



Camera di Commercio
Terni

C.C.I.A.A. TERNI
Largo Don Giovanni Minzoni, 6
05100 TERNI

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SITI IN VIA MURATORI - TERNI

ELABORATO

01

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Sede legale: Piazza Sallustio, 21 - 00187 Roma

C.F./P.I. 04786421000

Capitale Sociale € 1.318.941,00



Direzione Tecnica ed Amministrativa:
Via Perugia, 62 - 10152 Torino

DIRETTORE TECNICO: Arch. Sandro Peritore

TECNICO VALUTATORE

Ing. Andrea Giaretto

CAPO COMMESSA

Arch. Simona Faggiani

CONSULENTI

REV.	PROTOCOLLO	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	21583_GP_87956	08/19	emissione	Faggiani	Giaretto
1					
2					

Sommario

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1 Notizie di carattere generale.....	3
2 Ubicazione e descrizione del bene	4
3 Dati catastali.....	5
4 Servitù ed altri diritti reali.....	5
5 Dati urbanistici.....	6
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	7
6 SCOPO DELLA STIMA	7
6.1 Criteri e metodologie estimative.....	7
6.2 Indicatori di mercato	8
7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO GARAGE E DELLA RELATIVA AREA DI MANOVRA E PERTINENZA	9
7.1 Determinazione della consistenza della superficie commerciale	9
7.2 Il procedimento del MCA per l'individuazione del più probabile valore di vendita.....	10
7.2.1 Individuazione del set dei comparables	11
7.2.2 Determinazione del più probabile valore di vendita degli immobili a destinazione box e aree pertinenza.....	12
8 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE	12
8.1 Consistenza.....	12
8.2 Criteri e metodologie estimative.....	13
8.3 Calcolo del valore di trasformazione	13
8.3.1 Valore dell'opera trasformata	14
8.3.1.1 Il procedimento del MCA.....	14
8.3.1.2 Scelta delle caratteristiche	15
8.3.1.3 Individuazione del set dei comparables	15
8.3.1.4 Determinazione del più probabile valore di vendita dell'immobile trasformato	16
8.3.1.4.1.1 Scheda unità immobiliare in oggetto	17
8.3.1.4.1.2 Scheda immobili per la comparazione	20
8.3.1.4.1.3 Calcolo del più probabile valore di mercato.....	25
8.3.1.4.1.4 Agenzia delle Entrate: dati O.M.I. – 2° semestre 2018 - Zona B6	27
8.3.2 Costo tecnico di trasformazione (CTT)	30
8.3.3 Oneri concessori (Ou)	30
8.3.4 Costi di gestione (Cg)	31
8.3.5 Oneri finanziari (Of).....	31
8.3.6 Utile del promotore (Up).....	33

8.3.7	Oneri relativi al bene da trasformare	33
8.3.8	Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare	34
9	CONCLUSIONI	35
10	ALLEGATI.....	36

Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito dell'incarico ricevuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Terni, prog. 109 del 11.07.2019.

La richiesta riguarda predisposizione della valutazione immobiliare finalizzata all'individuazione del più probabile valore di vendita degli immobili ad uso garage (box) e relativa area esterna di pertinenza, nelle due ipotesi:

- stato di fatto – destinazione d'uso box
- area edificabile

Viene redatta di seguito una perizia al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, sulla base degli elementi e dalla documentazione fornita dalla Camera di commercio di Terni, delle informazioni reperibili agli atti dell'Agenzia delle Entrate, dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate fornita dalla committenza e redatta nel 2017 e a seguito di indagine di mercato.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 Notizie di carattere generale

Terni è un comune italiano di 110.940 abitanti e capoluogo dell'omonima provincia in Umbria.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal medioevo, quando era un ricco e combattivo libero Comune con decine e decine di mulini ad acqua, nel XIX secolo vide crescere la sua potenzialità industriale nella seconda rivoluzione industriale, tanto da essere soprannominata "La Città d'Acciaio" e la "Manchester italiana". Ospita le famose Acciaierie fondate dal 1884 e dal 1875 con un'importante Fabbrica d'Armi, tuttora attiva, oltre ad impianti idroelettrici ed opifici specializzati nei settori tessile e chimico. Prima città industriale in Italia dopo quelle del famoso Triangolo, ha subito pesantissimi bombardamenti nel corso della seconda guerra mondiale da parte degli Alleati. Terni sorge sulle rive del fiume Nera e del fiume Serra, in una vasta e fertile conca circondata dall'Appennino umbro-marchigiano e dal Subappennino laziale. È situata al centro della penisola italiana e dista 80 chilometri da Perugia, 90 da L'Aquila e 100 da Roma.

Il territorio comunale è ampio (211,90 km²), e si estende intorno alla città di Terni, (conca ternana) fino alla Valnerina Ternana ad est e alle Terre Arnolfe a nord/nord-ovest. La densità abitativa è abbastanza elevata, per la notevole presenza di aree verdi sparse nel territorio comunale. Il territorio si è formato a causa dell'erosione dovuta al mare presente durante la preistoria. Anche per questo elemento il sottosuolo è sabbioso e quindi riduce la possibile devastazione dei terremoti che spesso si scatenano nelle zone appenniniche.

2 Ubicazione e descrizione del bene

L'area oggetto di valutazione è ubicata nella fascia centrale nel Comune di Terni in Via Ludovico Antonio Muratori, a breve distanza dal centro della città. La forma geometrica è regolare, la giacitura è pianeggiante e la posizione è ottima perché a breve distanza dal centro della città, dalle principali vie di comunicazioni, dalla stazione ferroviaria e da una vasta area sportiva.

Nell'area in oggetto di valutazione al momento attuale vi sono due corpi di fabbrica mono piano destinati ad autorimesse della consistenza complessiva di mc 713, con struttura portante in muratura intonacata lato interno al cortile e rivestita in Klinker lato confinante con via Muratori. L'accesso carrabile al piazzale interno asfaltato e alle autorimesse avviene attraverso un cancello automatico.

