

**Committente**

**Oggetto**                    **Stima del valore di mercato di un terreno edificabile nel  
Comune di Maltignano (AP)**

**BM PROJECT S.r.l.**  
**DIRETTORE TECNICO**  
Ing. M. Piergallini



ing. Maurizio Piergallini

BM project S.r.l. *consulting engineering*



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

## indice

|     |                                                                |      |    |
|-----|----------------------------------------------------------------|------|----|
| 1   | Inquadramento generale                                         | Pag. | 03 |
| 1.1 | Premessa                                                       | Pag. | 03 |
| 1.2 | Il Committente e le finalità dell'incarico                     | Pag. | 04 |
| 1.3 | Documentazione consultata                                      | Pag. | 04 |
| 1.4 | Date relative alla stima                                       | Pag. | 04 |
| 2.  | Identificazione e descrizione del bene immobile                | Pag. | 05 |
| 2.1 | Descrizione generale                                           | Pag. | 05 |
| 2.2 | Dati catastali                                                 | Pag. | 05 |
| 2.3 | Proprietà del bene immobile                                    | Pag. | 05 |
| 2.4 | Provenienza del bene immobile                                  | Pag. | 05 |
| 2.5 | Atti pregiudizievoli                                           | Pag. | 05 |
| 2.6 | Capacità edificatoria: certificato di destinazione urbanistica | Pag. | 05 |
| 3.  | Processo di valutazione                                        | Pag. | 07 |
| 3.1 | Metodologia estimativa                                         | Pag. | 07 |
| 3.2 | Determinazione della superficie commerciale                    | Pag. | 08 |
| 3.3 | Andamento del mercato e parametri di base per la stima         | Pag. | 08 |
| 3.4 | Stima del valore di mercato                                    | Pag. | 11 |
| 3.5 | Conclusioni                                                    | Pag. | 12 |
| 4.  | Allegati                                                       | Pag. | 13 |



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

## 1. Inquadramento generale

### 1.1. Premessa

In data 24.11.2014 il sottoscritto ing. Maurizio Piergallini, in qualità di Direttore Tecnico della società di consulting engineering denominata BM project S.r.l., regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 572, è stato incaricato dalla società denominata

, con sede legale in Via Napoli 65, 63100 Ascoli Piceno, P.IVA: di redigere una perizia di stima volta alla determinazione del valore di mercato di un terreno edificabile che si trova in Via della Stazione (Contrada Caselle), nel Comune di Maltignano (AP).

La perizia di stima consta di quattro capitoli:

- 1) Inquadramento generale;
- 2) Identificazione e descrizione del bene immobile;
- 3) Processo di valutazione;
- 4) Allegati.

Ai fini del capitolo 2, lo scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:

- 1) A partire dal 25.11.2014 e fino al 01.12.2014, acquisizione della documentazione in possesso del Committente relativa agli immobili;
- 2) Acquisizione di ulteriore documentazione in possesso del Committente e richiesta chiarimenti in data 12.12.2014;
- 3) Sopralluogo in data 13.12.2014;
- 4) Completamento e verifica informatica della documentazione generale relativa agli immobili;
- 5) Confronto tra le informazioni ottenute in sede di sopralluogo e la documentazione acquisita.

Per quanto riguarda il capitolo 3, il giudizio di stima è stato formulato conformemente al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – edizione 2011) ed in generale sulla base della migliore pratica valutativa corrente adottata relativa all'estimo immobiliare, e costituisce il risultato sintetico di:

- Elaborazione dei dati acquisiti allo scopo di definire corretti parametri di valutazione del bene immobile;
- Indagini di mercato indirette (andamento generale del mercato immobiliare, andamento del mercato locale, quotazioni O.M.I. per gli immobili di zona);



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP

sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE

tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);

P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

- Indagini di mercato dirette (dati acquisiti ed interviste realizzate sul mercato locale: agenzie immobiliari, imprese di costruzioni operanti sul mercato piceno, ivi compresa l'azienda Committente);
- Valutazioni basate sulla personale esperienza dello scrivente nel settore immobiliare e sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare in Provincia di Ascoli Piceno.

### 1.2. Il Committente e le finalità dell'incarico

Il Committente è la società \_\_\_\_\_, con sede legale in  
63100 Ascoli Piceno, P.IVA: \_\_\_\_\_

Il Committente ha incaricato lo scrivente di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato al punto 1.1. Tale valore viene stimato al lordo degli atti pregiudizievoli (Allegato 05 – Ispezioni ipotecarie).

