

**REGIONE MARCHE**  
**PROVINCIA DI MACERATA**  
**COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA**

**STIMA IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**COMMITTENTE**

**AVV. ROSSELLA FALZETTA**  
**COMMISSARIO LIQUIDATORE**

[REDACTED]

**P.IVA** [REDACTED]

[REDACTED]

**63821 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Il Consulente Tecnico**



**Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo**

*Maurizio Donninelli*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Belvedere Ostrense, li 31/01/2019**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA

Lo scrivente Maurizio Donninelli, Dottore Agronomo in Belvedere Ostrense (AN) Via Piana n°2, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali delle Marche con n°313 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) del Tribunale di Ancona, ha ricevuto esplicito incarico peritale dall'Avv. Rossella Falzetta, Commissario Liquidatore della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Porto Sant'Elpidio (FM), di procedere alla stima di un bene immobile sito nel Comune di Civitanova Marche (MC), come di seguito riportato:

- 1) area edificabile a destinazione residenziale pubblica (ERP).

Ciò premesso, in adempimento all'incarico conferitomi, il sottoscritto redige la seguente relazione estimativa.

## PREMESSA

Il Consulente, dopo aver preso copie ed esaminato diversi documenti necessari alla stima dell'immobile, ha focalizzato inizialmente l'attenzione sulla classificazione del terreno che in base al Piano Urbanistico Comunale di Civitanova Marche (MC) è identificato come **area edificabile a destinazione residenziale pubblica (ERP)** (vedere allegato n°1 - certificato destinazione urbanistica).

### ⇒ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Comune di Civitanova Marche (MC) è dotato di uno strumento urbanistico, adottato con atto del Consiglio Comunale n°39 del 07/07/2008, dove è stata definitivamente approvata, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n°34/92 e ss.mm., la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) relativa alla localizzazione delle Aree di Edilizia Residenziale Pubblica e di quelle strettamente connesse.

Con atto del Consiglio Comunale n°71 del 28/11/2011 è stato definitivamente approvato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare denominato **P.N. 6.2. U.M.I. 6.2.3.** ubicato nel quartiere Fontanella Via del Casone – Via Fontanella.

Con atto del Consiglio Comunale n°72 del 28/11/2011, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il programma pluriennale di attuazione relativo alla suddetta area ed avente una durata di anni cinque.

Con delibera della Giunta Comunale n°97 del 02/03/2012 è stata assegnata, in regime di preferenza ai sensi dell'art.35 comma 11 della Legge 865/71 e ss.mm., alla "██████████", con sede a ██████████ le aree destinate alla edificazione ed inserite nel Piano Attuativo per l'Edilizia Pubblica denominato P.N. 6.2. U.M.I. 6.2.3. ed ubicata nel Quartiere Fontanella, Via del Casone – Via Fontanella.

Con delibera n°126 del 23/03/2012 la Giunta Comunale ha espresso l'assenso alla costituzione di un ufficio per la progettazione delle opere di urbanizzazione delle aree di edilizia residenziale pubblica.

In data 19/11/2012 l'Ufficio Tecnico Comunale U.T.C. Settore V (Lavori Pubblici e Patrimonio) ha redatto il progetto definitivo – esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria della U.M.I. 6.2.3. del P.N. 6.2.

Con il richiamato atto della Giunta Comunale n°97 del 02/03/2012, oltre all'assegnazione alla "██████████" delle aree destinate alla edificazione inserite nel Piano Attuativo Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) denominato P.N. 6.2. U.M.I. 6.2.3., è stato precisato che la Cooperativa cessionaria avrebbe provveduto alla stipula sia della convenzione relativa all'intervento che alla realizzazione delle opere di urbanizzazione attinenti la U.M.I. in oggetto.

Con atto della Giunta Comunale n°201 del 23/04/2012, avente ad oggetto "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PROVVEDIMENTI", è stato deliberato tra l'altro di approvare lo schema di convenzione da stipularsi tra i soggetti assegnatari ed il comune di Civitanova Marche (MC) per l'attuazione degli interventi assegnati e di prevedere la possibilità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nei casi in cui le aree della stessa U.M.I. sono assegnate ad un unico soggetto.

Con il citato atto della Giunta Comunale n°201/2012 è stato previsto, nel caso di realizzazione diretta da parte dei soggetti assegnatari, la stipula di una convenzione, contestualmente a quella relativa all'intervento regolante le modalità e tempistiche di esecuzione con schema da approvare unitamente al progetto esecutivo delle opere da realizzare.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, l'area in questione è identificata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale con il seguente articolo.

▪ **Art. 4.4.6.2 - PN 6.2 Parco del Casone**

- 1) **Obiettivi del progetto:** obiettivo del progetto la valorizzazione e la riqualificazione di un'area vicino al Chienti e di alcune aree adiacente alla via del Casone, le nuove aree residenziali e quelle attrezzate tramite dei percorsi pedonali e ciclabili si collegano alla restante area del parco del Chienti; il piano norma è inoltre oggetto di VAR 14: Piano Regionale E.R.P. biennio 2004-2005 localizzazione intervento ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm., approvato con D.C.C. n. 4/2006.

Vedi art. 2.2.1.15

- 2) **Unità di intervento:** il progetto norma prevede quattro unità minima di intervento e un'ulteriore area oggetto  
VAR14

UMI 6.2.1: il parco del Casone

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2 la residenza lungo via Fontanella

UMI 6.2.3 la residenza lungo via del Casone

UMI 6.2.4. la residenza di via Marchetti

- 3) **Criteri di intervento:**

UMI 6.2.1: Il progetto prevede la realizzazione di spazi per il tempo libero e campi da gioco scoperti, unitamente ad un'area alberata a ridosso del canale di raccolta acque che sfocia nel Chienti. Gli interventi riguarderanno: la realizzazione delle attrezzature per il tempo libero, unitamente alla creazione di una rete di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta e dei punti di sosta attrezzata di affaccio sul fiume; la riqualificazione ed il potenziamento delle masse vegetali e la sistemazione idrogeologica degli alvei e delle sponde; la realizzazione di una piazza pedonale intorno all'edificio colonico da recuperare.

L'intera UMI ricade all'interno della perimetrazione di un'area a rischio di esondazione R4 del PAI; gli interventi previsti dovranno essere quindi realizzati compatibilmente alla normativa del piano regionale, in quanto le relative disposizioni hanno carattere prevalente rispetto alle indicazioni del P.R.G (art. 3.1.4.9 delle presenti N.T.A.). Nell'ambito delle aree ricadenti all'interno del perimetro del PAI gli elementi di progetto di suolo (Pz e Pp) devono essere realizzati con superfici semipermeabili (vedi art. 3.3.7 e 3.3.9).

UMI ERP VAR 14: Piano Regionale E.R.P. biennio 2004-2005 localizzazione intervento ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm., approvato con D.C.C. n. 4/2006.