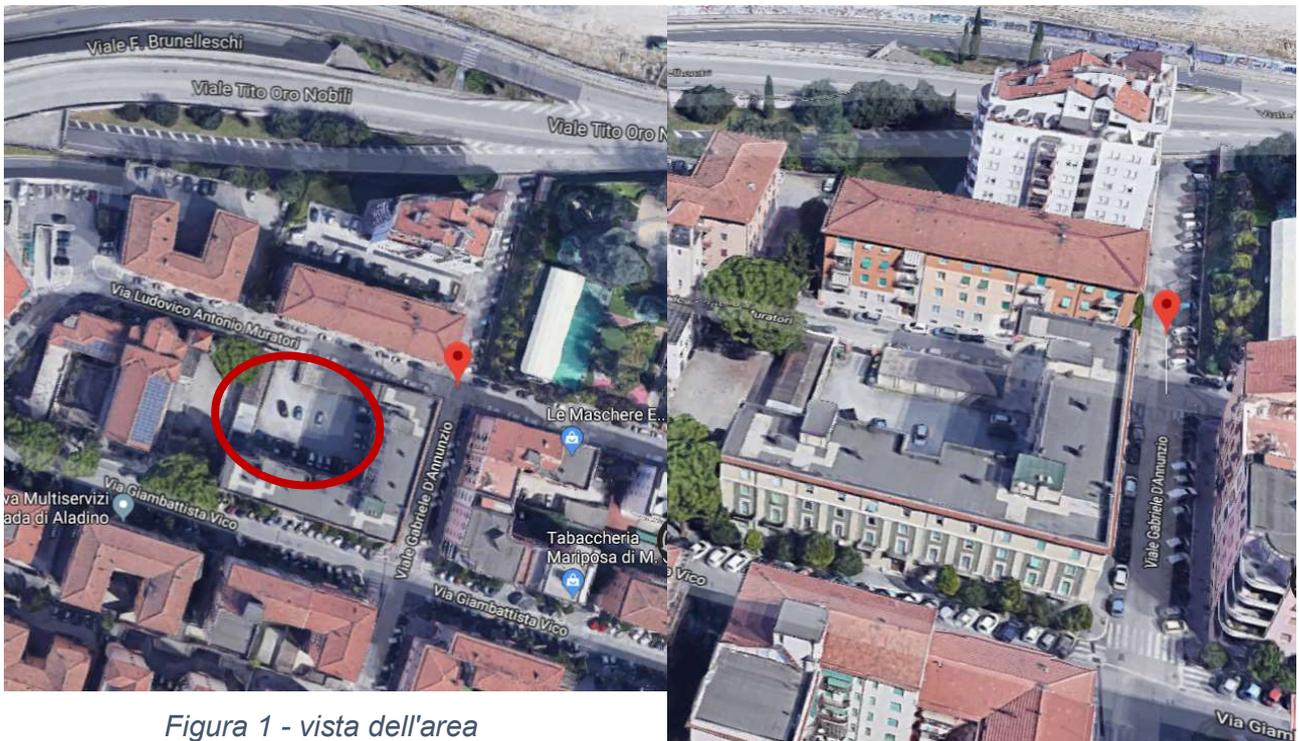


Figura 1 - vista dell'area



Figura 2 -vista cancello di ingresso all'area di proprietà

3 Dati catastali

I beni immobili, al momento della stima risultava censiti al Nuovo Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Terni con i seguenti identificativi ed intestati alla CCIAA di Terni, proprietà 1/1.

CATASTO TERRENI						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	classe	Sup. (mq)	reddito
108	235	-	Ente urbano	-	140	-
108	357	-	Ente urbano	-	583	-
108	358	-	Ente urbano	-	112	-
108	359	-	Ente urbano	-	8	-

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	classe	Sup. (mq)	reddito
108	358	4	C/6	9	16	66,11
108	358	6	C/6	9	16	66,11
108	358	1	C/6	9	16	66,11
108	358	5	C/6	9	16	66,11
108	358	2	C/6	9	16	66,11
108	358	3	C/6	9	16	84,29
108	235	1	C/6	8	24	66,11
108	235	2	C/6	8	16	56,19
108	235	3	C/6	8	16	56,19
108	235	4	C/6	8	16	56,19
108	235	5	C/6	8	15	52,68
108	235	6	C/6	8	15	52,68
108	235	7	C/6	8	25	87,80

4 Servitù ed altri diritti reali

Per quanto è stato possibile accertare sui beni immobiliari oggetto di perizia, non sono presenti servitù attive e/o passive e/o altri diritti reali che ne condizionano la piena fruibilità.

5 Dati urbanistici

L'area oggetto di stima, è destinata nel P.R.G. vigente in "Zona Bb (9.1)b – Nuclei di conservazione e Completamento nelle aree centrali del quartiere Battisti": risulta quindi area edificabile.

In base al piano attuativo di iniziativa pubblica, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 221 in data 08/09/2008 e tuttora vigente, in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, le modalità di intervento sono: trasformazione mediante demolizione dei due edifici mono piano in un edificio a forma quadrata a completamento e ricucitura del tessuto edificatorio, di tre piani fuori terra, con altezza complessiva sotto gronda di ml 10,00 e due piani interrati ed un volume edificatorio totale pari a 2950 mc, con una destinazione prevalente residenziale (almeno il 75%).

Il nucleo 9B1B del Quartiere Battisti è caratterizzato da edifici condominiali con destinazione prevalente residenziale, quindi tra i vari progetti proposti dall'ente proprietario dell'area, la migliore soluzione di utilizzo dell'area in attuazione al piano di iniziativa pubblica vigente è quello della demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra e due interrati.

In coerenza con il progetto proposto dagli enti proprietari, in cui si prevede principalmente una ricostruzione edilizia con destinazione residenziale, verrà presa a riferimento questa tipologia per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativa alla sua potenzialità edificatoria, dell'area in oggetto.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione estimale è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'area di proprietà della camera di commercio, finalizzato alla vendita della stessa.

Vengono di seguito redatte le valutazioni per:

1. l'individuazione del più probabile valore di vendita degli immobili ad uso garage e relativa area di manovra e pertinenza;
2. l'individuazione del più probabile valore di vendita dell'area sulla quale sono presenti gli immobili ad uso garage e relativa area di manovra e pertinenza, considerando la potenzialità edificatoria dell'area.

Le valutazioni vengono eseguite con riferimento all'attualità ed alle condizioni in cui si presentano gli immobili, considerati liberi da vincoli di qualsiasi genere e da persone e cose.

Si richiamano i contenuti e si fa riferimento alla stima redatta dall'Agenzia delle Entrate e fornita dalla committenza.

6.1 Criteri e metodologie estimative

L'analisi valutativa è un processo che si pone l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato di un bene, in relazione ad una serie di fattori che riguardano:

- Il bene, in questo caso l'immobile e la condizione in cui lo stesso si trova, sia dal punto di vista conservativo che dal punto di vista della localizzazione, dell'utilizzo al momento della valutazione;
- La situazione di mercato ed il mercato di riferimento (compravendite, locazioni, investimenti) in cui l'immobile da valutare deve necessariamente essere inserito e considerato al fine di poter esprimere il proprio valore;
- Il profilo del potenziale acquirente che opera all'interno del mercato di riferimento utilizzato per la valutazione (pubblico, privato, investitore...).
- Definito lo scenario sul base dei tre elementi sopra citati, è indispensabile individuare il metodo di valutazione ritenuto più adeguato affinché il valutatore possa determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

I metodi di valutazione riconducibili agli IVS (International Valuation Standard) sono essenzialmente sintetizzabili in tre tipologie:

- I metodi comparativi, declinabili nelle diverse forme che questi possono assumere (MCA – Market Comparison Approach, Sistema di Stima, Sistema di Ripartizione...) in relazione alle caratteristiche in esame;
- Il metodo per trasformazione;
- I metodi per Capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization, Yield Capitalization, Discounted Cash Flow Analysis).

L'individuazione del metodo di valutazione più appropriato per il bene in esame viene condotta dal Valutatore che, calandosi all'interno dello Scenario sopra descritto e applicando un "diagramma di scelta", ha l'onere di definire il migliore metodo valutativo per definire il più probabile valore di mercato del bene medesimo, sulla base di due aspetti fondamentali:

- Il migliore uso possibile del bene
- L'attività o meno del mercato di riferimento all'interno del quale si inserisce il bene oggetto di stima.

L'analisi dei due elementi sopra citati consente di individuare il metodo di valutazione più adeguato, nell'ottica di ridurre al minimo il ricorso alla "soggettività" del Valutatore.

6.2 Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile in oggetto. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di Terni ed alla zona di riferimento, è denominata B6: "Centrale/SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI, FERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI, V.CASSERO".

I valori di mercato per immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo ottimo, oscillano da un minimo di 1.500 €/mq ad un massimo di 2.400 €/mq (dati aggiornati al secondo semestre 2018).

I valori di mercato per immobili a destinazione box, con stato conservativo normale, oscillano da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.700 €/mq (dati aggiornati al secondo semestre 2018).

Si riportano inoltre le quotazioni del Borsino immobiliare, pubblicate online, per la zona di riferimento:

I valori di mercato per immobili a destinazione residenziale, in ottimo stato, oscillano da 1.304 €/mq per immobili di 2° fascia, a 1.630 €/mq per immobili di fascia media, a 1.956 €/mq per immobili di 1° fascia.

I valori di mercato per immobili a destinazione box, con stato conservativo normale, oscillano da 597 €/mq (2° fascia) a 745 €/mq (fascia media) a 892 €/mq (1° fascia).

