Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio provinciale - Territorio
Via Palestro n. 15 - CAP 60122 - Tel. 0712274411 - email: dp.ancona@agenziaentrate.it

Prot. Acq. 144786/2025

Oggetto

Relazione di stima di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, con sovrastante fabbricato da demolire, sito nel Comune di Castelfidardo (AN), via F.lli Bandiera



Richiedente

COMUNE DI CASTELFIDARDO - 00123220428
Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

INDICE

1. PREMESSA 5
1.1 Oggetto della relazione di stima 5
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima 5
1.3 Finalità della valutazione 5
1.4 Sopralluogo 5
1.5 Documentazione esaminata 6
2. DESCRIZIONE GENERALE 6
2.1 Notizie di carattere generale 6
2.2 Terreno non agricolo, sito in CASTELFIDARDO - VIA F.LLI BANDIERA, snc 6
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare 6
2.2.2 Utilizzo attuale 7
2.2.3 Identificazione catastale 7
2.2.4 Consistenza 7
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE 7
3.1 Quadro normativo vigente 7
3.2 Urbanistica 8
3.2.1 Inquadramento generale 8
3.2.2 Destinazione urbanistica 9
3.2.3 Vincoli ex-lege 9
3.2.4 Potenzialità edificatoria 10
3.2.5 Titoli urbanistici 11
3.3 Servitù e altri diritti reali 11
3.4 Risultati analisi tecnico-legale 11

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE 12
4.1 Criteri e metodologie estimative 12
4.2 Scopo della stima 12
4.3 Analisi generale del mercato 12
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI C1 / "ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST", del Comune di CASTELFIDARDO (AN) 16
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata 17
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO 18
5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CASTELFIDARDO - VIA F.LLI BANDIERA, snc 18
5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione 20
5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare 21
5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n. 1 - Residenziale 21
5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 21
5.1.5 Costo della trasformazione 38
5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT}) 42
5.1.7 Utile del promotore (U_P) 43
5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) 43

5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T) 44
6. CONCLUSIONI 46
ALLEGATI 48

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Il Comune di Castelfidardo, settore urbanistica - edilizia privata - ambiente, con nota prot. 19824 del 16/09/2025, assunta al protocollo della Direzione Provinciale di Ancona n. 121614/2025, ha richiesto a questo Ufficio di redigere la perizia di stima di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, con sovrastante fabbricato abusivo, ad uso deposito, da demolire, ubicato nel Comune di Castelfidardo, via F.lli Bandiera, distinto al foglio 26 particella 2458, al fine di determinare il valore venale del bene ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001.
Con nota prot. 127867 del 29/09/2025, si è trasmesso l'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare propedeutico alla redazione della relazione estimale, alla quale il Comune di Castelfidardo ha dato riscontro trasmettendo il documento debitamente compilato e sottoscritto, acquisito al prot. n. 144786 del 03/11/2025.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

L'immobile oggetto di valutazione risulta intestato a:
COMUNE DI CASTELFIDARDO con sede in Castelfidardo (AN) - C.F. 00123220428
proprietà 1/1

1.3 Finalità della valutazione

Lo scopo della stima consiste nel determinare il valore venale del compendio immobiliare ai fini di una eventuale alienazione. Si evidenzia che, nel caso in esame, trova applicazione l'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001, in quanto le opere sono state acquisite in seguito alla mancata demolizione del fabbricato da parte del precedente proprietario.

L'epoca della stima è 03/11/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
-	/	/	/	Considerato il tipo di valutazione e la completezza della documentazione fornita, non si è ritenuto necessario effettuare il sopralluogo.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Sono stati visionati estratto di mappa, planimetria catastale del fabbricato da demolire, visure catastali. Inoltre, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale Territorio, l'immobile, all'attualità, non risulta gravato da alcun peso e vincolo.
Certificato di destinazione urbanistica	Il Comune, in fase di richiesta, ha definito la zona urbanistica in cui ricade il bene oggetto di valutazione e le norme che ne disciplinano l'edificazione.
Documentazione fotografica	Il Comune, in fase di richiesta, ha fornito documentazione fotografica relativa al lotto in esame e al fabbricato ad uso deposito da demolire.
Elaborati tecnico grafici	Il Comune ha fornito planimetrie e prospetti quotati del fabbricato ed un preventivo, realizzato da ditta specializzata, relativo alla demolizione e allo smaltimento dei materiali presenti sul lotto in esame, inclusi quelli contenente amianto.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Il lotto di terreno oggetto di valutazione si trova nel Comune di Castelfidardo, affacciato su via F.lli Bandiera, all'interno di una zona residenziale nella prima periferia, a circa 2 km dal centro del paese. La zona risulta urbanisticamente servita, con infrastrutture pubbliche nelle vicinanze, esercizi commerciali e servizi terziari. La rete viaria garantisce una discreta accessibilità e il trasporto pubblico è assicurato da fermate collocate a breve distanza.

2.2 Terreno non agricolo, sito in CASTELFIDARDO - VIA F.LLI BANDIERA, snc

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Il terreno oggetto di valutazione consiste in un lotto di 892 m^2, su cui insiste un vecchio fabbricato abusivo ad uso deposito di legname, in scarse condizioni manutentive, da demolire.
Il fabbricato è costituito da due porzioni in adiacenza, una di dimensioni maggiori (216 m^2), con struttura in ferro, tamponamento in forati e onduline di vetroresina, e copertura a doppia falda in lastre di eternit (altezza al colmo 6,00 m e in gronda 5,00 m), ed una di dimensioni minori (63 m^2), con struttura in legno e copertura a falda singola in legno e onduline di vetroresina (altezza massima 3,80 m e minima 3,00 m). Dalla documentazione fotografica si evince che la copertura della porzione di minore entità risulta non più presente.
Il lotto, di forma pressoché trapezoidale, ha una giacitura lievemente pendente con esposizione verso sud, risulta interamente circondato da alberi e vegetazione ad alto fusto e coperto da vegetazione infestante. Confina a nord con la particella 1941 (area verde) a est e sud con la via Fratelli Bandiera e a ovest con il mappale 2150 che risulta edificato.

2.2.2 Utilizzo attuale

Attualmente il lotto è stato acquisito alla proprietà comunale ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001, e risulta inutilizzato in attesa di alienazione.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m^2)
Castelfidardo	Terreni	U	26	2458	892,00

La qualità del terreno risulta essere: ente urbano.
Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 26 mapp. 2458, categoria C/2, Classe 1, Consistenza 267 m^2, Superficie catastale 357 m^2.

2.2.4 Consistenza

Si assume come dimensione del lotto quella risultante agli atti catastali, pari a 892 m^2, e come dimensione del deposito quella lorda, individuata nella "Tavola 3 - Planimetria e prospetto per esecuzione di opere di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire in via f.lli Bandiera n. 3" fornita dal Comune, in cui vengono individuate due porzioni, una di dimensioni pari a 216 m^2 e una pari a 63 m^2.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Nel caso in esame, fondamentale riferimento normativo è l'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001, in quanto le opere sono state acquisite dal Comune di Castelfidardo in seguito alla mancata demolizione del fabbricato abusivo da parte del precedente proprietario, il quale recita: "*l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici... Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127,*

condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. E' preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive".

Si cita inoltre il P.A.I. - Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (Regione Marche).

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Nuovo P.R.G. e successive varianti	Vigente	D.C.C.	136	21/12/2005	L'ultima variante parziale al P.R.G. è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 13/04/2021 in adeguamento al parere Presidente Provincia di Ancona – Decreto n.23 del 11/03/2021
P.A.I. Regione Marche	Vigente	D.C.R.	116	21/01/2004	Si precisa che la Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale, con le Deliberazioni n. 57 e 58 del 31 luglio 2025, ha adottato – ai sensi degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 – i progetti di Piano di bacino stralcio per l'Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale. In particolare, sono stati adottati il PAI distrettuale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni e il PAI distrettuale per la gestione del rischio da frana, insieme alle relative misure di salvaguardia. Gli avvisi di adozione sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 194 del 22 agosto 2025 e sulle gazzette regionali dei territori appartenenti al distretto.

Nello specifico, l'area in esame ricade in zona urbanistica B.1. e risulta in parte soggetta a P.A.I. essendo ricompresa all'interno della zona F-14-0175 avente rischio P2 - R2 (media pericolosità).

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
B.1	Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto	art. 17	Destinazione d'uso	Residenziale	2458
			Categoria d'intervento	Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, demolizione, nuova edificazione.	
			Indice fondiario	2,40 mc/mq	
			Altezza massima	10,50 m	
			Distacchi	Dc=5,00 m; Ds=allineamento esistente, con un minimo di 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, per strade di larghezza superiore la distanza minima sarà pari a 7,50 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada.	

