

*oggetto*

**Relazione di stima per immobile denominato "Ex Hotel Marche" sito in Lungomare Marconi n°20 a Senigallia**



**Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Provinciale - Territorio**

Via Palestro, 15 - 60122 Ancona - TEL.: 071- 99492 - E- mail: dp.ancona@agenziaentrate.it

*committente*

**Provincia di Ancona  
Strada di Passo Varano, 19/a - 60131 Ancona**

## Relazione di stima dell'immobile denominato "Ex Hotel Marche", sito nel Comune di Senigallia, Lungomare Marconi n°20

### INDICE

PREMESSA .....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1.1 Notizie di carattere generale.....	3
1.2 Caratteristiche del bene da stimare .....	4
1.3 Attuale utilizzo del bene.....	5
1.4 Identificazione catastale.....	5
1.5 Consistenza.....	6
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	7
2.1 Descrizione urbanistica .....	7
2.2 Pesi e vincoli giuridici.....	10
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
3.1 Scopo della stima.....	10
3.2 Criteri e metodologie estimative.....	10
3.3 Metodologia estimativa del valore di trasformazione .....	11
3.4 Tempistica della trasformazione .....	13
4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
4.1 Andamento generale .....	15
4.2 Segmento di mercato .....	17
5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....	19
5.1 Determinazione del valore del bene trasformato.....	19
5.1.1 Consistenza del bene trasformato.....	19
5.1.2 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA).....	20
5.1.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA.....	21
5.1.4 Costituzione del campione .....	21
5.1.5 Indicatori di mercato.....	22
5.1.6 Scheda riepilogativa dati .....	22
5.1.7 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità .....	23
5.1.8 Tabella dei dati (sales summary grid) .....	24
5.1.9 Tabella dei prezzi marginali (adjustments).....	24
5.1.10 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa .....	24
5.1.11 Valore del bene trasformato.....	26
5.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione – prima ipotesi.....	27
5.2.1 Costo di idoneizzazione area.....	27
5.2.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte.....	27
5.2.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne.....	27
5.2.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	28
5.2.5 Contributo sul costo di costruzione .....	28
5.2.6 Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS) .....	28
5.2.7 Onorari professionali.....	28
5.2.8 Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi .....	28
5.2.9 Spese generali .....	29
5.2.10 Spese di commercializzazione .....	29

5.2.11	Tabella riepilogativa di calcolo.....	29
5.2.12	Oneri finanziari sui costi di trasformazione.....	30
5.2.13	Utile del promotore.....	31
5.2.14	Oneri relativi al bene da trasformare.....	31
5.2.15	Attualizzazione dei ricavi e dei costi.....	32
5.3	Valore di mercato dell'immobile - prima ipotesi.....	32
5.4	Costi diretti ed indiretti di trasformazione - seconda ipotesi .....	33
5.4.1	Costo di idoneizzazione area.....	33
5.4.2	Costo di trasformazione delle superfici coperte.....	33
5.4.3	Costo di trasformazione delle superfici esterne.....	34
5.4.4	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	34
5.4.5	Contributo sul costo di costruzione .....	34
5.4.6	Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS) .....	34
5.4.7	Onorari professionali.....	34
5.4.8	Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi.....	34
5.4.9	Spese generali .....	34
5.4.10	Spese di commercializzazione .....	34
5.4.11	Tabella riepilogativa di calcolo.....	35
5.4.12	Oneri finanziari sui costi di trasformazione.....	35
5.4.13	Utile del promotore.....	36
5.4.14	Oneri relativi al bene da trasformare.....	36
5.4.15	Attualizzazione dei ricavi e dei costi.....	37
5.5	Valore di mercato dell'immobile - seconda ipotesi.....	38
5.6	Valore di mercato dell'immobile .....	38
5.7	Alea estimale.....	38
	CONCLUSIONI.....	38

## PREMESSA

La Provincia di Ancona, con nota prot. n. 49161 del 09/04/2015, ha richiesto a questo Ufficio tra l'altro, di determinare il valore dell'immobile denominato "Ex Hotel Marche", sito a Senigallia in Lungomare Marconi n°20, per l'inserimento dello stesso nel piano di alienazione e valorizzazione immobiliare.

Con nota n. 9512 del 01/02/2017, recepita da quest'Ufficio con protocollo n. 6691 del 02/02/2017, la Provincia di Ancona ha inviato il relativo accordo di collaborazione debitamente compilato e sottoscritto.

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, si è provveduto a compiere il sopralluogo esterno ed interno in data 10/03/2017 ed i necessari accertamenti tecnici per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché a svolgere le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Le ricerche sono state completate visionando la documentazione prodotta dalla Provincia di Ancona e consultando, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia, gli strumenti urbanistici vigenti, e, presso questo Ufficio, gli atti catastali.

Essendo in possesso degli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima, si redige la presente relazione.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

Trattasi di un immobile sito nel Comune di Senigallia, alla via Lungomare Marconi 20.

È ubicato tra il predetto Lungomare e la stazione ferroviaria di Senigallia, è direttamente affacciato sul mare e distante poche centinaia di metri dal centro storico.

È sito in prossimità di vari punti di interesse storico e turistico, come la "Rotonda a Mare", la Rocca Roveresca ed il Foro Annonario.

L'accesso all'edificio avviene sia direttamente dal fronte mare sul Lungomare Marconi che dalla parallela via Quintino Sella posta sul retro dell'edificio alberghiero.

La zona, a vocazione prevalentemente turistico-ricettiva e commerciale, ha una giacitura completamente pianeggiante ed è densamente edificata e servita da un parco pubblico con parcheggio denominato "Piazza Giardini Morandi".

È di facile fruibilità in quanto sorge in prossimità del principale centro scambiatore dei mezzi pubblici sia su rotaia che su gomma (stazione ferroviaria ed autostazione).

## 1.2 Caratteristiche del bene da stimare

Trattasi di fabbricato da cielo a terra di forma a "C" con copertura a falde, composto da tre piani fuori terra, un mezzanino (tra terra e primo) ed un piccolo locale al piano interrato.

Ha facciata principale su Lungomare Marconi e secondaria su via Quintino Sella; ai lati è edificato in aderenza ad altre proprietà. Tra l'edificio e il lungomare si estende una corte pavimentata parzialmente delimitata da un basso muretto privo di recinzione; la porzione antistante l'ingresso, per tutta la lunghezza dell'edificio e per alcuni metri di profondità è rialzata rispetto al piano strada ed accessibile con cinque gradini.

Il fabbricato storico risale alla seconda metà dell'Ottocento; dopo vari ampliamenti ed interventi edilizi-costruttivi, ha assunto l'attuale conformazione con la ristrutturazione del 1958. Attualmente, dopo la dismissione avvenuta alla fine del 2007, versa in uno stato di inutilizzo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in latero cemento, la copertura, con capriate in legno, è a tetto rivestito con guaina, i canali di gronda e i pluviali sono in pvc. Le pareti esterne sono intonacate e rivestite con tinta plastificata. Le finestre e le porte finestre sono in alluminio anodizzato brunito e provviste di tapparelle in pvc, in parte dotate di vetri atermici.

I vari piani sono collegati da due scale interne poste ai lati estremi dell'edificio, mentre nel corpo centrale sono presenti due ascensori.

Il piano interrato è destinato a cantina ed ha un'altezza di circa 2,10 m. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati a grezzo. La porta di accesso dal piano terra è del tipo antincendio.

Il corpo centrale del piano terra è composto da 5 ampie sale, aventi altezza pari a circa 5,50 m; una di quest'ultime sale è in parte soppalcata, ricavando 3 servizi igienici nella zona sottostante, alta circa 2,40 m, ed un unico ambiente pluriuso nella zona sovrastante avente altezza pari a circa 2,60 m, accessibile tramite scala in legno. I pavimenti sono in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte delle sale sono a due ante in cristallo temperato. L'intradosso del solaio è provvisto di controsoffittatura in pannelli. I servizi igienici presentano pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle, sanitari in vetrochina bianca e porte in legno tamburato. Gli accessi alla hall, sono dotati di porte a bussola in alluminio e vetro.

I due corpi laterali del piano terra sono suddivisi in vari locali di servizio già utilizzati come depositi, cucine, centrale termica, w.c.; i pavimenti sono in graniglia e monocottura, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione della pareti della cucina che sono rivestite con piastrelle. Alcune porte sono del tipo antincendio.

Tra il piano terra ed il primo, nei corpi posti alle due estremità del fabbricato è stato ricavato un piano ammezzato, suddiviso in vari locali accessori di altezza variabile tra 2,30 e 2,90 m. Hanno pavimenti in piastrelle monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte tamburate ed in alcuni locali porte antincendio; sono presenti dei servizi igienici con rivestimenti in piastrelle.

Il piano primo, di altezza pari a 3,70 m, è costituito da 23 locali (ultimamente utilizzati come uffici ed aule didattiche) di cui 13 dotati di servizi igienici esclusivi, 2 wc, 2 docce e 2 spogliatoi, nonché spazi di servizio come atrio, corridoi e disimpegni. I pavimenti sono in graniglia di marmo con battiscopa in legno, le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I corridoi sono ribassati con controsoffittature in pannelli, mentre i servizi igienici hanno pavimenti in mattonelle, e pareti rivestite con piastrelle e sanitari in vetrochina bianca. Le porte sono in legno tamburato a una o due ante ed alcune hanno caratteristica antincendio.

Il piano secondo, di altezza variabile da 3,00 a 3,20 m è suddiviso in 30 camere con relativi servizi igienici, 2 wc ed 1 ripostiglio, oltre un ampio atrio, corridoi e disimpegni. I pavimenti sono in linoleum con battiscopa in legno, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. I bagni hanno pavimenti e pareti piastrellati e sanitari in vetrochina bianca. Le porte sono in legno tamburato a una o due ante ed alcune hanno caratteristica antincendio.

Con una scala retrattile applicata ad una botola ubicata nell'atrio prospiciente gli ascensori del secondo piano si accede al piano sottotetto. Trattasi di un volume tecnico con pareti al grezzo, soffitti in legno a vista, pavimenti in tavolato non rifinito. Sono a vista le tubazioni degli impianti tecnologici sottostanti.

L'immobile in questione è dotato dei più comuni impianti tecnologici quali acqua calda, elettricità, riscaldamento centralizzato alimentato a gasolio con radiatori in ghisa, rilevazione fumi e antincendio.

L'edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione dovuto al considerevole numero di anni di inutilizzo e del susseguirsi delle diverse destinazioni d'uso avute nel tempo (albergo, scuola e ufficio pubblico).

### **1.3 Attuale utilizzo del bene**

L'immobile è in disuso fin dal dicembre 2007, a seguito del trasferimento in nuova sede dell'Ufficio Provinciale per l'Impiego e la Formazione, ultimo utilizzatore dell'immobile.

### **1.4 Identificazione catastale**

L'immobile da valutare è censito negli atti del Catasto Terreni del Comune di Senigallia come segue:

foglio	mappale	qualità	classe	superficie (m <sup>2</sup> )	reddito (Euro)	
					R.D.	R.A.
10	15	Ente Urbano	/	1.954	/	/
10	3289	Ente Urbano	/	69	/	/
10	3290	Ente Urbano	/	227	/	/

Risulta altresì distinto negli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia con i seguenti dati:

foglio	Mappale	Sub	zona cens.	categoria	Classe	consistenza	Rendita (€)	Indirizzo
10	15	4	/	D/2	/	/	30.488,00	Via Marconi, 20 - Piani S1-T-1-2
10	3289	/	/	F/1	/	69 m <sup>2</sup>	/	Lungomare Marconi, snc - Piano T
10	3290	2	/	F/1	/	40 m <sup>2</sup>	/	Lungomare Marconi, snc - Piano T

La prima u.i.u. è intestata a:

PROVINCIA DI ANCONA con sede in ANCONA - C.F.: 00369930425 - Proprietà per 1/1.

Le successive u.i.u. sono intestate a:

COMUNE DI SENIGALLIA con sede in SENIGALLIA - C.F.: 00332510429 - Proprietà per 1/1;

PROVINCIA DI ANCONA con sede in ANCONA - C.F.: 00369930425 - Uso.

