

IMMOBILE n. 23

HOTEL CASINA DELLE ROSE

Immobile: Hotel Casina delle Rose
Ubicazione: Comune di Fermo – località Girfalco
Descrizione:

Descrizione morfologica:

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

| Foglio | Part. | sub | Categoria | Classe | consistenza | Descrizione |
|--------|-----------|-----|--------------------------------|--------|-------------|---------------------|
| 62 | 572 | 1 | D/2 | | | |
| 62 | 572 | 2 | D/2 | | | |
| 62 | 689/porz. | | Giardino | | | Accessorio ad est |
| 62 | 689/porz. | | pubblico | | | Area annessa ad est |
| 62 | 152 | | Fabbr. Urb. da accertare | | 30 mq | |
| 62 | 626 | | Fabbr. Urb. da accertare | | 21 mq. | |
| 62 | 637/porz. | | Fabbr. Urb. da accertare | | | Area scoperta |

La documentazione catastale necessita di aggiornamento e adeguamento allo stato dei luoghi.

L'immobile denominato "Casina delle Rose" è ubicato sul piazzale Girfalco, al quale si accede dalla Piazza centrale percorrendo via Mazzini.

La Casina delle Rose, costruita nel dopoguerra, è ubicata tra due splendidi edifici: il Duomo e la Villa Vinci.

L'immobile fino a qualche anno fa ospitava un'attività di tipo alberghiero ed è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un locale accessorio ad uso magazzino posto ad est del fabbricato principale.

La struttura portante è costituita da ossatura centrale in c.a. e muratura piena perimetrale, la copertura è a padiglione con ampia superficie terrazzata.

Attualmente si trova in uno stato di abbandono con finiture ed impiantistica completamente da ristrutturare.

Consistenza attuale

- piano terra: mq. 384,00 – superficie portico mq. 52,00
- piano primo: mq. 392,70 – superficie balconi mq. 39,34
- piano secondo: mq. 392,70 – superficie balconi mq. 39,34
- piano copertura: locale tecnico mq. 31,25 – superficie terrazzo mq. 334,40
- fabbricato accessorio: mq. 82,50
- area scoperta: mq. 448,80

Quadro normativo vigente

Con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01/03/2004 ha approvato definitivamente la variante al Piano Particolareggiato inerente la riqualificazione dell'offerta turistica – Hotel Casina delle Rose.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici e per il Paesaggio delle Marche, con nota prot. 25995 del 06/02/2003, ha espresso parere complessivamente favorevole alla realizzazione delle opere a condizione che, in sede di progettazione esecutiva, vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenere quanto più possibile invariato l'aspetto esteriore del fabbricato;
- il vano d'ingresso principale dovrà mantenere l'attuale configurazione retta;
- la struttura di ombreggiato in legno, posta in copertura, dovrà essere arretrata;
- dovranno essere eliminate le finestre di areazione dei servizi igienici poste sul viale Mazzini;
- massima cura nella scelta delle finiture esterne;
- in corso d'opera si dovranno valutare per i prospetti nord ed ovest, soluzioni che ne consentano un idoneo recupero compatibile in moda da dialogare tipologicamente con il costruito;
- la Sovrintendenza si riserva ogni valutazione di competenza in corso d'opera relativa alla modalità tecnico-esecutiva e alla scelta dei materiali per tutti gli interventi di finitura, sulla base di idonee campionature da verificare e valutare con il funzionario di zona, preliminarmente alla loro definitiva adozione.

Descrizione urbanistica

Il piano particolareggiato prevede sia un incremento delle superfici utilizzabili, che un incremento volumetrico. Lo scopo dell'intervento, oltre a quello di ristrutturare un edificio strategico per la città, è quello di dotare la struttura di tutte quelle funzioni di fondamentale importanza per un'attività ricettiva.

L'intervento prevede, oltre alla realizzazione di due piani entro terra (seminterrato e interrato), la completa demolizione e la successiva ricostruzione dei solai di piano allo scopo di poter utilizzare l'altezza interna del fabbricato inserendo un ulteriore piano; si passerebbe quindi dagli attuali tre piani a quattro, più un ulteriore quinto piano di nuova costruzione.

Il piano interrato sarà adibito ad autorimessa, il piano seminterrato sarà adibito a cucina, lavanderia, deposito, servizi e beauty farm.

Il piano terra sarà adibito a hall, reception, direzione, bar, cucina, sala ristorante, servizi e una sala polivalente.

I piani primo, secondo, terzo e quarto verranno dotati di camere e relativi servizi per un numero totale di cinquanta.

La superficie lorda prevista è la seguente:

- piano interrato – mq. 892,00
- piano seminterrato – mq. 1.255,22
- piano terra – mq. 733,40
- piano primo – mq. 554,00
- piano secondo – mq. 487,00
- piano terzo – mq. 487,00
- piano quarto – mq. 186,00

Il volume complessivo sarà di mc. 9.730,00.

Valutazione

Per la stima dell'edificio, ci si è avvalsi della collaborazione dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno-Territorio.

Con nota assunta al prot. 15269 del 08/04/2016 è stata trasmessa la perizia estimativa con riferimento allo stato attuale, considerata la variante al piano particolareggiato ed il progetto presentato. La stima è stata redatta applicando il procedimento di stima del valore di trasformazione, 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.

Al termine del processo estimativo l'Agenzia delle Entrate ha assunto come più probabile valore di mercato dell'immobile € 2.707.000,00 a cui è associabile un'alea di variazione del più o meno 15%, precisando che tale stima è riferita all'intero piano particolareggiato "Casina delle Rose" comprensivo anche delle porzioni in carico a ditte diverse dall'Amministrazione Comunale.

Al valore stimato dall'Agenzia delle Entrate, è necessario detrarre il valore attribuito alle porzioni non di proprietà comunale pari ad € 128.000,00.

$€ 2.707.000,00 - € 128.000,00 = € 2.579.000,00$

In considerazione dell'alea di variazione del 15% attribuita dall'estimatore, nell'anno 2019, quando l'immobile è stato inserito nel Piano delle Alienazioni, si è ritenuto plausibile abbattere il valore sopra indicato di tale percentuale, ottenendo il seguente valore:

$€ 2.579.000,00 - 15\% = € 2.192.150,00$ arrotondato ad € 2.192.000,00.

Infine, in considerazione del tempo trascorso dalla stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, e soprattutto della crisi innescata dalla pandemia che ha interessato pesantemente il comparto del turismo e quindi delle strutture ricettive, si ritiene plausibile che ad oggi tale valore può essere ulteriormente abbattuto. Da una verifica effettuata nel Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si evidenzia come gli immobili in generale ed in particolare quelli ad uso commerciale, dal 1° semestre 2016 (epoca della stima) al 1° semestre 2021 (ultimo dato disponibile) hanno subito una riduzione del 15%. Essendo l'immobile in oggetto una struttura ricettiva e non commerciale, in via cautelativa si ritiene di poter ulteriormente deprezzare il valore come sopra determinato, del 10%. Pertanto, allo stato attuale, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile Casina delle Rose è come di seguito riportato:

$€ 2.192.000,00 - 10\% = € 1.972.800,00$ arrotondato ad **€ 1.973.000,00**

Parere Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici delle Marche in ordine alla alienabilità degli immobili ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Con nota prot. n. 599 del 01/02/2006 il Ministero dei beni culturali ha comunicato l'insussistenza dell'interesse culturale del bene, ulteriormente confermata con nota prot. 374 del 16/01/2017.

Ascoli Piceno, F 5 APR. 2016



Comune di Fermo
Servizio Patrimonio
Via Mazzini, 4
63900 FERMO

COMUNE DI FERMO
Prot.n. 0015269 in Arrivo
del 08-04-2016 Cat.4 Clas.9



Prot. 10829 / 10858

OGGETTO: Richiesta valutazione immobile denominato "Casina delle Rose" sito a Fermo – Piazzale Girfalco.

Con riferimento alla nota che si riscontra, si trasmette la perizia estimativa richiesta redatta dallo scrivente nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione stipulato in data 04/02/2016 al n. 271.

Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate alla scrivente nel termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate per esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento.

La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento – nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute – della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti

per il dirigente
(Marco Di Pasquale)
Il funzionario delegato
(Gianluca Gagliardi)

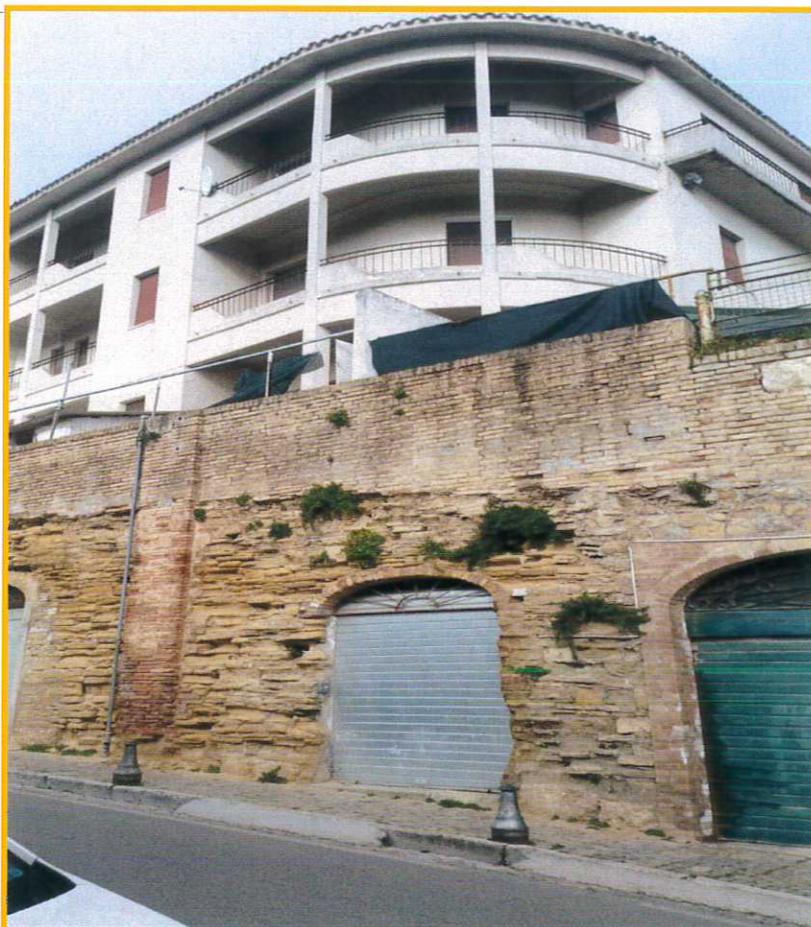
(Firma su delega del Direttore provinciale, Marco Di Pasquale)

Prot. n. 271
del 04/02/2016

oggetto

*Relazione di stima dell'immobile denominato «Casina delle Rose»
sito a Fermo, Piazzale Girfalco.*

Direzione Regionale Marche – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Via L. Marini, 15 – 63100 Ascoli Piceno tel. 0736334811 - up_ascolipiceno@agenziaentrate.it



committente

Comune di Fermo – Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo

Prot 271 del 04/02/2016

Relazione di stima dell'immobile denominato "Casina delle Rose" sito a Fermo, Piazzale Girfalco.

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 3 |
| 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE | 3 |
| 1.1 Notizie di carattere generale e caratteristiche del bene..... | 3 |
| 1.2 Identificazione catastale..... | 4 |
| 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE | 5 |
| 2.1 Quadro normativo vigente | 5 |
| 2.2 Descrizione urbanistica..... | 6 |
| 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE | 6 |
| 3.1 Scopo della stima | 6 |
| 3.2 Criteri e metodologie estimative | 6 |
| 3.3 Analisi del mercato immobiliare..... | 8 |
| 3.3.1 Le compravendite in Italia | 9 |
| 4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 10 |
| 4.1 Utilizzo..... | 10 |
| 4.2 Consistenza ragguagliata..... | 10 |
| 4.3 Procedimento di stima..... | 11 |
| 4.4 Esposizione del procedimento del valore di trasformazione | 12 |
| 4.5 Tempistica della trasformazione | 13 |
| 4.6 Determinazione valore del prodotto edilizio trasformato | 15 |
| 4.6.1 Metodo comparativo Market Comparison Approach (MCA) | 16 |
| 4.6.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA | 17 |
| 4.6.3 Costituzione del campione | 17 |
| 4.6.4 Scheda riepilogativa dati (allegato 1.1) | 20 |
| 4.6.5 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 1.2) | 21 |
| 4.6.6 Tabella dei dati (allegato 1.3) | 21 |
| 4.6.7 Tabella dei prezzi marginali (allegato 1.4) | 22 |
| 4.6.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 1.5) | 22 |
| 4.6.9 Valore di mercato del bene trasformato..... | 23 |
| 4.7 Costi diretti e indiretti di trasformazione..... | 23 |
| 4.7.1 Costo opere di idoneizzazione | 23 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4.7.2 | Costo di trasformazione delle superfici coperte | 24 |
| 4.7.3 | Costo di trasformazione delle Superfici Esterne | 24 |
| 4.7.4 | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria..... | 25 |
| 4.7.5 | Contributo sul costo di costruzione | 25 |
| 4.7.6 | Onorari professionali | 25 |
| 4.7.7 | Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi | 25 |
| 4.7.8 | Spese generali | 25 |
| 4.7.9 | Spese di commercializzazione | 26 |
| 4.7.10 | Tabella riepilogativa di calcolo..... | 26 |
| 4.7.11 | Oneri finanziari sui costi di trasformazione..... | 26 |
| 4.7.12 | Utile del promotore..... | 27 |
| 4.7.13 | Oneri relativi al bene da trasformare..... | 27 |
| 4.7.14 | Attualizzazione dei ricavi e dei costi | 28 |
| 4.7.15 | Valore dell'immobile | 28 |
| 4.8 | Valore di mercato del bene allo stato attuale..... | 29 |
| 5 | ALEA ESTIMALE | 29 |
| | CONCLUSIONI | 29 |

PREMESSA

Con richiesta n. 40790 del 9/10/2015, il Comune di Fermo, avvalendosi di quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 04/02/2016 al protocollo n. 271 con l'Agenzia delle Entrate ha incaricato lo Scrivente Ufficio di redigere una perizia estimativa finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile denominato "Casina delle Rose" sito nel proprio territorio comunale in piazzale Girfalco.

