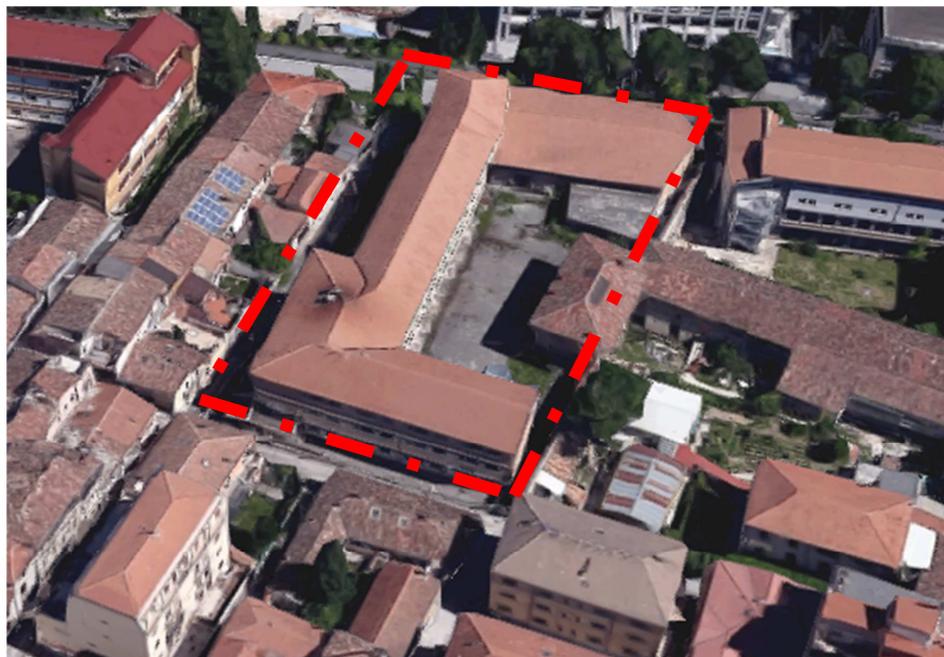


oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, dell'area di sedime "ex Scuola Carducci" sita in l'Aquila.



committente

Comune Di L'Aquila – Settore Bilancio e Razionalizzazione
Sede: In L'Aquila Via F. Filomusi Guelfi

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un lotto di terreno edificatorio situato a L'Aquila, nel centro storico della città, in Viale Duca degli Abruzzi.

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 2 |
| PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE | 2 |
| 1 Descrizione dell'immobile | 2 |
| 2 Dati identificativi | 3 |
| 2.1 Dati catastali..... | 3 |
| 2.2 Dati urbanistici | 4 |
| PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE..... | 4 |
| 3 Scopo della stima | 4 |
| 4 Criterio e metodologia estimativa | 4 |
| 5 Ipotesi valutative | 6 |
| 6 Appetibilità | 7 |
| 7 Valutazione..... | 7 |
| 7.1 Valutazione all'attualità dell'immobile trasformato | 12 |
| 7.2 Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione..... | 28 |
| 7.3 Determinazione del più probabile valore di mercato del terreno..... | 36 |
| CONCLUSIONI | 37 |

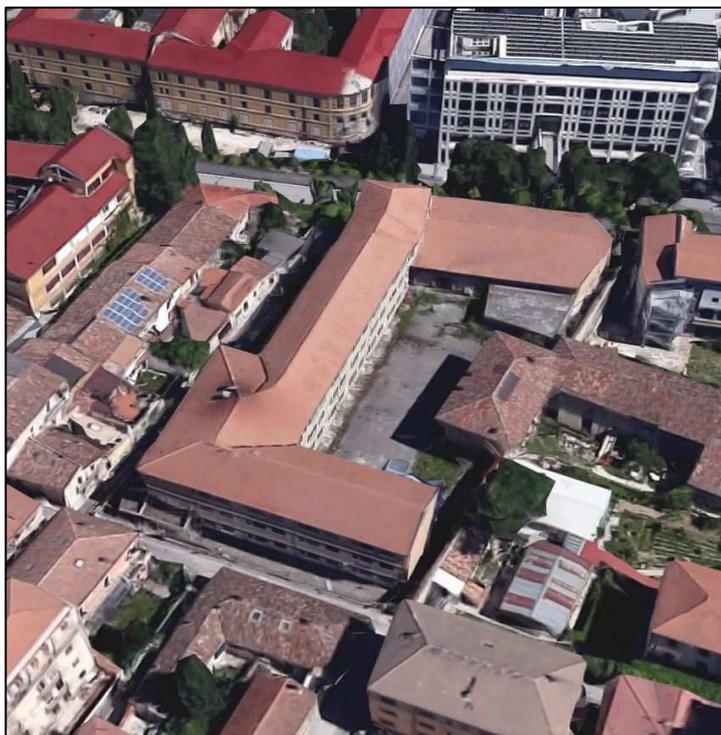
PREMESSA

Con nota n.43280 del 18/05/2020, il Settore Bilancio e Razionalizzazione Servizio Valorizzazione Patrimonio del Comune dell'Aquila, ha richiesto a questo Ufficio la stima del più probabile valore di mercato, riferita all'attualità, di un terreno edificatorio ubicato a L'Aquila in Viale Duca degli Abruzzi. Con il successivo accordo di collaborazione n. 45014 del 23/11/2020 stipulato tra i due Enti, venivano definite modalità e tempistica della valutazione.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito di sopralluogo esterno e conoscenza diretta della zona si rileva che il bene oggetto della presente valutazione è un lotto di terreno situato a L'Aquila, è ubicato sul Viale Duca degli Abruzzi, zona del centro storico della città. Il terreno è compreso tra il Viale Duca degli Abruzzi a nord, e due strade piuttosto strette Via Collebrincioni e Via delle Tre Spighe a est e a sud, si tratta di stradine tipiche del centro storico, le quali si trovano in quota più elevata di circa 4/5 mt. rispetto al Viale Duca degli Abruzzi; il lato ovest del terreno, invece, è confinante con l'antico Monastero Agostiniano di Sant'Amico.



Attualmente sul terreno oggetto della valutazione sorge un edificio che, prima del sisma del 2009, ospitava la scuola media statale "G. Carducci". Il fabbricato, la cui edificazione risale presumibilmente agli anni 60, ha una conformazione a "C", la struttura portante in c.a., è disposto su tre piani, ed ha una superficie utile lorda di circa 4.130 mq. Tale edificio è rimasto molto danneggiato nel sisma del 6/4/2009, e a breve termine si provvederà alla sua demolizione e relativa rimozione delle macerie, il tutto a cura e spese del suo attuale proprietario il Comune dell'Aquila, per poi essere rilocalizzato in altro luogo, come specificatamente indicato anche nell'accordo di collaborazione

citato in premessa. Per cui, nella presente relazione di stima, il terreno sarà considerato libero da costruzioni.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 DATI CATASTALI

L'edificio scolastico sopra descritto che insiste sul terreno oggetto della stima, anche se edificato da molto tempo, non è mai stato accatastato, quindi la situazione catastale non risulta aggiornata, e perdura ancora quella precedente alla costruzione dell'edificio scolastico, quando sul terreno in oggetto esisteva un fabbricato residenziale molto più piccolo di quello attuale. Pertanto, l'immobile, dal punto di vista catastale, è costituito da due particelle che nel Catasto Terreni del Comune di L'Aquila sono censite con i seguenti identificativi:

| Foglio | Particella | Sub. | Qualità | Classe | Superficie [mq] | R. Dominicale [€] | R. Agrario [€] |
|--------|------------|------|-------------|--------|-----------------|-------------------|----------------|
| 94 | 74 | - | Ente Urbano | - | 840 | --- | --- |
| 94 | 75 | - | Vigneto | 1 | 2305 | 9,52 | 15,48 |

sul mappale n. 74 insisteva il fabbricato residenziale sopra citato. Tale fabbricato è stato demolito per fare posto alla costruzione dell'edificio scolastico che vi insiste attualmente, ma, come già detto in precedenza, tale edificio non è mai stato accatastato, per cui, al Catasto Urbano risulta ancora censito il vecchio fabbricato residenziale non più esistente da lungo tempo, i cui identificativi catastali sono i seguenti:

| Foglio | Particella | Sub. | Zona censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rend. Catastale [€] |
|--------|------------|------|----------------|-----------|--------|-------------|---------------------|
| 94 | 74 | 1 | 1 | A/3 | 3 | 6,0 vani | 526,79 |
| 94 | 74 | 2 | 1 | A/3 | 3 | 6,5 vani | 570,68 |

la ditta a cui sono intestati i suddetti beni immobili è la seguente:

- **COMUNE DELL'AQUILA, C.F.: 0000800022, proprietà per 1/1.**

L'immobile oggetto della valutazione, secondo l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), banca dati rilevata semestralmente dall'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, è compreso nella "Fascia Centrale - Zona B2", del Comune di L'Aquila.

2.2 DATI URBANISTICI

Il lotto di terreno in questione, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila è incluso all'interno della "Zona Storica del Capoluogo" di cui agli art. dal 52 al 60 delle NTA, e inoltre ricade nella destinazione di "Zona per servizi pubblici" normata dall'art. 30 delle NTA.

Come specificatamente indicato dall'Ente committente la stima, sul terreno in questione verrà realizzato un edificio a carattere prevalentemente residenziale da adibire a "Casa dello Studente", per cui, tramite deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi della Legge Regionale n. 49 del 15/10/2012 (norme per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, ecc.), si dovrà provvedere ad una mutazione della destinazione urbanistica dell'area.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione del PRG all'interno della "Zona Storica del Capoluogo", per gli edifici di non rilevante interesse storico, e come nel nostro caso, anche esterni alla Zona A del Centro Storico, le norme rimandano all'art. 45 riguardante le "Zone residenziali di ristrutturazione del Capoluogo", nel quale viene indicato che le opere di demolizione e ricostruzione vengono attuate per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- Superficie minima di intervento = 1.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = pari a quello esistente, e comunque fino ad un massimo di 3 mc/mq.
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 20% di Sf.
- Altezza massima = non superiore a quella media degli edifici circostanti, e comunque fino ad un massimo di 14,50 mt.
- Indice di Visuale libera = 0,5 con un minimo di mt. 5 dai confini, di mt. 10 fra pareti finestrate, e con il mantenimento, qualora siano maggiori, delle distanze preesistenti.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno descritto in precedenza, come richiesto dal Settore Bilancio e Razionalizzazione del Comune di L'Aquila, al fine di valutarne una possibile cessione o permuta.

4 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il più probabile valore di mercato di un bene economico è quel prezzo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto

d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

La dottrina insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*", all'attualità, dell'immobile in trattazione.

È necessario, a questo punto, soffermarsi sulle attuali dinamiche del mercato immobiliare nella città di L'Aquila, in quanto fattore di notevole rilevanza nella valutazione del bene. A tal proposito si può osservare che il mercato immobiliare dopo vari anni di stasi, con accentuate cadute nei prezzi e nel volume delle compravendite, con il completamento di una parte dei lavori di ricostruzione o ristrutturazione sugli edifici danneggiati dal sisma del 2009, ha fatto registrare ultimamente qualche timido segnale di risveglio anche nelle zone centrali della città, soprattutto per quanto riguarda il residenziale, sia nelle compravendite che nelle locazioni.

Nel caso specifico ci troviamo all'interno del centro cittadino, in presenza di un lotto di terreno con una capacità edificatoria molto elevata, infatti, oggetto della valutazione è un terreno con una superficie fondiaria di 3.145,00 mq, sul quale è possibile realizzare un edificio con una superficie utile di 4.000 mq circa, per cui il suo indice di utilizzazione fondiaria è pari a $U_f=1,3$ mq/mq, quindi notevolmente maggiore di quello relativo alle normali aree edificatorie di cui sono conosciuti i prezzi di vendita (zone di completamento o di espansione del capoluogo, $U_f=0,65$ o $0,85$ mq/mq), aree che tra l'altro si trovano al di fuori del centro storico. Considerando, inoltre, che le compravendite recenti di aree edificatorie nel centro storico o zone appena limitrofe sono molto rare, diventa di fatto impossibile reperire beni simili a quello oggetto di stima.

Quindi, le peculiari caratteristiche del bene oggetto di valutazione, con la conseguente impossibilità di reperire beni simili o almeno assimilabili, rendono improponibile la stima del suo valore di mercato con un approccio per comparazione diretta (basato sulla comparazione del bene in esame con beni simili di cui siano noti i prezzi di vendita e/o valori di mercato, attendibili e recentemente verificatisi).