Modalità di attuazione: diretta.
Standard urbanistici: è previsto 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile da destinare ad aree per la sosta di autoveicoli, di cui il 30% per parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia.

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Altro (specificato a lato)	Come indicato precedentemente parte dell'area è soggetta a PAI con rischio frana P2-R2 (medio pericolosità). L'art. 12 delle NTA del PAI approvato con D.G.R. n. 116 del 21/01/2004 disciplina le aree di versante in dissesto e cita: 1) Le aree in dissesto di cui al precedente Articolo 11, fatto salvo quanto previsto al successivo Articolo 23, sono sottoposte alle prescrizioni di cui ai commi successivi; è fatta salva ogni altra norma regolamentare connessa all'uso del suolo, qualora non in contrasto con le presenti disposizioni. 2) Nelle aree a pericolosità AVD_P1 e AVD_P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche. In merito a tale vincolo si cita anche lo stralcio del PRG all'art. 83.2.2 : a. Aree a media pericolosità geologica (Ambiti "E1" - "E2") corrispondenti alla classe P2 del PAI Appartengono a questa categoria le aree interessate, da deformazioni lente (o plastiche) o fenomeni di dissesto non ben definibili su base

Tipo	Note
Altro (specificato a lato)	geomorfologica, da frane di colamento, scorrimento e complesse che sulla base delle attuali conoscenze possono considerarsi allo stato di quiescenza (corrispondenti alla classe di pericolosità P2 del PAI). Sulla base dell'attuale quadro conoscitivo, sono consentiti gli usi del suolo le opere e le trasformazioni previste dal PAI approvato per le aree corrispondenti ai livelli di pericolosità P2; Nelle aree a media pericolosità individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3n - "carta delle pericolosità geologiche delle vocazionalità e delle vulnerabità delle risorse idriche di subalveo" - alle lettere E1 - E2, le trasformazioni sono condizionate dall'acclività del versante, dai caratteri tipologici morfoevolutivi (stato di attività, ecc.) e geometrici del movimento gravitativo, dalle caratteristiche morfometriche (dimensioni del dissesto e masse coinvolte), dai caratteri morfologici strutturali (ad es. giacitura substrato sfavorevole agli effetti della stabilità, tettonica, fratturazione, ecc.) ed idrogeologici (escursioni dei livelli idrici, pressioni interstiziali, ecc.), dalle caratteristiche stratimetriche e geotecniche dei litotipi (spessori delle coltri di copertura e dei litotipi a facies alterata nonché parametri geomeccanici e grado di decadimento fisico e meccanico dei litotipi, ecc.), nonché dalle problematiche connesse alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee . Per tali aree dovranno essere condotti studi di settore così come previsti dalle precedenti norme di cui al capo 81.2.1. In particolare dovranno essere condotte indagini geologiche e geotecniche che evidenzino la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni di stabilità dell'area e con il drenaggio delle acque sotterranee e dovrà essere dimostrato chiaramente che la trasformazione, non produrrà alterazioni alle condizioni di stabilità dell'area ne turbamento al regime idrico superficiale e sotterraneo, ovvero sia migliorativa. Nella relazione geologica e in quella progettuale dovranno essere forniti tutti gli elementi necessari per una valutazione delle implicazioni indotte dall'opera sulle condizioni di stabilità dei versanti e sulle alterazioni dei caratteri morfologici, idrologici e idrogeologici prodotte dall'opera stessa. Sono da prevedersi inoltre specifici approfondimenti tematici con: - Analisi geologiche condotte in osservanza del comma 81.2.1, estese ad un intorno geologicamente significativo del versante, comunque sufficientemente estese da permettere una precisa definizione dei caratteri fisici complessivi del versante; - Accertamento, mediante monitoraggio strumentale (del suolo, delle acque sotterranee e/o delle strutture presenti) per un tempo ritenuto significativo e/o dati bibliografici e/o testimonianze dirette o notizie storiche (di accertata attendibilità), o altro metodo ritenuto idoneo, per la definizione dell'effettivo stato di quiescenza (o di attività); - La definizione di modelli teorici, per l'individuazione dei fattori di innesco o di evoluzione del fenomeno temuto verso una fase parossistica. I modelli verificati in back-analysis dovranno riprodurre realisticamente escursioni della falda idrica e/o altre condizioni critiche rilevabili o ritenute probabili a lungo termine, e ciò per la definizione delle eventuali misure di mitigazione del rischio necessarie da adottare agli effetti della stabilità; - La definizione dei criteri di intervento e delle misure di presidio necessarie alla mitigazione del rischio di frana, intervenendo sulle cause predisponenti e/o direttamente sui fenomeni franosi al fine di prevenire l'evoluzione del dissesto o la loro riattivazione, mediante interventi di stabilizzazione strutturali e non strutturali;

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Prevedendo la demolizione del fabbricato esistente, la potenzialità edificatoria per il lotto in esame è quella espressa dall'intera superficie fondiaria del lotto.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie Fondiaria [m^2]	Volume edificabile [m^3]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Residenziale	892	2140,80	0	2140,80

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
/	/	/	-	Non è stato ancora richiesto alcun titolo edificativo per nuova costruzione a destinazione residenziale.

In merito al fabbricato ad uso deposito da demolire si precisa che lo stesso è stato realizzato in assenza di permesso di costruire e pertanto abusivo.

3.3 Servitù e altri diritti reali

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale Territorio, il lotto, all'attualità, non risulta gravato da alcun peso e vincolo, oltre alle norme e prescrizioni urbanistiche già descritte, e non risultano attive servitù e altri diritti reali.

3.4 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Il Comune di Castelfidardo ha richiesto a questa Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Ancona, la determinazione del valore venale di un immobile divenuto di proprietà comunale ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001, in seguito alla mancata demolizione del fabbricato abusivo da parte del precedente proprietario.
Pertanto, oggetto della valutazione, sarà il valore in comune commercio del lotto a destinazione residenziale, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive (ovvero il fabbricato in scadenti condizioni manutentive) e la necessità di dover eseguire in fase di analisi della fattibilità e progettazione dell'intervento una relazione geologica dettagliata in quanto l'area ricade in parte in zona PAI- Aree di versante in dissesto con pericolosità media. Tale ultima condizione è stata presa in considerazione nella determinazione del tempo n_1 aumentandolo da 6 mesi (tempistica considerata ordinaria per l'intervento specifico) a 9 mesi (vedi capitolo 5.1.2).

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.
La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

La presente stima è redatta al fine di determinare il valore di mercato del terreno edificabile a destinazione residenziale, di proprietà del Comune di Castelfidardo, ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001, al fine di procedere con l'alienazione del bene.

4.3 Analisi generale del mercato

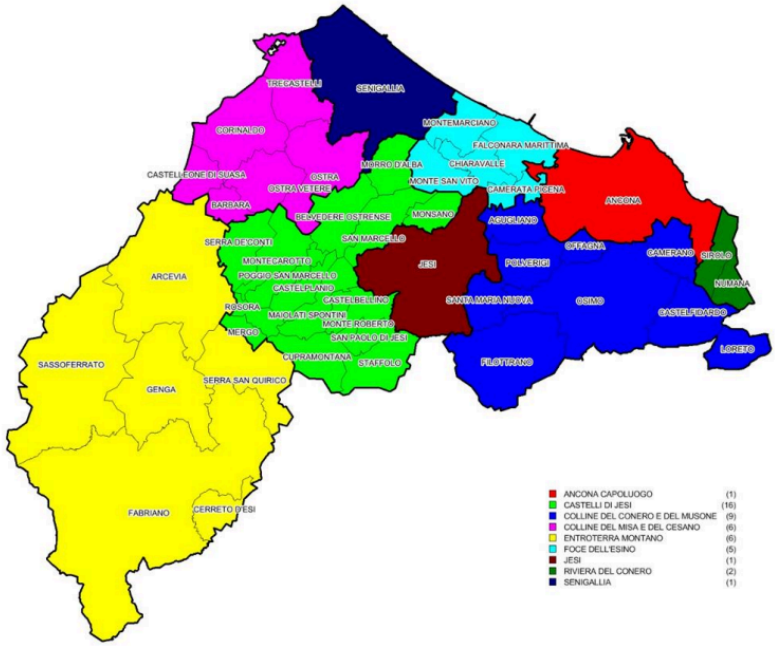
Ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, trattandosi di terreno a destinazione residenziale, si richiama la pubblicazione delle "Statistiche Regionali Marche 2025", anno di riferimento 2024, le quali rilevano l'andamento del mercato residenziale, e vengono redatte dall'Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, estimativi e OMI della Direzione Regionale Marche, con la collaborazione degli Uffici Provinciali Territorio delle varie Direzioni Provinciali e dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale SEOMI.
A livello Regionale si è rilevato che: "Il 2024 ha segnato una ripresa del mercato residenziale dopo che il 2023 aveva fatto registrare un crollo generalizzato delle compravendite a valle di un decennio caratterizzato sostanzialmente da una forte crescita degli scambi immobiliari, eccezione fatta per il 2020 che, fortemente influenzato dal lockdown dovuto all'emergenza epidemiologica COVID_19, aveva visto una sospensione temporale di tutte le attività.
L'analisi dei dati evidenzia un aumento del numero di transazioni normalizzate (NTN) in tutte le provincie, con un incremento medio superiore al 4% a livello regionale e, in particolare, la provincia di Macerata che arriva ad avere un incremento pari al 8,6%. Anche i comuni capoluogo seguono la positiva tendenza provinciale, ad eccezione di Ascoli Piceno che prosegue con il trend negativo accusando una diminuzione delle transazioni prossima all'1% rispetto al 2023".
Nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ancona, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.
Il territorio provinciale di Ancona, con i suoi 47 comuni, è suddiviso in 9 macroaree aventi la

