

oggetto

Stima di un immobile ubicato nel comune di Porto San Giorgio, ai fini della determinazione del contributo straordinario per cambio di destinazione urbanistica di cui all'art.16, comma 4, lett. d/ter del DPR n. 380/2001.



Stima di un immobile ubicato nel comune di Porto San Giorgio, ai fini della determinazione del contributo straordinario per cambio di destinazione urbanistica di cui all'art.16, comma 4, lett. d/ter del DPR n. 380/2001.

INDICE

.	Premessa;	3
1.	DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE;	3
1.1.	Notizie di carattere generale e caratteristiche del bene;	3
1.2.	Identificazione catastale;	3
2.	DESCRIZIONE URBANISTICA;	4
3.	PROCESSO DI VALUTAZIONE;	4
3.1.	Scopo della stima;	4
3.2.	Criteri e metodologie estimative;	4
3.3.	Analisi del mercato immobiliare;	5
3.4.	Compravendite in Italia;	6
3.5.	Compravendite nella Provincia di Fermo e nella macroarea Fermo - Alto Adriatico;	8
4.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE POST CAMBIO DI DESTINAZIONE (RESIDENZIALE);	8
4.1.	Consistenza;	8
4.2.	Procedimento di stima;	10
4.2.1.	<i>Metodo comparativo Market Comparison Approach (MCA);</i>	10
4.2.2.	<i>Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA;</i>	11
4.2.3.	<i>Costituzione del campione;</i>	12
4.2.4.	<i>Scheda riepilogativa dati (allegato 1.1);</i>	14
4.2.5.	<i>Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 1.2);</i>	16
4.2.6.	<i>Tabella delle caratteristiche (allegato 1.3);</i>	16
4.2.7.	<i>Tabella dei prezzi marginali (allegato 1.4);</i>	17
4.2.8.	<i>Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 1.5);</i>	17
4.3.	<i>Valore di mercato immobile post cambio di destinazione (residenziale);.....</i>	18
5.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ (ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO-RICREATIVE);	19
5.1.	Consistenza;	19
5.1.1.	<i>Costituzione del campione;</i>	20
5.1.2.	<i>Scheda riepilogativa dati (allegato 2.1);</i>	23
5.1.3.	<i>Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 2.2);</i>	24
5.1.4.	<i>Tabella delle caratteristiche (allegato 2.3);</i>	25
5.1.5.	<i>Tabella dei prezzi marginali (allegato 2.4);</i>	25
5.1.6.	<i>Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 2.5);</i>	25
5.2.	Valore di mercato immobile con attuale destinazione;	27
6.	DIFFERENZA DI VALORE IMMOBILE A SECONDA DELLA DESTINAZIONE;	27
7.	ALEA ESTIMALE;	27
	Conclusioni;	28

Premessa

Il Comune di Porto San Giorgio ha incaricato lo Scrivente Ufficio di redigere due perizie estimative finalizzate ad individuare il più probabile valore di mercato di un fabbricato, sia con destinazione turistico alberghiera sia con destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Porto San Giorgio, ai fini di determinare l'entità del contributo straordinario che la proprietà dovrà eventualmente corrispondere all'Amministrazione Comunale per il cambio di destinazione.

La suindicata richiesta è stata corredata della seguente documentazione tecnico-illustrativa:

- ✚ Richiesta di stima prot. n. 16854 del 05/06/2018 e successive specifiche;
- ✚ Relazione tecnica descrittiva del tecnico di parte - arch. Massimo Brasili;
- ✚ Documentazione catastale;
- ✚ Elaborati grafici e architettonici dello stato attuale ed eventuale stato di progetto;
- ✚ Stralcio del Piano Regolatore Generale – prodotto in data 04.06.2019 ad integrazione alla precedente documentazione.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, in data 28 maggio sono stati eseguiti i necessari accertamenti con sopralluogo; nel corso dei quali sono state assunte utili informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale e caratteristiche del bene

Trattasi di un fabbricato con destinazione alberghiera e turistico ricreativa, ubicato sul lungomare Gramsci - angolo via San Martino - nel Comune di Porto San Giorgio.

L'immobile, costruito nei primi anni 60' ed oggetto di un'importante ristrutturazione negli anni 70', ha una struttura portante in c.a. con divisori interni e tamponatura esterna in laterizio. Esso si sviluppa su 5 livelli fuori terra e necessita di nuova ed importante ristrutturazione, in quanto le finiture e l'impiantistica sono vetuste e non completamente rispondenti alle normative vigenti.

1.2 Identificazione catastale

Il bene è distinto nel catasto urbano del Comune di Porto San Giorgio con i seguenti dati censuari:

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita
11	395		D/2			€ 29.196,34

Intestazione:

Corvaro Rolando S.S. con sede a Sant'Elpidio a Mare, CF/P.IVA 01549290441, proprietario per 1/1

2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente PRG, il fabbricato ricade in zona "SA - Attrezzature Alberghiere e turistico-ricreative" regolamentata all'articolo 118 delle N.T.A. come segue:

"La zona comprende le parti del territorio destinate alla ricettività alberghiera e ad attività turistico ricettive, sia esistenti che di nuova previsione.

Le sedi di tali attività si possono convenzionalmente articolare secondo le seguenti tipologie:

- *Alberghi, pensioni, locande,*
- *Residenze turistico-alberghiere*
- *Campeggi e strutture accessorie".*

3. PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile con destinazione "alberghiera, turistico ricreativa" e del medesimo immobile con destinazione "residenziale", finalizzato a stabilire l'entità del contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione comunale in caso di approvazione del cambio di destinazione del bene (D.P.R. n. 380/2001 – art. 16, comma 4, lett. d/ter).

3.2 Criteri e metodologie estimative

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera; di conseguenza, da tale aspetto scaturisce il criterio di stima ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Ad esempio, nel caso in cui il giudizio riguardi la determinazione del valore da attribuire ad un immobile oggetto di alienazione, l'aspetto economico da prendere a riferimento e quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di

mercato”; valore che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell’andamento del mercato immobiliare ovvero per via indiretta o analitica.

Nel caso in esame, si riporta nel seguito una breve sintesi dei procedimenti di stima utilizzabili per giungere al richiesto giudizio.

Valore di mercato

Procedimento diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l’immobile, di cui si vuole stimare il più probabile valore di mercato, con altri simili ubicati nella medesima zona e di cui sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è pertanto necessario che si presentino i seguenti presupposti, propri della stima sintetica:

- si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello in esame;
- i prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti;
- l’immobile in esame e quelli di riferimento siano situati nella stessa zona od in zone assimilabili;
- i prezzi degli immobili siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- i parametri tecnici siano omogenei sia per l’immobile in esame che per quelli assunti a confronto.

Procedimento indiretto o analitico

Tale procedimento è invece applicabile nelle situazioni opposte ossia nei casi in cui il mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di taluni immobili, non offre riferimenti di prezzi storici in quanto inesistenti ovvero in numero assai ridotto.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Il clima del mercato immobiliare residenziale in Italia del III trimestre 2018 - secondo il *sentiment* e alcuni fatti registrati dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* a cura della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare è sintetizzabile nei seguenti punti:

- la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire (16,3% dal 19,5% nella precedente rilevazione di luglio), mentre è aumentata l’incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (all’81,7% dal 76,6%);

- si consolidano i segnali di stabilizzazione della domanda (68,4% dal 66,4% nella precedente rilevazione), con la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione sostanzialmente stabile (80,2%); mentre la differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e la quota di quelli che ne segnalano la diminuzione è ulteriormente scesa, fino a diventare negativa, a -1,8 punti percentuali (dal +4,9 nella precedente rilevazione);
- il margine di sconto sui prezzi di offerta torna ad aumentare – l'aumento è pari a circa un punto percentuale (da 9,9% a 10,8%) ed anche i tempi di vendita sono cresciuti in media da 7,5 mesi a 8,2 mesi;
- la quota di acquisti finanziati da mutui cala anche se rimane su valori elevati (78,9% da 81,1%) – con un rapporto fra prestito e valore dell'immobile stabile al 75%;
- rimangono favorevoli le attese degli operatori – sia nel breve che nel medio termine, anche se in leggera flessione rispetto ai dati della precedente rilevazione.

