



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

VARIANTE PIANO DI RECUPERO ex Ospedale Umberto I°

Perizia tecnico-estimativa
per la determinazione
della differenza di valore di
mercato dei padiglioni
3, 12 e 13

direttore d'area: ing. SAURO MOGLIE
dirigente : arch. DANIELE MARTELLI

il tecnico: ing. RICCARDO RACCOSTA

assessore all'urbanistica
arch. P. PASQUINI

il sindaco
Dott. F. GRAMILLANO

data: gennaio 2012

Adottato con D.G.M. n. 357 del 18/10/2011

APPROVAZIONE

**VARIANTE al PIANO DI RECUPERO
ex OSPEDALE UMBERTO I – APC2****PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA****SOMMARIO**

1. PREMESSA.....	2
2. RICHIAMI DOTTRINALI	2
a) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA : COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO	2
b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO : VALUTAZIONE FINANZIARIO - REDDITUALE	3
c) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	3
3. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
4. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI.....	4
5. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.....	6
STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.....	6
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	6
STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	7
6. VALUTAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICO-SOCIALE.....	7
6.1. VALORE DI TRASFORMAZIONE (ACQUISIZIONE)	8
6.2. DETERMINAZIONE COSTI DI TRASFORMAZIONE	9
7. VALUTAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA	12
7.1. RESIDENZA : STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.....	12
7.2. RESIDENZA : STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	18
7.3. RESIDENZA : STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE	20
8. RIEPILOGO VALORI DI MERCATO	21
9. VALUTAZIONE POSTO AUTO COPERTO (PARCHEGGIO INTERRATO).....	22
9.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	22
9.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRODUZIONE	23
10. VALUTAZIONE CONTRIBUTO TRASFORMAZIONE N.T.A. art. 29.bis	24
11. NOTE CONCLUSIVE.....	25

**VARIANTE al PIANO DI RECUPERO
ex OSPEDALE UMBERTO I – APC2**

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

1. PREMESSA

La presente perizia tecnico-estimativa è finalizzata alla determinazione della differenza di valore di mercato degli immobili identificati come padiglione 3 (ambito A) e padiglioni 12 e 13 (ambito F), all'interno del complesso immobiliare, costituente l'ex Presidio Ospedaliero "Umberto I", oggetto di Piano di Recupero "ex Ospedale Umberto I - APC2", approvato con Deliberazione Consigliare n. 48 del 21.04.2005.

La variante urbanistica al Piano di Recupero, di cui la presente stima costituisce elemento istruttorio finalizzato alla determinazione della variazione del valore di mercato degli immobili suddetti, prende avvio dalla Decisione di Giunta Municipale del 22.10.2008. Con ulteriore Decisione del 02.09.2010 la Giunta prende atto della manifestazione di disinteresse, rispettivamente da parte della Regione Marche e dell'ERSU, per le destinazioni d'uso attribuite dal piano vigente ai padiglioni 3 (verbale della conferenza dei servizi Regione – Comune del 02.03.2010 acquisita al prot.89386 il 12.10.2010) ed ai padiglioni 12 e 13 (Delibera di disinteresse dell'E.R.S.U. n.3 del 30.03.2010).

2. RICHIAMI DOTTRINALI

Dovendo procedere alla determinazione della differenza di valore di mercato derivante da una diversa destinazione d'uso di immobili esistenti, facenti parte di un Piano di Recupero, e soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), si rende necessario procedere alla stima del più probabile valore di mercato secondo le varie diverse destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero e dalla Variante in predicato.

Pertanto, per il padiglione 3, verranno effettuate valutazioni relativamente alla destinazione d'uso "Attrezzature socio-sanitarie" (U4/19) ed alla destinazione d'uso residenziale (U1/1), mentre per i padiglioni 12 e 13 verranno prese in considerazione le destinazioni "Abitazioni collettive" (U1/2) e residenziale (U1/1).

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato di immobili esistenti possono essere utilizzate diverse metodologie:

a) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA : COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, ovvero che appartengono allo stesso segmento di mercato e dei quali si conosca il valore di mercato.

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO : VALUTAZIONE FINANZIARIO - REDDITUALE

In base a questo criterio il valore del bene viene determinato mediante l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri mediante la determinazione della formula di attualizzazione, del flusso finanziario e del saggio di attualizzazione.

Per i beni immobili, i flussi finanziari sono frequentemente sostituiti dal reddito, parametro di più facile quantificazione e, pertanto, si può ritenere che il bene immobile oggetto di valutazione produca un reddito annuo, costante, posticipato ed illimitato.

La determinazione del reddito ovvero del flusso finanziario viene effettuata mediante bilanci preventivi e le scelte tecniche ed economiche inerenti la gestione di beni da stimare devono essere effettuate secondo il principio dell'ordinarietà che non necessariamente si identifica con quelle effettivamente effettuate.

c) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio del valore di trasformazione può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione.

In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa. Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione.

Per valutare il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si possono utilizzare i criteri della comparazione o quelli della valutazione finanziario-reddituale; il costo di trasformazione viene determinato in base ai procedimenti relativi al costo di produzione.

Per poter operare la corretta scelta del criterio e del procedimento di stima da utilizzare occorre procedere all'analisi dei rapporti economico-giuridici intercorrenti fra persone, cose e fatti implicati nel giudizio di stima, e tenere conto della disponibilità e conoscenza dei dati elementari.

Nel caso di specie verranno elaborate le stime secondo i vari metodi sopraddetti a scopo di reciproco confronto e verifica e verranno presi in esame solo quelle metodologie per le quali, caso per caso, siano disponibili dati certi e non suscettibili di interpretazione.

3. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Piano di Recupero "ex Ospedale Umberto I - APC2" in attuazione dell'art 71 delle NTA del PRG si prefigge i seguenti obiettivi:

- la rifunzionalizzazione dell'area dell'ex Ospedale Umberto I, posto in una posizione strategica della città, con l'inserimento di funzioni residenziali e di servizi a livello urbano e di quartiere: verde pubblico, parcheggi, centro civico di quartiere, strutture sanitarie di base, attrezzature di interesse comune a livello urbano;
- la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico dell'area, attraverso il rispetto dell'impianto e dei caratteri dei padiglioni originari;
- il consolidamento delle relazioni tra la città e il parco del Cardeto tramite la creazione di percorsi pedonali interni all'ambito dell'ospedale e la tutela del sistema del verde esistente.

L'impianto dell'ex Ospedale Umberto I è fortemente caratterizzato, sia dal punto di vista architettonico, in quanto i padiglioni originari risalgono al primo decennio del 1900, sia dal punto di vista urbanistico, date le caratteristiche dell'area che hanno fortemente influenzato la distribuzione interna e la configurazione plano-volumetrica. A queste caratteristiche si deve aggiungere il valore strategico che l'area assume nei confronti della città di Ancona, innanzitutto nel sistema delle centralità urbane (piazza del Teatro, piazza Roma, piazza Pertini, piazza Cavour, piazza Don Minzoni,

largo Cappelli, piazza Diaz, fino a culminare nel parco del Passetto) che si innestano lungo gli assi principali del nucleo centrale della città (dal Porto al Passetto, la Spina dei Corsi, dal Rettorato dell'Università alla sede della facoltà di Economia nell'ex Caserma Villarey, il reticolo delle sedi degli Enti Istituzionali, quali Comune, Tribunale, Provincia, etc.).

L'area dell'ex Ospedale Umberto I ha, pertanto, tutti i requisiti per diventare una nuova centralità urbana grazie a funzioni residenziali e di interesse pubblico, ma presenta anche le dimensioni per accogliere al suo interno spazi al servizio del quartiere di rilevanza urbana.