Pertanto, nella stima del lotto edificatorio in parola si farà ricorso al metodo di stima indiretto cosiddetto del "*valore di trasformazione*", che si ottiene dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio che è possibile ottenere dalla trasformazione del bene oggetto della stima, e i costi della trasformazione stessa, comprensivi anche del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Quindi, condizione necessaria perché si possa scegliere di utilizzare il criterio del "*valore di trasformazione*" come procedimento per la determinazione del

più probabile valore di mercato, è quella dove il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrando cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita o locazione comparabili.

Tale condizione, nel caso specifico, può ritenersi soddisfatta in quanto è tecnicamente realizzabile ed urbanisticamente consentita (o consentibile) la trasformazione del bene oggetto di valutazione; il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, rientra, come già detto, in una tipologia edilizia per cui si registra una certa vivacità nelle compravendite e/o locazioni, per cui, è possibile reperire dati di mercato recenti riguardanti beni simili.

Per individuare il più probabile valore di mercato del bene trasformato, tra i diversi procedimenti di stima possibili, tenuto conto della tipologia e destinazione d'uso, si ritiene che il più idoneo sia quello analitico per "capitalizzazione dei redditi", che si basa sull'accumulazione dei redditi futuri che il bene trasformato è in grado di generare, attualizzati ad un opportuno tasso d'interesse.

I valori emergenti dalle risultanze del procedimento adottato potranno essere, ovviamente, oggetto di opportune correzioni (incrementi e/o riduzioni) che tengano conto di tutte quelle circostanze per le quali l'immobile oggetto di stima si differenzia dalle condizioni ordinarie ipotizzate nel corso del procedimento stesso.

5 IPOTESI VALUTATIVE

Nella presente valutazione si ipotizza:

- a) che le caratteristiche dell'area siano rispondenti alle esigenze edificatorie e non presentino aspetti limitativi per l'utilizzazione prevista nella presente relazione di stima; si ipotizza, in particolare, che sia consentito realizzare la stessa consistenza del fabbricato preesistente, in precedenza descritto e destinato ad essere demolito;
- b) che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincolo e gravame di qualunque natura;
- c) che l'intervento edilizio sia eseguito da un imprenditore ordinario, che attua una trasformazione ordinaria dell'area con la realizzazione di un edificio aventi destinazione residenziale, in modo da esprimere la massima potenzialità economica del lotto, a sua cura e spese.

La validità delle considerazioni estimative espresse nei seguenti paragrafi è subordinata al verificarsi delle ipotesi sopra esposte.

6 APPETIBILITÀ

L'appetibilità del bene immobile in questione è da valutarsi sotto diversi aspetti quali l'ubicazione nel tessuto urbano, le possibili destinazioni d'uso, e le caratteristiche proprie del bene avanti e appresso descritte. Va tenuta in considerazione, inoltre, la situazione contingente del locale mercato immobiliare.

Volendo analizzare in modo più puntuale tali circostanze, rilevanti ai fini valutativi, si ritiene opportuno evidenziare di seguito i fattori più significativi:

Caratteristiche estrinseche: il terreno si trova in una zona che gode di una buona appetibilità perché ubicato in una zona piuttosto apprezzata del centro cittadino, proprio di fronte al nuovo edificio sede dell'Università degli Studi dell'Aquila e molto vicina alla stazione ferroviaria, ben servita dai mezzi del trasporto pubblico, in una zona dotata di tutti i servizi di rete e infrastrutturali.

Caratteristiche intrinseche: considerando il lotto edificatorio, esso possiede alcune caratteristiche (capacità edificatoria, conformazione, ampiezza, giacitura, morfologia, ecc.) che possono considerarsi senza dubbio appetibili, mentre per quanto riguarda la destinazione d'uso del fabbricato realizzabile, trattandosi di un edificio che è assimilabile quasi a quelli di uso pubblico, non è altrettanto apprezzata dal mercato.

Caratteristiche dell'attuale mercato: come già accennato, dopo la lunga stasi dovuta alla crisi generale che ha colpito il settore immobiliare già dal 2008, che tra l'altro nell'aquilano è stata molto più profonda a causa del sisma che ha gravemente danneggiato la città nel 2009, il mercato immobiliare nelle zone centrali della città, benché ancora in modo non del tutto marcato, ha iniziato a far registrare qualche segno di vitalità, soprattutto per quanto riguarda gli immobili residenziali.

Considerate le caratteristiche dell'immobile e l'andamento dell'attuale mercato immobiliare, si può ritenere che il terreno oggetto della stima goda di una moderata appetibilità, anche se è ancora molta l'incertezza su quale sia la direzione futura del settore immobiliare, specialmente per il centro storico di L'Aquila, dove, con il procedere della ricostruzione post sisma, saranno resi agibili e andranno sul mercato un numero sempre maggiore di immobili.

7 VALUTAZIONE

Come detto nel paragrafo "Criterio e metodologia estimativa" e per le motivazioni ivi esposte, nella stima del lotto di terreno in parola si farà ricorso al procedimento di stima indiretto cosiddetto del "valore di trasformazione".

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile determinato con il suddetto procedimento, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (che nel caso in esame consiste nella edificazione in base alle destinazioni ed ai parametri previsti dal P.R.G.) e i

costi necessari alla trasformazione stessa, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato

La relazione che esprime il "valore di trasformazione" di un bene immobile in base alla precedente definizione è la seguente:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale dell'immobile trasformato;

K = costi di trasformazione attuali;

U_P = utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

La precedente equazione esprime il "valore di trasformazione" come differenza tra i ricavi (definiti in termini di valore di mercato del bene trasformato) e i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso il profitto del promotore edilizio; i termini di tale equazione, quindi, assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita che, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. Alla formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, sostituire quella della differenza dei flussi di ricavi e costi attualizzati, che riporta all'attualità attraverso il coefficiente $1/q^n$, assumendo l'anno a riferimento e i valori di mercato e di costo a seconda della loro distribuzione temporale.

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K + U_P)/q^n$$

nella quale:

$q = (1 + r)$;

r = saggio di attualizzazione;

n = tempo della normale trasformazione espresso in anni.

L'attualizzazione del secondo termine della suddetta uguaglianza, $V_M - (K + U_P)$, è necessaria in quanto occorre allinearla cronologicamente al primo termine V_T . Infatti, la procedura considera l'ipotesi che il termine $V_M - (K + U_P)$ si verifichi al tempo n di fine della trasformazione, invece il termine V_T è un elemento economico riferito al tempo 0 della trasformazione.

La formula più completa e generalmente valida è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$$

nella quale :

| | | | | |
|------------------------|---|---|--|---|
| V_t | Più probabile valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione | | | |
| V_M | Più probabile valore di mercato del prodotto della trasformazione | | | |
| COI | Costo opere di idoneizzazione | CTT Costo tecnico di trasformazione | | |
| C_{SC} | Costo di trasformazione superfici coperte | | | |
| C_{SE} | Costo di trasformazione superfici esterne | | | |
| O_{UPS} | Oneri urbanizzazione primaria e secondaria | OU Oneri di urbanizzazione | CIT costi indiretti di trasformazione | K Costo totale di trasformazione |
| O_{CC} | Contributi concessori sul costo di costruzione | | | |
| OP | Onerari professionali | CG costi di gestione dell'operazione | | |
| CAL | Oneri per allacciamento ai pubblici servizi | | | |
| SG | Spese generali del promotore | | | |
| SC | Spese di commercializzazione del prodotto finale | | | |
| O_{FT} | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione | | | |
| O_{IA} | Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in % del valore incognito V_t | | | |
| O_{FA} | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_t | | | |
| UP | Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione | | | |

Si deve tenere in conto che alcune voci di costo sono espresse in percentuale del valore incognito V_T , di conseguenza la relazione risolutiva si traduce in una equazione di primo grado nell'incognita V_T .

Il presente procedimento estimativo si applicherà attraverso i seguenti passi operativi:

- definizione della "tempistica dell'operazione";
- determinazione del valore del bene trasformato all'istante finale dell'operazione;
- determinazione dei "costi diretti e indiretti di trasformazione" e dei relativi "oneri finanziari" gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta dal debito;
- determinazione dell'"utile del promotore";
- determinazione degli "oneri indiretti" relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito e dei relativi "oneri finanziari" gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;

- risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale dell'operazione;
- attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima).

Prima di passare alla definizione della tempistica dell'operazione immobiliare è necessario individuare il prodotto della trasformazione (l'edificio da costruire). Dalla documentazione fornita dal committente e da quella in possesso di questo ufficio, è possibile risalire alla consistenza dell'edificio da demolire, e ipotizzare di realizzare un nuovo edificio avente la stessa consistenza, come prevedono, tra l'altro, anche le norme tecniche del P.R.G.

Per cui, si può ipotizzare la realizzazione di un edificio molto simile a quello esistente, avente conformazione planimetrica a "C", la stessa superficie coperta di circa 4.000,00 mq che si sviluppa su tre piani, con 5 vani scala che possono essere disposti, uno per parte sui lati più corti del fabbricato con quattro abitazioni per piano, e gli altri tre vani scala sul lato più lungo su Via Collebrincioni con tre abitazioni per vano scala e per piano. Nella tabella seguente vengono indicate più dettagliatamente le superfici dell'immobile ipotizzato:

| Consistenza del fabbricato costruibile | | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Piano | Destinazione | Superficie [mq] | Coefficiente di ragguglio | Superficie raggugliata [mq] | Numero abitazioni |
| Terra | Spazi comuni (scale, ascens., ecc.) | 100,0 | --- | --- | 17 |
| | Abitazioni | 1276,7 | 1,00 | 1276,7 | |
| Primo | Spazi comuni (scale, ascens., ecc.) | 100,0 | --- | --- | 17 |
| | Abitazioni | 1276,7 | 1,00 | 1276,7 | |
| | Balconi | 170,0 | 0,30 | 51,0 | |
| Secondo | Spazi comuni (scale, ascens., ecc.) | 100,0 | --- | --- | 17 |
| | Abitazioni | 1276,7 | 1,00 | 1276,7 | |
| | Balconi | 170,0 | 0,30 | 51,0 | |
| Totale | | | | 3932,0 | 51 |

Chiaramente, non avendo almeno un progetto di massima, si è fatto solo una ipotesi molto schematica, ma comunque verosimile, in modo da poter svolgere la procedura di stima indicata. Per cui avremo che i 3932 mq. di

superficie lorda ragguagliata complessiva saranno ripartiti in 51 abitazioni, quindi, l'abitazione standard da considerare nella procedura di stima, mediamente, avrà una superficie lorda ragguagliata di circa 77,0 mq.

Tempistica dell'operazione immobiliare

All'interno della durata del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto del lotto di terreno edificatorio, e facendo coincidere la sua fine con la vendita e/o locazione degli immobili realizzati dalla trasformazione, si possono distinguere tre periodi principali o fasi:

- n_1 = fase preliminare.
È il periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto del terreno da trasformare e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- n_2 = fase di costruzione.
È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n_3 = fase di commercializzazione.
È il periodo di tempo intercorrente tra la fine dei lavori di trasformazione e la vendita e/o locazione degli immobili derivanti dalla trasformazione.

All'interno di ciascuna fase sono contenute le ulteriori date di erogazione dei costi, la cui individuazione è possibile solo in presenza di una programmazione di dettaglio della trasformazione.

Poiché però il procedimento del valore di trasformazione si utilizza nei casi in cui la progettazione degli interventi è ancora nelle fasi preliminari di prefattibilità, non è in genere possibile dettagliare in modo specifico i singoli esborsi dei costi, e nemmeno le singole date di erogazione; si ricorre quindi a modelli sintetici, per i quali è sufficiente delineare una tempistica semplificata come quella in tre fasi predetta.

Il tempo complessivo "n" della trasformazione sarà quindi dato dalla somma dei tre periodi: $n = n_1 + n_2 + n_3$.