In riferimento alla suindicata nota il comune di Fermo ha trasmesso la seguente documentazione:

- ✚ Variante al piano particolareggiato interventi di riqualificazione dell'offerta turistica approvato dalla commissione edilizia comunale il 05/03/2003.
- ✚ Documentazione integrativa al piano particolareggiato inerente "Casina delle Rose"
- ✚ Documentazione fotografica
- ✚ Copia delibera del consiglio comunale n. 19 del 01/03/2004.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi, nei giorni 12 febbraio e 16 marzo 2016 unitamente ad un funzionario del Comune di Fermo, sono stati eseguiti i necessari accertamenti sopralluogo nel corso dei quali sono state assunte utili informazioni di carattere tecnico ed urbanistico.

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale e caratteristiche del bene

L'immobile denominato "Casina delle Rose" è ubicato sul piazzale Girfalco, al quale si accede dalla Piazza centrale percorrendo via Mazzini dopo aver superato il teatro dell'Aquila.

La Casina delle Rose, costruita nel dopoguerra è ubicata tra due splendidi edifici, il Duomo e Villa Vinci.

Questo scorcio che va dalla Piazza al Colle Girfalco da sempre caratterizza la fisionomia della città fermana.

L'immobile fino a qualche anno fa ospitava un'attività di tipo alberghiero ed è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un locale accessorio ad uso magazzino posto ad est del fabbricato principale.

La struttura portante è costituita da ossatura centrale in C.A. e muratura piena perimetrale, la copertura è a padiglione con ampia superficie terrazzata.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trova in uno stato di abbandono con finiture ed impiantistica completamente da ristrutturare.

1.2 Identificazione catastale

L'immobile in argomento è caratterizzato da un piano particolareggiato che verrà analizzato nel successivo capitolo e le particelle interessate dall'intervento di riqualificazione sono distinte negli atti del Comune di Fermo con i seguenti dati censuari:

- Catasto Urbano

| foglio | mappale | sub | categoria | Classe | consistenza | Rendita (€) |
|--------|---------|-----|-----------|--------|-------------|-------------|
| 62 | 150 | 1 | C/3 | 6 | mq. 21 | 97,61 |
| 62 | 150 | 2 | C/6 | 9 | mq. 24 | 61,97 |
| 62 | 150 | 3 | C/6 | 9 | mq. 19 | 49,06 |
| 62 | 151 | 1 | C/2 | 4 | mq. 11 | 24,43 |
| 62 | 151 | 2 | C/6 | 9 | mq. 17 | 43,90 |
| 62 | 151 | 3 | C/2 | 4 | mq. 76 | 168,78 |
| 62 | 153 | | C/2 | 8 | mq. 32 | 135,52 |
| 62 | 572 | 1 | D/2 | | | 8.304,00 |
| 62 | 572 | 2 | D/2 | | | 4.245,00 |

È intestato a:

mapp.150 sub.1: Bonfigli Paola nata a Fermo il 11/05/1929 proprietaria per 1000/1000.

mapp.150 sub.2: Mercorelli Maria Luisa nata a Tolentino il 22/11/1933 proprietaria per 1000/1000.

mapp.150 sub.3: Desideri Roberta nata a Roma il 06/01/1973 proprietaria per 1000/1000.

mapp. 151 sub.1: Barbaro Laura nata a Roma il 03/02/1955 proprietaria per 1000/1000.

mapp. 151 sub.2: Decembrini Cognigni Marco nato a Bibbiena il 20/05/1964 proprietaria per 1000/1000.

mapp. 151 sub.3: Decembrini Cognigni Marco nato a Bibbiena il 20/05/1964 proprietaria per 1/2; Decembrini Cognigni Giovanni nato a Monte Urano il 08/01/1924 proprietario per 1/2.

mapp. 153: D'Alessandro Maria Grazia nata a Fermo il 03/04/1951 proprietaria per 1000/1000.

mapp.572 sub.1: Comune di Fermo e Soc. Casina delle Rose Incremento Turistico Alberghiero - Soc.a.r.l. con sede in Fermo - concessionaria Temporanea.

mapp.572 sub.2: Comune di Fermo proprietario per 1000/1000.

• Catasto Terreni

| foglio | mappale | sub | qualità | Classe | consistenza | Reddito (€) |
|--------|---------|-----|-------------------------|--------|-------------|-------------|
| 62 | 149 | | giardino pubblico | | mq. 15.780 | - |
| 62 | 152 | | Fabb. Urb. da accertare | | | - |
| 62 | 626 | | Fabb. Urb. da accertare | | | - |
| 62 | 637 | | Fabb. Urb. da accertare | | | - |

E' intestato a:

Comune di Fermo proprietario per 1000/1000

La documentazione catastale necessita di aggiornamento e adeguamento allo stato dei luoghi.

2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Il comune di Fermo con delibera n. 19 del 01-03-2004 ha approvato definitivamente la variante Piano Particolareggiato (Legge Regionale n.33/91) inerente la riqualificazione dell'offerta turistica - Hotel delle Rose. La Soprintendenza per i Beni Archeologici e per il Paesaggio delle Marche, con nota n. 25995 del 06/02/2003, ha espresso parere complessivamente favorevole alla realizzazione delle opere a condizione che in sede di progettazione esecutiva vengano apportate le seguenti modifiche:

- ⚡ *Mantenere quanto più possibile invariato l'aspetto esteriore del fabbricato.*
- ⚡ *Il vano d'ingresso principale dovrà mantenere l'attuale configurazione retta.*
- ⚡ *La struttura di ombreggiamento in legno, posta in copertura, dovrà essere arretrata.*
- ⚡ *Dovranno essere eliminate le finestre di areazione dei servizi igienici poste sul viale Mazzini.*
- ⚡ *Precisare le caratteristiche dell'infisso previsto per l'ingresso al garage di via Mazzini.*
- ⚡ *Massima cura nella scelta delle finiture esterne.*
- ⚡ *In corso d'opera si dovranno valutare per i prospetti nord ed ovest, soluzioni che ne consentano un idoneo recupero compatibile in modo da dialogare tipologicamente con il costruito*
- ⚡ *La Sovrintendenza si riserva ogni valutazione di competenza in corso d'opera relativa alla modalità tecnico-esecutiva e alla scelta dei materiali per tutti gli interventi di finitura, sulla base di idonee campionature da verificare e valutare con il funzionario di zona, preliminarmente alla loro definitiva adozione.*

2.2 Descrizione urbanistica

Il piano particolareggiato prevede sia un incremento delle superfici utilizzabili che un incremento volumetrico.

Lo scopo dell'intervento, oltre a quello di ristrutturare un edificio di strategico, è quello di dotare la struttura di tutte quelle funzioni di fondamentale importanza per una attività ricettiva.

L'intervento prevede oltre alla realizzazione di due piani entro terra (seminterrato e interrato), la completa demolizione e la successiva ricostruzione dei solai di piano allo scopo di poter utilizzare l'altezza interna del fabbricato inserendo un ulteriore piano; si passerebbe quindi dagli attuali 3 piani a 4, più un ulteriore quinto piano di nuova costruzione.

Il piano interrato sarà adibito ad autorimessa

Il piano seminterrato sarà adibito a cucina, lavanderia, deposito, servizi e beauty farm.

Il piano terra sarà adibito a hall, reception, direzione, bar, cucina, sala ristorante, servizi e una sala polivalente.

I piani primo, secondo, terzo e quarto verranno dotati di camere e relativi servizi per un numero totale di cinquanta.

La superficie lorda prevista è la seguente:

- ± Piano interrato - mq. 892,00
- ± Piano seminterrato - mq. 1.255,22
- ± Piano terra - mq. 733,40
- ± Piano primo - mq. 554,00
- ± Piano secondo - mq. 487,00
- ± Piano terzo - mq. 487,00
- ± Piano quarto - mq. 186,00

Il volume complessivo sarà di mc. 9.730,00

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile al fine di una eventuale alienazione, con riferimento allo stato attuale, considerata la variante al piano particolareggiato ed il progetto presentato.

Si evidenzia, che la valutazione, come richiesto dall'amministrazione comunale committente, sarà riferita all'intero "comparto", quindi comprensiva anche delle porzioni intestate ad altre ditte.

3.2 Criteri e metodologie estimative

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso

assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza da tale aspetto scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso in cui il giudizio riguardi la determinazione del valore da attribuire ad un immobile oggetto di alienazione, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di mercato"; valore che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento del mercato immobiliare, ovvero per via indiretta o analitica. Si riporta nel seguito una breve sintesi dei procedimenti di stima utilizzabili per pervenire al giudizio richiesto.

Valore di mercato

Metodo diretto di comparazione

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

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

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

Procedimento indiretto o analitico

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

Nella presente perizia estimativa, tenendo conto delle particolarità ed unicità delle caratteristiche dell'immobile, delle informazioni assunte presso operatori locali circa il mercato immobiliare e il relativo segmento di interesse, questo Up ritiene di poter corrispondere al quesito posto dall'Ente committente applicando il seguente criterio di stima:

± valore di trasformazione

Si ritiene di poter adottare detto criterio di stima in quanto l'immobile oggetto di stima è unico per caratteristiche e peculiarità; tale criterio permette di pervenire comunque al valore dell'immobile attraverso due fasi ben distinte.

La prima fase riguarda la trasformazione dell'immobile e cioè la sua valutazione a seguito della ristrutturazione/trasformazione.

La seconda fase riguarda l'individuazione vera e propria del valore dell'immobile per differenza tra il valore di mercato del prodotto ottenuto dopo la trasformazione ed il costo necessario per la trasformazione stessa.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

Prima di entrare nel merito del valore unitario da attribuire a ciascuna unità immobiliare in stima, si ritiene utile, ai fini valutativi, verificare l'attuale fase dell'andamento del mercato immobiliare in Italia.

Tale fase viene rilevata dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) che, oltre a fornire i valori medi di mercato degli immobili, analizza per ogni trimestre il mercato immobiliare nazionale e locale dei fabbricati servendosi di alcuni indicatori generali con riferimento sempre ai principali segmenti di mercato: Residenziale, Terziario, Produttivo e Commerciale.

Per detta analisi l'OMI si serve dei due seguenti indicatori generali:

NTN= numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di 1/2 equivale ad 1/2 di transazione);

IMI= NTN/stock immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un determinato periodo di tempo con riferimento ad immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presenti nella banca dati catastale nel periodo; può essere definito "Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare"

Per i casi in trattazione per una migliore analisi del mercato immobiliare si ritiene utile far riferimento, seppur in modo sintetico, al rapporto trimestrale redatto a cura dell'"Ufficio Statistiche e Studi sul Mercato Immobiliare" della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Servizi Estimativi pubblicato il 1 Dicembre 2015 e con riferimento al terzo trimestre 2015 (ultimo disponibile).

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita.

Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota Unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai.

3.3.1 Le compravendite in Italia

Nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale (*a causa della stagionalità delle compravendite di immobili, la variazione dei volumi di scambio non è rappresentativa se calcolata in un trimestre rispetto al precedente. Pertanto le variazioni percentuali dei volumi di compravendite in un trimestre sono calcolate rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente - tassi tendenziali*), riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente.

È opportuno richiamare l'attenzione sul fatto che i volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 hanno subito gli effetti dell'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, di un 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) lasciando invariato il regime degli atti soggetti alla tassazione IVA, rilevanti soprattutto nel settore non abitativo. A partire da tale data, quindi, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e, per questa ragione, deve avere indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 Utilizzo

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni molto scadenti e di completo abbandono, con finiture ed impiantistica completamente da ristrutturare.

Ai fini estimali, la valutazione viene effettuata in considerazione del piano particolareggiato presentato con le relative superfici e volumetrie realizzabili.

4.2 Consistenza ragguagliata

Nel precedente capitolo "2.2 descrizione urbanistica" sono state indicate le superficie per ogni singolo piano previste nel piano particolareggiato.

Le differenze esistenti tra i vari piani a secondo dell'utilizzo e grado di finitura, si portano in conto attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di "ragguaglio".

Con l'uso di tali coefficienti, applicati alla superficie delle singole porzioni di piano, si ottiene una nuova consistenza, cosiddetta "convenzionale", omogenea per destinazione, caratteristiche strutturali, dotazioni impiantistiche ed opere di finitura, a quella media di riferimento.

I coefficienti di ragguaglio sono perciò stabiliti nelle seguenti percentuali, ritenute rappresentative delle peculiarità accennate:

- il 100% della superficie dei locali posti ai piani primo, secondo, terzo e quarto;
- il 120% della superficie dei locali posti al piano terra;
- il 30% della superficie di balconi, portici, solarium e foyer
- il 25% della superficie del piano interrato;
- il 50% della superficie del piano seminterrato;
- vista la particolarità dell'immobile la superficie scoperta esterna viene considerata in quota parte delle superfici sopra considerate.