Vedi art. 2.2.1.15 – Varianti (VAR)

4) Attuazione:

UMI 6.2.1: intervento diretto con concessione convenzionata

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2, 6.2.3 Il progetto prevede l'edificazione residenziale in un area particolarmente compromessa per la frammistione di usi e destinazione dei suoli dovuti principalmente alla vicinanza del termine della superstrada SS77. L'area si pone come cerniera tra gli spazi produttivi/commerciali esistenti, l'edificato residenziale di fronte strada e le ampie superfici agricole a ridosso del fiume Chienti.

Prescrizioni del progetto:

ridefinizione della sede carrabile di via del Casone ed localizzazione dei parcheggi pubblici ai margini della stessa; localizzazione delle aree attrezzate per la pratica dello sport nell'ambito tra edificato residenziale di progetto e l'area ex Fiat;

permeabilità pedonale tra le aree verdi a standard e le aree parcheggio pubblico in corrispondenza della viabilità principale di via del Casone;

non è consentita dell'edificazione interrata, per incompatibilità con la quota della falda, pertanto il 25% della SUL prevista dovrà essere adibita a garage fuori terra di esclusiva pertinenza della nuova edificazione residenziale.

UMI 6.2.4: Il progetto prevede un'edificazione residenziale a bassa densità insediativa come margine sud-ovest di un ambito insediativo particolarmente articolato e privo di aree pubbliche di interesse collettivo e di dotazioni standard. L'intervento si completa con la realizzazione di una nuova viabilità carrabile parallela a via del Casone e di percorsi pedonali di collegamento con essa.

Prescrizioni del progetto:

realizzazione di una nuova viabilità carrabile a servizio dell'edificazione di progetto;

localizzazione di aree a verde pubblico alberate a filtro delle adiacenti aree agricole;

permeabilità pedonale tra le aree verdi a standard e le aree parcheggio pubblico in corrispondenza della viabilità di distribuzione interna;

Relativamente alle UMI 6.2.2., 6.2.3, 6.2.4 viene recepito quanto contenuto nell'indagine Botanico Vegetazionale Prescrizioni Capitolo III come di seguito riportato:

- a) gli elementi lineari lungo i bordi delle aree deve essere rispettata nella realizzazione del nuovo edificio residenziale e sicuramente potenziata utilizzando impianti arbustivi ed arborei di specie comunque autoctone e tipiche della pianura alluvionale con elevata capacità di adattamento e di compensazione ambientale;

- b) per l'impianto di formazione boschive, siepi, barriere, filari sono ammesse le sole specie elencate, composte secondo i criteri indicati nella parte Sesta del PRG vigente come da integrare a seguenti del recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nella relazione botanico vegetazionale;
- c) particolare attenzione andrà posta relativamente la percorrenza dei fossi e delle vie di deflusso delle acque per non modificare o trovare percorsi alternativi.

5) Attuazione:

UMI 6.2.1: intervento diretto con concessione convenzionata

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2 piano di iniziativa pubblica con il 100 % di ERP

UMI 6.2.3 piano di iniziativa pubblica con il 100 % di ERP

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA BENE IMMOBILE

Il cespite immobiliare corrisponde ad un **terreno edificabile** che si identifica in atti al Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche (MC), come riportato nel seguente certificato catastale aggiornato (**vedere allegato n°2**).

### ➤ TERRENO

Area edificabile sita a Civitanova Marche (MC) in Via del Casone – Via Fontanella, distinta al Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche (MC) al foglio n°13, mappale n°123 (**vedere allegato n°3 - foto satellitare terreno**).

#### ⇒ catasto terreni

**foglio: 13**

**particella: 123**

**qualità: seminativo irriguo arborato**

**classe: 4**

**superficie: Ha 00 - are 90 - centiare 00 (mq 9.000)**

**reddito dominicale: 67,40**

**reddito agrario: 51,13**

**proprietà: Asso Società Cooperativa Edilizia (1/1)**

### ➤ TITOLO DI PROVENIENZA

L'area edificabile risulta essere intestata a [REDACTED] con sede in Porto Sant'Elpidio (FM) in virtù di un **istrumento (atto pubblico)** redatto dal Rogante Notaio Vocaturo Cesare di Sant'Elpidio a Mare (AN) nel 21/10/2009 con Repertorio n°9045 e Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/12/2009.

**Registrazione → Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n°10815.1/2009)**

Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a [REDACTED] con sede in Porto Sant'Elpidio (FM), in Via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (**vedere allegato n°2**).

## ⇒ STIMA VALORE MERCATO AREA EDIFICABILE

La stima del valore di mercato di un'area edificabile riguarda un terreno libero da costruzioni per il quale sia possibile (e consentita) l'edificazione.

Il principale procedimento di stima adottato è il seguente:

- stima analitica per valore di trasformazione

La stima analitica per **valore di trasformazione** trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione al di sopra degli stessi di volumetrie più o meno consistenti.

Il valore del terreno risulta connesso alla trasformazione che interesserà il sito in questione.

In definitiva la valutazione delle aree edificabili è derivante dal valore dei fabbricati che verranno realizzati nella medesima zona.

In pratica, escluso il ritorno all'attività agricola, la trasformazione è l'unica possibile utilizzazione dell'area.

Per procedere alla stima secondo questo criterio, occorre che il cespite in esame sia effettivamente trasformabile.

In altre parole occorre verificare l'effettiva potenzialità edificatoria connessa al lotto in esame, nel senso che bisogna conoscerne la volumetria realizzabile e la destinazione d'uso compatibile.

In questo contesto risulta altresì necessario che la destinazione finale risulti effettivamente valutabile e che il valore del bene sia effettivamente stimabile, nonché compatibile con il mercato (effettivamente vendibile od utilizzabile a fini reddituali).

Inoltre risulta importante sottolineare anche che, secondo l'International Valuation Standard e l'European Valuation Standards, il **valore di mercato** è il **più probabile prezzo** al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

<b>Il più probabile prezzo:</b>	il miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente
<b>Acquirente e venditore:</b>	soggetti motivati all'acquisto ed alla vendita, ma non costretti né intenzionati a comprare e vendere a qualsiasi prezzo
<b>Non condizionati:</b>	la transazione avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro
<b>Capacità:</b>	le parti sono ragionevolmente informate sulle caratteristiche dell'immobile nel suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato di mercato al momento della valutazione, come pure sono motivate a partecipare all'operazione senza essere costrette a portarla a compimento

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati e di conseguenza ciò riconduce al valore di trasformazione.

**Per questo motivo la valutazione dell'area edificabile che emergerà dalla stima analitica per trasformazione consentirà di ottenere il più probabile valore di mercato.**



ASTE **STIMA ANALITICA**  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE**

ASTE  
**TRASFORMAZIONE**

## STIMA VALORE TRASFORMAZIONE

La stima analitica per **valore di trasformazione** trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione al di sopra degli stessi di volumetrie più o meno consistenti.

Per procedere alla stima secondo il criterio della trasformazione immobiliare, occorre che il cespite in esame sia effettivamente trasformabile.

Quanto sopra deve essere valutato in ragione delle potenzialità del soprassuolo e delle potenzialità espresse dal sottosuolo.

In questo contesto risulta altresì necessario che la destinazione finale risulti effettivamente valutabile.

