

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

**Dott. Arch. Ester ARISTONE**

C.so V. Emanuele, 57- 65013 Città S. Angelo (PE)

Tel. e Fax 0859699027 – 3392444583

e-mail: ester.aristone@gmail.com

pec: ester.aristone@archiworldpec.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

Lotto sito alla via Lombardia del Comune di Terni facente parte del  
**Piano Particolareggiato** denominato **2-PA-007 – Studio Unitario dell’Area Bosco e  
Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica -**  
“Unità Minima di Intervento 2 – UMI 2 -”  
Catasto Terreni Fg. n. 109, part.lle 53, 54, 55, 56,57, 58, 151, 267, 266, 322

Proprietà : Soc. “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l.”  
Viale XXII Maggio 1944, n. 68  
Città Sant’Angelo (PE)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**  
**TRIBUNALE DI PESCARA**  
**Procedura Esecutiva Mobiliare n. 1553/2013**

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

**Immobili oggetto di stima:**

Lotto sito nel Comune di Terni, alla Via Lombardia, parte integrante del **Piano Particolareggiato** denominato **2-PA-007 – Studio Unitario dell’Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica** - “Unità Minima di Intervento 2 – UMI 2-” :

- 1. Foglio 16, P.lle n. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 151, 267, 266, 322;**

Periodo di riferimento della stima : **aprile 2014**

**Premessa**

La sottoscritta Arch. Ester Aristone, con studio in Città Sant’Angelo (PE), C.so V. Emanuele n° 57, iscritta all’Albo degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 936, nonché all’Albo dei consulenti tecnici d’ufficio presso il Tribunale Civile di Pescara al n. 1890, nominata ausiliaria del Consulente Tecnico d’Ufficio dott. Michele Pomponio nella Procedura Esecutiva Mobiliare n. 1553/2013, ha redatto la presente perizia di stima per la determinazione del valore di mercato degli immobili sopra emarginati, di proprietà della società “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.L.”, con sede legale alla via XXII Maggio 1944 n. 68 in Città Sant’Angelo (PE).

Si è dunque proceduto all’espletamento dell’incarico sulla scorta della documentazione catastale, dei progetti, reperiti presso la società “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.L.”, della ulteriore documentazione acquisita dalla sottoscritta ausiliaria.

## 1. Identificazione catastale del compendio immobiliare

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono contraddistinte al N.C.E.U e N.C.T. come di seguito riportato:

- **Ubicazione:** Comune di Terni, Via Lombardia e Via di Porta Spoletina ;

– **Dati catastali:**

1. **Foglio 109, P.lla n. 53** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 330;
2. **Foglio 109, P.lla n. 54** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 240;
3. **Foglio 109, P.lla n. 55** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 110;
4. **Foglio 109, P.lla n. 56** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 5.120;
5. **Foglio 109, P.lla n. 57** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 280;
6. **Foglio 109, P.lla n. 58** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 540;
7. **Foglio 109, P.lla n. 151 sub 1** Categoria A/4, Classe3, Consistenza 5,5vani,
  - Ente Urbano, superficie mq 80;
8. **Foglio 109, P.lla n. 267** Categoria D/1 - Ente Urbano, superficie mq 35;
9. **Foglio 109, P.lla n. 266** Qualità seminativo irriguo arborato - superficie mq 2.625;
10. **Foglio 109, P.lla n. 266** Qualità seminativo irriguo arborato - superficie mq 4.556;

(Allegato n. 1 )

## 2. Provenienza

Il lotto in oggetto sito in Terni, via Lombardia n. 4, la cui estensione, tra porzione coperta e scoperta, è pari a mq 13.916,00, è pervenuto alla società “XXXXXXXXX S.R.L.” dal seguente titolo:

- compravendita a rogito del Notaio Marco FAIETA in data 10 dicembre 2007, Rep. n. 7384, Raccolta n. 3567, registrato presso l’ Ufficio del Registro di Atri il 18 dicembre 2007 al n. 1872/1T.

La società “XXXXXXXXX S.R.L.” con sede legale in Pescara, ha conferito la propria azienda nella “CAMUZZI COSTRUZIONI S.R.L.” con sede legale alla via XXII Maggio 1944 n. 68 in Città Sant’Angelo (PE), con atto del Notaio Marco Faieta in data 4 giugno 2013 Repertorio n. 15673, registrato ad Atri il 5 giugno 2013 al n. 816 e trascritto a Pescara il 5 giugno 2013 ai nn. 7264/5261.