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



| | SUPERFICIE LORDA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|---|------------------|----------------------------|--------------------------|
| Piano interrato | 892,00 | 25% | 223,00 |
| Piano seminterrato | 1.255,22 | 50% | 627,61 |
| Piano terra | 733,40 | 120% | 880,08 |
| Portico e foyer piano terra | 126,00 | 30% | 37,80 |
| Piano primo | 554,00 | 100% | 554,00 |
| Balconi piano primo | 101,20 | 30% | 30,36 |
| Piano secondo | 487,00 | 100% | 487,00 |
| Balconi piano secondo | 73,20 | 30% | 21,96 |
| Piano terzo | 487,00 | 100% | 487,00 |
| Balconi piano terzo | 109,20 | 30% | 32,76 |
| Piano quarto | 186,00 | 100% | 186,00 |
| Balconi e solarium piano quarto | 297,20 | 30% | 89,16 |
| TOTALE: mq. 3.656,73 ed in c.t. mq. 3.657 | | | |

NO

4.3 Procedimento di stima

Nel caso specifico l'aspetto economico da osservare è il valore di mercato dell'immobile sopra descritto, allo stato in cui attualmente si trova e tenendo conto delle prescrizioni urbanistiche vigenti.

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

Come detto nei paragrafi precedenti si procederà applicando il procedimento di stima del valore 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 di 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 ovvero $(1+r)^n$, indica il montante annuale, in cui "r" rappresenta il saggio di attualizzazione ed "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.

4.4 Esposizione del procedimento 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 ed 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:

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

nella quale:

| | | | | |
|-----------|--|--|--|---|
| V_T | Valore di mercato del bene in stima suscettibile di trasformazione | | | |
| V_M | Valore di mercato del prodotto della trasformazione | | | |
| C_{OI} | Costo opere di Idoneizzazione | C_{TT} costo tecnico di Trasformazione | | K_T 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 | O_U oneri di urbanizzazione | C_{IT} Costi Indiretti di Trasformazione | |
| O_{CC} | Oneri concessori sul Costo di Costruzione | | | |
| O_P | Onerari Professionali | C_G 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 Trasformazione | | | |
| 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 | | | |

Le fasi del procedimento si individuano come segue:

- ✦ tempistica trasformazione;
- ✦ determinazione valore del prodotto edilizio trasformato;
- ✦ costi diretti e indiretti della trasformazione;
- ✦ oneri finanziari sui costi di trasformazione;
- ✦ utile del promotore;
- ✦ oneri sul valore del bene da trasformare (di trasferimento e finanziari);
- ✦ attualizzazione e determinazione del valore del bene da trasformare.

4.5 Tempistica della trasformazione

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

n_1 =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_2 =fase di costruzione.

È il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione, comprensiva della sistemazione esterna e gli 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, riferiti ad un intervento di ristrutturazione simile a quello oggetto di stima. Pertanto la fase si ipotizza complessivamente pari a mesi 24.

n_3 =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 la tipologia di struttura viene realizzata su specifica richiesta da un unico interlocutore, quindi si ritiene plausibile non considerare spese e tempi per la commercializzazione.

In sintesi la durata totale dell'operazione è esplicitata nella seguente tabella:

| TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE DI TRASFORMAZIONE IMMOBILIARE | | |
|--|-----------------------|-----------|
| 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 | 30 |

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 $n=n_1+(1/3)n_2$, 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 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_{SEI} , 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 nella seguente tabella:

| DETTAGLIO VOCI | TEMPO DI EROGAZIONE | | DURATA DEBITO | |
|--|-----------------------------------|----|---------------|----------|
| Costo immobile e relativi Oneri di trasferimento | Istante iniziale | 0 | | |
| Oneri finanziari sul costo dell’immobile 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 |

4.6 Determinazione valore del prodotto edilizio trasformato

La determinazione del valore del prodotto edilizio trasformato, vista la peculiarità ed unicità dell’immobile, non può essere eseguita facendo una comparazione con prezzi di immobili con le stesse caratteristiche in zona.

Tutto ciò premesso, considerando che la zona omogenea di riferimento "centro storico" è prevalentemente composta da immobili residenziali, potremmo comparare detti immobili a l’immobile di tipologia ricettiva oggetto di stima.

Detta comparazione è plausibile, in quanto se da una parte l’immobile di tipologia ricettiva ha una maggiore valutazione in quanto ordinariamente possiede finiture di maggior pregio, dall’altra sconta una superficie molto elevata e non frazionabile che determina una appetibilità/richiesta di mercato limitata che chiaramente ne diminuisce il valore .

Il procedimento comparativo sarà applicato a seguito di una rilevazione estesa di atti di compravendita di immobili residenziali recentemente compravenduti nella zona "centro storico".

Per tale determinazione, viene utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

4.6.1 Metodo comparativo Market Comparison Approach (MCA)

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

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

Le caratteristiche possono essere:

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

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

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

In pratica, 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 stipula dell'atto e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

4.6.2 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati 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 gli atti di transazione sono relativamente pochi, sono stati stipulati in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.

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

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'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.

4.6.3 Costituzione del campione

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

Ca - *Atto compravendita del 27/07/2015 reg. part. 3882.*

- Comune: Fermo
- Indirizzo: Viale Nicola Ciccolungo 66
- Identificativi catastali: foglio 62 particella 593 sub. 2
- Superficie commerciale: mq. 122;
- Prezzo di compravendita: € 246.700,00;
- Epoca di riferimento: 2° semestre anno 2015;
- Zona O.M.I.: centrale - B1 - Centro Storico.

| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2015 Comune di Fermo | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| TIPOLOGIA | ZONA | STATO DI CONSERVAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
| Appartamento | B1 | Normale | €/mq 1.200,00 | €/mq 1.700,00 |

Cb – Atto compravendita del 23/04/2015 reg. part. 2106.

- Comune: Fermo
- Indirizzo: Via Ognissanti
- Identificativi catastali: foglio 60 particella 722 sub. 31
- Superficie commerciale: mq. 72;
- Prezzo di compravendita: € 158.700,00;
- Epoca di riferimento: 1° semestre anno 2015;
- Zona O.M.I.: centrale – B1 – Centro Storico.

| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 1° SEMESTRE 2015 Comune di Fermo | | | | |
|--|-------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| TIPOLOGIA | ZONA | STATO DI CONSERVAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
| Appartamento | B1 | Ottimo | €/mq 1.800,00 | €/mq 2.300,00 |

Cc – Atto compravendita del 26/02/2014 reg. part. 1282.

- Comune: Fermo
- Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi 38
- Identificativi catastali: foglio 60 particella 335 sub. 8
- Superficie commerciale: mq. 75;
- Prezzo di compravendita: € 145.000,00;
- Epoca di riferimento: 1° semestre anno 2014;
- Zona O.M.I.: centrale – B1 – Centro Storico.

| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 1° SEMESTRE 2014 | | | | |
| Comune di Fermo | | | | |
| TIPOLOGIA | ZONA | STATO DI CONSERVAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
| Appartamento | B1 | Normale | €/mq 1.350,00 | €/mq 1.750,00 |

Cd – Atto compravendita del 27/07/2015 reg. part. 3882.

- Comune: Fermo
- Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi, 9
- Identificativi catastali: foglio 60 particella 24 sub. 25
- Superficie commerciale: mq. 112;
- Prezzo di compravendita: € 194.000,00;
- Epoca di riferimento: 1° semestre anno 2013;
- Zona O.M.I.: centrale – B1 – Centro Storico.

| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 1° SEMESTRE 2013 | | | | |
| Comune di Fermo | | | | |
| TIPOLOGIA | ZONA | STATO DI CONSERVAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
| Appartamento | B1 | Normale | €/mq 1.350,00 | €/mq 1.750,00 |

Ce – Atto compravendita del 31/01/2012 rep. 76868/11890.

- Comune: Fermo
- Indirizzo: Via Corsica
- Identificativi catastali: foglio 60 particella 826 sub. 2-5-10
- Superficie commerciale: mq. 188;
- Prezzo di compravendita: € 493.500,00;
- Epoca di riferimento: 1° semestre anno 2012;
- Zona O.M.I.: centrale – B1 – Centro Storico.

| OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE | | | | |
|--------------------------------------|------|------------------------|------------------|------------------|
| 1° SEMESTRE 2012 | | | | |
| Comune di Fermo | | | | |
| TIPOLOGIA | ZONA | STATO DI CONSERVAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
| Appartamento | B1 | Ottimo | €/mq 2.200,00 | €/mq 2.800,00 |

4.6.4 Scheda riepilogativa dati (allegato 1.1)

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

- localizzazione di dettaglio: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di infrastrutture della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale o sociale;
- caratteristiche architettonica: fa riferimento alla tipologia ed alle caratteristiche architettoniche dell'immobile; nella fattispecie, per il subject, viene considerata una tipologia architettonica "di pregio" per tener conto del pregio dell'immobile;
- stato manutentivo dell'edificio: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nel suo complesso; nella fattispecie, per il subject, viene considerato ottimo per definizione, trattandosi di un fabbricato considerato "nuovo";
- superficie: fa riferimento alla superficie complessiva ragguagliata dell'immobile; nella fattispecie, per il subject, viene preso in esame un "ipotetico" appartamento avente superficie commerciale ordinaria pari alla media della superficie dei comparables, ovvero pari a mq. 114;
- livello di piano: fa riferimento all'apprezzamento sul mercato di tale caratteristica, in funzione anche della presenza o meno di impianto ascensore; per il subject, viene considerato un secondo piano;
- orientamento prevalente: fa riferimento all'apprezzamento derivante per ogni variazione di orientamento di 45°; per il subject, trattandosi di fabbricato non ancora realizzato, viene indicato un orientamento intermedio pari a *Est/Ovest*;
- qualità dell'affaccio prevalente: fa riferimento alla presenza di affacci particolarmente degradati, ordinari o di particolare pregio storico, artistico, architettonico o paesaggistico; per il subject, tale caratteristica viene ipotizzata di pregio;
- stato manutentivo dell'immobile: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare; per il subject, viene considerato ottimo per definizione, trattandosi di un fabbricato considerato "nuovo".

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

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'epoca del dato.

Si procede, quindi, quando necessario, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alla suddetta caratteristica mediante le seguente operazione:

- 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;

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'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 costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del subject all'epoca della stima, ampliato per tener conto della diversa appetibilità commerciale.

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

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

4.6.6 Tabella dei dati (allegato 1.3)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione dei *subjects* attraverso il confronto dei relativi *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 4.6.4, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per gli immobili di stima.

Per ciascun immobile s'inserisce, per ogni caratteristica:

- 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);
- 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 la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=0, normale=1, ricercata=2).

4.6.7 Tabella dei prezzi marginali (allegato 1.4)

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

4.6.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 1.5)

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

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

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

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

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

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

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

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

- valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei valori unitari corretti dei *comparables* di riferimento);
- 8) calcolo del valore del *subject* come prodotto del valore unitario, di cui al punto 7), per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

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

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

| IMMOBILI DI CONFRONTO | PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ² | PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ% |
|--------------------------|--|----------------------------------|
| COMPARABLE "A" | 2.651,00 | - 3,65 |
| COMPARABLE "B" | 2.658,00 | - 3,39 |
| COMPARABLE "C" | 3.004,00 | 9,18 |
| COMPARABLE "D" | 2.936,00 | 6,71 |
| COMPARABLE "E" | 2.507,00 | - 8,88 |
| IMMOBILE IN STIMA | 2.751,20 | |

4.6.9 Valore di mercato del bene trasformato

Il più probabile valore unitario di mercato del bene trasformato è pertanto pari in c.t. a €/mq. 2.750,00.

Applicando il valore unitario sopra determinato alle consistenze di cui al paragrafo 4.2 si ottiene il valore come segue:

$$\text{mq. } 3.657,00 \times \text{€/mq. } 2.750,00 = \text{€. } 10.056.750,00$$

4.7 Costi diretti e indiretti di trasformazione

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione del bene.

4.7.1 Costo opere di idoneizzazione

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, il progetto prevede la realizzazione di un ampio piano interrato e seminterrato, pertanto tali costi di idoneizzazione vengono compresi nei costi di costruzione del piano interrato e seminterrato.

4.7.2 Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per ristrutturare tutto l'edificio. Nella fattispecie analizziamo separatamente i costi per la ristrutturazione dell'edificio fuori terra ed i costi per la realizzazione del piano seminterrato e interrato.

Per quanto riguarda la ristrutturazione della porzione fuori terra dell'edificio si è proceduto ad un'indagine dettagliata prendendo a riferimento i dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate quali "Prezzi Tipologie Edilizie", edito dalla DEI.

Da tale pubblicazione abbiamo estrapolato la tipologia "ristrutturazione albergo 48 camere" che consiste nella ristrutturazione di un edificio adibito ad albergo di complessive 48 camere con la realizzazione di 2 piani di sopralzso ed ubicato nel centro storico.

I dati raccolti, opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione sono raccolti nella tabella seguente:

| n° | Fonte | Caratteristiche dell'opera di riferimento | | | | | Coefficienti di omogeneizzazione | | | | Costo unitario omogeneizzato €/mq |
|-----------------------------------|------------------|---|------|--------|---------|-----------------------------|--|-------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| | | Tipologia | Data | camere | tempi | Costo unitario DEI €/camera | aggiornamento temporale ⁽¹⁾ | consistenza | livello qualitativo | coefficiente finale | |
| 1 | DEI 2014 rif. D9 | Ristrutturazione albergo 48 camere | 2014 | 48 | 24 mesi | 66.255,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 66.917,55 |
| Media costi unitari omogeneizzati | | | | | | | | | | | 66.917,55 |
| Media costi unitari in c.t. | | | | | | | | | | | 66.918,00 |

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

Per quanto riguarda la porzione interrata e seminterrata, viste le caratteristiche e le destinazioni d'uso e tenuto conto delle tabelle di ragguglio ordinariamente utilizzate si ritengono equi i seguenti coefficienti di ragguglio:

porzione interrata: 40% del costo della porzione fuori terra

porzione seminterrata: 60% del costo della porzione fuori terra

Considerato che il costo unitario per la porzione fuori terra è di circa €/mq.1.200,00 (66.918,00 x 50/2.806,12) il costo relativo alla porzione interrata sarà di €/mq 480,00 e per la porzione seminterrata di €/mq.720,00.

4.7.3 Costo di trasformazione delle Superfici Esterne

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per sistemare le superfici scoperte annesse all'edificio.