La validità della stima dipenderà dal grado di accuratezza con cui sono stati esaminati i singoli fattori della trasformazione immobiliare.

Infatti, come già accennato in principio, all'estimatore si richiedono essenzialmente tre risultati.

Il primo, il più ovvio, corrisponde con il più probabile valore di vendita del prodotto finale.

Il secondo quesito, il più difficile, consiste nel valutare il numero di beni immobili che potranno essere venduti a quel determinato prezzo.

Il terzo quesito, il più difficile, consiste nel valutare il complesso dell'operazione per determinare il più felice connubio tra qualità del prodotto offerto (valutazione dei costi di costruzione) ed il prezzo richiesto per la vendita.

Tale processo, se opportunamente valutato, dovrebbe favorire la minima esposizione finanziaria consentendo di autofinanziare i lotti successivi al primo/secondo con i proventi delle iniziali vendite sulla carta.

Occorre quindi avvicinarsi all'operazione immobiliare calcolando, in modo corretto, non solo il valore del singolo cespite, ma anche il numero di beni potenzialmente assorbibili dal mercato.

In campo immobiliare si può affermare che il miglior investimento è quello che si vende sulla carta, ovvero il prodotto viene interamente venduto prima o durante la sua realizzazione.

La corretta rispondenza tra quantità di bene richiesto dal mercato (in termini di volumetria edificata) e potenzialità edificatoria massimizza il valore ottenibile dalla vendita del terreno.

Tutto ciò premesso si può quindi affermare che la corretta formula del valore di trasformazione risulta essere la seguente:

$$V_{te} = \frac{V_{pf} - (K + P)}{q^n}$$

**V<sub>pf</sub>** = valore del bene trasformato

**K** = costo di trasformazione

**P** = profitto

**q** = (1 + r)

**n** = tempo realizzazione



➤ **VALORE VENDITA BENE TRASFORMATO (V<sub>pf</sub>)**

Il V<sub>pf</sub> rappresenta il valore dei fabbricati finiti ottenuti moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile dal terreno edificabile appartenente alla "██████████" per il valore di mercato degli immobili dell'anno 2018 desunto dall'Osservatorio Quotazioni del "Borsino Immobiliare" e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Macerata nell'area omogenea identificata come **zona semicentrale / Sezione Porto: Zona Peep Quartiere S.Marone, Quartiere Risorgimento (vedere allegato n°4).**

Si riportano di seguito i dati rilevati nel comune di Civitanova Marche (MC), opportunamente analizzati ed adeguati alla reale situazione di mercato delle abitazioni residenziali (vedere tabella n°1).

**TABELLA N°1 - Quotazioni Immobiliari Residenziali**

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq) (FONTE BORSINO IMMOBILIARE)	VALORE MERCATO (€/mq) (FONTE OMI)
Abitazioni civili (in buono stato)	1.470,00	1.300,00
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1.848,00	1.850,00
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	1.302,00	1.100,00
<b>Abitazioni → valore medio</b>	<b>1.540,00</b>	<b>1.417,00</b>

Ciò premesso il valore medio di vendita dei fabbricati di civile abitazione da realizzare nell'area edificabile ammonta a **euro 1.478,00 al metro quadrato (vedere tabella n°2).**

**TABELLA N°2 - Quotazioni Medie Immobiliari Residenziali**

TIPOLOGIA	VALORE MEDIO MERCATO (€/mq)
Abitazioni civili (in buono stato)	1.385,00
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1.849,00
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	1.201,00
<b>Abitazioni (zona residenziale)</b>	<b>1.478,00</b>



## ➤ COSTO BENE TRASFORMATO (K + P)

Le voci ed i costi che intervengono in una trasformazione edilizia sono:

- a) Costo di costruzione:  $C_c$
- b) Sistemazione esterna:  $S_e$
- c) Onorari professionali:  $O_p$
- d) Spese generali:  $S_g$
- e) Imprevisti:  $I_p$
- f) Oneri di urbanizzazione:  $O_u$
- g) Intermediazione immobiliare:  $I_m$
- h) Oneri finanziari (esposizione):  $O_f$
- i) Profitto dell'imprenditore:  $P$

Il valore di "r" in  $(1 + r)$  coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "n", come già accennato, coincide con il tempo di realizzazione dell'opera. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

### COSTO DI COSTRUZIONE ( $C_c$ )

Il costo di costruzione di un manufatto viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili, ma soprattutto difficilmente standardizzabili.

L'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione.

In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra detto, le principali variabili che incidono sul costo di costruzione di un immobile risultano essere:

- collocazione geografica del cantiere
- livello di saturazione urbanistica
- conformazione e tipologia del terreno
- presenza di eventuali corsi d'acqua o rischio di esondabilità
- logistica di asservimento al cantiere
- dimensioni dell'intervento
- destinazione d'uso

- livello di rifinitura
- possibilità di subappalto
- tempistiche previste per la realizzazione

Nel caso in esame, il costo di costruzione degli edifici campione del comune di Civitanova Marche (MC) è stato ricavato dal Prezziario (più recente) delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Macerata.

Il Prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con il Prezziario delle Regione Marche riscontrando buone corrispondenze ed allineamenti.

I costi di costruzione calcolati risultano essere essenzialmente i seguenti (vedere tabella n°3):

**TABELLA N°3 - Costo Costruzione**

TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO (€/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)
Appartamenti edilizia residenziale pubblica-ERP	650,00	2.704,00	1.757.600,00
Garages	325,00	902,00	293.150,00
<b>TOTALE</b>	<b>975,00</b>	<b>3.606,00</b>	<b>2.050.750,00</b>

Il valore di costo ottenuto dal tessuto edilizio delle singole microzone catastali (riscontrato a seguito di opportuni sopralluoghi) è stato lievemente modificato ed adattato alle reali necessità del mercato locale.

### **SISTEMAZIONE ESTERNA (Se)**

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi esteso alle aree scoperte di pertinenza della costruzione (lotto fondiario) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, quali, ad esempio, vasche scoperte, manufatti accessori leggeri, realizzazioni dei viali pedonali e carrabili, giardini.

Nella maggior parte dei casi, queste opere consistono nella risistemazione del terreno circostante la nuova costruzione e direttamente asservite a quest'ultima.

In moltissimi casi, quando non particolarmente specificato, l'incidenza delle sistemazioni esterne rientra di fatto nel computo del cosiddetto costo di costruzione.

Di regola la costruzione di un nuovo manufatto prevede all'interno dei costi complessivi una modesta percentuale (1% - 3%) da destinarsi ad opere di rifinitura esterna comportanti la risistemazione del terreno o la realizzazione di alcuni vialetti pedonali.

I costi inerenti la sistemazione esterna tendono ad assumere una propria autonomia dal costo di costruzione quando per la loro definizione concorrono particolari progetti, autorizzazioni e/o sostanziali finanziamenti.

Nel caso in esame per la voce sistemazioni esterne si considera una percentuale pari a 2% del costo di costruzione dell'intero patrimonio immobiliare (vedere tabella n°4).