Un discorso a parte è costituito dal rapporto dell'area con il retrostante Parco del Cardeto, infatti l'ex Ospedale Umberto I è incastonato in parte fra il tessuto consolidato esistente mentre nella parte superiore confina con il parco del Cardeto che in questi ultimi anni è diventato il parco urbano di maggior pregio della città. Pertanto la trasformazione dell'area deve diventare un ulteriore tassello del processo di riqualificazione che finisce per coinvolgere un intero settore dell'area urbana, in modo che la trasformazione edilizia garantisca il miglioramento dell'integrazione del parco con la città.

4. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Sulla base della documentazione contenuta nell'archivio storico del Comune di Ancona sono stati identificati i padiglioni appartenenti all'impianto originario, che è stato edificato agli inizi del secolo scorso (1906-1910).

I padiglioni originari sono: il padiglione centrale situato nella prima fila prospiciente Largo Cappelli, il padiglione della seconda fila e i tre padiglioni della terza fila, tutti simmetrici rispetto all'asse centrale trasversale, più i due padiglioni gemelli opportunamente distanziati, destinati originariamente ai malati di TBC e pesantemente rimaneggiati nel corso degli anni. Tali padiglioni sono realizzati in muratura portante e sono caratterizzati da un discreto livello di finitura tipico dell'edilizia specialistica dell'epoca ottenuta tramite la forma e la distribuzione delle aperture, l'uso di sobri elementi decorativi come cornici marcapiano, lesene, riquadrature, che connotano l'immagine complessiva dell'area.

L'ipotesi plano-volumetrica del Piano propone quindi il recupero dei padiglioni originari e il conseguente rispetto dell'impianto originario a fasce altimetriche.

Per differenziare il tipo di intervento e le regole della trasformazione all'interno dell'APC, e per rendere maggiormente flessibile il processo di trasformazione il piano individua gli Ambiti Unitari di Intervento (AUI) che identificano porzioni di territorio all'interno della A.P.C. caratterizzate da usi prevalenti e da specifiche categorie di intervento sugli edifici.

Gli Ambiti Unitari di Intervento (AUI) sono 8:

- ambito A situato nella prima fascia prospiciente Largo Cappelli
- ambito B situato nella seconda fascia
- ambito C situato nella terza fascia comprendente i primi 3 padiglioni
- ambito D situato nella terza fascia comprendente l'ultimo padiglione e la camera mortuaria
- ambito E situato nella quarta fascia posta a contatto con il Parco del Cardeto
- ambito F situato nella quarta fascia a contatto con Via Montenero
- ambito G1 situato nella seconda fascia a contatto con Via Montenero

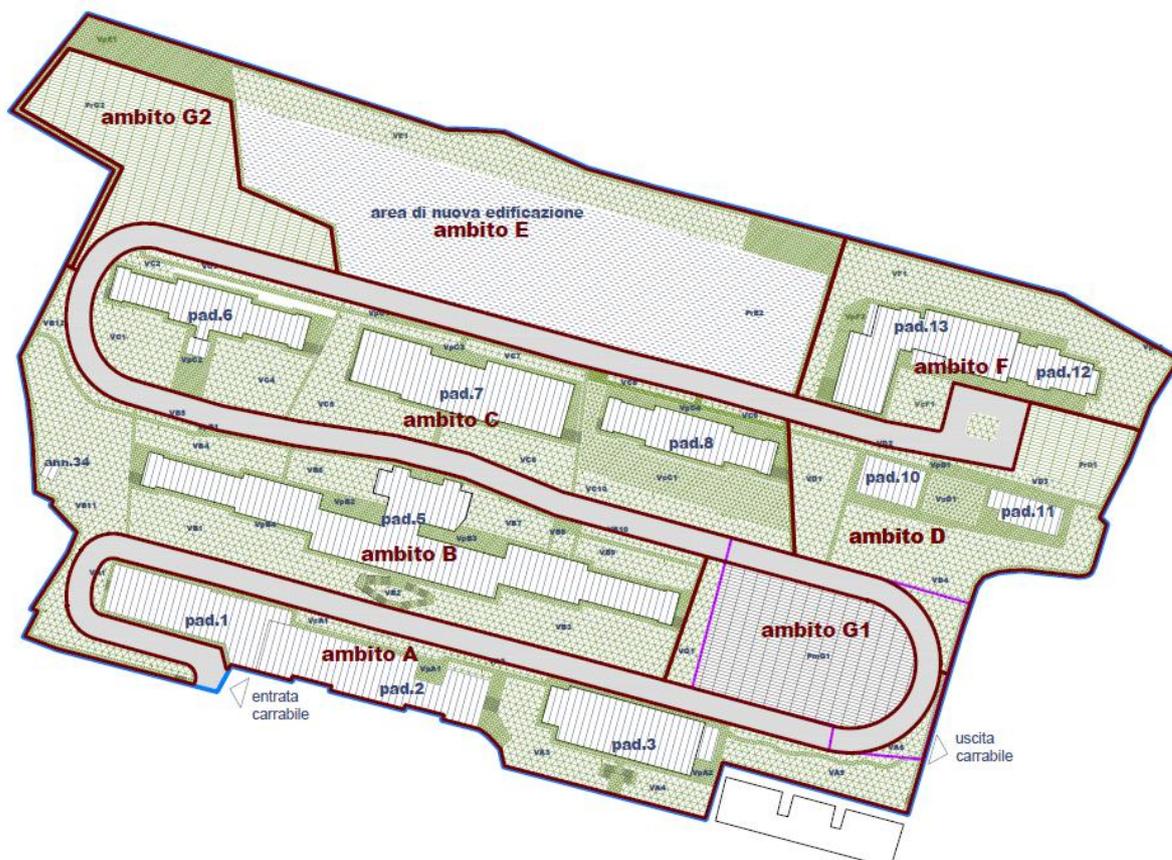
- ambito G2 situato nella quarta fascia posta a contatto con il Parco del Cardato nella parte denominata "Pantano"

Il Piano di Recupero prevede che il complesso immobiliare dell'A.P.C. dell'ex ospedale Umberto I si deve caratterizzare, sia per la localizzazione di servizi di interesse pubblico a livello urbano e di quartiere, sia per la residenza, che in base all'uso regolato previsto dal PRG non deve essere inferiore al 50%, identificando precise destinazioni in funzione della localizzazione e tipologia dei singoli ambiti ma anche in funzione delle caratteristiche plano-volumetriche ed edilizie dei singoli padiglioni.

Nello specifico sono state previste le seguenti destinazioni d'uso:

AMBITO	DESTINAZIONE	N.T.A.	S.F.	S.U.L.	Hmax
A	servizi sanitari : residenza per anziani	art. 9	4.777 mq	10.320 mq	Hf=He
B	residenza	art. 10	7.881 mq	6.353 mq	Hf=He
C	residenza	art. 11	7.148 mq	6.161 mq	Hf=He
D	servizi pubblici di quartiere	art. 12	3.555 mq	1.013 mq	Hf=He
E	residenza (nuova edificazione)	art. 13	8.247 mq	5.934 mq	Hf=12m
F	residenza collettiva per studenti	art. 14	3.673 mq	4.317 mq	Hf=He
G1	parcheggio interrato e spazio pubblico	art. 15	2.297 mq	0 mq	-
G2	parcheggio a raso e verde	art. 15	2.395 mq	0 mq	-
totale			39.973 mq	34.098 mq	

PdR APC2 : zonizzazione



Nel caso di specie l'oggetto della valutazione è costituito dal padiglione 3 (ambito A) e dai padiglioni 12 e 13 (ambito F).

Nel Piano di Recupero sono previste le relative destinazioni d'uso e consistenze, distinte come segue:

PADIGLIONE	AMBITO	DESTINAZIONE	S.U.L.	VOLUME
3	A	servizi sanitari : residenza per anziani	3.765 mq	14.678 mc
12	F	residenza collettiva per studenti	729 mq	3.450 mc
12	F	residenza collettiva per studenti	3.588 mq	14.210 mc

A seguito di ulteriori accertamenti, avvenuti in corso di attuazione del Piano di Recupero, e sulla scorta di perizie giurate redatte a scopo di verifica, sono state definite le seguenti consistenze:

PADIGLIONE	AMBITO	DESTINAZIONE	S.U.L.	VOLUME
3	A	servizi sanitari : residenza per anziani	3.681 mq	13.901 mc
12	F	residenza collettiva per studenti	784 mq	3.760 mc
12	F	residenza collettiva per studenti	3.588 mq	16.171 mc

5. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente stima è di determinare la differenza di valore di mercato di due padiglioni all'interno del compendio immobiliare dell'ex Ospedale Umberto I in seguito al cambio di destinazione d'uso previsto dalla variante urbanistica in corso di redazione.