Tali costi, a seguito delle ricerche eseguito sul prezziario edito dalla Dei possono essere quantificati in €/mq. 30,00.

4.7.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Dalla comunicazione fornitaci dall'organo tecnico del Comune di Fermo, si fissa in €/mc 7,40 per opere di urbanizzazione primaria e €/mc 5,86 per opere di urbanizzazione secondaria.

4.7.5 Contributo sul costo di costruzione

Dalla comunicazione fornitaci dall'organo tecnico del Comune di Fermo, va applicata la percentuale del 5% sul costo di costruzione.

4.7.6 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 forfettaria, 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, possono assumersi pari al 7% dei costi diretti.

4.7.7 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 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.

4.7.8 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 sul costo tecnico di costruzione.

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

4.7.9 Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione del prodotto finito (fabbricato) sono a beneficio delle Agenzie Immobiliari. In questo caso, pur tenendo conto della contrazione del mercato immobiliare, occorre evidenziare che, in genere, certe tipologie di strutture vengono realizzate solo su specifica richiesta per cui non si ritiene di dover riconoscere alcuna spesa a favore di agenzie immobiliari.

4.7.10 Tabella riepilogativa di calcolo

| Dettaglio voci | Tasso o aliquota | Prezzo unitario € | Unità di misura | Quantità | Costo € |
|--|------------------|-------------------|-----------------|--------------|---------------------|
| Costi di idoneizzazione C_{OI} | | 0,00 | mq | 0,00 | 0,00 |
| Costo di trasformazione Superfici Coperte C_{SCi} | | | | | |
| fuori terra | | 66.918,00 | camera | 50,00 | 3.345.900,00 |
| seminterrate | | 720,00 | mq | 1.255,22 | 903.758,40 |
| interrate | | 480,00 | mq | 892,00 | 428.160,00 |
| Costo di trasformazione Superfici Esterne C_{SE} | | 30,00 | m ² | 1.950,00 | 58.500,00 |
| COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT}=C_{OI}+C_{SCi}+C_{SE}$ | | | | | 4.736.318,40 |
| Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O_{UPS} | | 13,26 | mc | 9.730,00 | 129.019,80 |
| Oneri concessori sul Costo di Costruzione O_{CC} | 5% | | | 4.736.318,40 | 236.815,92 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U=O_{UPS}+O_{CC}$ | | | | | 365.835,72 |
| Onerari Professionali O_p | 7% | | € | 4.736.318,40 | 331.542,29 |
| Spese Generali e oneri di allacciamento S_G+C_{AL} | 2% | | € | 4.736.318,40 | 94.726,37 |
| Spese di Commercializzazione S_c | | | € | | 0,00 |
| COSTO DI GESTIONE $C_G=O_p+S_G+C_{AL}$ | | | | | 426.268,66 |
| COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE $C_T=C_{TT}+O_U+C_G$ | | | | | 5.528.422,78 |

4.7.11 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 Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Dalla consultazione dei tassi Eurirs e aggiungendo uno spread, in linea con quello attualmente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso r pari al 3,00%.

Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 70% 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 4.5.

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 | $O_{F1} = (C_{OI}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 24 | 0,00 | 100% | 70% | 0,00 |
| | $O_{F2} = 30\% (C_{SC} + C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 24 | 4.736.318,40 | 30% | 70% | 60.572,78 |
| | $O_{F3} = 70\% (C_{SC} + C_{SE}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 8 | 4.736.318,40 | 70% | 70% | 46.186,88 |
| sugli oneri di urbanizzazione | $O_{F4} = (O_{U}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 16 | 365.835,72 | 100% | 70% | 10.294,28 |
| sui costi di gestione | $O_{F5} = 30\% (C_{G}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 24 | 426.268,60 | 30% | 70% | 5.451,55 |
| | $O_{F6} = 70\% (C_{G}) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 3,00% | 8 | 426.268,60 | 70% | 70% | 4.156,82 |
| finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito (O_{FC}) | | | | | | | 126.662,31 |

4.7.12 Utile del promotore

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

Nel caso in esame, sentiti operatori del settore, tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore di intervento e dell'andamento locale del mercato, si ritiene che possa essere valutata pari al 12%:

| UTILE DEL PROMOTORE | | Costi € | Profitto p % | Utile € |
|---------------------------------|----------------------|------------|--------------|----------------------|
| Sul valore del bene trasformato | $U_P = p \times V_M$ | 10.056.750 | 12% | 1.206.8105,00 |

4.7.13 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, possono essere così quantificati: imposta di registro con aliquota 9%, oltre alle imposte ipotecarie, catastali e a gli oneri notarili e di mediazione per un totale in c.t. del 12%.

Complessivamente: $O_{IA} = t V_T = 12\% V_T$

- Oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota d di indebitamento dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene (V_T e O_{IA}). Detti oneri finanziari vengono

computati con lo stesso saggio di interesse passivo e le modalità descritte al precedente paragrafo 4.7.11:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (1 + 12\%) \times 70\% \times (1,04^{30/12} - 1) \times V_T$$

$$O_{FA} = f V_T = 6,01\% V_T$$

4.7.14 Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Prima di procedere alla determinazione del valore di trasformazione del bene 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 tasso dei BTP a 3 anni che nell'ultima asta del 11/03/2016 risulta avere un reddito lordo pari a - 0,05%.

Il coefficiente di sconto f è dato dalla formula $f = 1/q^n$ pertanto il coefficiente di sconto sarà pari a 1

Facendo riferimento alla tabella della tempistica dell'esposizione finanziaria di cui al capitolo 4.5 si schematizza di seguito l'attualizzazione di ciascun componente:

| Dettaglio voci | Valore alla erogazione € | f | Valore attualizzato € |
|--|-----------------------------|---------|--------------------------------|
| Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato V_M | 10.056.750,00 | 1,00000 | 10.056.750,00 |
| VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO V_M | | | 10.056.750,00 |
| Costo opere di idoneizzazione C_{OI} | 0,00 | 1,00000 | 0,00 |
| Costo tecnico di costruzione $C_{SC} + C_{SE}$ | 4.736.318,40 | 1,00000 | 4.736.318,40 |
| Oneri di urbanizzazione O_U | 365.835,72 | 1,00000 | 365.835,72 |
| Costi di gestione C_G | 426.268,66 | 1,00000 | 426.268,66 |
| Oneri finanziari sul 70% dei costi di trasformazione O_{FC} | 126.662,31 | 1,00000 | 126.662,31 |
| Utile del promotore U_P | 1.206.810,00 | 1,00000 | 1.206.810,00 |
| COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI $C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P$ | | | 6.861.895,09 |
| Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area O_{IA} | 12,00% V_T | 1,00000 | 12,00% V_T |
| Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA} | 6,01% V_T | 1,00000 | 6,01% V_T |
| ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI | | | 18,01% V_T |

4.7.15 Valore dell'immobile

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione:

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

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:

$$V_T = € (10.056.750,00 - 6.861.895,09) / (1,1801) = € 2.707.274,73$$

4.8 Valore di mercato del bene allo stato attuale

Il più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale è pertanto pari in c.t. a € 2.707.000,00

5 ALEA ESTIMALE

Si rappresenta che alla presente relazione, basata su specifiche ricerche di mercato e su specifici criteri di valutazione, 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 dell'immobile denominato "Casina delle Rose".

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

Successivamente alle ricerche di mercato, preso atto delle norme urbanistiche vigenti, per corrispondere al quesito posto dall'Ente committente, il valore del cespite è stato determinato applicando il criterio di stima a "valore di trasformazione" che per l'individuazione del più probabile valore di mercato prevede due fasi operative ben distinte, una prima fase volta ad individuare il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e, alla individuazione di tutti quei costi necessari per la trasformazione, ed una seconda fase che permette di individuare il valore cercato per differenza tra le prime due fasi, il tutto rappresentato dalla seguente relazione : $V_t = VM - (K + U_p)$

Per la ricerca del valore del prodotto edilizio al termine della trasformazione si è proceduto attraverso il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, derivato dall'MCA (Market Comparison Approach).

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

Al termine del processo estimativo si è assunto come più probabile valore di mercato, il seguente importo in cifra tonda pari a:

€ 2.707.000,00
(Euro duemilionesettecentosetteemila/00)

Si precisa che la presente stima estimativa viene resa per le sole finalità indicate al precedente paragrafo 3.1 ed è riferita all'intero piano particolareggiato "Casina delle Rose" comprensivo anche delle porzioni in carico a ditte diverse dall'amministrazione comunale committente.

Ascoli Piceno, lì 18/03/2016

Il Responsabile Tecnico
(Gianluca Gagliardi)

il dirigente *ad interim*
(Marco Di Pasquale)



A
lla presente si allegano n. 5 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1** **Tabelle MCA**
- 2** **Mappa Catasto Fabbricati**
- 3** **Ortofoto**
- 4** **Planimetri Catastali**
- 5** **Documentazione fotografica**

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | Comparable Ca | Comparable Cb | Comparable Cc | Comparable Cd | Comparable Ce | SUBJECT |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Zona OMI | | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 |
| Prezzo rilevato (€) | | 0,00 | 158.700,00 | 145.000,00 | 194.000,00 | 493.500,00 | V _{OMI} min 1.800,00 V _{OMI} max 2.300,00 C' costo da scadente a normale 400 C'' costo da normale a ottimo 400 |
| semestre OMI di riferimento | | 2/2015 | 1/2015 | 1/2014 | 1/2013 | 1/2012 | epoca stima 2/2015 |
| epoca dato | | 1.450,00 | 2.050,00 | 1.550,00 | 1.550,00 | 2.500,00 | valore centrale OMI residenziale (€/mq) (zona ed epoca comparabile) |
| coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile | | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 0,94 | 0,82 | |
| localizzazione generale | | 1.450,00 | 2.050,00 | 1.450,00 | 1.450,00 | 2.050,00 | |
| coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile) | | 1,41 | 1,00 | 1,41 | 1,41 | 1,00 | |
| superficie ragguagliata S _T (mq) | | 122 | 72 | 75 | 112 | 188 | 114 |
| prezzo unitario (prezzo rilevato / superf. ragg.) | | P _{Ca} (€/mq) 0,00 | P _{Cb} (€/mq) 2.204,17 | P _{Cb} (€/mq) 1.933,33 | P _{Cd} (€/mq) 1.732,14 | P _{Ce} (€/mq) 2.625,00 | prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min - C' 1.400,00 |
| prezzo unitario omogenizzato (P _{CI} x Ke x KI) | | P' _{Ca} (€/mq) 0,00 | P' _{Cb} (€/mq) 2.204,17 | P' _{Cb} (€/mq) 2.556,99 | P' _{Cd} (€/mq) 2.290,90 | P' _{Ce} (€/mq) 2.152,50 | prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min - C'' 2.700,00 |
| prezzo complessivo omogenizzato (P' _{CI} x S _I) | | P' _{Ca} (€) 0,00 | P' _{Cb} (€) 158.700,00 | P' _{Cb} (€) 191.774,19 | P' _{Cd} (€) 256.580,65 | P' _{Ce} (€) 404.670,00 | |
| dato ammissibile (si / no) | | NO | SI | SI | SI | SI | SI |

Prezzo Minimo = 2.152,50

TABELLA DI OMOGENIZZAZIONE E TEST AMMISSIBILITA'

ALLEGATO

1.2

data 18/03/2016

| CARATTERISTICHE | | | PREZZI MARGINALI | | | | | | | |
|-------------------|----|--|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| elemento | N° | nome | simbologia | unità di misura | coeff. K_{Ci} | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | $K_{C1} \times P_{Ci}$ | € | 0,05 | 12.335,00 | 7.935,00 | 9.588,71 | 12.829,03 | 20.233,50 |
| | C2 | caratteristiche architettoniche | $K_{C2} \times P_{Ci}$ | € | 0,05 | 12.335,00 | 7.935,00 | 9.588,71 | 12.829,03 | 20.233,50 |
| | C3 | stato manutentivo dell'immobile | $K_{C3} \times P_{Ci}$ | € | 0,05 | 12.335,00 | 7.935,00 | 9.588,71 | 12.829,03 | 20.233,50 |
| unità immobiliare | C4 | consistenza ragguagliata | $K_{C4} \times P_{min}$ | €/mq | 1,00 | 2.152,50 | 2.152,50 | 2.152,50 | 2.152,50 | 2.152,50 |
| | C5 | livello di piano | $K_{C5} \times P_{Ci}$ | € | 0,05 | 12.335,00 | 7.935,00 | 9.588,71 | 12.829,03 | 20.233,50 |
| | C6 | orientamento prevalente | $K_{C6} \times P_{Ci}$ | € | 0,02 | 4.934,00 | 3.174,00 | 3.835,48 | 5.131,61 | 8.093,40 |
| | C7 | qualità dell'affaccio prevalente | $K_{C7} \times P_{Ci}$ | € | 0,05 | 12.335,00 | 7.935,00 | 9.588,71 | 12.829,03 | 20.233,50 |
| | C8 | stato manutentivo dell'unità immobiliare | $K_{C8} \times S_{Ts}$ | € | 400,00 | 45.600,00 | 45.600,00 | 45.600,00 | 45.600,00 | 45.600,00 |