**TABELLA N°4 - Sistemazioni Esterne**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	SITEMAZIONI ESTERNE 2% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	650,00	1.757.600,00	35.152,00
Garages	902,00	325,00	293.150,00	5.863,00
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.050.750,00</b>	<b>41.015,00</b>

### **IMPREVISTI (Ip)**

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Tuttavia, in termini prudenziali, la stima in oggetto computa tra i costi complessivi dell'opera edilizia una percentuale per imprevisti del 2% (vedere tabella n°5).

**TABELLA N°5 - Imprevisti**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	IMPREVISTI 2% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	650,00	1.757.600,00	35.152,00
Garages	902,00	325,00	293.150,00	5.863,00
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.050.750,00</b>	<b>41.015,00</b>

### **ONORARI PROFESSIONALI (Op)**

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione che sugli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

Il medesimo onorario, in caso di computo separato, incide anche sulla voce sistemazioni esterne.

Naturalmente, nella determinazione dell'onorario, deve aversi particolare riguardo alla competenza specifica del professionista.

Quando un incarico viene dal committente affidato a più professionisti riuniti in collegio, a ciascuno dei membri del medesimo è dovuto l'intero compenso risultante dall'applicazione della tariffa professionale di ciascuna categoria.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale od a quantità.

Agli effetti della determinazione degli onorari a percentuale le prestazioni del professionista possono riguardare:

- l'esecuzione di un'opera, cioè la compilazione del progetto e del preventivo

- la stipulazione dei contratti di esecuzione o di appalto
- la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e la liquidazione

Inoltre gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a carico di esso tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio sia di concetto che d'ordine, di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'incarico.

**Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 5% e 8%, per il caso in esame si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori pari al 7% (vedere tabella n°6).**

**TABELLA N°6 – Onorari Professionali**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. ES. + IMPREVISTI (€)	ONORARI PROFESSIONALI 7% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	650,00	1.827.904,00	127.953,28
Garages	902,00	325,00	304.876,00	21.341,32
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.132.780,00</b>	<b>149.294,60</b>

### **SPESE GENERALI (Sg)**

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione.

Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio.

Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli ed a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze, ecc...).

Nel campo delle costruzioni, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa le seguenti voci:

- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- recinzione, sorveglianza ed assicurazioni di cantiere
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità ed acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino
- smantellamento finale del cantiere

**Nel caso in esame per la voce spese generali si ritiene equo considerare una percentuale pari a 5% di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°7).**

**TABELLA N°7 - Spese Generali**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI (€)	SPESE GENERALI 5% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	650,00	1.955.857,28	97.792,86
Garages	902,00	325,00	326.217,32	16.310,87
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.282.074,60</b>	<b>114.103,73</b>

**PROFITTO DELL'IMPREDITORE (P)**

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero  $P = Rt - Ct$  dove P è il profitto, Rt sono i ricavi totali e Ct sono i costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica.

In altre parole, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%.

Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni edilizie potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato.

Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro a generato redditività e profitti assai inferiori.

**Nel caso in esame, si fa presente che la costruzione degli appartamenti con i garages sarà effettuata da una cooperativa edilizia, la quale può ricavare una remunerazione per la voce in oggetto un importo pari allo 0,5% lordo dell'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°8).**

**TABELLA N°8 - Profitto**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI (€)	PROFITTO 0,5% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	650,00	2.053.650,14	10.268,25
Garages	902,00	325,00	342.528,19	1.712,64
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.396.178,33</b>	<b>11.980,89</b>

**ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou)**

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Civitanova Marche (MC) comporta, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380 artt. 16 - 19 e s.m.i., la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1), dagli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e dal costo di costruzione (CC).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

Il costo di costruzione (CC) è costituito da una quota variabile del costo dell'intervento ed è determinato in maniera diversificata a seconda se si tratti di edilizia afferente la funzione residenziale o di edilizia afferente la funzione terziaria.

Di regola, ogni progetto e ogni piano attuativo presenta peculiarità proprie che lo differenziano dagli altri progetti.

L'importo che deve essere riportato in stima, non possedendo, al momento il dato definitivo, corrisponde alla media dei costi che potrebbero caratterizzare una pluralità di progetti diversificati per dimensione, collocazione e standard adottati.

La possibilità di eseguire a scomputo parziale o totale una o più opere di urbanizzazione pone l'imprenditore medio in condizioni di oggettivo privilegio.

La possibilità di programmare con certezza, mediante appositi computi metrici estimativi, il costo di dette opere edilizie consente una migliore programmazione generale ed una migliore gestione delle risorse economiche.

**Pertanto, per l'operazione di realizzazione degli edifici in questione, si ritiene che trattandosi di edilizia residenziale pubblica il contributo di costruzione comprende soltanto gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

**Infatti in base alla delibera del Consiglio Comunale n°71/2011 del 28/11/2011, dove si approvò il Piano Attuativo per l'edilizia residenziale pubblica "P.N. 6.2 – U.M.I. 6.2.3." del vigente Piano Regolatore Generale P.R.G. con allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, vennero calcolati i relativi importi totali come riportato nella tabella seguente (vedere tabella n°9).**

**TABELLA N°9 - Oneri Urbanizzazione**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	ONERI URBANIZZAZIONE (€)
Appartamenti – ERP + garages	3.606,00	975,00	2.050.750,00	583.332,56
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.050.750,00</b>	<b>583.332,56</b>

## ONERI FINANZIARI (Of)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore o dall'Ente Pubblico per finanziare l'intera operazione immobiliare.

Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementare con il proseguo dell'opera.

Lo studio degli interventi edilizi suggerisce di analizzare l'esposizione finanziaria anche in considerazione della parallela proiezione di vendita del complesso realizzato od in fase di realizzazione.

In altre parole l'esposizione finanziaria connessa ai plessi immobiliari deve essere sviluppata in ragione dei possibili "lotti funzionali" vendibili nel corso della costruzione stessa.

Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso Euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui, la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso all'operazione edilizia supportata da adeguato rating finanziario potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al tasso del 5,5%.

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari, considerando che si prevede un tempo di realizzazione di cinque anni per la trasformazione edilizia dell'area edificabile, si effettua con la seguente formula (vedere tabella n°10):

$$\text{Oneri finanziari} = (C_c + C_s + I_m + O_p + S_g + O_u) \times (q^5 - 1)$$

$C_c$  = costo costruzione

$C_s$  = costo sistemazione esterna

$I_m$  = imprevisti

$O_p$  = onorari professionali

$S_g$  = spese generali

$O_u$  = oneri urbanizzazione

$q = (1 + r) = (1 + 0,055) = 1,055$

$n$  = tempo realizzazione 5 anni

$(q^5 - 1) = 0,306960$

TABELLA N°10 - Oneri Finanziari

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI + ONERI URBANIZ. (€)	ONERI FINANZIARI (€) r: 5,5 % n: 5 anni $q^5 = (1 + 0,055)^5$ $(q^5 - 1) = 0,306960$
Appartamenti - ERP + Garages	3.606,00	975,00	2.979.825,89	914.687,35
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>975,00</b>	<b>2.979.510,89</b>	<b>914.590,66</b>

## INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (Im)

Nei casi come quello in esame (realizzazione di nuovi complessi) la vendita del “portfolio immobiliare” inizia già durante la fase di realizzazione del complesso edilizio.