seguente denominazione:

- Ancona Capoluogo (1 comune)
- Castelli di Jesi (16 comuni)
- Colline del Conero e del Musone (9 comuni)
- Colline del Misa e del Cesano (6 comuni)
- Entroterra Montano (6 comuni)
- Foce dell'Esino (5 comuni)
- Jesi (1 comune)
- Riviera del Conero (2 comuni)
- Senigallia (1 comune)

Il comune di Castelfidardo fa parte della macroarea le "Colline del Conero e del Musone".

Figura 8: Macroaree provinciali di Ancona



I tre principali centri di Senigallia, Jesi e ovviamente Ancona, ed ognuno unitamente al proprio hinterland di frazioni e borghi, sono considerati a sé stanti per le loro caratteristiche dimensionali di territorio e popolazione e per relative peculiari dinamiche del mercato immobiliare.

Nel capitolo relativo al Focus provinciale-Ancona, viene riportato: "L'andamento del mercato immobiliare nel corso dell'anno 2024 è stato caratterizzato da un lieve incremento del numero di transazioni, pari a +2,2% rispetto all'anno precedente. Tale percentuale conferma la tendenza positiva già evidenziata nel I° semestre 2024 nel Focus Provinciale della Provincia di Ancona 2024, dove la variazione % del I° semestre 2023 / I° semestre 2024 risulta pari a +3,6%.

In Tabella 9 - NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, a differenza dell'annualità precedente dove la totalità delle variazioni percentuali delle NTN rispetto all'annualità precedente evidenziavano percentuali negative, nell'annualità corrente c'è stata la ripresa in positivo di alcune macroaree: in particolare quella di "Ancona Capoluogo" +5,8%, "Castelli di Jesi" +5,8%, "Colline del Misa e del Cesano" +2,8%, "Riviera del Conero" +9,9% e "Senigallia" +11,3%. Per le restanti macroaree, permane una percentuale negativa, anche se con valori inferiori rispetto all'annualità precedente; si può pertanto affermare che in linea generale c'è stato un incremento delle NTN

per tutta la provincia. Si vuole porre l'attenzione alla macroarea di "Jesi", la quale continua a registrare una percentuale negativa di variazione delle NTN rispetto all'annualità precedente: infatti la % di variazione delle NTN del 2023/2022 era pari a –13,6%, e quella del 2024/2023 è pari a -9,5%. Invece le macroaree "Ancona Capoluogo", "Riviera del Conero" e "Senigallia" che nell'annualità 2023/2022 rispettivamente hanno assunto valori pari a -15,6%, -30,0% e -10,8%, nell'annualità 2024/2023 rispettivamente presentano valori pari a +5,8%, +9,9% e +11,3%. Dai dati sopra riportati si deduce che la vicinanza al mare risulta essere una delle motivazioni principali per l'acquisto di immobili residenziali. In riferimento alla quota delle NTN rispetto alle macroaree, come già evidenziato nel Focus Provinciale della Provincia di Ancona 2024 riferito al I° semestre 2024, "Ancona Capoluogo" rappresenta quasi ¼ delle NTN totali della Provincia con una quota del 24,5%; a seguire la macroarea "Colline del Conero e del Musone" con una percentuale del 16,3%, la "Foce dell'Esino" con il 13,6%, "Senigallia" con una quota del 11,6%, a scendere fino ad arrivare alle ultime macroaree ovvero la "Riviera del Conero" con il 4,4% e le "Colline del Misa e del Cesano" con il 4,2%.

In Tabella 10 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale ed in Figura 11 - serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, si riscontra, per il 2024, una sorta di stazionarietà con una variazione % della quotazione media 2024/2023 pari a +0,5%, così come avvenuto nell'anno precedente. Quasi tutte le macroaree risultano in linea con quanto enunciato sopra ad eccezione della "Foce dell'Esino", caratterizzata dai comuni di Camerata Picena, Falconara Marittima, Montemarciano, Chiaravalle e Monte San Vito, che vede una lieve variazione positiva del +1,4% e la macroarea "Colline del Misa e del Cesano", caratterizzata dai comuni di Barbara, Ostra, Ostra Vetere, Corinaldo, Castelleone di Suasa e Trecastelli, che presenta invece un valore negativo pari a -1,8%."

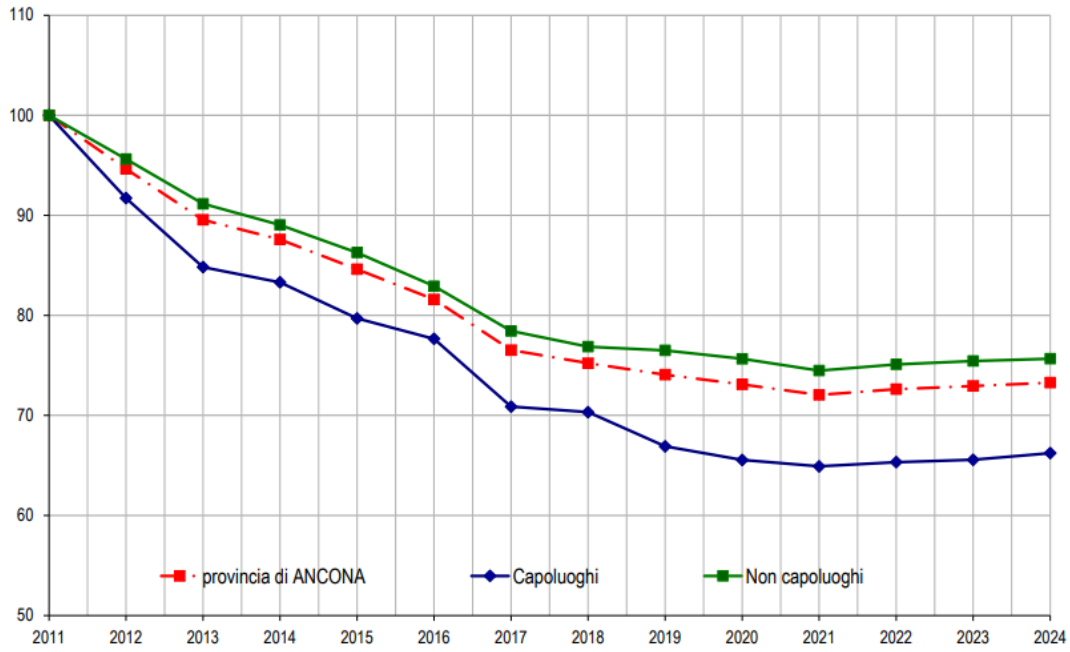
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN per macorarea
ANCONA CAPOLUOGO	1.340	5,8%	2,5%	0,13	24,5%
CASTELLI DI JESI	458	5,8%	1,9%	0,10	8,4%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	895	-0,5%	1,9%	-0,01	16,3%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	232	2,8%	1,7%	0,04	4,2%
ENTROTERRA MONTANO	477	-3,4%	1,4%	-0,05	8,7%
FOCE DELL'ESINO	742	-0,4%	2,3%	-0,01	13,6%
JESI	457	-9,5%	2,1%	-0,23	8,3%
RIVIERA DEL CONERO	241	9,9%	2,2%	0,20	4,4%
SENIGALLIA	636	11,3%	2,3%	0,22	11,6%
ANCONA	**5.479**	**2,2%**	**2,1%**	**0,04**	**100,0%**