I cambi di destinazione d'uso previsti sono i seguenti:

padiglione 3	da	U4/19	Attrezzature socio-sanitarie (residenza per anziani)
	a	U1/1	Abitazioni (residenziale privato)
padiglioni 12-13	da	U1/2	Abitazioni collettive (studentato)
	a	U1/1	Abitazioni (residenziale privato)

Quindi per gli immobili oggetto di stima dovrà essere valutato il più probabile valore di mercato derivante dalla trasformazione secondo le destinazioni d'uso appena indicate.

Per quanto di specifica competenza delle destinazioni ad uso pubblico (residenza per anziani e studentato) i metodi di stima applicabili sono:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA: non esistono indicazioni di mercato per immobili con destinazione analoga né presso l'Agenzia del Territorio né presso gli altri Borsini Immobiliari disponibili.

Nel caso dello studentato (abitazioni collettive) è stato possibile individuare unicamente i valori attribuiti in sede di bilancio, mediante perizia giurata (anno 1999), a tutti gli immobili di proprietà dell'E.R.S.U. (Ente Regionale Diritto allo Studio Universitario). Tale dato risulta non utilizzabile in quanto non rapportabile alla data odierna (non sono noti gli indici di variazione per immobili simili sul mercato immobiliare per il Comune di Ancona).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: al fine di utilizzare questo metodo di stima, che normalmente è quello più utilizzato in condizioni di assenza di mercato, è necessario poter individuare il reddito annuo che il bene immobile oggetto di valutazione produce.

Allo stato attuale è stato possibile individuare solo i ricavi realizzabili dalle diverse strutture socio-sanitarie abilitate come R.S.A. che la Regione Marche ha stabilito, con delibera 1230/2010, di stabilizzare alla tariffa giornaliera di € 66 per posto letto, garantendo la quota a carico del Servizio Sanitario Regionale per un importo pari a € 33 più la quota d'inflazione programmata.

Non è stato invece possibile determinare in maniera certa i costi di gestione ed ammortamento e, di conseguenza, non risulta possibile, allo stato attuale, determinare il ricavo per posto letto.

Nel caso dello studentato (abitazioni collettive) non è stato possibile individuare né i ricavi né i costi di gestione per posto letto né per altro parametro di riferimento.

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE: questa tipologia di stima viene applicata quando è possibile determinare i costi di trasformazione del bene in oggetto, ricavando il più probabile valore di mercato dalla sommatoria dei costi di acquisizione, dei costi di trasformazione e di quelli di immobilizzazione del capitale necessario. In questo caso i dati necessari sono tutti disponibili.

METODOLOGIE INDIVIDUATE: *Da quanto appena esposto si evince come per le destinazioni d'uso pubblico (residenza per anziani e studentato) sia possibile utilizzare esclusivamente il metodo di stima a valore di trasformazione, non essendo disponibili dati di fonte certa che consentano di utilizzare le altre metodologie di stima, mentre per la destinazione d'uso residenziale è possibile utilizzare tutte le metodologie di stima citate. Per quanto di competenza della destinazione d'uso residenziale invece sono applicabili tutte le varie metodologie in quanto esistono sia termini di raffronto nel mercato immobiliare, sia sono reperibili i dati relativi ai redditi immobiliari che quelli relativi ai costi di trasformazione.*

È ovvio che, per le medesime destinazioni d'uso, risultati diversi, ottenuti con metodologie diverse, dovranno essere mediati al fine di minimizzare errori e/o scarti.

6. VALUTAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE PUBBLICO-SOCIALE

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione quando un immobile appartiene ad un settore di mercato con scarsa dinamicità o con assenza di riferimenti comparativi; la premessa è che l'immobile sia suscettibile di una diversa e più conveniente trasformazione e quindi l'aspetto economico prevalente diviene quello della trasformazione.

In sintesi si ricorre a tale procedimento di stima quando si è in presenza di:

- mercato immobiliare assente;
- immobili in evidente stato di degrado;
- immobili sotto utilizzati;
- destinazioni d'uso senza riferimenti di mercato;
- aree su cui sorge un fabbricato da demolire;
- aree genericamente fabbricabili;
- giudizi di congruità inerenti realizzazioni di tipo istituzionale generalmente escluse dalla valutazione sintetico comparativa.

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene e tutti i costi (costo economico tecnico) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione. La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

Va fatta avvertenza che nella considerazione dei costi deve essere sempre tenuta presente la configurazione economico tecnica dei costi stessi ossia devono considerarsi sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia anche il profitto imprenditoriale che compete al promotore edilizio che si onera della trasformazione. Infatti la trasformazione altro non è che una intrapresa di tipo imprenditoriale-commerciale per la quale va riconosciuto un equo profitto al promotore edilizio.

Qualora la concreta trasformabilità del cespite sia spostata nel tempo o per fattori di mercato o per sempre possibili complicazioni burocratiche che rendono lontana la possibilità di edificazione (si pensi per esempio alla necessità di redazione di piani di lottizzazione di convenzione urbanistiche, di cessioni, ecc.) allora il valore emergente dal procedimento di stima denominato per trasformazione va anticipato per un numero di anni pari a quelli di attesa ad un saggio competente che tenga conto

sia dell'onere finanziario relativo all'acquisto dell'area immatura, sia anche di una certa aliquota di profitto imprenditoriale.

Nello specifico il più probabile valore di mercato di un bene immobile, attribuibile dopo una trasformazione urbanistico-edilizia, può determinarsi in maniera indiretta analizzando preventivamente il valore di trasformazione (nel caso di specie il valore di acquisizione) a cui dovranno aggiungersi tutti i valori dei fattori di produzione necessari alla trasformazione stessa. Occorrerà calcolare altresì il tempo in anni n necessario affinché la trasformazione venga portata a termine onde inverare il valore di mercato secondo la seguente formulazione:

$$V_t = (V_{mt} - \sum K_t) / (1+r_t)^n$$

in cui:

- V_{mt} valore di mercato dopo la trasformazione
- V_t valore di trasformazione (nel caso di specie valore di acquisizione)
- $\sum K_t$ sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione
- r_t saggio di capitalizzazione dell'investimento sostenuto
- n numero di anni necessario all'attuazione della trasformazione

6.1. VALORE DI TRASFORMAZIONE (ACQUISIZIONE)

Nel caso di specie il valore di trasformazione (V_t) coincide con il valore di acquisizione dei beni immobili oggetto di valutazione, ovvero con il prezzo base dell'incanto con cui il compendio immobiliare viene alienato da parte dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Ospedali Riuniti mediante asta pubblica, ai sensi dell'articolo 37 del R.D. n. 827/1924.

L'asta pubblica suddetta prevedeva l'alienazione dei beni immobili, facenti parte del complesso ex Ospedale Umberto I, suddivisi in 2 lotti di seguito descritti e stimati sulla base di una perizia tecnico-estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio provinciale:

- lotto 1 : padiglioni nn. 4-14 (non vincolati) e relativi annessi;
padiglioni nn. 5-6-7-8-10-11-12-13 (vincolati) e relativi annessi;
superficie utile complessiva realizzabile: 23.778 mq;
- di cui da cedere come servizi di quartiere: 1.013 mq;
prezzo a base d'asta: 33.200.000,00 €
- lotto 2 : padiglione n. 3 e relativi annessi;
superficie utile complessiva realizzabile: 3.765 mq;
prezzo a base d'asta: 4.970.000,00 €

Pertanto il costo di acquisizione a base d'asta per unità di superficie è il seguente:

- **lotto 1 (padiglioni 4-5-6-7-8-10-11-12-13-14) : 1.396,3 €/mq (S.U.L.)**
- **lotto 2 (padiglione 3) : 1.320,0 €/mq (S.U.L.)**

Durante la fase progettuale esecutiva in sede di attuazione si è reso necessario ricalibrare il dimensionamento delle superfici utili realizzabili del Piano di Recupero a seguito di nuove perizie giurate, basate sul rilievo del 2007, le quali accreditano una S.U.L. maggiore di quella individuata dal Piano.

