



# CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. <i>270</i>	delib.	OGGETTO: adempimenti finalizzati all' alienazione del compendio immobiliare del "Mercato Arene " di proprietà comunale sito in Via Benito Di Florio e distinto nel N.C.E.U. del Comune di Terracina al Foglio 125 particella 2498. - Atto di indirizzo -.
Data <i>29 OTT. 2014</i>		
N.	prot. gen.	
Data		

L'anno duemila *14* il giorno *VENTINOVE* del mese di *OTTOBRE* alle ore *11,45*

e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

SCISCIONE Gianfranco	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
CERILLI Paolo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
LONGO Ezio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
MARCUZZI Pierpaolo	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
MINUTILLO Fabio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
PERRONI Emilio	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	
TINTARI Roberta	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale *Dott. MARCO RAPONI*

Assume la presidenza **il Sindaco Dott. Nicola Procaccini,** il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

### PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, *29-10-2014*  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, *29.10.2014*  
IL DIRIGENTE  
DIPARTIMENTO FINANZIARIO  
*Dott.ssa Nico Nesti*



L'ASSESSORE AL BILANCIO, FINANZA, TRIBUTI, FONDI FINANZIARI EUROPEI, PATRIMONIO, CONTENZIOSO TRIBUTARIO , PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, SOTTOPONE AD APPROVAZIONE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione di G.C. n. 433 del 20.09.2007 si è provveduto alla presa d'atto della proposta avanzata dalla " LAFRATE srl", avente ad oggetto la riqualificazione urbanistica del Mercato Arene ed il potenziamento del Mercato Marina e, contestualmente, sono state determinate le modifiche ed integrazioni richieste sia in sede di relazione tecnica che in sede di relazione economico-finanziaria, con espressa accettazione da parte del proponente;
- con atto di C.C. n. 103 del 19/09/2011 è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune a norma dell'art. 244 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- l'art. 255, concernente "Acquisizione e gestione dei mezzi finanziari per il risanamento", prevede, al comma 9, che *"ove necessario ai fini del finanziamento della massa passiva ed in deroga a disposizioni vigenti che attribuiscono specifiche destinazioni ai proventi derivanti da alienazione di beni, l'organo straordinario di liquidazione procede alla rilevazione dei beni patrimoniali disponibili non indispensabili per i fini dell'ente, avviando, al contempo, le procedure per l'alienazione di tali beni"*;
- l'art. 258, concernente *"Modalità semplificate di accertamento e liquidazione dei debiti"*, prevede, al comma 2, che *"...(omissis) l'ente locale dissestato è tenuto a mettere a disposizione risorse finanziarie liquide, per un importo che consenta di finanziare, insieme al ricavato del mutuo a carico dello Stato, tutti i debiti di cui ai commi 3 e 4, oltre alle spese della liquidazione"*.
- la Corte dei Conti è intervenuta sul tema, con particolare riferimento al disposto di cui al comma 9 dell'art. 255 TUEL, legittimandone l'impostazione sul solo presupposto del dichiarato dissesto finanziario e consentendo una diversa utilizzazione dei beni laddove sia necessario per il finanziamento della massa passiva (cfr. Sezione Autonomie, n. 14 del 6/05/2013), proprio al fine di garantire adeguati margini di disponibilità per il risanamento dell'ente;
- con deliberazione di G.C. n. 412 del 13/11/2013 risultano dettati indirizzi applicativi in ordine al *"- Project Financing -Riqualificazione urbanistica del Mercato Arene e potenziamento del Mercato Marina"* -;
- con deliberazione di C.C. n. 58/XIV del 09/12/2013 è stato approvato il piano triennale 2013 - 2015 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Patrimonio Comunale, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con le modificazioni nella legge n. 133/2008, e dato contestualmente mandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere all'attivazione delle procedure di valorizzazione e/o dismissione degli immobili appartenenti al patrimonio comunale disponibile, riportati nell'allegato "B" dello stesso atto deliberativo;

N.	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEG.	RENDIT. A	VALORE FISCALE
1	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	12	B/5	6.571,37	965.991,39
2	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	13	C/6	40,28	5.075,29
3	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	14	C/6	34,91	4.398,66
4	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	377	15	C/2	34,24	4.314,24
5	UNIVERSITA' DI CASSINO	VIALE CIRCE	205	488 T		RD 41,41	RA 21,96	4.658,63
6	LOCALE COMMERCIALE	VIA LA NEVE	110	1788	15	C/1	1.691,91	72.481,42
7	MERCATO RIDNALE	VIA BENITO DI FLORIO	125	2498		D/8	24.124,00	1.519.812,00



- con atto di G.C. n. 309 del 25/07/2013 l'Amministrazione comunale ha aderito alla procedura semplificata di liquidazione prevista dall'art. 258 del TUEL;

Dato atto che, per consentire gli adempimenti di competenza del nominato Organo Straordinario di Liquidazione ed assicurare allo stesso organo i necessari mezzi finanziari sottesi al risanamento del Comune dissestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 252 e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha programmato, tra l'altro, l'alienazione dei seguenti tre beni patrimoniali disponibili riportati nel richiamato allegato "B" della deliberazione di C.C. n. 58/2013:

Dato atto altresì che per procedere all'alienazione dei cespiti immobiliari relativi all'Università di Cassino e del Mercato rionale di Via Benito Di Florio la G.C., con proprio atto n. 48 del 05/03/2014, ha demandato al Dirigente del Dipartimento Finanziario di procedere alla richiesta di specifica valutazione estimativa all'Agenzia del Territorio di Latina, mentre per l'immobile con destinazione commerciale sito in Via Madonna della Neve, censito al N.C.E.U. di questo comune al foglio 110 particella 1788 sub 15, si è provveduto alla relativa valutazione immobiliare avvalendosi dei tecnici dipendenti del Settore Patrimonio;

Vista la perizia di valutazione immobiliare redatta dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - del 26/06/2014, trasmessa con nota prot. n. 3828 del 30/09/2014 ed assunta al protocollo in data 30/09/2014 prot. n. 49577/I relativa al compendio immobiliare del "Mercato rionale Arene" sito in Via Benito di Florio distinto nel N.C.E.U. di questo Comune al Foglio 125 particella 2498;

Considerata l'importanza e l'urgenza del presente provvedimento in rapporto alle finalità programmatiche e gestionali dell'Ente;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il D.Lgs 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;
- il Regolamento per l'alienazione e l'acquisizione di beni immobili (esclusi gli immobili di edilizia residenziale) e per l'alienazione di beni mobili del Comune di Terracina, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 7 del 17/01/2012;

Viste le deliberazioni n. 433 del 20.09.2007 e n. 412 del 13/11/2013 avente ad oggetto "*Project Financing - Riqualificazione urbanistica del Mercato Arene e potenziamento del Mercato Marina*" ;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.2000, n.267 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione, dai responsabili dei servizi interessati, inseriti e sottoscritti sul frontespizio dell'atto originale;

Ritenuta la propria competenza e la volontà di determinarsi nel senso indicato, fornendo all'uopo indirizzi per l'attuazione della volontà dell'Amministrazione Comunale;

Con voti unanimi legalmente espressi e per le motivazioni esposte in narrativa,

## DELIBERA

- 1) Di revocare ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241/90 e successive mm. ii., per le motivazioni espresse nella parte motiva del presente atto i sopracitati atti di G.C. n. 433 del 20.09.2007 e n. 412 del 13/11/2013;
- 2) di approvare la perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - del 26/06/2014, trasmessa con nota prot. n. 3828 del 30/09/2014 ed assunta al protocollo in data 30/09/2014 n. 49577/I relativa al compendio immobiliare del



"Mercato rionale Arene" sito in Via Benito Di Florio, distinto nel N.C.E.U. di questo Comune al Foglio 125 particella 2498;

- 3) di demandare al Dirigente del Dipartimento Lavori Pubblici Viabilità, Agricoltura, Patrimonio e Demanio Marittimo, l'attuazione degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione enunciati nella parte motiva del presente affinché predisponga apposito bando di gara di asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale distinto nel N.C.E.U. di questo comune a foglio 125 particella 2498, prendendo a riferimento come valore da porre a base d'asta quello di stima stabilito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Latina - Territorio - nella relazione di stima soprarichiamata e stabilito in € 2.007.000,00 (duemilionesettecento/00);
- 4) di affidare al responsabile del Settore Gare e Contratti la gestione di tutte le procedure di evidenza pubblica finalizzate all'alienazione del bene in esame, ivi compresa l'adozione dei provvedimenti di aggiudicazione definitiva e stipula del relativo contratto di vendita, tenuto presente quanto stabilito nel Regolamento per l'alienazione e l'acquisizione di beni immobili (esclusi gli immobili di edilizia residenziale) e per l'alienazione di beni mobili del Comune di Terracina, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 7 del 17/01/2012.

Indi,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

con voto unanime e separato,

### **DELIBERA**

di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000 e s.m.i., attesa l'esigenza di perfezionare i correlati atti amministrativi di competenza entro breve tempo, per dare sollecita attuazione agli intenti programmatici dell'Amministrazione.