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
ANCONA CAPOLUOGO	1.260	1,0%
CASTELLI DI JESI	733	-0,3%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.107	0,3%
COLLINE DEL MISA E DEL CESANO	822	-1,8%
ENTROTERRA MONTANO	646	1,2%
FOCE DELL'ESINO	971	1,4%
JESI	1.094	-1,0%
RIVIERA DEL CONERO	1.979	1,2%
SENIGALLIA	1.751	0,2%
ANCONA	**1.115**	**0,5%**

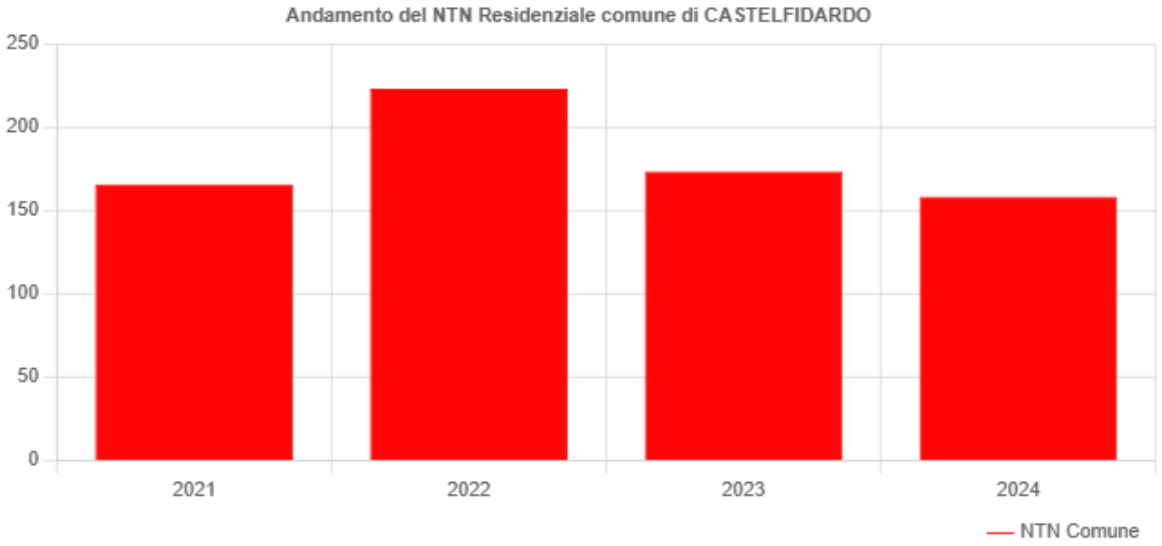
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

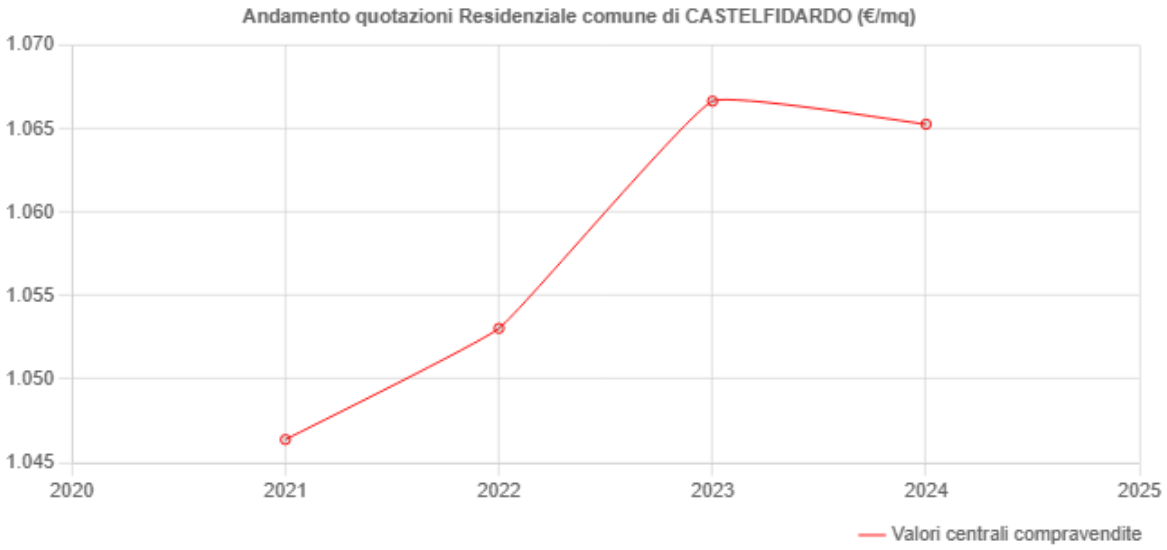


Facendo riferimento allo specifico ambito territoriale del comune di Castelfidardo nel triennio 2021-2024, si è rilevato che il mercato immobiliare registra una stazionarietà del numero di compravendite, mentre si ha un aumento delle quotazioni fino al 2023 e poi una lieve diminuzione nel 2024.

Il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite, con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Si riportano di seguito due schemi riepilogativi dell'andamento delle NTN (numero di transazioni normalizzate) di immobili residenziali nel Comune di Castelfidardo e l'andamento delle quotazioni OMI.





4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI C1 / "ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST", del Comune di CASTELFIDARDO (AN)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
AN	CASTELFIDARDO	C1	ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:
Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince un lieve aumento dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note:

La ricerca di atti di compravendita relativi a terreni edificabili a destinazione residenziale, assimilabili al lotto oggetto di stima, ha permesso di individuare alcuni riferimenti, i quali però non ricadono nella stessa zona urbanistica e, conseguentemente, presentano una diversa potenzialità edificatoria.
Pertanto è stata effettuata una ulteriore ricerca al fine di individuare il valore del prodotto finito, ottenibile dalla trasformazione realizzabile in base alle norme urbanistiche, individuando un adeguato numero di atti di compravendita di abitazioni in palazzina, di recente costruzione o appena ristrutturati, ubicati nella stessa zona OMI in cui è sito il lotto in esame.

Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Determinazione valore di mercato secondo il procedimento del valore di trasformazione - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in CASTELFIDARDO - VIA F.LLI BANDIERA, snc

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.
Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.
Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene da trasformare è la seguente:
$V_T = V_m/q^n - (K + U_p)/q^n$
dove:
V_T= valore di mercato del bene da trasformare
V_m=valore di mercato del bene trasformato
K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione
U_p= utile del promotore.
q=(1+r) fattore di attualizzazione
r= saggio di attualizzazione
n= durata dell'operazione di trasformazione.
Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:
$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$
nella quale:

<table>
<tr><td>V_T</td><td colspan="4">Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>V_m</td><td colspan="4">Valore di mercato del prodotto della trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{OI}</td><td>Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)</td><td colspan="2" rowspan="3">C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti</td><td rowspan="12">K Costo Totale di trasform-azione</td></tr>
<tr><td>C_{SC}</td><td>Costo di trasformazione superfici coperte</td></tr>
<tr><td>C_{SE}</td><td>Costo di trasformazione delle superfici esterne</td></tr>
<tr><td>O_{UPS}</td><td>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</td><td rowspan="2">O_U Oneri di urbanizzazione</td><td rowspan="6">C_{IT} Costi indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{CC}</td><td>Contributi concessori sul costo di costruzione</td></tr>
<tr><td>O_P</td><td>Onorari professionali</td><td rowspan="4">C_G Costi di gestione dell'operazione</td></tr>
<tr><td>C_{AL}</td><td>Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi</td></tr>
<tr><td>S_G</td><td>Spese generali</td></tr>
<tr><td>S_C</td><td>Spese di commercializzazione</td></tr>
<tr><td>O_{FT}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{IA}</td><td colspan="3">Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{FA}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>U_P</td><td colspan="4">Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.</td></tr>
</table>

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale *t* ed *f* del valore incognito V_T. Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \times V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \times V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

La formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^n_j + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^n_k + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

• Bene da trasformare - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è calcolata nel seguente modo:

Determinazione della consistenza lorda

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza(m²)
Residenziale	Planimetria catastale	892,00
TOTALE (m^2)		892,00

Pertanto la consistenza del bene da trasformare è pari a m^2 892,00

Vista la conformazione e le dimensioni del lotto, si ritiene che non ci siano impedimenti a sfruttare l'intera potenzialità edificatoria data dagli indici urbanistici.