A fronte di tali variazioni, ancorché minime, i valori di trasformazione cambiano come segue:

- lotto 1 : S.U.L. individuata nel P.d.R.: 23.778 mq;
valore di acquisizione (P.d.R): 1.396,3 €/mq
S.U.L. in variante: 23.930 mq;
valore di acquisizione (variante): 1.387,4 €/mq
- lotto 2 : S.U.L. individuata nel P.d.R.: 3.765 mq;
valore di acquisizione (P.d.R): 1.320,0 €/mq
S.U.L. in variante: 3.681 mq;
valore di acquisizione (variante): 1.350,2 €/mq

Si assumono, pertanto, i seguenti valori di acquisizione per la stima a valore di trasformazione degli immobili oggetto di stima, secondo le destinazioni d'uso originariamente previste nel Piano di Recupero:

- **padiglione 3** **attrezzature socio-sanitarie (R.S.A.)** **1.350,2 €/mq**
- **padiglioni 12-13** **abitazioni collettive (studentato)** **1.387,4 €/mq**

6.2.DETERMINAZIONE COSTI DI TRASFORMAZIONE

Vanno ora determinati tutti i costi che il soggetto attuatore deve sostenere per realizzare la trasformazione prevista. Nel caso di specie devono essere individuati tutti i costi necessari a trasformare gli attuali immobili in disuso dei padiglioni 3 e 12-13 rispettivamente in attrezzature socio-sanitarie (residenza sanitaria) ed abitazioni collettive (studentato).

Il costo di trasformazione è pari alla sommatoria delle seguenti voci di spesa le quali, nella trasformazione prevista dal Piano di Recupero, possono essere quantificate come di seguito esposto:

- **Kc : costi diretti di costruzione/ristrutturazione**

In condizioni ordinarie il costo di ristrutturazione integrale è pari a circa 1.200 €/mq; nel caso in esame, in ragione dell'esistenza di un vincolo di tutela dell'interesse storico-architettonico nonché della complessità e difficoltà delle lavorazioni edili previste, si è proceduto ad un'analisi diretta dei costi delle opere edili previste come di seguito indicato:

	STUDENTATO			RESIDENZA SANITARIA		
<i>DEMOLIZIONI E SCAVI</i>	€/mq	150	11%	€/mq	150	10%
<i>STRUTTURE</i>	€/mq	350	25%	€/mq	350	23%
<i>OPERE EDILI (murature+finiture)</i>	€/mq	420	30%	€/mq	360	24%
<i>IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	€/mq	340	24%	€/mq	500	33%
<i>INFISSI e ACCESSORI</i>	€/mq	140	10%	€/mq	140	9%
TOTALE	€/mq	1.400		€/mq	1.500	

I costi suddetti risultano altresì in linea con quelli già sostenuti dal promotore nell'esecuzione dei lavori di risanamento del padiglione 8, verificati mediante una puntuale contabilità tecnico-economica e con quelli indicati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche

- **Cc : contributo di costruzione**

Le componenti del contributo di costruzione saranno corrisposte direttamente all'Amministrazione Comunale in base a quanto disposto dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380, sezione II, artt. 16-19, secondo le aliquote riportate nelle tabelle ufficiali del Comune; nel caso di specie il contributo di costruzione è indipendente dalla destinazione d'uso degli immobili ed ha un'incidenza di circa **60 €/mq**.
- **St : spese tecniche**

L'entità delle spese tecniche, costituite dagli onorari professionali inerenti la predisposizione, la progettazione e conduzione dei lavori, è parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione ed è assunta al **8% di (Kc+Cc)** ovvero della somma dei costi di costruzione e del contributo di costruzione (nel caso di opere di urbanizzazione realizzate a scomputo).
- **Of : oneri finanziari**

Gli oneri finanziari sono gli interessi passivi relativi all'investimento e vengono valutati in percentuale sul complesso delle spese, secondo il principio dell'ordinarietà degli investimenti finanziari; nel caso di specie e con riferimento alle attuali condizioni di mercato, valgono: **4% di (Kc+Cc+St)**.
- **Sg: spese generali**

Sono le spese generali che l'imprenditore sostiene per l'esecuzione delle opere edili previste dal progetto di trasformazione ovvero spese di gestione aziendale, imposte e tasse gravanti sull'attività industriale dell'azienda, anticipazioni di denaro, fidi e relativi interessi, spese di personale tecnico ed amministrativo, spese ed opere provvisoriale di cantiere da applicare alle singole lavorazioni o forniture; in linea generale sono valutate in **15% di Kc**.
- **Pr : profitto del promotore**

Rappresenta l'utile spettante all'imprenditore ordinario (soggetto promotore) per la promozione e l'organizzazione della trasformazione. Questo parametro è estremamente variabile e fortemente legato alla specifica destinazione d'uso dell'immobile ed alla consistenza e dinamicità del relativo mercato di riferimento. Nell'ipotesi di immobili con destinazione pubblico-sociale da proporre alla Pubblica Amministrazione, il profitto atteso può variare fra 0% e 10% della sommatoria dei costi sostenuti e quindi, nel caso di specie, si assume un valore pari a **5% di (Vtr+Kc+St+Of)**.
- **r_t : saggio di capitalizzazione dell'investimento sostenuto**

Come già accennato, in assenza di prezzi di compravendita di beni analoghi, la stima del valore di mercato di un immobile urbano può avvenire mediante la determinazione del valore di trasformazione. In tale occorrenza, la scelta del saggio di capitalizzazione più appropriato è generalmente effettuata con procedimento analogico. Quest'ultimo ha di solito come dato di ragguglio un saggio di rendimento assunto da investimenti analoghi a quello in oggetto. L'analogia riguarda specificamente il rischio e la durata dell'investimento. Il saggio così definito va poi corretto, in aumento o in diminuzione, per tener conto sia della differente rischiosità tra gli investimenti considerati sia della diversa funzione svolta dal saggio di rendimento e dal saggio di capitalizzazione.

Nel caso di specie si ritiene congruo un saggio di sconto pari a **4%**.

Si ripropone la formulazione per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile, attribuibile dopo una trasformazione urbanistico-edilizia, che verrà applicata nelle tabelle seguenti per i due distinti immobili presi in esame:

$$V_t = (V_{mt} - \sum K_t) / (1+r_t)^n$$

in cui, come detto:

- V_{mt} valore di mercato dopo la trasformazione
- V_t valore di trasformazione (nel caso di specie valore di acquisizione)
- $\sum K_t$ sommatoria dei costi da sostenere per operare la trasformazione (Kc+Cc+St+Of+Sg+Pr)
- r_t saggio di capitalizzazione dell'investimento sostenuto
- n numero di anni necessario all'attuazione della trasformazione

Si ottiene:

		PADIGLIONE 3 RESIDENZA SANITARIA	
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	3.681
Valore di trasformazione	Vtr	€/mq	1.350,20
Durata intervento	n	anni	3
Saggio di sconto	r	%	4%
Costi di trasformazione	Ktr		
costi di costruzione	Kc	€/mq	1.500,00
contributo di costruzione	Cc	€/mq	60,00
spese tecniche	St	8% (Kc+Cc)	8% 124,80
oneri finanziari	Of	4% (Kc+Cc+St)	4% 67,39
spese generali	Sg	15% (Kc)	15% 225,00
profitto d'impresa	Pr	5% (Vtr+Kc+St+Of)	5% 152,12
Valore di Mercato dopo la trasformazione	Vmp	€/mq	3.648,10
VALORE DI MERCATO RESIDENZA SANITARIA		€	13.428.667
<i>(valore arrotondato)</i>		€	13.500.000