3.4 Compravendite in Italia

Prima di entrare nel merito del valore unitario da attribuire all'immobile costituente l'oggetto di stima, ai fini valutativi, si ritiene utile fare un'analisi del mercato immobiliare, sia su base nazionale che sulla macro-area fermana "Alto Adriatico" (all'interno della quale ricade il comune di Porto San Giorgio).

Tale analisi viene rilevata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, oltre a fornire i valori medi di mercato degli immobili, studia per ogni trimestre l'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale, servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione);

IMI = NTN/stock immobiliare = il quale rappresenta il rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un determinato periodo di tempo, con riferimento ad immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale nel periodo.

Puntualmente, l'Agenzia delle Entrate produce delle Statistiche trimestrali, riguardanti sia il Settore residenziale che il Settore non residenziale, redatte a cura dell'"Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare" e pubblicate della Direzione Centrale Servizi Estimativi ed Osservatorio Mercato Immobiliare, come da calendario, nel trimestre successivo a quello di riferimento.

Le statistiche trimestrali rappresentano una sintesi dell'andamento dei mercati immobiliari a scala nazionale, con dettagli per aree, capoluoghi e grandi città e contengono i dati desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del Catasto Edilizio Urbano.

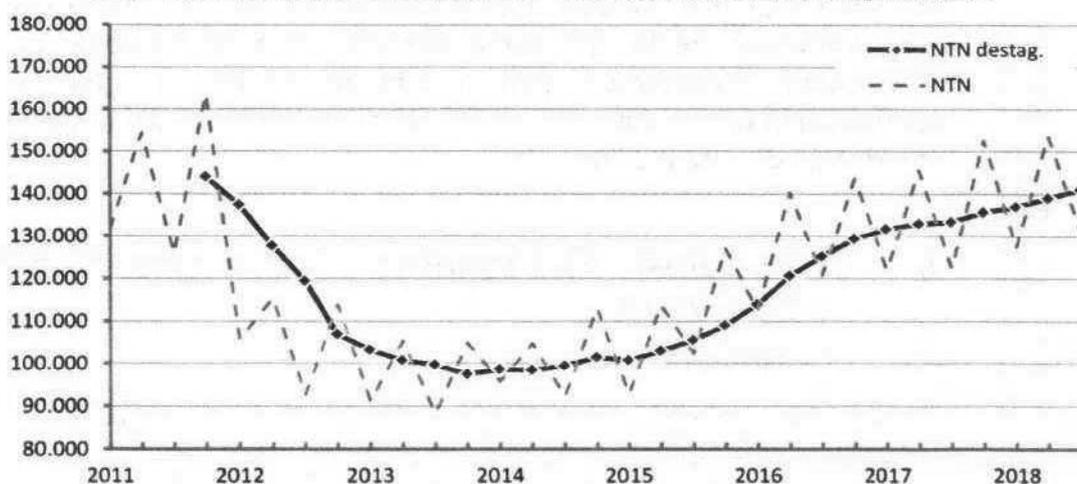
Ai fini della presente valutazione, si fa riferimento alle Statistiche Trimestrali del III trimestre 2018, pubblicate il 7 dicembre 2018.

Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2017, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014 e registrando un'accelerazione rispetto al tasso, pur positivo, del trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città, con l'unica eccezione rappresentata da Milano che torna in campo negativo dopo 20 trimestri sempre positivi.

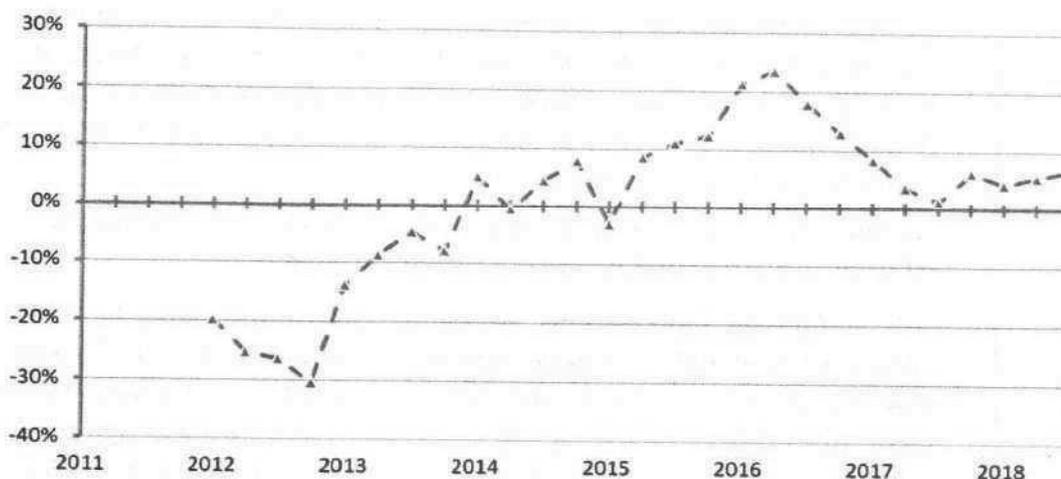
Nel III trimestre del 2018 si registra ancora un rialzo degli scambi di abitazioni. Tra i mesi di luglio e settembre di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, n. 130.609 compravendite; facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 6,7%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre (rilevato pari al + 5,6%).

Come mostra la serie delle variazioni tendenziali delle seguenti figure, la dinamica positiva permane da oltre tre anni; tale andamento, ben evidenziato anche dalla serie storica delle NTN dal 2011 destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.

Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



3.5 Compravendite nella Provincia di Fermo e nella macroarea Fermo - Alto Adriatico

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

Lo studio ha confermato, nel 1° semestre 2018 (ultima pubblicazione disponibile), che "il maggior numero di NTN della provincia è concentrato nella macro-area "Fermo – Alto Adriatico", che comprende i comuni di Fermo, Porto San Giorgio e Porto Sant'Elpidio; questa macro-area si distingue anche per la maggiore quotazione media unitaria pari ad €/mq 1.878,00.

Ciò che si evince dai dati estrapolati è che il capoluogo e la zona costiera, fanno da traino a tutto il mercato immobiliare provinciale. La macro-area "Fermo – Alto Adriatico" infatti, nel primo semestre 2018 ha registrato un Numero di Transazioni Normalizzate pari a 299 (il 61,3% di tutta la Provincia); confrontando questo dato con quello del primo semestre del 2016, si constata un incremento di circa il 22%.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE POST CAMBIO DI DESTINAZIONE (RESIDENZIALE)

4.1 Consistenza

In base agli elaborati allegati alla richiesta di stima, presentati dalla parte e confermati dall'Ufficio Tecnico Comunale, si determinano le previste superfici lorde del fabbricato, a seguito dell'eventuale cambio di destinazione.

Le differenze esistenti tra le varie superfici a secondo delle previste destinazioni d'uso, si portano in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio" espressi in percentuali.

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alle superfici delle singole porzioni di piano, si ottiene una nuova consistenza, cosiddetta "convenzionale", omogenea per destinazione e caratteristiche strutturali a quella di riferimento.

Per il fabbricato in esame, i coefficienti di ragguaglio sono perciò stabiliti nelle seguenti percentuali, ritenute rappresentative delle peculiarità accennate e seguendo i dettami del DPR 138/98:

- 100% - per la superficie dei piani secondo, terzo e quarto;
- 50% - per la superficie del piano seminterrato;
- 30% - per la superficie dei balconi.
- 15% - per la superficie del lastrico ai piani: secondo e di copertura.