P_{Ci} = Prezzo Complessivo immobile

S_{Ts} = Superf. Ragguagliata subject

C3 (stato manutentivo dell'immobile): n. b. - vedi pag. 37 del manuale

| | |
|------------------|-----------------|
| TABELLA DEI DATI | |
| ALLEGATO | |
| 1.3 | data 18/03/2016 |

| CARATTERISTICHE | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | IMMOBILE IN STIMA |
|-------------------|--|-----------------------------------|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Ca | Cb | Cc | Cd | Ce | S | |
| elemento | N° | nome | dettaglio o nomenclatore | unità di misura o punteggio | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero | quantità o numero |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | <i>degradata normale ricercata</i> | 0 1 2 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| | C2 | caratteristiche architettoniche | <i>economica civile signorile</i> | 0 1 2 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| | C3 | stato manutentivo dell'immobile | <i>scadente normale ottimo</i> | 0 1 2 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| | C4 | consistenza ragguagliata | | mq. | 122,0 | 72,0 | 75,0 | 112,0 |
| unità immobiliare | C5 | livello di piano | tipologia edificio | con ascens. | senza ascens. | | | |
| | | | <i>seminterrato</i> | 0 | 0 | | | |
| | | | <i>terra</i> | 3 | 3 | | | |
| | | | <i>rialzato</i> | 5 | 5 | | | |
| | | | <i>primo</i> | 6 | 6 | | | |
| | | | <i>secondo</i> | 7 | 5 | | | |
| | | | <i>intermedio (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i> | 8 | 7 - n | | | |
| | C6 | orientamento prevalente | <i>ultimo (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i> | 9 | 8 - n | | | |
| | | | <i>attico (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i> | 13 | 12 - n | | | |
| | | | <i>Nord</i> | 0 | | | | |
| | | | <i>Nord-Est / Nord-Ovest</i> | 1 | | | | |
| | | | <i>Est / Ovest</i> | 2 | | | | |
| C7 | qualità dell'affaccio prevalente | <i>Sud-Est / Sud-Ovest</i> | 3 | | | | | |
| | | <i>Sud</i> | 4 | | | | | |
| | | <i>scadente normale di pregio</i> | 0 1 2 | | | | | |
| C8 | stato manutentivo dell'unità immobiliare | <i>scadente normale ottimo</i> | 0 1 2 | | | | | |
| | | | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

ALLEGATO

1.4

data 18/03/2016

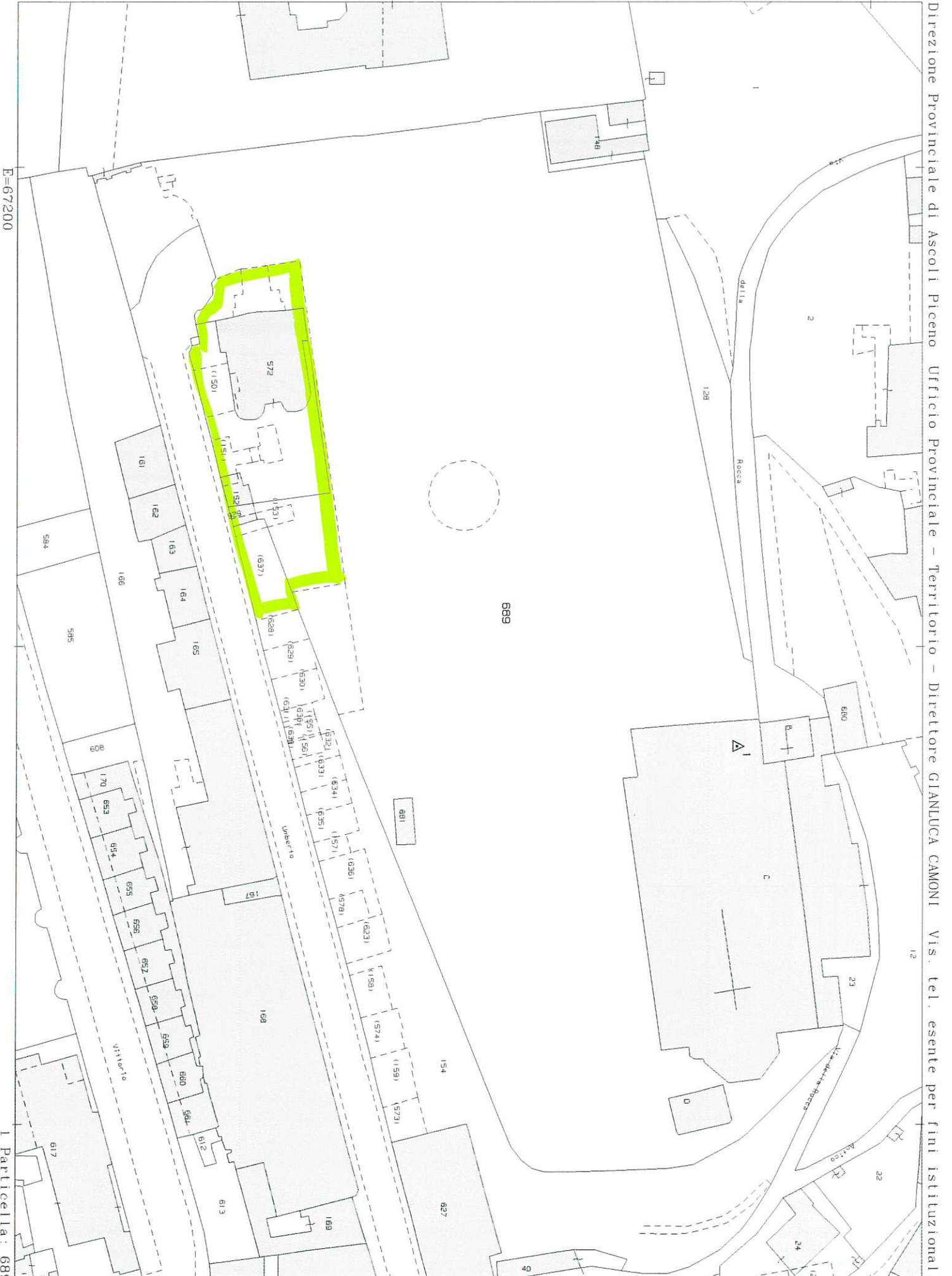
| CARATTERISTICHE | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | IMMOBILE IN STIMA S | | | |
|-------------------|----|--|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| | | Ca | | Cb | | Cc | | Cd | | | Ce | | |
| elemento | N° | nome | quantità / punteggi (S - Ca) | correzione prezzo ΔPI | quantità / punteggi (S - Cb) | correzione prezzo ΔPI | quantità / punteggi (S - Cc) | correzione prezzo ΔPI | quantità / punteggi (S - Cd) | correzione prezzo ΔPI | quantità / punteggi (S - Ce) | correzione prezzo ΔPI | |
| edificio | C1 | localizzazione di dettaglio | 1 | 12.335,00 | 1 | 7.935,00 | 1 | 9.588,71 | 1 | 12.829,03 | 1 | 20.233,50 | |
| | C2 | caratteristiche architettoniche | 1,00 | 12.335,00 | 1,00 | 7.935,00 | 1,00 | 9.588,71 | 1,00 | 12.829,03 | 1,00 | 20.233,50 | |
| | C3 | stato manufattivo dell'immobile | -1,00 | -12.335,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| unità immobiliare | C4 | consistenza ragguagliata | -8,00 | -17.220,00 | 42,00 | 90.405,00 | 39,00 | 83.947,50 | 2,00 | 4.305,00 | -74,00 | -159.285,00 | |
| | C5 | livello di piano | 0 | 0,00 | 3 | 23.805,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | -1 | -20.233,50 | |
| | C6 | orientamento prevalente | -2 | -9.868,00 | 2 | 6.348,00 | -2 | -7.670,97 | -2 | -10.263,23 | 0 | 0,00 | |
| | C7 | qualità dell'affaccio prevalente | 2 | 24.670,00 | 1 | 7.935,00 | 1 | 9.588,71 | 1 | 12.829,03 | 1 | 20.233,50 | |
| | C8 | stato manufattivo dell'unità immobiliare | 1 | 45.600,00 | 0 | 0,00 | 1 | 45.600,00 | 1 | 45.600,00 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | | | Σ Δ PI | 55.517,00 | Σ Δ PI | 144.363,00 | Σ Δ PI | 150.642,66 | Σ Δ PI | 78.128,87 | Σ Δ PI | -118.818,00 | |
| | | | Pca | 246.700,00 | Pca | 158.700,00 | Pca | 191.774,19 | Pca | 256.580,65 | Pca | 404.670,00 | |
| | | | Pca + Σ Δ PI | 302.217,00 | Pca + Σ Δ PI | 303.063,00 | Pca + Σ Δ PI | 342.416,85 | Pca + Σ Δ PI | 334.709,52 | Pca + Σ Δ PI | 286.852,00 | |
| | | | Pca corretto | 2.651,03 | Pca corretto | 2.658,45 | Pca corretto | 3.003,66 | Pca corretto | 2.936,05 | Pca corretto | 2.507,47 | |
| | | | Δ medio % | -3,65% | Δ medio % | -3,38% | Δ medio % | 9,17% | Δ medio % | 6,71% | Δ medio % | -8,86% | Tolleranza +/- 15% |
| | | | Pca corretto | 2.651,00 | Pca corretto | 2.658,00 | Pca corretto | 3.004,00 | Pca corretto | 2.936,00 | Pca corretto | 2.507,00 | Ps |
| | | | Δ medio % | -3,65% | Δ medio % | -3,39% | Δ medio % | 9,18% | Δ medio % | 6,71% | Δ medio % | -8,88% | Ps |
| | | | | | | | | | | | | | P medio |
| | | | | | | | | | | | | | 2.751,33 |
| | | | | | | | | | | | | | 2.751,20 |
| | | | | | | | | | | | | | 313.636,80 |

TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

ALLEGATO

1.5

data 18/03/2016



E=67200

I Particella: 689

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIANLUCA CAMONI Vis. tel. esente per fini istituzionali

MODULARIO
F. - C.A. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Fermo**

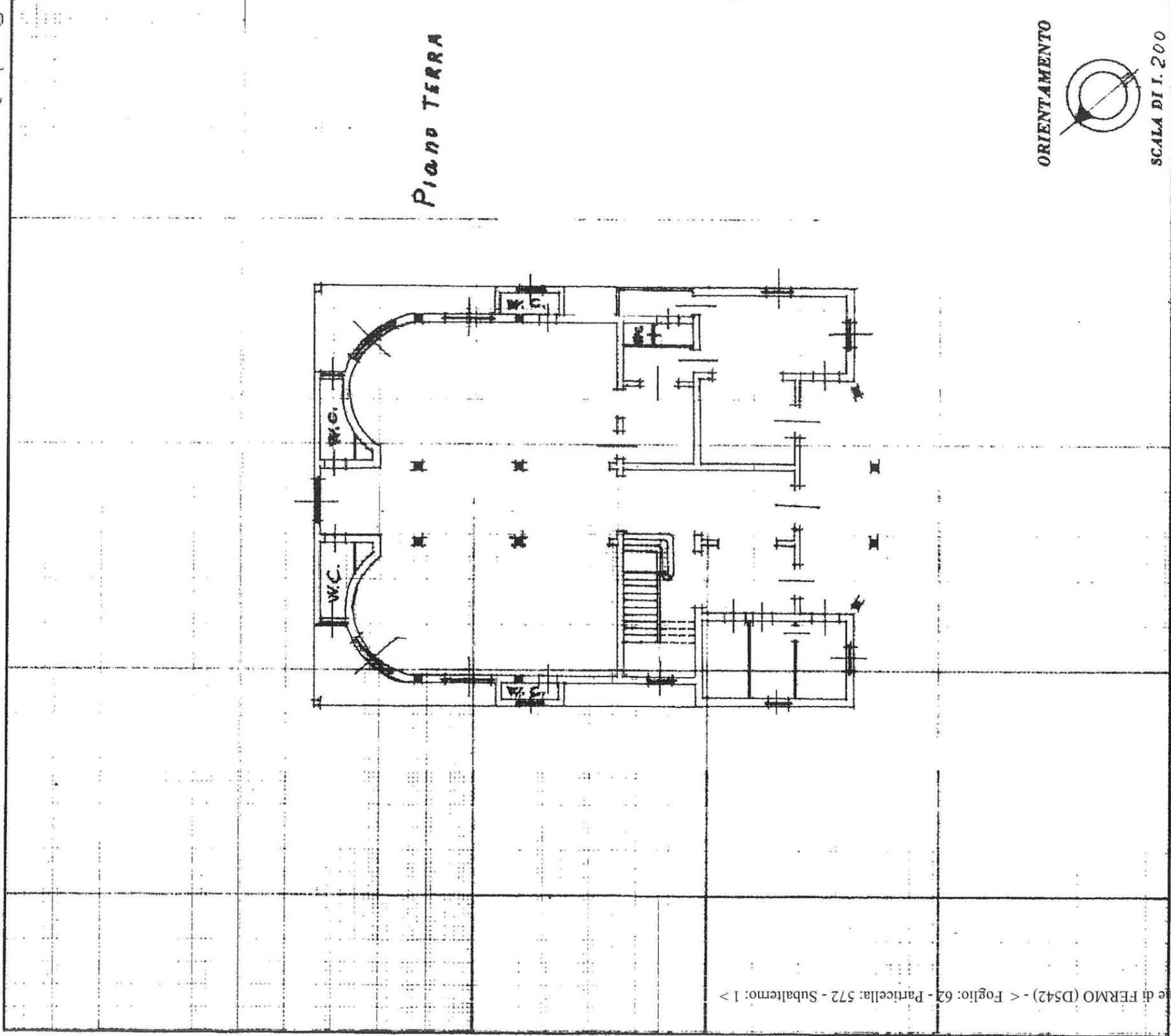
Via **Girfalco**

Ditta **COMUNE DI FERMO**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ASCOLI PICENO**