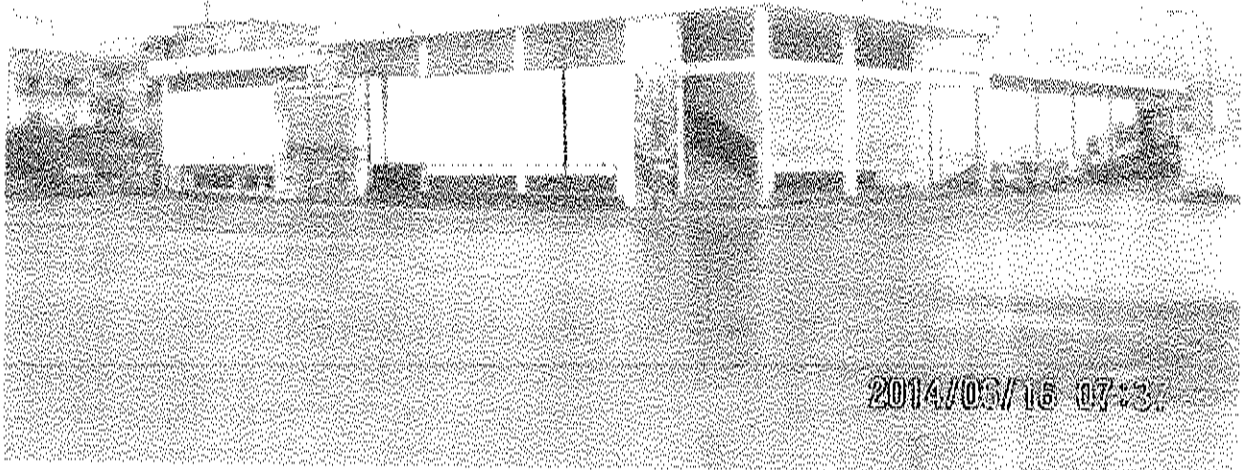


Prot. n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

*oggetto*

**Relazione di stima particolareggiata ( full valuation)  
del valore dell'immobile sito in Via Benito De Florio.  
04019 Terracina (LT).**

**Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio**  
Via E. Filiberto 4, 5 - 04100 Latina tel. 077344481 - up\_latina@agenziaentrato.it



*committente*

**Comune di Terracina - Assessorato Lavori Pubblici  
Piazza Municipio, 1 - 04019 Terracina (LT)**

## RELAZIONE DI STIMA PARTICOLAREGGIATA (FULL VALUATION) DEL VALORE DELL'IMMOBILE SITO IN TERRACINA VIA BENITO DE FLORIO.

### INDICE

PREMESSA.....	2
1- DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 - Notizie di carattere generale.....	4
1.2 - Descrizione e Caratteristiche della zona e dell'area.....	5
1.3 - Caratteristiche costruttive e manutentivo dell'edificio.....	6
1.4 - Identificativi Catastali.....	12
2- DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEL BENE.....	13
2.1 - Destinazione urbanistica.....	13
2.2 - Atti autorizzativi.....	14
2.3 - Zona OMI.....	14
2.4 - Consistenze.....	15
3- PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	15
3.1 - Criteri e metodologie estimative.....	15
3.2 - Scopo della stima.....	17
3.3 - Analisi di mercato e del segmento di riferimento.....	17
4- STIMA IMMOBILE.....	19
4.1 - Metodologia estimativa adottata.....	19
4.2 - Definizione della tempistica dell'operazione.....	22
4.3 - Determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenibile dalla trasformazione (Vm). 23	
4.4 - Il costo tecnico della trasformazione e relativi oneri indiretti.....	31
5.- VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI.....	40
CONCLUSIONI.....	40
ALLEGATI.....	43

**PREMESSA**

Il Comune di Terracina, nell'ambito della Convenzione prot. 1795 del 15/04/2014 stipulata tra Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio e il Comune di Terracina, ha richiesto la stima particolareggiata (*full valuation*) di un immobile, sito in Terracina Via Benito De Florio, attualmente destinato a mercato rionale.

Quest'Ufficio, con nota prot. 1962 del 02/05/2014, ha richiesto al Comune di Terracina la trasmissione di ulteriori informazioni e documentazione propedeutica alla valutazione di cui all'oggetto.

Il Comune di Terracina con nota prot. 26704/U del 15/05/2014, in merito alla predetta richiesta, ha trasmesso la seguente documentazione:

- copia di n. 6 atti di vendita per notar R. Pisapia di Terracina re.Nn. 50718 - 50719 - 50720 - 50721 - 50722 del 03/02/1976 e rep. n. 54599 del 12/09/1979;
- copia di planimetrie e accatastamento;
- visura catastale;
- estratto di mappa;
- planimetria di espropriazione.

Quest'Ufficio, presa visione della documentazione suddetta, con nota prot. n. 3199 del 30/07/2014 informava il Comune di Terracina che essendo pervenuti solo parte degli elementi richiesti necessari al rilascio del parere, non era possibile procedere alla valutazione senza gli elementi mancanti, e quindi era necessario acquisire i dati richiesti.

La scrivente Agenzia preso atto della documentazione ricevuta con successiva nota prot. n.3344 del 12/08/2014 comunicava al Comune di Terracina che per rendere l'elaborato estimale di fatto tecnicamente valido erano ancora necessari ulteriori dati/notizie a completamento di quanto richiesto con la nota prot. 3199 del 30/07/2014.

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio  
Via E. Filiberto 4,5 04100 Latina

Il Comune di Terracina con nota prot. 41613 del 05/08/2014 comunicava a quest'Ufficio notizie in merito:

- 1) alla destinazione d'uso e urbanistica dell'immobile oggetto di stima;
- 2) ad eventuali vincoli di natura paesaggistica;
- 3) ad eventuali pesi e servitù per le aree e l'immobile in esame;
- 4) possibili future utilizzazioni dell'immobile;

L'ipotesi progettuale preliminare si concretizza in un intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione dell'esistente edificio e la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio polifunzionale con destinazione "commerciale, direzionale e residenziale", come desumibile dall'atto di G.C. n. 70 del 24/02/2012.

Il Comune di Terracina con nota prot. 43544 del 20/08/2014 evidenzia che a tutt'oggi in nessuno degli immobili in esame si sono concretizzate le ipotesi progettuali e di utilizzo segnalate, come peraltro già notiziato, né tantomeno avviate le dichiarazioni di pubblico interesse per la presentazione di offerte che avrebbero potuto fornire utili elementi di valutazione tecnico-economici ai fini peritali.

Quest'Ufficio, presa visione di tutta la documentazione pervenuta, ha proceduto alla valutazione, facendo riferimento agli elementi in suo possesso ed a quanto riscontrato al sopralluogo.

Scopo della presente relazione di stima particolareggiata (*full valuation*), è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene di cui sopra.

L'epoca di riferimento è l'attualità.

In data 16/06/2014 è stato eseguito un sopralluogo interno e esterno dell'immobile, da parte di tecnici di quest'Ufficio, alla presenza di personale del Comune di Terracina.

In tale sede si sono svolti:

- gli accertamenti di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile;

Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio  
Via E. Filiberto 4/6 04100 Latina

le indagini di mercato ritenute opportune ai fini di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

## **1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1.1 - Notizie di carattere generale**

Terracina è una cittadina posta nella parte centrale della provincia di Latina, tra i comuni di San Felice Circeo e Sperlonga, lungo l'antico itinerario della Via Appia: è stata una località turistica molto apprezzata sin dall'epoca romana, ed ancora oggi è una delle mete turistiche preferite del litorale pontino.

La sua parte alta è ricca di testimonianze di epoca imperiale e medievale che si fondono a formare un ambiente che culmina nella Piazza del Municipio. Sul Monte S. Angelo si trova la "sostruzione" del Tempio di Giove, da cui si gode il vasto panorama dal promontorio del Circeo a quello di Gaeta e, nella parte sottostante, il Pisco Montano, sperone di roccia fatto tagliare dall'imperatore Traiano per creare un'alternativa al preesistente percorso della Via Appia.

A valle, la città moderna distesa a diretto contatto con il mare che bagna il lungo arenile di spiaggia finissima fiancheggiato dal Lungomare Circeo, con gli alberghi, i campeggi e le zone residenziali.

La destinazione prevalente della zona è residenziale, con diversi insediamenti di tipo commerciale; i trasporti pubblici sono vicini, la dotazione di parcheggi nella zona è normale. I collegamenti viari sono buoni poiché si può facilmente raggiungere la SS 7 Appia e la SS 148 Pontina direzione Napoli e Roma.

La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La posizione nella zona OMI è normale. Le principali infrastrutture sono vicine, i servizi pubblici, i servizi commerciali e il verde pubblico sono vicini. Il livello di urbanizzazione è ottimo, il livello turistico commerciale è medio .



**1.2 - Descrizione e Caratteristiche della zona e dell'area**

L'immobile ricade in zona centrale del territorio, in un contesto urbanizzato, con presenza di immobili a destinazione residenziale, ed è posta a breve distanza dalla Via Badino.

La destinazione prevalente residenziale è quella di immobili del tipo civile, con stati manutentivi normali, con diverse costruzioni che sono state oggetto di interventi di ristrutturazione, pervenendo ad uno stato manutentivo ottimo.

Nella zona in esame sono presenti sia abitazioni destinate ad un uso prevalentemente stanziale, che alcuni immobili destinati ad un uso turistico come seconde case.

Sono presenti numerose attività turistico-ricettive.

L'area è di forma regolare e priva di recinzioni.

### **1.3 – Caratteristiche costruttive e manutentivo dell'edificio**

L'edificio, destinato a mercato rionale (anno di costruzione 1982), è di forma rettangolare, si eleva per un piano fuori terra, compresa la copertura a terrazzo, oltre ad un piano seminterrato.

L'immobile, risulta suddiviso come nel seguito:

- Piano terra, adibito a mercato rionale, dove risultano posizionati n. 28 box per la vendita, servizi igienici, locali per i vigili urbani, con altezza variabile da mt. 3,90 a mt. 4,80.
- Piano seminterrato, adibito a deposito di materiali dove risultano più locali tra loro comunicanti, con altezza variabile tra mt. 2,30 e mt. 2,50

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e manutentive oltre che alle consistenze, si fa riferimento alle informazioni contenute nella documentazione catastale presente agli atti d'ufficio (Dichiarazione di fabbricato Urbano DOCFA prot. n. 307723 del 15/10/2010) unitamente agli elementi rilevati in fase di sopralluogo.