## 1.5 Consistenza

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Nel caso specifico, data la particolare destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima (albergo), non si rende necessario omogenizzare le consistenze come sopra esposto, in quanto ai fini estimativi la valutazione di tali beni viene ordinariamente condotta prendendo in esame il numero delle camere ed altre caratteristiche non metriche.

Tuttavia si riportano le superfici lorde desunte dagli atti forniti dalla stessa Provincia di Ancona e verificate sulle planimetrie catastali presenti in banca dati.

## Superficie lorda

Piano	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )
piano seminterrato	85
piano terra	1.140
terrazza a mare	220
pensilina e rampe accesso via Sella	65
soppalco al piano terra	40
piano ammezzato	463
piano primo	1.035
terrazze piano primo	100
balconi al piano primo	26
piano secondo	1.040
piano sottotetto	1.040
piano terra (corte)	630
aree laterali in uso	92

La volumetria è di circa m<sup>3</sup> 14.500.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

### 2.1 Descrizione urbanistica

In base alla "Revisione PRG 2015" al Piano Regolatore Generale denominata "Misure per l'accoglienza, l'inclusione sociale e la sicurezza idrogeologica", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 26/10/2016, l'immobile è normato dall'art. 16 bis - "Strutture Ricettive alberghiere" delle Norme Tecniche di Attuazione che di seguito si riporta.

#### *Art. 16 bis- Strutture ricettive alberghiere*

*Il PRG individua con apposita simbologia le strutture ricettive alberghiere esistenti e le loro pertinenze alla data di adozione della "Variante di tutela e valorizzazione della fascia litoranea" (Adozione del 9 sett. 2003) aggiornate alla data di adozione della presente variante "AZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-ALBERGHIERA E PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ATTRAVERSO LA RIDUZIONE E RICLASSAMENTO DEI CARICHI URBANISTICI".*

Si rappresenta che al n. 21 dell'elenco delle strutture interessate c'è l'Hotel Marche.



## 1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le strutture ricettive alberghiere, così come in premessa identificate, non possono modificare la destinazione d'uso se non nell'ambito dell'art.3 della L.R. n.42/94 così come modificato dall'art. 10 della L.R. 9/2006 ; le stesse non possono essere frazionate in più unità immobiliari. Le nuove realizzazioni, gli ampliamenti, la trasformazione di manufatti e/o edifici che costituiscono ampliamento alla struttura ricettiva esistente sono subordinati a sottoscrizione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

## 2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'intervento edilizio diretto è regolamentato, in ordine alle quantità massime insediabili, dai soli parametri geometrici in relazione al lotto individuato dalle planimetrie di PRG:

Per l'Hotel Marche vigono le seguenti prescrizioni particolari:

Per l'Hotel Marche (ID 21), ricompreso tra le strutture alberghiere di cui al c. 1, è ammessa la sola destinazione alberghiera di cui al comma 3, art. 10, L.R. n. 9/2006 (cfr. Delibera C.C. n. 20 del 3 febbraio 2010). Per lo stesso è ammesso l'intervento di ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione con le seguenti misure incrementalì:

a- ampliamento del piano terra per servizi commerciali e pertinenziali all'attività ricettiva nel rispetto dei seguenti parametri:

DC= 5 m

DS= 3,00 m per il lungomare G. Marconi e invece coincidente con l'attuale assetto edilizio su via Q. Sella.

H max= 4,50 m

SUL max = 400 m<sup>2</sup>

b- sopraelevazione dell'edificio sulla sagoma esistente (escluso il P.T.) fino all'altezza massima di m 20,00

Il recupero dell'Hotel Marche, nel momento in cui si avvalga dell'ampliamento al P.T. ovvero della sopraelevazione, dovrà garantire una idonea permeabilità pedonale tra la via Q. Sella ed il lungomare G. Marconi; inoltre la corte, fronteggiante il lungomare G. Marconi, dovrà essere fruibile dal pubblico.

Aree per attrezzature Pubbliche = 1,50 m<sup>2</sup> per ogni metroquadrato di superficie del lotto di pertinenza dell'Hotel Marche (riferito alla data del 1° gennaio 2011). Sono esentati dal reperimento delle aree per attrezzature pubbliche i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di SUL. Le superfici come sopra quantificate sono interamente soggette alla totale monetizzazione senza l'applicazione della riduzione al 50% di cui al vigente R.E.

## 2. Parcheggi

*In relazione alle superfici di ampliamento della struttura ricettiva dovrà essere garantita la quantità minima di parcheggi privati di pertinenza prescritta dal regolamento edilizio. Qualora tale quantità non possa essere reperita nel lotto d'intervento è ammesso che sia reperita tramite partecipazione alla realizzazione di parcheggi nell'ambito di riferimento oggetto di specifiche iniziative pubbliche o private.*

*In questo caso il titolare del permesso è tenuto a sottoscrivere apposita convenzione, propedeutica al permesso stesso, che definisca le quantità di parcheggi da garantire, modalità di partecipazione all'iniziativa, costi della partecipazione, tempi di realizzazione e le modalità di esecuzione. L'impegno alla partecipazione sarà garantito da idoneo titolo di garanzia commisurato all'entità delle superfici da reperire.*

## 3. Aree per standard

*A.U.S. = m<sup>2</sup> 24/30 m<sup>2</sup> di SUL da monetizzare*

### 3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

*intervento: edilizio diretto*

*livello intervento: nuova costruzione*

*limitazione tipologica: relativamente agli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione, ricompresi entro l'ambito ex art. 32/ter NTA, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella del suolo come definito dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio.*

*Relativamente alle MODALITA' DI ATTUAZIONE-Intervento edilizio diretto, le stesse possono presentarsi graduate secondo i vari livelli di intervento (dalla straordinaria manutenzione alla ricostruzione) pertanto ad ogni livello si applicano i relativi dispositivi urbanistici e edilizi e senza che ciò determini un contrasto con il quadro normativo di riferimento. Ciò con particolare riferimento alla distanza minima tra edifici che risulta relazionata alla preesistenza nel caso di ristrutturazione e risulta invece pari a di 10 m nei casi di nuova costruzione.*

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

*Sulla base della Valutazione Ambientale Strategica gli interventi, al fine di minimizzare le criticità evidenziate dal R.A., sono assoggettati a misure di mitigazione delle interferenze indotte sulle matrici ambientali. Le misure che ricorrono, rappresentate dall'allegato 3) al R.A., sono le seguenti e si applicano a tutti comparti:*

*Mit.1; Mit.3; Mit.4; Mit.13; Mit.14.*

*Relativamente agli obiettivi di riduzione delle emissioni (Mit. 1,2,3) in fase di progettazione planivolumetrica/edilizia si dovrà dare atto dei processi, delle soluzioni tecniche e tecnologiche, dei materiali e degli accorgimenti considerati per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato ovvero degli impedimenti tecnici/economici al raggiungimento dello stesso.*

In questo ultimo caso il responsabile del procedimento potrà attestare positivamente il rispetto delle misure.

## **2.2 Pesì e vincoli giuridici**

L'immobile non risulta gravato da alcun peso e vincolo, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale Territorio.

Il fabbricato non riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 (come da comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Marche del 16/02/2005 prot.772.IV.2).

## **3 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3.1 Scopo della stima**

La presente relazione di stima è redatta al fine di determinare il valore venale dell'immobile sopra descritto, ai fini di una eventuale alienazione.

### **3.2 Criteri e metodologie estimative**

Nel caso specifico, al fine di calcolare il valore di mercato dell'immobile sopra descritto si esplicita quanto segue.

Innanzitutto si evidenzia che l'immobile versa attualmente in stato di degrado ed abbandono.

Va sottolineato però che l'operazione commerciale di un ipotetico acquirente è resa particolarmente appetibile dalla possibilità di intervenire sull'immobile con una ristrutturazione che, se da un lato obbliga al mantenimento della destinazione turistico/ricettiva, dall'altro può consentire l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione di un piano dell'edificio.

Seguendo tale opportunità, la presente valutazione proporrà due opzioni di trasformazione, in considerazione che *a priori* non risulta facilmente individuabile quella più conveniente:

- nella prima ipotesi si prevede la ristrutturazione dell'immobile mantenendo l'attuale consistenza e riproponendo una classe di servizi a 3 stelle, come nella sua ultima configurazione, ma con una elevata dotazione di servizi;
- nella seconda ipotesi, verranno messe in atto tutte le migliorie consentite dallo strumento urbanistico vigente, compresi l'ampliamento e la sopraelevazione, unitamente al raggiungimento del massimo grado di servizi offerti alla clientela rappresentati dalle 5 stelle.

Il valore di mercato del bene sarà pertanto quello maggiore tra le due ipotesi sopra definite.

La valutazione viene altresì eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere, basandosi anche sull'analisi delle caratteristiche apprezzate tramite esame de *visu*.

Per quanto sopra, alla determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato, si procede attraverso il metodo di stima indiretto di trasformazione.

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

Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma dei flussi di cassa d'entrata e di uscita e, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

Il valore di trasformazione quindi, nella formula generale che tiene conto anche del tempo di trasformazione, è dato dalla seguente relazione:

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

dove:  $V_T$ , Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare

$V_M$ , Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato

$K_T$ , Costi di trasformazione attuali

$U_P$ , Utile lordo normale spettante al promotore edilizio

$q^n$ ,  $=(1+r)^n$  indica il montante annuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione e con  $n$  il tempo della normale trasformazione

L'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza, ossia  $V_M - (K_T + U_P)$ , è necessaria in quanto occorre allinearla cronologicamente al primo termine  $V_T$ . Infatti,  $V_M - (K_T + U_P)$  si verifica al tempo  $n$  di fine trasformazione, mentre  $V_T$  è un elemento economico riferito al tempo  $0$  della trasformazione.

Il valore di mercato del bene trasformato viene determinato applicando un procedimento comparativo.

### 3.3 Metodologia estimativa del valore di trasformazione

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

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene

trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà.

In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

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

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa 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:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione				
$V_M$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione				
$C_{OI}$	Costo opere di idoneizzazione	<b>C<sub>TT</sub></b> costo tecnico di Trasformazione		<b>C<sub>T</sub></b> costi diretti e indiretti di Trasformazione	<b>K<sub>T</sub></b> costo totale di Trasformazione
$C_{SC}$	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici coperte				
$C_{SE}$	Costo di <i>Trasformazione</i> superfici esterne				
$O_{UPS}$	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	<b>O<sub>U</sub></b> oneri di urbanizzazione	<b>C<sub>TT</sub></b> Costi Indiretti di Trasformazione		
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione				
$O_P$	Oneri professionali	<b>C<sub>G</sub></b> costi di gestione dell'operazione			
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
$S_G$	Spese generali				
$S_C$	Spese di commercializzazione				
$O_{FT}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di <i>Trasformazione</i>				
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito $V_T$				
$O_{FA}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di $V_T$				
$U_P$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione				

### 3.4 Tempistica della trasformazione

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente racchiusa nelle seguenti fasi:

**n<sub>1</sub>** = fase preliminare.

È costituita dal tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e dal rilascio del permesso di costruire. Si ipotizza pari a mesi 6.

**n<sub>2</sub>** = fase di costruzione.

È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori, comprensiva della parziale demolizione, della sistemazione esterna e degli allacci. Per determinare tale durata nel caso in esame si considerano i tempi medi di realizzazione rilevati dai casi di riferimento della pubblicazione DEI - Prezzi Tipologie Edilizie, esplicitati al successivo paragrafo 5.2.2, riferiti ad interventi simili. Pertanto la fase si ipotizza complessivamente pari a:

mesi 18 nella prima ipotesi;

mesi 24 nella seconda ipotesi.