Le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate nel modo seguente:

| TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE | |
|---|---------------------------------|
| Analisi di fattibilità ed acquisto del bene da trasformare | Momento iniziale = T_0 |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione | $n_1 = 6$ mesi |
| Durata dei lavori fino alla consegna | $n_2 = 18$ mesi |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile | $n_3 = 30$ mesi |
| Durata totale dell'operazione | $n = n_1 + n_2 + n_3 = 54$ mesi |

Per quanto riguarda il periodo di 30 mesi (2,5 anni) fissato come tempo di commercializzazione, per il caso in esame, è legato al fatto che trattandosi di un complesso costituito da numerose unità immobiliari, non è realisticamente pensabile, anche in relazione alla scarsa dinamicità dell'attuale mercato immobiliare, che tutte le unità vengano vendute in un breve arco di tempo. Per cui, occorrerebbe prevedere un possibile piano di vendita di tali unità immobiliari, nel quale, i valori venali delle singole unità rappresentano dei "flussi in entrata" che si verificano in istanti diversi, e pertanto, non possono essere sommati gli uni agli altri se prima non vengono riallineati cronologicamente e resi equivalenti rispetto al tempo. Quindi, tali "flussi in entrata", dovrebbero essere attualizzati, cioè riportati al momento iniziale (epoca della stima) attraverso il coefficiente $1/q^n$, a seconda della distribuzione temporale prevista nel piano di vendita. Per motivi di sintesi, si è fatta l'ipotesi semplificativa che la durata della intera fase di commercializzazione delle unità immobiliari nel loro insieme, sia pari alla media ponderata dei tempi di commercializzazione delle singole unità, e questa media corrisponda al tempo intermedio del periodo nel quale si ipotizza di poter vendere tutte le unità, che, visto l'attuale andamento del mercato riteniamo di poter ipotizzare un intervallo di tempo non inferiore a 5 anni.

7.1 VALUTAZIONE ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

Nell'applicazione del procedimento di stima del "valore di trasformazione" ci si è attenuto ai seguenti principi generali:

- si terrà conto del principio di "ordinarietà" per definire alcune tra le caratteristiche non rilevabili dagli elaborati progettuali degli immobili prodotti dalla trasformazione, in modo da poterne apprezzare i contributi sul valore per confronto con le corrispondenti caratteristiche, rilevate, dagli immobili esistenti assunti come riferimento;
- si terrà conto, per tutta la durata del processo di sviluppo immobiliare ipotizzato, del principio di "permanenza delle condizioni", considerando i valori desunti dall'analisi comparativa effettuata al momento della stima, ancora validi alla fine del processo produttivo, per la collocazione sul mercato degli immobili prodotti con la trasformazione.

Come già detto, il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è quello che il bene oggetto di stima sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrando cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità negli scambi e disponibilità di dati di mercato.

Nel caso specifico, come anticipato nel paragrafo "*Criterio e metodologia estimativa*", il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione può essere considerato assimilabile a immobili ad uso residenziale, per cui rientra in una

tipologia edilizia per la quale è possibile reperire un sufficiente numero di dati di mercato riguardanti canoni di locazioni di beni simili (abitazioni).

In tali circostanze il più probabile valore di mercato del bene trasformato potrà essere determinato attraverso il procedimento di stima indiretto di tipo reddituale-finanziario noto come "*capitalizzazione dei redditi*", che si basa sulla equivalenza tra il valore di mercato del bene e l'accumulazione finale dei redditi ordinari futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti posticipati e illimitati, attualizzata ad un opportuno tasso di capitalizzazione considerato costante.

La procedura si sviluppa operativamente in tre fasi:

- determinazione della relazione tra reddito ordinario e valore del bene;
- determinazione del reddito ordinario atteso;
- individuazione di un adeguato tasso di capitalizzazione.

DETERMINAZIONE DELLA RELAZIONE TRA REDDITO E VALORE DEL BENE

Ai fini operativi, nell'applicazione di questo procedimento si ipotizza un reddito medio annuo costante, posticipato, capitalizzato a un tasso costante per un orizzonte temporale di durata illimitata o infinita. In tale ipotesi, quindi, si fa riferimento al valore di una rendita annua perpetua, determinato attraverso la seguente espressione:

$$V = \frac{R}{r} \quad \text{nella quale:}$$

V = valore di mercato,
 R = reddito medio annuo atteso,
 r = tasso di capitalizzazione.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO ORDINARIO

Il reddito lordo ordinario è il reddito annuo medio, costante, illimitato, posticipato, ordinario del bene immobile oggetto di stima, coincide con il più probabile valore di mercato del canone annuale ordinario, ossia quel valore del canone annuo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

Nel caso specifico, considerata la buona disponibilità di dati di mercato (canoni di locazione) riferiti a beni simili, il criterio di stima più idoneo allo scopo è quello del "*valore di mercato*" con procedimento "*diretto*", che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il canone di locazione effettivo e/o stimato recentemente.

Nell'ambito dei possibili procedimenti comparativi diretti, come già detto, si è scelto di adottare il procedimento derivato dal MCA (Market Comparison

Approach) quale modello di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione di un immobile.

Il presupposto metodologico di tale procedimento è la disponibilità di una adeguata casistica di dati di mercato noti, strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Ciò si concretizza nel reperire dati di mercato di epoca prossima a quella di riferimento della stima, riferiti a beni simili o assimilabili per caratteristiche, appartenenti allo stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona, etc.

Procedimento derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

Prima di esporre dettagliatamente la fasi operative già descritte nel paragrafo "Criterio e metodologia estimativa", è opportuno procedere preliminarmente, all'individuazione delle caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo dell'immobile, che possono essere sia generali ovvero riguardanti l'edificio, che specifiche delle unità immobiliari.

Occorre, quindi, individuare le principali caratteristiche, tra quelle proposte dalla letteratura e dalla prassi estimativa, che si ritengono maggiormente influenti sul canone di locazione degli immobili in comparazione, sia di quelli di cui si conosce il canone (*comparables*), che di quello oggetto della valutazione (*subject*), riportate nella *Tabella delle caratteristiche*.

Nel caso in esame si ritiene che tali caratteristiche siano le seguenti:

- **Localizzazione di dettaglio:** tiene conto del maggiore o minore grado di ricercatezza del luogo di ubicazione dell'immobile all'interno della zona omogenea OMI (distanza dal centro città e/o da altri luoghi di interesse, intensità di traffico sia pedonale che veicolare, presenza di servizi e infrastrutture, ecc.);
- **Tipologia architettonica:** tiene conto dell'influenza degli elementi di finitura e architettonici che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, con riguardo anche alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera;
- **Dotazione parcheggi:** tiene conto della dotazione di posti auto esistenti nelle vicinanze e/o di pertinenza dell'immobile, ovvero la capacità di assorbire la domanda di parcheggi degli utenti che gravitano nella zona;
- **Stato manutentivo dell'edificio:** tiene conto del grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti comuni (facciate, strutture portanti e murature, atri e scale comuni, impianti ecc.);
- **Consistenza ragguagliata:** rappresenta la superficie lorda commerciale dell'immobile espressa in mq, calcolata adottando opportuni "coefficienti di ragguaglio", che permettono di omogeneizzare, dal punto di vista estimativo, le superfici degli ambienti con caratteristiche e potenzialità

d'utilizzo diverse rispetto a quelle dei locali principali. Per le superfici accessorie sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio indicati nell'allegato C del DPR 138/98, coefficienti che vengono utilizzati anche nelle rilevazioni semestrali inerenti la banca dati OMI;

- **Livello di piano:** tiene conto delle condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza minore o maggiore relativamente ad altri. Nella determinazione di questo coefficiente di merito, è anzitutto necessario rilevare la sostanziale differenza tra gli edifici multipiano dotati di ascensore e quelli senza ascensore;
- **Orientamento prevalente:** tiene conto dell'orientamento delle pareti esterne dell'appartamento, in quanto la maggiore o minore esposizione ai raggi solari condiziona la vivibilità dell'alloggio, influenzando non di rado la propensione ad acquistare dei potenziali compratori;
- **Qualità dell'affaccio prevalente:** tiene conto dei benefici derivanti ad un appartamento per effetto della sua posizione rispetto alla veduta sugli spazi esterni che circondano il condominio, considerando anzitutto che la visuale sia più o meno libera;
- **Forma e funzionalità dell'unità immobiliare:** tiene conto della efficienza della distribuzione interna, dell'organizzazione degli spazi e del rapporto tra la superficie dei locali principali e quelli accessori;
- **Stato manutentivo dell'unità immobiliare:** tiene conto del grado di deperimento fisico delle diverse componenti dell'appartamento (rivestimenti interni, pavimenti, soffitti e pareti, degli infissi, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc.).

In seguito, nella *Tabella descrittiva degli immobili*, si assegnerà a ciascuna caratteristica, la misura (nel caso di caratteristiche quantitative) o il punteggio associato a ciascun nomenclatore (nel caso di caratteristica qualitativa), che esprime il grado con cui la caratteristica stessa è posseduta dall'immobile.

DESCRIZIONE DEL CAMPIONE DEI COMPARABLES

Allo scopo di determinare il valore di mercato dell'immobile in esame, sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire validi elementi di riferimento, i prezzi dei canoni di locazione dichiarati nei contratti d'affitto stipulati in date recenti, tutti riguardanti abitazioni, indicati nell'elenco seguente:

- a) L'Aquila, Viale Duca degli Abruzzi:** appartamento ubicato al primo piano di un edificio residenziale costruito negli anni '50 e ristrutturato da circa una trentina di anni. La superficie complessiva ragguagliata è di circa 75,0 mq. L'edificio è situato nella zona nord del centro storico della città, un po' decentrato rispetto al terreno oggetto di stima. L'appartamento è stato affittato con contratto del 14/1/2020 al prezzo di 400,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Viale Duca degli Abruzzi) | Abitazione | 75,0 | 400,00 |

- b) L'Aquila, Viale Duca degli Abruzzi:** appartamento con cantina ubicato al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione ristrutturato negli anni 2014-2015 in seguito al sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 80,0 mq. L'edificio è situato all'inizio di Viale Duca degli Abruzzi, a breve distanza dalle zone maggiormente apprezzate del centro storico della città. L'appartamento è stato affittato con contratto del 13/12/2019 al prezzo di 480,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Viale Duca degli Abruzzi) | Abitazione | 80,0 | 480,00 |

- c) L'Aquila, Via del Guasto:** abitazione con piccola corte esclusiva ubicata ai piani terra e primo di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato negli anni 2014-2015 in seguito al sisma del 2009. La sua superficie ragguagliata è di circa 61,0 mq. L'edificio è situato in Via del Guasto, strada del centro storico, a brevissima distanza dal terreno oggetto della stima. L'abitazione è stata affittata con contratto del 1/11/2019 al prezzo di 350,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|---------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Via del Guasto) | Abitazione | 61,0 | 350,00 |

- d) L'Aquila, Chiassetto del Mandatario:** appartamento ubicato al secondo piano di un edificio residenziale di antica costruzione ristrutturato dopo il sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 64,0 mq. L'edificio è situato nel Chiassetto del Mandatario, stretta via del centro storico, a breve distanza dalle zone maggiormente apprezzate del centro storico della città. L'appartamento è stato affittato con contratto del 16/10/2019 al prezzo di 400,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Chiassetto del Mandatario) | Abitazione | 64,0 | 400,00 |

- e) L'Aquila, Via della Genca:** appartamento ubicato al secondo piano con locali accessori al sottotetto, di un edificio residenziale di antica costruzione

ristrutturato negli anni 2016-2017, in seguito al sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 89,0 mq. L'edificio è situato in Via della Genca, stretta via del centro storico, a breve distanza dalla "Fontana Luminosa", inizio della zona maggiormente apprezzata del centro storico. L'appartamento è stato affittato con contratto del 10/10/2019 al prezzo di 570,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Via della Genca) | Abitazione | 89,0 | 570,00 |

- f) L'Aquila, Viale Duca degli Abruzzi:** appartamento con cantina ubicato al primo piano di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato negli anni 2014-2015 in seguito al sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 70,0 mq. L'edificio è situato all'inizio di Viale Duca degli Abruzzi, a breve distanza dalle zone maggiormente apprezzate del centro storico della città. L'appartamento è stato affittato con contratto del 1/10/2019 al prezzo di 440,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Viale Duca degli Abruzzi) | Abitazione | 70,0 | 440,00 |

- g) L'Aquila, Via delle tre Spighe:** piccolo appartamento ubicato al primo piano di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato alla metà degli anni 2000. La superficie ragguagliata è di circa 57,0 mq. L'edificio è situato su Via delle tre Spighe, stretta strada del centro storico adiacente il terreno oggetto della stima. L'appartamento è stato affittato con contratto del 1/10/2019 al prezzo di 350,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Viale Duca degli Abruzzi) | Abitazione | 57,0 | 350,00 |