5.1.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.
Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

Si ipotizza la realizzazione di una palazzina di sei unità abitative, disposta su tre piani fuori terra e un interrato, dotata di pertinenze quali balconi e/o corti, garage, oltre a posti auto ad uso pubblico, con struttura in c.a., copertura a doppia falda.
La superficie commerciale o superficie lorda vendibile del bene trasformato sarà costituita dalla somma della superficie realizzabile e delle superfici non computate ai fini urbanistici ma comprese nella superficie commerciale (balconi, corti, garage interrati).

Potenzialità edificatorie per destinazione

ID	Destinazione	Superficie Territoriale (m²)	Indice di edificabilità (m^3/m^2)	Superficie realizzabile (m²)	Volume realizzabile (m^3)
1	Residenziale	892,00	2,40	713,60	2.140,80

• Destinazione n.1 - Residenziale: definizione dell'unità immobiliare urbana tipo

Vista la superficie utile lorda realizzabile, pari, in c.t. a 713 m^2, come precedentemente detto, si ipotizza di realizzare una palazzina su tre piani fuori terra con garage interrati. Scomputando l'ingombro delle parti comuni (vano scala), di circa 20 m^2 per i tre livelli, si considerano sei unità abitative di 108 m^2, ciascuna dotata di balconi per una superficie totale di 15 m^2 e garage al piano interrato di 25 m^2. Pertanto la Superficie Lorda Vendibile di ciascuna abitazione sarà pari a 125 m^2, per un totale di Superficie Vendibile pari a 750 m^2.
L'unità tipo si assume con caratteristiche medie ed in linea con i riferimenti individuati all'interno della zona OMI C1:
- localizzazione di dettaglio normale;
- tipologia architettonica civile;
- livello di piano primo;
- orientamento prevalente est-ovest;
- qualità dell'affaccio normale;
- stato manutentivo ottimo sia per l'edificio sia per l'unità abitativa, trattandosi di nuova

costruzione.

Uiu tipo o sua porzione	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m^2)
Abitazione	108,00	1,00	108,00
Garage	25,00	0,50	12,50
Balconi	15,00	0,30	4,50
TOTALE (m^2)			125,00

La superficie ragguagliata dell'unità tipo è pari a m^2 125,00

5.1.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

Fasi	Tempistica (mesi)	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	9
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	12
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE n = $n_1 + n_2 + n_3$	n	33

5.1.3 Determinazione valore di mercato del bene trasformato per la destinazione n.1 - Residenziale

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5.1.4 Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato Vm tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto

economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto Notaio Giovanna Pasciucco, rep 1999/racc. 1391
Prezzo (€)		295.000,00
Data dell'atto		27/07/2022
Comune:		CASTELFIDARDO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	via Ruggiero Leoncavallo
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	21
	Particella	953
	Subalterno	12-5
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di una unità immobiliare al piano terra (h=2,76 m) composta da: cucina soggiorno, due bagni, tre vani utili, un disimpegno e corte esclusiva esterna. Nella vendita è compresa anche una autorimessa al piano primo sottostrada (h=2,70 m). Il fabbricato è stato costruito in conformità al permesso a costruire n. 25/2019 e successive varianti, con agibilità dal 15/06/2022. La tipologia del fabbricato è civile e lo stato manutentivo è ottimo.

Tabella Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto Notaio Carlo Nicolò, rep. 11511/ racc. 9308
Prezzo (€)		299.500,00
Data dell'atto		22/10/2025
Comune:		CASTELFIDARDO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	via Podgora
	Numero civico	68/B
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	11
	Particella	502
	Subalterno	14-5-11
	Categoria	A/2 - C/6 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di una unità immobiliare al piano terra composta al piano terra (h=2,70 m) da: soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone e corte esclusiva; il piano S1 direttamente collegato da scala interna ospita un locale cantina (h=2,40 m) e bagno. Nella vendita sono compresi anche una autorimessa (h=2,40 m) e un posto auto scoperto al piano interrato. Il fabbricato è stato costruito in conformità al permesso di costruire n. 42/2021 e successive varianti, con agibilità dal 06/08/2025. La tipologia del fabbricato è civile e lo stato manutentivo ottimo. Il fabbricato, pur ricadendo in zona OMI R1, è ubicato al confine con la zona C1 e possiede caratteristiche ubicazionali ad essa assimilabili. Si ritiene pertanto opportuno, in fase di comparazione, assumere i valori di quest'ultima zona. Presenta inoltre un ampio affaccio sulla campagna tale da renderlo migliore rispetto al subject.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto Notaio Gabriele Carinelli rep. 8866/ racc. 6921
Prezzo (€)		342.500,00
Data dell'atto		17/09/2025
Comune:		CASTELFIDARDO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	Via IV Novembre
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	12
	Particella	1386
	Subalterno	25-32-9
	Categoria	A/2 - C/6 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di una unità immobiliare al piano primo (h=2,75 m) composta da: ingresso, zona giorno-cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due portici. Nella vendita sono compresi anche una autorimessa con cantina (h=2,80 m) al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra. Il fabbricato è stato costruito in conformità al permesso di costruire n. 28/2023 e successive varianti, con agibilità dal 07/06/2025. La tipologia del fabbricato è civile e lo stato manutentivo è ottimo. L'immobile è sito in buona posizione, immediatamente a ridosso del centro storico.

Tabella Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto notaio Raffaella De Vecchis rep. 2078/ racc. 1532
Prezzo (€)		334.000,00
Data dell'atto		27/05/2025
Comune:		CASTELFIDARDO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	via Dante Mancini
	Numero civico	26
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	26
	Particella	2566
	Subalterno	12-2
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di una unità immobiliare al piano primo (h=2,70 m) composta da: soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, centrale termica e balcone. Nella vendita è compresa anche una autorimessa (h=2,45 m) al piano interrato. Il fabbricato è stato costruito in conformità al permesso di costruire n. 14/2023 e successive varianti, con agibilità dal 02/04/2025. La tipologia del fabbricato è civile e lo stato manutentivo è ottimo.

Tabella Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto notaio Fiorella Fuselli rep. 6244/ racc. 5152
Prezzo (€)		179.000,00
Data dell'atto		27/03/2024
Comune:		CASTELFIDARDO
Zona OMI:		C1
Indirizzo	Toponimo	via Montello
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	26
	Particella	253
	Subalterno	21-6-7
	Categoria	A/2-C/6-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di una unità immobiliare ai piani terra e primo (h=3,00 m) composta da: zona giorno con angolo cottura, bagno e doppia corte esclusiva sul fronte e sul retro al piano terra, e disimpegno, due camere da letto, cabina armadio e bagno al piano primo. Nella vendita sono compresi anche due posti auto scoperti al piano terra. Il fabbricato è stato costruito in conformità al permesso di costruire n. 9/2022 per frazionamento e cambio destinazione d'uso di immobile produttivo in civile abitazione, e successive varianti, con agibilità dal 01/03/2024. La tipologia del fabbricato è civile e lo stato manutentivo è ottimo, in quanto, pur non trattandosi di nuova costruzione, è stato oggetto di una profonda ristrutturazione.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Tra economica e civile	1
	Civile	2
	Tra civile e signorile	3
	Signorile	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Livello di piano dell'uiu	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e di pregio	3
	Di pregio	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

• Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

• Tabella riallineamento cronologico e spaziale

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle

dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente Kl, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Riallineamento cronologico e spaziale, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e Kl, nonchè il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.
Nel caso in esame, per i motivi sotto esposti, non è opportuno eseguire il test per verificare l'ammissibilità del campione selezionato.

Infatti, avendo riscontrato, a seguito di un'attenta analisi, una buona dinamicità di mercato di immobili in condizioni manutentive ottime, tutti i riferimenti presi a comparazione si ritengono validi e il test di ammissibilità non risulta necessario.

- **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/ punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

- **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I coefficienti "Kci" sono frutto di uno studio approfondito redatto dall'Ufficio scrivente in collaborazione con la Direzione Centrale i cui risultati sono stati pubblicati ufficialmente a dicembre 2021.