L’apertura in cantiere di un ufficio vendite consentirà, accanto ad una snella procedura di vendita, la progettazione di immobili capaci di soddisfare le esigenze specifiche di ogni particolare clientela.

Le strutture realizzate secondo tale tipologia costruttiva offrono altissimi livelli di infrastrutture tecniche ed il massimo di flessibilità riguardo alla personalizzazione degli spazi e degli aspetti tecnici in modo da soddisfare le richieste più esigenti.

Infatti lo sviluppo del “costru - vestito” funziona soltanto quando il processo diviene una riflessione lineare dei bisogni e dei requisiti di ogni cliente.

In pratica sulla base di un prezzo di offerta definito al grezzo od al rustico, ogni tipologia di rifinitura ed ogni impianto tecnologico viene “vestito” sull’unità immobiliare in ragione dei singoli desideri del cliente.

Comunque il costo di vendita e di intermediazione viene convenzionalmente attestato attorno il 3%.

**Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato a € 1.478,00 al metro quadrato per un fabbricato residenziale, preso altresì atto che la percentuale sopra proposta si riferisce a trattazioni singole e non in blocco, si fa presente che in caso di vendita plurima il costo della intermediazione tende a diminuire notevolmente fino a raggiungere una quota pari a 1,5% (vedere tabella n°11).**

**TABELLA N°11 – Intermediazione Immobiliare**

Tipologia edilizia	SUL (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE (€)	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 1,5% (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	1.478,00	3.996.512,00	59.947,68
Garages	902,00	739,00	666.578,00	9.998,67
<b>TOTALE</b>	<b>3.606,00</b>	<b>2.217,00</b>	<b>4.663.090,00</b>	<b>69.946,35</b>

➤ **VALORE AREA EDIFICABILE**

Il complesso immobiliare è situato in una zona distinta dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Civitanova Marche (MC) come area destinata alla edificazione inserita nel Piano Attuativo Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) denominato P.N. 6.2. U.M.I. 6.2.3., per una superficie catastale di Ha 0,9000 (9.000 metri quadrati).

Quindi sulla base del valore di alienazione del prodotto trasformato e dei singoli costi incidenti sopra calcolati, si potrà procedere alla determinazione del valore dell'area al termine dell'esecuzione dei lavori.

Con la tabella seguente viene individuato il **valore incidenza area** al momento "zero" del terreno nudo caratterizzato da permesso di costruire (vedere tabella n°12).

**TABELLA N°12 - Ricavi e costi trasformazione edilizia**

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	VALORE (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	1.478,00	3.996.512,00	3.996.512,00
Garages	902,00	902,00	739,00	666.578,00	666.578,00
<b>TOTALE RICAVI DA VENDITE (Vpf)</b>					<b>4.663.090,00</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	1.757.600,00	1.757.600,00
Garages	902,00	902,00	325,00	293.150,00	293.150,00
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE (CC)</b>					<b>2.050.750,00</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	35.152,00	35.152,00
Garages	902,00	902,00	325,00	5.863,00	5.863,00
<b>TOTALE COSTI SISTEMAZIONI ESTERNE (Se)</b>					<b>41.015,00</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	35.152,00	35.152,00
Garages	902,00	902,00	325,00	5.863,00	5.863,00
<b>TOTALE COSTI IMPREVISTI (Ip)</b>					<b>41.015,00</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	127.953,28	127.953,28
Garages	902,00	902,00	325,00	21.341,32	21.341,32
<b>TOTALE COSTI ONORARI PROFESSIONALI (Op)</b>					<b>149.294,60</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	97.792,86	97.792,86
Garages	902,00	902,00	325,00	16.310,87	16.310,87
<b>TOTALE PESE GENERALI (Sg)</b>					<b>114.103,73</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	650,00	10.268,25	10.268,25
Garages	902,00	902,00	325,00	1.712,64	1.712,64
<b>TOTALE PROFITTO (P)</b>					<b>11.980,89</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti + Garages	3.606,00	3.606,00	975,00	583.332,56	583.332,56
<b>TOTALE COSTI ONERI URBANIZZAZIONE (Ou)</b>					<b>583.332,56</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	COSTO (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti + Garages	3.606,00	3.606,00	975,00	914.687,35	914.687,35
<b>TOTALE COSTI ONERI FINANZIARI (Of)</b>					<b>914.687,35</b>

VOCE INCIDENTE	SUL (mq)	SUL VENDIBILI (mq)	VALORE (€/mq)	PARZIALE (€)	TOTALE (€)
Appartamenti - ERP	2.704,00	2.704,00	1.478,00	59.947,68	59.947,68
Garages	902,00	902,00	739,00	9.998,67	9.998,67
<b>TOTALE COSTI VENDITA E INTERMEDIAZIONE (Om)</b>					<b>69.946,35</b>

TOTALE COSTI (K)	€ 3.976.125,48
VALORE INCIDENZA AREA (Vpf - K)	€ 686.964,52
INCIDENZA PERCENTUALE VALORE AREA	14,73%
INCIDENZA AREA A METRO QUADRATO	€ 76,33
VALORE INCIDENZA AREA AL MOMENTO "ZERO" (Vpf - K) / q <sup>5</sup>	€ 525.619,91
VALORE INCIDENZA AREA A METRO QUADRATO AL MOMENTO "ZERO"	€ 58,40

Il valore di incidenza area riferito all'inizio della possibile trasformazione edilizia è risultato pari a € 525.619,91 corrispondente a € 58,40 al metro quadrato.

Il lavoro svolto fa riferimento ad un'area caratterizzata da "permesso di costruire già rilasciato".

Infatti la superficie coinvolta nell'operazione immobiliare esprime con certezza una determinata cubatura o volumetria ed il processo realizzativo è ormai certo, vincolato solo a costi parametrici individuati nella suddetta tabella.

Nel caso, invece, di assenza del permesso di costruire il grado di "maturazione urbanistica" non ha ancora raggiunto la completa definizione.

In questa specifica situazione l'area oggetto di valutazione può essere semplicemente definita come edificabile dal vigente Strumento Urbanistico Generale oppure essere già stata inserita all'interno di un appropriato Piano Attuativo (Piano di lottizzazione, Piano Particolareggiato).

Nel primo caso l'incertezza sulla realizzazione dell'opera risulta ancora alta.

I piani regolatori generali sono suscettibili di variazioni finalizzate al perseguimento di interessi pubblici o superiori ed il tempo può modificarne le caratteristiche, nonché contrarne la potenzialità odierna.

Il terreno caratterizzato dall'inserimento in un piano di lottizzazione, ma non ancora qualificato con il permesso di costruire, presenta un valore lievemente diverso da quello riportato nella precedente tabella.

**In questi due casi il valore dell'area edificabile non può quindi identificarsi con quello determinato in presenza di permesso di costruire.**

La differenza di valore, tuttavia, non coincide con il solo peso degli oneri di urbanizzazione.