- h) L'Aquila, Viale Nizza:** appartamento con cantina ubicato al quarto piano di un edificio residenziale multipiano di recente costruzione. La superficie ragguagliata è di circa 90,0 mq. L'edificio è situato su Viale Nizza, a confine con le mura storiche della città. L'appartamento è stato affittato con contratto del 3/9/2019 al prezzo di 550,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | | | |

| | | | |
|------------------------|------------|------|--------|
| L'Aquila (Viale Nizza) | Abitazione | 90,0 | 550,00 |
|------------------------|------------|------|--------|

- i) L'Aquila, Via del Guasto: abitazione ubicata al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato negli anni 2014-2015 in seguito al sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 61,0 mq. L'edificio è situato in Via del Guasto, strada del centro storico, a brevissima distanza dal terreno oggetto della stima. L'abitazione è stata affittata con contratto del 20/5/2019 al prezzo di 380,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Viale del Guasto) | Abitazione | 61,0 | 380,00 |

- j) L'Aquila, Via Collebrincioni: abitazione con una piccola corte esclusiva ubicato al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato dopo il sisma del 2009. La superficie ragguagliata è di circa 71,0 mq. L'edificio è situato su Via Collebrincioni, stretta strada del centro storico adiacente il terreno oggetto della stima. L'appartamento è stato affittato con contratto del 29/3/2019 al prezzo di 400,00 €/mese.

| Ubicazione | Destinazione | Superficie [mq] | Canone [€/mese] |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| L'Aquila (Via Collebrincioni) | Abitazione | 71,0 | 400,00 |

TEST DI AMMISSIBILITÀ DEI COMPARABLES

Poiché il campione assemblato può contenere dati di mercato riferiti ad epoche e zone omogenee diverse rispetto all'epoca e alla zona dell'immobile oggetto di stima, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento, si procede ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche (epoca del dato e localizzazione urbana generale) mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i canoni di locazione dei comparables rilevati, mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) della zona dell'immobile di confronto (comparable) riferito all'epoca della stima, ed il valore centrale O.M.I. della stessa zona ma riferito all'epoca effettiva del contratto di locazione inerente all'immobile di confronto. Qualora in banca dati non siano ancora presenti le quotazioni immobiliari riferite all'epoca della stima

e/o alla specifica tipologia edilizia, si fa riferimento al semestre quotato più prossimo e alla tipologia edilizia prevalente della zona;

- l'omogeneizzazione rispetto alla localizzazione urbana generale dei canoni di locazione dei comparables, siti in zone diverse da quella dell'immobile da stimare, si ottiene mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale O.M.I. della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca di stima ed alla tipologia immobiliare in questione. Si fa notare che

Infine, dopo aver effettuato tali operazioni di omogeneizzazione, si verifica che i canoni unitari riallineati dei campioni di riferimento (comparables) ricadano nell'"intervallo di ammissibilità"; tale intervallo è costituito dai valori estremi O.M.I. della zona in cui ricade l'immobile da stimare, ampliati dei costi unitari dei lavori di manutenzione necessari per aumentare lo stato manutentivo da scadente a normale, o da normale ad ottimo, che, nel caso specifico, sono stati assunti pari a 1,50 €/mq/mese.

COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Nella *Tabella dei dati* per tutte le caratteristiche maggiormente influenti sul valore relative ai *comparables* e al *subject* (individuate in precedenza), sono riportate la quantità o la qualità corrispondente. Pertanto, si è provveduto ad assegnare, a ciascuna caratteristica quantitativa il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, invece, nel caso di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

Si riassumono di seguito le caratteristiche individuate, con i corrispondenti punteggi per le caratteristiche quantitative, e i rispettivi nomenclatori nel caso di caratteristica qualitativa:

- **C₁ - Localizzazione di dettaglio:** individua, all'interno della zona omogenea OMI, la presenza di aree più o meno ricercate:
 - poco ricercata = 0
 - tra poco ricercata e normale = 1
 - normale = 2
 - tra ricercata e normale = 3
 - ricercata = 4
- **C₂ - Tipologia architettonica:** esprime l'apprezzamento riguardo alla qualità architettonica, delle finiture, dei materiali;
 - economica = 0
 - civile = 1
 - signorile = 2

- **C3 - Dotazione parcheggi:** esprime la capacità di assorbire la domanda di parcheggi degli utenti che gravitano nelle vicinanze dell'immobile:
 - scarsa = 0
 - normale = 1
 - elevata = 2
- **C4 - Stato manutentivo dell'edificio:** esprime il grado di apprezzamento per lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio:
 - scadente = 0
 - tra scadente e normale = 1
 - normale = 2
 - tra normale e ottimo = 3
 - ottimo = 4
- **C5 - Consistenza ragguagliata:** superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare espressa in mq, ragguagliata secondo il DPR 138/98;
- **C6 - Livello di piano:** esprime l'apprezzamento legato al livello di piano dove è ubicata l'unità immobiliare:
- **C7 - Orientamento prevalente:** esprime il grado di apprezzamento legato all'orientamento dell'unità immobiliare:
 - Nord = 0
 - N-E / N-O = 1
 - Est / Ovest = 2
 - S-E / S-O = 3
 - Sud = 4
- **C8 - Qualità dell'affaccio prevalente:** esprime l'apprezzamento legato alla qualità dell'affaccio dell'unità immobiliare:
 - scadente = 0
 - tra scadente e normale = 1
 - normale = 2
 - tra normale e di pregio = 3
 - di pregio = 4
- **C9 - Forma e funzionalità dell'unità immobiliare:** esprime il giudizio sulla razionalità della distribuzione degli spazi nell'unità immobiliare:
 - scadente = 0
 - normale = 1
 - ottima = 2
- **C10 - Stato manutentivo dell'unità immobiliare:** esprime il giudizio sullo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare:

scadente = 0
tra scadente e normale = 1
normale = 2
tra normale e ottimo = 3
ottimo = 4

COMPILAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

La *Tabella dei prezzi marginali* è composta da una colonna in cui sono riportate le caratteristiche già elencate nella tabella dei dati, da tante colonne dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati, e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative. Il "prezzo marginale" di ogni singola caratteristica esprime, per definizione, la variazione di valore del bene immobile al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Nel caso specifico, per quanto riguarda le caratteristiche ritenute rilevanti, già elencate in precedenza, sono stati individuati i seguenti prezzi marginali:

- **Localizzazione di dettaglio:** applicando l'incidenza K_{C1} , assunta pari al 5%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Tipologia architettonica:** applicando l'incidenza K_{C2} , assunta pari al 3%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Dotazione parcheggi:** applicando l'incidenza K_{C3} assunta pari al 4%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Stato manutentivo dell'edificio:** applicando l'incidenza K_{C4} , assunta pari a 0,30 €/mq/mese, alla superficie ragguagliata dei "comparables". Tale incidenza rappresenta il costo medio unitario dei lavori di manutenzione necessari per aumentare di due gradi lo stato manutentivo delle parti comuni dell'edificio (da scadente a normale, o da normale ad ottimo).
- **Consistenza ragguagliata:** K_{C5} , assumendo come "prezzo marginale" il minimo dei valori unitari degli immobili in comparazione.
- **Livello di piano:** applicando l'incidenza K_{C6} , assunta pari al 2%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Orientamento prevalente:** applicando l'incidenza K_{C7} , assunta pari al 2%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Qualità dell'affaccio prevalente:** applicando l'incidenza K_{C8} , assunta pari al 2%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.

- **Forma e funzionalità:** applicando l'incidenza K_{C9} , assunta pari al 2%, al prezzo omogeneizzato di ogni immobile.
- **Stato manutentivo dell'unità immobiliare:** applicando l'incidenza K_{C10} , assunta pari a 1,50 €/mq/mese, alla superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima "subject". Tale incidenza rappresenta il costo medio unitario dei lavori di manutenzione necessari per aumentare di due gradi lo stato manutentivo (da scadente a normale, o da normale ad ottimo).

COMPILAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

Nella *Tabella di valutazione* vengono calcolati, per ciascuno degli immobili in comparazione (*comparables*), le correzioni da apportare al prezzo iniziale omogeneizzato, ottenute moltiplicando, per ciascuna caratteristica considerata, le differenze di quantità o punteggio rispetto all'immobile da valutare (*subject*) per i corrispondenti prezzi marginali. Ciascuna correzione di prezzo rappresenta la variazione (aumento o diminuzione) del canone di locazione che subirebbe l'immobile di confronto qualora la caratteristica esaminata fosse resa uguale, in quantità o punteggio, a quella dell'immobile oggetto di stima.

Le correzioni del canone di locazione di ciascun immobile sono state sommate algebricamente al valore iniziale omogeneizzato, individuando così il canone di locazione corretto dell'immobile e, di conseguenza, anche il valore del canone di locazione unitario.

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Nella parte finale della *Tabella di valutazione* si effettua la sintesi valutativa dei risultati, in una prima fase determinando la media aritmetica dei valori dei canoni di locazione corretti degli immobili in comparazione.

Si verifica poi l'attendibilità del valore trovato, calcolando gli scostamenti percentuali $\Delta\%$ dei valori corretti rispetto al valore determinato attraverso la media aritmetica sopra indicata.

Si eliminano tutti gli immobili di confronto che presentano uno scostamento percentuale $\Delta\%$, maggiore dell'alea estimativa che viene ritenuta generalmente accettabile per la specifica tipologia di stima adottata, che, nel caso specifico, trattandosi di una stima "particolareggiata" può essere fissata pari al 10%.

Si effettua un ricalcolo del valore medio del canone di locazione dell'abitazione standard dell'edificio da stimare, tramite la media aritmetica dei prezzi corretti dei soli immobili in comparazione, aventi uno scostamento percentuale $\Delta\%$ minore dell'alea estimativa adottata.

Il risultato ottenuto, alla fine della procedura descritta, rappresenta il più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'abitazione standard dell'edificio che si è ipotizzato di realizzare sul terreno da stimare.

Dalle tabelle di calcolo della procedura MCA (allegate alla relazione), e precisamente nella *Tabella di valutazione*, è stato determinato il canone di locazione per l'abitazione standard pari a 503,45 €/mese, che corrisponde, quindi, a 6.4041,40 €/anno.

Dal prodotto del canone di locazione dell'abitazione standard, per il numero di abitazioni standard contenute nell'ipotizzato edificio realizzabile sul terreno in esame, si ottiene il più probabile valore del canone di locazione annuo (R).

Considerando che precedentemente era stato stabilito in 51 il numero di abitazioni contenute nell'edificio realizzabile sul terreno in esame, per cui il suo canone annuo compressivo (R) sarà pari:

$$R = \text{€/anno } 6041,40 \times 51 = 308.111,40 \text{ €/anno}$$

SCelta DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Nella scelta di un opportuno saggio di mercato, una volta verificato che gli immobili di confronto utilizzati nella stima del canone costituiscano un campione omogeneo di immobili analoghi, tanto da poter attribuire una stessa percentuale di incidenza delle spese per passare dal reddito lordo al reddito netto e dal saggio lordo al saggio netto, si può ritenere che ricorrano le condizioni per l'utilizzo nella procedura di stima, il reddito annuo lordo e il tasso di capitalizzazione lordo.

La determinazione di un adeguato saggio di capitalizzazione, da applicare al canone annuo sopra determinato, è un'operazione piuttosto complessa in quanto esso è legato a numerosi fattori; il metodo migliore per la sua determinazione è la stima diretta, che si effettua rilevando un adeguato campione di compravendite di immobili di prezzo unitario noto P_i , e un campione di contratti di locazione di immobili di canone unitario noto R_i , attraverso la relazione seguente:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{\sum_{i=1}^n P_i}$$

La principale criticità nell'applicazione della stima diretta del saggio è sempre rappresentata dall'esiguità dei dati storici noti ed affidabili riguardanti gli affitti e/o le compravendite per cui, spesso, si procede ad una stima indiretta del saggio ricorrendo alle pubblicazioni specializzate del settore (Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, ecc.).

Per tale motivo appare opportuno procedere alla verifica del saggio di capitalizzazione desunto dal mercato attraverso una determinazione di tipo indiretto dello stesso.