- **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma\Delta P_i$.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica

dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali			C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto Notaio Giovanna Pasciucco, rep 1999/racc. 1391		Atto Notaio Carlo Nicolò, rep. 11511/ racc. 9308		Atto Notaio Gabriele Carinelli rep. 8866/ racc. 6921		Atto notaio Raffaella De Vecchis rep. 2078/ racc. 1532		Atto notaio Fiorella Fuselli rep. 6244/ racc. 5152			
	Prezzo o valore assunto (€)		295.000,00		299.500,00		342.500,00		334.000,00		179.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		2/2022		2/2025		2/2025		1/2025		1/2024		2/2025	
	Comune		CASTELFIDARDO		CASTELFIDARDO		CASTELFIDARDO		CASTELFIDARDO		CASTELFIDARDO		CASTELFIDARDO	
	Indirizzo	Toponimo	via Ruggiero Leoncavallo		via Podgora		Via IV Novembre		via Dante Mancini		via Montello		via F.lli Bandiera	
		Numero civico	36		68/B		snc		26		2		snc	
	Catastali	Sezione	U		U		U		U		U		U	
		Foglio	21		11		12		26		26		26	
		Particelle	953		502		1386		2566		253		2458	
		Subalterno	12-5		14-5-11		25-32-9		12-2		21-6-7		/	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C1		C1		C1		C1		C1		C1	
	Valori all epoca del comparable	Minimo €/m^2	1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00			
		Massimo €/m^2	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.350,00			
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m^2	1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00	
	2/2025	Massimo €/m^2	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m^2	151,00	Superficie in m^2	139,00	Superficie in m^2	149,00	Superficie in m^2	155,00	Superficie in m^2	105,00	Superficie in m^2	125,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	2,00	Normale	2,00	Ricercata	4,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		C_a		C_b		C_c		C_d		C_e			
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00
	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00
	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	E-O	2,00
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Di pregio	4,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00
	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	No	0,00	Si	1,00

TABELLA B - RIALLINEAMENTO CRONOLOGICO E SPAZIALE

-		C_a	C_b	C_c	C_d	C_e	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		C1	C1	C1	C1	C1	C1	
Prezzo rilevato		295.000,00	299.500,00	342.500,00	334.000,00	179.000,00	-	1.050,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2022	2/2025	2/2025	1/2025	1/2024	-	1.300,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2)(zona ed epoca comparable)	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.200,00	-	-
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/V_{OMI} epoca comparable	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	-	-
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparable all epoca stima)	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	1.175,00	Epoca stima:	2/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	1.175,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		151,00	139,00	149,00	155,00	105,00	125,00	
Prezzo unitario pc (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.953,64	2.154,68	2.298,66	2.154,84	1.704,76	-	1.050,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci}$ x ke x kl (euro/m^2)		1.953,64	2.154,68	2.298,66	2.154,84	1.669,25	-	1.300,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci}$ x S_T (euro)		295.000,00	299.500,00	342.500,00	334.000,00	175.270,83	$p'_{c\ min}$ = euro	1.669,25

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m^2	151,00	Superficie in m^2	139,00	Superficie in m^2	149,00	Superficie in m^2	155,00	Superficie in m^2	105,00	Superficie in m^2	125,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Ricercata	4,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00	Civile	2,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Di pregio	4,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00	Ottimo	4,00
c9	Nuova costruzione	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	Si	1,00	No	0,00	Si	1,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x $p_{c\ min}$	euro/m^2	1,000	1.669,25	1.669,25	1.669,25	1.669,25	1.669,25
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,050	14.750,00	14.975,00	17.125,00	16.700,00	8.763,54
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3 x P'ci	€	0,049	14.455,00	14.675,50	16.782,50	16.366,00	8.588,27
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4 x Sts	€	25,000	3.125,00	3.125,00	3.125,00	3.125,00	3.125,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5 x P'ci	€	0,031	9.145,00	9.284,50	10.617,50	10.354,00	5.433,40
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6 x P'ci	€	0,022	6.490,00	6.589,00	7.535,00	7.348,00	3.855,96
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7 x P'ci	€	0,026	7.670,00	7.787,00	8.905,00	8.684,00	4.557,04
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8 x Sts	€	250,000	31.250,00	31.250,00	31.250,00	31.250,00	31.250,00
c9	Nuova costruzione	Kc9 x P'ci	€	0,086	25.370,00	25.757,00	29.455,00	28.724,00	15.073,29

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-26,00	-43.400,40	-14,00	-23.369,44	-24,00	-40.061,90	-30,00	-50.077,38	20,00	33.384,92		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-34.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	3,00	27.435,00	3,00	27.853,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	16.300,19		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-6.490,00	0,00	0,00	-2,00	-15.070,00	-2,00	-14.696,00	-2,00	-7.711,92		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	-2,00	-15.574,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Nuova costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	15.073,29		
CORREZIONE DEL PREZZO	∑ ΔPi	-22.455,40		-11.089,94		-89.381,90		-64.773,38		57.046,48			
	P'C	295.000,00		299.500,00		342.500,00		334.000,00		175.270,83			
	P'C ∑ ΔP	272.544,60		288.410,06		253.118,10		269.226,62		232.317,32			
1^ SINTESI	p_c corretto	2.180,36		2.307,28		2.024,94		2.153,81		1.858,54		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m^2)	2.104,98
	Δmedio%	3,58%		9,61%		-3,80%		2,32%		-11,71%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	263.122,50

• Determinazione del Valore di mercato del bene trasformato

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/m²)	Superficie commerciale (m²)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale	2.104,98	750,00	1.578.735,00

Il valore di mercato (Vm) del bene trasformato è pari ad € 1.578.735,00

5.1.5 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

• Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e del costo di sistemazione delle aree esterne(C_{SE}).
Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m²)	Altezza (m)	Volume (m³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI -	Scheda A2 - Edificio residenziale di tipo medio-Edificio unifamiliare	Milano	2024	798,00	3,30	2.633,-00	10	1.329,-00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1.262,-55	713,00	900.1-98,15
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI -	Scheda I3 - Giardino condominiale	Milano	2024	3.600,-00	0,00	0,00	3	55,00	0,95	1,00	1,20	1,20	1,37	75,24	450,00	33.85-8,00
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI -	Scheda H3 - Parcheggio a raso	Milano	2024	17.30-0,00	0,00	0,00	10	59,00	0,95	1,00	1,30	0,90	1,11	65,58	200,00	13.11-5,70

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m^2)	Altezza (m)	Volume (m^3)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Idoneizzazione dell'area (COI)	DEI -	DEI - Recupero, ristrutturazione, manutenzione - voce A250-96a - rimozione amianto	Territorio nazionale	2019	0,00	0,00	0,00	0	20,26	1,00	1,20	1,00	1,05	1,26	25,53	216,00	5.513,-96
Idoneizzazione dell'area (COI)	DEI -	DEI - Recupero, ristrutturazione, manutenzione - voce A250-19a - demolizione	Territorio Nazionale	2019	0,00	0,00	0,00	0	17,36	1,00	1,20	1,00	1,05	1,26	21,87	1.400,-00	30.623,04
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)										983.308,85							

Per la determinazione dei valori CSC e CSE si è fatto riferimento al Prezzario DEI 2024 (relativo all'anno 2023). È stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione, denominato "ubicazione e contesto", pari a 0,95, per considerare che l'intervento riguarda un immobile situato nella prima periferia del Comune di Castelfidardo, mentre il caso di riferimento si trova nel territorio di Milano. La quantità da indicare per il CSC è pari alla SUL, così come riportato nella scheda del Prezzario DEI.

Per quanto riguarda la sistemazione a verde, sono stati applicati due coefficienti correttivi:

- un coefficiente di 1,20 legato alla consistenza, poiché l'intervento ha dimensioni molto più ridotte rispetto al riferimento;
- un coefficiente di 1,20 legato al livello qualitativo, in quanto l'intero lotto necessita di una preventiva bonifica per eliminare la vegetazione in eccesso.

Relativamente ai parcheggi previsti dalle norme urbanistiche, sono stati applicati:

- un coefficiente di 1,30 per la consistenza, dato che l'intervento ha dimensioni molto inferiori rispetto al riferimento;
- un coefficiente di 0,90 per il livello qualitativo, poiché non è prevista ulteriore piantumazione né segnaletica stradale.

Per la determinazione del COI si è fatto riferimento al Prezzario DEI "Recupero, ristrutturazione e manutenzione" 2019. I costi sono stati aggiornati con un coefficiente temporale pari a 1,20.

Per lo smaltimento della copertura in amianto, il riferimento è la voce A25096, che disciplina la

rimozione di coperture in amianto-cemento secondo le procedure previste dal DM 06/09/1994 e successive norme. La lavorazione comprende: trattamento preliminare con soluzioni incapsulanti, smontaggio con tecniche atte a evitare rotture, imballo in doppio strato di polietilene etichettato, calo in basso con mezzi di sollevamento e trasporto a discarica autorizzata. Sono esclusi gli oneri di smaltimento e le opere provvisionali. Anche in questo caso è stato applicato un coefficiente maggiorativo di 1,05 per gli oneri di smaltimento. La superficie interessata è pari a 216 m^2, corrispondente alla porzione di copertura di dimensione maggiore.