### 1.3. Documentazione consultata

La documentazione consultata per la redazione della stima in oggetto è la seguente:

- Documenti forniti dal Committente;
- Tecnoborsa – Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. 2011;
- Agenzia delle entrate – nota trimestrale II trimestre 2014;
- Agenzia delle entrate – quotazioni OMI I semestre 2014;
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno.

### 1.4. Date relative alla stima

Data dell'incarico: 24.11.2014.

Data del sopralluogo: 06.12.2014.

Data della presente perizia di stima: 10.12.2014.

Periodo cui si riferisce la valutazione: dicembre 2014.



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP

sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE

tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);

P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

## 2. Identificazione e descrizione del bene immobile

### 2.1. Descrizione generale, ubicazione ed accessibilità

L'immobile oggetto della valutazione è un terreno edificabile in Via della Stazione (Contrada Caselle), nel Comune di Maltignano (AP).

Il lotto edificabile si trova sulla strada che porta verso il centro del piccolo paese e confina: a sud con un parcheggio, ad est con la strada per Maltignano centro, ad ovest con un torrente e a nord con case a schiera a due piani fuori terra già realizzate dal Committente.

La zona è caratterizzata da residenze singole, bifamiliari, villini, case a schiera. L'intera zona è ben servita sotto ogni profilo. Per quanto riguarda l'accessibilità, il lotto, di forma regolare, è servito da una comoda strada e si trova a circa 1,5 km dall'ingresso alla superstrada Ascoli-Mare.

### 2.2. Dati catastali

L'immobile, da considerarsi in modo unitario poiché costituito da due porzioni di terreno contigue, è così distinto:

- Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano, Foglio 1, Particella 684, Sub 47, Cat. area urbana, Cons. 183 mq, nessuna rendita;
- Catasto Terreni del Comune di Maltignano, Foglio 1, Particella 682, Qualità seminativo arborato, Classe 2, Sup. 265 mq, Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 1,30.

### 2.3. Proprietà del bene immobile

Il bene immobile è di piena ed esclusiva proprietà della società  
con sede legale in

### 2.4. Provenienza del bene immobile

Atto di Assegnazione da parte di Società Cooperativa Edilizia del 26.05.2004 (Vedere Allegato 02 – Atto di Assegnazione).

### 2.5. Atti pregiudizievoli

(vedere Allegato 05 – Ispezioni ipotecarie)

### 2.6. Capacità edificatoria: certificato di destinazione urbanistica

La capacità edificatoria dell'appezzamento di terreno considerato nel suo insieme è desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato "C" dell'Atto di Assegnazione.



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

### Zona di Espansione C1

Zone residenziali prevalentemente destinate alle abitazioni. Al piano terra degli edifici sono ammesse anche destinazioni per attività commerciali ed artigianali di servizio.

Principali indici e parametri urbanistici ed edilizi:

|                                              |               |                    |
|----------------------------------------------|---------------|--------------------|
| <i>Indice di fabbricabilità territoriale</i> | <i>IT =</i>   | <i>0,85 mc/mq;</i> |
| <i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>    | <i>IF =</i>   | <i>1,3 mc/mq;</i>  |
| <i>Altezza massima</i>                       | <i>Hmax =</i> | <i>7,5 ml</i>      |
| <i>Numero dei piani</i>                      | <i>N. =</i>   | <i>2</i>           |

Dai parametri riportati si ottiene, per il terreno in parola, la seguente capacità edificatoria:

$$C = (183,00 + 265,00) \times 1,3 = 582,40 \text{ mc}$$

Che in termini di Superficie Edificabile Lorda (SEL) diviene:

$$SEL = 582,40/3,00 = 194,13 \text{ mq}$$



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

### 3. Processo di valutazione

#### 3.1. Metodologia estimativa

La presente stima ha il compito di individuare il più probabile valore di mercato per l'area edificabile con destinazione residenziale in parola.

A questo scopo, fra i vari metodi e criteri a disposizione, utilizziamo come il più opportuno, il criterio del valore di trasformazione. Tale criterio è particolarmente consigliato (Codice delle Valutazioni Immobiliari – pagg. 53, 55) per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili.

Il criterio di stima individuato è utilizzabile a condizione che:

- l'immobile oggetto di stima possa essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le nuove destinazioni d'uso del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente vengano reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, urbanistica e finanziaria;
- la trasformazione e la ridefinizione della destinazione d'uso comportino un costo più o meno significativo.

Si tratta di condizioni tutte rispettate dall'immobile oggetto della presente perizia.