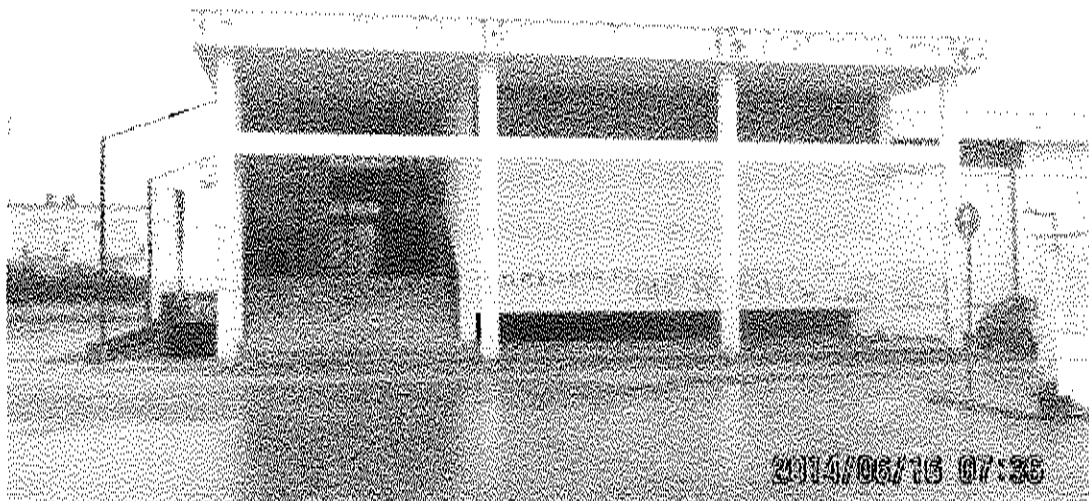
L'immobile, da un esame "a vista", si presenta in condizioni mediocri, con prospetti piani, semplici e lineari, e risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura piana, facciate esterne rifinite ad intonaco civile tinteggiato, infissi esterni in metallo, infissi interni in metallo; gli ambienti interni sono pavimentati prevalentemente in porfido, i pavimenti e rivestimenti dei locali servizi sono in ceramica, quelli relativi agli atrii e alle scale esterne in lastre di marmo.

L'edificio è dotato di impianti tecnologici quali: elettrico, idrico, antincendio, ascensore di collegamento tra i piani.

L'edificio nell'insieme è da considerarsi in stato manutentivo **mediocre**, sono stati riscontrati evidenti fenomeni di umidità nelle pareti perimetrali e nei soffitti, che hanno provocato distacchi di intonaco e sfaldamento delle tinteggiature; in alcuni locali adibiti a servizi igienici risultano divelti i rivestimenti delle pareti.

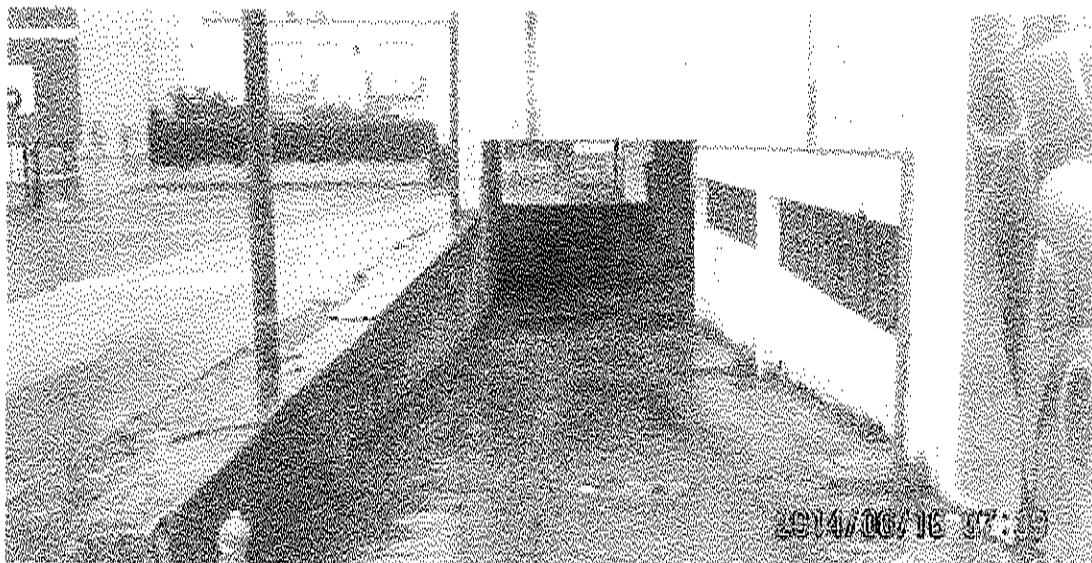
L'accesso principale è su Via Benito De Florio.

Non è noto se allo stato attuale l'immobile è effettivamente utilizzato.

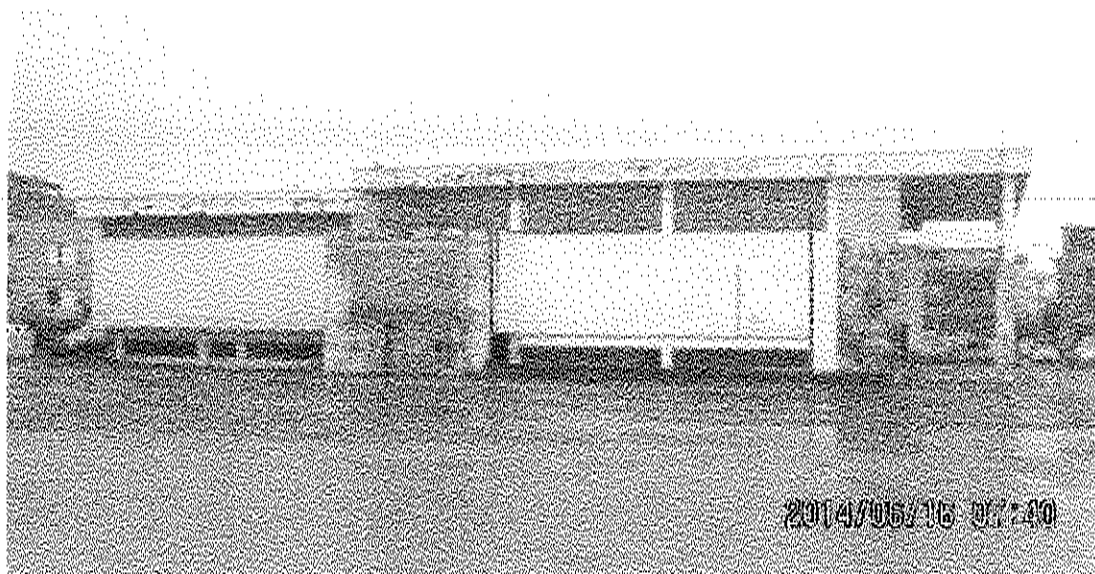


Ingresso principale





Rampa di accesso al seminterrato lato sinistro ingresso principale



Vista laterale



**Rampa di accesso secondaria al seminterrato**

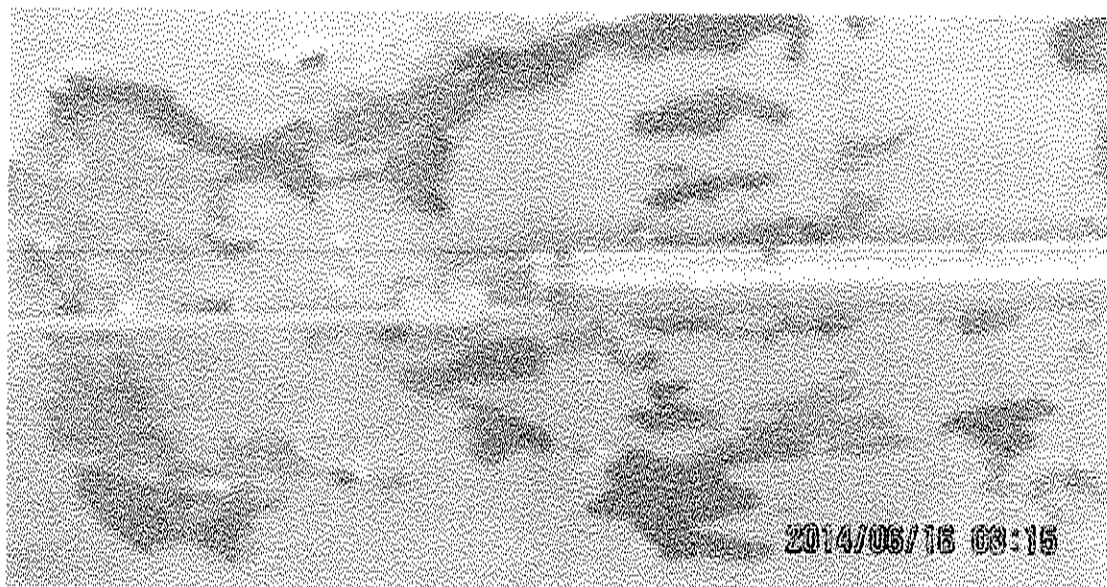


**Locali Interni con evidenti tracce di umidità**

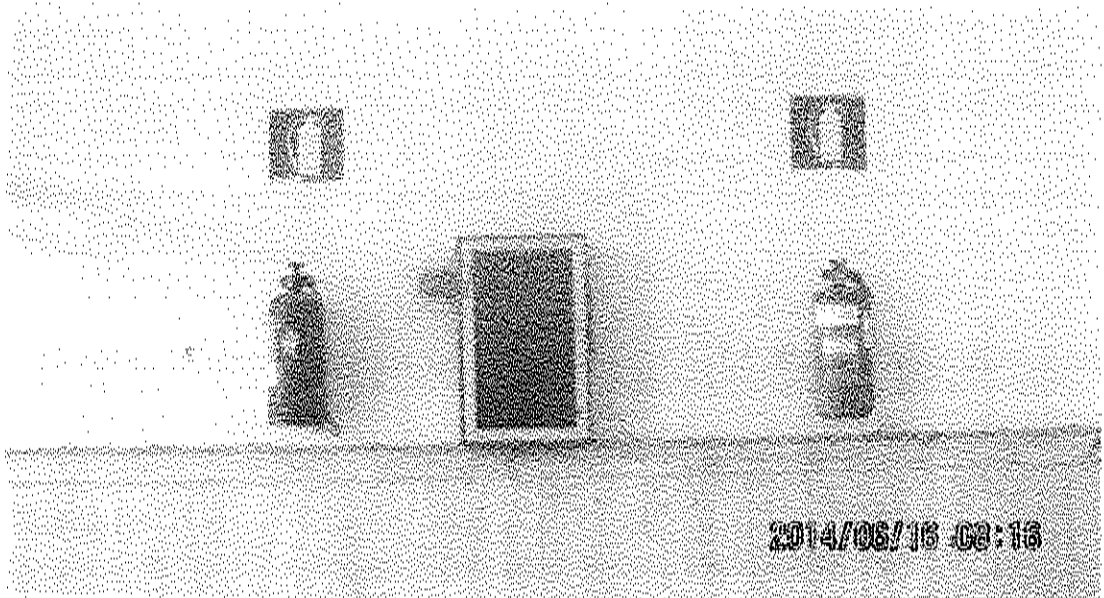
**Direzione Regionale Lazio - Ufficio Provinciale di Latina - Territorio**  
Via E. Filiberto 4,6 04100 Latina