Si precisa che la società “XXXXXXXXX S.R.L.” ha acquistato il lotto in oggetto dalla società “CAMUZZI S.P.A.”, con sede legale in Milano, via Giovanni Lorenzini n. 4.

*Quanto alla provenienza, la parte venditrice dichiara di aver acquistato il diritto in forza di conferimento di ramo d’azienda dalla Camuzzi Gazometri S.p.A. alla ALFIN S.R.L. (così denominata all’epoca dell’atto) a rogito dott. Lodovico Barassi del 24 dicembre 2002, Repertorio n. 89968, Raccolta n. 23387, Registrato il 9 gennaio 2003, presso l’Agenzia delle Entrate di Milano, l’ufficio serie IV, con il n. 239.*

(Allegato n. 2 )

### **3. Descrizione del compendio immobiliare**

Il compendio immobiliare, costituito da una estesa area industriale dismessa utilizzata originariamente dalla società Camuzzi Gazometri S.p.A., azienda distributrice di gas, si estende su Via Lombardia, tra via di Porta Spoletina , il tracciato ferroviario e l'area "Bosco" di proprietà del Comune, in prossimità della stazione ferroviaria di Terni .

L'area, recintata ed accessibile da via Lombardia , presenta una serie di manufatti legati all'attività della società e si presentano in un avanzato stato di degrado.

Dal cancello di entrata si accede su un viale alberato che, dopo aver attraversato un' estesa area incolta, sfocia in un piazzale sul quale si affacciano alcuni manufatti sede delle attività della società Camuzzi Gazometri: due edifici destinati ad uffici, due tettoie in parte chiuse ad uso rimessa , un fabbricato destinato a magazzino ed officina, ed infine nei pressi dell'entrata troviamo un edificio residenziale ed una cabina elettrica.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è inserito in un' estesa area da riqualificare ubicata in una zona residenziale periferica; si tratta di un quartiere completamente urbanizzato, alle porte del centro cittadino in prossimità della stazione ferroviaria di Terni : la sua rifunzionalizzazione è di notevole complessità per l'estensione del comparto e per la sua localizzazione.

Le aree interessate dalla trasformazione urbana sono oggetto di un **Piano Particolareggiato** denominato **2-PA-007 – Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica** - (art. n. 141 delle N.T.A. del P.R.G.), comprendente le aree di proprietà comunale, attualmente utilizzate come grande parcheggio e come stazione autolinee, a cui si aggiunge l'area industriale dismessa, ex complesso Camuzzi Gazometri, che costituisce il compendio immobiliare oggetto di stima e il cui ambito di intervento viene specificato all'interno dell' **Unità Minima di Intervento 2 –UMI 2-**.

(Allegato n. 3 )

### **4. Conformità ai parametri urbanistici**

Il lotto è parte integrante del **Piano Particolareggiato** denominato **2-PA-007 – Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica** - che nelle zone di intervento previste dal vigente P.R.G. del Comune di Terni è individuata come "Area Bosco" regolata dall'art. n. 141 delle N.T.A. del P.R.G. contenente prescrizioni di studio unitario e di piano attuativo.

L'intero ambito di intervento ha una estensione complessiva di 4 ettari: per 2/3 di proprietà del Comune di Terni, comprendente la "zona delle ex officine Bosco" e il terminal delle autolinee adiacente alla stazione ferroviaria, e per 1/3 attualmente di proprietà della società "CAMUZZI COSTRUZIONI S.R.L." con sede legale alla via XXII Maggio 1944 n. 68 in Città Sant'Angelo (PE) corrispondente all' area dismessa della Camuzzi Gasometri .

Nell'ambito del Piano Attuativo 2-PA-007 sono individuate due zone di trasformazione denominate Unità Minima di Intervento 1 –UMI 1- e Unità Minima di Intervento 2 –UMI 2-, la cui attuazione avviene con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, tramite planivolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano (art. n. 141 delle N.T.A. del P.R.G.). Secondo quanto disposto dall'art. art. n. 11 delle N.T.A. del sopraccitato Piano Attuativo, il planivolumetrico viene approvato dalla Giunta Comunale unitamente alla convenzione.