In pratica, per l'individuazione del valore di mercato per l'immobile in parola, coincidente con il suo valore di trasformazione, si procede secondo la seguente definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari:

*"Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato (del bene trasformato, individuato con il metodo del confronto di mercato, n.d.r.) e sul costo (di trasformazione, n.d.r.)"* (Codice delle Valutazioni Immobiliari – pag. 53).

La sequenza operativa è la seguente:

- elaborazione di una ipotesi di intervento edilizio avente ad oggetto la realizzazione di superfici residenziali, secondo le previsioni del vigente P.R.G., da porre in vendita sul mercato: quantificazione della superficie commerciale di vendita;
- determinazione del valore di vendita del bene trasformato = valore unitario di vendita x superficie commerciale secondo le indicazioni del mercato residenziale (metodo del confronto di mercato secondo un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito", variante "moltiplicativa");
- Determinazione del costo di trasformazione = costo unitario complessivo di trasformazione x superficie commerciale secondo parametri conosciuti afferenti l'attuale mercato delle costruzioni e dei costi accessori (metodo del costo);



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

- Stima del VAN (Valore Attuale Netto) del flusso di cassa del progetto, cioè della differenza, anno per anno, fra il valore delle vendite ipotizzate ed i costi complessivi di trasformazione del terreno edificabile, comprensivi del margine atteso dallo sviluppatore immobiliare.

Il valore così individuato corrisponderà al valore attuale di mercato del terreno edificabile.

### 3.2. Determinazione della superficie commerciale

Secondo la tipologia residenziale più diffusa nei piccoli paesi limitrofi alla città di Ascoli Piceno, e secondo la capacità edificatoria calcolata al paragrafo 2.6, sul lotto di terreno in parola è opportuno e conveniente realizzare due appartamenti in linea sovrapposti o due casette a schiera, in entrambi i casi serviti da scala esterna. Da questa considerazione preliminare si può sviluppare la seguente ipotesi di trasformazione del bene:

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Volume edificabile lordo                                            | 582,40 mc |
| Altezza lorda di piano                                              | 3,00 ml   |
| Superficie Edificabile Lorda (SEL)                                  | 194,13 mq |
| Superfici accessorie: terrazzi (30% di SEL)                         | 58,24 mq  |
| Superfici accessorie: interrato per cantine e box auto (1/2 di SEL) | 97,07 mq  |
| Superfici accessorie: sottotetto/soffitta (1/2 di SEL)              | 97,07 mq  |
| Giardini (lotto diminuito di ingombro casa e distacchi etc.)        | 200,00 mq |

Procediamo quindi alla determinazione della superficie commerciale totale (superficie esterna lorda vendibile sommata alle "superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione"):

| descrizione      | superficie | incidenza | Superficie comm.le |
|------------------|------------|-----------|--------------------|
| Piano Interrato  | 97 mq      | 50%       | 49 mqc             |
| Piano Terra      | 97 mq      | 100%      | 97 mqc             |
| Piano Primo      | 97 mq      | 100%      | 97 mqc             |
| Piano Sottotetto | 97 mq      | 50%       | 49 mqc             |
| Terrazzi         | 58 mq      | 35%       | 20 mqc             |
| Giardini         | 200 mq     | 10%       | 20 mqc             |
|                  |            | Totale    | 332 mqc            |

### 3.3. Andamento del mercato e parametri di base per la stima

#### Andamento generale

Dalla consultazione dei dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 07 – Nota Trimestrale III trimestre 2014) si rileva, all'interno di un periodo di profonda crisi del mercato che



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
 sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
 tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
 P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

vede pressoché dimezzato il volume delle vendite rispetto al 2004, una lieve ripresa del mercato con una crescita del 4,5% delle compravendite del centro Italia nel III trimestre 2014 rispetto all'omologo del 2013.

#### Andamento locale

A livello locale, il mercato immobiliare di Maltignano soffre particolarmente dell'interruzione dei flussi positivi in entrata di persone che la sceglievano come valida alternativa alla città di Ascoli Piceno. Ciò accadeva quando i prezzi d'acquisto delle case praticati sul mercato ascolano erano molto alti, situazione non più verificatasi in zona almeno dal 2011.