**n<sub>3</sub>** = fase di commercializzazione e vendita.

In genere tali attività di commercializzazione sono contestuali alla costruzione (vendite sulla carta), tuttavia vi è quasi sempre un tempo residuo intercorrente tra le date di fine lavori e quella dell'ultima vendita, la cui durata dipende oltre che dall'appetibilità commerciale dell'intervento, anche dal trend generale di mercato. Nella fattispecie si ipotizza pari a mesi 0, in quanto non si prevede la cessione del bene a terzi dopo la trasformazione.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò in sintesi:

#### prima ipotesi

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE – PRIMA IPOTESI		
analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub> =mesi	6
durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub> =mesi	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub> =mesi	0
durata totale dell'operazione	N=n <sub>1</sub> +n <sub>2</sub> +n <sub>3</sub> =mesi	<b>24</b>

seconda ipotesi

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE – SECONDA IPOTESI		
analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile	momento iniziale	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1$ =mesi	6
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$ =mesi	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3$ =mesi	0
durata totale dell'operazione	$N=n_1+n_2+n_3$ =mesi	<b>30</b>

All'interno della tempistica sopra esposta possono definirsi sommariamente i tempi di erogazione dei costi diretti ed indiretti necessari al fine del successivo calcolo degli oneri finanziari, ipotizzandoli come segue:

- gli oneri di urbanizzazione  $O_{UPS}$  e  $O_{CC}$  possono considerarsi erogati al tempo  $n=n_1+1/3n_2$ , pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per  $n=2/3n_2+n_3$ ;
- gli oneri di idoneizzazione dell'area (demolizione)  $C_{OI}$  si possono considerare concentrati al tempo  $n_1$  di inizio dei lavori di costruzione, pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per  $n=n_2+n_3$ ;
- per i costi  $C_{SC}$  e  $C_{SE}$ , inglobandovi i costi di gestione ( $O_P$ ,  $C_{AL}$ ,  $S_G$  e  $S_C$ ), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo  $n_2$  e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:
  - anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo  $n_1$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n=n_2+n_3$ ;
  - residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a 2/3 dall'inizio lavori, cioè al tempo  $n_1+2/3n_2$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n=1/3n_2+n_3$ .

Quanto sopra si schematizza nelle seguenti tabelle:

prima ipotesi

DETTAGLIO VOCI	TEMPO DI EROGAZIONE	ACCUMULAZIONE
Costo Area e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo dell'area e relativi oneri di trasferimento	A partire dall'istante iniziale	0 per mesi 24-0=24
Oneri di idoneizzazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 24-6=18
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 24-6=18
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18
Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18 per mesi 24-18=6
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	12
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	12 per mesi 24-12=12
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 24-6=18
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	18 per mesi 24-18=6

seconda ipotesi

DETTAGLIO VOCI	TEMPO DI EROGAZIONE	ACCUMULAZIONE
Costo Area e relativi Oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
Oneri finanziari sul costo dell'area e relativi oneri di trasferimento	A partire dall'istante iniziale	0 per mesi 30-0=30
Oneri di idoneizzazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sugli Oneri di idoneizzazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30-6=24
30% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30-6=24
70% del Costo tecnico di trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	22
Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	22 per mesi 30-22=8
Oneri di Urbanizzazione	Al tempo $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	14
Oneri finanziari sugli Oneri di Urbanizzazione	A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi	14 per mesi 30-14=16
30% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo di $n_1$ =mesi	6
Oneri finanziari sul 30% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1$ =mesi	6 per mesi 30-6=24
70% dei costi di gestione della trasformazione	Al tempo $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	22
Oneri finanziari sul 70% dei costi di gestione della trasformazione	A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi	22 per mesi 30-22=8

## 4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### 4.1 Andamento generale

«Il Rapporto Immobiliare 2016 - il settore residenziale» redatto dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI - Associazione Bancaria Italiana, riporta quanto segue per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale a livello nazionale:



"...Nel 2015 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 449 mila (...).

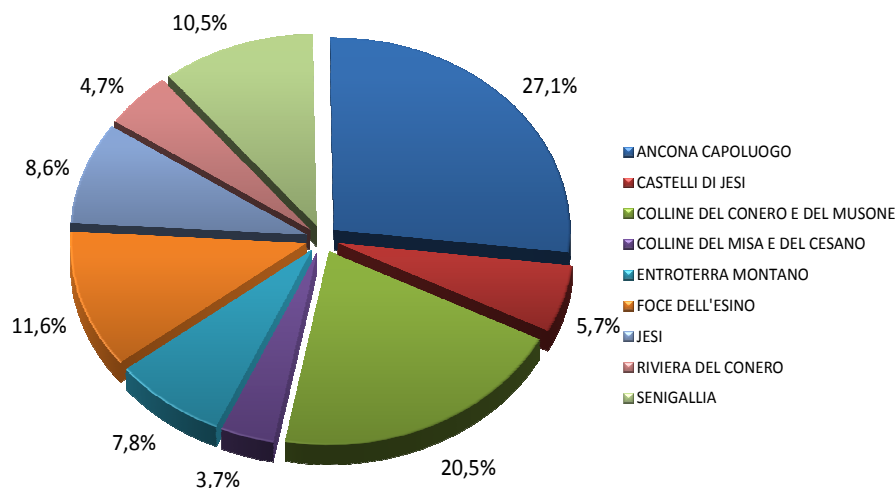
Il dato del 2015 consolida comunque il trend positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%)..."

«Il Rapporto Immobiliare 2016 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva» redatto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA), riporta quanto segue per quanto riguarda il mercato immobiliare terziario, commerciale e produttivo a livello nazionale:

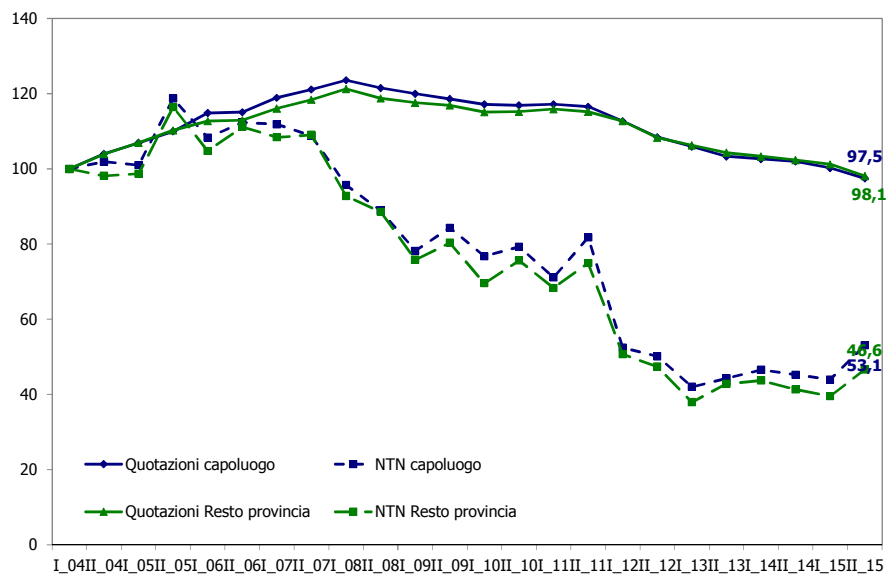
"Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra complessivamente nel 2015 una stagnazione dei volumi di compravendita rispetto al 2014 (-0,1%). In effetti, questo è il risultato di un andamento settoriale piuttosto diversificato. Da un lato, infatti, il settore produttivo perde il 3,5% e il settore terziario chiude l'anno con una perdita dell'1,9%, mentre, dall'altro, fa eccezione il settore commerciale che invece registra un incremento dell'1,9%..."

Le Statistiche Provinciali del Mercato Immobiliare – Settore Residenziale - Provincia di Ancona riportano inoltre i seguenti dati:

Distribuzione percentuale NTN del II semestre 2015 per macroaree provinciali - Provincia di Ancona



Numero indice NTN e quotazioni OMI dal I semestre 2004 - Provincia di Ancona



#### 4.2 Segmento di mercato

Il suddetto "Rapporto Immobiliare 2016" riporta anche una analisi più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare residenziale per ogni singola Regione: "L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi, nella maggior parte dei casi, più accentuati di quello registrato a livello nazionale. La Lombardia, che da sola rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo 9,0%. Tra le regioni con una buona quota di transazioni mostrano un deciso balzo in avanti anche Veneto (+12,1%), Toscana (+10,8%), Emilia-Romagna (+6,8%), Piemonte (+4,9%), Campania (+5,6%) e Sicilia (+4,8%). Seppure con un peso minore sul volume di scambio nazionale, buoni sono anche i recuperi che esibiscono Basilicata e Friuli-Venezia Giulia, con un tasso che supera il 10%, Sardegna, +8,0%, Abruzzo, +7,2% e Marche, +6,6%. Più contenuto il rialzo del Lazio che con quasi 49mila scambi di abitazioni, 11% circa del totale complessivo, sale, rispetto al 2014, del 2,2%. Moderati sono anche i tassi di rialzo che si osservano per l'Umbria, +3,9% e la Liguria, +2,2%. In controtendenza, si registrano perdite per le regioni Molise, -5,4% e Valle d'Aosta, -1,0%. La Lombardia e il Lazio che, come detto, sono le regioni che detengono la quota maggiore delle compravendite nazionali, sono quelle che nel 2015 registrano l'intensità del mercato immobiliare (IMI) più alta, 1,66% e 1,56% rispettivamente. L'IMI più basso si realizza invece in Calabria, dove nel 2015 è stato compravenduto solo lo 0,74% dello stock di abitazioni".

Il suddetto "Rapporto Immobiliare 2016" riporta anche una analisi più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare non residenziale per ogni singola tipologia (uffici, negozi e capannoni): "In termini di stock

immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato tra le tipologie non residenziali (poco più di 2,5 milioni di unità). Le unità nella tipologia negozi rappresentano il 60% dello stock non residenziale, seguono i capannoni, con circa il 18% e gli uffici, con il 15% circa. Considerando le compravendite, si nota che sono ancora i negozi a detenere la quota maggiore di NTN, ma con un ammontare inferiore alla quota di stock, e pari al 51,6%. Sono, di contro, più elevate, rispetto allo stock, le quote di compravendite degli uffici e dei capannoni, pari rispettivamente a circa il 20% e il 21%. Tale differenza di quote in termini di volume di compravendite e di stock si riflette, ovviamente, sul valore dell'IMI. L'IMI risulta, quindi, più elevato per uffici e capannoni (1,34% e 1,22% rispettivamente) e piuttosto basso per la tipologia negozi (0,87%). Si evidenzia al riguardo delle variazioni percentuali dei volumi delle compravendite che il settore "negozi" è in ripresa in tutte le aree ad eccezione del Nord Est, il settore "uffici" subisce perdite nelle aree del Nord Est e, in modo più accentuato, al Sud, recuperando rispetto al 2014 al Centro, nelle Isole e al Nord Ovest, il settore "capannoni" è invece in calo al Nord e al Sud, mentre fa registrare una buona ripresa nelle aree del Centro e delle Isole.

Le Statistiche Provinciali del Mercato Immobiliare – Settore Residenziale - Provincia di Ancona riportano inoltre i seguenti dati:

NTN, quotazioni medie e variazioni % - Ancona capoluogo

Zona OMI	NTN II sem 15	Var % NTN II sem 15 / II sem 14	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 15 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 15 / I sem 15	Differenziale quotazioni II sem 15
B1	75	65,4%	19,33%	1.758	-3,2%	2,12
B2	47	73,3%	12,06%	1.675	-8,2%	2,02
B3	30	55,7%	7,65%	1.650	-1,5%	1,99
B7	21	21,5%	5,43%	1.210	-0,8%	1,46
C1	4	700,0%	1,03%	1.058	-3,0%	1,27
C2	61	27,0%	15,86%	1.115	-5,1%	1,34
C3	41	1,5%	10,51%	1.558	-0,5%	1,88
C4	59	53,4%	15,35%	1.413	-2,9%	1,70
C5	0	-	0,00%	nq	nd	nd
D1	31	-11,0%	8,13%	1.631	2,0%	1,97
D2	48	27,1%	12,39%	1.388	-1,4%	1,67
D4	11	-25,2%	2,85%	2.105	1,0%	2,54
D5	9	63,6%	2,33%	1.200	-3,4%	1,45
E5	4	144,7%	0,95%	1.575	0,9%	1,90
R1	11	-28,2%	2,85%	1.207	-2,9%	1,45
R2	8	-40,8%	1,94%	1.353	-0,6%	1,63
<b>Ancona</b>	<b>470</b>	<b>31,2%</b>	<b>121,66%</b>	<b>1.469</b>	<b>-2,5%</b>	<b>1,77</b>

## 5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

### 5.1 Determinazione del valore del bene trasformato

#### 5.1.1 Consistenza del bene trasformato

Come anticipato nel paragrafo 1.5, data la particolare destinazione d'uso dell'oggetto di stima, la consistenza presa in considerazione dai conteggi estimali è rappresentata dal numero delle camere.