27/5/70

10 metri



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°

1338

66/10/5/2/1

Completata dal **GEOM.**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

VINCIO LUCCI

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **Fermo**

DATA

Firma: **Geom. V. Lucci**



MODULANO
E. - CL. S. T. - 200

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

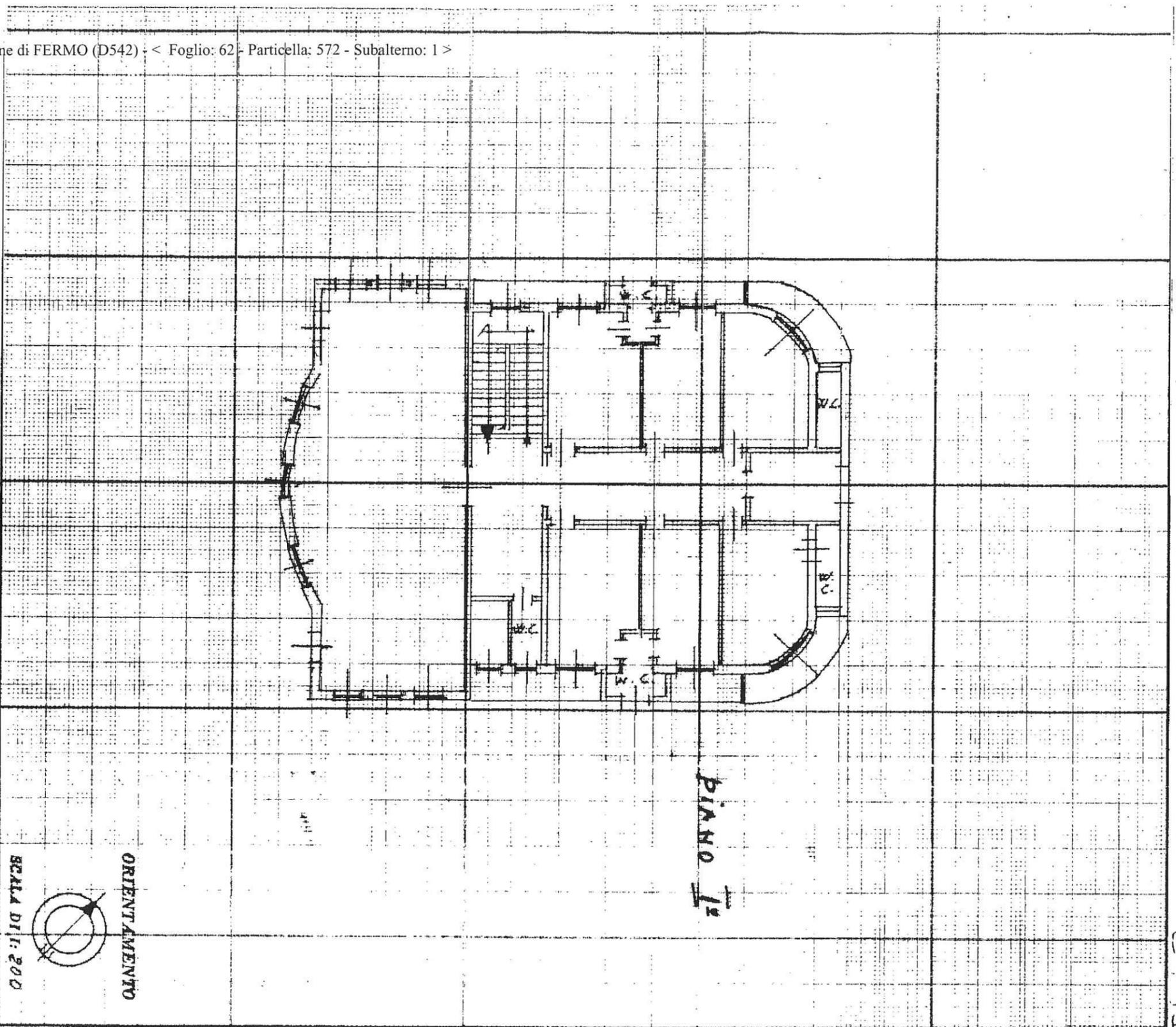
Via **GIRFALCO**.

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FERMO**.

Dina **Comune DI FERMO**.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ACCOLI PICENO** -

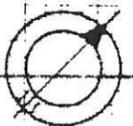
2294



PIANO 1°

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200



Comune di FERMO (D542) - < Foglio: 62 - Particella: 572 - Subalterno: 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO.

DATA: **MAR 1970**

PROG. No: **1339**

MAZZINI GIUSEPPE piano: T-
L. G. / 15/5/70/1

Compilata dal **GEOM. VINCIO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ischitto all'Ufficio **GEOM. VINCIO**
della Provincia di **FERMO**

DATA: **5**

Firma: **Geo. Vincio**

Stampa: **Lucidi's**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

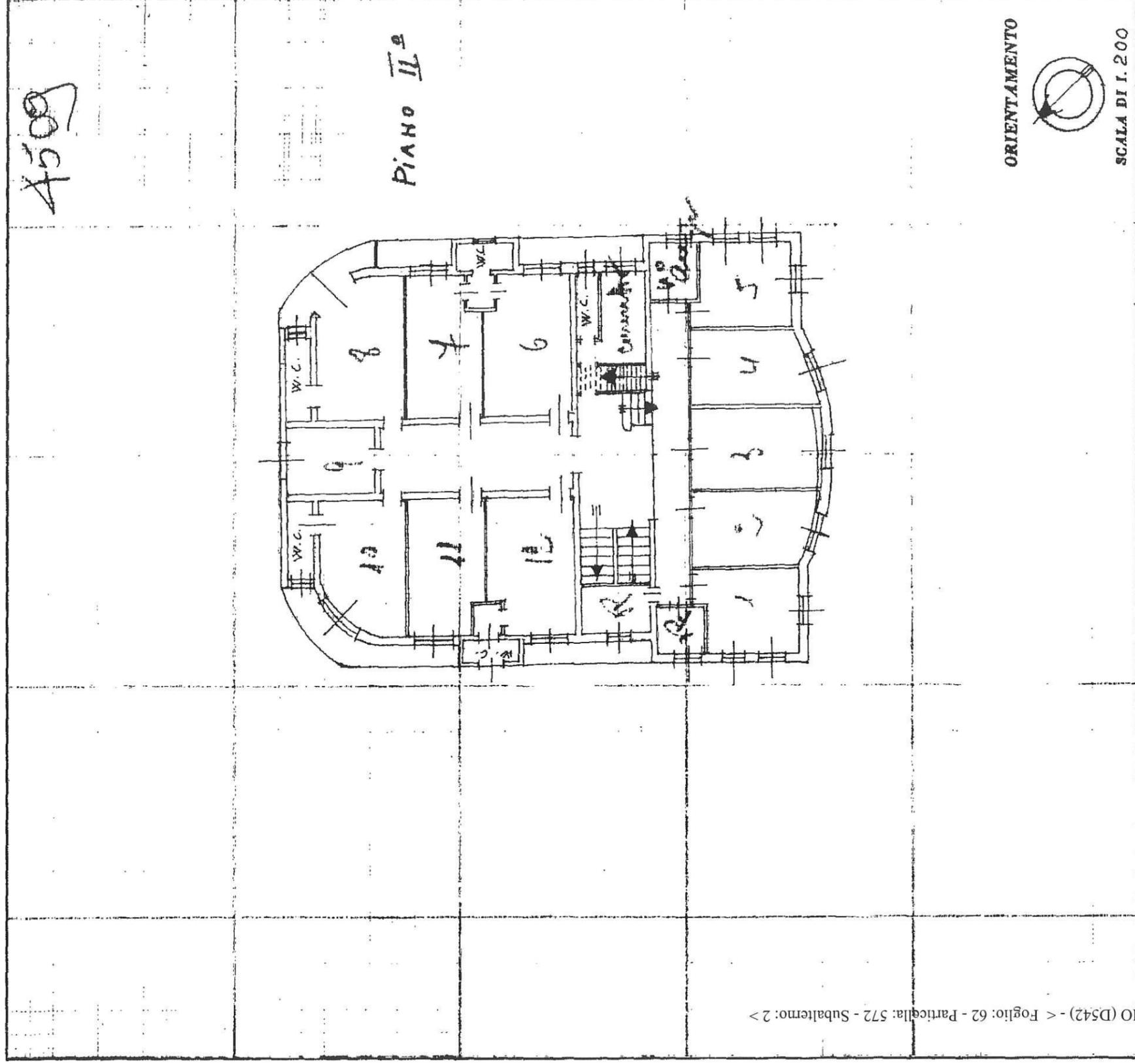
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FERMO**

Via **GIRFALCO**

Ditta **Dot. OSAVALDO DESIDERI** nato a **Fermo** il **16/12/1991**.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Alcoli PIGEANO**.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **9 MAR. 1970**

PROT. N°

f. 66/par 542/2

1316

Compilata dal **G.E.M.**

(Volo, nome e cognome del tecnico)

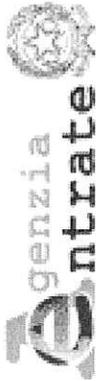
VINICIO LUCCI

Iscritto all'Albo dei **Geometri**
della Provincia di **FERMO**

DATA **5-3-1970**

Firma: *Lucci*





Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2015

Data: 01/12/2015 - Ora: 13.34.05 Fine
Visura n.: T208058 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di FERMO (Codice: D542) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ASCOLI PICENO | |
| | Foglio: 62 Particella: 572 Sub.: 1 | |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|---------------|-------------------|-------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 62 | 572 | 1 | 1 | | D/2 | | | | Euro 8.304,00 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2008 n. 403 l.1/2008 in atti dal 28/04/2008 (protocollo n. AP0113370) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo VIA MAZZINI GIUSEPPE piano: T-1; | | | | | | | | | | | | |
| Notifica in corso con prot. AP0267168/2008 del 29/10/2008 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Parfita | - | | Mod.58 | 10896 | | | |

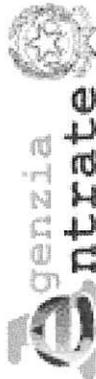
INTESTATI

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|--------------------------------------|
| 1 | COMUNE DI FERMO con sede in FERMO | 00334990447* | |
| 2 | SOC. CASINA DELLE ROSE INCREMENTO TURISTICO ALBERGHIERO-SOC.A.R.L.CON SEDE IN FERMO | | (10) Oneri CONCESSIONARIA TEMPORANEA |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2015

Data: 01/12/2015 - Ora: 13.35.07 Fine
Visura n.: T208328 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di FERMO (Codice: D542) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ASCOLI PICENO | |
| | Foglio: 62 Particella: 572 Sub.: 2 | |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|------------------|--|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 62 | 572 | 2 | 1 | | D/2 | | | | Euro 4.245,00 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2008 n. 4034.1/2008 in atti dal 28/04/2008 (protocollo n. AP0113373) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo | VIA MAZZINI GIUSEPPE piano: 2; | | | | | | | | | | | |
| Notifica | in corso con prot. AP0267173/2008 del 29/10/2008 | | | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | | | Mod.58 | 10896 |

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|--|----------------|-----------------------------|-----------------------|
| | COMUNE DI FERMO con sede in FERMO | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1992 Trascrizione n. 4050.1/1992 in atti dal 08/01/1993 Repertorio n.: 38824 Rogante: ALFONSO ROSSI Sede: PORTO | 00334990447* | (1) Proprieta per 1000/1000 | |
| DATI DERIVANTI DA | SANT'ELPIDIO Registrazione: COMPRAVENDITA | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/12/2021**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/12/2021

Dati identificativi: Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **689**

Classamento:

Particella con destinazione: **GIARD PUB**

Superficie: **15.740 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 30/04/2020 Pratica n. AP0021982 in atti dal 30/04/2020 presentato il 23/04/2020 (n. 21982.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **689**

Tipo Mappale del 30/04/2020 Pratica n. AP0021982 in atti dal 30/04/2020 presentato il 23/04/2020 (n. 21982.1/2020)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **GIARD PUB**

Superficie: **15.740 m²**

Tipo Mappale del 30/04/2020 Pratica n. AP0021982 in atti dal 30/04/2020 presentato il 23/04/2020 (n. 21982.1/2020)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERMO (CF 00334990447)**

Sede in FERMO (AP)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 30/04/2020 - presentato il 23/04/2020 n. 21982.1/2020 - Pratica n. AP0021982 in atti dal 30/04/2020

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/12/2021**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/12/2021

Dati identificativi: Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **152**

Classamento:

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Superficie: **30 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **152**

Partita: **2732**

Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Superficie: **30 m²**

Impianto meccanografico del 05/03/1977

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. COMUNE DI FERMO

1. Impianto meccanografico del 05/03/1977

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

> 2. DESIDERI OSVALDO
(CF DSDSLD21T16D5420)

nato a FERMO (AP) il 16/12/1921

Diritto di: Oneri concessionario temporaneo f0ino
al 02/08/965 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/12/2021**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/12/2021

Dati identificativi: Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **626**

Classamento:

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Superficie: **21 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio **62** Particella **626**

Partita: **353**

Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Superficie: **21 m²**

Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERMO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 15/11/1980 - Voltura n. 180 in atti dal 23/09/1981

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/12/2021

Dati identificativi: Comune di FERMO (D542) (AP)

Foglio 62 Particella 637

Classamento:

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **FERMO (D542) (AP)**

Foglio 62 Particella 637

Partita: 353

Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FU D ACCERT**

Impianto meccanografico del 05/03/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERMO**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 15/11/1980 - Voltura n. 180 in atti dal 23/09/1981

OGGETTO : Approvazione definitiva della variante al Piano Particolareggiato di cui alla L.R. n. 33/91 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica" - Hotel Casina delle Rose, adottata con delibere di Consiglio Comunale n. 18 del 5/3/2003 e n.94 dell'11/8/2003, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale, espresso con la deliberazione n. 510 del 9/12/2003.

Presiede il Presidente Prof. Nello Raccichini.

In prosecuzione di seduta di I^ convocazione del 26/02 u.s., il Presidente pone in discussione il punto n. 8) all'o.d.g. e concede la parola all'Assessore all'Urbanistica Zaccarelli per l'illustrazione della proposta di deliberazione in esame, il cui contenuto e` di seguito riportato:

""

Con deliberazione n. 18 del 5/3/03, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano Particolareggiato relativo agli interventi di riqualificazione dell'offerta turistica, redatto in applicazione dell'art. 11 della L.R. n. 33 del 28/10/1991, costituita da n. 2 elaborati (stato attuale e variante), e relativa all'hotel Casina delle rose.