In merito al piano primo, al momento del sopralluogo, esso risulta adibito a ristorante ed in stato di abbandono; al riguardo, l'Amministrazione comunale ha comunicato che anche esso rientra nel proposto cambio di destinazione da "alberghiera, turistico ricreativa" a "residenziale".

Per la sua attuale destinazione a ristorazione, il piano primo, ad eccezione degli esistenti mq. 72 per scale e ascensori, non presenta le superfici "condominiali" necessarie per l'accesso alle previste unità immobiliari residenziali; pertanto, si ritiene equo considerare per tale piano una ulteriore superficie di mq. 52 circa (stimata nella misura di circa il 10% della superficie del piano) rappresentativa della quota di consistenza "comune" dovuta agli spazi di ingresso e disimpegno.

Nella seguente tabella si riporta quindi in dettaglio il calcolo delle superfici "convenzionali" di ciascun piano:

	Superficie escluse le parti comuni mq	Superfici comuni (scale, ascensori e disimpegni) mq	Superficie lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale mq
Piano terra/seminterrato	550,00	19,00	550,00	50%	275,00
Piano primo	470,00	72,00 + 52,00	470,00	100%	470,00
Balconi piano primo	78,00		78,00	30%	23,40
Piano secondo	226,00	32,00	226,00	100%	226,00
Balconi piano secondo	202,00		202,00	30%	60,60
Lastrico piano secondo	129,00		129,00	15%	19,35
Piano terzo	226,00	32,00	226,00	100%	226,00
Balconi piano terzo	38,00		38,00	30%	11,40
Piano quarto	226,00	32,00	226,00	100%	226,00
Balconi piano quarto	38,00		38,00	30%	11,40
Terrazzo copertura	194,00		194,00	15%	29,10
TOTALE: mq. 1.578,25 ed in c.t. mq. 1.578,00					

4.2 Procedimento di stima

Nel caso specifico l'aspetto economico da osservare è il valore di mercato dell'immobile sopra descritto, tenendo conto delle peculiarità urbanistiche previste dalla futura destinazione residenziale, ma nel suo attuale stato manutentivo e conservativo, giudicato "normale".

La valutazione del fabbricato è quindi eseguita operando una comparazione con i prezzi di immobili in zona aventi la medesima destinazione residenziale.

Il procedimento comparativo è applicato a seguito di una rilevazione estesa di recenti atti di compravendita di immobili residenziali; per tale determinazione è utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

La valutazione è inoltre eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

4.2.1 Metodo comparativo Market Comparison Approach (MCA)

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare l'MCA quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato del fabbricato.

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

Le caratteristiche possono essere:

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

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

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

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

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

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

4.2.3 Costituzione del campione

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

Ca – Atto compravendita del 22/02/2019 rep. 13576/5520.

Trattasi di appartamento, identificato dalle seguenti caratteristiche, facente parte di un fabbricato residenziale di non recente costruzione, avente un normale stato manutentivo:

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Giovanni XXIII
- Piano: secondo
- Identificativi catastali: foglio 11 particella 348 sub. 16
- Superficie commerciale: mq 66
- Prezzo di compravendita: € 150.000,00
- Epoca di riferimento della transazione: 1° semestre 2019
- Zona OMI: periferica – C1 – Porzione di territorio attorno al Capoluogo

2272

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2018 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C1	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

Cb – Atto compravendita del 23/04/2019 rep. 24567/11124.

Trattasi di appartamento, identificato dalle seguenti caratteristiche, facente parte di un fabbricato residenziale di non recente costruzione, avente un normale stato manutentivo:

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Pirandello
- Piano: quarto
- Identificativi catastali: foglio 11 particella 510 sub. 10
- Superficie commerciale: mq 114;
- Prezzo di compravendita: € 180.000,00;

- Epoca di riferimento della transazione: 1° semestre 2019;
- Zona OMI: periferica – C1 – Porzione di territorio attorno al Capoluogo

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2018 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C1	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

Cc – Atto compravendita del 07/05/2019 rep. 3120/2155.

Trattasi di appartamento, identificato dalle seguenti caratteristiche, facente parte di un fabbricato residenziale di non recente costruzione, avente un normale stato manutentivo:

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Gramsci
- Piano: secondo
- Identificativi catastali: foglio 11 particella 262 sub. 6
- Superficie commerciale: mq 61;
- Prezzo di compravendita: € 105.000,00
- Epoca di riferimento della transazione: 1° semestre 2019
- Zona OMI: periferica – C1 – Porzione di territorio attorno al Capoluogo

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2018 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C1	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

Cd – Atto compravendita del 14/05/2019 rep. 7959/6025.

Trattasi di appartamento, identificato dalle seguenti caratteristiche, facente parte di un fabbricato residenziale di non recente costruzione, avente un normale stato manutentivo:

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Rossini
- Piano: secondo

- Identificativi catastali: foglio 11 particella 1170 sub. 72
- Superficie commerciale: mq 45;
- Prezzo di compravendita: € 120.000,00
- Epoca di riferimento della transazione: 1° semestre 2019;
- Zona OMI: periferica – C1 – Porzione di territorio attorno al Capoluogo

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2018 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C1	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

Ce – Atto compravendita del 30/05/2019 rep. 24709/11204.

Trattasi di appartamento, identificato dalle seguenti caratteristiche, facente parte di un fabbricato residenziale di non recente costruzione, avente un normale stato manutentivo:

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Spontini
- Piano: primo
- Identificativi catastali: foglio 11 particella 371 sub. 2
- Superficie commerciale: mq 83;
- Prezzo di compravendita: € 178.000,00
- Epoca di riferimento della transazione: 1° semestre 2019
- Zona OMI: periferica – C1 – Porzione di territorio attorno al Capoluogo

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2018 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C1	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

4.2.4 Scheda riepilogativa dati (allegato 1.1)

Tutti i dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra descritti sono stati inseriti in apposite schede di riepilogo, nelle quali sono

riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni ed apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, di seguito descritte:

- localizzazione di dettaglio – fa riferimento all’ubicazione dell’immobile, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona, nonché della presenza nell’intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale o sociale; per il *subject* viene considerata un’ubicazione “ricercata” in quanto trattasi di fabbricato situato “fronte mare”.
- caratteristiche architettoniche – fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell’immobile; nella fattispecie, per il *subject*, viene considerata una tipologia architettonica “normale”;
- stato manutentivo dell’edificio – fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell’immobile nel suo complesso; nella fattispecie, trattandosi di un fabbricato di non recente costruzione, per il *subject* è considerato lo stato “normale”;
- superficie – fa riferimento alla superficie complessiva ragguagliata dell’immobile; nella fattispecie, per il *subject* un’unità media di superficie commerciale pari a mq 79; definita con riferimento alla superficie complessiva del fabbricato (convenzionalmente ragguagliata in mq. 1.578,00) divisa per i 20 appartamenti previsti nel cambio di destinazione (n. 5 per ognuno dei quattro piani);
- livello di piano – fa riferimento all’apprezzamento sul mercato di tale caratteristica, in funzione anche della presenza o meno di impianto ascensore; per il *subject* è considerato un livello intermedio identificato nel piano secondo;
- orientamento prevalente – fa riferimento all’apprezzamento derivante per ogni variazione di orientamento dell’unità pari a 45 gradi; per il *subject*, trattandosi di appartamenti distribuiti su tutti e quattro i lati del fabbricato, è considerato un orientamento intermedio pari a “Est/Ovest”;
- qualità dell’affaccio prevalente – fa riferimento alla presenza di affacci particolarmente degradati, ordinari o di particolare pregio storico, artistico, architettonico o paesaggistico; per il *subject*, considerata la predetta “vista mare” su tre dei quattro lati del fabbricato, tale caratteristica viene ipotizzata “di pregio”;
- stato manutentivo dell’immobile – fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell’unità immobiliare; per il *subject*, trattandosi di appartamenti in un fabbricato di non recente costruzione, è considerato mediamente “normale”.