**Il Piano Particolareggiato denominato 2-PA-007 – Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica** è adottato in data 20 aprile 2009 con **Delibera del Consiglio Comunale n. 107** e successivamente approvato il 20 giugno 2011 con **Delibera del Consiglio Comunale n. 141**

Successivamente, la Società “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l.” presenta un progetto edilizio per la realizzazione di un intervento di tipo commerciale-ricettivo che interessa l'area ex Camuzzi Gazometri in via Lombardia, di proprietà della società stessa.

La proposta progettuale riguarda l'attuazione dell'Unità Minima di Intervento 2 –UMI 2- del Comparto di trasformazione urbanistica dell'area ex Camuzzi Gazometri, così come previsto dal vigente strumento urbanistico **Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica**, la cui attuazione, come precisato in precedenza, avviene con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, tramite planivolumetrico.

Il **Planivolumetrico**, espressione della proposta progettuale a firma dell'Arch. Luciano Baldi e dell'Arch. Paola Margheriti, è approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 50 in data 12 febbraio 2014 (prot. n. 0027864 del 21/02/2014).

Le aree e gli immobili complessivamente interessati dalla proposta progettuale, ricadenti nella delimitazione della UMI 2, sono di proprietà della ditta richiedente, e di proprietà di terzi, in cui l'Amministrazione Comunale ha comunque titolo ad intervenire.

La delimitazione della UMI 2 si estende per una superficie totale di mq 15.540: la società “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l.” è proprietaria di un'area pari a mq 13.825, di cui mq 13.619 ricadenti all'interno della UMI 2, e le aree di proprietà di terzi hanno una superficie pari a mq. 1.921.

In base al 1° comma dell'art. n. 11 delle N.T.A. del Piano Attuativo, come già precisato, l'attuazione degli interventi relativi all'UMI 2 in oggetto risulta subordinata all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un preventivo planivolumetrico e alla stipula della convenzione accessiva per la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle relative opere di urbanizzazione .

Il progetto prevede la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio in cui gli ingombri massimi, le altezze, le cubature e le destinazioni d'uso rispettano le prescrizioni dello strumento urbanistico, **Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo**, così come le sistemazioni esterne e degli spazi pubblici.

Nella proposta progettuale l'area di intervento, pari a mq 15.746, è più estesa della superficie ricadente all'interno della UMI 2 in quanto include tutte le proprietà della società Camuzzi Costruzioni, anche quelle esterne all'unità minima di intervento.

Negli elaborati allegati al Planivolumetrico è previsto un edificio con tipologia a piastra a due livelli di circa mq 3.000, con un'altezza massima di ml 10, sovrastato da una torre di altezza pari a ml 60, costituita da 16 piani sviluppando una superficie complessiva di mq 5.000, nel rispetto di quanto specificato nell'art. 11 delle N.T.A del P.A. relativo all'UMI 2, in cui la superficie massima realizzabile è pari a mq 8.000.

L'edificio a piastra presenta un piano terra di mq 3.000 con un'altezza pari a ml 4, di cui mq 2.300 destinato ad attività commerciali e mq 700 destinato a magazzino, al secondo livello e sulla copertura sono sistemate due aree a parcheggio l'una coperta e l'altra scoperta.

La sovrastante Torre, costituita da 16 piani sviluppando una superficie complessiva di mq 5.000, avrà una destinazione d'uso "Residence".

Le opere di sistemazione esterna, comprensive della realizzazione della viabilità di PRG., del verde pubblico, delle infrastrutture a rete, della piazza e tutte le opere di urbanizzazione da realizzare nella area da cedere all'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sono state progettate e computate negli elaborati allegati al progetto planivolumetrico, così come lo schema di convenzione.