La suddetta deliberazione e tutti gli elaborati facenti parte del piano sono stati depositati presso il Comune per trenta giorni consecutivi, a partire dal 18/3/03, per la libera visione di quanti interessati; dell'avvenuto deposito e' stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune dal 18/3/03 al 17/4/03 e mediante manifesto affisso per lo stesso periodo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Con deliberazione n. 94 dell'11/8/03, il Consiglio Comunale ha adottato definitivamente la variante al piano particolareggiato in argomento, esprimendosi sull'unica osservazione pervenuta, rigettandola.

Con deliberazione n. 510 del 9/12/03, la Giunta Provinciale ha espresso parere di conformita' favorevole, con una prescrizione, sul piano adottato con le citate delibere di C.C. n. 18/03 e n. 94/03.

I rilievi effettuati dalla Provincia consistono unicamente nel ribadire la necessita' di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri della Commissione Edilizia, del Settore Genio Civile della Provincia, prot. n. 6071 del 17/01/2003, dell'USL di Fermo, prot. n. 3090 del 13/12/2002 e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e

Architettonici e per il Paesaggio, prot. n. 25995 del 6/02/2003.

Tali prescrizioni riguardano principalmente alcuni elementi di finitura dell'edificio e non stravolgono l'impostazione della variante, ma ne precisano alcuni aspetti, al fine di salvaguardare il piu' possibile l'aspetto esteriore del fabbricato, evitando eccessive compromissioni dell'equilibrio estetico-paesaggistico dei luoghi e migliorando l'inserimento del manufatto nel contesto ambientale interessato; pertanto si reputa opportuno conformarsi alle prescrizioni suddette.

Il piano e la presente proposta sono stati iscritti all'ordine del giorno della seconda commissione consiliare convocata per il giorno 23/2/2004.

IL FUNZIONARIO
Ing. Fabrizio Ferracuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione istruttoria che precede;

Visti gli elaborati tecnici del piano;

Visti i pareri acquisiti, indicati in premessa;

Vista la Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni;

Preso atto della deliberazione n. 510 del 9/12/03 della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno e della relativa prescrizione;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lvo n. 267/2000;

Con voti legalmente espressi, come sotto riportato,

DELIBERA

PRENDERE ATTO dei rilievi alla variante al Piano della L.R. 33/91 adottata, contenuti nella delibera di Giunta Provinciale n. 510/03 e farli propri.

APPROVARE DEFINITIVAMENTE la variante al Piano Particolareggiato di cui alla L.R. n. 33/91 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica", relativa alla struttura dell'hotel Casina delle rose, costituita dai seguenti elaborati: STATO ATTUALE e STATO DI VARIANTE, adottata con le deliberazioni di C.C. n. 18 del 5/3/03 e n. 94 dell'11/8/03, recependo le prescrizioni contenute nel parere della Giunta Provinciale, espresso con la deliberazione n. 510 del 9/12/03.

DARE MANDATO all'ufficio pianificazione urbanistica del Comune di adeguare gli elaborati della variante di piano in base a quanto prescritto dalla Giunta Provinciale con la delibera n. 510 del 9/12/03 e di pubblicare un estratto del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 40, comma 2 bis della L.R. n. 34/92 e successive modifiche e integrazioni.

Infine, in relazione all'urgenza che riveste l'esecutivita' del

presente atto, il CONSIGLIO COMUNALE delibera di:
DICHARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

""

Nel corso della relazione assessorile, alle ore 22,19, assume la presidenza il Consigliere Anziano Giustozzi Giulio.

Terminato l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Zaccarelli, il Presidente dichiara aperta, dando la parola ai Consiglieri ed agli Assessori che hanno chiesto di intervenire.

Si da` atto che il contenuto degli interventi o messo o riportato in forma sintetica nel presente atto (ove si tratti di dichiarazioni di voto o proposte di emendamento) verra` comunque trascritto integralmente nel verbale in atti:

- Consigliere BENNI GIORGIO (PRC) nel corso del suo intervento conferma la posizione contraria del suo gruppo consiliare sulla ristrutturazione dell'immobile che ospita l'hotel "Casina delle Rose", sulla base del progetto predisposto dal progettista incaricato, che e` un progetto, frutto di una scelta che non ha visto un adeguato coinvolgimento della Citta` ed invita l'Amministrazione Comunale a ripensare tale scelta;

- Consigliere POSTACCHINI ROMUALDO (FI), in qualita` di Presidente della II^ Commissione Consiliare Permanente "Tecnica-Ambientale" riferisce il parere favorevole espresso, in data 23.02.04, dalla commissione sulla proposta di deliberazione in esame e preannuncia il suo voto favorevole sulla stessa;

- Consigliere ROMANELLA LUCIANO (UPF) nel corso del suo intervento preannuncia il suo voto favorevole sulla proposta di deliberazione in esame;

Durante l'intervento del Consigliere Romanella, alle ore 22,41, riassume la presidenza il Presidente Raccichini Nello.

- Consigliere ALATI GIACINTO (ULP) nel corso del suo intervento preannuncia che il suo gruppo consiliare si asterra` dal votare la proposta di deliberazione in esame;

- Consigliere LAURENZI MAURIZIO (FI) OMISSIS

- Consigliere CRISANTI ANTONIO (FI) OMISSIS

- Consigliere COMPIETA ADRIANA (DS) nel corso del suo intervento preannuncia che il suo gruppo consiliare si asterra` dal votare la proposta di deliberazione in esame;

- Consigliere MANCINELLI CARLO (CF) OMISSIS

- Sindaco DI RUSCIO SATURNINO OMISSIS

- Assessore ZACCARELLI ANDREA OMISSIS

Dichiarata chiusa la discussione generale, il Presidente concede la parola, per le dichiarazioni di voto, ai seguenti Consiglieri per ciascuno dei gruppi consiliari rappresentati:

- Consigliere ALATI GIACINTO (ULP)..... OMISSIS
- Consigliere ERCOLI FRANCESCO (UPF) dichiara il voto favorevole del suo gruppo consiliare sulla proposta di deliberazione in esame;
- Consigliere COMPIETA ADRIANA (DS) dichiara che il suo gruppo consiliare si asterra` dal votare la proposta di deliberazione in esame;
- Consigliere CARLINI FRANCESCO (FI) dichiara il voto favorevole del suo gruppo consiliare sulla proposta di deliberazione in esame;
- Consigliere BENNI GIORGIO (PRC) OMISSIS.....
- Consigliere MANCINELLI CARLO (CF) dichiara che si asterra` dal votare la proposta di deliberazione in esame;
- Consigliere POSTACCHINI FLAVIO P. (D e`L) dichiara che il suo gruppo consiliare si asterra` dal votare la proposta di deliberazione in esame.

Effettuate le dichiarazioni di voto, il Presidente sottopone a votazione palese, per alzata e seduta, la proposta di deliberazione in esame e ne proclama l'esito come segue:

- Consiglieri presenti: n. 24 (Entrati: Alati, Benni, Cesetti, Dionea, Ercoli, Mancinelli, Ortenzi, Vallasciani. Usciti: Cesetti, Romagnoli, Vallasciani)
- Consiglieri astenuti: n.6 (Alati, Compieta, Dionea, Gallucci, Mancinelli, Postacchini Flavio P.)
- Consiglieri votanti: n. 18
- Maggioranza richiesta: n. 10
- Voti favorevoli: n. 17
- Voti contrari: n. 1 (Benni)

Proclamato l'esito della votazione, il Presidente da` atto che

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la relazione istruttoria che precede;
 - RITENUTO per i motivi riportati nella predetta relazione istruttoria e che vengono condivisi, di deliberare in merito;
 - VISTI gli elaborati tecnici del piano;
 - VISTI i prescritti pareri acquisiti, indicati nella relazione ;
 - VISTA la Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni;
 - PRESO ATTO della deliberazione n. 510 del 9/12/03 della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno e della relativa prescrizione;
 - VISTI i pareri di cui all'art. 49 del D.Lvo n. 267/2000;
- CON votazione come sopra riportata

D E L I B E R A

- 1) PRENDERE ATTO dei rilievi alla variante al Piano della L.R. 33/91 adottata, contenuti nella delibera di Giunta Provinciale n. 510/03 e farli propri;
- 2) APPROVARE DEFINITIVAMENTE la variante al Piano Particolareggiato di cui alla L.R. n. 33/91 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica", relativa alla struttura dell'hotel Casina delle Rose, costituita dai seguenti elaborati: STATO ATTUALE e STATO DI VARIANTE, adottata con le deliberazioni di C.C. n. 18 del 5/3/03 e n. 94 dell'11/8/03, recependo le prescrizioni contenute nel parere della Giunta Provinciale, espresso con la deliberazione n. 510 del 9/12/03;
- 3) DARE MANDATO all'ufficio pianificazione urbanistica del Comune di adeguare gli elaborati della variante di piano in base a quanto prescritto dalla Giunta Provinciale con la delibera n. 510 del 9/12/03 e di pubblicare un estratto del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 40, comma 2 bis della L.R. n. 34/92 e successive modifiche e integrazioni.

Infine, il Presidente in relazione all'urgenza rivestita dal presente atto, invita il Consiglio Comunale a deliberare la immediata eseguibilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Attesa l'urgenza che riveste l'esecutività del presente atto;
- Visto l'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000;
- A seguito di votazione palese per alzata e seduta, il cui esito è proclamato dal Presidente come segue:

- Consiglieri presenti: n. 24
- Consiglieri astenuti: n.5 (Alati, Compieta, Gallucci, Mancinelli, Postacchini Flavio P.)
- Consiglieri votanti: n. 19
- Maggioranza richiesta: n. 10
- Voti favorevoli: n. 18
- Voti contrari: n. 1 (Benni)

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

A questo punto il Presidente ricorda che tutti i capigruppo consiliari avevano assunto l'impegno di esaminare tutti i punti all'ordine del giorno ed a tal proposito era stata prevista anche la odierna seduta di prosecuzione dei lavori consiliari, ma per il protrarsi dei lavori non e' opportuno continuare l'esame dei punti residui , che saranno inseriti all'ordine del giorno del prossimo Consiglio Comunale.

Tuttavia, su richiesta del Sindaco, il Presidente chiede al Consiglio di esaminare il punto n. 9) all'o.d.g. e verificato il consenso unanime dei Consiglieri presenti, pone in discussione il punto relativo a " Acquisto unita' immobiliari site a Fermo in Via Migliorati n. 4".

LP/lp

OGGETTO: Approvazione definitiva della variante al Piano Particolareggiato di cui alla L.R. n. 33/91 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica" - Hotel Casina delle rose, adottata con delibere di Consiglio Comunale n. 18 del 5/3/2003 e n.94 dell'11/8/2003, in adeguamento al parere della Giunta Provinciale, espresso con la deliberazione n. 510 del 9/12/2003.

RELAZIONE

Con deliberazione n. 18 del 5/3/03, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano Particolareggiato relativo agli interventi di riqualificazione dell'offerta turistica, redatto in applicazione dell'art. 11 della L.R. n. 33 del 28/10/1991, costituita da n. 2 elaborati (stato attuale e variante), e relativa all'hotel Casina delle rose.

La suddetta deliberazione e tutti gli elaborati facenti parte del piano sono stati depositati presso il Comune per trenta giorni consecutivi, a partire dal 18/3/03, per la libera visione di quanti interessati; dell'avvenuto deposito e' stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune dal 18/3/03 al 17/4/03 e mediante manifesto affisso per lo stesso periodo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Con deliberazione n. 94 dell'11/8/03, il Consiglio Comunale ha adottato definitivamente la variante al piano particolareggiato in argomento, esprimendosi sull'unica osservazione pervenuta, rigettandola.

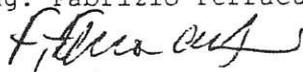
Con deliberazione n. 510 del 9/12/03, la Giunta Provinciale ha espresso parere di conformita' favorevole, con una prescrizione, sul piano adottato con le citate delibere di C.C. n. 18/03 e n. 94/03.

I rilievi effettuati dalla Provincia consistono unicamente nel ribadire la necessita' di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri della Commissione Edilizia, del Settore Genio Civile della Provincia, prot. n. 6071 del 17/01/2003, dell'USL di Fermo, prot. n. 3090 del 13/12/2002 e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici e per il Paesaggio, prot. n. 25995 del 6/02/2003.

Tali prescrizioni riguardano principalmente alcuni elementi di finitura dell'edificio e non stravolgono l'impostazione della variante, ma ne precisano alcuni aspetti, al fine di salvaguardare il piu' possibile l'aspetto esteriore del fabbricato, evitando eccessive compromissioni dell'equilibrio estetico-paesaggistico dei luoghi e migliorando l'inserimento del manufatto nel contesto ambientale interessato; pertanto si reputa opportuno conformarsi alle prescrizioni suddette.

Il piano e la presente proposta sono stati iscritti all'ordine del giorno della seconda commissione consiliare convocata per il giorno 23/2/2004.

IL FUNZIONARIO
Ing. Fabrizio Ferracuti



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione istruttoria che precede;

Visti gli elaborati tecnici del piano;

Visti i pareri acquisiti, indicati in premessa;

Vista la Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni;

Preso atto della deliberazione n. 510 del 9/12/03 della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno e della relativa prescrizione;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lvo n. 267/2000;

Con voti legalmente espressi, come sotto riportato,

DELIBERA

PRENDERE ATTO dei rilievi alla variante al Piano della L.R. 33/91 adottata, contenuti nella delibera di Giunta Provinciale n. 510/03 e farli propri.