La variabile maggiormente incidente sulla diminuzione del valore è l'elemento tempo.

Il mercato immobiliare, da sempre, risulta fortemente influenzato da fattori esterni locali, nazionali e addirittura internazionali.

Infatti sulla realizzazione di un opera edilizia incidono elementi quali la propensione all'investimento, la convenienza all'investimento, la sicurezza dell'operazione, le tempistiche di produzione del bene, l'eventuale situazione di oligopolio o monopolio bilaterale, ecc..

Appare chiaro come tutte queste variabili risultino fortemente ancorate alla dinamica temporale.

In questo contesto l'incertezza connessa alle tempistiche di realizzazione del prodotto risultano fortemente vincolanti e di conseguenza incidono in misura pesante sulla redazione del valore di stima dell'incidenza area.

In altre parole, il terreno, pur essendo edificabile in termini di programmazione generale, al momento non è in grado di offrire la redditività sperata o programmata nel tempo di realizzazione prestabilito. La redditività potenziale viene quindi proiettata in un futuro più lontano e di conseguenza più incerto.

Il valore dell'area non contraddistinta da permesso di costruire deve ancora maturare.

La contrattazione al momento attuale della medesima superficie deve necessariamente tener conto del processo evolutivo ancora in atto (**piano di attuazione da concretizzarsi**) e dei rischi temporali connessi al rinvio del progetto. In questo contesto la variabile tempo appare fortemente condizionante.

Secondo il prevalente orientamento della dottrina estimativa il valore di un terreno edificabile non contraddistinto da permesso di costruire (definito edificabile solo dal Piano Regolatore Generale) si attesta attorno al **50%** del valore caratterizzato da permesso di costruire.

Le oscillazioni della predetta percentuale sono imputabili a fattori condizionanti specifici, quali le caratteristiche peculiari dell'area, le condizioni oligopolistiche del mercato, la probabilità di avvio di un piano di lottizzazione, ecc..

Il valore del terreno già inserito in un piano attuativo, ma non ancora caratterizzato da permesso di costruire, viene valutato con una diminuzione percentuale mediamente oscillante attorno il 10 - 30% di quello caratterizzato da permesso di costruire.

Le dinamiche di compressione del valore dipendono essenzialmente dalle tempistiche amministrative per giungere al permesso di costruire, dagli oneri proposti a scomputo, dalla tipologia di oneri di urbanizzazione richiesti ecc..

A questo punto, considerando che il terreno oggetto di valutazione risulta dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Civitanova Marche (MC) come aree destinate alla edificazione inserite nel Piano Attuativo Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) denominato P.N. 6.2. U.M.I. 6.2.3., il valore dovrà essere ridotto semplicemente per il fatto che pur essendo

edificabile è sprovvista ancora di convenzione o piano attuativo. Di conseguenza tale presupposto aumenta l'incertezza sulla realizzazione del progetto edilizio.

**Pertanto, in ragione della particolarità del percorso attuato, si ritiene di confermare quale valore dell'area in questione la percentuale del 50% di quanto stimato in via analitica.**

In conclusione il valore dell'area risulta essere di € 525.619,91 x 0,50 ovvero € 262.809,95 pari a € 29,20 al metro quadrato, corrispondente a € 263.000,00 (prezzo arrotondato).



## CONCLUSIONI

Il Consulente ha svolto un lavoro estimativo basato sull'accertamento della natura e dell'entità del complesso immobiliare di proprietà della ██████████ che è costituito da:

- 1) area edificabile a destinazione residenziale pubblica (ERP).

Per il suddetto bene immobile si è ritenuto opportuno determinare il **valore del terreno edificabile nudo** con la stima analitica per **valore di trasformazione**.

La stima analitica per **valore di trasformazione** trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione al di sopra degli stessi di volumetrie più o meno consistenti.

In pratica è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sulla medesima zona.

Di seguito si riporta il valore di stima dei beni immobili.

- Per l'area edificabile nuda, ubicata presso il comune di Civitanova Marche (MC) in Via del Casone – Via Fontanella, si riporta il **più probabile valore di mercato** (prezzo arrotondato).

⇒ **VALORE TOTALE - € 263.000,00**

**Quindi il valore finale ammonta a € 263.000,00 (prezzo arrotondato).**

Tanto doveva si ad espletamento dell'Incarico.

Belvedere Ostrense, 31/01/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE



Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo  
*Maurizio Donninelli*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Iscrizione Albo Dottori Agronomi e Dottori Forestali - Marche n° 313  
Via Piana n°2 - 60030 - BELVEDERE OSTRENSE (AN) - P. IVA 02142660428 - C.F. DNNMRZ71R15E388H  
Tel. e Fax 0731/62826 - Cell.335/5266325 - E mail: [donnau@libero.it](mailto:donnau@libero.it) - PEC: [m.donninelli@epap.conafpec.it](mailto:m.donninelli@epap.conafpec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATI

(N°1 - 4)



Maurizio Donninelli

1

PROVINCIA DI MACERATA

# COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE GENERALE AL P.R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Progettisti incaricati: Bernardo Secchi, Paola Viganò

DEL. G. P. n. 280 del 5/7/2007 PRESA D'ATTO

DEL. C.C. n. 23 del 7/5/08 (Adeguamento scritto-grafico)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Maurizio Scarpecci

Dirigente Settore Pianificazione Territoriale – Progettazione Urbanistica

Collaboratori interni: Roberto Alessandrini, Alessandro Fiorelli  
Giulia Cancellieri, Simone Pancotto

Consulenti di settore:

urbanistica Rossella Tassetti, Bruno Valeriani

informatica Marco Romagnoli

geologia – idrogeologia Mario Conti, Lucia Ciarapica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
UMI n.	6.1.2	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
Superficie	62.873				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	0	residenziale	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
Edif. esistenti:		com.le/direz.le	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
sup. fondiaria	0	produttivo	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
vol. da demolire	0													
		TOTALE	0		100%								0	0

STANDARD DI NORMA	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima	mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	Istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		0	80 mq / 100sul		0				40 mq / 100 mq sul		0	40 mq / 100 mq	0
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						0		0				0	0

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
UMI n.	6.1.3	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
Superficie	60.157				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	0	residenziale	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
Edif. esistenti:		com.le/direz.le	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
sup. fondiaria	0	produttivo	-	-	#DIV/0!	#DIV/0!								
vol. da demolire	0													
		TOTALE	0		100%								13.429	0

STANDARD DI NORMA	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima	mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	Istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		0	80 mq / 100sul		0				40 mq / 100 mq sul		0	40 mq / 100 mq	0
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						0		0				0	0

**Art. 4.4.6.2 - Pn 6.2 Parco del Casone**

1. Obiettivi del progetto: obiettivo del progetto la valorizzazione e la riqualificazione di un'area vicino al Chienti e di alcune aree adiacente alla via del Casone, le nuove aree residenziali e quelle attrezzate tramite dei percorsi pedonali e ciclabili si collegano alla restante area del parco del Chienti; il piano norma è inoltre oggetto di VAR 14: Piano Regionale E.R.P. biennio 2004-2005 localizzazione intervento ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm., approvato con D.C.C. n. 4/2006.