In ottemperanza a quanto sancito dalle N.T.A. e dai calcoli della consistenza attuale, vedi rispettivamente capitolo 2.1 e 1.5, è possibile ristrutturare il fabbricato, prevedendo anche l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione di un piano, mantenendo la destinazione d'uso turistico/ricettiva.

Nel rispetto del principio estimativo dell'ordinarietà e di quanto già scritto al paragrafo 3.2 "Criteri e metodologie estimative", si precisa quanto segue:

- prima ipotesi: si procederà alla valutazione dell'immobile ristrutturato fino ad ottenere un ottimo stato manutentivo ma mantenendo l'attuale consistenza, pari a 60 camere, riproponendo una classe di servizi a 3 stelle, come nella sua ultima configurazione, ma con una elevata dotazione di servizi;
- seconda ipotesi: si procederà alla valutazione dell'immobile ristrutturato fino ad ottenere un ottimo stato manutentivo, considerando che verranno messe in atto tutte le migliorie consentite dallo strumento urbanistico vigente (vedi § 2.1), compresi:
  - ampliamento al piano terra, con incremento massimo della superficie pari a m<sup>2</sup> 400;
  - sopraelevazione, con innalzamento di un piano per una superficie pari a m<sup>2</sup> 1.040;quanto sopra unitamente al raggiungimento del massimo grado di servizi offerti alla clientela rappresentati dalle 5 stelle. Pertanto la consistenza dell'immobile verrà assunta pari a 75 camere, considerando una maggior metratura delle singole camere; mentre la superficie e la volumetria di nuova edificazione, necessari per i successivi conteggi estimali, sono pari a:
  - superficie (m<sup>2</sup> 1.040 + m<sup>2</sup> 400) = m<sup>2</sup> 1.440;
  - volume ((m<sup>2</sup> 1.040 + m<sup>2</sup> 400) x ml 3) = m<sup>3</sup> 4.320.

Si procede con la determinazione del valore di mercato dell'immobile ad uso turistico/ricettivo, ottenibile dalla ristrutturazione, attraverso il metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

### 5.1.2 Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)

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

Le caratteristiche possono essere:

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

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

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

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

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

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

### 5.1.4 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, ubicati all'interno della Provincia di Ancona e nella vicina Provincia di Pesaro-Urbino, comunque siti in località lungo la costa.

- a) Atto di compravendita del 04/11/2015 redatto dal notaio Enrico Cafiero di Mondolfo con Rep. 121429/32131. Con tale atto è stato trasferito un immobile ad uso alberghiero, "Hotel Sole", in normale stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Fano, Via Faà di Bruno, 103. Numero camere 28.  
Valore dichiarato: € 857.000,00.
- b) Stima redatta da questo Ufficio per conto di Equitalia SpA, in data 12/07/2015 Inc.37/2015. Con tale atto è stato stimato un immobile ad uso alberghiero, "Hotel Roma e Pace", in mediocre stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Ancona, Via G. Leopardi, 1. Numero camere 51.  
Valore stimato: € 2.841.720,00.

- c) Annuncio di vendita pubblicato sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) dal signor Manlio Possenti. Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, "Hotel Villa Sorriso", in normale stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Senigallia, Lungomare Dante Alighieri, 98. Numero camere 35.  
Cifra richiesta: € 2.900.000,00.
- d) Atto di compravendita del 18/05/2016 redatto dal notaio Annunziata Morico di Fano con Rep. 52032/23258. Con tale atto è stato trasferito un immobile ad uso alberghiero, "Hotel Aldo", in mediocre stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Fano, Via D. Alighieri, 104. Numero camere 33.  
Valore dichiarato: € 1.293.000,00.
- e) Annuncio di vendita pubblicato sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) dall'agenzia Leonardi Immobiliare. Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, "Hotel Alessandra", in buono stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, sito nel Comune di Numana, via del Risorgimento, 11. Numero camere 26.  
Cifra richiesta: € 2.450.000,00.

#### 5.1.5 Indicatori di mercato

Si fa inoltre riferimento, ai soli fini dei successivi calcoli estimali, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto, il quale, con riferimento al secondo semestre 2016 (ultimo semestre pubblicato) indica per il Comune di Senigallia, Fascia Periferica, Zona "D4 - Lungomare", tipologia edilizia "Negozi" in normale posizione commerciale, valori unitari compresi tra:

- normale: €/m<sup>2</sup> 2.200,00 e €/m<sup>2</sup> 3.300,00.

Si precisa che non essendo rilevata la tipologia edilizia "albergo" si è presa a riferimento quella dei negozi, in quanto ha la medesima destinazione d'uso commerciale.

#### 5.1.6 Scheda riepilogativa dati

Tutti i dati tecnico-economici raccolti per il subject e per i comparables sopra descritti sono stati inseriti in apposite *schede riepilogative dati* (allegati **5.1** e **6.1**), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo, di seguito descritte:

- appetibilità turistica della zona: fa riferimento all'interesse turistico della zona, legato alla presenza di centri di interesse ed attrazione, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona;
- localizzazione ed attrattività dell'intorno: fa riferimento alla capacità attrattiva dell'intorno, legata alla sua centralità e vicinanza ad elementi di particolare pregio (centro storico, mare ...);
- caratteristiche strutturali/architettoniche: fa riferimento alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'immobile;
- accessibilità e parcheggi: fa riferimento alla possibilità di parcheggio nell'immediate vicinanze dell'immobile ed alla facilità di raggiungere lo stesso;

- caratteristiche funzionali (stelle): fa riferimento alla categoria (stelle) attribuita all'albergo in base alle caratteristiche minime previste dalla classificazione degli alberghi in Italia;
- consistenza: fa riferimento al numero di camere di cui è dotata la struttura;
- stato manutentivo: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- dotazione di servizi: fa riferimento alla funzionalità e fruibilità dell'immobile, legati alla distribuzione degli spazi interni, alla dotazione di servizi aggiuntivi (sale convegni, piscine, centro benessere ecc.).

#### 5.1.7 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato e dalla localizzazione in riferimento ai semestri di rilevamento dei prezzi immobiliari rilevati dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si rappresenta che qualora il prezzo rilevato sia un valore dedotto da un'offerta, lo stesso viene decurtato del 10% per considerare l'alea di contrattazione, al fine di ottenere un prezzo rettificato per omogeneizzazione della fonte.

Inoltre qualora il prezzo rilevato sia un valore posto a base d'asta, lo stesso viene incrementato del 10% in quanto suscettibile di probabili rilanci.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale, si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI.

In particolare il riallineamento cronologico, al fine di poter effettivamente apprezzare tale caratteristica, viene effettuato solo per transazioni eseguite oltre l'intervallo di un semestre dalla data odierna.

Si procede, quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima, sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Per valore centrale dell'intervallo OMI si intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativo alla tipologia considerata.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei *comparables* con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità ritenuto congruo.

Tale range di ammissibilità deriva dalla consultazione di pubblicazioni sull'argomento e dalle indicazioni fornite da operatori del settore, tenuto



anche conto dei costi di costruzione/ristrutturazione di strutture alberghiere (vedi paragrafi 5.2.2 e 5.4.2), nonché delle rilevazioni dirette del mercato (vedi paragrafo 5.1.4)

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

I risultati delle analisi eseguite sono esplicitati nelle apposite *tabelle di omogeneizzazione e test di ammissibilità*; (vedi allegati **5.2** e **6.2**).

#### 5.1.8 Tabella dei dati (sales summary grid)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del subject (rappresentato dalla unità immobiliare tipo presa a campione) attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima.

Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte al paragrafo 5.1.4, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima.

Ad ogni caratteristica utile ai fini comparativi di ciascun immobile s'inserisce quanto segue:

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso, nel caso di caratteristiche quantitative (ad esempio la consistenza della superficie o, nel caso specifico, il numero di camere);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per l'appetibilità commerciale, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: scarsa=0, media=1, buona=2, ricercata=3).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nelle apposite *tabelle dei dati* (vedi allegati **5.3** e **6.3**).

#### 5.1.9 Tabella dei prezzi marginali (adjustments)

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

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nelle apposite *tabelle dei prezzi marginali* (vedi allegati **5.4** e **6.4**).

#### 5.1.10 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa

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

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

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del subject.

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

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i comparables che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

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

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

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

Il risultato dell'analisi eseguita, nelle due ipotesi valutative, è esplicitato nelle apposite *tabelle di valutazione* (vedi allegati **5.5** e **6.5**).

A titolo riepilogativo si riportano nelle tabelle sottostanti i soli comparables la cui percentuale di scostamento non ha superato il 15% dalla media dei prezzi unitari corretti finali:

-prima ipotesi (n°60 camere - 3 stelle):

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/camera	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "B"	92.983,00	-3,66
COMPARABLE "C"	95.997,00	-0,53
COMPARABLE "D"	92.883,00	-3,76
COMPARABLE "E"	104.185,00	7,95
<b>IMMOBILE IN STIMA</b>	<b>96.512,00 €/camera</b>	

- seconda ipotesi (n°75 camere - 5 stelle):

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/camera	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "B"	116.398,00	1,59
COMPARABLE "C"	113.049,00	-1,33
COMPARABLE "D"	113.003,00	-1,37
COMPARABLE "E"	115.841,00	1,11
<b>IMMOBILE IN STIMA</b>	<b>114.573,00 €/camera</b>	

#### 5.1.11 Valore del bene trasformato

Dai valori unitari così ricavati, pari a €/camera 96.512,00 nella prima ipotesi valutativa e €/camera 114.573,00 nella seconda ipotesi valutativa, si ottiene il valore del bene trasformato applicandolo al numero di camere di albergo realizzabili (vedi §5.1.1).

-prima ipotesi (n°60 camere - 3 stelle):

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE - PRIMA IPOTESI			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/camera	QUANTITÀ n. camere	VALORE €
<b>VALORE BENE TRASFORMATO</b>	96.512,00	60	<b>5.790.720,00</b>

-seconda ipotesi (n°75 camere - 5 stelle):

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE - SECONDA IPOTESI			
DETTAGLIO VOCI	VALORE UNITARIO €/camera	QUANTITÀ n. camere	VALORE €
<b>VALORE BENE TRASFORMATO</b>	114.573,00	75	<b>8.592.975,00</b>

## 5.2 Costi diretti ed indiretti di trasformazione – prima ipotesi

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene, nel caso di prima ipotesi valutativa (ristrutturazione in categoria 3 stelle).

### 5.2.1 Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere il bene pronto per l'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.), tipicamente nel caso si tratti di aree edificabili.

Nella fattispecie tali costi non vengono presi in considerazione in quanto le suddette opere non sono da effettuare.

### 5.2.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per la ristrutturazione del fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la "Ristrutturazione di un albergo 48 camere" (intervento edilizio D9), con riferimento al 2014, un costo unitario di 67.580,00 €/camera e "Cost Planning" edito dalla Maggioli, la quale indica, per la "Riconversione colonia estiva ad uso alberghiero" (intervento edilizio 2.4), con riferimento al 2011, un costo unitario di 35.484,00 €/camera.

n°	Fonte	Caratteristiche dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione					Costo unitario omogeneizzato €/camera
		Tipologia	Epoca	Camere	Tempi (mesi)	Costo unitario €/camera	aggiornamento temporale <sup>(1)</sup>	consistenza	livello qualitativo	complessità intervento	coefficiente finale	
1	DEI 2014 rif. D9	Ristrutturazione di un albergo	2014	48	24	67.580,00	1,00	0,90	0,85	0,90	0,69	46.528,83
2	MAGGIOLI 2011 rif. 2.4	Riconversione ad uso alberghiero	2011	75	20	35.484,00	1,10	1,05	0,90	1,00	1,04	36.885,62
Media costi unitari omogeneizzati											41.707,22	
Media costi unitari in c.t.											41.707,00	

<sup>(1)</sup> Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche degli interventi edilizi ipotizzati nell'edificio in esame, si ritiene di poter assumere un costo pari in c.t. a 42.000,00 €/camera.

### 5.2.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale.

Nella fattispecie, data la modesta entità della corte, tale lavorazione può ritenersi compresa nel costo di trasformazione delle superfici coperte.

#### 5.2.4 *Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Senigallia. Nel caso specifico non essendo previsti incrementi di superficie utile e volume, ma la semplice ristrutturazione, tali oneri non sono dovuti.