Locali interni con evidenti macchie di umidità alle pareti



Soffitto con evidenti infiltrazioni di acque piovane

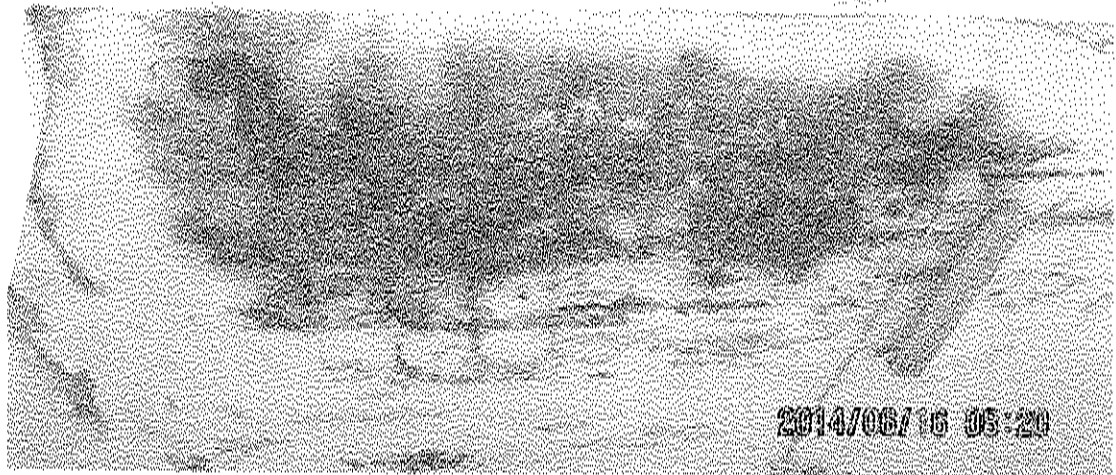


Impianto antincendio privo delle lance



Soffitto con evidenti segni di infiltrazione d'acqua





Evidenti segni di infiltrazione nelle strutture di copertura

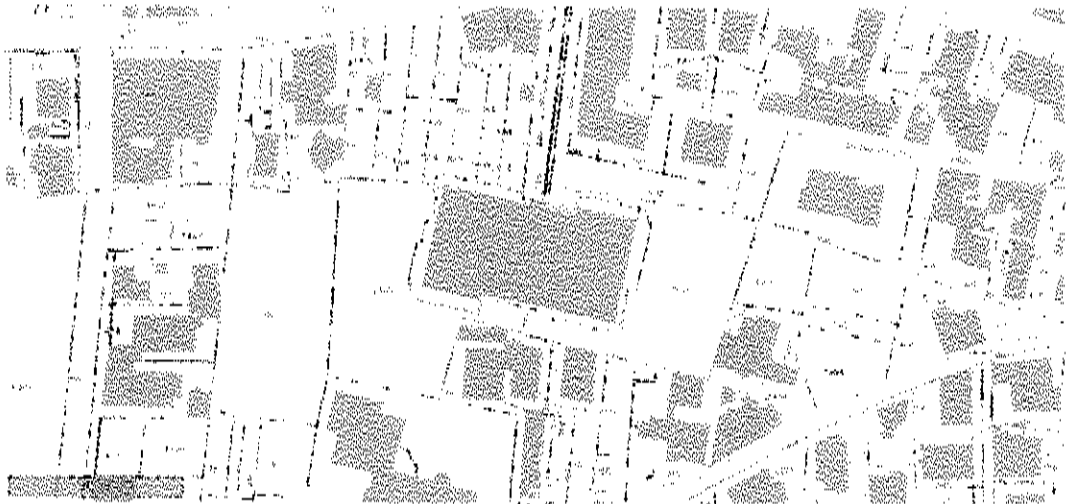
#### **1.4 - Identificativi Catastali**

L'immobile in esame è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina con i seguenti identificativi:

- foglio 125 particella 2498 cat. D/8 R.C. € 24.120,00

intestata a :

Comune di Terracina con sede in Terracina proprietà per 1000/1000.



## **2 - DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEL BENE**

### **2.1 - Destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terracina, del 28/03/2014 allegato alla documentazione ricevuta, si attesta che l'immobile in esame è interessato dalle previsioni urbanistiche, come meglio descritto nel seguito.

- Che l'immobile sito in Comune di Terracina, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 particella 2498, è interessato dalla seguente previsione urbanistica:
  - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO della ZONA "B" approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 429 del 17/11/1983:
  - SOTTOZONA B1
  - SERVIZI DI QUARTIERE (MERCATO)".

Dalla documentazione pervenuta (nota prot. 41613 del 06/06/2014) per l'immobile in Via Benito De Florio *l'ipotesi progettuale preliminare si concretizza in un intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione dell'esistente edificio e la ricostruzione di un nuovo organismo edilizio*

polifunzionale con destinazione "commerciale, direzionale e residenziale, come desumibile dall'atto di G.C. n. 70 del 24/02/2012.

Non sono pervenuti allo scrivente elaborati progettuali relativi a tale ipotesi di intervento.

## 2.2 - Atti autorizzativi

Da quanto riportato dalla comunicazione prot. 26704/U del 15/05/2014 si rileva che il complesso immobiliare destinato a "Mercato Rionale Arene", sito in Via Benito De Florio e distinto in Catasto al foglio 124 particella 2498, è stato oggetto di realizzazione come opera pubblica a seguito di procedura espropriativa per motivi di pubblica utilità attivata intorno all'anno 1975 e, pertanto il Comune dispone come titolo di proprietà solamente dei relativi atti di vendita dei terreni ablati.

## 2.3 - Zona OMI

L'area in esame, secondo l'Osservatorio del mercato Immobiliare di quest'Agenzia ricade in zona "C1 " Fascia: Semicentrale Descrizione: ARENE - BADINO I TRATTO - BORROMINI - OLMATA .- MADONNA DELLA NEVE I TRATTO - PANORAMICA - SAN DOMENICO - ANXUR - VOLSCI - TRAVERSA PANTANELLE per la quale sono riportate le quotazioni per la tipologia abitativa, riferite al 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile), di cui nel seguito.

In tale zona non è riportata alcuna valutazione per la specifica tipologia in esame in ambito OMI.

La posizione nella zona OMI è normale.

Tipologia	Stato	Valori di mercato		Inc. Area %	
		Min €/mq	Max €/mq	Min	Max
Abitazioni civili	O	1650	2400	18	22

## 2.4 - Consistenze

Ai fini della valutazione, in merito alle consistenze da porre alla base della stima, sono state assunte le consistenze dichiarate con la Dichiarazione di Fabbricato urbano DOCFA prot. 307723 del 15/10/2010 come di seguito specificato:

- Mercato rionale mq. 1.719
- Magazzino mq. 1.584
- Marciapiede/rampe mq. 454
- Tettoie mq. 123.

Ai sopralluogo non è stato possibile effettuare verifiche dimensionali.

Agli atti dell'Ufficio non sono disponibili ipotesi progettuali esecutive dalle quali si possano ricavare le consistenze effettive che è possibile realizzare sull'area in esame.

Ai fini valutativi si ipotizza di realizzare un volume fuori terra e entro terra, come riportato nel seguito.

$\text{mq. } 1719 \times \text{mt } 5,35 = \text{mc. } 9.196,65$  (volume fuori terra da realizzare)

$\text{mc. } 9196,65 / \text{mt. } 3,30 = \text{mq. } 2.786,86$  (superficie ragguagliata piano terra)

$\text{mq. } 1.719 \times 0,40 = \text{mq. } 687,60$  (superficie ragguagliata piano seminterrato da realizzare)

per un totale di mq. 3.474,46 in c.t. 3.474,00

## 3 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3.1 - Criteri e metodologie estimative

Il valore di un bene economico non è una caratteristica intrinseca dello stesso ma dipende dalle circostanze dettate dal mercato. Inoltre, la stima di detto valore dipende dalle caratteristiche del bene da prendere in considerazione in virtù della ragione pratica che promuove la stima. In generale, quindi, per uno



stesso bene possono esprimersi contemporaneamente tanti valori ciascuno per una diversa ragione pratica che promuove la stima.

La letteratura individua 5 criteri-aspetti economici cui si riconducono le valutazioni di tipo economico:

- 1) valore di mercato: analisi della domanda e della offerta di beni analoghi;
- 2) valore di costo: somma dei valori di mercato dei fattori necessari per la produzione di un bene economico;
- 3) valore di trasformazione: differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione;
- 4) valore complementare: differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci di complementarità e il valore di mercato di una sola parte del complesso;
- 5) valore di surrogazione: valore di mercato o di costo di un altro bene il quale presenti utilità analoga a quella del bene oggetto di stima.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. In sintesi:

--metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

--metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato dei beni finalizzata alla vendita per pubblico incanto), nonché della circostanza che per i beni in esame risulta consentita la trasformazione giuridica e tecnica in un altro bene collocabile in altre fasce di mercato più appetibili si è dell'avviso di redigere la stima con l'utilizzo della metodologia

indiretta del valore di trasformazione, previa demolizione dell'esistente costruzione di un nuovo organismo.

### **3.2 - Scopo della stima**

Scopo della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un immobile attualmente destinato a mercato rionale, finalizzato alla vendita mediante pubblico incanto da parte dell'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile.