Riprendendo la scheda tecnica riassuntiva della relazione allegata al "**Progetto Planivolumetrico area ex Camuzzi a Terni- Piano Particolareggiato 2-PA-007-UMI 2**", a firma degli architetti Luciano Baldi e Paola Margheriti, si possono riassumere i principali dati tecnici:

<b>Superficie Camuzzi Costruzioni</b>	<b>mq 13.825</b> di cui mq 13.619 interna alla UMI 2 di cui mq 206 esterna alla UMI 2
<b>Superficie di intervento</b>	<b>mq 15.746</b>
<b>Superficie UMI 2</b>	<b>mq 15.540</b> di cui mq 13.619 di proprietà Camuzzi Costruzioni srl di cui mq 1.921 nella disponibilità dell'A.C.
<b>Sup. nella disponibilità dell'A.C. per la realizzazione della viabilità nella UMI 2</b>	<b>mq 1.921</b>
<b>Sup. Camuzzi Costruzioni da cedere alla A.C. interna alla UMI 2</b>	<b>mq 6.610</b>
<b>Sup. Camuzzi Costruzioni da cedere alla A.C. esterna alla UMI 2</b>	<b>mq 206</b>
<b>Sup. massima realizzabile da Camuzzi Costruzioni nella UMI 2</b>	<b>mq 8.000</b>
<b>Altezza massima piastra</b>	<b>ml 10 n di piani 2</b>
<b>Altezza massima complesso</b>	<b>ml 10 n di piani 18</b>

L'iter amministrativo si concluderà con l'approvazione del Progetto delle opere di urbanizzazione e lo Schema di Convenzione Accessiva, al quale farà seguito la stipula della Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà a concessione diretta.

Si precisa che in data 7 febbraio 2014, la società "CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l." ha presentato presso l'ufficio protocollo del Comune di Terni il progetto "*Esecutivi opere di urbanizzazioni relativi al Planivolumetrico relativo all'Area ex Camuzzi - UMI 2 Piano Particolareggiato 2 -PA 007*" a firma dell'Arch. Luciano Baldi e dell'Arch. Paola Margheriti.

*Le informazioni sono state acquisite dalle relazioni allegare ai progetti approvati: "Piano Particolareggiato denominato 2-PA-007 – Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo relativo alle zone di trasformazione Urbanistica" (Delibera del C.C. n. 107 del 20.04.2009) e "Progetto Planivolumetrico area ex Camuzzi a Terni- Piano Particolareggiato 2-PA-007-UMI 2" (Delibera del C.C. n. 141 del 20.06.2011)", reperiti presso lo studio del sig. Rosolino Caralla, legale rappresentante della Società "CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l." - Complesso Residenziale Torri Camuzzi Largo Filomena Delli Castelli n. 10, Pescara - e la Relazione di Stima del consulente tecnico Arch. Luca Rosato.*

**(Allegato n. 4 )**

## **5. Criterio e metodo di stima**

Sulla base del progetto allegato al Planivolumetrico espressione della proposta progettuale a firma dell'Arch. Luciano Baldi e dell'Arch. Paola Margheriti, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 50 in data 12 febbraio 2014 (prot. n. 0027864 del 21/02/2014), si stabiliscono le superfici realizzabili da stimare.

Il progetto prevede la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio in cui gli ingombri massimi, le altezze, le cubature e le destinazioni d'uso rispettano le prescrizioni dello strumento urbanistico, *Studio Unitario dell'Area Bosco e Piano Attuativo*, così come le sistemazioni esterne e degli spazi pubblici.

Negli elaborati allegati al Planivolumetrico è previsto un edificio con tipologia a piastra di circa mq 3.000, destinato ad attività commerciali, sovrastato da una torre di altezza pari a ml 60, costituita da 16 piani sviluppando una superficie complessiva di mq 5.000 con una destinazione d'uso a Residence, nel rispetto di quanto specificato nell'art. 11 delle N.T.A del P.A. relativo all'UMI 2, in cui la superficie massima realizzabile è pari a mq 8.000, *il tutto meglio specificato al cap. 4) della presente e a cui si rinvia.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame , è stato seguito il **procedimento analitico basato sul valore di trasformazione**.

Tale procedimento trova la sua logica giustificazione economica nel considerare l'area un bene di produzione del quale, mediante l'impegno di un particolare capitale equivalente al costo di trasformazione, può ottenersi il prodotto edilizio finito.

In altri termini, il valore incognito del sito esaminato risulterà dalla differenza del valore del prodotto edilizio finito (fabbricato) ed il costo di trasformazione complessivo dei costi tecnici, oneri amministrativi, oneri finanziari e profitti.