Verifica del saggio di capitalizzazione per stima indiretta

Per verificare, sia pure empiricamente, che il saggio lordo individuato da pubblicazioni specializzate sia coerente rispetto alle caratteristiche del bene e del mercato in cui esso si colloca, si dovrà parallelamente operare una determinazione di tipo indiretto, riconducibile metodologicamente al procedimento di tipo additivo, che costruisce il saggio per aggiunte e detrazioni dal saggio medio.

Il metodo additivo può, tuttavia, condurre ad una erronea percezione delle correzioni apportate al saggio medio dagli addendi in quanto tali correzioni sono introdotte in una relazione lineare, mentre la legge che relaziona il valore al saggio è iperbolica.

Infatti, dalla relazione $V = R/r$, dove V è il valore dell'immobile, R il reddito lordo annuo ritraibile ed r il saggio di capitalizzazione lordo, si osserva che il valore V varia non linearmente al variare di r ; in altre parole, una certa variazione del saggio in aggiunta o in detrazione rispetto al saggio medio induce variazioni di valore non proporzionali.

Le influenze ascendenti e discendenti sul saggio, quindi, non possono essere messe in correlazione simmetrica rispetto al saggio medio risultante, in quanto la loro influenza sulla relazione V/r è di tipo non lineare. Di tali circostanze bisogna tener conto nella valutazione dei "comodi" e degli "scomodi".

Un modo per superare tale criticità e rendere più diretta e immediata l'applicazione dell'approccio additivo, è quella di utilizzare il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del saggio lordo, definito come:

$$\text{GRM} = \frac{1}{r}$$

che è anche corrispondente, sostanzialmente, alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento.

Si tratta, infatti, del coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza "flusso annuo" in grandezza "capitale" e permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire al tecnico estimatore la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva. In questo modo, infatti, le aggiunte e le detrazioni apportate al GRM danno luogo a correzioni proporzionali del valore e, quindi, possono dar luogo a una tabella simmetrica rispetto al valore medio.

Infatti, la formula da utilizzare diventa la seguente:

$$\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{medio}} + \sum_{i=1}^n A_i + \sum_{i=1}^n D_i$$

nella quale A_i e D_i rappresentano, rispettivamente, le aggiunte e le detrazioni da apportare al $\text{GRM}_{\text{medio}}$ riferite alla i -esima caratteristica ritenuta determinante sul valore.

Ciò posto, per verificare il valore del bene oggetto di stima ottenuto per capitalizzazione del reddito lordo al saggio lordo si utilizzerà la formula:

$$V = \frac{R}{r} = R \times GRM \quad \text{nella quale: } r = \frac{1}{GRM}$$

Le aggiunte e detrazioni saranno effettuate sulla base del possesso o meno di determinate caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Le operazioni di verifica da effettuare sono le seguenti:

a) Individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio lordo riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare relativo all'immobile oggetto di stima:

il rilievo di questo intervallo non è semplice e può essere ricavato, in prima approssimazione, a partire dal saggio medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di questa Agenzia, rispetto a immobili ordinari rientranti nel segmento immobiliare di interesse, con riferimento ad un ambito territoriale sufficientemente ampio, scelto sulla base della dinamicità del mercato locale e della varietà del contesto urbano di riferimento.

Nel caso specifico, con riferimento all'ultimo semestre quotato (1° 2020) ed alla tipologia "Abitazioni civili", per la zona omogenea "Centrale - B2" l'OMI indica valori del saggio lordo, variabili tra 4,1% e 4,2% (saggio medio pari a 4,15%). Nella letteratura di settore, si ritiene plausibile, che l'entità delle massime aggiunte e detrazioni apportabili al saggio medio è comunemente indicata non superiore al 2%. Quindi, si può ritenere accettabile un intervallo di oscillazione del saggio, tra un min. del 2,15% e un max. del 6,15%.

b) Individuazione dei GRM medio, massimo e minimo derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto:

$$GRM_{medio} = \frac{(GRM_{Max} + GRM_{Min})}{2} = \frac{(46,512 + 16,260)}{2} = 31,386$$

$$GRM_{max} = \frac{1}{r_{min}} = \frac{1}{0,0215} = 46,512$$

$$GRM_{min} = \frac{1}{r_{max}} = \frac{1}{0,0615} = 16,260$$

c) Costruzione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni:

Per tener conto delle specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM_{medio} una serie di aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà essere maggiore del semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\max \sum_{i=1}^n A_i = + \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2} = 15,126$$

$$\max \sum_{i=1}^n D_i = - \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2} = -15,126$$

Si tratta, insomma, di distribuire, sulla base dell'esame del mercato locale, il margine di variabilità del GRM fra le singole caratteristiche che possono generalmente influenzare il prezzo di un immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica è mediamente in grado di esercitare.

| TABELLA DELLE MASSIME AGGIUNTE E DETRAZIONI AL GRM | | | | |
|--|----|--|--|--|
| Ambito | n° | Caratteristiche influenti sul GRM nel caso specifico | A _i = Aggiunte (presenza, pregio, ecc.) | D _i = Detrazioni (assenza, degrado, ecc.) |
| Contesto urbano | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, insediamento in località particolarmente idonee, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, ecc. | 1.08 | -1.08 |
| | 2 | Qualità dell'ambiente esterno, presenza di servizi collettivi, previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali, ecc. | 3.592 | -3.592 |
| | 3 | Disponibilità di parcheggi pubblici | 2,270 | -2,270 |
| Edificio | 4 | Particolari vincoli di natura pubblica | 5,160 | -5,160 |
| | 5 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, efficienza energetica | 1,512 | -1,512 |
| | 6 | Caratteristiche architettoniche, finiture, idoneità strutturale e statica | 1,512 | -1,512 |
| Sommatoria | | | 15,126 | -15,126 |

d) Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima:

definite le influenze massime, bisogna definire le influenze effettive riferite all'immobile in esame, nelle quali alla specifica i-esima caratteristica si potrà associare l'entità positiva (+A_i) o negativa (-D_i) della relativa influenza sul GRM, determinata in funzione della situazione dell'immobile stesso. Nello specifico caso, le principali differenze che si riscontrano tra

l'immobile in esame considerato di nuova costruzione, rispetto a quelli presi a riferimento, sono sostanzialmente due:

- la maggiore vetustà di questi ultimi rispetto all'edificio da realizzare per cui da considerarsi nuovo, produrrà senz'altro una aggiunta positiva al GRM riguardo le caratteristiche n° 5 e 6 della tabella, dovute alla maggiore necessità di manutenzioni, alla minore idoneità strutturale ed efficienza energetica, anche se si trattandosi di tutti edifici ristrutturati, più o meno profondamente dopo il sisma del 2009, l'aggiunta non potrà essere certamente quella massima prevista;
- l'edificio da realizzare, essendo gestito da enti pubblici, sarà regolato da uno statuto che almeno per un periodo di tempo ne vincolerà l'utilizzo (affitti concordati, graduatorie, ecc.), per cui la sua redditività economica, non potrà che essere più bassa rispetto ad un analogo bene soggetto solo al libero mercato. A rigor di logica, bisogna dire che l'immobile apporterà anche una indubbia utilità sociale, ma la sua ricaduta economica, oltre che essere difficilmente quantificabile, non rientra nei compiti a noi assegnati. Per cui, limitandoci a considerare la mera redditività economica, quanto sopra citato avrà senz'altro un'influenza negativa sul GRM, che, di conseguenza produrrà una detrazione alla caratteristica n° 4 della sottostante tabella, dove si tiene conto che l'immobile è soggetto a particolari vincoli di natura pubblica.

| TABELLA DELLE AGGIUNTE E DETRAZIONI EFFETTIVE AL GRM | | | | |
|---|-----------|--|--|--|
| Ambito | n° | Caratteristiche influenti sul GRM nel caso specifico | A_i = Aggiunte (presenza, pregio, ecc.) | D_i = Detrazioni (assenza, degrado, ecc.) |
| Contesto urbano | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, insediamento in località particolarmente idonee, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, ecc. | - | - |
| | 2 | Qualità dell'ambiente esterno, presenza di servizi collettivi, previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali, ecc. | - | -3.592 |
| | 3 | Disponibilità di parcheggi pubblici | - | -2.270 |
| Edificio | 4 | Particolari vincoli di natura pubblica | - | -5,160 |
| | 5 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, efficienza energetica | 0,756 | - |
| | 6 | Caratteristiche architettoniche, finiture, idoneità strutturale e statica, | 0,756 | - |
| Sommatoria | | | 1,512 | -11.022 |

Pertanto, ricordando la formula da utilizzare:

$$GRM = GRM_{\text{medio}} + \sum_{i=1}^n A_i + \sum_{i=1}^n D_i \quad \text{e che: } GRM_{\text{medio}} = 31,386$$

si ottiene: $GRM = 31.386 + 1.512 - 11.022 = 21,876$

$$\text{da cui si ricava: } r = \frac{1}{GRM} = \frac{1}{21,876} = 4,60\%$$

Più probabile valore di mercato del prodotto della trasformazione

Ricordando che in precedenza era stato determinato il reddito lordo (R) dell'immobile prodotto della trasformazione, pari a €. 308.111,40, per cui, dal rapporto tra il detto reddito e il saggio di capitalizzazione appena determinato nel 4,60%, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'edificio prodotto della trasformazione (V_M), indicato in cifra tonda:

$$V_M = \frac{R}{r} = \frac{308.111,40}{4,60\%} = 6.698.074,00 \text{ €}$$

7.2 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE

In questa fase della procedura vengono definiti gli oneri della trasformazione che, generalmente, vengono raggruppati nelle seguenti voci di costo:

- Costo tecnico di trasformazione (C_{TT});
- Oneri di urbanizzazione (O_U);
- Costi di gestione dell'operazione (C_G).

Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}):

In linea generale, soprattutto nel caso di nuova costruzione, il costo tecnico di trasformazione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

- Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI});
- Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC});
- Costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE}).

Generalmente tali costi possono essere individuati:

- in forma analitica se si dispone di un progetto definitivo e quindi di un computo metrico estimativo, del quale andrà verificata la congruità;
- attraverso un procedimento sintetico-comparativo, nei casi in cui non si è ancora in presenza di una progettazione di dettaglio, il costo di costruzione

si determina individuando un parametro unitario, che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera rispetto a tale parametro e applicando a essa un costo unitario parametrico. Si dovranno a tal fine utilizzare informazioni inerenti ad altri interventi simili recentemente eseguiti nell'ambito in cui si intende ubicare il progetto e di cui si conoscano i costi parametrici di costruzione (€/mq, €/mc) o, in assenza di informazioni dirette, si dovrà ricorrere ai costi parametrici rilevati statisticamente e reperibili nelle pubblicazioni del settore, eventualmente ragguagliati con opportuni coefficienti.

In ogni caso i costi unitari da utilizzare devono essere comprensivi dei costi per i materiali, la manodopera, i noli, la sicurezza sul lavoro, gli imprevisti e del profitto d'impresa del costruttore.

Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI});

Nel caso di una nuova costruzione, rappresentano il costo di quegli interventi eventualmente occorrenti per rendere l'area idonea all'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, drenaggi, consolidamento di strati cedevoli, costi di bonifica ambientale ecc.).

Nel caso in esame, come specificatamente indicato dal committente la stima, la demolizione del fabbricato esistente con rimozione e smaltimento delle relative macerie, sarà a cura e spese del Comune dell'Aquila proprietario del bene, per cui è ipotizzabile che la situazione del lotto, dopo la demolizione, si possa considerare già idonea alla edificazione, per cui i relativi costi non vengono considerati.

Costo di costruzione delle superfici coperte (C_{sc});

Nel caso di nuova costruzione tale voce di spesa è costituita dalla somma dei costi occorrenti per la realizzazione di tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile trasformato, calcolati tenendo conto delle specifiche caratteristiche, in termini di struttura, finiture e impianti.