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO GARAGE E DELLA RELATIVA AREA DI MANOVRA E PERTINENZA

Di seguito viene individuato il valore di vendita dei box e relative aree di pertinenza, nel loro stato attuale, senza considerare la capacità edificatoria dell'intero lotto.

7.1 Determinazione della consistenza della superficie commerciale

Al fine della determinazione della superficie, si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, facendo quindi riferimento alla superficie commerciale.

Alla superficie delle unità principali, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie virtuale complessiva commerciale.

- i vani principali sono quelli avente funzione principale nella specifica categoria
- I vani accessori a servizio diretto di quelli principali sono quelli necessari al servizio o disimpegno dei vani principali

Es: bagni, ingressi, corridoi

- I vani o locali accessori a servizio indiretto di quelli principali sono quelli non strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ma che ne integrano la funzione.

Es: soffitte, sottotetti, C.T.

In particolare, con riferimento al calcolo delle superfici per gli immobili in categoria C/6 box, si adottano i relativi coefficienti di omogeneizzazione:

- Vani principali: 100% della superficie lorda
- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% (fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite)
- Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50 per cento.

Nel caso in esame, le particelle 357 e 359 sono accatastate in "area urbana", senza rendita catastale, aventi le seguenti superfici:

- PART. 357: 583 mq
- PART. 359: 8 mq

Con riferimento all'estratto di mappa catastale:

- 1) la part. 359 risulta assimilabile a area scoperta, e di conseguenza computata nella misura del 10%
- 2) la part. 357 risulta virtualmente assimilabile in parte a area scoperta e in parte a sup. accessoria a servizio diretto, ovvero spazio necessario al servizio o al disimpegno dei vani principali, ovvero area di accesso e di manovra per la fruizione dei box.

Pertanto, la superficie totale commerciale viene così definita:

	sup. catastale (mq)	coef. di ragguaglio	sup. commerciale omogeneizzata (mq)
box	223	100%	223
area scoperta_359	8	10%	1 (arrotondamento)
area scoperta_357 parte area di manovra	189	50%	94,5
area scoperta_357 parte area scoperta	394	10% e 2%	25,72
			344,22

7.2 Il procedimento del MCA per l'individuazione del più probabile valore di vendita

La metodologia diretta per la determinazione del valore di mercato di un immobile, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

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

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

corrispondente caratteristica del cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile “virtuale” oggetto di stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall’altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*), dei quali devono essere noti il prezzo, l’epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nella fattispecie sono state condotte indagini attraverso agenzie immobiliari della zona o di zone con medesime caratteristiche al fine di individuare i prezzi di alcuni immobili di riferimento applicando, quando necessario, i dovuti coefficienti correttivi per particolari disomogeneità.

Si precisa che si è fatto riferimento ai prezzi di offerta degli immobili in quanto non possibile reperire i prezzi riferiti a atti di compravendita: nella valutazione finale è stato tenuto conto di questo aspetto.

7.2.1 Individuazione del set dei comparables

Le indagini di mercato sono state indirizzate al reperimento di dati riferiti esclusivamente a box nella zona di riferimento.

Da evidenziare che l’offerta di mercato per immobili di medesima tipologia nella stessa zona del *subject* è scarsa; pertanto sono stati reperiti sul mercato tre immobili, con medesime consistenze.

Si elencano di seguito i comparables:

	Ubicazione	Prezzo richiesto (€)	Superficie (mq)	€/mq
1	Via Giotto	17.000	18	944
2	Via Floriano	17.000	18	944
3	Via Muratori	18.000	17	1.058

Le superfici indicate per i comparables sono state desunte dalle offerte immobiliari; queste si riferiscono a superfici lorde commerciali, ai sensi del D.M. 138/98.

Tutti i comparables si trovano al piano interrato/seminterrato, in posizione quindi meno agevole rispetto ai box oggetto di analisi, ubicati al piano strada.

Inoltre il comparabile n.3 ha un valore maggiore rispetto agli altri in quanto sono possibili sgravi fiscali per l’acquirente.

7.2.2 Determinazione del più probabile valore di vendita degli immobili a destinazione box e aree pertinenza

Considerando lo stato di conservazione degli immobili, la loro ubicazione (piano strada), gli indicatori di mercato e i valori desunti dall'analisi di mercato eseguita, si ritiene di assumere come riferimento un valore pari a 950 €/mq.

Pertanto il valore di vendita dei box, comprese le aree di manovra e gli spazi scoperti di pertinenza si attesta a $950 \times 345 = 327.750$ €.

Tuttavia, è doveroso precisare che la fonte dei dati utilizzati per la comparazione riguarda un'offerta di mercato. Basandosi su fonti statistiche di settore, la differenza tra il prezzo offerto e il prezzo dell'effettiva transazione varia da regione a regione e anche in funzione della tipologia di transazione: compravendita o locazione.

Secondo una pubblicazione statistica di Banca d'Italia del 21 novembre 2018, il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali, ovvero il rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto e il prezzo inizialmente richiesto dal venditore, per le aree non urbane nel Centro Italia (per aree urbane si intendono Comuni con oltre 250.000 residenti) si attesta al 13.3%.

Si ritiene di adottare cautelativamente una percentuale lievemente inferiore, pari al 10% per quanto riguarda la tipologia di immobile in esame.

Il valore di vendita individuato, ridotto, è quindi pari a 855 €/mq per un valore di vendita complessivo dei box e relative aree esterne pari a 294.975 €

8 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE

Di seguito viene individuato il più probabile valore di vendita dell'area con potenzialità edificatoria. In considerazione delle potenzialità di trasformazione edilizia dell'area nella tipologia residenziale, si desume che l'aspetto economico prevalente da considerare nella determinazione del valore di mercato è il suo valore finale a fine trasformazione.

8.1 Consistenza

Il calcolo della consistenza lorda del futuro complesso edilizio che sarà realizzato, è stato fatto utilizzando gli elaborati consegnati dall'ente committente.

Sono state computate le superfici lorde commerciali, applicando i coefficienti di ragguaglio secondo il D.P.R. 138/98, che per la superficie principale è pari a 1,00, per i balconi e terrazzi è pari a 0,25 e per i box è pari a 0,50.

mq 853 x 1,00= mq 853,00

mq 274 x 0,30= mq 82,20

mq 666 x 0,50= mq 333,00

Superficie totale omogeneizzata pari a mq. 1.268,00

8.2 Criteri e metodologie estimative

Il procedimento di stima più rispondente in questo caso è quello incentrato sul “valore di trasformazione”. Tale metodologia è fondata su indagini di mercato per la determinazione del prezzo di vendita del prodotto residenziale finito e sull’analisi dei costi di trasformazione comprensivi del profitto che spetta al promotore dell’intervento in ragione del rischio di mercato.

Il più probabile valore di mercato determinato verrà decurtato del costo di demolizione della cubatura dei due edifici mono piano esistenti, adibiti a box.

8.3 Calcolo del valore di trasformazione

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima, suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, si procederà attraverso il procedimento di stima più rispondente, ovvero quello analitico che si incentra sul “valore di trasformazione”.

Il costo di trasformazione è definito come:

$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$, dove

V_{mp} : valore di mercato post-trasformazione;

K_{tr} : costi di trasformazione;

q_n : fattore di attualizzazione.

L’equa remunerazione dei fattori produttivi che intervengono nell’operazione di trasformazione costituisce un problema di notevole impegno in quanto esistono remunerazioni che sono previste per Legge o per disposizioni equipollenti ed altre che sono determinate di volta in volta in base alla situazione economico-finanziaria.

Sono fissati per Legge o da delibere comunali le indicazioni sulla base delle quali parametrizzare le tariffe professionali, gli oneri per i contributi concessori, gli oneri di urbanizzazione.