#### 5.2.5 *Contributo sul costo di costruzione*

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Senigallia. In base a quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico, il contributo è pari al 4% della metà del costo totale di ristrutturazione. Pertanto passando ai conteggi:

-  $(42.000,00 \text{ €/camera} \times 60 \text{ camere} / 2) \times 4\% = \text{€ } 50.400,00$

#### 5.2.6 *Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS)*

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Senigallia. In base a quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico, tale onere è da determinare in funzione della superficie del lotto e della tariffa dell'AUS al 2011.

Il Comune di Senigallia ha quantificato tale onere in € 742.000,00.

#### 5.2.7 *Onorari professionali*

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, tenuto conto della tipologia e delle dimensioni dell'oggetto di stima, si assume pari al 4% dei costi diretti.

#### 5.2.8 *Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi*

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili influenzando al massimo per qualche decina di migliaia di euro e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari.

Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

### 5.2.9 Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere.

Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sulla somma tra il costo tecnico di costruzione e gli oneri finanziari ( $C_{TT} + O_U$ ).

Nella fattispecie possono assumersi pari al 2% dei costi diretti.

### 5.2.10 Spese di commercializzazione

Normalmente i costi di commercializzazione a beneficio delle Agenzie Immobiliari possono ammontare fino al 3-4% del valore del bene trasformato.

Nella fattispecie, considerato che non è prevista la commercializzazione del bene a conclusione dei lavori, tali spese possono assumersi nulle.

### 5.2.11 Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione $C_{OI}$		0	m <sup>3</sup>	0	0,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte $C_{SC}$		42.000,00	Camera	60	2.520.000,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne $C_{SE}$		0,00	m <sup>2</sup>	0	0,00
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE <math>C_{TT}=C_{OI}+C_{SC}+C_{SE}</math></b>					<b>2.520.000,00</b>
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria $O_{UPS}$		0	m <sup>3</sup>	0	0
Oneri concessori sul Costo di Costruzione $O_{CC}$	4%	2.520.000,00	€	0,5	50.400,00
Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS)		742.000,00	€	1	742.000,00
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE <math>O_U=O_{UPS}+O_{CC}</math></b>					<b>792.400,00</b>
Onorari Professionali $O_P$	4%		€	2.520.000,00	100.800,00
Spese Generali e oneri di allacciamento $S_G+C_{AL}$	2%		€	3.312.400,00	66.248,00
Spese di Commercializzazione $S_C$	0%		€	5.790.720,00	0
<b>COSTO DI GESTIONE <math>C_G=O_P+S_G+C_{AL}</math></b>					<b>167.048,00</b>
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE <math>C_T=C_{TT}+O_U+C_G</math></b>					<b>3.479.448,00</b>

### 5.2.12 Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a circa tre anni (vedi § 3.4), si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni, al 31/03/2017 pari a -0,039%.

Aggiungendo uno spread in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari simili, pari a circa il 3,50%, si assume un tasso di interesse "r" pari a 3,50%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

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

dove:  $q=(1+r)$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento

n è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono, secondo la tabella riportata al precedente capitolo 3.4.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei calcoli eseguiti:

ONERI FINANZIARI		Tasso r %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota costi	Quota debito d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di trasformazione	$O_F1=(C_{OI}) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	0,00	100%	60%	0,00
	$O_F2=30\%(C_{SC}+C_{SE}) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	2.520.000,00	30%	60%	24.021,17
	$O_F3=70\%(C_{SC}+C_{SE}) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	6	2.520.000,00	70%	60%	18.362,71
sugli oneri di urbanizzazione	$O_F4=(O_U) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	12	792.400,00	100%	60%	16.640,40
sui costi di gestione	$O_F5=30\%(C_G) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	18	167.048,00	30%	60%	1.592,34
	$O_F6=70\%(C_G) \times dx \times [(1+r)^n - 1]$	3,50%	6	167.048,00	70%	60%	1.217,24
<b>oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (O<sub>FC</sub>)</b>							<b>61.833,86</b>

### 5.2.13 Utile del promotore

L'utile del promotore viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

L'entità della percentuale di utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione: fattori esterni all'intervento (situazione del mercato, livello di inflazione, ecc.), fattori interni all'intervento (tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, ecc.).

Dalla letteratura tecnica specializzata in materia estimale si evince che: *"...evidenziato che, in linea generale, la presenza di un committente certo, l'assenza di rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità, l'assenza del processo di vendita a fine costruzione e dei rischi connessi all'invenduto, sono fattori che concorrono ad attestare l'utile del promotore a livelli sensibilmente minori di quelli ipotizzabili per destinazioni ordinarie apprezzate dal mercato."*

Pertanto nel caso in esame, si ritiene pari al 2% del valore di mercato del bene trasformato.

UTILE DEL PROMOTORE		Costi	Profitto p	Utile
		€	%	€
Sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	5.790.720,00	2%	<b>115.814,40</b>

### 5.2.14 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ) gravano ulteriori oneri così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ) che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione e oneri notarili.

Tali oneri vengono determinati in percentuale sul valore  $V_T$  e, nella fattispecie trattandosi di immobile strumentale ceduto da un Ente Pubblico, sono pari a: imposta di registro fissa € 200,00; imposta ipotecaria con aliquota 3%, imposta catastale con aliquota 1%, oneri notarili 0,2% come da D.M. 140/2012. Complessivamente:  $O_{IA} = t V_T = 4,2\% V_T + € 200,00$ .

- Oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota  $d$  di indebitamento (§ 5.2.11) dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area ( $V_T$  e  $O_{IA}$ ). Detti oneri finanziari vengono computati con lo stesso saggio di interesse passivo e le modalità descritte al precedente capitolo 5.2.12:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (1 + 4,2\%) \times 60\% \times (1,035^{24/12} - 1) \times V_T$$

$$O_{FA} = f V_T = 4,45\% V_T$$



### 5.2.15 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 3.3 occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Viene pertanto preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 13/03/2017 - 14/03/2017, pari al 0,37%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a  $r=0,32\%$ .

Il coefficiente di sconto  $f$  è dato dalla formula  $f=1/q^n$  (dove  $q$  è  $1+r$ ).

Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria di cui al capitolo 3.4 si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato $V_M$	5.790.720,00	24	0,99363	5.753.833,11
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO <math>V_M</math></b>				<b>5.753.833,11</b>
Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Costo opere di idoneizzazione $C_{OI}$	0,00	6	0,99840	0,00
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	756.000,00	6	0,99840	754.790,40
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	1.764.000,00	18	0,99522	1.755.568,08
Oneri di urbanizzazione $O_U$	792.400,00	12	0,99681	789.872,24
30% Costi di gestione $C_G$	50.114,40	6	0,99840	50.034,22
70% Costi di gestione $C_G$	116.933,60	18	0,99522	116.374,66
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione $O_{FC}$	61.833,86	24	0,99363	61.439,98
Utile del promotore $U_P$	115.814,40	24	0,99363	115.076,66
<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI <math>C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P</math></b>				<b>3.643.156,24</b>
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area $O_{IA}$	4,2% $V_T$	0	1,00000	4,2% $V_T$
Oneri finanziari relativi al capitale area $O_{FA}$	4,45% $V_T$	24	0,99363	4,42% $V_T$
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI</b>				<b>8,62% <math>V_T</math></b>

### 5.3 Valore di mercato dell'immobile - prima ipotesi

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al capitolo 3.3:

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

sostituendo agli elementi  $O_{IA}$  e  $O_{FA}$  i valori in funzione di  $V_T$ , otteniamo:

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

da cui deriva:

$$V_T = [V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n] / [1+(t+f)/q^n]$$

Utilizzando i valori attualizzati sopra determinati si ha:

$$V_T = € (5.753.833,11 - 3.643.156,24) / (1+8,62\%) = € 1.943.175,17$$

#### 5.4 Costi diretti ed indiretti di trasformazione – seconda ipotesi

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene, nel caso di seconda ipotesi valutativa (ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione in categoria 5 stelle).

##### 5.4.1 Costo di idoneizzazione area

Tali costi non vengono presi in considerazione in quanto le suddette opere non sono da effettuare ( vedi § 5.2.1 ).

##### 5.4.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per la ristrutturazione del fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la "Ristrutturazione di un albergo 48 camere" (intervento edilizio D9), con riferimento al 2014, un costo unitario di 67.580,00 €/camera e "Cost Planning" edito dalla Maggioli, la quale indica, per la "Riconversione colonia estiva ad uso alberghiero" (intervento edilizio 2.4), con riferimento al 2011, un costo unitario di 35.484,00 €/camera.

n°	Fonte	Caratteristiche dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione					Costo unitario omogeneizzato €/camera
		Tipologia	Epoca	Camere	Tempi (mesi)	Costo unitario €/camera	aggiornamento temporale <sup>(1)</sup>	consistenza	livello qualitativo	complessità intervento	coefficiente finale	
1	DEI 2014 rif. D9	Ristrutturazione di un albergo	2014	48	24	67.580,00	1,00	0,85	1,05	1,00	0,89	60.315,15
2	MAGGIOLI 2011 rif. 2.4	Riconversione ad uso alberghiero	2011	75	20	35.484,00	1,10	1,00	1,10	1,10	1,33	47.229,20
Media costi unitari omogeneizzati											53.772,18	
Media costi unitari in c.t.											53.772,00	

<sup>(1)</sup> Per l'aggiornamento temporale si fa riferimento alle variazioni dei costi in base all'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricato residenziale

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche degli interventi edilizi ipotizzati nell'edificio in esame, si ritiene di poter assumere un costo pari in c.t. a 54.000,00 €/camera.

#### 5.4.3 Costo di trasformazione delle superfici esterne

Tale lavorazione può ritenersi compresa nel costo di trasformazione delle superfici coperte ( vedi §5.2.3 ).

#### 5.4.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Senigallia. Nel caso specifico sono dovuti relativamente all'ampliamento del piano terra e alla sopraelevazione del piano terzo (vedi § 5.1.1 per la consistenza del bene trasformato - *seconda ipotesi*).

Passando ai conteggi: €/m<sup>3</sup> 23,08 x m<sup>3</sup> 4.320 = € 99.705,60

#### 5.4.5 Contributo sul costo di costruzione

Si fa riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Senigallia.

In base a quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico, il contributo è pari al 4% della metà del costo totale di ristrutturazione per la parte esistente; mentre per la parte di nuova edificazione è pari a €/m<sup>2</sup> 181,46 x m<sup>2</sup> 1.440 x 4% (vedi § 5.1.1 per la consistenza del bene trasformato - *seconda ipotesi*). Pertanto passando ai conteggi:

- ((54.000,00 €/camera x 75 camere / 2 x 2/3) + (€/m<sup>2</sup> 181,46 x m<sup>2</sup> 1.440)) x 4% = € (1.350.000 + 261.302,40) x 4% = € 64.452,10

#### 5.4.6 Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS)

Il Comune di Senigallia ha quantificato tale onere in € 742.000,00 ( vedi § 5.2.6 ).

#### 5.4.7 Onorari professionali

Si assume pari al 4% dei costi diretti ( vedi § 5.2.7 ).

#### 5.4.8 Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi

Vengono contemplati all'interno delle spese generali ( vedi § 5.2.8 ).

#### 5.4.9 Spese generali

Vengono assunti pari al 2% dei costi diretti ( vedi § 5.2.9 ).

#### 5.4.10 Spese di commercializzazione

Tali spese possono assumersi nulle ( vedi § 5.2.10 ).