Nel caso in esame si calcolerà il costo dell'edificio sopra ipotizzato, avente una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 4.130 mq. Tali costi sono stati stimati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, prendendo a riferimento i costi parametrici desunti da pubblicazioni specializzate riguardanti il settore. In particolare, si ritiene idoneo al caso in esame, il costo parametrico indicato nella scheda di edilizia residenziale di tipo medio e di pregio "A7 - Edificio residenziale pluripiano" del "Prezzario delle Tipologie edilizie - 2019" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, casa editrice DEI. In tale scheda sono descritti i costi delle opere relative alla realizzazione di un edificio residenziale, che presenta una tipologia molto simile all'edificio che si è ipotizzato di realizzare sul lotto di terreno in esame,

infatti, è dello stesso ordine di superficie, si sviluppa mediamente su tre piani e con più vani scale. Nella scheda è indicato, il costo tecnico di costruzione unitario dell'edificio, pari a 1.266,00 €/mq di superficie lorda di pavimento, comprensivo dell'utile d'impresa. Si fa notare che nel costo unitario indicato è compreso anche il costo della sistemazioni esterne nella misura del 4%, tale importo nel nostro caso è senz'altro troppo alto, per cui, come verrà chiarito dettagliatamente nel paragrafo seguente, si ritiene di ridurre tale costo al 2%, di conseguenza riducendo il costo unitario del 2%, i avremo che il costo tecnico di costruzione unitario sarà di $(1266 \times 0.98) = 1.240,00$ €/mq in cifra tonda., sempre riferito alla superficie lorda di pavimento.

| Destinazione | Superficie lorda di pavimento [mq] | Costo unitario [€/mq] | Costo totale [€] |
|--|------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Piani fuori terra (abitazioni, spazi comuni) | 4.130 | 1.240,00 | 5.121.200,00 |
| Csc = Costo di costruzione delle superfici coperte [€]: | | | 5.121.200,00 |

Costo di sistemazione delle aree esterne (C_{SE});

Sono i costi inerenti alle opere necessarie per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso, zone a verde, impianti di illuminazione esterna e antintrusione, recinzioni, ecc.).

Nel caso in esame, la superficie esterna da sistemare (marciapiedi, giardino, ecc.) sarebbe di circa 1.800 mq, desumendo dalle specifiche schede del citato Prezzario delle Tipologie edilizie, il costo unitario di parcheggi a raso, marciapiedi, camminamenti e giardini condominiali, esso non supera l'importo di 50,00 €/mq, quindi il loro costo complessivo sarebbe di circa $(1800 \times 50) = 90.000,00$ €, . Nella scheda A7 del Prezzario delle Tipologie edilizie, a cui si è fatto riferimento nel precedente paragrafo per il calcolo del costo di costruzione delle superfici coperte, è già compreso il costo per le sistemazioni esterne nella misura del 4%, che applicato al nostro caso con un costo di costruzione superiore ai 5.000.000,00 €, porterebbe ad un importo di oltre 200.000,00 €, oltre il doppio di quello necessario di 90.000,00 €. Pertanto, è stata dimezzata l'incidenza prevista per le sistemazioni esterne dal 4% al 2%, come indicato già nel precedente paragrafo, e nel costo tecnico unitario di costruzione del fabbricato di 1.240,00 €/mq, che ne è derivato, è compreso anche il costo per la sistemazione delle aree esterne.

Pertanto, il costo tecnico di trasformazione (C_{TT}) ammonta a:

$$C_{TT} = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} = € (0 + 5.121.200,00 + 0) = \mathbf{€ 5.121.200,00}$$

Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I "Costi Indiretti di trasformazione" (**C_{IT}**) sono costituiti dagli "Oneri di urbanizzazione" (**O_U**) e dai "Costi di gestione dell'operazione" (**C_G**).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (**O_U**) si suddividono in:

- **O_{UPS}** Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- **O_{CC}** Contributi Concessori sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (**C_G**) sono riconducibili a:

- **O_P** Onorari Professionali;
- **C_{AL}** Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi;
- **S_G** Spese Generali;
- **S_C** Spese di commercializzazione.

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (OUPS) e Contributi concessori sul costo di costruzione (Occ)

Tali oneri dipendono da molteplici fattori come la destinazione di P.R.G., il tipo di costruzione, la densità edilizia, il tipo di intervento e la densità demografica del Comune e variano, in sostanza, da Comune a Comune.

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime, senza aumento di superfici utili, non sono dovuti né gli Oneri di Urbanizzazione e neanche il Contributo sul costo di costruzione.

Costi di Gestione dell'operazione (C_G)

Come detto i "Costi di gestione dell'operazione" (**C_G**) assumono la seguente formulazione:

$$\mathbf{C_G = O_P + S_G + C_{AL} + S_C}$$

Onorari professionali (O_P)

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

Tali costi, per le opere pubbliche, generalmente vengono calcolati sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali degli "Ingegneri e Architetti" che definiscono le parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare in percentuale variabile da applicare sul costo di costruzione delle opere edilizie, nel caso in esame, non trattandosi di un'opera pubblica, i detti costi devono essere valutati secondo le dinamiche del mercato, ovvero i costi di progettazione che sono disposte a sostenere le imprese di costruzioni.

Nel caso specifico, possiamo assumere un costo che ammonta a circa il 5,0% del costo tecnico di trasformazione, precedentemente determinato.

$$\mathbf{O_P = \text{€ } 5.121.200,00 \times 5,0\% = \text{€ } 256.060,00}$$

Costi di allacciamento ai pubblici servizi (C_{AL})

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione, dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese rispetto agli altri costi in gioco sono trascurabili e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del lotto per la fornitura e il servizio alle unità immobiliari. Nel caso in esame gli allacci da integrare hanno costi trascurabili, essendo le linee di distribuzione adiacenti il lotto.

Spese generali e di amministrazione (SG) e Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese generali e di amministrazione sono i costi di gestione della struttura tecnico-amministrativa del promotore. Le spese di commercializzazione sono i costi inerenti la promozione commerciale dell'opera.

Tali spese si possono assumere pari al 3% del costo tecnico di trasformazione (CTT) e dei relativi oneri di urbanizzazione (Ou). Quindi:

$$SG + Sc = (CTT + Ou) \times 3\% = \text{€ } 5.121.200,00 \times 3\% = \text{€ } 153.636,00$$

Pertanto i costi di gestione dell'operazione (CG) ammontano a:

$$CG = OP + CAL + SG + Sc = (256.060,00 + 0 + 153.636,00) = \text{€ } 409.696,00$$

Riassumiamo nella seguente tabella i costi, sia diretti che indiretti, necessari alla trasformazione:

| COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE | | Costo [€] |
|---|---|---------------------|
| CTT - Costo Tecnico di Trasformazione | Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area (COI) | --- |
| | Costo di Costruzione Superfici Coperte (CSC) | 5.121.200,00 |
| | Costo Sistemazione Superfici Esterne (CSE) | --- |
| CIT - Costo Indiretto di Trasformazione | Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (OUPS) | --- |
| | Contributo sul Costo di Costruzione (OCC) | --- |
| | Onerari professionali (OP) | 256.060,00 |
| | Costi Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL) | --- |
| | Spese generali, di amministrazione, di sicurezza (SG) e Spese di commercializzazione (SC) | 153.636,00 |
| Totale [€]: | | 5.530.896,00 |

Oneri Finanziari (OFT)

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento ai tempi dell'operazione immobiliare, sull'esposizione finanziaria del promotore (quota parte del capitale per cui si è contratto un debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari verranno conteggiati sulla base della seguente espressione:

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

In pratica si applica l'interesse composto, alla quota parte di capitale preso a prestito, in cui:

O_{FT} = oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione;

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

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + r)$;

r = tasso d'interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici espresso in anni.

Il tasso d'interesse si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi. Esso risulta compatibile, quindi, con il tasso EurIRS (Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso) vigente al momento della stima e riferito alla durata temporale dell'operazione, maggiorato dello spread di mercato (guadagno dell'istituto di credito). Nel caso specifico la durata complessiva dell'operazione immobiliare è stata prevista in 54 mesi.

Consultando i tassi EurIRS si può constatare che attualmente si trovano in territorio negativo, e precisamente il tasso a cinque anni è pari a -0,45%, per cui, aggiungendo allo stesso uno spread di circa il 1% (quello praticato mediamente dagli istituti bancari attualmente per operazioni immobiliari) si ottiene un tasso dello 0,55%.

La percentuale di indebitamento "d" del promotore o costruttore sarà ipotizzata pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione finanziaria (in linea con quanto previsto dall'accordo "Basilea 2" sui requisiti patrimoniali delle banche).

Per quanto riguarda i tempi di maturazione si ha che:

- il costo di acquisto del compendio da trasformare (diretti e indiretti) si verifica al momento 0 e pertanto gli oneri finanziari vanno calcolati per un tempo pari alla totale durata dell'operazione ossia 54 mesi (si veda tabella "Tempistica dell'operazione immobiliare"); nel caso specifico il costo di acquisto del lotto di terreno da trasformare (V_T) è l'incognita oggetto della stima. Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T), che rappresenta l'incognita del problema, gravano, infatti, ulteriori oneri di cui occorre tener conto. Tali oneri comprendono:
 - *gli oneri indiretti (O_{IA})* che gravano sul costo acquisto del bene da trasformare, che si esprime attraverso una percentuale t del valore incognito V_T ($O_{IA} = t \times V_T$), i quali comprendono:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e/o di passaggio quote.

Nel caso specifico i detti oneri sono determinati, complessivamente, in una percentuale "t" pari al 12% del valore incognito V_T .

Pertanto, ne consegue: $O_{IA} = 0,12 \times V_T$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [q^n - 1] = (V_T + t \times V_T) \times d \times [q^n - 1] = \\ = V_T \times (1 + t) \times d \times [q^n - 1] = f \times V_T$$

Detti oneri finanziari vanno computati al medesimo saggio di interesse passivo "r" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che coincide con l'istante iniziale, il che significa che i detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare);

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS}) e i contributi sul costo tecnico di costruzione (O_{CC}) generalmente possono considerarsi erogati al tempo $n = (n_1 + 1/3 n_2)$; di conseguenza i relativi oneri finanziari vanno calcolati, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, come interessi composti capitalizzati per anni $n = (2/3 n_2 + n_3)$. Nel caso specifico 42 mesi;
- gli eventuali costi di idoneizzazione (C_{OI}) si può pensare siano concentrati al tempo n_1 e, quindi, i relativi oneri finanziari vanno calcolati, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, come interessi composti capitalizzati per anni $n = (n_2 + n_3)$. Nel caso in esame, come illustrato in precedenza, tali costi non sono necessari;
- gli oneri finanziari sui costi di sistemazione delle superfici esterne (C_{SE}) e i sui costi delle superfici coperte (C_{SC}), inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione dell'operazione (S_G), nell'ipotesi di esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 , mancando un programma lavori con la previsione dell'emissione di SAL (Stato Avanzamento Lavori), è lecito formulare delle ipotesi semplificative del tipo:
 - anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore ed all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini del calcolo degli oneri finanziari è, pertanto, pari a $n = (n_2 + n_3)$. Nel nostro caso 48 mesi;
 - erogazione residua del 70% dei costi di costruzione, che avviene, mediamente a 2/3 dall'inizio lavori, per cui al momento $n_1 + 2/3 n_2$, in considerazione del fatto che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda

fase dei lavori. La durata da considerare ai fini del calcolo degli oneri finanziari è quindi di anni $(1/3n_2 + n_3)$. Nel nostro caso 36 mesi.

| ONERI FINANZIARI (O _F) | Costi [€] | Tasso (r) | Tempi [mesi] | Quota debito (d) | Oneri finanziari [€] |
|--|-------------------|-----------|--------------|------------------|---|
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del terreno. O _{FA} | $1,12 \times V_T$ | 0,55% | 54 | 60% | $0,0168 \times V_T$ |
| Oneri finanziari sul 30 % del costo di costruzione superfici coperte e dei costi di gestione | 1.659.268,80 | 0,55% | 48 | 60% | 22.083,70 |
| Oneri finanziari sul 70 % del costo di costruzione superfici coperte e dei costi di gestione | 3.871.627,20 | 0,55% | 36 | 60% | 38.540,30 |
| ONERI FINANZIARI TOTALI (O_F) | | | | | 60.624,00 + 0,0168xV_T |

Utile del promotore (U_P)

L'utile del promotore costituisce una delle componenti di costo indiretto e rappresenta, appunto, il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa. I primi saranno commisurati al rendimento di investimenti privi di rischi specifici, la remunerazione del rischio specifico del promotore è il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali (sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari) nell'operazione immobiliare intrapresa.

Nel procedimento di stima adottato l'utile del promotore verrà espresso in percentuale sui ricavi (valore dell'immobile trasformato). Tale percentuale, quindi, varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione, come:

- fattori esterni all'intervento (condizioni economiche generali, situazione del mercato, livello di inflazione, etc.);
- fattori interni all'intervento (tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, destinazione d'uso, durata dell'intervento, etc.).