Il costo relativo alla demolizione del deposito esistente è stato desunto dalla voce A25019, che riguarda la demolizione totale di fabbricati civili (sia interrati che fuori terra, a qualsiasi altezza), comprensiva di tutti gli oneri e delle lavorazioni necessarie per garantire un'esecuzione a regola d'arte, con mezzi meccanici e interventi manuali ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata (ma esclusi gli oneri di smaltimento). A tale voce è stato applicato un coefficiente maggiorativo di 1,05 per considerare gli oneri di discarica. Il volume del deposito da demolire, desunto dall'elaborato comunale "Tavola 3 – Planimetria e prospetto", risulta pari a circa 1.400 m^3.

• Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I **costi indiretti di trasformazione** (C_{IT}) sono costituiti sia dagli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) che da **Costi di gestione dell'operazione** (C_G).

Gli **Oneri di urbanizzazione** (O_U) comprendono:

- gli **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria** (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- i **Contributi concessori sul costo di costruzione** (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I **Costi di gestione dell'operazione** (C_G) comprendono:

- gli **Onorari Professionali** (O_P), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione

(C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);

- le **Spese Generali e di amministrazione** (**S_G**), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione** (**S_C**), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (**C_{IT}**) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (**O_U**) e nei Costi di gestione dell'operazione (**C_G**)

Tabella dei costi indiretti di trasformazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Dest. N. 1 - O_{ups}	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O_{up}	9,38	€/m^3		2.140,80	20.080,70
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O_{us}	9,42	€/m^3		2.140,80	20.166,34
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		1,00	0,00
Dest. N. 1 - O_{cc}	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O_{cc})	10.300,00	-	100,00%	1,00	10.300,00
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Onorari professionali [O_P= o_p% x (C_{OI}+ C_{SC}+C_{SE})]			€	8,00%	983.308,85	78.664,71
Spese generali e Costi per Allacciamenti S_G + C_{AL} = x% x (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)			€	2,00%	1.033.855,89	20.677,12
Spese di commercializzazione (S_C=x% x V_m)			€	3,00%	1.578.735,00	47.362,05
TOTALE (C_{IT} = O_U + C_G)						197.250,92

Gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo totale concessorio sul costo di costruzione sono stati forniti dal competente Ufficio tecnico comunale. In merito alle quantità riportate, per gli oneri primari e secondari si fa riferimento al volume massimo realizzabile secondo indice fondiario mentre il contributo sul costo di costruzione si applica alla superficie residenziale netta "Sr" più il 60% della non residenziale netta "Snr", come indicato dal D.M. 801/1977.

Per gli onorari professionali, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, si assume pari all'8% dei costi diretti; per quanto riguarda le spese generali, si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e quindi si assumono pari al 2% dei costi diretti sommati agli oneri di urbanizzazione; mentre per le spese di commercializzazione, eseguita un'analisi della commerciabilità del prodotto finito e degli usi "ordinari" del mercato di riferimento, queste si assumono pari al 3 % del valore di mercato del bene trasformato.

5.1.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con q = (1 + i).

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T, O_U, C_G). I periodi n_1, n_2 ed n_3 corrispondono ai quelli indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale cosi ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	(1/3) n1	3	(2/3) n1+n2+n3	30
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1+ (1/6) n2	11	(5/6) n2+n3	22
Oneri di urbanizzazione	(7/9) n1	7	(2/9) n1+n2+n3	26
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	(1/3) n1	3	(2/3) n1+n2+n3	30
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1+ (1/6) n2	11	(5/6) n2+n3	22

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione Of = x% (C_{TT}) x d x [(1+i)^n-1]	3,93%	30	983.308,85	30,00%	60,00%	17.905,72
		22	983.308,85	70,00%	60,00%	30.242,11
Sugli oneri di urbanizzazione Of = x% (O_U) x d x [(1+i)^n-1]		26	50.547,04	100,00%	60,00%	2.641,78
Sui costi di gestione Of = x% (C_G) x d x [(1+i)^n-1]		30	146.703,88	30,00%	60,00%	2.671,43
		22	146.703,88	70,00%	60,00%	4.511,94
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						57.972,98

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi; tale dato viene reperito direttamente dal sito dell'Associazione Bancaria Italiana, facendo riferimento ai dati pubblicati a ottobre 2025. Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

5.1.7 Utile del promotore (U_P)

L'utile del promotore ($\mathbf{U_P}$) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato ($\mathbf{V_m}$) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
1.578.735,00	10,00%	157.873,50

Nel caso in esame, sentiti operatori del settore, tenuto conto delle condizioni economiche generali, si ritiene che possa essere valutata pari al 10%.

5.1.8 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$\mathbf{O_{IA}} = t^{*}\mathbf{V_T}$

- gli oneri finanziari ($\mathbf{O_{FA}}$) sulla quota "d" dei costi (diretti $\mathbf{V_T}$ e indiretti $\mathbf{O_{IA}}$) di acquisto del bene da trasformare,sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$\mathbf{O_{FA}} = (\mathbf{V_T} + \mathbf{O_{IA}}) \times d \times (q^n-1) = (\mathbf{V_T} + t \times \mathbf{V_T}) \times d \times (q^n-1) = \mathbf{V_T}\,(1+t) \times d \times (q^n-1) = f \times \mathbf{V_T}$

con
$f = (1 + t) \times d \times (q^n - 1)$
$q = 1 + i$
Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1)]$ (%)
12,00%	60,00%	3,93%	33	7,51%

La percentuale t è costituita da: imposta di registro con aliquota 9 %, imposta ipotecaria e catastale fissa di 50 € ciascuna (per semplicità ricompresa nella voce "spese accessorie"), oneri notarili pari al 2% e spese accessorie pari all'1%.

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:
- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

5.1.9 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.
Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Il saggio di attualizzazione è stato assunto pari a 2,36 %, facendo riferimento al rendimento lordo individuato con asta dei BTP a 3 anni di ottobre 2025 (vista la tempistica dell'operazione immobiliare).

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	1.578.735,00	2,36%	33	0,9379	1.480.645,10
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	117.997,06		3	0,9942	117.310,97
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	275.326,48		11	0,9788	269.501,94
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	176.995,59		33	0,9379	165.998,51
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	412.989,72		33	0,9379	387.329,86
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	20.218,82		7	0,9865	19.945,57

Dettaglio voci	Valore(€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	30.328,22	2,36%	33	0,9379	28.443,87
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	17.604,47		3	0,9942	17.502,10
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	41.077,09		11	0,9788	40.208,10
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	26.406,70		33	0,9379	24.766,00
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	61.615,63		33	0,9379	57.787,33
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	57.972,98		33	0,9379	54.371,01
Utile del Promotore (U_P)	157.873,50		33	0,9379	148.064,51

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1+ t + f/q^n]}$$

dove $q = 1 + r$ con r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del costo tecnico di trasformazione;

C_{Gk} = Quota del costo di gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+ t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
1.480.645,10	1.331.229,76	1,19	125.508,57

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	125.508,57
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

125.000,00

6. CONCLUSIONI

Il Comune di Castelfidardo, settore urbanistica - edilizia privata - ambiente, con nota prot. 19824 del 16/09/2025, assunta al protocollo della Direzione Provinciale di Ancona n. 121614/2025, ha richiesto a questo Ufficio di redigere la perizia di stima di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, con sovrastante fabbricato ad uso deposito da demolire, ubicato nel Comune di Castelfidardo, via F.lli Bandiera, distinto al foglio 25 particella 2458, al fine di determinare il valore venale del bene ai sensi dell'art. 31 comma 5 del DPR 380/2001 per una futura alienazione. Tale richiesta è stata trattata in conformità all'accordo di collaborazione inerente la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa, recepito da questo Ufficio con prot. n. 144786 del 03/11/2025.
Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene da stimare, vista la mancanza di un mercato sufficientemente dinamico e trasparente di terreni edificabili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, si è reso opportuno utilizzare il metodo di stima indiretto del valore di trasformazione, secondo cui il valore di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi della trasformazione stessa, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio dell'operazione immobiliare. Per la determinazione del valore del bene trasformato si è proceduto attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico, derivato dall'MCA (Market Comparison Approach). Operativamente si è eseguita l'analisi di un campione di immobili composto da dati desunti da compravendite di fabbricati assimilabili per tipologia ed ubicazione al fabbricato ipotizzato a seguito della trasformazione dell'area oggetto di stima. Successivamente si è proceduto alla determinazione analitica di tutti i costi diretti, indiretti e relativi oneri finanziari necessari alla trasformazione del bene in argomento.