#### Determinazione del valore unitario di vendita

Si fa riferimento alle quotazioni O.M.I. (valori unitari di zona min e max) calcolando, prudenzialmente, un valore unitario medio del mercato. Si procede poi utilizzando un procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "stima per punti di merito" nella variante detta "moltiplicativa". In riferimento al prezzo unitario di vendita stimato che cerchiamo si avrà:

$$V_{\text{unitario vendita}} = V_{\text{unitario medio di vendita}} \times K \quad (K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p)$$

$K_{pe}$  = caratteristiche posizionali estrinseche

$K_{pi}$  = caratteristiche posizionali intrinseche

$K_i$  = caratteristiche intrinseche o tecnologiche

$K_p$  = caratteristiche posizionali estrinseche

Rilevato cioè il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo viene "aggiustato", in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche specifiche del bene da stimare (nel nostro caso il bene trasformato in iniziativa edilizia residenziale).

Le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 06 – quotazioni OMI I sem 2014) danno valori minimi e massimi riferiti al settore residenziale. Il valore più opportuno fra quelli a disposizione è riferito alla tipologia "Ville e Villini" con stato conservativo "ottimo" vista la simulazione di nuova costruzione:

Ville e Villini (ottimo) Valore di mercato €/mq lordo min €/mq 920,00 max €/mq 1.200,00

Otteniamo così il valore unitario medio da considerare:

$$V_{\text{unitario medio di vendita}} = 1.060,00 \text{ €/mq}$$



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844

|                                           | Anno 1 | Anno 2       | Anno 3       |
|-------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| % di vendita della superficie commerciale |        | 50%          | 50%          |
| Valore del venduto                        |        | € 214.638,00 | € 214.638,00 |

Riguardo ai costi, abbiamo la seguente quantificazione complessiva:

| descrizione                         | mqc | V <sub>un. vend.</sub> | V <sub>bene trasf.</sub> |
|-------------------------------------|-----|------------------------|--------------------------|
| Costo complessivo di trasformazione | 332 | 1.125,00               | € 373.500,00             |

Tali costi vengono sostenuti interamente all'anno 1.

Componendo i risultati nel tempo si otterrà il seguente flusso di cassa:

|                                | Anno 1                | Anno 2       | Anno 3       |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| A) Valore del venduto          |                       | € 214.638,00 | € 214.638,00 |
| B) Costo di trasformazione     | € 373.500,00          |              |              |
| <b>Flusso di cassa (A - B)</b> | <b>- € 373.500,00</b> | € 214.638,00 | € 214.638,00 |

Il flusso di cassa ottenuto deve ora essere attualizzato secondo un tasso che, a nostro avviso, non deve superare il costo medio del denaro attualmente praticato dal mercato, pari a circa il 3,5%.

**VAN (3,5%; A1:A3) = € 33.088,48**

### 3.5. Conclusioni

Scopo della presente perizia è la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito a dicembre 2014. Tale valore, arrotondato lievemente in difetto, risulta complessivamente di:

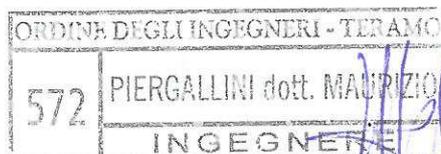
**€ 33.000,00 (trentatremila/00).**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Colonnella, 10.12.2014

**BM PROJECT s.r.l.**  
DIRETTORE TECNICO  
Ing. M. Piergallini

Il tecnico incaricato  
ing. Maurizio Piergallini  
BM project S.r.l. *consulting engineering*

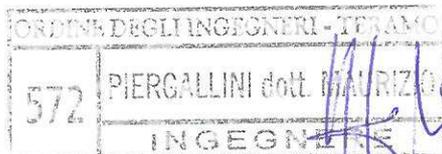


**BM project S.r.l. consulting engineering**  
sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

## 4. Allegati

- Allegato 01: Viste satellitari e rilievo fotografico
- Allegato 02: Atto di Assegnazione
- Allegato 03: Visure catastali
- Allegato 04: Planimetrie catastali
- Allegato 05: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06: Quotazioni OMI I semestre 2014
- Allegato 07: Nota trimestrale III trimestre 2014 (stralcio)

**BM PROJECT S.R.L.**  
DIRETTORE TECNICO  
Ing. M. Piergallini



**BM project S.r.l. consulting engineering**

sede legale: Piazza Pericle Fazzini 8, 63074 San Benedetto del Tronto AP  
sede operativa: C.da San Giovanni 64, 64010 Colonnella TE  
tel: 0861.748091; fax: 0861.748973; e-mail: [ingegneria@bmproject.eu](mailto:ingegneria@bmproject.eu);  
P.IVA: 01806410443

Direttore Tecnico: ing. Maurizio Piergallini 335.475844