4.2.5 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 1.2)

La ricerca del campione può evidenziare la presenza di *comparables* disomogenei nei riguardi dell'epoca del dato e della zona di ubicazione.

Si procede quindi, quando necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alla suddetta caratteristica del prezzo unitario dei *comparables* risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari dell'OMI.

Tale coefficiente rappresenta infatti il rapporto tra il valore medio OMI riferito all'epoca della stima e il valore medio OMI riferito all'epoca del dato del comparabile.

Per valore medio dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica dei valori massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparables* con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del *subject* all'epoca della stima, ampliato per tener conto della diversa appetibilità commerciale.

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

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

Nel caso in esame essendo tutti i *comparables* omogenei, in quanto ubicati nella medesima zona e compravenduti nel medesimo semestre, il test di ammissibilità non è necessario.

4.2.6 Tabella delle caratteristiche (allegato 1.3)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del *subject* (immobile in stima) attraverso il confronto dei relativi *comparables* (immobili di confronto). Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte al paragrafo 4.2.4, è compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile s'inserisce, per ogni caratteristica:

- nel caso di caratteristica quantitativa – il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad esempio, la consistenza della superficie);

- nel caso di caratteristica qualitativa – il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall’immobile ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata = 0, normale = 1, ricercata = 2).

4.2.7 Tabella dei prezzi marginali (allegato 1.4)

Considerando l’intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Cmin}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitati nella apposita tabella dei prezzi marginali.

4.2.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 1.5)

La tabella di valutazione è quella nella quale si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

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

ΔP_j variazione di prezzo del <i>comparable</i> riferito alla j-esima caratteristica	=	Prezzo marginale della j-esima caratteristica	X	Differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra <i>subject</i> e <i>comparable</i>
---	---	---	---	--

Si fa presente che i prezzi corretti di ciascun *comparable* costituiscono altrettanti probabili prezzi dell’immobile in stima e pertanto degli stessi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell’immobile da valutare.

Per verificare l’attendibilità del valore così determinato si verifica che nessun valore corretto si discosti oltre una determinata percentuale (adottata e ritenuta appropriata in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei valori corretti, evidenziando che i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento saranno esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione.

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

- 1) calcolo del valore *unitario corretto* di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo della media dei valori unitari corretti;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dal valore medio;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 2);
- 5) ricalcolo del valore medio unitario del *subject* sulla base dei soli *comparables* superstiti;
- 6) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 5);
- 7) determinazione del valore unitario del *subject* pari al valore medio unitario corretto risultante dal punto 5) - (questo nell'ipotesi assunta di sintesi valutativa che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei valori unitari corretti dei *comparables* di riferimento);
- 8) calcolo del valore del *subject* come prodotto del valore unitario, come da precedente punto 7), per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

I risultati delle analisi eseguite sono esplicitati nelle apposite tabelle di valutazione.

A titolo riepilogativo si riportano nella tabella sottostante i *comparables*, la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali:

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	2.291,00	3,94
COMPARABLE "B"	1.989,00	- 9,77
COMPARABLE "D"	2.274,00	3,16
COMPARABLE "E"	2.263,00	2,67
IMMOBILE IN STIMA	€/m² 2.204,25	

4.3 Valore di mercato immobile post cambio di destinazione (residenziale)

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile con destinazione residenziale è pertanto pari in c.t. a €/mq 2.204,00.

Applicando il valore unitario sopra determinato alla consistenza ragguagliata di cui al paragrafo 4.1, si ottiene il seguente valore:

mq 1.578 x €/mq 2.204,00 = € 3.477.912,00; in c.t. € 3.478.000

5. VALUTAZIONE IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ (ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO-RICREATIVE)

Nel caso specifico l'aspetto economico da osservare è il valore di mercato dell'immobile sopra descritto, tenendo conto delle peculiarità urbanistiche previste dalla sua attuale destinazione "ricettiva" e nel suo attuale stato manutentivo e conservativo, giudicato "normale".

La valutazione del fabbricato, anche con destinazione "ricettiva", è eseguita facendo una comparazione con prezzi di immobili con la medesima destinazione in comuni vicini.

Il procedimento comparativo è applicato a seguito di una rilevazione estesa di recenti atti di compravendita di immobili con la medesima destinazione; per tale determinazione è utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

La valutazione è eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

5.1. Consistenza

In base agli elaborati allegati alla richiesta di stima presentati dalla parte e confermati dall'Ufficio Tecnico Comunale, si determinano le attuali superfici lorde del fabbricato.

Le differenze esistenti tra le varie superfici a secondo dell'utilizzo, si portano in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio" espressi in percentuali.

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alle superfici delle singole porzioni di piano, si ottiene una nuova consistenza, cosiddetta "convenzionale", omogenea per destinazione e caratteristiche strutturali a quella di riferimento.

I coefficienti di ragguaglio sono perciò stabiliti nelle seguenti percentuali, ritenute rappresentative delle peculiarità accennate e seguendo i dettami del DPR 138/98:

- 100% - per la superficie per i piani secondo, terzo e quarto;
- 120% - per la superficie del primo piano adibito a ristorazione;
- 50% - per la superficie per il piano seminterrato;
- 30% - per la superficie dei balconi;

- 15% - per la superficie del lastrico ai piani: secondo e di copertura.

In ragione della sua attuale destinazione a ristorazione e della sua ubicazione che ne permette un utilizzo rivolto anche a clientela non ospitata nella struttura ricettiva in esame, con conseguente maggiore appetibilità commerciale sul mercato, la superficie del piano primo è stata omogeneizzata considerando una maggiorazione del 20% rispetto alle destinazioni dei piani superiori (assunti a riferimento: 100%).

Considerata la destinazione d'uso ricettiva, le superfici comuni sono sommate alla superficie lorda nel calcolo della superficie convenzionale.

Nella seguente tabella si riporta in dettaglio il calcolo delle superfici "convenzionali" di ciascun piano:

	Superficie escluse le parti comuni mq	Superfici comuni (scale, ascensori e disimpegni) mq	Superficie lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie convenzionale mq
Piano terra/seminterrato	550,00	19,00	569,00	50%	284,50
Piano primo	522,00	72,00	594,00	120%	712,80
Balconi piano primo	78,00		78,00	30%	23,40
Piano secondo	226,00	32,00	258,00	100%	258,00
Balconi piano secondo	202,00		202,00	30%	60,60
Lastrico piano secondo	129,00		129,00	15%	19,35
Piano terzo	226,00	32,00	258,00	100%	258,00
Balconi piano terzo	38,00		38,00	30%	11,40
Piano quarto	226,00	32,00	258,00	100%	258,00
Balconi piano quarto	38,00		38,00	30%	11,40
Terrazzo copertura	194,00		194,00	15%	29,10
TOTALE: mq. 1.926,55 ed in c.t. mq. 1.927,00					

5.1.1 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima precedentemente descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato; a seguito della quale sono stati rilevati i dati sotto elencati riferiti ad immobili di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona dell'oggetto di stima.

Ai fini dell'omogeneizzazione di mercato dei *comparables* nell'MCA nei riguardi della loro localizzazione, per ognuno di essi ed in assenza della specifica tipologia ricettiva nei dati OMI, si ritiene utile assumere la tipologia residenziale delle "Abitazioni civili"; in quanto ritenuta sufficientemente correlata alle variazioni di mercato tra le differenti zone anche nei riguardi delle destinazioni di tipo turistico.

Ca – Atto compravendita del 10/11/2015 rep. 14426/6689.

Trattasi di hotel con classificazione “3 stelle” elevato quattro piani fuori terra ed in normale stato conservativo.