Esaminato il mercato di riferimento e tenuto conto dei fattori sinteticamente sopra indicati, nel caso specifico si è assunta una percentuale pari al 8%.

| UTILE DEL PROMOTORE (U _P) (sul valore dell'immobile trasformato V _M) | Valore dell'immobile (V _M) [€] | Aliquota | Utile del promotore (U _P) [€] |
|---|--|--------------|---|
| | | 6.612.000,00 | 8% |
| UTILE DEL PROMOTORE (U_P) | | | 528.960,00 |

7.3 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL TERRENO (V_T)

Il quesito estimale riguarda il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità (momento "0" dell'operazione); quindi, come detto in precedenza, occorre attualizzare i flussi in entrata e in uscita presenti nell'equazione risolutiva per allinearli cronologicamente e renderli equivalenti rispetto al tempo. Di conseguenza la relazione risolutiva è, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita V_T e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_M/q^n - [C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P + V_T \times (t + f)]/q^n$$

V_T = più probabile valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = più probabile valore di mercato del bene trasformato;

C_{TT} = costi tecnici di trasformazione;

O_U = oneri di urbanizzazione;

C_G = costi di gestione dell'operazione immobiliare;

O_{FT} = oneri finanziari sulla quota parte dei costi diretti e indiretti della trasformazione ($C_{TT} + O_U + C_G$) finanziata dal debito;

U_P = utile del promotore;

t = percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri di trasferimento (costi indiretti di acquisto) del bene da trasformare;

f = percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare;

$1/q^n$ = fattore di attualizzazione, con "n" durata dell'operazione e $q = 1 + r$;

r = tasso di rendimento di investimenti privi di rischi specifici di durata simile a quella dell'operazione immobiliare (si assume pari allo 0,5% come già specificato precedentemente).

Sostituendo nella relazione risolutiva i valori determinati nei precedenti punti si ottiene:

$$V_T = \frac{6.698.074,00 - [6.120.480,00 + V_T \times (0,12 + 0,0168)]}{(1 + 0,005)^{4,5}}$$

$$V_T = \frac{577594,00 - V_T \times 0,1368}{1,0227}$$

$$1,0227 \times V_T = 577594,00 - V_T \times 0,1368$$

da cui si ricava il valore del terreno V_T pari a:

$$V_T = 577594,00 / (1,0227 + 0,1368) = 498.140,00 \text{ €}. \text{ In C.T.} = \text{€ } \mathbf{498.000,00};$$

CONCLUSIONI

Si riepiloga, sinteticamente, quanto esposto in precedenza:

Come enunciato in premessa a seguito della richiesta di stima inviata dal comune di L'Aquila (Settore Bilancio e Razionalizzazione) questa Direzione Provinciale – Territorio ha stipulato, con il richiedente, relativo accordo di collaborazione, prot. 45014 del 23/11/2020, per la valutazione di un terreno attualmente edificato, ricadente in comune di L'Aquila e censito al NCT fg 94 n 74 e 75 avente una superficie complessiva di mq 3145,00.

- lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato del lotto edificatorio senza considerare le spese di demolizione dell'edificio sovrastante. L'area oggetto di valutazione è situata nel centro storico di L'Aquila, sul Viale Duca degli Abruzzi. Il Comune dell'Aquila, ha richiesto la valutazione al fine di una sua eventuale vendita o, permuta; si fa pertanto, esplicito diniego all'utilizzo dell'elaborato per scopi diversi;
- per le motivazioni indicate nel paragrafo "Criterio e metodologia estimativa adottata" per la stima del compendio immobiliare in parola si è fatto ricorso al procedimento di stima indiretto del "valore di trasformazione";
- non si è a conoscenza di eventuali vincoli, pesi, gravami e servitù gravanti sull'immobile oggetto della stima.

Pertanto, sulla base delle ipotesi specificate nel paragrafo "Ipotesi valutative" e del procedimento estimativo seguito, si previene al più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto pari, in cifra tonda, ad **€ 498.000,00 (quattrocentonovantottomila//00 Euro)**.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia COVID-19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale. In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS-Standard globali di valutazione 2017, VGPA10, pag.154).

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene utile ricordare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile, è quantificabile

nell'ordine del $\pm 10\%$ circa e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

Allegati:

- 1) Tabelle MCA;
- 2) Estratto di Mappa, Foto Aeree e inquadramento zona OMI

IL RESPONSABILE TECNICO

(Pietro Rotondo)

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

(Massimo Di Gasbarro)*

(firmato digitalmente)

**firma per delega(2975 del 03/12/2020)del Direttore Provinciale Marco Di Pasquale.*

L'originale è conservato presso la Sede dell'Ufficio emittente

ALLEGATI

- 1 **Tabella MCA;**
- 2 **Estratto di Mappa, Foto aeree e Zona OMI**

Subject

TABELLE DI CALCOLO
(Market Comparison Approach)

Proprietà: Comune dell'Aquila

Dati catastali: Fog. 94 - Particelle n° 74, 75

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

| TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|--|---|--|--|--|---|--|--|--|
| CARATTERISTICA | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE OGGETTO DI STIMA Subject |
| | | Comparable C _a | Comparable C _b | Comparable C _c | Comparable C _d | Comparable C _e | Comparable C _f | Comparable C _g | Comparable C _h | Comparable C _i | Comparable C _j | |
| fonte del dato | | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto | contratto d'affitto |
| prezzo/offerta/valore €/mese | | 400,00 | 480,00 | 350,00 | 400,00 | 570,00 | 440,00 | 350,00 | 550,00 | 380,00 | 400,00 | |
| contrattazione % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| prezzo € | | 400,00 | 480,00 | 350,00 | 400,00 | 570,00 | 440,00 | 350,00 | 550,00 | 380,00 | 400,00 | |
| epoca prezzo/offerta/valore | | 1° semestre 2020 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 2° semestre 2019 | 1° semestre 2019 | 1° semestre 2019 | 2° semestre 2020 |
| zona OMI | sigla | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 | Zona B2 |
| | denominazione | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale | B - Centrale |
| indirizzo o zona | | Viale Duca degli Abruzzi | Viale Duca degli Abruzzi | Via del Guasto | Chiassetto del Mandataro | Via della Genca | Viale Duca degli Abruzzi | Via delle Tre Spighe | Viale Nizza | Via del Guasto | Via Collebrincioni | Viale Duca degli Abruzzi |
| descrizione | | Appartamento ubicato al primo piano di un edificio residenziale costruito negli anni '50 e ristrutturato da circa una trentina di anni. | Appartamento con cantina ubicato al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione completamente ristrutturato negli anni 2014-2015. | Abitazione con piccola corte esclusiva ubicata ai piani terra e primo di un edificio residenziale di antica costruzione, completamente ristrutturato negli anni 2014-2015. | Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio residenziale di antica costruzione ristrutturato dopo il sisma del 2009. | Appartamento ubicato al secondo piano con locali accessori al sottotetto, di un edificio residenziale di antica costruzione, completamente ristrutturato negli anni 2016-2017. | Appartamento con cantina ubicato al primo piano di un edificio residenziale di antica costruzione, completamente ristrutturato negli anni 2014-2015. | Piccolo appartamento ubicato al primo piano di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturato alla metà degli anni 2000 | Appartamento con cantina ubicato al quarto piano di un edificio residenziale multipiano di recente costruzione. | Abitazione ubicata al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione, completamente ristrutturato negli anni 2014-2015. | Abitazione con una piccola corte esclusiva ubicata al piano terra di un edificio residenziale di antica costruzione, ristrutturata dopo il sisma del 2009. | Appartamento standard ubicato nell'edificio che si ipotizza di realizzare sul terreno oggetto della stima. |
| consistenza ragguagliata | superfici coperte S _c | 75,0 | 64,0 | 57,5 | 64,0 | 71,0 | 66,0 | 55,0 | 87,5 | 61,0 | 67,4 | 80,0 |
| | balconi e terrazzi <= 25 mq | | | | | 4,0 | 4,1 | 7,3 | 2,7 | | | |
| | balconi e terrazzi > 25 mq | | | | | | | | | | | |
| | balconi e terrazzi non comunic. <= 25 mq | | | | | | | | | | | |
| | balconi e terrazzi non comunic. > 25 mq | | | | | | | | | | | |
| | cortili, giardini, ecc. <= S _c | | | 25,0 | | | | | | | 36,0 | |
| | cortili, giardini, ecc. > S _c | | | | | | | | | | | |
| | locali accessori comunicanti (H=>1,5 mt) | | | | | 34,0 | | | | | | |
| | locali accessori non comunicanti (H=>1,5 mt) | | 64,0 | | | | | 12,4 | 8,8 | | | |
| | garage, box-auto | | | | | | | | | | | |
| posto auto | | | | | | | | | | | | |
| totale superfici ragguagliate | 75,0 | 80,0 | 60,0 | 64,0 | 89,2 | 70,3 | 57,2 | 90,5 | 61,0 | 71,0 | 77,0 | |
| localizzazione di dettaglio | | normale | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata | normale / ricercata |
| tipologia architettonica edificio | | civile | civile | civile | civile | civile | civile | civile | civile | civile | civile | civile |
| dotazione parcheggi | | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| stato manutentivo edificio | | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | ottimo | tra normale e ottimo | tra normale e ottimo | ottimo |
| livello di piano | con ascensore | | | | | | | | intermedio | | | primo |
| | senza ascensore | primo | terra | rialzato | secondo | secondo | primo | primo | | terra | terra | |
| orientamento prevalente | | Sud - Est / Sud - Ovest | Nord - Est / Nord - Ovest | Sud - Est / Sud - Ovest | Est / Ovest | Nord - Est / Nord - Ovest | Sud - Est / Sud - Ovest | Est / Ovest | Est / Ovest | Sud - Est / Sud - Ovest | Nord - Est / Nord - Ovest | Est / Ovest |
| qualità dell'affaccio prevalente | | normale | normale | tra scadente e normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| forma e funzionalità dell'unità immobiliare | | normale | normale | scadente | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| stato manutentivo unità immobiliare | | tra normale e ottimo | ottimo | ottimo | tra normale e ottimo | ottimo | ottimo | tra normale e ottimo | ottimo | ottimo | tra normale e ottimo | ottimo |

| TABELLA DEI DATI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|---|--|---|--|---|---|--|--|---|---|-------------------|---|
| CARATTERISTICHE | | | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA Subject Viale Duca degli Abruzzi | | |
| | | | | | Comparable C _a Viale Duca degli Abruzzi | Comparable C _b Viale Duca degli Abruzzi | Comparable C _c Via del Gusto | Comparable C _d Chiassetto del Mandataro | Comparable C _e Via della Genca | Comparable C _f Viale Duca degli Abruzzi | Comparable C _g Via delle Tre Spighe | Comparable C _h Viale Nizza | Comparable C _i Via del Gusto | Comparable C _j Via Collebrincioni | | quantità o numero | |
| elemento | sigla | nome | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | | |
| Edificio | C ₁ | Localizzazione di dettaglio | poco ricercata | 0 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| | | | tra poco ricercata e normale | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | normale | 2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | tra normale e ricercata | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | ricercata | 4 | | | | | | | | | | | | | |
| | C ₂ | Tipologia architettonica | economica | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | | civile | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | signorile | 2 | | | | | | | | | | | | | |
| | C ₃ | Dotazione parcheggi | scarsa | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | | normale | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | elevata | 2 | | | | | | | | | | | | | |
| | C ₄ | Stato manutentivo edificio | scadente | 0 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 |
| | | | tra scadente e normale | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | normale | 2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | tra normale e ottimo | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| | Unità immobiliare | C ₅ | Consistenza ragguagliata | | | 75,0 | 80,0 | 60,0 | 64,0 | 89,2 | 70,3 | 57,2 | 90,5 | 61,0 | 71,0 | 77,0 | |
| C ₆ | | Livello di piano | | con ascens. | senza ascens. | senza ascensore | senza ascensore | senza ascensore | senza ascensore | senza ascensore | senza ascensore | senza ascensore | con ascensore | senza ascensore | senza ascensore | con ascensore | |
| | | | seminterrato | 0 | 0 | 6 | 3 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 8 | 3 | 3 | 6 | 6 |
| | | | terra | 3 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | | | rialzato | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | | | primo | 6 | 6 | | | | | | | | | | | | |
| | | | secondo | 7 | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | | | intermedio (n = n° piani fuori terra) | 8 | 7 - n | | | | | | | | | | | | |
| | | | ultimo (n = n° piani fuori terra) | 9 | 8 - n | | | | | | | | | | | | |
| attico (n = n° piani fuori terra) | | 13 | 12 - n | | | | | | | | | | | | | | |
| C ₇ | | Orientamento prevalente | Nord | 0 | 3 | 1 | 3 | 2 | 1 | 3 | 2 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| | | | Nord-Est / Nord-Ovest | 1 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Est / Ovest | 2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Sud-Est / Sud-Ovest | 3 | | | | | | | | | | | | | |
| C ₈ | | Qualità dell'affaccio prevalente | Sud | 4 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | | | scadente | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| | tra scadente e normale | | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | normale | | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | tra normale e di pregio | | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| di pregio | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C ₉ | Forma e funzionalità unità immobiliare | scadente | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | | normale | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ottima | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| C ₁₀ | Stato manutentivo unità immobiliare | scadente | 0 | 3 | 4 | 4 | 3 | 4 | 4 | 3 | 4 | 4 | 4 | 3 | 4 | 4 | |
| | | tra scadente e normale | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | normale | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | tra normale e ottimo | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | ottimo | 4 | | | | | | | | | | | | | |