Tale valore incognito è determinabile, con riferimento al procedimento di stima adottato, dalla seguente formula risolutiva:

$$V_a = V_{mf} - (K_c + K_d + O_p + O_u + \text{int} + P_l) \text{ ove :}$$

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mf}$  = valore di mercato del prodotto edilizio finito

$K_c$  = costo tecnico di costruzione

$K_d$  = costo tecnico di demolizione

$O_p$  = oneri professionali

$O_u$  = oneri di urbanizzazione

int = interessi passivi

$P_l$  = profitto lordo

### **Valore di mercato del prodotto edilizio finito**

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito, si procede utilizzando il metodo cosiddetto sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione , sulla base di informazioni assunte presso operatori del settore e con riferimento ai valori pubblicati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate".

Quindi, sulla base di una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare, nel caso in esame si ritiene di applicare i seguenti valori di mercato unitari:

€/mq 1.500 per l'edilizia residenziale

€/mq 2.000 per l'edilizia commerciale

Moltiplicando tali valori unitari per le superfici realizzabili da progetto sopra specificati si ottiene il *Valore di mercato del prodotto edilizio finito*:

$$\text{€/mq } 1.500 \times \text{mq } 5.000 \text{ l'edilizia residenziale} = \text{€ } 7.500.000$$

$$\text{€/mq } 2.000 \times \text{mq } 3.000 \text{ l'edilizia residenziale} = \text{€ } 6.000.000$$

Valore complessivo di mercato del prodotto edilizio finito è pari a :

$$\text{€ } 7.500.000 + \text{€ } 6.000.000 = \text{€ } \mathbf{13.500.000}$$



### **Costo di costruzione**

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione, comprensivo delle spese generali, spese di preparazione dell'area, fondazioni, ecc., sono state effettuate indagini presso imprese edili operanti nel settore.

Nel caso in esame, tenuto conto delle due diverse tipologie edilizie, possiamo determinare due differenti costi di costruzione unitari, pari ai seguenti:

€/mq 1.100 per l'edilizia residenziale

€/mq 800 per l'edilizia commerciale

Moltiplicando tali costi di costruzione unitari per le superfici realizzabili da progetto, si ottiene il

*Costo di costruzione:*

€/mq 1.100 x mq 5.000 l'edilizia residenziale = € **5.500.000**

€/mq 800 x mq 3.000 l'edilizia residenziale = € **2.400.000**

Costo complessivo di costruzione è pari a :

€ 5.500.000 + € 2.400.000 = € **7.900.000**

### **Costo di demolizione**

Come già precisato in precedenza, il progetto prevede la demolizione di tutti i manufatti esistenti per la realizzazione di un nuovo edificio.

Sulla base delle misurazioni effettuate su planimetrie catastali si stabiliscono le cubature degli immobili da demolire presenti sull'area oggetto di stima, pari a circa mc 13.000.

Considerando un costo di demolizione al mc di € 29 - tratto dal Prezzario della Regione Umbria edizione 2013 -, possiamo determinare il valore complessivo del costo di demolizione di circa € **380.000**

### **Oneri professionali**

Negli oneri professionali si possono considerare gli oneri per la progettazione architettonica e strutturale, computi metrici, capitolati e contratti, direzione lavori architettonici e strutturali, contabilità lavori, collaudi dell'opera, progetto e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ecc..

Considerata la tipologia del fabbricato, partendo dalle tariffe professionali e considerando il mercato professionale, tale voce può considerarsi pari al 5% del costo di costruzione:

€ 7.900.000 x 5% = € **395.000**

### **Oneri di urbanizzazione**

Negli elaborati allegati al Planivolumetrico è previsto il progetto delle opere di urbanizzazione con una relativa previsione di massima dei costi totali pari a € **560.000**

### **Interessi passivi**

Gli interessi passivi comprendono gli interessi passivi sugli esborsi anticipati relativi ai costi tecnici di costruzione, gli oneri professionali e le spese generali.