- Comune: San Benedetto del Tronto
- Indirizzo: Via Grazia Deledda
- Identificativi catastali: foglio 20 particella 138
- Superficie commerciale: mq 1.036;
- Prezzo di compravendita: € 2.067.000,00;
- Epoca di riferimento della transazione: 2° semestre 2015;
- Zona OMI: periferica – C4 – Lungomare sud fino all’asse ferroviario

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE				
2° SEMESTRE 2015				
Comune di San Benedetto del Tronto				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C4	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 2.600,00

Cb – Atto compravendita del 15/10/2013 rep. 17608/7390.

Trattasi di hotel con classificazione “2 stelle” elevato sei piani fuori terra ed in normale stato conservativo.

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Via Nazario Sauro
- Identificativi catastali: foglio 5 particella 580
- Superficie commerciale: mq 859;
- Prezzo di compravendita: € 800.000,00;
- Epoca di riferimento: 2° semestre 2013;
- Zona OMI: periferica – B2 – Lungomare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE				
2° SEMESTRE 2013				
Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	B2	normale	€/mq 2.400,00	€/mq 3.200,00

Cc – Atto compravendita del 17/12/2012 rep. 12060/5317.

Trattasi di hotel con classificazione “2 stelle” elevato 6 piani fuori terra ed in normale stato conservativo.

- Comune: Porto San Giorgio
- Indirizzo: Viale C. Colombo
- Identificativi catastali: foglio 6 particella 183 sub. 2
- Superficie commerciale: mq 502;
- Prezzo di compravendita: € 890.000,00;
- Epoca di riferimento: 2° semestre 2012;
- Zona OMI: periferica – B2 – Lungomare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2012 Comune di Porto San Giorgio				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	B2	normale	€/mq 2.400,00	€/mq 3.200,00

Cd – Atto compravendita del 31/03/2015 rep. 38118/16629.

Trattasi di hotel con classificazione “4 stelle” elevato sei piani fuori terra ed in normale stato conservativo.

- Comune: San Benedetto del Tronto
- Indirizzo: Viale Marconi
- Identificativi catastali: foglio 16 particella 237 sub. 4/9
- Superficie commerciale: mq 1642;
- Prezzo di compravendita: € 2.092.000,00;
- Epoca di riferimento: 1° semestre 2015;
- Zona OMI: periferica – C4 – Lungomare sud fino all’asse ferroviario

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 1° SEMESTRE 2015 Comune di San Benedetto del Tronto				
TIPOLOGIA	ZONA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazione civile	C4	normale	€/mq 2.000,00	€/mq 3.000,00

- superficie: fa riferimento alla superficie complessiva ragguagliata dell'immobile; nella fattispecie, per il *subject* si considera la superficie complessiva convenzionalmente ragguagliata di mq.1.927,00;
- lontananza dal mare: fa riferimento alla distanza dell'immobile dal mare; per il *subject* si considera l'ubicazione "fronte mare" ("prima fila" di fabbricati rispetto al mare);
- classificazione: fa riferimento alla classificazione della Regione Marche relativa ad hotel e strutture ricettive; per il *subject*, trattandosi di una struttura priva di servizi comuni appetibili e finiture di pregio, è considerata la classificazione di 2 stelle;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla presenza di affacci degradati, ordinari o di particolare pregio storico, artistico, architettonico o paesaggistico, nel caso in esame tale caratteristica è definibile rispetto alla possibilità di visione del mare; per il *subject*, considerata la posizione "fronte mare" e la visione panoramica del litorale (in misura diversa) da tre lati dell'immobile, tale caratteristica è ipotizzata "di pregio";
- stato manutentivo dell'immobile: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare; per il *subject*, trattandosi di un fabbricato di non recente costruzione, è considerato "normale".

5.1.3 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 2.2)

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di *comparables* con caratteristiche disomogenee rispetto all'epoca del dato ed alla zona di ubicazione.

Si procede quindi, quando necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alla suddetta caratteristica del prezzo unitario dei *comparables* risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari dell'OMI.

Tale coefficiente rappresenta infatti il rapporto tra il valore medio OMI (in questo caso riferito alla tipologia disponibile "abitazioni civili") riferito all'epoca della stima e il valore medio OMI riferito all'epoca del dato del comparabile.

Per valore medio dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica dei valori massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparables* con cui si è ampliato il campione, sia compreso nell'intervallo da €/mq 700,00 a €/mq 3.000,00. Detto intervallo è stato determinato ampliando più marcatamente l'intervallo dei valori OMI, tenendo conto delle differenze esistenti tra le due tipologie (residenziale – ricettivo) per caratteristiche e dotazioni.

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

Il risultato dell'analisi eseguita, con riferimento all'immobile a destinazione "ricettiva" di cui trattasi, è esplicitato nelle apposite tabelle di omogeneizzazione e test di ammissibilità allegati.

5.1.4 *Tabella delle caratteristiche (allegato 2.3)*

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del *subject* (immobile in stima) attraverso il confronto dei relativi *comparables* (immobili di confronto).

Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e già descritte al paragrafo 5.1.2, è compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima.

Per ciascun immobile s'inserisce, per ogni caratteristica:

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

5.1.5 *Tabella dei prezzi marginali (allegato 2.4)*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Cmin}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nella apposita tabella dei prezzi marginali.

5.1.6 *Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 2.5)*

La tabella di valutazione è quella nella quale si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

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

ΔP_j variazione di prezzo del <i>comparable</i> riferito alla j-esima caratteristica	=	Prezzo marginale della j-esima caratteristica	X	Differenza di quantità o punteggio della j-esima caratteristica tra <i>subject</i> e <i>comparable</i>
---	---	---	---	--

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

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato viene accertato che nessun valore corretto si discosti per una determinata percentuale (adottata e ritenuta appropriata in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei valori corretti, evidenziando che i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

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

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

- 1) calcolo del valore *unitario corretto* di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo della media dei valori unitari corretti;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dal valore medio;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 2);
- 5) ricalcolo del valore medio unitario del *subject* sulla base dei soli *comparables* superstiti,
- 6) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 15% dal valore di cui al punto 5);
- 7) determinazione del valore unitario del *subject* pari al valore medio unitario corretto, risultante dal punto 5) - (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei valori unitari corretti dei *comparables* di riferimento);
- 8) calcolo del valore del *subject* come prodotto del valore unitario, come da precedente punto 7), per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

I risultati delle analisi eseguite sono esplicitati nelle apposite tabelle di valutazione.

A titolo riepilogativo si riportano nella tabella sottostante i *comparables* la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali:

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	1.173,00	14,71
COMPARABLE "B"	908,00	- 11,21
COMPARABLE "C"	1.040,00	1,70
COMPARABLE "D"	1.032,00	0,92
COMPARABLE "E"	960,00	-6,12
IMMOBILE IN STIMA	€/m² 1.022,60	

5.2 Valore di mercato immobile con attuale destinazione (attrezzature alberghiere e turistico-ricreative)

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile con l'attuale destinazione ricettiva è pertanto pari a €/mq 1.022,60.

Applicando il valore unitario sopra determinato alle consistenze di cui al paragrafo 5.1 si ottiene il seguente valore:

$mq\ 1.927 \times €/mq\ 1.022,60 = €\ 1.970.550,20; \text{ in c.t. } €.\ 1.971.000$

6 DIFFERENZA DI VALORE IMMOBILE A SECONDA DELLA DESTINAZIONE

Visto il valore determinato per l'immobile con destinazione turistico alberghiero ed il valore determinato per il medesimo bene con destinazione residenziale, possiamo determinare la seguente differenza di valori di mercato in favore del fabbricato con destinazione residenziale:

$€.\ 3.478.000 - €.\ 1.971.000 = €.\ 1.507.000$

7 ALEA ESTIMALE

Si rappresenta che alla presente stima, basata su specifiche ricerche di mercato e su specifici criteri di valutazione, è attribuita un'alca estimale pari al 15%.

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via L. Luigi Malitza 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736/5611611 - Fax. 0736/561027 E-mail: dp.ascolipiceno@agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile oggetto della compravendita, individuato catastalmente al foglio 11, particella 395 del comune di Porto San Giorgio.