APPROVARE DEFINITIVAMENTE la variante al Piano Particolareggiato di cui alla L.R. n. 33/91 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica", relativa alla struttura dell'hotel Casina delle rose, costituita dai seguenti elaborati: STATO ATTUALE e STATO DI VARIANTE, adottata con le deliberazioni di C.C. n. 18 del 5/3/03 e n. 94 dell'11/8/03, recependo le prescrizioni contenute nel parere della Giunta Provinciale, espresso con la deliberazione n. 510 del 9/12/03.

DARE MANDATO all'ufficio pianificazione urbanistica del Comune di adeguare gli elaborati della variante di piano in base a quanto prescritto dalla Giunta Provinciale con la delibera n. 510 del 9/12/03 e di pubblicare un estratto del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 40, comma 2 bis della L.R. n. 34/92 e successive modifiche e integrazioni.

Infine, in relazione all'urgenza che riveste l'esecutività del presente atto, il CONSIGLIO COMUNALE delibera di:
DICHICIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

RESP. PROCEDIMENTO
ING. F. FERRACUTI



Assessorato: URBANISTICA
Ufficio:

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 16-02-2004 N. 13

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE P.P. L.R.33/91 -
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURI=
STICA - HOTEL CASINA DELLE ROSE - ADOTTATA CON DE=
LIBERE DI C.C. N. 18/03 E N. 94/03.

PARERI DI CUI ALL'ART.49 Comma 1 dlgs 267/2000
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

() Si attesta di non dover esprimere alcun parere trattandosi di mero
atto di indirizzo.

Fermo,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dando atto che la deliberazione ~~comporta~~/non comporta impegno di
spesa o diminuzione di entrata, si esprime, in ordine alla regola-
rita' tecnica,

parere favorevole

() parere contrario

Fermo, 17/2/2004

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINALE

() parere favorevole

() parere contrario

Fermo,

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO STRUMENTALE
(Art.95, 2^ comma, Statuto Comunale)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
(solo nel caso di deliberazione comportante spesa)

() Comportando la deliberazione impegno di spesa o diminuzione di
entrata, si esprime

() parere favorevole, prenotazione impegno n.

() parere contrario

Fermo,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE RAGIONERIA

IL PRESIDENTE
f.to Prof. Nello Raccichini

Il Vice Segretario
f.to Dott.FRANCESCO MICHELANGELI

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Prot.n.

Fermo, li 11 MAR. 2004

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente atto viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune dal 11 MAR. 2004 per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 Dlgs 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO
f.to Dott.Francesco Michelangeli

=====

Soggetta a controllo N

Immediatamente eseguibile S

=====

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

li, 11 MAR. 2004



IL VICE SEGRETARIO
Dott.Francesco Michelangeli

Francesco Michelangeli

=====

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva:

- per la decorrenza dei termini di cui all'art.134 - comma 3 - del D.Lgs. 267/2000 in data

Fermo, li

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.Marcello Macchiarelli



COMUNE DI FERMO SETTORE URBANISTICA

COMUNE DI FERMO
UFFICIO TECNICO COMUNALE
FERMO

in data 20 FEB 2003
verbale n° 1
IL PRESIDENTE
Ferrarese

FF/Sci

PIANO PARTICOLAREGGIATO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

Legge Regionale 28-10-1991 n°33

HOTEL CASINA DELLE ROSE

COMUNE DI FERMO
UFFICIO TECNICO COMUNALE
FERMO

in data 5 MAR 2003
verbale n° 1
IL PRESIDENTE
Ferrarese

FF/Sci

Approvazione
dalla C.C.M. n° 19
del 4-3-2004

Allegato n.

Oggetto :

STATO DI VARIANTE

Progettazione :

UFFICIO TECNICO
COMUNALE

Prot.Arch.

Scala :

Data :

Il Dirigente

pro Sci

DATI RELATIVI ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Denominazione dell'esercizio: **HOTEL CASINA DELLE ROSE**

Tipo di esercizio: **ALBERGO**

Proprietario: **COMUNE DI FERMO**

Ubicazione: **Piazzale del Girfalco n.16**

Descrizione catastale:

foglio n. **62** part. n. **150-572-151-152-626-153-637-149**

P.R.G.:

Destinazione di Piano **P.P.C.S. F1b R.U.**

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

| | |
|--|--------------------|
| - numero dei piani (compreso seminterrato) | n. 6 |
| - superfici: sup.lorda seminterrato | mq 1.255,22 |
| sup.lorda p.terra | mq 733,40 |
| sup.lorda p.primo | mq 554,00 |
| sup.lorda p.secondo | mq 487,00 |
| sup.lorda p.terzo | mq 487,00 |
| sup.lorda p.quarto | mq 186,00 |
| TOTALE | mq 3.702,62 |

- destinazione d'uso:

piano seminterrato: **AUTORIMESSA, CUCINA, LAVANDERIA, DEPOSITO, BEAUTY FARM, PALESTRA, SERVIZI, C.T.**

piano terra: **HALL, RECEPTION, DIREZIONE, SALA RISTORANTE, SALA COLAZIONE, BAR, SERVIZI, SALA POLIFUNZIONALE, BREAKFAST**

piani superiori: **CAMERE, SERVIZI**

- n. camere **50**

- volumetria complessiva mc **9730,00**

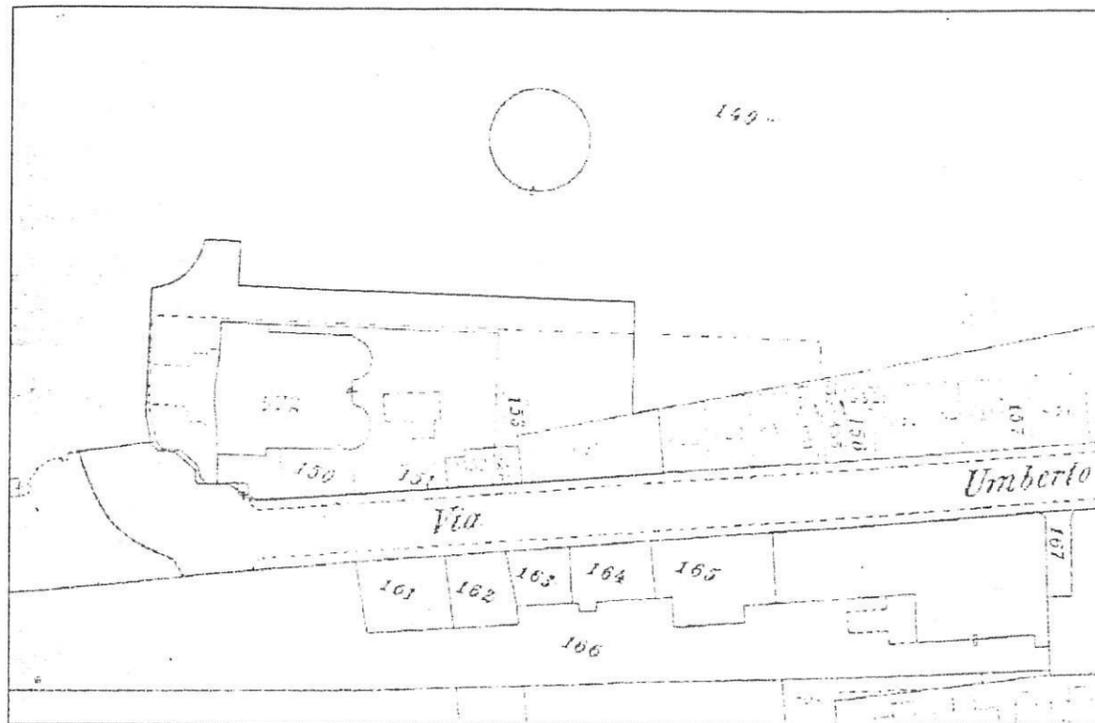


L. DIRIGENTE

L. GIACOMO CIRCELLI

PLANIMETRIA CATASTALE

Struttura Ricettiva: CASINA DELLE ROSE



Interrogazione unità immobiliare urbana

Foglio 62 Part. 150 Superficie 21 mq Intestazione: Privato

Interrogazione unità immobiliare urbana

Foglio 62 Part.572 Intestazione: Comune di Fermo

Interrogazione unità immobiliare urbana

Foglio 62 Part.151 Superficie 11 mq Intestazione: Privato

Interrogazione per particella

Foglio 62 Part.152 Superficie 30 mq Intestazione: Comune di Fermo

Interrogazione per particella

Foglio 62 Part.626 Superficie 21mq Intestazione: Comune di Fermo

Interrogazione per particella

Foglio 62 Part.153 Superficie 32 mq Intestazione: Privato

Interrogazione per particella

Foglio 62 Part.637 Intestazione: Comune di Fermo

Interrogazione per particella

Foglio 62 Part.149 Intestazione: Comune di Fermo

 S.F. mq 1950,00

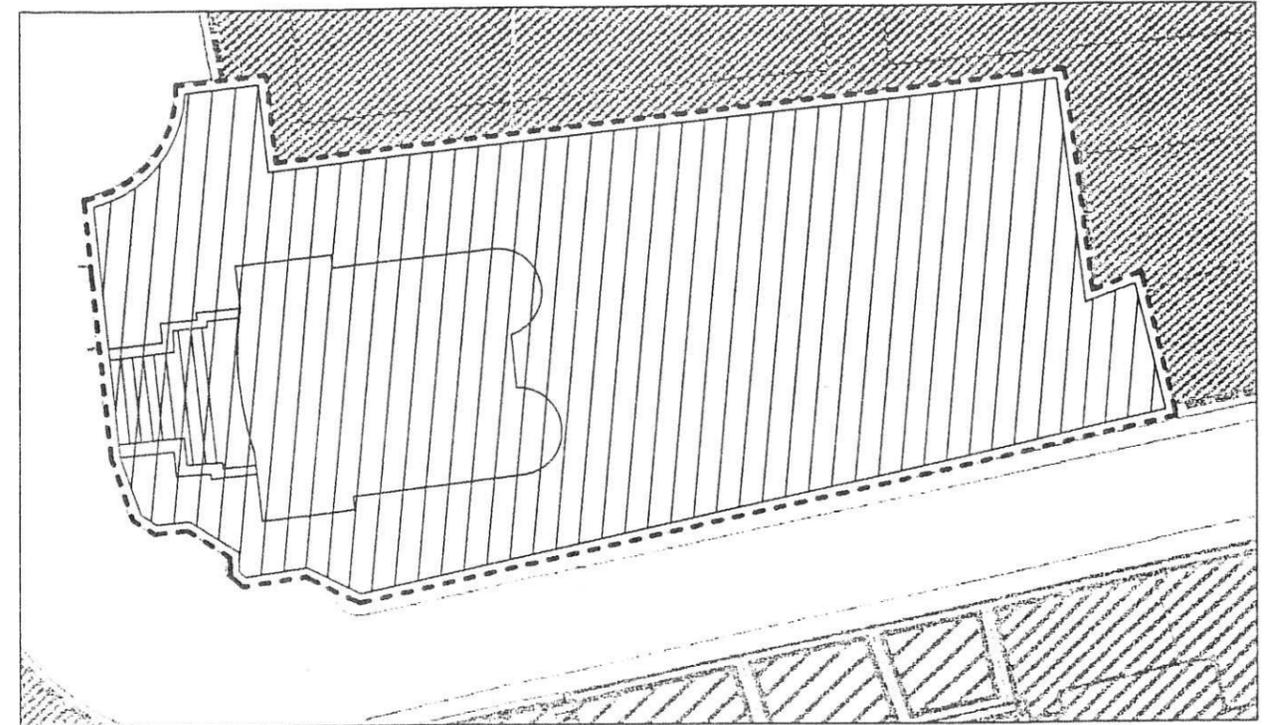
Scala 1:1000



PIANO PARTICOLAREGGIATO

Legge Regionale 28.10.1991 N.33 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica"

Applicazione Art.11 **VARIANTE**



Legenda



Area d'intervento

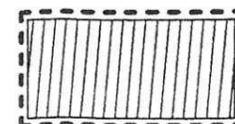
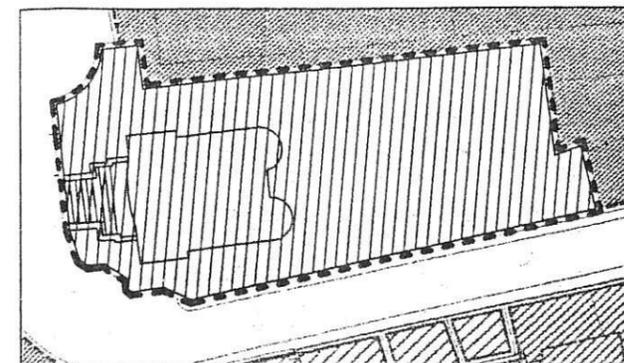
Parametri Urbanistici

S.F. 1.950,00 mq.

V.E. 9.730,00 mc.

D.E.F. 4,98 mc./mq.

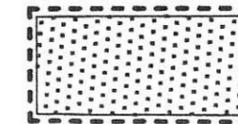
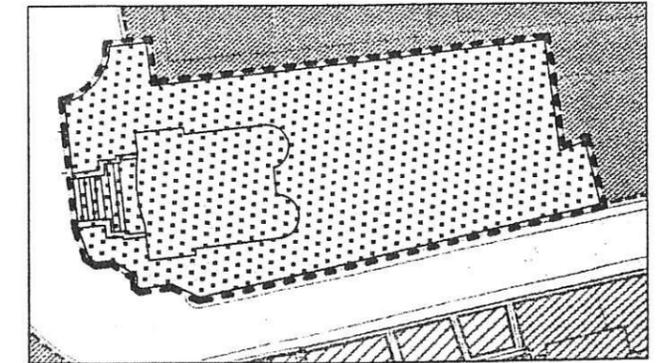
Scala 1:500



R.U.

Ristrutturazione Urbanistica

Scala 1:1000



F1b

Servizi di interesse urbano e/o territoriale Ricettivo-turistico

Scala 1:1000