Sono invece determinati dal mercato e dalla congiuntura economica il valore del bene trasformato, l'entità della remunerazione del capitale investito, il profitto dell'impresario edile e dell'imprenditore-finanziatore e delle spese generali.

8.3.1 Valore dell'opera trasformata

Il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è quello che il bene in stima sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di offerta comparabili sul mercato. Il procedimento da adottare sarà il metodo comparativo, in particolare viene utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

8.3.1.1 Il procedimento del MCA

La metodologia diretta per la determinazione del valore di mercato di un immobile, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

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

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

Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables), dei quali devono essere

noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Nella fattispecie sono state condotte indagini attraverso agenzie immobiliari della zona o di zone con caratteristiche simili, al fine di individuare i prezzi di alcuni immobili di riferimento applicando, i necessari e dovuti coefficienti correttivi per particolari disomogeneità.

Si precisa che si è fatto riferimento ai prezzi di locazione di offerta degli immobili in quanto non è stato possibile reperire i prezzi riferiti alle effettive transazioni immobiliari: nella valutazione finale è stato tenuto conto di questo aspetto.

8.3.1.2 Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile di tipo terziario, utilizzate per la comparazione

- caratteristiche dell'edificio
 - localizzazione di dettaglio, orientamento e esposizione;
 - tipologia architettonica e epoca di riferimento;
 - stato manutentivo dell'edificio;
- caratteristiche dell'unità immobiliare
 - consistenza ragguagliata;
 - dotazione ed efficienza degli impianti;
 - funzionalità;
 - stato manutentivo unità immobiliare;
 - dotazione di parcheggi.

8.3.1.3 Individuazione del set dei comparables

Le indagini di mercato sono state indirizzate al reperimento di dati riferiti esclusivamente ad immobili nella stessa zona di riferimento, di superficie paragonabile al subject.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme dei *comparables* elencati di seguito:

N.	INDIRIZZO	MQ (sup. commerciale)	FONTE
1	Via Galvani	151	indagine di mercato
2	Via Oberdan	136	indagine di mercato
3	Piazza Fermi	102	indagine di mercato

Le superfici indicate per i comparables sono state desunte dalle offerte immobiliari; queste si riferiscono a superfici lorde commerciali, ai sensi del D.M. 138/98.

Per ogni immobile sono stati poi applicati coefficienti correttivi in funzione delle loro caratteristiche specifiche: stato manutentivo, vetustà, arredo e dotazione impiantistica, vicinanza ai trasporti, zona, disponibilità parcheggio,...

8.3.1.4 Determinazione del più probabile valore di vendita dell'immobile trasformato

Il più probabile valore di vendita del bene trasformato è stato stimato con il metodo per confronto o comparazione diretta attraverso il set degli immobili comparabili.

Si riportano di seguito:

- le schede relative all'immobile oggetto di valutazione;
- le schede relative agli immobili per la comparazione;
- calcolo del più probabile valore di mercato
- le quotazioni OMI per la zona di riferimento dell'immobile oggetto di stima, ovvero la zona B6.

8.3.1.4.1.1 Scheda unità immobiliare in oggetto

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Proprietà	CCIAA TERNI				
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358
				Sub.	
				Cat.	A/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	110,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità	110,00

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA								
Proprietà	CCIAA TERNI								
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358	Sub.		Cat.	A/2

COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

Zona di riferimento

B6 CENTRALE

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento		ORI		x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà		VET		x
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Centralizzato a contabilizzazione multipla: 1,03	RIS	1,030	x
Efficienza energetica	Classe A: 1,066	EFF	1,066	x
Locazione		LOC		x
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti		TRAS		x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona		ZON		x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo per locazione			1,537969	
		Coefficiente correttivo	1,537969	

8.3.1.4.1.2 Scheda immobili per la comparazione

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Proprietà	CCIAA TERNI				
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358
				Sub.	
				Cat.	A/2

ID 117

Indirizzo	VIA GALVANI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Provenienza dell'informazione	INDAGINE DI MERCATO				
Destinazione	Residenziale	Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione
				Ubicato in pieno centro e a pochi passi dalla stazione e da Piazza Tacito appartamento di mq 151 circa sito al piano 4° con ascensore e composto da ampio soggiorno con camino, cucina abitabile, 3 camere matrimoniali, studio, 2 bagni, lavanderia, balcone e cantina. Completamente ristrutturato e climatizzato. Corte condominiale	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	151,00	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq	151,00
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%		al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00			PCA	1.000	x
Piano senza ascensore				PSA		x
Orientamento				ORI		x
Esposizione	Su due lati: 1,00			ESP	Su due lati: 1.00	x
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	Su strada: 1.00	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05			TAG	1.050	x
Balconi	Con due balconi: 1,05			BAL	1.050	x
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1.000	x
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1.000	x
Vetustà				VET		x
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1.000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	Stabile	Normale: 1,00	MAN	1.000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05			RIS	1.050	x
Efficienza energetica	Classe E: 0,95			EFF	0.950	x
Locazione				LOC		x
Stabile	Nella media della zona: 1,00			STA	1.000	x
Parcheggio	Più difficile: 0,90			PAR	0.900	x
Trasporti				TRAS		x
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1.050	x
Zona				ZON		x
Produttività				PROD		x
Altro				ALT		=
				Coefficiente correttivo	1,03925784	

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
190.000	/ 151,00	/ 1,03925784	= 1.210,75

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	/ 151,00	/ 1,03925784	=

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Proprietà	CCIAA TERNI				
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358
				Sub.	
				Cat.	A/2

ID 118

Indirizzo	VIA OBERDAN - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Provenienza dell'informazione					
Destinazione		Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione
				Ubicato in zona centrale, luminoso appartamento da ristrutturare, sito al quinto piano con ascensore in una palazzina a cortina recentemente ristrutturato. La casa, si compone di un ingresso su disimpegno, soggiorno con uscita sul terrazzo abitabile. La cucina è abitabile. Vi è la presenza di due bagni, di cui uno finestrato. La zona notte è composta da due ampie camere matrimoniali ed una cameretta. L'appartamento dispone anche di un comodo e pratico ripostiglio. L'appartamento, si arricchisce della presenza di un utile locale cantina, un posto auto ed un garage dal facile accesso sito al piano seminterrato.	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	136,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq
					136,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00			PCA	1.000	x
Piano senza ascensore				PSA		x
Orientamento				ORI		x
Esposizione	Su due lati: 1,00			ESP	Su due lati: 1,00	x
Affaccio	Su panorama: 1,10			AFF	Su panorama:	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05			TAG	1.050	x
Balconi	Con terrazzo: 1,10			BAL	1.100	x
Distribuzione	Scadente: 0,95			DIS	0.950	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05			LUM	1.050	x
Vetustà				VET		x
Finitura	Mediocre: 0,90			FIN	0.900	x
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	Stabile	Normale: 1,00	MAN	0.850	x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00			RIS	1.000	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0.900	x
Locazione				LOC		x
Stabile	Nella media della zona: 1,00			STA	1.000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1.100	x
Trasporti				TRAS		x
Traffico	Normale: 1,00			TRAF	1.000	x
Zona				ZON		x
Produttività				PROD		x
Altro				ALT		=
				Coefficiente correttivo	0,95980764	

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
160.000	136,00	0,95980764	1.225,74

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	136,00	0,95980764	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Proprietà	CCIAA TERNI				
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358
				Sub.	
				Cat.	A/2