Sono state svolte indagini di mercato presso operatori locali del mercato immobiliare volte a reperire informazioni sui prezzi mediamente praticati per le tipologie simili a quelle oggetto di valutazione.

Successivamente alle ricerche di mercato, per corrispondere al quesito posto dal committente e preso atto delle norme urbanistiche vigenti, sono stati determinati i due valori di mercato del cespite in rapporto alle due richieste destinazioni (turistico-ricettiva e residenziale) attraverso il procedimento di stima comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach).

Operativamente si è eseguita l'analisi di diversi campioni di immobili composti da dati desunti da compravendite di beni assimilabili per tipologia ed ubicazione a quello oggetto di stima.

Al termine del processo estimativo, individuati i due valori dell'immobile, a seconda della diversa destinazione, si è determinato il maggior valore del bene con destinazione residenziale rispetto al medesimo bene con destinazione turistico alberghiera, per un importo pari a:

€ 1.507.000,00

(Euro unmilione cinquecentosetttemila/00)

L'importo sopra determinato è la differenza tra due valori che rappresentano i più probabili valori di mercato del cespite, nel presupposto che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che nulla è emerso, in sede di verifica sopralluogo, che potesse invalidare tale presupposto.

Si precisa che la presente stima estimativa viene resa per le sole finalità indicate al precedente paragrafo 3.1.

Ascoli Piceno, li 11/07/2019

IL RESPONSABILE TECNICO

Paolo Fabi

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE PROVINCIALE

(Marco Di Pasquale)

Firmato digitalmente

Alla presente si allegano n. 10 documenti costituenti parte integrante della valutazione.

SCHEDA DATI

Allegato 1.1

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)						IMMOBILE IN STIMA (subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
fonte		atto c.v. del 22.02.2019 rep. 13576/5520	atto c.v. del 23.04.2019 rep. 24567/11124	atto c.v. del 07.05.2019 rep. 3120/2155	atto c.v. del 14.05.2019 rep. 7959/6025	atto c.v. del 30.05.2019 rep. 24709/11204		
prezzo/valore		150.000,00	180.000,00	105.000,00	120.000,00	178.000,00		
dati identificativi	indirizzo	Porto San Giorgio via giovani XXIII	Porto San Giorgio via grandello	Porto San Giorgio via gramsci	Porto San Giorgio via rossini	Porto San Giorgio via spontini	Porto San Giorgio via san martino	
	identificativi catastali	11 348	11 510	11 262	11 1170	11 371	11 395	
epoca dato	particella	16	10	6	72	2		
	subalterno	1	1	1	1	1		
zona OMI	anno	2019	2019	2019	2019	2019		
	denominazione	C1	C1	C1	C1	C1		
edificio	abitazioni	3.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
	localizzazione	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	
	degradata							
	normale	x						
	ricercata			x				
	economica				x			
	normale	x						
	architettonica				x			
	signorile							
	scadenza							
unita immobiliare	stato	x						
	manutentivo							
	superfici							
	(mq)							
	superfici coperte							
	balconi e terrazze							
	giardini							
	cantine e soffite							
	comunicanti							
	consistenza raggiuntale	66	114	61	45	83	79	
con ascensore	x							
senza ascensore								
n° piani fuori terra	2	4	2	2	1	2		
ultimo								
attico								
Nord								
Nord-Est / Nord-Ovest	x							
EST / Ovest								
Sud-Est / Sud-Ovest								
Sud								
scadenza								
normale	x							
di pregio								
scadenza								
normale	x							
ottimo								
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		

TEST DI AMMISSIBILITA'

Allegato 1.2

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Luigi Marchi 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736 681811 - Fax 0736 581857 E-mail: dp.ascolipiceno@tiscali.it sito: www.ascolipiceno.gov.it

IMMOBILI IN COMPARAZIONE	Comparable Ca		Comparable Cb		Comparable Cc		Comparable Cd		Comparable Ce		SUBJECT	
	C/I	1.2019	C/I	1.2019	C/I	1.2019	C/I	1.2019	C/I	1.2019	V.OMI min	V.OMI max
Zona OMI											2.000,00	2.600,00
Prezzo rilevato (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	C' costo da scadente a normale	
semestre OMI di riferimento	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	1.2019	C'' costo da normale a ottimo	
valore centrale OMI residenziale (€ mq) (zona ed epoca comparabile)	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	epoca stima	
coefficiente epoca Ke (nella zona del congruibile) / OMI epoca stima / OMI epoca comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	valore centrale OMI residenziale (€ mq) (zona ed epoca subject)	
Valore centrale OMI residenziale (€ mq) (epoca stima e zona comparabile)	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	-	
localizzazione generale	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) / OMI zona subject / OMI zona comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	
superficie raggiugnata S _r (mq)	66	114	61	45	83	79					-	
prezzo unitario (prezzo rilevato / superf. ragg.)	P _{Ca} (€ mq)	0,00	P _{Cb} (€ mq)	0,00	P _{Cc} (€ mq)	0,00	P _{Cd} (€ mq)	0,00	P _{Ce} (€ mq)	0,00	prezzo minimo ammissibile	
prezzo unitario omogenizzato (P _{Ca} x Ke x KI)	P' _{Ca} (€ mq)	0,00	P' _{Cb} (€ mq)	0,00	P' _{Cc} (€ mq)	0,00	P' _{Cd} (€ mq)	0,00	P' _{Ce} (€ mq)	0,00	prezzo massimo ammissibile	
prezzo complessivo omogenizzato (P' _{Ca} x S _r)	P'' _{Ca} (€)	0,00	P'' _{Cb} (€)	0,00	P'' _{Cc} (€)	0,00	P'' _{Cd} (€)	0,00	P'' _{Ce} (€)	0,00	-	
dato ammissibile (si/no)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	

PREZZI MARGINALI

Allegato 1.3

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K _{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	K _{C1} x P _{ci}	€	0,10	15.000,00	18.000,00	10.500,00	12.000,00	17.800,00
	C2	caratteristiche architettoniche	K _{C2} x P _{ci}	€	0,02	3.000,00	3.600,00	2.100,00	2.400,00	3.560,00
	C3	stato manutentivo dell'immobile	K _{C3} x P _{ci}	€	0,02	3.000,00	3.600,00	2.100,00	2.400,00	3.560,00
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	K _{C4} x P _{min}	€/mq	1,00	1.578,95	1.578,95	1.578,95	1.578,95	1.578,95
	C5	livello di piano	K _{C5} x P _{ci}	€	0,02	3.000,00	3.600,00	2.100,00	2.400,00	3.560,00
	C6	orientamento prevalente	K _{C6} x P _{ci}	€	0,02	3.000,00	3.600,00	2.100,00	2.400,00	3.560,00
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	K _{C7} x P _{ci}	€	0,05	7.500,00	9.000,00	5.250,00	6.000,00	8.900,00
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	K _{C8} x S _{r1}	€	400,00	31.600,00	31.600,00	31.600,00	31.600,00	31.600,00

TABELLA CARATTERISTICHE

Allegato 1.4

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Luigi Maltoni 15 - 65100 Ascoli Piceno - Tel. 0736/481511 - Fax 0736/681627 E-mail: dip.ascolipiceno@agenziaentrate.it