Si evidenzia che alla presente relazione, basata su specifiche ricerche di mercato e su specifici criteri di valutazione, viene attribuita un'alea estimale pari al 15%.

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, con sovrastante fabbricato da demolire	Castelfidardo	26	2458	/	125.000,00

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
TOTALE in c.t. (euro centoventicinquemila/00)					125.000,00

Si precisa che la presente stima viene fornita esclusivamente per lo scopo indicato al paragrafo 4.2 ed è escluso ogni altro tipo di utilizzazione.
Ritenuto espletato l'incarico regolato con accordo di collaborazione prot. 144786 del 03/11/2025, si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa.

IL RESPONSABILE TECNICO

Novella Mengoni

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Roberto Familume

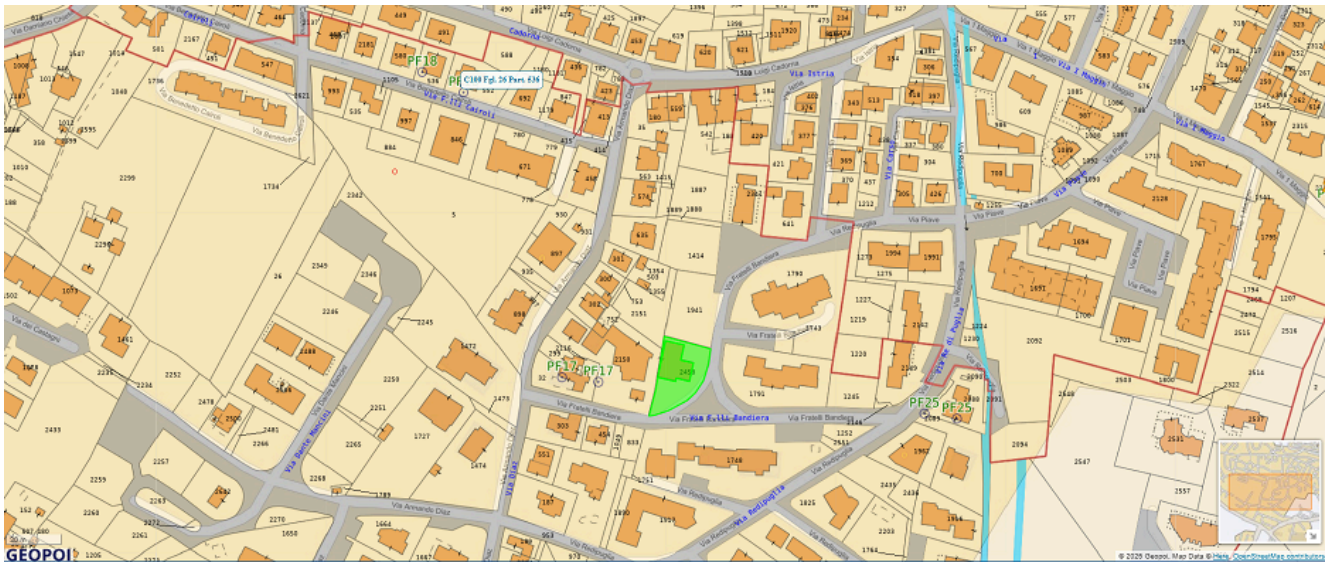
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

A1	Estratto di mappa catastale
A2	Inquadramento territoriale
A3	Inquadramento della zona OMI
A4	Documentazione fotografica
A5	Documentazione Urbanistica - PRG e PAI

A1 - Estratto di mappa catastale



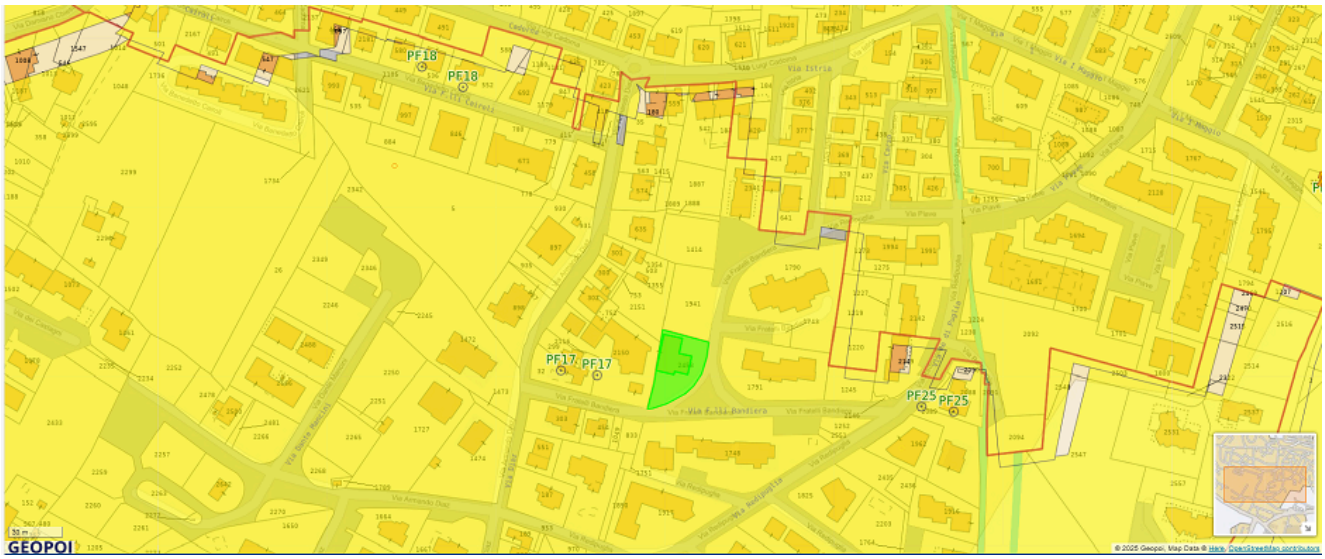
Estratto di mappa fg 26 p.lla 2458

A2 - Inquadramento territoriale



Estratto Google Maps

A3 - Inquadramento della zona OMI



Zona OMI C1

A4 - Documentazione fotografica



Vista esterna della porzione maggiore del deposito da demolire



Vista interna della porzione maggiore del deposito da demolire



Vista esterna della porzione minore del deposito da demolire



Vista interna della porzione minore del deposito da demolire



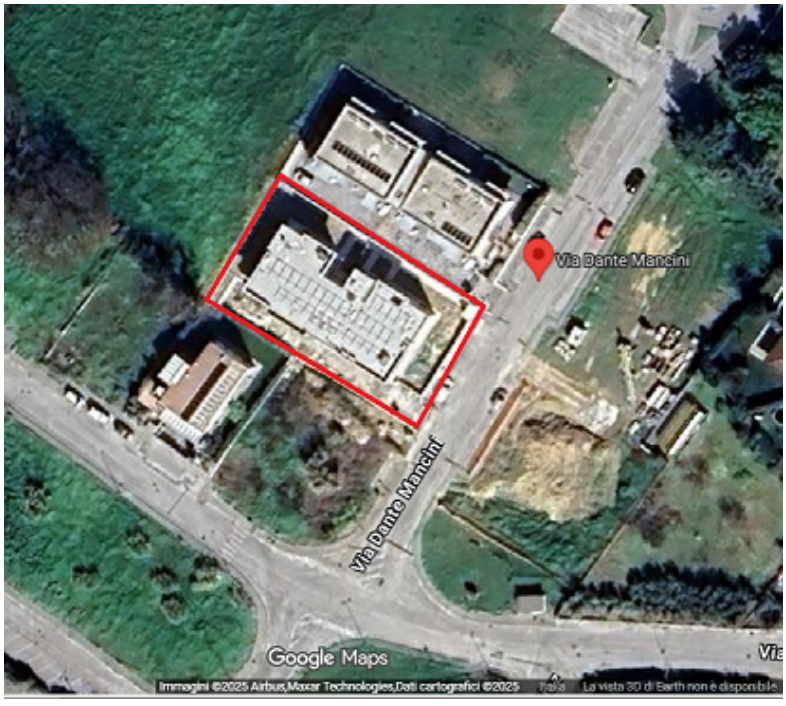
Comparable Ca



Comparable Cb



Comparable Cc



Comparable Cd



Comparable Ce

A5 - Documentazione Urbanistica - PRG e PAI



Stralcio PRG (Zona B1) e PAI (Zona F-14-075 P2 - R2)