ID 119

Indirizzo	PIAZZA FERMI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Provenienza dell'informazione	INDAGINE DI MERCATO				
Destinazione	Residenziale	Categoria		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione
				Appartamento in posizione centrale, luminoso e ristrutturato. Superficie di mq 102 circa posto al piano 5° con ascensore e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone e cantina.	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	102,00	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq
					102,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00			PCA	1.000	x
Piano senza ascensore				PSA		x
Orientamento				ORI		x
Esposizione	Su due lati: 1,00			ESP	Su due lati: 1.00	x
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	Su strada: 1.00	x
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90			TAG	0.900	x
Balconi	Con un balcone: 1,00			BAL	1.000	x
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1.000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05			LUM	1.050	x
Vetustà				VET		x
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1.000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	Stabile	Normale: 1,00	MAN	1.000	x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00			RIS	1.000	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0.900	x
Locazione	Libero: 1,00			LOC	1.000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00			STA	1.000	x
Parcheggio	Normale: 1,00			PAR	1.000	x
Trasporti				TRAS		x
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1.050	x
Zona				ZON		x
Produttività				PROD		x
Altro				ALT		=
				Coefficiente correttivo	0,893025	

CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo compravendita in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
112.000	/ 102,00	/ 0,893025	= 1.229,57

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	/ 102,00	/ 0,893025	=

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA								
Proprietà	CCIAA TERNI								
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358	Sub.		Cat.	A/2

CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI

ID	Indirizzo					Destinazione	Categoria
Sup. comm.	Valuta	Importo comprav.	Importo locaz.	Data rif.	Coeff. adeg.	Valore comprav.	Valore locaz.
117	VIA GALVANI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA					Residenziale	
151,00	EUR	190.000,00		lug 2019	1,00	1.210,75	
118	VIA OBERDAN - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA						
136,00	EUR	160.000,00		lug 2019	1,00	1.225,74	
119	PIAZZA FERMI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA					Residenziale	
102,00	EUR	112.000,00		lug 2019	1,00	1.229,57	

Valori Medi - EUR/mq **1.222,02**

Deviazione standard - EUR/mq 10,00

8.3.1.4.1.3 Calcolo del più probabile valore di mercato

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 33

Indirizzo IMMOBILE	VIA MURATORI - 05100 TERNI - TERNI - UMBRIA - ITALIA				
Proprietà	CCIAA TERNI				
Destinazione	Residenziale	Foglio	108	Particella	235-357-358
				Sub.	
				Cat.	A/2

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

B6 CENTRALE

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **1.222,02** xCoefficiente correttivo **1,537969** =Valore di mercato per mq - EUR **1.879,43** x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq **110,00** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILEA LUGLIO 2019**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **206.737**Deviazione standard - EUR ± 1.692

8.3.1.4.1.4 Agenzia delle Entrate: dati O.M.I. – 2° semestre 2018 - Zona B6



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/SAN MARTINO - CONFINI : V.LE STADIO, V.LE BORZACCHINI,

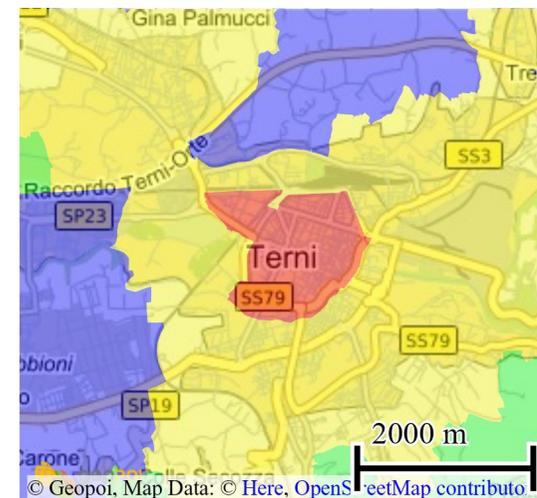
Codice zona: ERROVIA, P.DANTE, V.DENTATO, V.BRIN, V.RINASCITA, V.GIANNELLI
B6
V.CASSERO

Microzona: 100

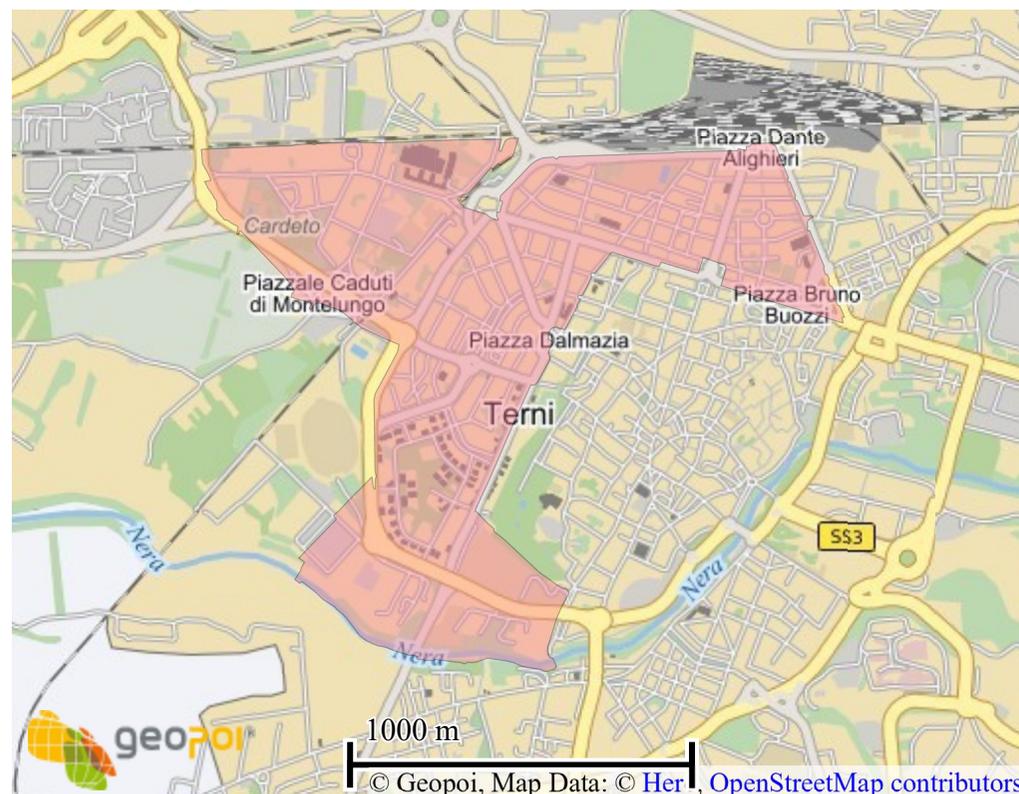
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	700	900	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2400	L	0	0	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1250	L	4	6	L
Box	Normale	850	1700	L	5	8	L



La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che l'immobile rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Il valore medio stimato dei beni comparati è stato determinato in 1.222 €/mq.

A tale valore viene applicato il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche peculiarità dell'edificio oggetto di stima e che influisce quindi sul valore medio dei beni comparati.

Nel caso particolare, il coefficiente correttivo è migliorativo in quanto il *subject* sarà di nuova realizzazione.

Il coefficiente correttivo intrinseco proprio dell'immobile oggetto di stima è pari a 1,537969 (in ragione dei parametri migliorativi): il valore medio stimato per un'unità immobiliare in oggetto risulta pari a 1.879,40 €/mq.

Il valore rientra all'interno della fascia O.M.I. espresso per la zona di riferimento pari a 1.500 – 2.400 €/mq. Il valore si colloca più vicino al valore minimo: senz'altro a causa della sua posizione geografica, comunque non del tutto centrale rispetto alla zona di riferimento.

Da notare inoltre che, dall'analisi di mercato eseguita consultando i siti di offerte immobiliari, i valori di offerta per gli immobili nella zona di riferimento si attestano, per la maggior parte, vicini ai valori minimi, se non al di sotto dei valori di riferimento.