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONI (comparables)						IMMOBILI IN STIMA (subject)
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
fonte		atto e v. del 22.02.2019 rep. 13576/5520	atto e v. del 23.04.2019 rep. 24567/11124	atto e v. del 07.05.2019 rep. 3120/2155	atto e v. del 14.05.2019 rep. 7959/6025	atto e v. del 30.05.2019 rep. 24709/11204		
prezzo/valore		150.000,00	180.000,00	105.000,00	120.000,00	178.000,00	Porto San Giorgio via san marino	
dati identificativi catastali	indirizzo	Porto San Giorgio via giovanni XXIII	Porto San Giorgio via pirandello	Porto San Giorgio via francesci	Porto San Giorgio via rozzini	Porto San Giorgio via spontini	11	
	comune	11	11	11	11	11	11	
epoca dato	denominazione	348	310	262	1170	371	395	
	anno	16	10	6	72	2	1	
zona OMI	semestre	1	1	1	1	1	1	
	anno	2019	2019	2019	2019	2019	2019	
caratteristiche	abitazioni	CI	CI	CI	CI	CI	CI	
	valore minimo €/mq	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
	valore massimo €/mq	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	
	degradata							
	normale	x						
	ricercata			x				
	economica							
	normale	x						
	signorile							
	scadente							
unità immobiliare	stato	x						
	manutenivo							
	ottimo							
	superfici coperte							
	balconi e terrazze							
	giardini							
	cantine e soffite							
	comunicanti							
	consistente ragguagliare	66	114	61	45	83	79	
	con ascensore	x	x	x	x	x	x	
senza ascensore								
n° piani fuori terra	2	4	2	2	1	2		
ultimo								
attico								
orientamento prevalente	Nord							
	Nord-Est / Nord-Ovest	x						
qualità dell'affaccio prevalente	EST - Ovest		x					
	Sud-Est / Sud-Ovest			x				
stato manutenzione	Sud							
	scadente							
normale	normale	x						
	di pregio							
normale	normale			x				
	normale							
ottimo	ottimo	x						
	ottimo							
		SI	SI	SI	SI	SI	SI	

SINTESI VALUTATIVA

Allegato 1.5

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Luigi Murru 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736.681811 - Fax 0736.681827 E-mail: dip.ascolipiceno.up@ascolipiceno.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		P medio	Pa	
elemento	N°	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo DPI			
edificio	C1	0	0,00	1	11.000,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
	C2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
unità immobiliare	C4	13,00	20.236,35	-35,00	-57.263,25	18,00	28.421,10	34,00	53.684,30	-4,00	-6.315,80			
	C5	0	0,00	-1	-3.600,00	0	0,00	0	0,00	1	3.560,00			
	C6	1	3.000,00	0	0,00	-1	-2.100,00	0	0,00	1	3.560,00			
	C7	1	7.500,00	2	18.000,00	0	0,00	1	6.000,00	0	0,00			
	C8	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		ADPI	31.026,35	ADPI	-22.863,25	ADPI	26.321,10	ADPI	59.684,30	ADPI	804,20			
		Pca	150.000,00	Pca	180.000,00	Pca	105.000,00	Pca	120.000,00	Pca	178.000,00			
		Pca + ADPI	181.026,35	Pca + ADPI	157.136,75	Pca + ADPI	131.321,10	Pca + ADPI	179.684,30	Pca + ADPI	178.804,20			
		Pca corretto	2.291,47	Pca corretto	1.989,07	Pca corretto	1.662,29	Pca corretto	2.274,48	Pca corretto	2.263,34			
		D medio %	9,32%	D medio %	-3,11%	D medio %	20,17%	D medio %	8,51%	D medio %	7,98%			
		Pca corretto	2.291,00	Pca corretto	1.989,00	Pca corretto	1.662,00	Pca corretto	2.274,00	Pca corretto	2.263,00			
		D medio %	3,94%	D medio %	-0,77%	D medio %	22,60%	D medio %	3,16%	D medio %	2,67%			
														2.096,13
														2.104,25
														174135,75

TEST DI AMMISSIBILITA'

Allegato 2.2

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Luigi Malatesta, 63 01013 Ascoli Piceno - Tel. 0736 681031 - Fax. 0736 681027 E-mail: dip.direzione@ascolipiceno.it dip.ascolipiceno@agenziaentrate.it

IMMOBILI IN COMPARAZIONE	Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	SUBJECT
	C4	B2	B2	C4	B2	
Zona OMII Prezzo rilevato (€)	2.067.000,00	800.000,00	890.000,00	2.092.000,00	1.900.000,00	B2 V _{OMI} min 2.000,00 V _{OMI} max 2.600,00 C' costo da scadente a normale C'' costo da normale a ottimo epoca stima 2.2018 valore centrale OMII residenziale (f/mq) (base ed epoca comparabile) 2.300,00
epoca data	2.2015	2.2013	2.2012	1.2015	2.2016	
coefficiente epoca Ke (base anno di comparabile) / V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile Valore centrale OMII residenziale (f/mq) (epoca stima e anno comparabile)	0,93	0,96	0,96	0,93	1,00	
Localizzazione Generale superficie ragguagliata S _r (mq)	2.325,00	2.700,00	2.700,00	2.325,00	2.150,00	
prezzo unitario (prezzo rilevato/epoca/age)	1.995,17	931,32	1.772,91	1.274,06	935,04	1927
prezzo unitario omogeneizzato (P _{Ca} * Ke * S _r)	1.835,56	765,01	1.456,32	1.172,13	1.000,27	700,00
prezzo complessivo omogeneizzato (P _{Ca} * S _r)	1.901.640,00	657.142,86	731.071,43	1.924.640,00	2.032.538,14	3.000,00
dato ammissibile (si/no)	SI	SI	SI	SI	SI	

PREZZI MARGINALI

Allegato 2.3

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Luigi Malini 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736 041811 - Fax 0736 081827 E-mail: dp.ascolipiceno@upbancaipiceno.gov.it; uffici.territo.ri@upbancaipiceno.gov.it

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI									
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ce
edilizio	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{C1}$	€	0,10	190.164,00	65.714,29	73.107,14	192.464,00	203.255,81	203.255,81
	C2	caratteristiche architettoniche	$K_{C2} \times P_{C1}$	€	0,07	133.114,80	46.000,00	51.175,00	134.724,80	142.279,07	142.279,07
	C3	dotazione ed efficienza impiantistica	$K_{C3} \times P_{C1}$	€	0,10	190.164,00	65.714,29	73.107,14	192.464,00	203.255,81	203.255,81
	C4	consistenza raggiugnata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	765,01	765,01	765,01	765,01	765,01	765,01
	C5	lontananza dal mare	$K_{C5} \times P_{C1}$	€	0,10	190.164,00	65.714,29	73.107,14	192.464,00	203.255,81	203.255,81
	C6	classificazione	$K_{C6} \times P_{C1}$	€	0,10	190.164,00	65.714,29	73.107,14	192.464,00	203.255,81	203.255,81
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{C1}$	€	0,10	190.164,00	65.714,29	73.107,14	192.464,00	203.255,81	203.255,81
	C8	stato manutentivo dell'immobile	$K_{C8} \times S_{T5}$	€	700,00	1.348.900,00	1.348.900,00	1.348.900,00	1.348.900,00	1.348.900,00	1.348.900,00

TABELLA CARATTERISTICHE

Allegato 2.4

elemento	N°	nome	CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA	
			dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		S
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	2	2	2	2	2	2
			normale	1							
			ricercata	2							
			economica	0							
C2	caratteristiche architettoniche		chiusa	1	1	1	1	1	1	1	
			signorile	2							
			scadente	0							
			normale	1							
C3	dotazione ed efficienza impiantistica		ottimo	2	2	0	1	0	1	1	
			normale	1							
			scadente	0							
C4	consistenza raggugliata			mq.	1036,0	839,0	502,0	1642,0	2032,0	1927,0	
				0							
unità immobiliare	C5	lontananza dal mare	oltre 300 metri	0	4	2	3	4	4	4	4
			fino a 300 metri	1							
			3° fila	2							
			2° fila	3							
			1° fila	4							
C6	classificazione		1 stella	0	2	1	1	3	1	1	
			2 stelle	1							
			3 stelle	2							
			4 stelle	3							
			5 stelle	4							
C7	qualità dell'affaccio prevalente		no vista mare	0	2	0	0	2	2	2	
			vista mare parziale	1							
			vista mare	2							
			scadente	0							
C8	stato muntentivo dell'immobile		normale	1	1	1	1	1	1	1	
			ottimo	2							