Nel caso in esame, supposto che la costruzione venga realizzata nell'arco di due anni, effettuate le opportune indagini, si ritiene quantificare tale voce nella misura del 5,5% del costo di costruzione e pertanto:

$$€ 7.900.000 \times 5,5\% = € \mathbf{434.500}$$

### **Profitto lordo**

Il profitto dell'imprenditore viene quantificato nel 15% del costo di costruzione , pertanto pari a :

$$€ 7.900.000 \times 15\% = € \mathbf{1.185.000}$$

### **Valore attuale dell'area**

Tale valore incognito è determinabile, con riferimento alla seguente formula risolutiva:

$Va = Vmf - (Kc + Kd + Op + Ou + int + Pl)$  e riprendendo i suddetti valori espressi , nel seguente modo :

$Va =$  valore attuale dell'area

$Vmf =$  valore di mercato del prodotto edilizio finito = € **13.500.000**

$Kc =$  costo tecnico di costruzione = € **7.900.000**

$Kd =$  costo tecnico di demolizione = € **380.000**

$Op =$  oneri professionali = € **395.000**

$Ou =$  oneri di urbanizzazione = € **560.000**

$int =$  interessi passivi = € **434.500**

$Pl =$  profitto lordo = € **1.185.000**

$Va = € 13.500.000 - (€ 7.900.000 + € 380.000 + € 395.000 + € 560.000 + € 434.500 + € 1.185.000)$

$Va = € 13.500.000 - € 10.854.500 = € \mathbf{2.645.500}$

Valore complessivo dell'area nell'aprile 2014, considerando il valore di trasformazione, è pari ad € **2.645.500**

(diconsi euro duemilioneisicentoquarantacinquemilacinquecento ).

Al riguardo si osserva che il terreno edificabile deve essere valutato considerandolo come un immobile che si trova in una condizione di *transizione* o *imperfetta*, in quanto il suo “destino” urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Bisogna, inoltre, considerare che la volumetria realizzabile e la destinazione degli immobili su di esse edificabili possono essere sempre modificate da una variante allo strumento urbanistico vigente tale che possa comportare la riduzione della cubatura prevista o, nella peggiore delle ipotesi, provocare una dichiarazione di inedificabilità.

Nel nostro caso specifico il lotto, oggetto della presente stima, è parte integrante del “**Progetto Planivolumetrico area ex Camuzzi a Terni- Piano Particolareggiato 2-PA-007-UMI 2**”, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 50 in data 12 febbraio 2014 (prot. n. 0027864 del 21/02/2014).

L'iter amministrativo si concluderà con l'approvazione del Progetto delle opere di urbanizzazione e dello Schema di Convenzione Accessiva, ai quali farà seguito la stipula della Convenzione con l'Amministrazione Comunale, e infine seguirà il rilascio del Permesso di Costruire che sarà a concessione diretta.

L'esperienza insegna che i tempi per giungere alla stipula della convenzione possono essere lunghi, così come la mancanza del rilascio del permesso di costruire introduce, come già detto, il rischio che sulla stessa non si possa realizzare quanto previsto.

La possibilità che il valore di un'area edificabile venga diminuito dalla mancanza del Permesso di costruire risulta accentuata dai tempi lunghi che, in generale, hanno finora caratterizzato il rilascio di tale documento soprattutto nei comuni più grandi.

Da quanto sopra esposto, si ritiene equo applicare un coefficiente di riduzione pari a circa il 20% del valore di mercato complessivo dell'area calcolato precedentemente con il *procedimento analitico basato sul valore di trasformazione*, determinando il seguente valore :

**€ 2.645.500 – 20% = € 2.116.400**

Valore complessivo dell'area ad aprile 2014, considerando il valore di trasformazione e il coefficiente di riduzione del 20%, è pari ad **€ 2.116.400**

(diconsi euro duemilionicentosedicimilaquattrocento).

\*\*\*\*\*

Per poter valutare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame allo stato attuale, ossia prima di iniziare l'operazione di trasformazione che porterà ad ottenere il prodotto edilizio finito, si dovrebbe procedere ad una stima sintetica basata sul criterio di comparazione, legato alla presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili, che nel nostro caso non è stato possibile reperire, vista la sua particolare ubicazione e condizione urbanistica.

L'unico riferimento certo è il contratto di acquisto che la stessa società "XXXXXXXXXX S.R.L." stipula con la società "CAMUZZI S.P.A.".

Come già precisato la società "XXXXXXXXXX S.R.L." ha acquistato il lotto in oggetto dalla società "CAMUZZI S.P.A.", con sede legale in Milano, via Giovanni Lorenzini n. 4, con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco FAIETA in data 10 dicembre 2007, Rep. n. 7384, Raccolta n. 3567, registrato presso l' Ufficio del Registro di Atri il 18 dicembre 2007 al n. 1872/1T, il cui prezzo veniva pattuito a corpo pari a € **940.000** .