Tuttavia, è doveroso precisare che la fonte dei dati utilizzati per la comparazione riguarda un'offerta di mercato. Basandosi su fonti statistiche di settore, la differenza tra il prezzo offerto e il prezzo dell'effettiva transazione varia da regione a regione e anche in funzione della tipologia di transazione: compravendita o locazione.

Secondo una pubblicazione statistica di Banca d'Italia del 21 novembre 2018, il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali, ovvero il rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto e il prezzo inizialmente richiesto dal venditore, per le aree non urbane nel Centro Italia (per aree urbane si intendono Comuni con oltre 250.000 residenti) si attesta al 13.3%. La pubblicazione si riferisce al mercato delle abitazioni. Si ritiene di adottare cautelativamente una percentuale lievemente inferiore, pari al 10%.

Si allega la pubblicazione di Banca d'Italia del 21 novembre 2018 "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia".

Il valore di vendita individuato, ridotto, è quindi pari a 1.691,46 €/mq.

Sulla base di quanto sopra determinato, è possibile assumere come il più probabile valore medio di mercato dei *subject* il prodotto del prezzo unitario medio per la relativa superficie ragguagliata, di prevista realizzazione, secondo il D.P.R. 138/98, pari a 1.268 mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato del *subject* risulta essere:

$$1.268 \text{ mq} \times 1.691,46 \text{ €/mq} = 2.144.769 \text{ €}$$

8.3.2 Costo tecnico di trasformazione (CTT)

Il costo di demolizione complessivo, viene determinato in base ai prezzi fissati nell'ultima pubblicazione del "Bollettino ufficiale della Regione Umbria" (edizione 2018). Per la demolizione totale, vuoto per pieno, di porzioni di fabbricati ubicati nei centri urbani, riporta il valore unitario di €/mc 29,60.

Sulla base di tale valore unitario, è possibile calcolare il costo di demolizione complessivo dei due corpi di fabbrica mono piano destinati ad autorimesse, ottenuto dal prodotto del costo unitario per la relativa cubatura effettiva di intervento di mc 713.

Il costo tecnico unitario di costruzione si deduce dalla pubblicazione Prezzi tipologie edilizie, redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla Dei, tipografia del Genio Civile, periodo di riferimento 2014. In tali pubblicazioni, per ogni tipo d'intervento vengono riportati le caratteristiche delle opere edili che intervengono nel processo costruttivo con i relativi costi e percentuali d'incidenza.

Nel caso in esame per "edificio di civile abitazione" e "sistemazione esterna", i costi unitari sono rispettivamente pari a €/mq 792,00 e €/mq 45,00. Questi valori vengono aggiornati al 2019, applicando l'indice ISTAT la cui variazione percentuale in questo periodo è pari a + 2,8% ottenendo rispettivamente €/mq 814,00 e €/mq 46,00.

La sistemazione esterna riguarda l'area al netto della nuova costruzione, pari a circa mq 680.

Di conseguenza:

COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE				
		p. unitario	q.tà	costo €.
demolizione		29,60	713,00	21 104,80
costo di costruzione		814,00	1 268,00	1 032 152,00
costo sistemazione sup. esterne		46,00	680,00	31 280,00
				1 084 536,80

8.3.3 Oneri concessori (Ou)

La presente voce di spesa è desunta dai dati forniti dalla proprietà, ovvero è relativa agli oneri Comunali di costruzione e urbanizzazione, per l'intervento previsto.

ONERI CONCESSIONARI		
		costo €.
Contributo di costruzione		26.103,32
Oneri di urbanizzazione		30.627,92
		56.731,24

8.3.4 Costi di gestione (Cg)

Il costo di gestione è dato dalla somma di tre fattori di costi indiretti di trasformazione:

$$Cg = OP + SG + SC$$

Oneri professionali (Op)

La presente voce di spesa consiste nei compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: progettazione, sicurezza, direzione lavori, calcoli statistici, collaudi, accatastamenti ecc. che si assumono incidere nella misura pari al 7% del costo tecnico di trasformazione.

Spese generali e amministrazione (Sg)

Rientrano in questa tipologia, tutte le spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Si assumono pari al 2% del costo tecnico di trasformazione e degli oneri di urbanizzazione.

Costi di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito, vanno a beneficio delle Agenzie Immobiliari e variano in genere dall'1% al 3%. Visto l'ingente portafoglio di immobili da vendere, si assume la tariffa più favorevole pari al 2% del valore di mercato.

COSTI DI GESTIONE				
		Tasso aliquota	q.tà	costo
oneri professionali		7,00	1 084 536,80	75 917,58
spese generali e amministrazione		2,00	1 141 268,04	22 825,36
spese commercializzazione		2,00	2 144 769,13	42 895,38
				141 638,32

8.3.5 Oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari **Of** consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Nel caso in esame, si ipotizza un'esposizione finanziaria del 60% del capitale. Il tasso di interesse, che rappresenta le

condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario è legato al tempo medio dell'investimento ed al rischio stesso dell'operazione. Il tasso di interesse sul debito si ricava, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) vigente all'epoca della stima, maggiorato dello spread di mercato.

Dalla consultazione dei tassi Eurirs (3 anni) si ricava che il tasso è pari a -0,24% (riferimento a luglio 2019). Aggiungendo uno spread del 2,006% (dato estrapolato al momento della redazione della presente perizia - luglio 2019), si ottiene un tasso annuo in c.t. pari al 1,766%.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono. Rammentando che la tempistica ipotizzata è la seguente:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di	$n_1 =$ mesi 6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi 6
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 36

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo il seguente andamento temporale:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	momento			
Costo area	0	0	$n_1 + n_2 + n_3$	mesi 36
30% del costo tecnico di trasformazione	n_1	mesi 6	$n_2 + n_3$	mesi 30
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + \frac{2}{3} n_2$	mesi 22	$\frac{1}{3} n_2 + n_3$	mesi 14
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + \frac{1}{3} n_2$	mesi 14	$\frac{2}{3} n_2 + n_3$	mesi 22
30% dei costi di gestione della trasformazione	n_1	mesi 6	$n_2 + n_3$	mesi 30
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + \frac{2}{3} n_2$	mesi 22	$\frac{1}{3} n_2 + n_3$	mesi 14

Nella tabella seguente vengono riassunti gli esiti dei calcoli, che rappresentano l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione, finanziati dal debito a fine periodo.

ONERI FINANZIARI							
		tasso	tempi (mesi)	costi €	quota costi	quota debito	oneri finanziari €
sul costo tecnico di costruzione	Of1	1,766%	30,00	1 084 536,80	30%	60%	8 733
	Of2	1,766%	14,00	1 084 536,80	70%	60%	9 398
su oneri di urbanizzazione	Of3	1,766%	22,00	56 731,24	100%	60%	1110
su costi di gestione	Of4	1,766%	30,00	141 638,32	30%	60%	1141
	Of5	1,766%	14,00	141 638,32	70%	60%	1227
							21 609

8.3.6 Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale);
- andamento locale del mercato (riduzione del volume delle vendite);
- tipologia di operazione immobiliare (localizzazione ricercata, dimensioni significative, destinazione d'uso ordinaria);

Si ritiene possa essere valutata pari al 15%. Pertanto, l'utile del promotore è così determinato:

UTILE DEL PROMOTORE		
valore euro	aliquota p%	utile €
2 144 769,13	0,15	321 715

8.3.7 Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (VT), gravano ulteriori oneri "indiretti e fiscali".

Gli *oneri indiretti* di acquisto del bene da trasformare, che comprendono “oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili, oneri per consulenze contrattuali, fiscali, legali e tecniche”, si esprime in una percentuale “*p*” del valore incognito.

Gli *oneri finanziari* andranno computati al medesimo saggio di interesse passivo, individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con il medesimo arco temporale di 3 anni e verranno espressi attraverso una percentuale “*f*” del valore incognito.