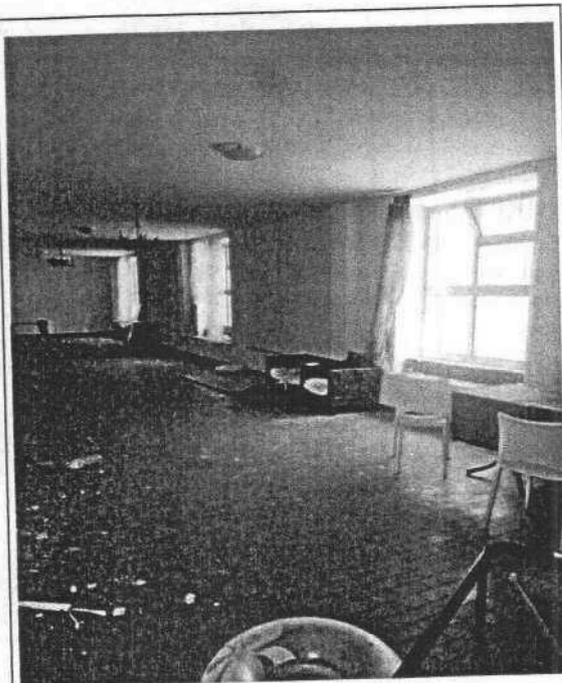
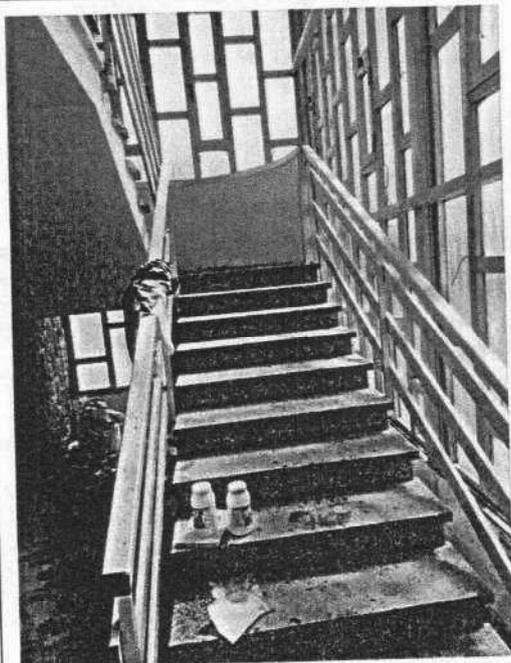
SINTESI VALUTATIVA

Allegato 2.5

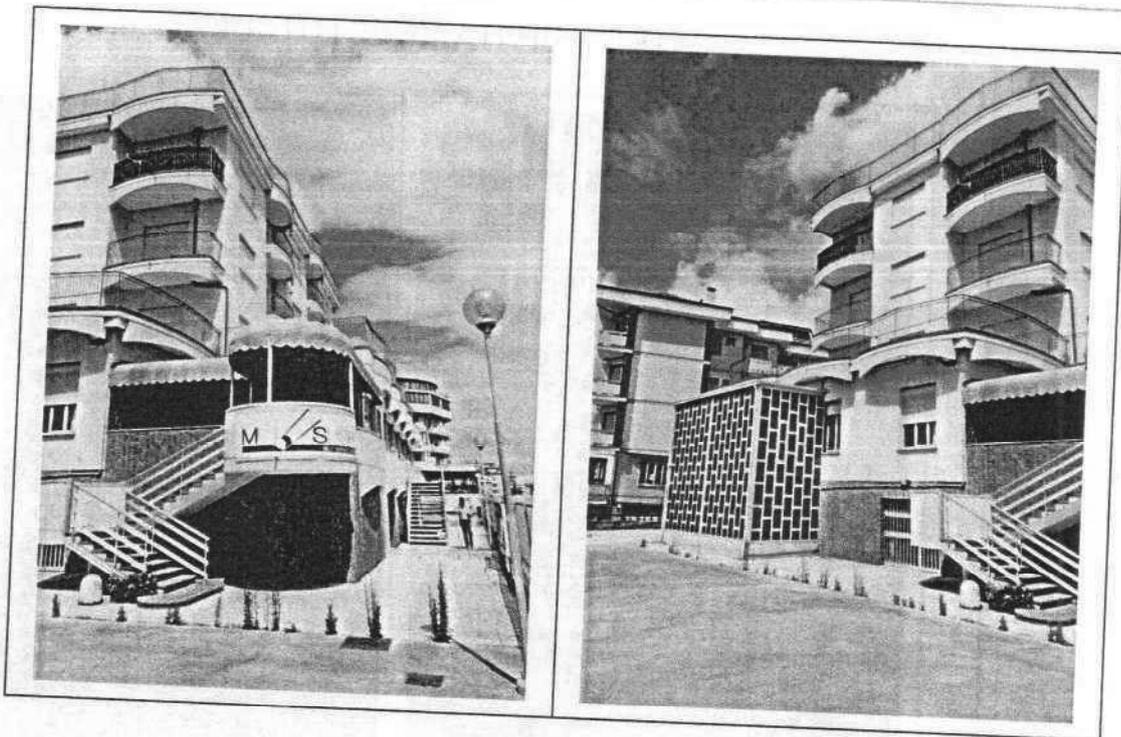
Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Luigi Manni 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736 681811 - Fax 0736 681827 E-mail: dir.ascolipiceno@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA S
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		P medio		
elemento	N°	quantità / punteggi (S - Ca)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Cd)	correzione prezzo DPI	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo DPI			
edilizio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	
	C2	caratteristiche architettoniche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	C3	dotazione ed efficienza impiantistica	-1,00	-190.164,00	1,00	65.714,29	0,00	0,00	1,00	192.461,00	0,00	0,00	0,00	
	C4	consistenza ragguagliata	891,00	681.623,91	1.068,00	817.030,68	1.425,00	1.090.139,25	285,00	218.027,85	-105,00	-80.326,05	-80.326,05	
	C5	lontananza dal mare	0	0,00	2	131.428,57	1	73.107,14	0	0,00	0	0,00	0,00	
	C6	classificazione	-1	-190.164,00	0	0,00	0	0,00	-2	-384.928,00	0	0,00	0,00	
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	2	131.428,57	2	146.214,29	0	0,00	0	0,00	0,00	
	C8	stato manutentivo dell'immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	
		ADPI	301.295,91	ADPI	1.145.602,11	ADPI	1.309.460,68	ADPI	25.563,85	ADPI	-80.126,05			
		Pca	1.901.640,00	Pca	657.142,86	Pca	731.071,43	Pca	1.924.640,00	Pca	2.032.558,14			
		Pca + ADPI	2.202.935,91	Pca + ADPI	1.802.744,97	Pca + ADPI	2.040.532,11	Pca + ADPI	1.950.203,85	Pca + ADPI	1.952.232,09			
		Pca corretto	1.143,19	Pca corretto	935,52	Pca corretto	1.058,92	Pca corretto	1.012,04	Pca corretto	1.013,09		1.032,55	
		D medio %	10,72%	D medio %	-9,40%	D medio %	2,55%	D medio %	-1,99%	D medio %	-1,88%		-1,88%	
		Pca corretto	1.143,00	Pca corretto	936,00	Pca corretto	1.059,00	Pca corretto	1.012,00	Pca corretto	1.013,00		1.032,60	
		D medio %	10,59%	D medio %	-9,36%	D medio %	2,56%	D medio %	-1,99%	D medio %	-1,90%		1.989.820,20	
		SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI												

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Luigi Manni 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736 681811 - Fax 0736 681827 E-mail: dir.ascoli@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Luigi Murri 15 - 63100/Ascoli Piceno - Tel. 0736 681811 - Fax. 0736 681827 E-mail: dp.ascolipiceno.upt@ascolipiceno.agenziaentrate.it