1 della vecchia Lottizzazione);
- N.2 magazzini, al foglio 58, particella 306, subb. 21 e 24 (Lotto 1 della vecchia Lottizzazione).

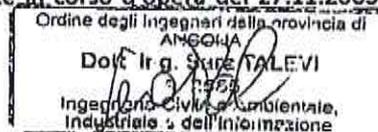
Convenzione di Lottizzazione tra Comune di Castelnuovo Berardenga [redacted] stipulata con atto [redacted] per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della stessa convenzione, con fine lavori comunicata in data [redacted]

Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, redatto da [redacted] consegnato all'Amministrazione Comunale in data [redacted]

Cessione opere di urbanizzazione primaria realizzate e relative aree al Comune di Castelnuovo Berardenga con atto [redacted]

Concessione Edilizia n.19 del 30.05.2002, successiva variante in corso d'opera del 27.11.2003 e DIA del 12.08.2004.

Fine lavori fabbricato Lotto 1 in data 16.11.2004.



Certificato di abitabilità, protocollato in da

- **N.2 frustoli di terreno non edificabile, al foglio 58, particelle 330 e 347 (esterni alla vecchia lottizzazione).**

In riferimento alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.155 del 31.10.2012 e approvato dal Consiglio Comunale, in seduta straordinaria, con delibera n.13 del 24 Marzo 2014, i due frustoli sono a destinazione verde pubblico, Zone F1 (art.31.14) delle NTA del Regolamento urbanistico.

8.5 IPOTECHE

I beni sono liberi da ipoteche.

8.6 VALUTAZIONE : DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE E CALCOLO DEL VALORE

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per quanto concerne le consistenze dei beni oggetto di stime si assumono le superfici catastali.

Valori unitari:

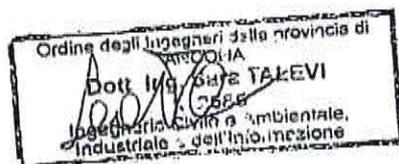
Per i beni al Catasto fabbricati, sono stati assunti per il calcolo, i valori medi delle tabelle OMI di riferimento (ALL L)

In particolare:

- per i posti auto scoperti: €/mq 460,00 (380+540)/2
- Per i magazzini: €/mq 590,00 (490+690)/2

Per i beni al Catasto Terreni è stato assunto per il calcolo il valore di €/mq.10,00.

Valore coincidente con il valore di esproprio praticato dal Comune di Castelnuovo Berardenga per la tipologia: frustoli di terreno, coincidente anche con il prezzo pagato recentemente per frustoli analoghi con destinazione a verde urbano (orti).



Quindi si avranno i seguenti valori di stima:

TIPOLOGIA	u.m.	Sup. Catastale	€/mq.	Valore
Aree				
Fg.58 part.330	mq.	450	10	€ 4.500,00
Fg.58 part.347	mq.	50	10	€ 500,00
Totale				€ 5.000,00
Posti auto scoperti				
Fg.58 part.306 sub.27	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.28	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.29	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.30	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.31	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.32	mq.	12	460	€ 5.520,00
Fg.58 part.306 sub.33	mq.	12	460	€ 5.520,00
Totale				€ 38.640,00
Magazzini				
Fg.58 part.306 sub.21	mq.	27	590	€ 15.930,00
Fg.58 part.306 sub.24	mq.	13	590	€ 7.670,00
Totale				€ 23.600,00
Totale complessivo				€ 67.240,00

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
 Dott. Ing. SARA TALEVI
 Ingegnera Civile e Ambientale,
 Industriale e dell'Informazione

9. STIMA BENI IMMOBILI A PONTE A SINALUNGA (SI) : BOX AUTO, MAGAZZINI

9.1 TITOLARITA'

L'area sulla quale si è ricostruito dopo la demolizione di un vecchio opificio, è pervenuta in proprietà alla Maredil attraverso atto di compravendita

9.2 DESCRIZIONE GENERALE

I beni in stima sono beni residui del complesso immobiliare residenziale realizzato dalla Sinalunga, in via Paganini. L'intero complesso è ubicato in zona centrale all'interno di un tessuto edificato essendo stato costruito dopo la demolizione della vecchia vetreria Rustici. Il complesso è decoroso, ben conservato. La struttura è in cemento armato, le murature esterne in mattone faccia vista alla toscana.

In particolare, i beni in questione, sono costituiti da:

- N.2 box auto nell'autorimessa condominiale;
- N.1 cantina, interna al vano scala del complesso ;



9.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga come segue:

- N.2 box auto, al foglio 63, particella 1272, subb.5 e 107;
- N.1 cantina, al foglio 63, particella 1272, sub. 88.

Vengono allegate le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (ALL K).

9.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui i beni in stima fanno parte è stato realizzato a seguito di un Piano di Recupero dell'ex vetreria Rustici, adottato dal Comune di Sinalunga, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n.457 e della Legge Regionale 5/95 con delibera di Consiglio Comunale in data 22 gennaio 2001 n.6 e approvata con delibera di Consiglio Comunale in data 16 ottobre 2001 n.77.

Il complesso immobiliare di cui i beni in stima fanno parte è stato costruito in forza della concessione edilizia n.99 del 13 novembre 2002 e al permesso di costruire in variante e proroga n.20 in data 26 giugno 2006.

Il Direttore dei Lavori in data 17 ottobre 2006 ha depositato la dichiarazione di fine lavori.

Il Direttore dei Lavori in data 23 ottobre 2006 n.22060 ha depositato l'attestato di abitabilità con la dichiarazione di conformità dello stesso alle norme igieniche sanitarie, come previsto dalla legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005.



9.5 IPOTECHE

Ipoteca volontaria, [redacted]

Ipoteca volontaria, [redacted]

9.6 SERVITU'

A carico del resede condominiale rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al foglio 63, particella 1272, sub. 106, grava servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare rappresentata al catasto fabbricati al foglio 63, particella 1314, subalterni 12, 13, 9, 2, 3.

A favore dell'intero complesso immobiliare realizzato, foglio 63 particella 1272, servitù di passo pedonale e carraio a carico del resede foglio 63, part. 1314, sub.9, al fine di consentire l'accesso dalla via Gramsci.

Come dichiarato in [redacted]

9.7 VALUTAZIONE : DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE E CALCOLO DEL VALORE

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per quanto concerne le consistenze dei beni oggetto di stime si assumono le superfici catastali.

10. RIEPILOGO DEI VALORI

A conclusione della perizia, vista la molteplicità dei beni stimati, si riportano di seguito un riepilogo dei valori sommario ed uno particolareggiato:

PAR.	BENI	VALORE
5	MACERATA LOTTO E 2 (UNITA' IMMOBILIARI)	€ 4.497.878,50
6	MACERATA LOTTO D1D2D3 (AREA)	€ 3.173.488,96
7	CASTELNUOVO BERARDENGA (AREA)	€ 1.690.988,23
8	CASTELNUOVO BERARDENGA (UNITA' IMMOBILIARI)	€ 67.240,00
9	SINALUNGA (UNITA' IMMOBILIARI)	€ 61.885,00
TOTALE		€ 9.491.480,69

