COMUNE DI ANCONA

DIREZIONE
LAVORI - PATRIMONIO -GARE e APPALTI

PIANO ALIENAZIONI e VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI biennio 2017-2019 (Del. C.C. n. 123/2016)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI AREA EDIFICABILE SITA ALL'INTERNO DELLA ZONA DIREZIONALE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) BARACCOLA

LOTTO D1/1

R.U.P. ing. ERMANNO FRONTALONI
Direzione Lavori - Patrimonio - Gare e Appalti

Tecnico: ing. RICCARDO RACCOSTA
Direzione Lavori - Patrimonio - Gare e Appalti

data: febbraio 2017

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI AREA EDIFICABILE SITA ALL'INTERNO DELLA ZONA DIREZIONALE NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) BARACCOLA – LOTTO D1/1

1. PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto ing. Riccardo Raccosta in qualità di dipendente tecnico dell'Amministrazione del Comune di Ancona presso la Direzione Patrimonio Comunale, Espropri, Riqualificazione e Arredo Urbano, Edilizia Storico-Monumentale, Sport.

Finalità dell'Amministrazione è quella di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, per la successiva alienazione.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DI ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un'area edificabile, sup. 5.668 m^2, localizzata nel Comune di Ancona, in località Baraccola, all'interno del perimetro del c.d. Centro Direzionale, e risulta ricompresa fra il parcheggio del Comando Nucleo Polizia Tributaria Ancona della Guardia di Finanza, la bretella sud di raccordo della S.S.16 e via Sandro Totti, il tutto come meglio identificato negli elaborati grafici allegati.

Dal punto di vista urbanistico il lotto, identificato come D1/1, fa parte delle "Zone Terziarie e Direzionali" normate dall'art. 8 della VARIANTE PLANOVOLUMETRICA AREA DIREZIONALE nel PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) BARACCOLA, approvata giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 24.06.2002, e catastalmente è distinto al fg. 117 partt. 898-899.

Il sedime oggetto di stima è collocato all'interno di un ambito a vocazione esclusivamente terziaria e, pur essendo interamente urbanizzato, risulta essere l'unico lotto non ancora edificato dell'intera zona.

Dal punto di vista strettamente ambientale, va rilevato come l'asse viario rappresentato dalla S.S.16 e dall'Asse Nord-Sud, che si intersecano proprio in prossimità dell'area in oggetto, comprometta lo stesso in considerazione della sostenuta percorrenza viabilistica gravante sugli assi citati. Nonostante ciò (anzi, forse paradossalmente proprio per tale motivo) le aree prospicienti le sopracitate arterie stradali caratterizzate da una certa potenzialità edificatoria assumono un "pregio" di mercato di un certo rilievo, purché l'edificabilità si riconduca a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona in questione, improntata alla "mobilità", al commercio, ad insediamenti monofunzionali di tipo terziario ed, infine, ad attività artigianali-produttive.

La zona inoltre presenta ottimi collegamenti viari verso il centro del Capoluogo del Comune, verso l'hinterland sovracomunale e la rete autostradale A14 .

3. CONSISTENZA e DESTINAZIONE D'USO

Come detto l'area in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio n. 117 particella n. 898 e la sua consistenza è pari a 5.668 m2 (sup. fondiaria); l'area, essendo all'interno di un Piano Particolareggiato in via di completamento, risulta completamente urbanizzata ed interamente edificabile per utilizzi terziari e direzionali con indice di utilizzazione fondiaria Uf = 1,00 m2/m2 il che consente la realizzazione di una superficie utile lorda (S.U.L.) pari a 5.668 m2.

Nello specifico sono ammessi i seguenti usi:

- U1/4 Abitazioni Misto Residenziale–Terziario;
- U4/3 Commercio all'ingrosso
- U4/4 Pubblici esercizi e attrezzature per l'intrattenimento
- U4/6 Attrezzature fieristiche
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi direzionali e terziari
- U4/9 Sedi istituzionali/amministrative
- U4/25 Parcheggi attrezzati
- U5/1 Attrezzature ricettive per Uso alberghiero

Il lotto in oggetto, identificato come lotto D1/1 del P.I.P. zone produttive Baraccola appartiene al Patrimonio Disponibile del Comune di Ancona ed è stato inserito nel PIANO ALIENAZIONI e VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI biennio 2017-2019, approvato giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 07.12.2016.

4. CRITERI ESTIMATIVI GENERALI

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere (area nuda) quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio (area costruita). A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Nel caso di specie si rende pertanto consigliabile utilizzare il procedimento del "Valore di Trasformazione": tale procedimento consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari , ecc.).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari come nel caso di specie.