		PADIGLIONI 12-13 STUDENTATO	
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	4.372
Valore di trasformazione	Vtr	€/mq	1.387,40
Durata intervento	n	anni	3
Saggio di sconto	r	%	4%
Costi di trasformazione	Ktr		
costi di costruzione	Kc	€/mq	1.400,00
contributo di costruzione	Cc	€/mq	60,00
spese tecniche	St	8% (Kc+Cc)	8% 116,80
oneri finanziari	Of	4% (Kc+Cc+St)	4% 63,07
spese generali	Sg	12% (Kc)	12% 210,00
profitto d'impresa	Pr	5% (Vtr+Kc+St+Of)	5% 148,36
Valore di Mercato dopo la trasformazione	Vmp	€/mq	3.558,87
VALORE DI MERCATO STUDENTATO		€	15.559.388
<i>(valore arrotondato)</i>		€	15.600.000

7. VALUTAZIONE IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA

Fermo restando che, nella maggior parte dei casi, lo scopo della stima non è sufficiente a definire criterio e procedimento di stima, per poter operare tale scelta occorre procedere all'analisi dei rapporti economico - giuridici intercorrenti fra persone, cose e fatti implicati nel giudizio di stima, e tenere conto della conoscenza dei dati elementari.

Nel caso in esame, in relazione alla destinazione d'uso prevista dalla Variante in predicato, risulta conveniente ricorrere ai diversi criteri e procedimenti già individuati a scopo di reciproco controllo.

I criteri di stima che verranno presi in considerazione sono i seguenti:

- **STIMA SINTETICO-COMPARATIVA:** COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO
- **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:** ANALISI DEI FLUSSI ECONOMICO-FINANZIARI
- **STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE:** ANALISI DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Nel caso di immobili a destinazione residenziale il criterio comparativo con i prezzi di mercato fornisce le indicazioni più attendibili del probabile valore immobiliare del bene in esame in quanto è basato su dati elementari facilmente reperibili e chiaramente individuabili quali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato.

Gli altri criteri prevedono la determinazione del valore di mercato secondo metodiche derivate, ovvero assumendo che tale valore sia la risultante di con procedimenti analitici ma, al tempo stesso, indiretti, basati sul principio economico secondo il quale in un mercato concorrenziale i beni immobiliari produttivi di reddito valgono per quanto rendono o per quanto è costato realizzarli.

In base a quanto esposto appare ovvio che il criterio di stima basato sulla comparazione diretta dei prezzi di mercato sia quello maggiormente significativo ed attendibile, soprattutto nei confronti del mercato immobiliare della residenza. Gli altri criteri verranno pertanto adottati quali strumenti di controllo e di verifica dell'attendibilità del primo criterio indicato.

7.1.RESIDENZA : STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Per affrontare la stima immobiliare di un immobile o unità abitativa uso civile, occorre far presente alcuni concetti in merito al mercato edilizio in generale, alla domanda e all'offerta di abitazioni. La difficoltà maggiore per procedere ad una corretta valutazione immobiliare è conoscere i valori immobiliari di riferimento (i c.d. "mercuriali"). Erroneamente si pensa che il valore di mercato di un immobile sia quello pubblicato sui giornali che pubblicizzano immobili.

I vari cicli immobiliari che si succedono nel tempo dimostrano che tra il prezzo di richiesta e il prezzo di realizzo ci può essere un'oscillazione che varia in maniera discontinua secondo il momento di mercato. Ciò è dovuto dalle differenti necessità di vendita e acquisto dei rispettivi soggetti coinvolti, che costituiscono quei fattori esogeni i quali possono alterare le condizioni della singola transazione immobiliare ma non corrispondono però alla realtà del mercato.

Per evitare l'influsso che i fattori esogeni possono indurre sui prezzi di mercato, è necessario fare riferimento ad indagini di mercato di ampio respiro che consentano di determinare i vari valori mercuriali su base meramente statistica, basata sul campione più ampio possibile e su fonti diversificate, sia pubbliche che private.

Il primo valore di riferimento (mercuriale), e anche il più attendibile, lo fornisce l'Agenzia del Territorio per mezzo del suo organismo interno O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i cui obiettivi sono:

- la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni immobiliari e delle locazioni;
- la valorizzazione delle banche dati disponibili nell'amministrazione ai fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

La rilevazione dei dati avviene attraverso l'indagine del mercato immobiliare (fonti: stime ufficio del territorio, atti di compravendita, riviste di settore, agenzie immobiliari, informazioni dirette, aste immobiliari, banche, assicurazioni, imprese di costruzioni) e si basa su un campione sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite che, opportunamente elaborato, restituisce un intervallo di valori (min-max) significativo relativamente a una tipologia edilizia in una zona omogenea di un comune

È quindi fondamentale riconoscere la zona omogenea di appartenenza attraverso la classificazione fatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori di mercato di riferimento. La zona omogenea rappresenta la porzione di fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nel caso di specie si ha:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Comune: ANCONA (AN)

Anno : 2010 - semestre : 2°

Fascia/zona: **Centrale/VIALE DELLA VITTORIA, RIONE ADRIATICO, BORGO RODI**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **4**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq*mese)		Sup. (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.950	2.600	L	7,0	9,0	N
Abitazioni tipo economico	NORMALE	1.550	2.300	L	6,6	9,3	N
Abitazioni signorili	NORMALE	2.100	2.650	L	11,7	15,1	N
Box	NORMALE	980	1.300	L	7,7	9,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	590	780	L	7,1	9,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Nel caso in esame, con riferimento sia alle ABITAZIONI NORMALI (cat. A2) sia alle ABITAZIONI SIGNORILI (cat. A7), e tenendo conto che gli immobili ristrutturati, parificati alla nuova edificazione, sono mediamente valutati tra il 10% ed il 15% in più del massimo valore disponibile sul mercato ordinario, si assume:

VALORE DI MERCATO MEDIO DI ZONA : 2.900 €/mq

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI ZONA : 16,5 €/mq*mese

Occorre precisare però che ogni immobile, sebbene simile ad altri, risulta essere solamente uguale a se stesso. È necessario quindi conoscere in primis le caratteristiche che influenzano il valore di un immobile, e successivamente applicare degli appositi coefficienti ai valori medi di mercato in modo da adattarli alla specificità dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche di un immobile possono essere suddivise in:

- caratteristiche di localizzazione;
- caratteristiche di posizione;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici ecc.) facilmente raggiungibili;
- qualificazione dell'ambiente esterno;
- idoneità insediativa;
- previsioni di miglioramenti o peggioramenti ambientali;
- livello di inquinamento ambientale;
- presenza di verde pubblico o privato;
- disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa; in particolare si possono distinguere:

- esposizione prevalente dell'immobile rispetto al centro urbano;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- quota rispetto al piano stradale.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Rappresentano il grado di finitura dell'immobile e vengono così suddivise:

- età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti a ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione, nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità ecc.;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali sia privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni ecc.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso in base agli aspetti giuridici ed economici in cui il bene si trova o potrebbe trovarsi in futuro ed in particolare:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti ecc.;
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.
- oppure in base alla classificazione ampliata del Genio Civile, che suddivide gli immobili in base alla superficie dell'unità immobiliare.

Le singole caratteristiche (di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive), nei confronti delle quali è necessario esprimere un giudizio di merito, sono comuni a entrambi i metodi di stima, ma presentano delle differenze sui valori numerici da attribuire ad ogni caratteristica; infatti i rispettivi coefficienti sono espressi in valori percentuali e verranno applicati in maniera diversa secondo il metodo di stima preso in considerazione, ovvero:

- stima per comparazione indiretta : i singoli coefficienti vanno ad incidere sul saggio di capitalizzazione medio (**r**);
- stima per comparazione diretta : i singoli coefficienti vanno ad incidere sul valore di mercato medio tramite un coefficiente di omogeneizzazione (**K**).