Vedi art. 2.2.1.15

2. Unità di intervento : il progetto norma prevede quattro unità minima di intervento e un'ulteriore area oggetto VARI4

UMI 6.2.1: il parco del Casone

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2 la residenza lungo via Fontanella

ASTE GIUDIZIARIE.IT

UMI 6.2.3 la residenza lungo via del Casone

UMI 6.2.4. la residenza di via Marchetti

### 3. Criteri di intervento:

UMI 6.2.1: Il progetto prevede la realizzazione di spazi per il tempo libero e campi da gioco scoperti, unitamente ad un'area alberata a ridosso del canale di raccolta acque che sfocia nel Chienti. Gli interventi riguarderanno: la realizzazione delle attrezzature per il tempo libero, unitamente alla creazione di una rete di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta e dei punti di sosta attrezzata di affaccio sul fiume; la riqualificazione ed il potenziamento delle masse vegetali e la sistemazione idrogeologica degli alvei e delle sponde; la realizzazione di una piazza pedonale intorno all'edificio colonico da recuperare.

L'intera UMI ricade all'interno della perimetrazione di un'area a rischio di esondazione R4 del PAI; gli interventi previsti dovranno essere quindi realizzati compatibilmente alla normativa del piano regionale, in quanto le relative disposizioni hanno carattere prevalente rispetto alle indicazioni del P.R.G (art. 3.1.4.9 delle presenti N.T.A.). Nell'ambito delle aree ricadenti all'interno del perimetro del PAI gli elementi di progetto di suolo (Pz e Pp) devono essere realizzati con superfici semipermeabili (vedi art. 3.3.7 e 3.3.9).

UMI ERP VAR 14: Piano Regionale E.R.P. biennio 2004-2005 localizzazione intervento ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 e ss.mm., approvato con D.C.C. n. 4/2006.

Vedi art. 2.2.1.15 - Varianti (VAR)

### 4. Attuazione:

UMI 6.2.1: intervento diretto con concessione convenzionata

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2, 6.2.3 Il progetto prevede l'edificazione residenziale in un area particolarmente compromessa per la frammentazione di usi e destinazione dei suoli dovuti principalmente alla vicinanza del terminale della superstrada SS77. L'area si pone come cerniera tra gli spazi produttivi/commerciali esistenti, l'edificato residenziale di fronte strada e le ampie superfici agricole a ridosso del fiume Chienti.

Prescrizioni del progetto:

ridefinizione della sede carrabile di via del Casone ed localizzazione dei parcheggi pubblici ai margini della stessa;

localizzazione delle aree attrezzate per la pratica dello sport nell'ambito tra edificato residenziale di progetto e l'area ex Fiat;

permeabilità pedonale tra le aree verdi a standard e le aree parcheggio pubblico in corrispondenza della viabilità principale di via del Casone;

non è consentita dell'edificazione interrata, per incompatibilità con la quota della falda, pertanto il 25% della SUL prevista dovrà essere adibita a garage fuori terra di esclusiva pertinenza della nuova edificazione residenziale.

UMI 6.2.4: Il progetto prevede un'edificazione residenziale a bassa densità insediativa come margine sud-ovest di un ambito insediativo particolarmente articolato e privo di aree pubbliche di interesse collettivo e di dotazioni standard. L'intervento si completa con la realizzazione di una nuova viabilità carrabile parallela a via del Casone e di percorsi pedonali di collegamento con essa.

Prescrizioni del progetto:

realizzazione di una nuova viabilità carrabile a servizio dell'edificazione di progetto;

localizzazione di aree a verde pubblico alberate a filtro delle adiacenti aree agricole;

permeabilità pedonale tra le aree verdi a standard e le aree parcheggio pubblico in corrispondenza della viabilità di distribuzione interna;

Relativamente alle UMI 6.2.2., 6.2.3, 6.2.4 viene recepito quanto contenuto nell'indagine Botanico Vegetazionale Prescrizioni Capitolo III come di seguito riportato:

a) gli elementi lineari lungo i bordi delle aree deve essere rispettata nella realizzazione del nuovo edificio residenziale e sicuramente potenziata utilizzando impinati arbustivi ed arborei di specie comunque autoctone e tipiche della pianura alluvionale con elevata capacità di adattamento e di compensazione ambientale;

b) per l'impinato di formazione boschive, siepi, barriere, filari sono ammesse le sole specie elencate, composte secondo i criteri indicati nella parte Setsta del PRG vigente come da integrare a seguito del recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nella relazione botanico vegetazionale,

c) particolare attenzione andrà posta relativamente la percorrenza dei fossi e delle vie di deflusso delle acque per non modificare o trovare percorsi alternativi.

### 4. Attuazione:

UMI 6.2.1: intervento diretto con concessione convenzionata

ERP art. 51 della L. 865/71 e ss.mm (VAR 14)

UMI 6.2.2 piano di iniziativa pubblica con il 100 % di ERP

UMI 6.2.3 piano di iniziativa pubblica con il 100 % di ERP



Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	6.2.2	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
Superficie	13.457				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	5.715	residenziale	4.629	5.143	90%	100%								
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	5.143		100%						prato - prato alberato	-		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	514	0%	10%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%					attrezzato	3.941		
		TOTALE	5.143		100%						TOTALE	3.941	965	2.837

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		4.629	30 mq/ab	154	3.311	4,5 mq/ab	istruzione	693	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	1.386	mq / abitanti	462
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	308	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	462		
Commerciale / direzionale		514	80 mq / 100sul		411				40 mq / 100 mq sul		206	40 mq / 100 mq	206
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						1.001		2.054		668			

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	6.2.3	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
Superficie	9.000				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	4.007	residenziale	3.245	3.606	90%	100%								
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	3.606		100%						prato - prato alberato	769		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	361	0%	10%					pavimentato	754		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%					attrezzato	-		
		TOTALE	3.606		100%						TOTALE	1.523	1.086	2.385

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		3.245	30 mq/ab	108	2.322	4,5 mq/ab	istruzione	486	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	972	mq / abitanti	324
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	216	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	324		
Commerciale / direzionale		361	80 mq / 100sul		289				40 mq / 100 mq sul		144	40 mq / 100 mq	144
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						702		1.440		468			

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard									
UMI n.	6.24	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade	
Superficie	7.478				min	max	SUL	SF	SUL	SF					
Superficie fond.	2.593	residenziale	2.101	2.334	90%	100%									
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	2.334		100%						prato - prato alberato	1.233			
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	233	0%	10%					pavimentato	574			
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%					altrezzato	-			
TOTALE			2.334		100%						TOTALE		1.807	1.841	1.236

STANDARD DI NORMA					mq. Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		2.101	30 mq/ab	70	1.505	4,5 mq/ab	istruzione	315	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	630	mq / abitanti	210
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	140	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	210		
Commerciale / direzionale		233	80 mq / 100sul		186				40 mq / 100 mq sul		93	40 mq / 100 mq	93
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						455			933			303	

#### Art. 4.4.6.3 - Pn 6.3 Granaglie

1. Obiettivi del progetto : Obiettivo del progetto è la riorganizzazione ed il completamento di un'area occupata da insediamenti sparsi non pianificati, e destinati a funzioni diversificate. Strada di accesso e organizzatrice degli spazi di progetto è via del Torrione, strada caratterizzata da una mixité funzionale di tipo residenziale e produttivo, l'area di progetto si configura come cerniera tra l'edificato di Santa Maria Apparente ed il parco del Chienti, termine naturale dell'insediamento. Nello stesso tempo l'area diventa il luogo delle attrezzature per il quartiere ed il giusto tramite per il parco del Chienti.