Sulla base di detta ipotesi e sulla scorta di quanto determinato al punto 6) della Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 07.12.2016 in cui si da atto che il Responsabile del Procedimento, relativo alle alienazioni, ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/1990, è il Dirigente della Direzione Patrimonio Comunale, al quale è conferito ampio mandato per meglio precisare o definire i beni con più esatti confini, dati catastali, planimetrie, per aggiornare se necessario i valori di stima e compiere quanto altro risulti utile per il buon esito del procedimento, nonché provvedere alla stipula degli atti di compravendita, di seguito viene riportata la valutazione dei beni in questione alla data attuale secondo la metodica estimale del "Valore di Trasformazione", considerando una destinazione mista commerciale-direzionale, che dal punto di vista dell'appetibilità commerciale si ritiene essere quella più potenzialmente remunerativa.

5. STIMA

Si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato facendo ricorso al procedimento del "Valore di Trasformazione" (**Vt**), il quale, a sua volta, si riconduce alla seguente espressione:

$$Vt = \frac{Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)}{(1+r)^n}$$

in cui:

- **Vt** valore di trasformazione dell'area;
- **Vm** ricavi del soggetto attuatore dell'operazione immobiliare;
- **Kc** costi tecnici ordinari di costruzione;
- **Oc** costi accessori per prestazioni professionali
- **Op** costi per oneri concessori
- **Of** oneri finanziari dell'operazione;
- **P** profitto del soggetto attuatore;
- **r** saggio di sconto per determinazione del fattore di anticipazione
- **n** durata dell'operazione immobiliare in anni

Nel caso di specie si ritiene congruo assumere i seguenti valori:

- **Vm ricavi del soggetto attuatore dell'operazione immobiliare:**
  Il valore di mercato complessivo di fabbricati edificabili con destinazione mista commerciale/direzionale, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate aumentate del 20% per tenere conto della differenza fra valori al nuovo e valori in ordinarie condizioni di vetustà e manutenzione, è calcolato sulla scorta dei valori unitari moltiplicati per la superficie utile realizzabile,

aumentata del 10% per tenere conto della diversa natura fra la superficie utile lorda e quella commerciale:
OMI zona D5 – commerciale max. 1.500,00 €/m^2 – terziario max. 1.600,00 €/m^2
s.u.l. 5.688 m^2 – superficie commerciale 6.257 m^2
valore di mercato dell'edificato : € 11.637.648

- **Kc costi tecnici ordinari di realizzazione:**
  costi ordinari di costruzione per interventi similari a quello ipotizzato valutati per unità di superficie commerciale sono pari a 1.250 €/m2 (valore medio)
  costo ordinario di realizzazione: € 7.899.210

- **Oc costi accessori per prestazioni professionali:**
  costi per remunerazione di tutti i soggetti professionali coinvolti a vario titolo nella progettazione, esecuzione e collaudo dell'edificazione; sono valutati secondo incidenza media sul costo di costruzione dell'edificato in ragione di 9,00 % di Kc
  costi accessori per prestazioni professionali € 710.929

- **Op costi per oneri concessori:**
  si fa riferimento a quanto stabilito nel "Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione" approvato giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 25/2012 e successivo aggiornamento (Del. C.C. n. 82/2015)
  costi per contributo di costruzione € 882.516

- **Of oneri finanziari dell'operazione:**
  l'incidenza degli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunta in ragione del 4,50% degli esborsi previsti (Ktc + Oc + Op)
  costi per oneri finanziari € 427.169

- **P profitto del soggetto attuatore:**
  in relazione alla natura e tipologia dell'operazione immobiliare previste si ritiene ordinario per il soggetto attuatore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 9 % del valore di mercato (Vm)
  profitto del soggetto attuatore € 1.047.388
- **r saggio di sconto per determinazione del fattore di anticipazione**
  Il saggio di sconto si assume pari al 2%, sulla base del rendimento medio per operazioni finanziarie basate su titoli di stato alla data attuale
  saggio di sconto per fattore di anticipazione 2,50 %

- **durata dell'operazione immobiliare in anni 3 anni**

Dalla applicazione del modello di stima sopra citato consegue un valore di mercato dell'area edificale in oggetto pari a € 712.325,82 che si arrotonda a:

Valore di mercato calcolato secondo il "Valore di Trasformazione" € 715.000

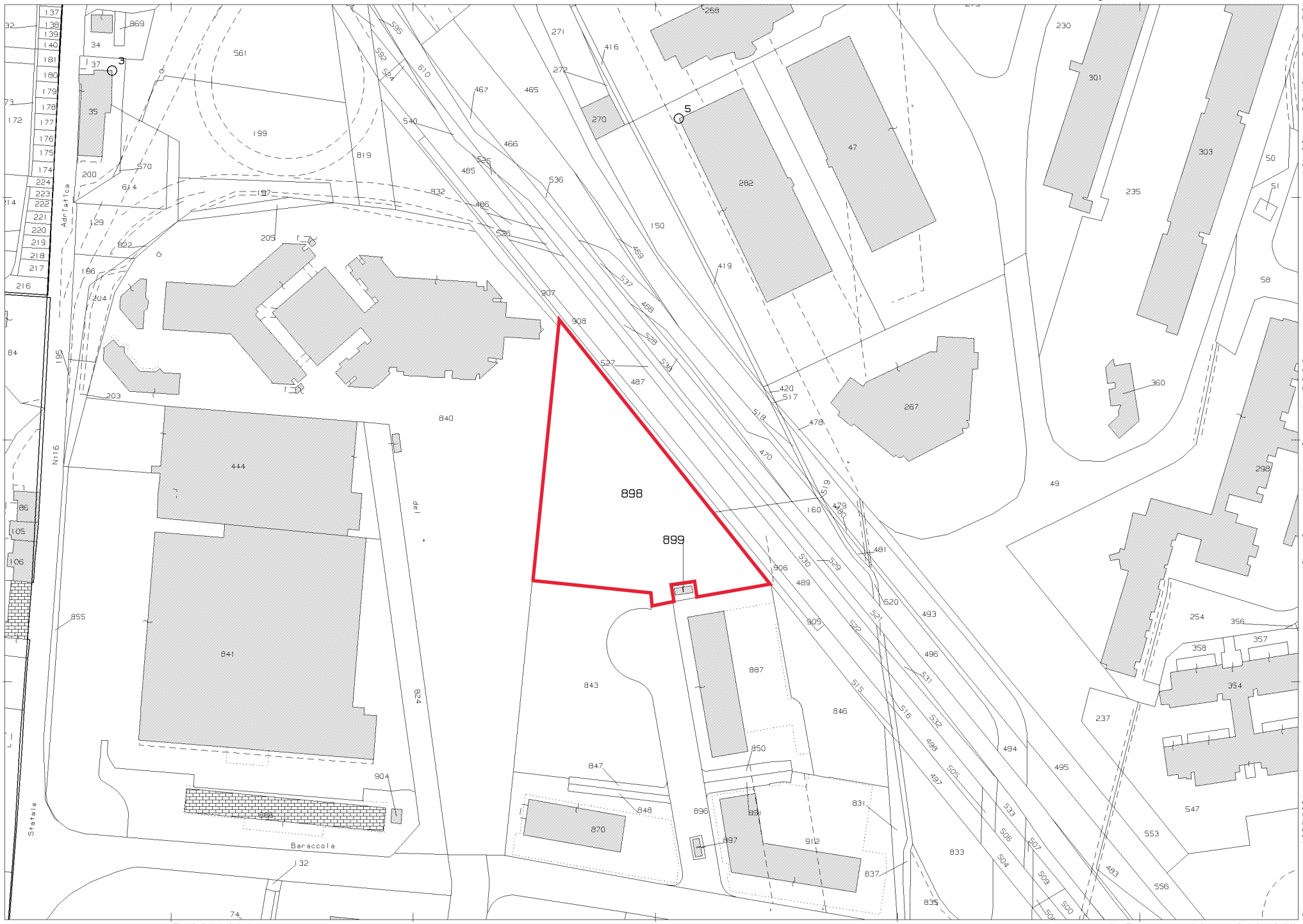
6. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione peritale possa essere quantificato in **€ 715.000**, corrispondenti a 125,70 €/m^2 di terreno edificabile urbanizzato con un'incidenza sul valore dei fabbricati edificabili pari a 6,8%: tale incidenza appare ordinaria per la zona in questione, così come congruo appare il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti emerografiche.

Il valore così stimato rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni liberamente edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e caratterizzati da una destinazione urbanistica mista commerciale di vicinato e direzionale.

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA IAVAGNILIO Vis. tel. esente per fini istituzionali



17-Mar-2017 12:8:27
Prot. n. T140202/2017

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

Comune: ANCONA
Foglio: 117

2 Particelle: 898,899