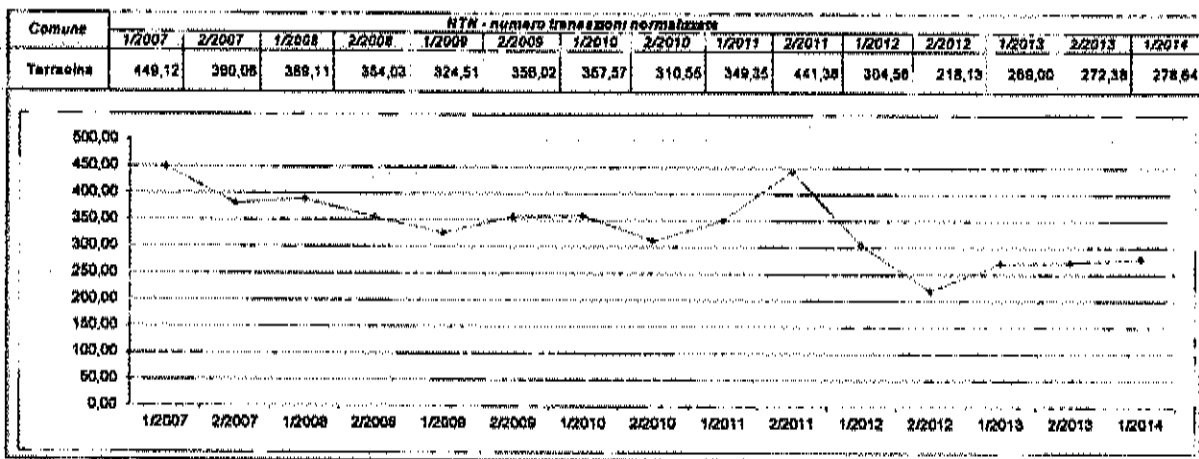
Gli elementi sulla base dei quali viene rilasciato il parere sono quelli trasmessi dal Comune di Terracina, dai dati desunti dalla banca dell'Ufficio, oltre ad informazioni e/o notizie acquisite in sede di sopralluogo.

### **3.3 - Analisi di mercato e del segmento di riferimento**

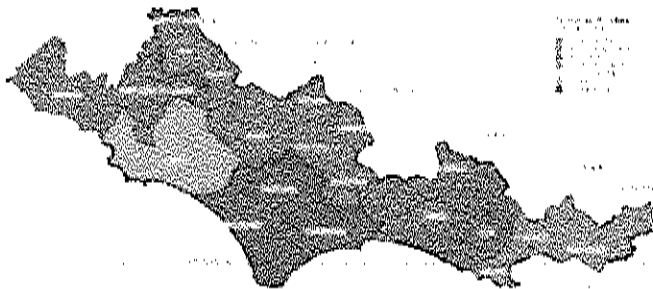
Il mercato immobiliare del Comune di Terracina, dopo un periodo di crescita ha avuto all'attualità una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie: in detto mercato vengono correntemente scambiati immobili dalla tipologia abitativa.

Di contro, il numero delle transazioni effettivamente eseguite che fino al 2011 era stabile, si è ridotto drasticamente nel 2012 con una leggera ripresa solo nel 2013 e nel 1° semestre 2014, come si evince dalla tabella che segue. Il mercato è rimasto attivo solo per alcune tipologie d'immobili di prestigio prevalentemente della tipologia abitativa.

Nell'ambito di questo mercato, non sono stati reperiti atti di compravendita di mercati rionali significativi per una corretta valutazione dell'immobile.



Dalle statistiche provinciali di Latina del mercato Immobiliare residenziale del 2° semestre 2013 (ultimo dato disponibile) si evincono i dati riportati nel seguito, sia per l'intera provincia di Latina che per la macroarea Pianura Pontina, di cui il Comune di Terracina è parte.



AREA PONTINA

Area/Località	NTM 11/06/13	Var % NTM 11/06/12 / 11/06/13	Quota % NTM PONTINA	Quadratura 11/06/12 q/cmq	Var % Quadratura 11/06/12 / 11/06/13	IMI 2012
AREA ALPINOI	167	+57,0%	9,2%	1.035	+1,7%	0,95%
AREA LEPIRE/AUSONI	54	+26,0%	11,0%	351	+1,1%	1,05%
AREA TORDO	49	+1,1%	14,5%	1.032	+7,0%	1,95%
AREA SUD PONTINO	245	+10,0%	13,5%	1.640	+1,0%	0,95%
ISOLE PONTINE	7	+10,0%	0,5%	300	+1,0%	0,13%
LATINA CAROLIUSO	44	+10,0%	14,5%	1.530	+7,0%	1,35%
PIANURA PONTINA	201	+8,4%	15,9%	1.551	+1,0%	1,05%
<b>LATINA</b>	<b>1.810</b>	<b>+32,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.557</b>	<b>+1,1%</b>	<b>1,21%</b>

NTM, quadratura e valore di mercato per le zone della PIANURA PONTINA

Comune	NTM 11/06/13	Var % NTM 11/06/12 / 11/06/13	Quota % NTM PONTINA	Quadratura 11/06/12 q/cmq	Var % Quadratura 11/06/12 / 11/06/13	IMI 2012
PONTINIA	34	3,9%	1,85%	1.122	3,4%	1,04%
SABAUDIA	62	+16,9%	3,37%	2.048	+1,1%	0,99%
SAN FELICE CIRCEO	38	+0,0%	2,05%	2.367	0,1%	0,82%
TERRACINA	168	18,6%	9,15%	2.015	1,3%	1,08%
PIANURA PONTINA	301	4,5%	16,43%	2.000	1,1%	1,01%

#### 4. - STIMA IMMOBILE

##### 4.1 - Metodologia estimativa adottata

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia dell'immobile oggetto di stima, atteso che:

- lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità;
- dalle analisi di mercato eseguite si è riscontrato che non è presente un mercato attivo nel quale vengono scambiati beni simili nella stessa zona;

per la determinazione del più probabile valore sarà utilizzato il procedimento riconducibile al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_m - (K + U_p)$$

**V<sub>T</sub>** : valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

**V<sub>m</sub>**: valore di mercato del prodotto da trasformare;

**K** : costi di trasformazione attuali;

**U<sub>p</sub>** : utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Il valore di trasformazione corrisponde, in altre parole, alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo, costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso il profitto del promotore edilizio, ovvero dell'imprenditore che opera la trasformazione.

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termine di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e d'uscita, pertanto non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione che viene adottata nel procedimento è la seguente:

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

Dove con  $q^n = (1+r)^n$  si indica il montante attuale con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo della normale trasformazione.

L'attualizzazione del secondo termine della suddetta uguaglianza è necessaria in quanto occorre allineare cronologicamente tutto al primo termine V<sub>T</sub>. Infatti, V<sub>m</sub> e (K + U<sub>p</sub>) si verificano al tempo n di fine trasformazione, mentre V<sub>T</sub> è un

elemento economico riferito al tempo 0 della trasformazione (momento della stima). Esplicitata in forma estesa:

$$Vr = VM/q^n - [(Coi + Csc + Cse) + (Oups + Oucc + Op + Sg + Sc) + Oft + Oia + Ofa + Up] / q^n$$

nella quale:

<b>VT</b>	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			Costo totale di trasformazione <b>KT</b>
<b>VM</b>	Valore di mercato del prodotto di trasformazione			
<b>Csc</b>	Costo di trasformazione superfici coperte	Ctt costo tecnico di trasformazione		
<b>Cse</b>	Costo di trasformazione superfici scoperte			
<b>Coi</b>	Costo opere di idoneizzazione			
<b>Oups</b>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Ou oneri di urbanizzazione	Clt costi diretti ed indiretti di trasformazione	
<b>Oucc</b>	Contributi concessori sul costo di costruzione			
<b>Op</b>	Oneri professionali	CG costi di gestione		
<b>Oai</b>	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
<b>Sg</b>	Spese generali			
<b>Sc</b>	Spese di commercializzazione			
<b>Oft</b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
<b>Oia</b>	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito VT			
<b>Ofa</b>	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare in % di VT			
<b>Up</b>	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione (%VT)			

Si evidenzia che alcune voci di costo sono espresse in percentuale del valore incognito VT, di conseguenza l'equazione risolutiva è di fatto una equazione di primo grado nella incognita VT.

Il procedimento consiste dunque nelle seguenti operazioni:

- definizione della tempistica dell'operazione;
- determinazione del valore del bene trasformato;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- determinazione dell'utile del promotore;

- determinazione degli oneri diretti e indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;
- risoluzione equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).

#### 4.2 – Definizione della tempistica dell'operazione

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

- **n1 = fase preliminare;** tempo intercorrente tra l'acquisto dell'immobile da trasformare (attualità) e il tempo necessario per la redazione e l'approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio permesso di costruire; nel caso in esame attesa la dimensione dell'intervento si assume pari a **n1 = 6 mesi**;
- **n2 = fase di costruzione;** è il periodo di tempo intercorrente tra la data di inizio e di fine dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile in esame comprese le sistemazioni esterne e gli allacci. Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI Prezzi Tipologia Edilizia, ultima edizione 2012; nel caso in esame attesa la dimensione dell'intervento si assume pari a **n2 = 18 mesi**;
- **n3 = fase di commercializzazione e vendita;** in genere le attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione (vendita sulla carta), tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine dei lavori di costruzione e quella della vendita, la cui durata

dipende oltre che dalla appetibilità commerciale dell'intervento (struttura residenziale), anche dal trend generale di mercato; nel caso in esame si ipotizza una durata di tale tempo residuo a  $n_3 = 12$  mesi;

La durata totale dell'operazione che ne deriva è la seguente:

$$n = n_1 + n_2 + n_3 = 36 \text{ mesi}$$

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 =$ mesi	6
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	12
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	36

#### 4.3 - Determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenibile dalla trasformazione ( $V_m$ ).

Il più probabile valore di mercato degli immobili ultimati viene determinato con il metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach), tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e della unità immobiliare oggetto di stima: detto metodo si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

Il metodo MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. 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. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

#### 4.3.1 - Il procedimento del MCA

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo o il valore, l'epoca di compravendita o di riferimento, e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (sales summary grid): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ) - relative ai comparables  $C_i$  ( $i = a, \dots, m$ ) e al subject (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al

nomenciatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta (allegato 4), il tutto sulla base di quanto riportato nella tabella descrittiva degli immobili (Allegato 2);

- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (adjustments): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative (allegato 5);
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (sales adjustment grid): è la tabella dei calcoli (allegato 6). In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$  = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima ( $qS_j$ ) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $qC_{ij}$ );

$pm_j (C_i)$  = prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto ( $C_i$ );

$\Delta P_j (C_i)$  = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $PCI$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparables ( $PCI + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima. Di tali prezzi

si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

#### **4.3.2 - Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione. Con riferimento ad unità immobiliari residenziali come quella in esame, si ha:

##### caratteristiche dell'edificio

- C1 - localizzazione di dettaglio;
- C2 - tipologia architettonica;
- C3 - stato manutentivo dell'edificio;

##### caratteristiche dell'unità immobiliare

- C4 - consistenza commerciale ragguagliata;
- C5 - livello di piano;
- C6 - orientamento prevalente;
- C7 - qualità dell'affaccio prevalente;
- C8 - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

La correlazione tra le caratteristiche e i coefficienti è riportata nella tabella Allegato 1.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (Allegato 2).

Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

#### 4.3.3 - Individuazione del set dei comparables - Indagini di mercato

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Per definire il valore del compendio che si ipotizza di realizzare sull'area in esame, in mancanza di dati attendibili per le tipologie commerciali e terziarie, (nonché di dati sulle loro specifiche consistenze) si assimila il valore di tutti i cespiti a quello della tipologia abitativa.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona OMI di quello in esame, relativi ad unità immobiliari libere con destinazione "Abitazioni civili", in stato manutentivo ottimo, assimilabili a quelle oggetto di stima, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita;

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

Comparable	Zona OMI/Indirizzo	Fonte	Descrizione	Epoca
<i>Ca</i>	CI - Via Olmata	Atto di compravendita	Notaio Coppola rep. 63997/32403	1 sem 2012
<i>Cb</i>	CI - Via Olmata	Atto di compravendita	Notaio Coppola rep. 63998/32404	1 sem. 2012
<i>Cc</i>	CI - Via Olmata	Atto di compravendita	Notaio Coppola rep. 64101/32459	1 sem. 2012
<i>Cd</i>	CI - Via Olmata	Atto di compravendita	Notaio Coppola rep. 64378/32650	2 sem. 2012
<i>Ce</i>	CI - Viale Europa	Atto di compravendita	Notaio Fucillo rep. 7981/4010	2 sem. 2012
<i>Cf</i>	CI - Via Friuli venezia G:	Atto di compravendita	Notaio Coppola rep. 68743/35461	1 sem. 2014
<i>Cg</i>	CI - Viale Europa	Atto di compravendita	Notaio Fucillo rep. 8735/4556	1 sem. 2014
<i>Ch</i>	CI - Via badino	Atto di compravendita	Notaio Nastri rep. 12178/7319	1 sem. 2014

Nella tabella dell'Allegato 2 per ciascun comparables sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

#### **4.3.4 - Indicatori di mercato**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame.

In secondo luogo si ricavano le quotazioni di mercato, delle tipologie edilizie prevalenti presenti in zona, e in particolare quelle relative al segmento residenziale.

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparables, con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

#### **4.3.5 - Test di ammissibilità**

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche diverse a quelle della stima e localizzazioni in zone urbane omogenee. Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI per lo stato ottimo.

Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente ke dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca

della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima [attualità] e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparables);

- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati nelle stesse zone da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente  $k_1$  di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, P'Ci il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

I comparables i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 3 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti. Da essa si evince che di 8 comparables componenti il set originario 5 hanno oltrepassato il test di ammissibilità.

#### **4.3.6 - Determinazione del valore di mercato - Tabelle di comparazione**

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- allegato 4: Tabella dei dati;
- allegato 5: Tabella dei prezzi marginali;
- allegato 6: Tabella di valutazione.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

#### 4.3.7 - Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale, ritenuta accettabile per una stima particolareggiata quale quella richiesta, per più del 10%. I comparables che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata (Cf).

Dalla elaborazione della metodologia MCA eseguita è scaturito, in relazione alla consistenza di mq. 3.474, un valore complessivo del subject di riferimento pari a € 8.010.979,49 che si assume in cifra tonda pari a € 8.011.000,00 equivalente ad un costo unitario a metro quadrato di superficie abitativa in cifra tonda pari a circa € 2.300,00.

Detto valore unitario è in linea di massima con le quotazioni O.M.I. delle Abitazioni Civili in stato manutentivo ottimo riferite al 1° semestre 2014 (vedi paragrafo 2.3).

In relazione a quanto sopra il valore complessivo associabile all'intervento edificatorio ipotizzato è pari in cifra tonda a **€ 8.011.000,00**

Il valore di mercato così individuato è temporaneamente collocato alla fine della operazione, ovvero dopo l'ultimazione della costruzione e del periodo residuo necessario alla promozione commerciale e alla vendita, nell'ipotesi di costanza dei valori immobiliari nel periodo in cui si sviluppa lo scenario ipotizzato.

#### **4.4 – Il costo tecnico della trasformazione e relativi oneri indiretti**

I costi tecnici unitari di costruzione sono stati dedotti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2012) e da elementi desunti dal mercato edilizio locale mediante indagini dirette; i costi unitari sono riferiti alle superfici lorde misurate ai fili esterni dei fabbricati.

Si riporta nel seguito la determinazione dei costi unitari di costruzione della tipologia di unità immobiliare esaminata.

##### **4.4.1 - Costo costruzione unità immobiliare a destinazione residenziale**

Per definire il Costo Tecnico di costruzione dell'immobile a destinazione residenziale ipotizzato, oggetto di trasformazione edilizia, in funzione delle rispettive caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso, sono state consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione "DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2012" – Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – Edificio residenziale pluripiano – riferimento anno 2011), stante il breve intervallo di tempo intercorso con l'epoca della stima (attualità) la variazione ISTAT del costo di costruzione aggiornata ad Aprile 2014, ultimo dato disponibile, è stata del + 1,90%.

Da tali analisi, riguardo alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, è emerso un costo unitario tecnico di costruzione pari a **1.004 €/mq**, comprendente sia la parte edile generale sia la componente tecnica degli impianti e le sistemazioni esterne.

Il costo unitario è stato opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto ambientale, dell'epoca di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.



COSTO DI COSTRUZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA IPOTIZZATA (UNITA' A DESTINAZIONE RESIDENZIALE)													
Tipologia	Fonte	Oggetto	Caratteristica dell'opera di riferimento			Coefficienti di omogeneizzazione							
			Luogo	Data	S.l.p. (mq)	Tempi	Costo Unitario rilevato (€/mq) (a)	Variazione ISTAT % 12/2011 - 04/2014 (b)	Ubicazione contesto (c)	Tipologia Costruttiva (d)	Consistenza (e)	Coefficiente finale (f) = c x d x e	Costo unitario Omogeneizzato (€/mq) (a x b x f)
Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	V.P.R.O.	Edificio residenziale plurifamiliare	Nord Italia normale accessibilità al cantiere, terreno pianeggiante	2012	5.566,00	20 mesi	1.216,00	+ 1,9	0,90	0,90	1,00	0,81	1.003,67
<b>Costo medio ponderato in C.T.</b>											<b>€ 1.004,00</b>		

Tale costo si ritiene comprensivo di un'aliquota dovuta alle sistemazioni esterne, che si considerano di tipologia e caratteristiche ordinarie.

Il costo tecnico di costruzione dell'opera da stimare si determina moltiplicando il prezzo unitario per le quantità dell'opera da stimare, relative all'unità di misura scelta.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati desunti dalla tariffe parametriche applicate dal Comune di Terracina (Delibera C.C. N. 237 del 21/05/2009) che prevede nella zona di P.R.G. " B" per le nuove costruzioni un costo parametrico secondo gli indici ISTAT riferiti a Dicembre 2008 pari a €/mc 13,85 equivalente a €/mq 45,70 di S.L.P.

Gli oneri sul costo di costruzione (non disponendo di elaborati progettuali utili per il calcolo del costo di costruzione), sono stati desunti dalla tariffe parametriche applicate dal Comune di Terracina (Delibera C.C. N. 492 del 18/10/2011) che prevede per le nuove costruzioni di edifici residenziali un

costo base di costruzione pari a €/mq 527,40 sul quale calcolare la pertinente quota di contributo a decorrere da 01/01/2011. Nel caso in esame si assume pari al 9% del costo base di costruzione suddetto, equivalente in cifra tonda a €/mq 47,00

Gli oneri professionali per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate si assumono pari al 7%.

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari al 2% dei costi diretti in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali.

Le spese o costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari e/o altri operatori di mercato si assumono al 1% del prezzo del prodotto finito. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alla vendita in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati alla ultimazione dei lavori.

#### Costi di demolizione totale dei fabbricati.

I costi necessari alla demolizione del fabbricato si quantificano come nel seguito riportato

Dalla Tariffa Regione Lazio al capitolo "A 3.01.1"- **demolizione totale di fabbricati**, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per ultimo demolito sarà

preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno mc € 14,46.

#### Calcolo totale dei costi di demolizione

Si ritiene di considerare il volume da demolire coincidente con quello vuoto per pieno riportato per la quantificazione delle volumetrie presenti nell'area.

Il costo totale della demolizione (con trasporto in discarica senza gli oneri di discarica) si assume pari a:

14,46 €/mc x 12.309 mc = 177.988,14 €.

#### Oneri di smaltimento in discariche autorizzate

Dalla Tariffa Regione Lazio al capitolo A 3.03.7 - **Compenso alle discariche autorizzate** o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti: rifiuti inerti non recuperabili ton € 11,00.

In un rapporto del luglio 2010 del Consiglio Nazionale delle Ricerche (ITC) e della Direzione Regionale Abruzzo del Corpo dei Vigili del Fuoco viene indicato il peso specifico medio del materiale derivante da demolizioni pari ad un valore di 1.645 kg/mc.

Per il calcolo dei volumi si ritiene di considerare il volume da smaltire con rapporto macerie a terra/volume vuoto per pieno stimato pari a 0,25.