Di seguito vengono riportate le tabelle relative alle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di stima, nell'ipotesi di trasformazione già avvenuta.

PADIGLIONE 3 : CARATTERISTICHE**CARATTERISTICHE di LOCALIZZAZIONE**

Classe centro urbano di riferimento	Centro urbano di medie dimensioni
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	Oltre i 100 metri
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	Fermata entro 100 metri
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	
Scuole dell'obbligo	SI
Istituti superiori	NO
Facoltà universitarie	SI
Uffici postali	SI
Impianti sportivi	SI
Strutture sanitarie	SI
Luoghi di culto	SI
Supermercati	SI
Grandi magazzini	SI
Centri commerciali	NO
Mercato civico	SI
Locali di spettacolo	SI
Parcheggi pubblici	SI
Qualificazione dell'ambiente esterno.	Buono
Idoneità insediativa.	Buono
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Buono
Livello di inquinamento ambientale.	Buono
Presenza di verde pubblico o privato.	Buono
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	Ottimo

CARATTERISTICHE di POSIZIONE

Caratteristiche di panoramicità	Sufficiente
Caratteristiche di prospicienza	Buono
Caratteristiche di luminosità	Sufficiente
Quota rispetto al piano stradale	Piano intermedio
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti (somma superfici accessorie minore o uguale al 30% sup. commerciale)	Sufficiente

CARATTERISTICHE di TIPOLOGIA

Grado di rifinitura interna	Ottimo
Grado di rifinitura esterno	Ottimo
Livello tecnologico degli impianti	Ottimo
Stato di conservazione interno	Ottimo
Stato di conservazione esterno	Ottimo
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)	Ristrutturato 2010

CARATTERISTICHE di PRODUZIONE

Superficie media delle unità immobiliari	da 81 a 120 mq
--	----------------

SOMMATORIA CARATTERISTICHE	0,99%
SAGGIO MEDIO CAPITALIZZAZIONE (r)	2,51%
COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE (k)	1,28

PADIGLIONI 12-13 : CARATTERISTICHE**CARATTERISTICHE di LOCALIZZAZIONE**

Classe centro urbano di riferimento	Centro urbano di medie dimensioni
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.	Oltre i 100 metri
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	Fermata entro 100 metri
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	
Scuole dell'obbligo	SI
Istituti superiori	NO
Facoltà universitarie	SI
Uffici postali	SI
Impianti sportivi	SI
Strutture sanitarie	SI
Luoghi di culto	SI
Supermercati	SI
Grandi magazzini	SI
Centri commerciali	NO
Mercato civico	SI
Locali di spettacolo	SI
Parcheggi pubblici	SI
Qualificazione dell'ambiente esterno.	Ottimo
Idoneità insediativa.	Ottimo
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	Buono
Livello di inquinamento ambientale.	Ottimo
Presenza di verde pubblico o privato.	Ottimo
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	Ottimo

CARATTERISTICHE di POSIZIONE

Caratteristiche di panoramicità	Ottimo
Caratteristiche di prospicienza	Buono
Caratteristiche di luminosità	Ottimo
Quota rispetto al piano stradale	Piano intermedio
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti (somma superfici accessorie minore o uguale al 30% sup. commerciale)	Sufficiente

CARATTERISTICHE di TIPOLOGIA

Grado di rifinitura interna	Ottimo
Grado di rifinitura esterno	Ottimo
Livello tecnologico degli impianti	Ottimo
Stato di conservazione interno	Ottimo
Stato di conservazione esterno	Ottimo
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)	Ristrutturato 2010

CARATTERISTICHE di PRODUZIONE

Superficie media delle unità immobiliari	da 81 a 100 mq
--	----------------

SOMMATORIA CARATTERISTICHE**1,42%****SAGGIO MEDIO CAPITALIZZAZIONE (r)****2,08%****COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE (k)****1,41**

Si procede a questo punto a ragguagliare il valore di mercato medio (Vm), calcolato precedentemente sulla base delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

			PADIGLIONE 3 RESIDENZA	PADIGLIONI 12-13 RESIDENZA
valore medio di zona O.M.I.	Vm	€/mq	2.900	2.900
coefficiente globale di differenziazione	K		1,28	1,41
valore di mercato medio ragguagliato	Vmr	€/mq	3.712	4.089
Superficie Utile Lorda	S.U.L.	mq	3.681	4.372
VALORE DI MERCATO			€ 13.663.872	17.877.108
<i>(valori arrotondati)</i>			€ 13.700.000	17.900.000

7.2. RESIDENZA : STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il presente procedimento, di tipo meramente analitico, si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione" ed basato sull'ipotesi che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Il procedimento denominato "capitalizzazione dei redditi netti" è organizzato come segue:

- » stima del reddito lordo ordinario;
- » stima delle spese da detrarre dal reddito lordo per definire il reddito netto;
- » stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario;
- » modifica, in aggiunta o in detrazione, del saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile;
- » formulazione della valutazione con la capitalizzazione del reddito.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi che si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario secondo il seguente schema:

- » REDDITO LORDO - Costi operativi/manutenzione = RICA VO OPERATIVO LORDO
- » RICA VO OPERATIVO LORDO - Ammortamenti = REDDITO OPERATIVO
- » REDDITO OPERATIVO - Oneri finanziari = REDDITO ANTE IMPOSTE
- » REDDITO ANTE IMPOSTE - Imposte sul reddito lordo = REDDITO NETTO

Al fine di calcolare le spese per la formazione del reddito netto, poiché difficilmente si riesce a calcolarle in maniera analitica prima della trasformazione edilizia prevista, è possibile fare riferimento alle diverse tabelle presenti nei testi di estimo e, in particolare, la tabella proposta dall'Orefice¹ che indica quali sono e come incidono sul reddito lordo.

¹ "Estimo - Estimo civile vol.2" di Marcello Orefice - ed. UTET

tipologia di spesa	incidenza sul reddito
spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,0 – 6,0%
spese per servizi e amministrazione	2,0 – 4,0%
spese per assicurazioni	1,0 - 2,5%
alee per sfitti e inesigibilità	0,0 – 2,0%
aliquote di ammortamento	0,5 – 5,0%
aliquote per imposte e tasse	10,0 – 30,0%

Il reddito lordo (RI) di un immobile è dato dal rapporto tra il valore medio di locazione (Vm), i mesi dell'anno e la superficie netta calpestabile dell'immobile (Sn): $RI = Vm * 12 * Su$.

Nel caso in esame si hanno i seguenti valori:

		PADIGLIONE 3 RESIDENZA	
Superficie Utile Netta (85% S.U.L.)	mq		3.129
Canone di locazione medio (O.M.I.)	€/mq*mese		16,5
Reddito lordo annuo da locazione ordinaria	€		619.513
Reddito imponibile per imposte	€		526.586
Spese di gestione			
spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,0%	€	18.585
spese per servizi e amministrazione	3,0%	€	18.585
spese per assicurazione responsabilità civile ed incendio	2,0%	€	12.390
alee per sfitti , inesigibilità, insolubilità e ritardo esazione	2,0%	€	12.390
aliquote di ammortamento	4,0%	€	24.780
imposte sul reddito (IRPEF)		€	219.602
Reddito netto annuo da locazione ordinaria		€	313.180
Saggio di capitalizzazione (vedi caratteristiche immobile)			2,51%
VALORE DI MERCATO		€	12.477.302
<i>(valore arrotondato)</i>		€	12.500.000

		PADIGLIONI 12-13 RESIDENZA	
Superficie Utile Netta (85% S.U.L.)	mq		3.716
Canone di locazione medio (O.M.I.)	€/mq*mese		16,5
Reddito lordo annuo da locazione ordinaria	€		735.808
Reddito imponibile per imposte	€		625.437
Spese di gestione			
spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,0%	€	22.074
spese per servizi e amministrazione	3,0%	€	22.074
spese per assicurazione responsabilità civile ed incendio	2,0%	€	14.716
alee per sfitti , inesigibilità, insolubilità e ritardo esazione	2,0%	€	14.716
aliquote di ammortamento	4,0%	€	29.432
imposte sul reddito (IRPEF)		€	262.108
Reddito netto annuo da locazione ordinaria		€	370.686
Saggio di capitalizzazione (vedi caratteristiche immobile)			2,08%
VALORE DI MERCATO		€	17.821.468
<i>(valore arrotondato)</i>		€	17.900.000

7.3. RESIDENZA : STIMA A COSTO DI TRASFORMAZIONE

Come già detto, il presente procedimento di stima viene applicato quando è possibile determinare i costi di trasformazione del bene in oggetto, ricavando il più probabile valore di mercato dalla sommatoria dei costi di acquisizione, dei costi di trasformazione e di quelli di immobilizzazione del capitale necessario.