#### 5.4.11 Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Prezzo unitario €	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi di idoneizzazione C <sub>OI</sub>		0	m <sup>3</sup>	0	0,00
Costo di trasformazione Superfici Coperte C <sub>SC</sub>		54.000,00	Camera	75	4.050.000,00
Costo di trasformazione Superfici Esterne C <sub>SE</sub>		0,00	m <sup>2</sup>	0	0,00
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C<sub>TT</sub>=C<sub>OI</sub>+C<sub>SC</sub>+C<sub>SE</sub></b>					<b>4.050.000,00</b>
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O <sub>UPS</sub>		23,08	m <sup>3</sup>	4.320	99.705,60
Oneri concessori sul Costo di Costruzione Occ	4%		€	1.611.302,40	64.452,10
Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS)		742.000,00	€	1	742.000,00
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE O<sub>U</sub>=O<sub>UPS</sub>+O<sub>CC</sub></b>					<b>906.157,70</b>
Onerari Professionali O <sub>P</sub>	4%		€	4.050.000,00	162.000,00
Spese Generali e oneri di allacciamento S <sub>G</sub> +C <sub>AL</sub>	2%		€	4.956.157,70	99.123,15
Spese di Commercializzazione S <sub>C</sub>	0%		€	8.592.975,00	0
<b>COSTO DI GESTIONE C<sub>G</sub>=O<sub>P</sub>+S<sub>G</sub>+C<sub>AL</sub></b>					<b>261.123,15</b>
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE C<sub>T</sub>=C<sub>TT</sub>+O<sub>U</sub>+C<sub>G</sub></b>					<b>5.217.280,85</b>

#### 5.4.12 Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Euribor (per operazioni inferiori o pari ad un anno) ed Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Considerato che si è ipotizzata come durata totale dell'operazione una tempistica pari a circa tre anni (vedi § 3.4), si fa riferimento al tasso Eurirs a 3 anni, al 31/03/2017 pari a -0,039%.

Aggiungendo uno spread in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari simili, pari a circa il 3,50%, si assume un tasso di interesse "r" pari a 3,50%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

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

dove:  $q=(1+r)$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento

$n$  è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono, secondo la tabella riportata al precedente capitolo 3.4.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei calcoli eseguiti:

ONERI FINANZIARI		Tasso $r$ %	Tempi (mesi)	Costi €	Quota costi	Quot a debit o d %	Oneri finanziari €
sul costo tecnico di trasformazione	$O_F1=(C_{OI})\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	24	0,00	100%	60%	0,00
	$O_F2=30\%(C_{SC}+C_{SE})\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	24	4.050.000,00	30%	60%	51.923,03
	$O_F3=70\%(C_{SC}+C_{SE})\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	8	4.050.000,00	70%	60%	39.462,00
sugli oneri di urbanizzazione	$O_F4=(O_U)\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	16	906.157,70	100%	60%	25.519,29
sui costi di gestione	$O_F5=30\%(C_G)\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	24	261.123,15	30%	60%	3.347,73
	$O_F6=70\%(C_G)\times d\times[(1+r)^n-1]$	3,50%	8	261.123,15	70%	60%	2.544,31
<b>oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (<math>O_{FC}</math>)</b>							<b>122.796,36</b>

#### 5.4.13 Utile del promotore

Tali spese possono assumersi pari al 2% del valore di mercato del bene trasformato ( vedi § 5.2.13 ).

UTILE DEL PROMOTORE		Costi €	Profitto p %	Utile €
Sul valore del bene trasformato	$U_P=p\times V_M$	8.592.975,00	2%	<b>171.859,50</b>

#### 5.4.14 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ) gravano ulteriori oneri così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ) che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione e oneri notarili.

Tali oneri vengono determinati in percentuale sul valore  $V_T$  e, nella fattispecie trattandosi di immobile strumentale ceduto da un Ente Pubblico, sono pari a: imposta di registro fissa € 200,00; imposta ipotecaria con aliquota 3%, imposta catastale con aliquota 1%, oneri notarili 0,2% come da D.M. 140/2012. Complessivamente:  $O_{IA} = t V_T = 4,2\% V_T + € 200,00$ .

- Oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota  $d$  di indebitamento (§ 5.4.11) dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area ( $V_T$  e  $O_{IA}$ ). Detti oneri finanziari vengono computati con lo stesso saggio di interesse passivo e le modalità descritte al precedente capitolo 5.4.12:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (1 + 4,2\%) \times 60\% \times (1,035^{30/12} - 1) \times V_T$$

$$O_{FA} = f V_T = 5,61\% V_T$$

#### 5.4.15 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione dell'area mediante la formula riportata al capitolo 3.3 occorre riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Viene pertanto preso a riferimento il rendimento lordo relativo al risultato dell'asta dei BTP a 3 anni effettuata in data 13/03/2017 - 14/03/2017, pari al 0,37%, che corrisponde ad un rendimento netto, dedotte le imposte, pari a  $r=0,32\%$ .

Il coefficiente di sconto  $f$  è dato dalla formula  $f=1/q^n$ .

Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria di cui al capitolo 3.4 si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio voci	Valore alla erogazione €	mesi	f	Valore attualizzato €
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato $V_M$	8.592.975,00	30	0,99204	8.524.574,92
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO <math>V_M</math></b>				<b>8.524.574,92</b>
Costo opere di idoneizzazione $C_{OI}$	0,00	6	0,99840	0,00
30% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	1.215.000,00	6	0,99840	1.213.056,00
70% Costo tecnico di costruzione $C_{SC}+C_{SE}$	2.835.000,00	22	0,99416	2.818.443,60
Oneri di urbanizzazione $O_U$	906.157,70	14	0,99628	902.786,79
30% Costi di gestione $C_G$	78.336,95	6	0,99840	78.211,61
70% Costi di gestione $C_G$	182.786,20	22	0,99416	181.718,73
Oneri finanziari sul 60% dei costi di trasformazione $O_{FC}$	122.796,36	30	0,99204	121.818,90
Utile del promotore $U_P$	171.859,50	30	0,99204	170.491,50
<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI <math>C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P</math></b>				<b>5.486.527,13</b>
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area $O_{IA}$	4,20% $V_T$	0	1,00000	4,20% $V_T$
Oneri finanziari relativi al capitale area $O_{FA}$	5,61% $V_T$	30	0,99204	5,57% $V_T$
<b>ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI</b>				<b>9,77% <math>V_T</math></b>

### 5.5 Valore di mercato dell'immobile - seconda ipotesi

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al capitolo 3.3:

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

sostituendo agli elementi  $O_{IA}$  e  $O_{FA}$  i valori in funzione di  $V_T$ , otteniamo:

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

da cui deriva:

$$V_T = [V_M/q^n - (C_{TT}+O_U+C_G+O_{FT}+U_P)/q^n] / [1 + (t+f)/q^n]$$

Utilizzando i valori attualizzati sopra determinati si ha:

$$V_T = \text{€ } (8.524.574,92 - 5.486.527,13) / (1+9,77\%) = \text{€ } 2.767.648,53$$

in c.t. € 2.800.000,00

### 5.6 Valore di mercato dell'immobile

Come già esplicitato al paragrafo 3.2, può essere assunto quale più probabile valore di mercato del bene quello maggiore tra le due ipotesi di trasformazione, pari pertanto a € 2.800.000,00.

### 5.7 Alea estimale

Si rappresenta che alla presente relazione, resa sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali esposto in una relazione riassuntiva, viene attribuita un'alea estimale pari al 15%.

### CONCLUSIONI

Di seguito si riassumono sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Senigallia, Lungomare Marconi n°20, censito negli atti del Catasto Fabbricati con foglio 10, mappali 15 subalterno 4, comprensivo dei diritti d'uso sulle particelle distinte con i mappali 3289 e 3290.

L'immobile, destinato ad albergo, attualmente è in disuso.

Vista l'opportunità fornita dallo strumento urbanistico vigente di ampliare e sopraelevare l'edificio, si è reso conveniente utilizzare il valore di trasformazione come procedimento di stima del valore di mercato per la valutazione dell'immobile. Tale procedimento è stato sviluppato percorrendo due strade, una meno invasiva ed una radicale:

- *prima ipotesi* ovvero ristrutturazione con mantenimento della consistenza a 60 camere e categoria 3 stelle;
- *seconda ipotesi* ovvero ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione, consistenza a 75 camere e categoria 5 stelle.

Si è ritenuto opportuno sviluppare entrambe le ipotesi, in quanto se è evidente che la seconda conduce ad un valore del bene trasformato maggiore, comporta anche costi maggiori, e quindi potrebbe anche non essere quella economicamente più vantaggiosa.

Per la determinazione del valore del bene trasformato si è proceduto attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico, derivato dall'MCA (Market Comparison Approach).

Operativamente si è eseguita l'analisi di un campione di immobili composto da dati desunti da compravendite e offerte di fabbricati assimilabili per tipologia, per quanto possibile, all'oggetto di stima ed ubicazione sulla costa.

Successivamente si è proceduto alla determinazione analitica di tutti i costi diretti, indiretti e relativi oneri finanziari necessari alla trasformazione dei beni in argomento in entrambe le ipotesi di intervento. Al termine del processo estimativo si è assunto come più probabile valore di mercato del bene, con riferimento all'attualità, l'importo pari a, in c.t.:

**€ 2.800.000,00**  
**(Euro duemilioniottocentomila/00)**

Si precisa che la presente stima viene fornita esclusivamente ai fini di una eventuale alienazione dell'immobile, come indicato al paragrafo 3.1, ed è escluso ogni altro tipo di utilizzazione.

Ritenuto espletato l'incarico affidato, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.



Ancona, lì 02/05/2017

IL CAPO REPARTO  
SERVIZI TECNICI  
Alessandro Corda  
(firmato digitalmente)

IL CAPO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO  
E RESPONSABILE TECNICO  
Roberto Familume  
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE  
Rosanna Iavagnilio  
(firmato digitalmente)

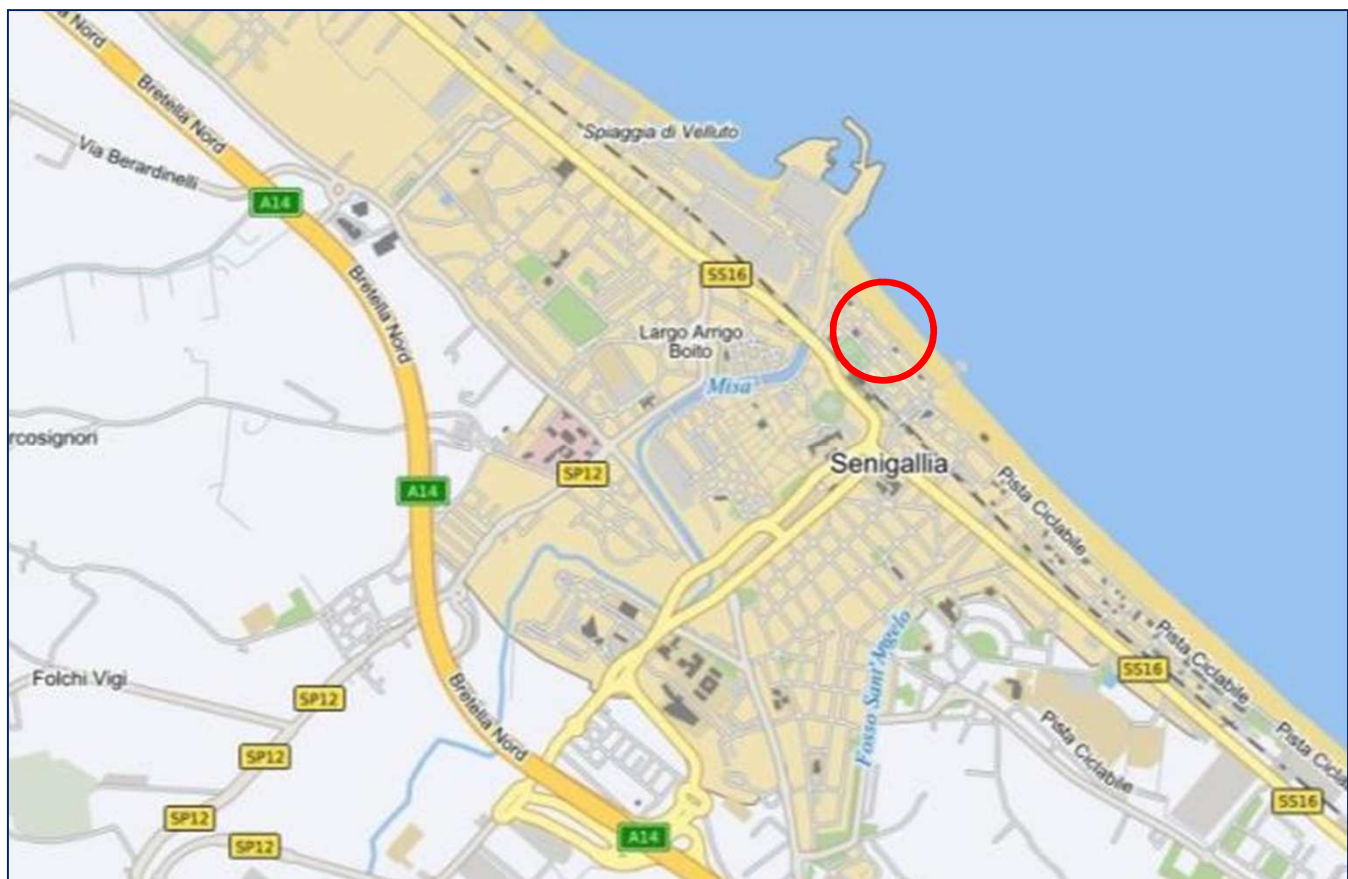
Alla presente si allegano n. 6 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