Per la quantificazione dei costi relativi al volume in tonnellate di materiale trasportato derivante da demolizione totale si è proceduto al calcolo seguente:

12.309 mc (vuoto per pieno) x 0,25 mc/mc (coefficiente di ragguglio macerie a terra/volume vuoto per pieno) x 1,645 ton/mc x 11,00 €/ton = 55.628,84€

Sommando le relative voci costi su indicate abbiamo un ipotesi di costi per demolizione e smaltimento pari a:

(177.988,14 € + 55.628,84 €)=233.616,98 che si assume in c.t. pari a **233.600 €**

Tenuto conto della trasformazione edilizia ipotizzata e delle consistenze realizzabili avremo:

VALORI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEI COSTI DI COSTRUZIONE				
COSTI TECNICO DI COSTRUZIONE		Prezzo Unitario Euro/mq	Quantità mq	Costo Euro
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	0	0	€ 233.600
	Costo di costruzione Superfici Coperte Ccc	1.004	mq 3.474	€ 3.487.896
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cce	0	mq 0	€ -
Costo tecnico di costruzione [Coi+Ccc+Cce]				€ 3.721.496
ONERI DI URBANIZZAZIONE		Prezzo Unitario Euro/mq	Quantità mq	Costo Euro
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oux	45,7	mq 3.474	€ 158.762
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc	47	552	€ 25.944
Oneri di urbanizzazione [Oux]				€ 184.706
COSTI DI GESTIONE		Tasso o aliquota	Quantità Euro	Costo Euro
Onorari professionali Cp = 0,7% x (Cco+Ccc)		7	€ 3.487.896	€ 244.153
Spese generali e amministrazione So = 2% x (Ccc+Cce+Oux)		2	€ 3.672.602	€ 73.452
Spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		1	-	€ -
Costi di Gestione [Cp+So+Sc]				€ 317.605

#### 4.4.2 - Costo oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso in prestito la formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

$q = 1+r$  (montante);

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

$d$  = percentuale di indebitamento;

$q^n$  = coefficiente di attualizzazione del montante;

$r$  = tasso di interesse sul debito;

$n$  = tempo di maturazione dei fattori economici.

Ipotizzando il ricorso al credito per il 50% e al capitale proprio per il restante 50%, gli oneri finanziari vengono determinati applicando un saggio di interesse pari all'Eurirs incrementato dello spread e delle spese.

Si rileva che l'Eurirs a 5 anni è pari al 0,50% e lo spread applicato dagli istituti bancari va dal 1,5 al 2,5%.

Pertanto si adotta un tasso medio del 2,5%.

Si riporta in forma tabellare, l'esito dei calcoli:

ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi Euro	Quota costi	Quota debito	Oneri finanziari
Sul costo tecnico di costruzione	$OF_1 = 30\% C_{TC} [(1+r)^n - 1]$	2,5%	24	€ 3.721.496	30%	50%	€ 28.260
	$OF_2 = 70\% C_{TC} [(1+r)^n - 1]$	2,5%	12	€ 3.721.496	70%	50%	€ 32.563
Sugli oneri di urbanizzazione	$OF_3 = O_u \times d [(1+r)^n - 1]$	2,5%	18	€ 184.706	100%	50%	€ 3.485
Sui costi di gestione	$OF_4 = 30\% C_G \times d [(1+r)^n - 1]$	2,5%	24	€ 317.605	30%	50%	€ 2.412
	$OF_5 = 70\% C_G \times d [(1+r)^n - 1]$	2,5%	12	€ 317.605	70%	50%	€ 2.779
ONERI FINANZIARI ( $O_t = O_{tA} + O_{tC}$ )							€ 69.499

#### 4.4.3 - Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto pari alla percentuale di profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato alla vendita del prodotto edilizio finito, al tempo  $n$ .

Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione, legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale);
- andamento locale del mercato (riduzione del volume delle vendite);
- tipologia di operazione immobiliare (localizzazione favorita, destinazione d'uso ordinaria, pluralità di immobili da collocare sul mercato);

si ritiene possa essere valuta pari al 15%

UTILE DEL PROMOTORE		Valore Euro	aliquota p%	Utile Euro
Utile sul valore di mercato del prodotto edificio ottenibile dalla trasformazione Vm	$U_p = p \cdot V_m$	€ 8.010.979	15%	€ 1.201.647

#### 4.4.4 - Oneri relativi al capitale "area" espressi in percentuale sul valore incognito.

Gli oneri di trasferimento dell'immobile (contestuali alla stipula) nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro, con aliquota del 8% + 2% ipotecaria + 1% catastale = 11% e che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino al 2% del valore di trasformazione, si determinano come:

$$Oia = 13,00\% V_T$$

Gli oneri finanziari sulla quota debito (d) del valore dell'area e dei relativi oneri di trasferimento, si determinano sulla base del saggio già calcolato in precedenza (2,50%) come:

$$Ofa = (V_T + Oia) \times d \times [(1+r)^n - 1] = (1 + 13\%) \times 50\% \times (1,025^3 - 1) \times V_T = 9,02\% V_T.$$

ONERI RELATIVI AL CAPITALE AREA					
Oneri di trasferimento area $O_A$	13% VT				
Oneri finanziari sulla quota di debito riferibile all'area ed agli oneri connessi $O_{FA}$					
$O_{FA} = (VT + O_A) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	d	$O_A$	r	n (anni)	$O_{FA}$
	50,0%	13,0%	2,5%	3	9,02%

#### 4.4.5 - Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi e i costi, compresi gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione alla quale si sono assunti concentrati i ricavi delle vendite; vanno assoggettati anche gli oneri finanziari gravanti sul fattore area a decorrere dalla data di acquisto e della corresponsione del prezzo e dei costi accessori tipici, data che si considera coincidente con quella di riferimento della stima (attualità). Poiché tutte le componenti del rischio sono state inglobate nella voce relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare sarà pertanto pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotta perciò il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di stato a 5 anni (1,1% - BTP a 5 anni asta del 28/08/2014):

posto  $r = 1,1\%$  e  $q = 1+r$ , il coefficiente di sconto  $f$  è dato da:  $f = 1/q^n$  con  $n$  espresso in anni.

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

ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE					
Dettaglio voci	Valore alla erogazione	r	mesi	$(1+r)^n$	Valore attualizzato
Valore di incremento del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_m$	€ 8.010.979,49	1,10%	36	96,771%	€ 7.752.305
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $[V_m/q^n]$					€ 7.752.305
Costo tecnico di costruzione $C_{TC}=C_{CT}+C_{CS}$	€ 3.721.496,00	1,10%	36	96,771%	€ 3.601.329
Oneri di urbanizzazione $O_u$	€ 184.706,00	1,10%	36	96,771%	€ 178.742
Costi di gestione $C_G=C_e+S_o+S_c$	€ 317.604,76	1,10%	36	96,771%	€ 307.349
Oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione	€ 69.499,00	1,10%	36	96,771%	€ 67.253
Utile del proiettore $U_p$	€ 1.201.646,92	1,10%	36	96,771%	€ 1.162.846
Costo di trasformazione attualizzato $[C_{TC}+(C_{CT}+O_u) \cdot N_c + S_o + O_e + O_f + U_p] / q^n$					€ 5.317.521

Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area $O_{IA}$ (in % su VT)	12%	1,10%	36	96,771%	12,58% x $V_1$
Oneri finanziari relativi al capitale area $O_{FA}$	9,00%	1,10%	36	96,771%	8,75% x $V_1$
Oneri sul capitale area attualizzati $[O_{IA}+O_{FA}] \cdot V_1 \cdot a / (1+q)^n$					21,31% x $V_1$

Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione				
Valore di mercato	$V_{11}/q^n$	$(C_{TC}+O_u+S_o+S_c+O_e+O_f+U_p)/q^n$	$a/q^n$	Valore $V_1$
$V_1 = ((V_m/q^n) - ((C_{TC}+O_u+S_o+S_c+O_e+O_f+U_p)/q^n)) / (1+a/q^n)$	€ 7.752.305	€ 5.317.521	21,31%	€ 2.007.076
			In CT	€ 2.007.000

#### 4.4.6 - Valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione

Per quanto sopra esposto si evince che il probabile valore di mercato per l'intero del bene in esame trasformato all'attualità, determinato con il metodo estimativo del valore di trasformazione è pari in cifra tonda a € **2.007.000,00**.



## 5. - VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

Per quanto sopra il valore complessivo degli immobili in oggetto per l'intero comprensivo delle aree di sedime e pertinenziali è pari in cifra tonda a € **2.007.000,00.**

### CONCLUSIONI

Premesso che:

- la presente valutazione è stata svolta nell'ambito della Convenzione con il Comune di Terracina prot. n. 1795 del 15/04/2014;
- lo scopo della presente stima particolareggiata (*full valuation*) è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili in argomento, finalizzata alla vendita per pubblico incanto;
- l'oggetto della stima è un immobile attualmente adibito a mercato rionale sito in Terracina Via Benito De Florio;
- la valutazione tiene conto della possibile riconversione in struttura a destinazione residenziale;
- il mercato immobiliare del Comune di Terracina, costituito prevalentemente dalla tipologia abitativa, dopo un periodo di crescita, ha avuto all'attualità una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie;
- di contro, il numero delle transazioni effettivamente eseguite che fino al 2011 era stabile, si è ridotto drasticamente nel 2012 con una leggera ripresa solo nel 2013 e nel 1° semestre 2014,;
- il mercato è rimasto attivo solo per alcune tipologie d'immobili di prestigio prevalentemente della tipologia abitativa;
- nello specifico si è riscontrato che non è presente un mercato relativo alla tipologia di immobile oggetto di stima;
- anche per le aree edificabili, non è stata riscontrata la presenza di un attivo mercato immobiliare, né sono stati ritrovati atti aventi a oggetto tali tipologie di terreni nella stessa zona;