A differenza dei casi già analizzati nel paragrafo "6.2 : DETERMINAZIONE COSTI DI TRASFORMAZIONE", relativamente alle destinazioni d'uso originali previste dal Piano di Recupero, e con riferimento alla destinazione d'uso residenziale prevista dalla variante in predicato, si evidenzia un diverso valore del costo di ristrutturazione. Anche in questo caso, in ragione dell'esistenza di un vincolo di tutela dell'interesse storico-architettonico nonché della complessità e difficoltà delle lavorazioni edili previste, si è proceduto ad un'analisi diretta dei costi delle opere edili previste come di seguito indicato:

COSTI DI COSTRUZIONE	RESIDENZA		
DEMOLIZIONI E SCAVI	€/mq	150	9%
STRUTTURE	€/mq	400	25%
OPERE EDILI (murature+finiture)	€/mq	500	31%
IMPIANTI TECNOLOGICI	€/mq	350	22%
INFISSI e ACCESSORI	€/mq	200	13%
TOTALE	€/mq	1.600	

I costi suddetti risultano altresì in linea con quelli già sostenuti dal promotore nell'esecuzione dei lavori di risanamento del padiglione 8, verificati mediante una puntuale contabilità tecnico-economica e con quelli indicati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

Pertanto la stima del più probabile Valore di Mercato sulla base del costo di trasformazione vale:

		PADIGLIONE 3 RESIDENZA		
Superficie Utile Lorda	SUL	mq		3.681
Valore di trasformazione	Vtr	€/mq		1.350,20
Durata intervento	n	anni		3
Saggio di sconto	r	%		4%
Costi di trasformazione	Ktr			
costi di costruzione	Kc	€/mq		1.600,00
contributo di costruzione	Cc	€/mq		60,00
spese tecniche	St	8% (Kc+Cc)	8%	132,80
oneri finanziari	Of	4% (Kc+Cc+St)	4%	71,71
spese generali	Sg	15% (Kc)	12%	192,00
profitto d'impresa	Pr	15% (Vtr+Kc+St+Of)	15%	473,21
Valore di Mercato dopo la trasformazione	Vmp	€/mq		4.096,51
VALORE DI MERCATO		€		14.902.565
(valore arrotondato)		€		15.000.000

		PADIGLIONI 12-13 RESIDENZA	
Superficie Utile Lorda	SUL	mq	4.372
Valore di trasformazione	Vtr	€/mq	1.387,40
Durata intervento	n	anni	3
Saggio di sconto	r	%	4%
Costi di trasformazione	Ktr		
costi di costruzione	Kc	€/mq	1.600,00
contributo di costruzione	Cc	€/mq	60,00
spese tecniche	St	8% (Kc+Cc)	8% 132,80
oneri finanziari	Of	4% (Kc+Cc+St)	4% 71,71
spese generali	Sg	15% (Kc)	15% 192,00
profitto d'impresa	Pr	15% (Vtr+Kc+St+Of)	15% 478,79
Valore di Mercato dopo la trasformazione	Vmp	€/mq	4.095,94
VALORE DI MERCATO		€	17.907.428
(valore arrotondato)		€	18.000.000

8. RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

Si procede al riepilogo dei valori di mercato calcolati in base alle diverse destinazioni d'uso previste e secondo i vari criteri di stima adottati.

PADIGLIONE 3		
<i>destinazione d'uso</i>	<i>criterio di stima</i>	<i>valore calcolato</i>
Attrezzature socio-sanitarie (R.S.A.)	costo di trasformazione	€ 13.428.667
Residenza privata	sintetico-comparativa	€ 13.663.872
	capitalizzazione reddito	€ 12.477.303
	costo di trasformazione	€ 15.079.254
	media	€ 13.740.143
differenza di valore di mercato		€ 311.476
PADIGLIONI 12-13		
Abitazioni collettive (STUDENTATO)	costo di trasformazione	€ 15.559.388
Residenza privata	sintetico-comparativa	€ 17.877.108
	capitalizzazione reddito	€ 17.821.468
	costo di trasformazione	€ 18.117.284
	media	€ 17.938.620
differenza di valore di mercato		€ 2.379.232

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che la differenza fra i più probabili valori di mercato derivante dalla variazione di destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima possa fissarsi, arrotondato per eccesso, in: **€ 2.700.000 (duemilionesettecentomila/00)**.

9. VALUTAZIONE POSTO AUTO COPERTO (PARCHEGGIO INTERRATO)

Oggetto del presente procedimento è quello di determinare il costo di produzione, determinato il più probabile valore di mercato, di posti auto coperti posti al livello -3 all'interno del parcheggio interrato da realizzare nell'ambito G1.

Tali posti auto vengono realizzati in sostituzione dei parcheggi a raso previsti quali standard nel PdR originale e, più specificatamente, comprendono i parcheggi di tipo P1 (parcheggi di urbanizzazione primaria) che sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo. Oltre a questi vengono anche previsti i parcheggi di tipo P3 (parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato) relativi agli edifici 10 e 11, presenti nell'ambito D, che verranno ceduti all'Amministrazione Comunale.

Una volta determinato il valore di mercato, mediante l'analisi dei costi di trasformazione, è possibile ricavare il costo di trasformazione del bene in oggetto, detraendo dal più probabile valore di mercato la sommatoria dei costi di acquisizione e di quelli di immobilizzazione del capitale necessario.

9.1.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche specifiche del parcheggio in esame, della sua posizione marginale alla zona di riferimento, della connotazione strategica che ne consente un utilizzo quale parcheggio di corona del centro storico e dell'area commerciale della Spina dei Corsi, nonché della possibilità di essere utilizzato anche come parcheggio pertinenziale di zone residenziali con concentrazione di posti auto coperti estremamente bassa, i valori mercuriali di riferimento, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, non possono essere riferiti alla sola zona omogenea O.M.I. di riferimento ma vanno valutati anche in relazione alle zone immediatamente circostanti con le quali il parcheggio potrebbe avrebbe legami di forte connotazione.

Nel caso di specie l'Agenzia del territorio fornisce i seguenti dati mercuriali per le varie zone:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Anno : 2010 - semestre : 2°

Fascia: **CENTRALE**

Tipologia: **POSTI AUTO COPERTI**

Destinazione: **Residenziale**

zona	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq*mese)		Sup. (L/N)
	min	max		min	max	
B1 - VIALE /ADRIATICO	590	780	L	7,1	9,2	N
B2 - GUASCO / CARDETO	530	750	L	4,5	6,4	N
B6 - SPINA DEI CORSI	630	890	L	6,8	9,5	N
valori medi	585	810	L	6,1	8,4	N

Per la tipologia presa in esame va precisato che, in un mercato immobiliare in fase recessiva con prezzi mediamente in calo di circa il 20% negli ultimi due anni, il valore dei posti auto e dei box non sembra risentire della crisi del mercato, stante la continua richiesta e l'insufficienza dell'offerta, e quindi non appare improprio ipotizzare che il prezzo medio di mercato dei posti auto sia destinato a continuare a crescere. In aggiunta va considerato che gli immobili di nuova edificazione, sono

mediamente valutati tra il 10% ed il 20% in più del valore disponibile sul mercato ordinario (si assume un incremento del 15%).