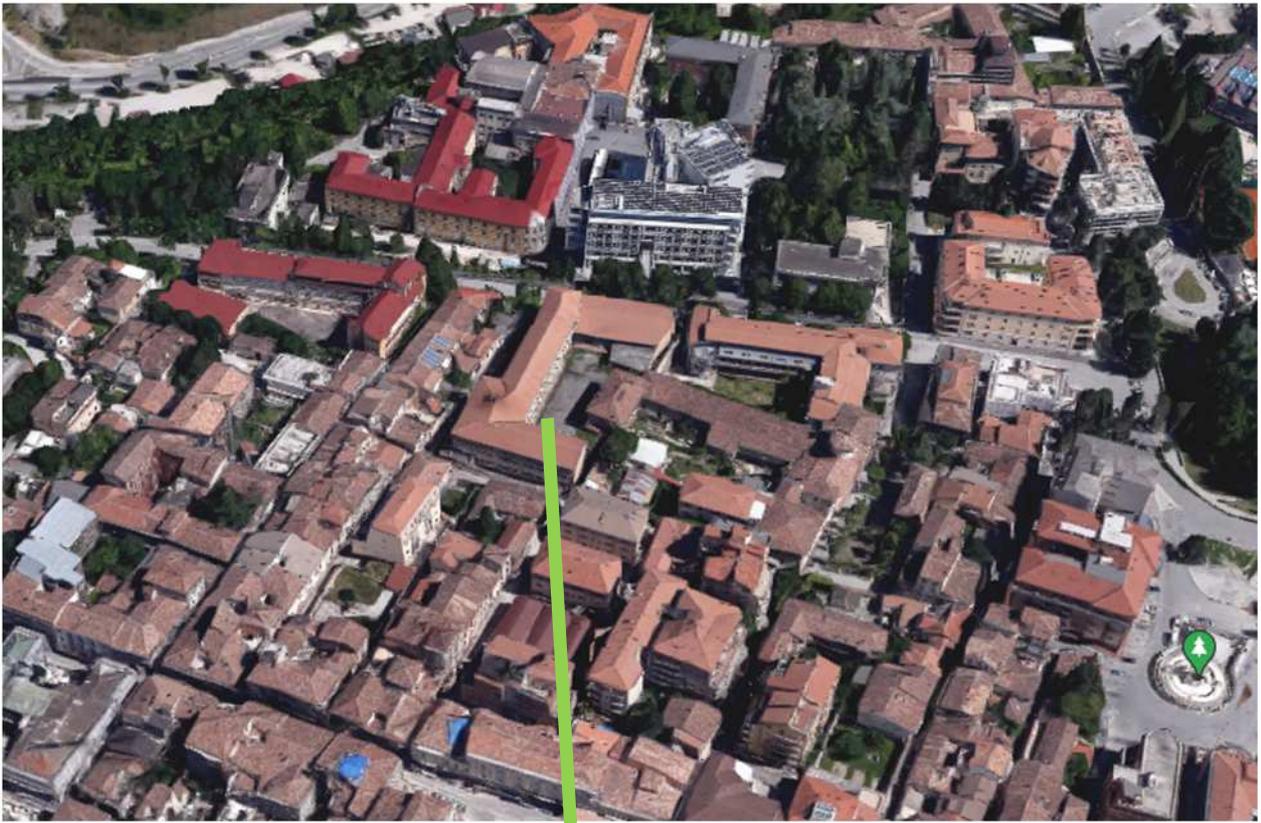
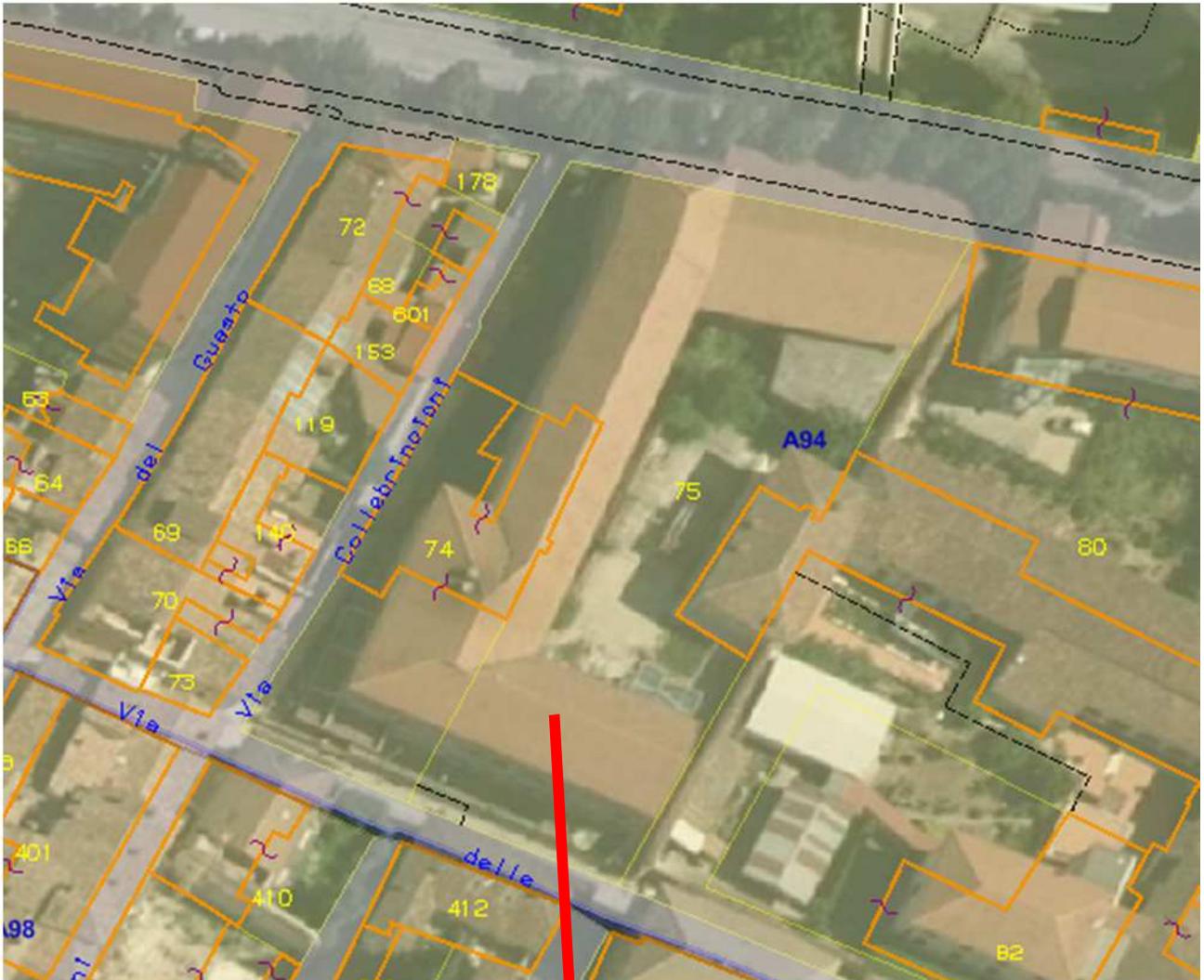


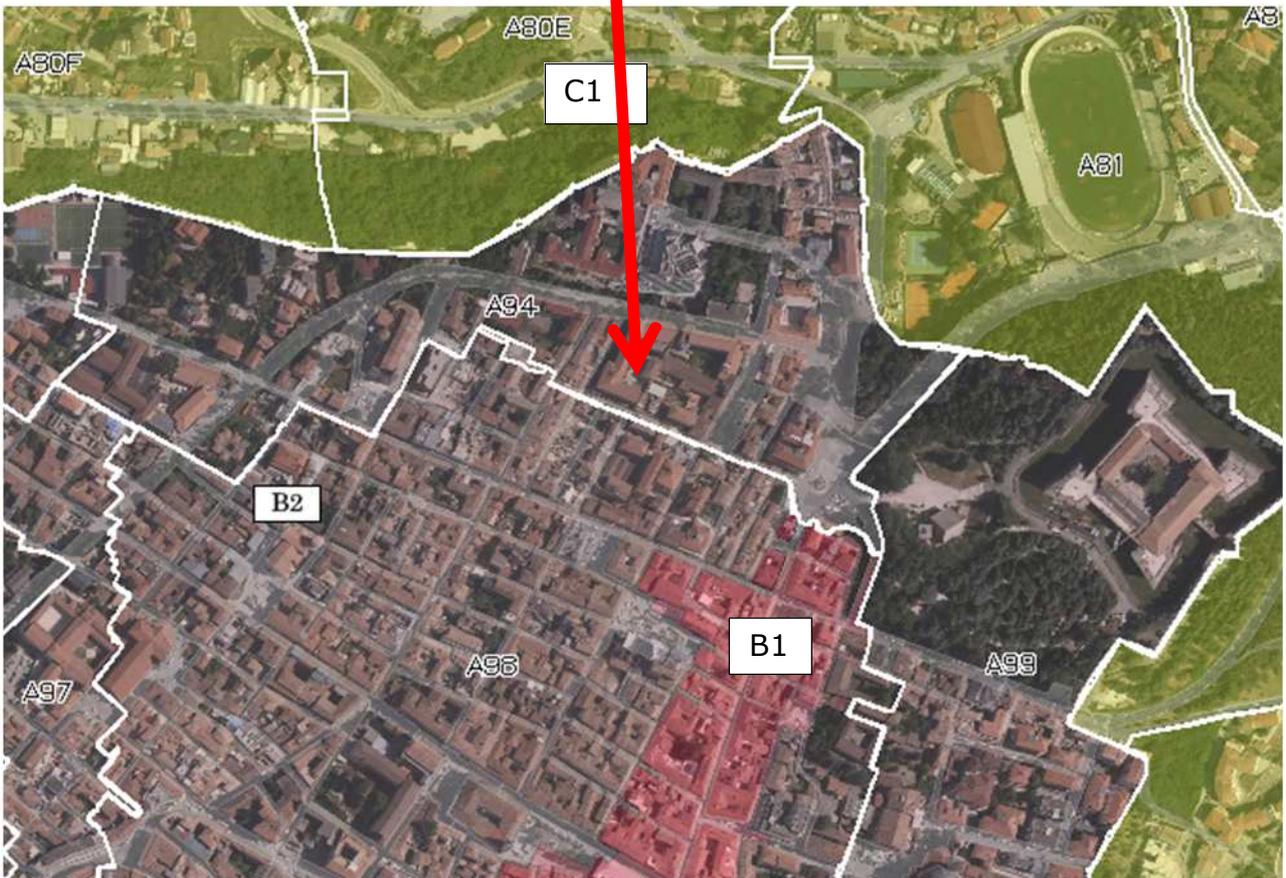
Immagine scaricata da Google



Stralcio estratto di Mappa Fg 94 n 74 e 75 Comune di L'Aquila - Zona OMI B2 -



Ortofoto 2019 Fg 94 n 74 e 75 Comune di L'Aquila Zona OMI B2



Estratto zona OMI B2 con indicazione delle zone limitrofe comune di L'Aquila