8.3.8 Valore di mercato attuale dell’immobile da trasformare

Il procedimento di attualizzazione (anticipazione all’attualità: si assume come momento “zero” dell’operazione l’attualità), riguarda i ricavi ed i costi, compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di trasformazione, data alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite e il profitto medesimo.

Ciascun costo va attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell’arco del periodo di trasformazione “*n*” misurato in numero di mesi.

Vanno attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti (a decorrere dalla data dell’acquisto, che si considera coincidente con quella della stima sul bene da trasformare e sugli oneri accessori corrispondenti).

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l’attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare è, quindi, quello nominale (al lordo degli effetti inflattivi) dei titoli di stato a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell’operazione immobiliare considerata, per il caso in esame si è scelto il Tasso dei BTP a 5 anni al 30/07/2019 pari a 0,80 %.

ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE DA TRASFORMARE				
valore alla erogazione	r	mesi	f	VALORE ATTUALIZZATO
2 144 769	0,80	36,00	97,64%	2 094 107

ATTUALIZZAZIONE COSTI DI TRASFORMAZIONE					
costo tecnico di costruzione 30%	325 361,04	0,80	6,00	99,60%	324 067,35
costo tecnico di costruzione 70%	759 175,76	0,80	22,00	98,55%	748 168,08
oneri di urbanizzazione	56 731	0,80	14,00	99,08%	56 206,60
costi di gestione 30%	42 491,50	0,80	6,00	99,60%	42 322,54
costi di gestione 70%	99 146,82	0,80	22,00	98,55%	97 709,24
oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione	21 609	0,80	36,00	97,64%	21 098,27
utile del promotore	321 715	0,80	36,00	97,64%	314 116,11
					1 603 688,20

ONERI SUL CAPITALE AREA UTILIZZATI					
oneri indiretti di acquisto relativi al capitale	10,00%	0,80	36,00	97,64%	9,76%
oneri finanziari relativi al capitale	5,00%	0,80	36,00	97,64%	4,88%
					14,65%

Dall'insieme dei parametri ottenuti si ottiene il valore di mercato con il metodo del valore di trasformazione:

VALORE DI MERCATO	VALORE MERCATO BENE OTTENIBILE DALLA TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO €.	COSTI DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATI €.	ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI	€.
(Vm - Ktr)/(1+oneri capitale)	2 094 107,41	1 603 688,20	14,65%	427 753,35

9 CONCLUSIONI

Nel presente documento viene redatta la stima del più probabile valore di vendita degli immobili di proprietà della CCIAA di Terni, siti in Via Muratori – Terni.

La proprietà ha richiesto:

1. l'individuazione del più probabile valore di vendita degli immobili ad uso garage e relativa area di manovra e pertinenza.

La stima è stata condotta attraverso il processo di comparazione con immobili analoghi, facendo anche riferimento agli indicatori di mercato OMI. Considerato lo scopo della stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene si possa attestare sull'importo pari a **294.975 €**.

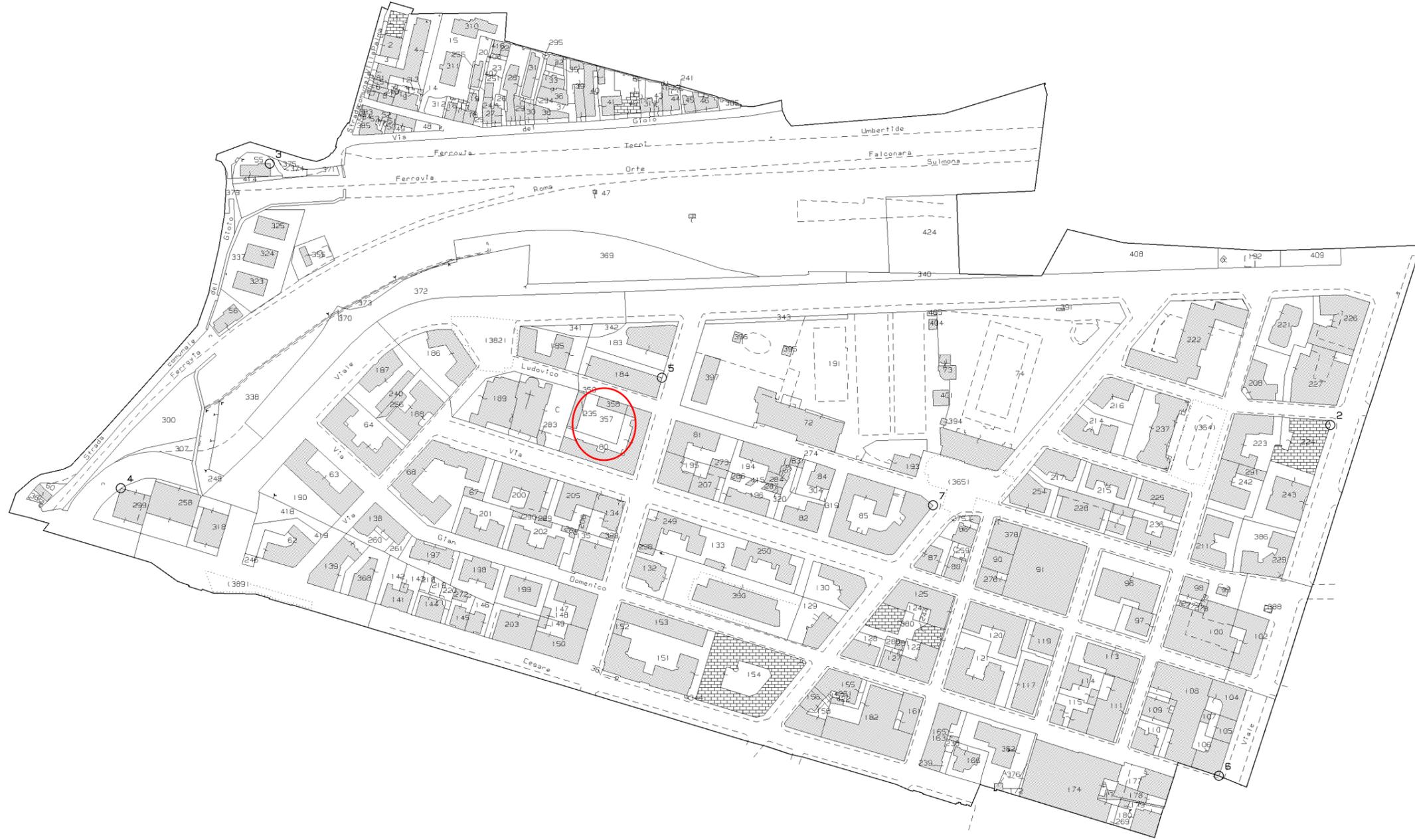
2. l'individuazione del più probabile valore di vendita dell'area sulla quale insistono gli immobili ad uso garage e relativa area di manovra e pertinenza, considerando la potenzialità edificatoria dell'area

La stima è stata condotta attraverso una valutazione analitica che si incentra sul "valore di trasformazione". Tale metodologia è fondata su indagini di mercato per la determinazione del prezzo di vendita del prodotto edilizio residenziale finito e sull'analisi dei costi di trasformazione comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato e del costo di demolizione della cubatura dei due edifici mono piano esistenti. Considerato lo scopo della stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene si possa attestare sull'importo pari a **427 753,35 €**.