## ALLEGATI

---

- 1** inquadramento catastale
- 2** inquadramento toponomastico
- 3** inquadramento urbanistico
- 4** documentazione fotografica
- 5** tabelle valutative immobile - *prima ipotesi*
  - 5.1** scheda riepilogativa dati
  - 5.2** tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità
  - 5.3** tabella dei dati (sales summary grid)
  - 5.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
  - 5.5** scheda riepilogativa dati
- 6** tabelle valutative immobile - *seconda ipotesi*
  - 6.1** scheda riepilogativa dati
  - 6.2** tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità
  - 6.3** tabella dei dati (sales summary grid)
  - 6.4** tabella dei prezzi marginali (adjustments)
  - 6.5** tabella di valutazione (sales adjustment grid)



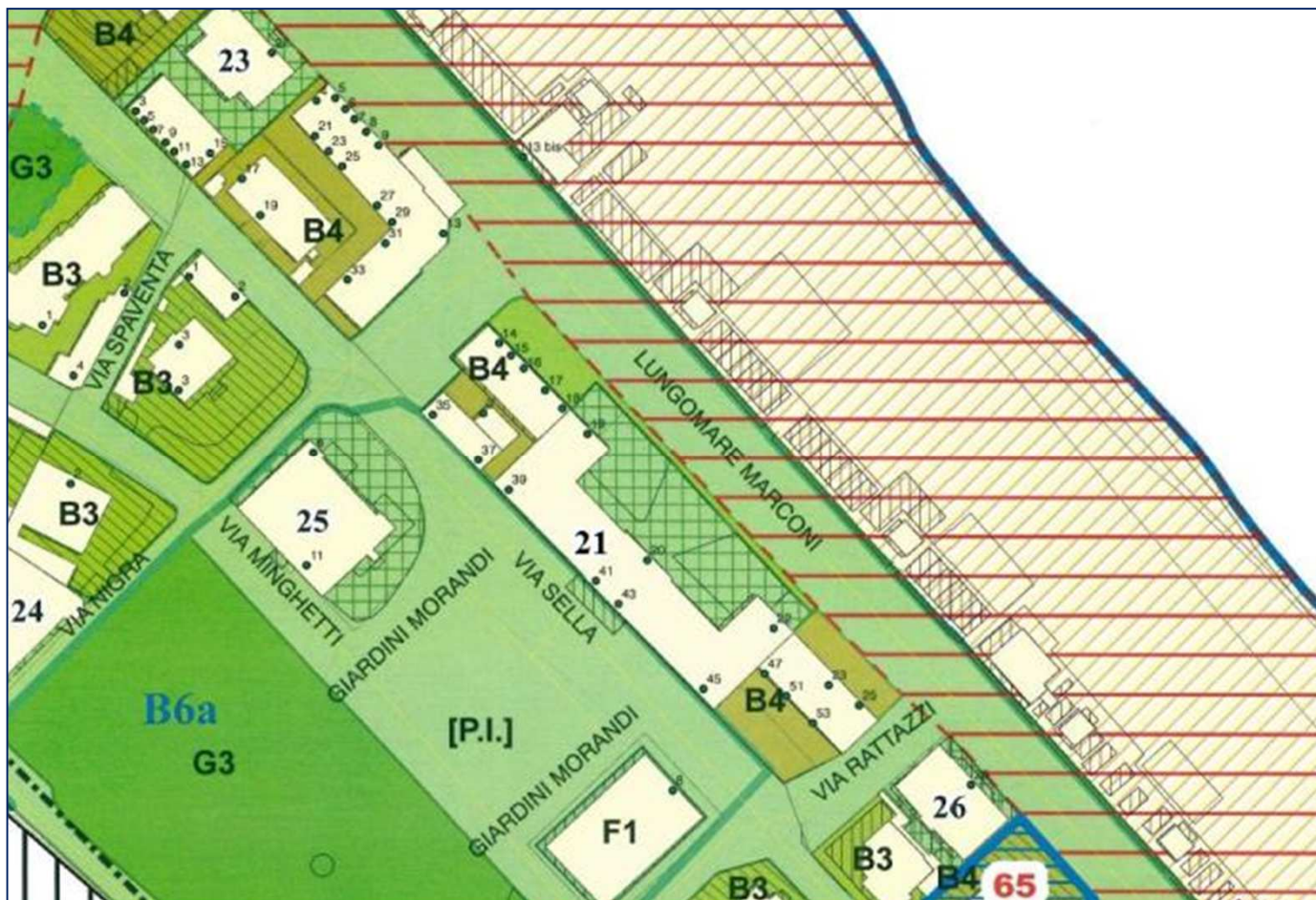


INQUADRAMENTO TOPONOMASTICO

ALLEGATO  
N°2

Scala

data Maggio 2017



PRG Senigallia

Revisione 2015

Approvata D.C.C. n. 97 del 26/10/2016

art.16bis delle N.T.A.

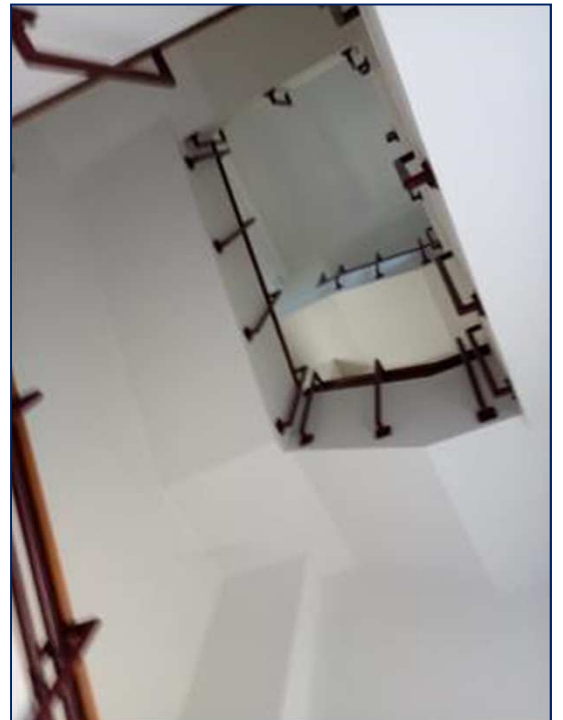
Identificativo 21 – Hotel Marche

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO  
N°3

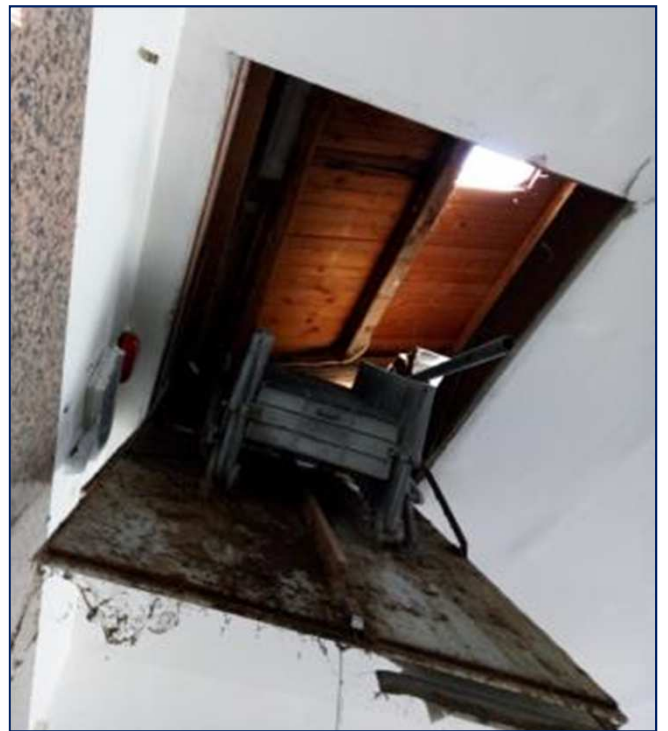
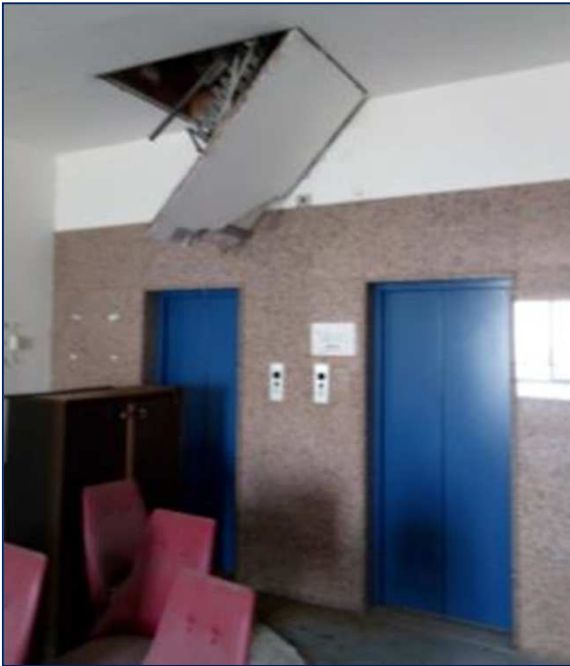
Scala

data Maggio 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 4

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI**

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
<b>fonte</b> (diretta: <b>atto di compravendita C/V</b> (indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			Atto C/V	Stima	Offerta	Atto C/V	Offerta	
			121429/32131	Inc.37/2015	EK-42786999	52032/23258	2031	
			04/11/2015	12/07/2015	01/07/2015	18/05/2016	01/04/2016	
<b>prezzo/valore</b>			857.000,00	2.841.720,00	2.900.000,00	1.293.000,00	2.450.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo - n° civico	Via Faà di Bruno, 103	Via G. Leopardi, 1	L.re Dante Alighieri, 98	Via D. Alighieri, 104	Via Risorgimento, 11	Via G. Marconi, 20
		Comune	Fano	Ancona	Senigallia	Fano	Numana	Senigallia
	identificativi catastali	foglio	123	7		27	2	10
		particella	268	313		1333	253	15
	subalterno	1			4	4	4	
epoca dato	semestre	2	2	2	1	1	1	
	anno	2015	2015	2015	2016	2016	2017	
zona OMI	denominazione		E4	B2	D4	B3	D2	D4
	tipologia edilizia		negozi	negozi	negozi	negozi	negozi	negozi
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	1.400,00	3.100,00	2.400,00	1.850,00	1.650,00	2.200,00
		valore massimo €/mq	2.000,00	4.800,00	3.600,00	2.600,00	2.450,00	3.300,00
appetibilità turistica della zona	scarsa							
	media		X					
	buona			X		X		
	ricercata				X		X	X
localizzazione e attrattività dell'intorno	scarsa						X	
	media		X			X		
	elevata			X	X			X
caratteristiche strutturali/architettoniche	scarsa			X		X		
	media		X		X		X	X
	elevata							
accessibilità e parcheggi	scarsa		X	X	X	X	X	
	media							
	elevata							X
caratteristiche funzionali (stelle)	3 stelle		X	X	X	X	X	X
	4 stelle							
	5 stelle							
consistenza	camere		28	51	35	33	26	60
stato manutentivo	scadente							
	mediocre			X		X		
	normale		X		X			
	buono						X	
	ottimo							X
dotazione di servizi	scarsa			X	X	X		
	media		X				X	
	elevata							X
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	



## TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		E4	B2	D4	B3	D2		D4
Prezzo rilevato (€)		857.000,00	2.841.720,00	2.900.000,00	1.293.000,00	2.450.000,00	V <sub>OMI min</sub>	2.200,00
							V <sub>OMI max</sub>	3.300,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		857.000,00	3.125.892,00	2.610.000,00	1.293.000,00	2.205.000,00		
	semestre OMI	2/2015	2/2015	2/2015	1/2016	1/2016	epoca stima	1/2017
	epoca dato	1,00	0,85	0,92	1,00	1,00	-	-
	ubicazione	1,62	0,81	1,00	1,24	1,34	-	-
consistenza S <sub>T</sub> (camere)		28	51	35	33	26		60
prezzo unitario (€/camera) $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{TCi}$		30.607,14	61.292,00	74.571,43	39.181,82	84.807,69	prezzo minimo ammissibile	30.000,00
prezzo unitario omogenizzato (€/camera) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times Ke \times KI$		49.511,55	42.671,65	68.357,14	48.426,97	113.766,41	prezzo massimo ammissibile	150.000,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		1.386.323,40	2.176.254,15	2.392.499,90	1.598.090,01	2.957.926,66		
dato ammissibile ( si / no )		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA S
				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C1	appetibilità turistica della zona	scarsa	0	1	2	3	2	3	
		media	1						
		buona	2						
		ricercata	3						
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	scarsa	0	1	2	2	1	0	
		media	1						
		elevata	2						
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	scarsa	0	1	0	1	0	1	
		media	1						
		elevata	2						
C4	accessibilità e parcheggi	scarsa	0	0	0	0	0	0	
		media	1						
		elevata	2						
C5	caratteristiche funzionali (stelle)	3 stelle	0	0	0	0	0	0	
		4 stelle	2						
		5 stelle	4						
C6	consistenza		camere	28	51	35	33	26	
C7	stato manutentivo	scadente	0	2	1	2	1	3	
		mediocre	1						
		normale	2						
		buono	3						
		ottimo	4						
C8	dotazione di servizi	scarsa	0	2	0	0	0	2	
		media	2						
		elevata	4						

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI							
n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coeff. $K_C$	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
C1	appetibilità strategica e turistica della zona	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,07	97.042,64	152.337,79	167.474,99	111.866,30	207.054,87
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,08	110.905,87	174.100,33	191.399,99	127.847,20	236.634,13
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,03	41.589,70	65.287,62	71.775,00	47.942,70	88.737,80
C4	accessibilità e parcheggi	$K_{C4} \times P_{ci}$	€	0,03	41.589,70	65.287,62	71.775,00	47.942,70	88.737,80
C5	caratteristiche funzionali (stelle)	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	0,10	138.632,34	217.625,42	239.249,99	159.809,00	295.792,67
C6	consistenza	$K_{C6} \times P_{c_{min}}$	€/camera	1,00	42.671,65	42.671,65	42.671,65	42.671,65	42.671,65
C7	stato manutentivo	$K_{C7} \times STs$	€	10000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
C8	dotazione di servizi	$K_{C8} \times P_{ci}$	€	0,10	138.632,34	217.625,42	239.249,99	159.809,00	295.792,67

## TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA S	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N°	nome	quantità o punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi		
C1	appetibilità turistica della zona	2	194.085,28	1	152.337,79	0	0,00	1	111.866,30	0	0,00		
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	1	110.905,87	0	0,00	0	0,00	1	127.847,20	2	473.268,27		
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	0	0,00	1	65.287,62	0	0,00	1	47.942,70	0	0,00		
C4	accessibilità e parcheggi	2	83.179,40	2	130.575,25	2	143.549,99	2	95.885,40	2	177.475,60		
C5	caratteristiche funzionali	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
C6	consistenza	32	1.365.492,80	9	384.044,85	25	1.066.791,25	27	1.152.134,55	34	1.450.836,10		
C7	stato manutentivo	2	1.200.000,00	3	1.800.000,00	2	1.200.000,00	3	1.800.000,00	1	600.000,00		
C8	dotazione di servizi	2	277.264,68	4	870.501,66	4	956.999,96	4	639.236,00	2	591.585,33		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$	3.230.928,03		3.402.747,17		3.367.341,20		3.974.912,16		3.293.165,30			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) $P_{Ci}$	1.386.323,40		2.176.254,15		2.392.499,90		1.598.090,01		2.957.926,66			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$	4.617.251,43		5.579.001,32		5.759.841,10		5.573.002,17		6.251.091,96			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$	76.954,19		92.983,36		95.997,35		92.883,37		104.184,87		p medio	92.600,63
	scostamento percentuale $\Delta \%$	-16,90%		0,41%		3,67%		0,31%		12,51%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$			<b>92.983,00</b>		<b>95.997,00</b>		<b>92.883,00</b>		<b>104.185,00</b>		p <sub>S</sub> = p <sub>medio</sub>	<b>96.512,00</b>
	scostamento percentuale $\Delta \%$			-3,66%		-0,53%		-3,76%		7,95%			

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI**

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
<b>fonte</b> (diretta: atto di compravendita C/V) (indiretta: pubblicazioni settore immobiliare)			Atto C/V	Stima	Offerta	Atto C/V	Offerta	
			121429/32131	Inc.37/2015	EK-42786999	52032/23258	2031	
			04/11/2015	12/07/2015	01/07/2015	18/05/2016	01/04/2016	
<b>prezzo/valore</b>			857.000,00	2.841.720,00	2.900.000,00	1.293.000,00	2.450.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo - n° civico	Via Faà di Bruno, 103	Via G. Leopardi, 1	L.re Dante Alighieri, 98	Via D. Alighieri, 104	Via Risorgimento, 11	Via G. Marconi, 20
		Comune	Fano	Ancona	Senigallia	Fano	Numana	Senigallia
	identificativi catastali	foglio	123	7		27	2	10
		particella	268	313		1333	253	15
	subalterno	1			4	4	4	
epoca dato	semestre	2	2	2	1	1	1	
	anno	2015	2015	2015	2016	2016	2017	
zona OMI	denominazione		E4	B2	D4	B3	D2	D4
	tipologia edilizia		negozi	negozi	negozi	negozi	negozi	negozi
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	1.400,00	3.100,00	2.400,00	1.850,00	1.650,00	2.200,00
		valore massimo €/mq	2.000,00	4.800,00	3.600,00	2.600,00	2.450,00	3.300,00
appetibilità turistica della zona	scarsa							
	media		X					
	buona			X		X		
	ricercata				X		X	X
localizzazione e attrattività dell'intorno	scarsa						X	
	media		X			X		
	elevata			X	X			X
caratteristiche strutturali/architettoniche	scarsa			X		X		
	media		X		X		X	
	elevata							X
accessibilità e parcheggi	scarsa		X	X	X	X	X	
	media							
	elevata							X
caratteristiche funzionali (stelle)	3 stelle		X	X	X	X	X	
	4 stelle							
	5 stelle							X
consistenza	camere	28	51	35	33	26	75	
stato manutentivo	scadente							
	mediocre			X		X		
	normale		X		X			
	buono						X	
dotazione di servizi	ottimo							X
	scarsa			X	X	X		
	media		X				X	
	elevata							X
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	

## TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITA'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		E4	B2	D4	B3	D2		D4
Prezzo rilevato (€)		857.000,00	2.841.720,00	2.900.000,00	1.293.000,00	2.450.000,00	V <sub>OMI min</sub>	2.200,00
							V <sub>OMI max</sub>	3.300,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		857.000,00	3.125.892,00	2.610.000,00	1.293.000,00	2.205.000,00		
	semestre OMI	2/2015	2/2015	2/2015	1/2016	1/2016	epoca stima	1/2017
	epoca dato	1,00	0,85	0,92	1,00	1,00	-	-
	ubicazione	1,62	0,81	1,00	1,24	1,34	-	-
consistenza S <sub>T</sub> (camere)		28	51	35	33	26		75
prezzo unitario (€/camera) $p_{Ci} = P_{Ci} / S_{TCi}$		30.607,14	61.292,00	74.571,43	39.181,82	84.807,69	prezzo minimo ammissibile	30.000,00
prezzo unitario omogenizzato (€/camera) $p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_e \times K_I$		49.511,55	42.671,65	68.357,14	48.426,97	113.766,41	prezzo massimo ammissibile	150.000,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{Ci} = p'_{Ci} \times S_{TCi}$		1.386.323,40	2.176.254,15	2.392.499,90	1.598.090,01	2.957.926,66		
dato ammissibile ( si / no )		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA S
				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C1	appetibilità turistica della zona	scarsa	0	1	2	3	2	3	
		media	1						
		buona	2						
		ricercata	3						
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	scarsa	0	1	2	2	1	0	
		media	1						
		elevata	2						
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	scarsa	0	1	0	1	0	1	
		media	1						
		elevata	2						
C4	accessibilità e parcheggi	scarsa	0	0	0	0	0	0	
		media	1						
		elevata	2						
C5	caratteristiche funzionali (stelle)	3 stelle	0	0	0	0	0	0	
		4 stelle	2						
		5 stelle	4						
C6	consistenza		camere	28	51	35	33	26	
C7	stato manutentivo	scadente	0	2	1	2	1	3	
		mediocre	1						
		normale	2						
		buono	3						
		ottimo	4						
C8	dotazione di servizi	scarsa	0	2	0	0	0	2	
		media	2						
		elevata	4						

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI							
n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coeff. $K_C$	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
C1	appetibilità strategica e turistica della zona	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,07	97.042,64	152.337,79	167.474,99	111.866,30	207.054,87
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,08	110.905,87	174.100,33	191.399,99	127.847,20	236.634,13
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,03	41.589,70	65.287,62	71.775,00	47.942,70	88.737,80
C4	accessibilità e parcheggi	$K_{C4} \times P_{ci}$	€	0,03	41.589,70	65.287,62	71.775,00	47.942,70	88.737,80
C5	caratteristiche funzionali (stelle)	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	0,10	138.632,34	217.625,42	239.249,99	159.809,00	295.792,67
C6	consistenza	$K_{C6} \times P_{c_{min}}$	€/camera	1,00	42.671,65	42.671,65	42.671,65	42.671,65	42.671,65
C7	stato manutentivo	$K_{C7} \times STs$	€	15000,00	1.125.000,00	1.125.000,00	1.125.000,00	1.125.000,00	1.125.000,00
C8	dotazione di servizi	$K_{C8} \times P_{ci}$	€	0,10	138.632,34	217.625,42	239.249,99	159.809,00	295.792,67



## TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA S	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N°	nome	quantità o punteggi (S - Ca)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità o punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi		
C1	appetibilità turistica della zona	2	194.085,28	1	152.337,79	0	0,00	1	111.866,30	0	0,00		
C2	localizzazione e attrattività dell'intorno	1	110.905,87	0	0,00	0	0,00	1	127.847,20	2	473.268,27		
C3	caratteristiche strutturali/architettoniche	1	41.589,70	2	130.575,25	1	71.775,00	2	95.885,40	1	88.737,80		
C4	accessibilità e parcheggi	2	83.179,40	2	130.575,25	2	143.549,99	2	95.885,40	2	177.475,60		
C5	caratteristiche funzionali	4	554.529,36	4	870.501,66	4	956.999,96	4	639.236,00	4	1.183.170,66		
C6	consistenza	47	2.005.567,55	24	1.024.119,60	40	1.706.866,00	42	1.792.209,30	49	2.090.910,85		
C7	stato manutentivo	2	2.250.000,00	3	3.375.000,00	2	2.250.000,00	3	3.375.000,00	1	1.125.000,00		
C8	dotazione di servizi	2	277.264,68	4	870.501,66	4	956.999,96	4	639.236,00	2	591.585,33		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$	5.517.121,84		6.553.611,21		6.086.190,91		6.877.165,61		5.730.148,51			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) $P_{Ci}$	1.386.323,40		2.176.254,15		2.392.499,90		1.598.090,01		2.957.926,66			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$	6.903.445,24		8.729.865,36		8.478.690,81		8.475.255,62		8.688.075,17			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$	92.045,94		116.398,20		113.049,21		113.003,41		115.841,00			
	scostamento percentuale $\Delta \%$	-16,37%		5,75%		2,71%		2,67%		5,25%		p medio	110.067,55
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$			<b>116.398,00</b>		<b>113.049,00</b>		<b>113.003,00</b>		<b>115.841,00</b>		<b>p<sub>S</sub> = p<sub>medio</sub></b>	<b>114.573,00</b>
	scostamento percentuale $\Delta \%$			1,59%		-1,33%		-1,37%		1,11%			