Negli ambiti di tutela dei Varchi fluviali (art.23.10 bis delle NTA del PTC di Macerata) ripерimetrati a seguito dell'individuazione delle aree ERP è vietato:

- ogni nuova edificazione;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero dei LL.PP. 9 febbraio 1979 n.400;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le norme di cui punto f1) e f2) dell'Art.23.10 bis ;
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

2. Unità di intervento : il progetto norma prevede nove unità minime di intervento:

- UMI 6.3.1: la mixité di via del Torrione Nord
- UMI 6.3.2: le attrezzature ricettive ovest
- UMI 6.3.3: le attrezzature sportive
- UMI 6.3.4: le attrezzature del parco
- UMI 6.3.5: Le residenze pubbliche
- UMI 6.3.6: La residenza esistente lungo via del Torrione
- UMI 6.3.7: Le attrezzature ricettive est
- UMI 6.3.8 la mixité di via del Torrione Sud
- UMI 6.3.9 area del vallato

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2018

### Dati della richiesta

Denominazione: ASSO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CIVITANOVA MARCHE ( Codice: C770) Provincia di MACERATA  
con sede in PORTO SANT'ELPIDIO C.F. [REDACTED]

### Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di CIVITANOVA MARCHE sezione di PORTOCIVITANOVA (Codice C770B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dediz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	13	123			SEM IRR ARB	90 00	ha are ca	Dominicale Euro 67,40 L. 130.500	Agrario Euro 51,13 L. 99.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1979 in atti dal 09/11/1984 (n. 22180)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in PORTO SANT'ELPIDIO	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/12/2009 Repertorio n.: 9045 Rogante: VOCATURO CESARE Sede: SANT'ELPIDIO A MARE Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 10815.1/2009)

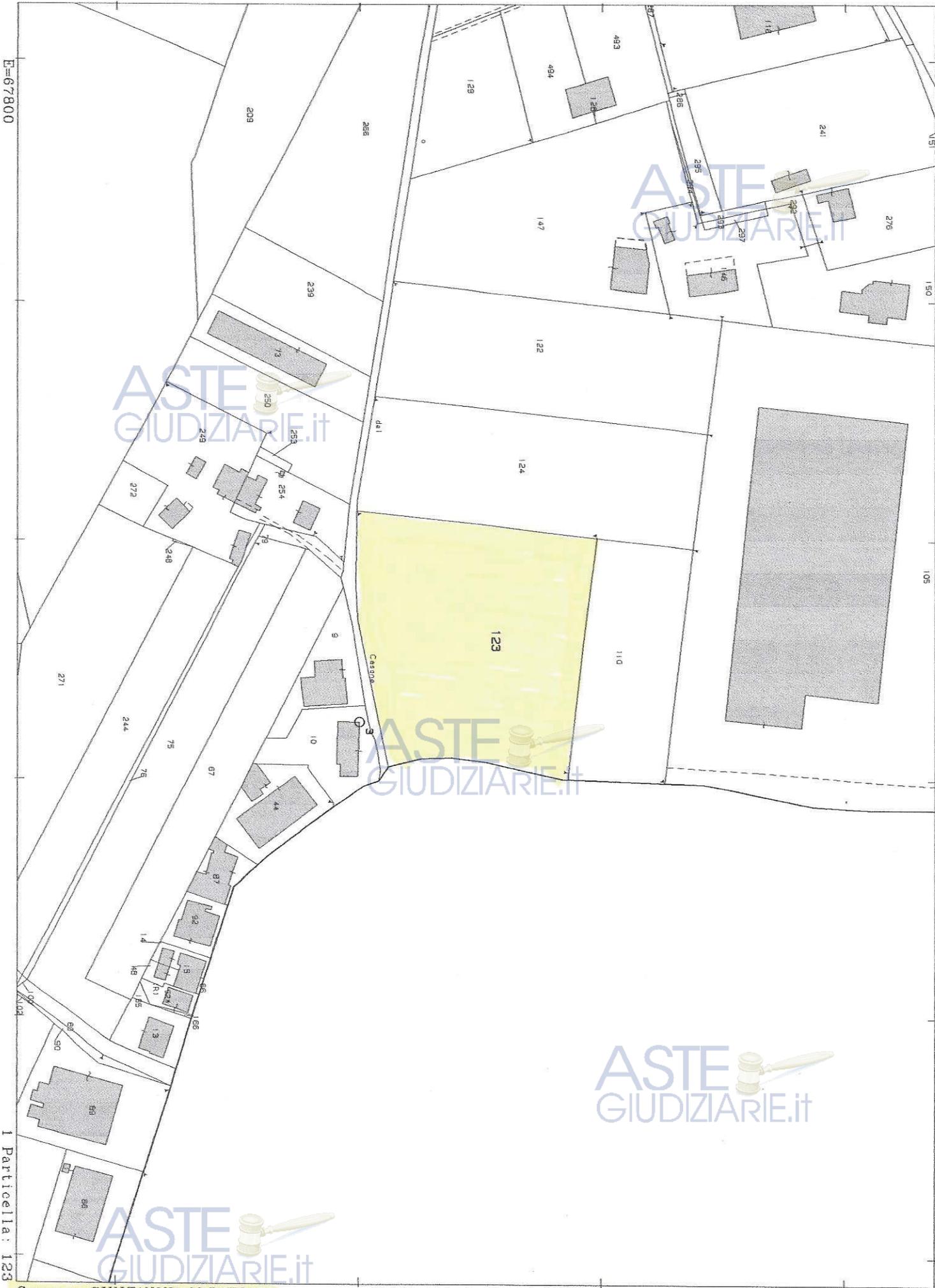
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2



1 Particella: 123

Comune: CIVITANOVA MARCHE/B  
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Dic-2018 9:55:20  
Prot. n. T27592/2018

Google Maps Via della Fontanella 62012 Civitanova Marche MC



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Nel 1° semestre 2018 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacanina, Bolognola, Caldarola, Camerino, Camporotondo di Fiastone, Castelraimondo, Castelsantangelo sul Nera, Cessapalombo, Colmurano, Fiastra, Fiordimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliana, Pioraco, San Ginesio, San Severino Marche, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Tolentino, Ussita e Visso, nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: MACERATA

Comune: CIVITANOVA MARCHE

Fascia/zona: Semicentrale/SEZIONE PORTO: ZONA PEEP QUARTIERE S.MARONE, QUARTIERE RISORGIMENTO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	4,4	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2100	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,4	4,9	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	4,9	6,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it