L'area in oggetto , secondo il P.R.G. vigente alla data della compravendita , era già considerata una *zona soggetta ad intervento unitario tramite comparto* .... Regolata dagli art. n. 20 e n. 141 delle N.T.A del P.R.G.

Si precisa, quindi, che il lotto in esame è stato acquistato nel 2007 per un ammontare pari ad € 940.000.

Il mercato della *casa* in Italia ha subito una contrazione, negli ultimi sette anni 2007/2014, che oscilla intorno al 22%, a causa dell' eccessiva offerta immobiliare, oltre ad un mercato finanziario che ha registrato un rincaro dei tassi, che ha rallentato notevolmente l'accessibilità ai mutui, nonché la precarietà del lavoro stesso e l'aumento del costo della vita, orientando in tal modo il mercato al contenimento dei costi degli immobili.

Questi aspetti, brevemente evidenziati, influenzano notevolmente la valutazione di un immobile e, quindi, la successiva vendita; considerando quindi che il mercato immobiliare ha avuto una tale contrazione che ha portato necessariamente ad un contenimento dei valori degli immobili, possiamo concludere che il valore di acquisto dell'area di € **940.000** può essere considerato ancora attuale.

\*\*\*\*\*

Da quanto sopra esposto, possiamo concludere che il valore di mercato dell'area edificabile prima del valore di trasformazione è pari a € **940.000**; successivamente, considerando l'operazione di trasformazione che porterà ad ottenere il prodotto edilizio finito, ossia determinando il *valore di trasformazione e il coefficiente di riduzione* , si ottiene un incremento di circa il **125%**, raggiungendo un valore di mercato dell'area in oggetto di circa € **2.116.400**.

## 6. Conclusioni

La sottoscritta Arch. Ester Aristone è pervenuta alla conclusione che il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione di stima di proprietà della società “CAMUZZI COSTRUZIONI S.r.l.”, e ubicato a Terni alla via Lombardia, può attribuirsi il valore complessivo di **€ 2.645.500**, ottenuto con il *procedimento analitico basato sul valore di trasformazione*

L'iter amministrativo che accompagnerà l'operazione di trasformazione edilizia si concluderà con l'approvazione del Progetto delle opere di urbanizzazione e dello Schema di Convenzione Accessiva, ai quali farà seguito la stipula della Convenzione con l'Amministrazione Comunale e infine seguirà il rilascio del Permesso di Costruire

L'esperienza insegna che i tempi per giungere alla stipula della convenzione possono essere lunghi, così come la mancanza del rilascio del permesso di costruire introduce, come già detto, il rischio che sulla stessa non si possa realizzare quanto previsto; per tale motivo si è ritenuto equo applicare un coefficiente di riduzione di circa il 20% del valore di mercato complessivo dell'area, calcolato precedentemente con il *procedimento analitico basato sul valore di trasformazione*, determinando il seguente valore :

**€ 2.645.500 – 20% = € 2.116.400**

Altresì il valore di mercato dell'area edificabile prima di tale *valore di trasformazione* può essere considerato pari a **€ 940.000**

Pescara, 22 maggio 2014

**IL TECNICO**

**Arch. Ester Aristone**

## 8. Allegati :

- **Allegato 1:** Visure e Planimetria Catastale 1:1.000;
- **Allegato 2:** Atto di Compravendita del Notaio Marco Faceta, 4 giugno 2013, Repertorio n. 15673;
- **Allegato 3:** fotografie;
- **Allegato 4:** Delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 20 aprile 2009, Delibera del Consiglio Comunale n. 141 del 20 giugno 2011, Delibera del C.C. n. 141 del 20.06.2011.

## **INDICE:**

<b>0. Premessa.....</b>	<b>pag. 2</b>
<b>1. Identificazione catastale del compendio immobiliare .....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Provenienza .....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3. Descrizione del compendio immobiliare .....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>4. Conformità ai parametri urbanistici.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5. Criterio e metodo di stima.....</b>	<b>pag. 7</b>
<b>6. Conclusioni.....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>7. Allegati.....</b>	<b>pag. 13</b>