- non è stato possibile ritrovare dati di riferimento che consentano di dedurre il valore dell'immobile in esame per comparazione diretta con altri immobili di analoga destinazione ma esistono tuttavia dei dati di mercato relativi ad immobili abitativi, per i quali è possibile quantificarne i costi/oneri di realizzazione;
  - per la valutazione del cespiti è stato considerato l'aspetto economico del valore di trasformazione, determinato analiticamente sottraendo al valore di mercato del bene trasformato i costi/oneri necessari alla trasformazione ;
  - il valore di mercato del bene trasformati è stato determinato adottando il metodo estimativo comparativo MCA, individuato attraverso opportune atti di compravendita;
  - i costi necessari alla trasformazione sono stati determinati sulla base dei valori unitari ottenuti dalla pubblicazione "DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie anno 2012", comprensivi delle percentuali relative ai costi di gestione ed all'utile del promotore;
  - il valore finale dell'immobile (nell'ipotesi di una sua possibile trasformazione) è stato determinato in € 2.007.000,00;
  - nell'analisi economica si è tenuto conto dei tempi di realizzazione dell'intervento edilizio e dell'attualizzazione dei valori dei beni trasformati;
- Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni, all'attualità è pari in cifra tonda a **€ 2.007.000 (Euro due milioni settemila) .**

La presente stima è stata redatta nel presupposto che gli immobili, siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che i beni rispettano tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale e che dal sopralluogo e dagli atti visionati non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

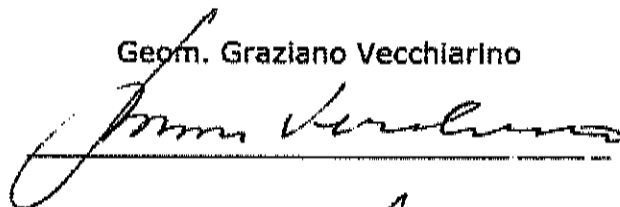
La presente stima particolareggiata (*full valuation*) di € 2.007.000 deve essere utilizzata esclusivamente nell'ambito dell'attività indicata in premessa. E' vietato ogni altro uso.

E' opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato dei beni immobiliari è di natura probabilistica, intendendo con ciò dire che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsiasi previsione.

Latina, 26/09/2014

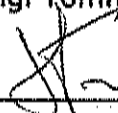
Il Tecnico

Geom. Graziano Vecchiarino



Il Responsabile Tecnico

Ing. Pierluigi Tommasi Mavar



Il Capo Ufficio

Ing. Gabriele Prane

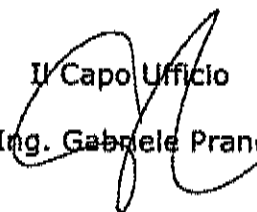


Tabella caratteristiche/coefficienti

CARATTERISTICHE				COEFFICIENTI $K_{ij}$			
elemento	sigla	nome	numerazione	simbologia	significato	unità di misura	valore
edificio	$C_1$	localizzazione di dettaglio	degradata normale avanzata economica civile signorile	$K_{C_1} \times P_C$	la percentuale (ovvero la funzione) fissa la variazione di prezzo dovuta al posizionamento del comparabile allo del subject in una sottoclasse CIVIL particolarmente degradata o avanzata	in % del prezzo	10,0%
	$C_2$	tipologia architettonica	economica civile signorile	$K_{C_2} \times P_C$	la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per passare da un edificio di tipo economico ad uno di tipo civile, ovvero da uno di tipo civile ad uno di tipo signorile	%	5,0%
	$C_3$	stato manutentivo edificio	scadente normale ottimo	$K_{C_3} \times S_C$	il numero esprime la somma necessaria per far passare l'edificio dallo stato manutentivo scadente a quello normale (ovvero dallo stato manutentivo normale a quello ottimo) divisa per la superficie coperta del subject	$\text{€}/\text{mq}$	100,00
unità immobiliare	$C_4$	consistenza ragguagliata		$K_{C_4} \times P_{um}$	la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per avere un mq in più di superficie ragguagliata	%	100,0%
	$C_5$	livello di piano		$K_{C_5} \times P_C$	la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per avere l'unità immobiliare posta ad un livello di piano più elevato rispetto al livello di piano effettivo	%	5,0%
	$C_6$	orientamento prevalente	Nord NE/NO Est/Est SE/SO Sud	$K_{C_6} \times P_C$	la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per passare da un orientamento prevalente al successivo, equivalente ad una rotazione oraria (o antioraria) di 45 gradi	%	2,0%
	$C_7$	qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale ottimo	$K_{C_7} \times P_C$	la percentuale fissa la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per passare da una qualità dell'affaccio prevalente scadente ad una normale, ovvero da una normale ad una di pregio	%	10,0%
	$C_8$	stato manutentivo unità immobiliare	scadente normale ottimo	$K_{C_8} \times S_C$	il numero esprime la somma necessaria per far passare l'unità immobiliare dallo stato manutentivo scadente a quello normale (ovvero dallo stato manutentivo normale a quello ottimo) divisa per la superficie coperta del subject	$\text{€}/\text{mq}$	500,00



Tabella dei dati

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S Via Sesto e Riva quantità o numero			
		comparabile C <sub>1</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>2</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>3</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>4</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>5</sub> Via Prato quantità e numero	comparabile C <sub>6</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>7</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>8</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>9</sub> Via Chiesa quantità e numero	comparabile C <sub>10</sub> Via Chiesa quantità e numero				
edificio	sigla	nome	contesto e destinazione	unità di misura o prevalenza	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	C <sub>6</sub>	C <sub>7</sub>	C <sub>8</sub>	C <sub>9</sub>	C <sub>10</sub>	
	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio caratteristica significativa del sistema della zona OMI di ubicazione del comparabile solo per subject di designazione autonoma particolarmente degenerate ovvero rilevanti	tipologia edificazione OMI digeribile normale incapace	0 1 2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economicità di fabbricazione di tipo economico e una facciata priva di decorazioni e comunque prive di qualità architettoniche OMI di fabbricazione presenta rilievo di tipo medio e una facciata con semplici decorazioni senza di carattere qualità architettoniche	0 1 2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	C <sub>3</sub>	stato manufattivo edificio	scandente normale cattivo	0 1 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza raggiungibile			87,0	11,0	70,0	184,0	100,0						3,04,0
	C <sub>5</sub>	livello di piano	tipologia edificio seminterrato terra rialzato primo secondo intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore) ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore) sotto (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12-16	5	5	6	6	6	4	2	2	2	2	2
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	(Nord - Est / Nord - Ovest Est / Ovest Sud - Est / Sud - Ovest Sud)	0 1 2 3 4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	scandente (presenza di edifici particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fondi di locazione, discariche, industriali, negozi, ecc.) normale (presenza di edifici ordinari per la zona o senza particolari caratteristiche di pregio) di pregio (presenza di edifici, di almeno uno degli ambienti principali, so altri di particolare pregio storico, artistico, architettonico o paesaggistico)	0 1 2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C <sub>8</sub>	stato manufattivo unità immobiliare	scandente normale cattivo	0 1 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Tabella di valutazione

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S 144 Bando di Fido					
elemento	note	comparabile C <sub>1</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>1</sub> )	comparabile C <sub>2</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>2</sub> )	comparabile C <sub>3</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>3</sub> )	comparabile C <sub>4</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>4</sub> )	comparabile C <sub>5</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>5</sub> )	comparabile C <sub>6</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>6</sub> )	comparabile C <sub>7</sub> 1/4 Obiate quantità e partecipazione (P-C <sub>7</sub> )	comparabile C <sub>r</sub> 1/4 Arqua quantità e partecipazione (P-C <sub>r</sub> )	comparabile C <sub>n</sub> 1/4 Isola quantità e partecipazione (P-C <sub>n</sub> )							
edificio	C <sub>1</sub> localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>2</sub> tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>3</sub> stato sostanziale edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>4</sub> consistenza regolamentare	3.487,51	7.823.302,42	2.423,0	7.803.042,32	3.288,7	7.822.628,43	3.378,0	7.738.241,80	3.205,0	7.729.198,00						
unità immobiliare	C <sub>5</sub> livello di piano	1	5.123,48	1	5.813,26	0	0,00	0	0,00	2	17.884,52						
	C <sub>6</sub> orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>7</sub> qualità dell'edificio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>8</sub> data amministrativa unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
SRITESI VALUTATIVA	ammortamento della committenza di prezzo	2 AP	7.828.426,12	2 AP	7.843.268,78	2 AP	7.822.628,43	2 AP	7.738.241,80	2 AP	7.729.198,00	2 AP	7.747.841,20	2 AP	7.823.302,42	2 AP	8.010.979,48
	prezzo corrente iniziale	P <sub>co</sub>	178.765,13	P <sub>co</sub>	117.169,42	P <sub>co</sub>	186.136,82	P <sub>co</sub>	232.771,88	P <sub>co</sub>	280.877,20	P <sub>co</sub>	230.917,00	P <sub>co</sub>	230.917,00	P <sub>co</sub>	230.917,00
	prezzo corrente finale	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.828.203,25	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.860.104,21	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.861.793,85	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.821.112,82	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.802.222,82	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.802.222,82	P <sub>ca</sub> + Σ AP	7.802.222,82	P <sub>ca</sub> + Σ AP	8.010.979,48
	prezzo unitario corrente finale	P <sub>cu</sub>	2.502,29	P <sub>cu</sub>	2.397,28	P <sub>cu</sub>	2.392,47	P <sub>cu</sub>	2.511,37	P <sub>cu</sub>	2.512,01	P <sub>cu</sub>	2.512,01	P <sub>cu</sub>	2.512,01	P <sub>cu</sub>	2.512,01
	sostanziale percentuale	A %	-5,15%	A %	-6,95%	A %	-4,75%	A %	0,75%	A %	0,85%	A %	0,85%	A %	0,85%	A %	0,85%







Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
Dr. Nicola Procaccini

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Marco Raponi

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno 4 NOV. 2014 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69, e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento

Terracina - 4 NOV. 2014

**IL DELEGATO**

**CAPO SETTORE**  
**SERVIZI GENERALI**  
**E GESTIONE DEL PERSONALE**  
Dott. Enrico Quirino Maragoni

**LA SEGRETERIA GENERALE**

**CAPO SETTORE**  
**SERVIZI GENERALI**  
**E GESTIONE DEL PERSONALE**  
Dott. Enrico Quirino Maragoni

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29 OTT. 2014

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina, 5 NOV. 2014

**p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI**

**CAPO SETTORE**  
**SERVIZI GENERALI**  
**E GESTIONE DEL PERSONALE**  
Dott. Enrico Quirino Maragoni