Pertanto si assume:

VALORE DI MERCATO: 930 €/mq

Occorre precisare che ogni immobile, sebbene simile ad altri, risulta essere solamente uguale a se stesso. Sarebbe pertanto necessario conoscere in primis le caratteristiche (di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive) che influenzano il valore di un immobile, e successivamente applicare degli appositi coefficienti ai valori medi di mercato in modo da adattarli alla specificità dell'immobile oggetto di stima.

Secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio nel caso di posti auto queste caratteristiche sono sempre parificate alle condizioni ordinarie del mercato, quale sia la zona omogenea di riferimento.

Pertanto non verranno prese in considerazione e non verranno utilizzati coefficienti correttivi.

9.2.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRODUZIONE

Come già detto il più probabile valore di mercato di un immobile con destinazione ordinaria (residenziale) può essere determinato mediante la sommatoria dei costi di acquisizione, dei costi di trasformazione e di quelli di immobilizzazione del capitale necessario.

Ne consegue che il costo di trasformazione è dato dalla differenza fra il valore di mercato e la somma dei costi di acquisizione e di quelli di immobilizzazione del capitale. Nel caso in esame i costi di acquisizione non devono essere presi in considerazione in quanto il soggetto promotore del PdR ha acquisito mediante asta pubblica l'intero complesso immobiliare ed i volumi esistenti all'interno dell'ambito G1, in cui viene realizzato il parcheggio interrato, una volta demoliti verranno recuperati nelle nuove edificazioni previste nell'ambito E. Pertanto, ai fini della determinazione del costo di trasformazione del parcheggio, il valore residuale dell'area non deve essere computato in quanto su tale sedime devono essere realizzati altri servizi pubblici (piazza) e privati (parcheggio livelli -2 e-1).

Come già riportato nelle valutazioni precedenti i costi di trasformazione (costi di costruzione, contributo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, spese generali e profitto d'impresa) incidono sul valore dell'immobile dopo la trasformazione per circa il 40%; va però considerato che l'effettiva incidenza nel caso di un parcheggio interrato destinato a standard non deve tener conto di alcuni fattori quali la riduzione del contributo di costruzione, la mancata immobilizzazione del capitale, la relativa velocità di esecuzione, etc., e che pertanto le quote che vanno considerate sono quelle relative alle spese tecniche e generali ed all'utile di impresa, quantificabili nel 30% del valore del bene dopo la trasformazione.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che per il piano si parcheggi in esame si ha:

VALORE DI MERCATO:	930 €/mq
COSTO DI TRASFORMAZIONE :	650 €/mq

10. VALUTAZIONE CONTRIBUTO TRASFORMAZIONE N.T.A. art. 29.bis

Secondo il dettato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale vigente, art. 29.bis, è possibile procedere alla riconversione, mediante apposito Piano di Recupero, dei contenitori urbani dismessi, presenti all'interno delle zone per servizi urbani e territoriali (art. 29) e ricadenti nelle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/'78.

Per attivare il programma di riconversione secondo la disciplina del succitato articolo è obbligo per il soggetto attuatore privato, in sede di convenzionamento, di assumere un onere economico aggiuntivo a vantaggio dell'Amministrazione Comunale, conseguente la valorizzazione immobiliare delle aree e degli edifici interessati dalle singole proposte.

Tale valorizzazione viene monetizzata mediante la corresponsione di un contributo, aggiuntivo agli oneri di concessione di cui all'art. 16 comma 2 e 3 del D.P.R. n° 380/2001, calcolato moltiplicando il contributo unitario per il volume dell'immobile esistente al quale si applica la trasformazione. Il contributo unitario è determinato impiegando i costi unitari medi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che costituiscono gli standard ed il costo medio di acquisizione delle aree, applicati agli abitanti teorici insediabili per effetto della trasformazione dell'uso.

Il contributo unitario, aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, è stato stabilito, mediante D.G.C. n. 228 del 21.06.2011, in **78,72 €/mc** di volume lordo da trasformare.

Applicando questo criterio di valutazione al caso in oggetto, ipotizzando che i due padiglioni in esame possano essere assoggettati al dettato dell'art. 29.bis, è possibile definire l'eventuale contributo di trasformazione a vantaggio dell'Amministrazione Comunale come segue:

contributo unitario ex art. 29.bis al 30.06.2009				77,33	€/mc
rivalutazione I.S.T.A.T. (indice F.O.I.)				1,8%	
contributo unitario ex art. 29.bis al 30.06.2011				78,72	€/mc
padiglione 3					
S.U.L.	3.681	mq	volume lordo	13.901	mc
contributo di valorizzazione calcolato				1.094.287	€
padiglioni 12-13					
S.U.L.	4.372	mq	volume lordo	19.931	mc
contributo di valorizzazione calcolato				1.568.968	€
contributo di valorizzazione complessivo ex art. 29.bis				2.663.255	€

Da quanto esposto risulta evidente come la differenza fra i più probabili valori di mercato derivante dalla variazione di destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima sia pienamente allineata all'importo del contributo di valorizzazione per gli immobili dismessi e in disuso di cui all'art. 29.bis.

11. NOTE CONCLUSIVE

Tutte le analisi svolte nella presente relazione atte a determinare i più probabili valori di mercato di due immobili, facenti parte del complesso immobiliare oggetto di Piano di Recupero "APC2 - area ex Ospedale Umberto I, secondo le diverse destinazioni d'uso previste, sono state effettuate esclusivamente sulla base delle fonti dati disponibili all'atto della redazione della presente stima.

Informazioni più dettagliate, soprattutto per quanto attiene alle destinazioni d'uso pubblico-sociali (attrezzature socio-sanitarie ed abitazioni collettive) avrebbero consentito analisi più approfondite, ampliando il ventaglio dei criteri di stima utilizzabili, soprattutto in un caso come quello presente in cui non esiste un mercato di riferimento in cui siano registrate le variazioni dei valori immobiliari unitari di beni analoghi o assimilabili agli immobili oggetto di stima, soprattutto in un contesto estremamente specifico come quello delineato dal Piano di Recupero.

Altra considerazione da sottolineare deriva direttamente dal fatto che gli immobili suddetti sono oggetto di tutela dell'interesse storico-architettonico, come del resto quasi tutti gli altri presenti nel complesso dell'ex Ospedale, ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", il che comporta tutta una serie di problematiche legate alla trasformazione edilizia ed al rispetto delle normative vigenti, gravanti ovviamente sui costi di trasformazione.

Un'ultima annotazione riguarda il mercato immobiliare.

Anche nella nostra città il settore immobiliare non sembra riuscire a riprendersi dalla crisi; infatti nel 2011 si sta assistendo ad un ulteriore e consistente calo, rispetto a quanto avvenuto nell'anno precedente. Tale peggioramento del mercato è dimostrato dal notevole calo di transazioni e dall'abbassamento dei prezzi medi, con conseguente allungamento, fino ad oltre un anno, del tempo medio di vendita degli immobili residenziali.

Un ulteriore segnale della stagnazione in corso è il calo evidente della domanda per l'acquisto di immobili residenziali, con un calo delle famiglie che fanno richiesta per finanziamenti immobiliari, e soprattutto un calo della percentuale del valore dell'immobile che viene finanziata, che ora si attesta nella maggior parte dei casi non oltre il 60%².

Da tutto ciò si manifesta un quadro di riferimento con indicatori decisamente recessivi che non consentono, almeno nel breve periodo, di ipotizzare miglioramenti significativi nelle quotazioni immobiliari del settore residenziale.

--

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

Ancona, lì 3 agosto 2011

Il tecnico incaricato
ing. Riccardo Raccosta

² fonte Rapporto Annuale 2011 - NOMISMA