10 ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Pubblicazione Banca d'Italia, 21 novembre 2018

VISURA CATASTALE



N=71300

E=15300

19-Lug-2019 10:41:3
Prot. n. 771859/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 108

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2019

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 108 Particella: 357

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		108	357				area urbana		583 m²			COSTITUZIONE del 31/01/2019 protocollo n. TR0004658 in atti dal 01/02/2019 COSTITUZIONE (n. 55.1/2019)
Indirizzo				VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI con sede in TERNI	00369490552*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 31/01/2019 protocollo n. TR0004658 in atti dal 01/02/2019 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 55.1/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 108 - Particella 357

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2019

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 108 Particella: 359

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		108	359				area urbana		8 m²			COSTITUZIONE del 05/02/2019 protocollo n. TR0005315 in atti dal 06/02/2019 COSTITUZIONE (n. 68.1/2019)

Indirizzo	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T;
------------------	---

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI con sede in TERNI	00369490552*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/02/2019 protocollo n. TR0005315 in atti dal 06/02/2019 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 68.1/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 108 - Particella 359

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Dati della richiesta	Denominazione: CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI C.F.:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	235	1	1		C/6	8	24 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 84,29 L. 163.200	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		108	235	2	1		C/6	8	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 56,19 L. 108.800	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		108	235	3	1		C/6	8	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 56,19 L. 108.800	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		108	235	4	1		C/6	8	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 56,19 L. 108.800	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		108	235	5	1		C/6	8	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 52,68 L. 102.000	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
6		108	235	6	1		C/6	8	15 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 52,68 L. 102.000	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
7		108	235	7	1		C/6	8	25 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 87,80 L. 170.000	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Totale: m² 127 Rendita: Euro 446,02

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	4	1		C/6	9	16 m²	Totale: 16 m²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003333 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 529.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

3. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	6	1		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003335 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 530.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

4. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	1	1		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003328 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 531.1/2019)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

5. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	5	1		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003334 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 532.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

6. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	2	1		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003329 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 533.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

7. Unità Immobiliari site nel Comune di TERNI(Codice L117) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		108	358	3	1		C/6	9	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 66,11	VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI SNC piano: T; Variazione del 24/01/2019 protocollo n. TR0003330 in atti dal 25/01/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 534.1/2019)	



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 15.01.35

Fine

Visura n.: T181703 Pag: 6

Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Infestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAMERA DI COMMERCIO-INDUSTRIA-ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI TERNI		(1) Proprieta` per 1000/1000

Totale Generale: m² 223 Rendita: Euro 842,68

Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

21 novembre 2018

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

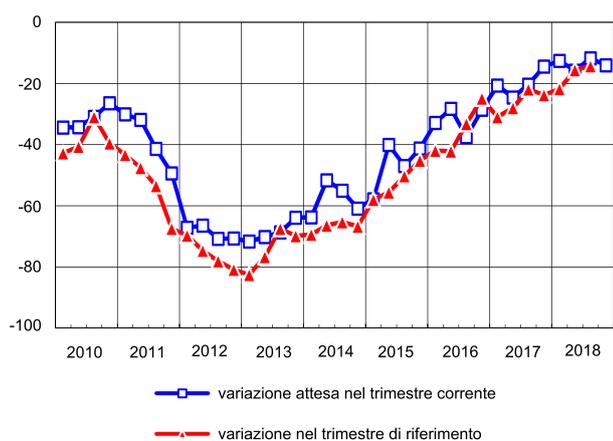
I principali risultati

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dall'1 al 31 ottobre 2018 presso 1.441 agenzie immobiliari, nel terzo trimestre del 2018 la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili ha continuato a diminuire, mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza degli agenti che segnalano condizioni invariate della domanda ha continuato a crescere, ma a discapito dei giudizi di miglioramento; sono aumentati i tempi di vendita mentre il margine medio di sconto si è ricollocato sui valori medi dell'ultimo anno.

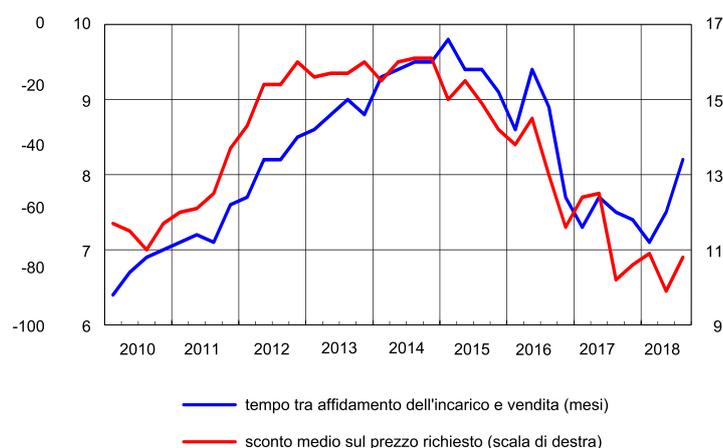
Sia la quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari sia il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano su valori elevati. Il motivo principale di cessazione dell'incarico rimane il divario tra prezzi offerti e domandati; resta contenuta l'incidenza di agenti immobiliari che ne attribuisce la causa alle difficoltà di ottenere un mutuo.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti, con un miglioramento per quelle di breve periodo.

Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1) Figura 1



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2) Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 3° trimestre 2018

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si attenuano le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel terzo trimestre la quota di operatori che segnala una diminuzione dei prezzi di vendita ha continuato a ridursi (16,3 per cento da 19,5 nella rilevazione dello scorso luglio; tav. 1 e fig.1); la flessione ha interessato tutte le macro aree, e in misura più accentuata il Sud e le isole. È al contempo aumentata l'incidenza di coloro che esprimono giudizi di stabilità dei prezzi (all'81,7 per cento da 76,6).

Si stabilizza la domanda

La quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre luglio-settembre è rimasta poco sopra l'80 per cento (tav. 2). È al contempo salita al 68,4 per cento (dal 66,4 nella rilevazione di luglio; tav. 3 e fig. 3) la percentuale di agenti che riportano una stabilità nelle condizioni della domanda; tuttavia, la differenza tra la percentuale di operatori che riportano un aumento del numero di potenziali acquirenti e la quota di quelli che ne segnalano la diminuzione è ulteriormente scesa, a -1,8 punti percentuali (da 4,9 nella rilevazione di luglio), con una flessione diffusa a tutte le aree del paese ma più ampia nelle regioni del Nord.

Diminuiscono le giacenze degli incarichi a vendere

Il numero di agenzie che segnalano una diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere resta superiore a quello degli operatori che ne indicano l'incremento, sebbene la distanza si sia ridotta rispetto a luglio (tav. 3 e fig. 3); nel contempo aumentano le agenzie che ne indicano una stabilità. L'analogo saldo relativo ai soli nuovi mandati è lievemente migliorato (tav. 3).

Il divario tra prezzi offerti e domandati resta il motivo principale per la cessazione del mandato a vendere (tav. 4): è appena aumentata, al 48,0 per cento, l'incidenza di agenti che attribuisce il motivo della decadenza dell'incarico a proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore, mentre la quota di chi segnala valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti è rimasta stabile al 53,8. La percentuale degli agenti che ascrive la causa della decadenza degli incarichi alle difficoltà dei potenziali acquirenti nell'ottenere un mutuo è rimasta sostanzialmente invariata (al 16,5 per cento).

Sono cresciuti sia il margine di sconto sui prezzi di offerta sia i tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato di circa un punto percentuale, al 10,8 per cento (tav. 5 e fig. 2), recuperando interamente il calo registrato nella scorsa rilevazione. I tempi di vendita sono cresciuti (a 8,2 mesi da 7,5; tav. 6 e fig. 2), raggiungendo il massimo degli ultimi due anni.

La quota di compravendite finanziate da mutui resta elevata

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario, pur in diminuzione (a 78,9 per cento da 81,1; tav. 6), resta elevata; il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto stabile, intorno al 75 per cento (tav. 6 e fig. 5).

¹ Il testo è stato curato da Alessandro Mistretta; l'appendice statistica da Marco Bottone (con la collaborazione di Elena Picchio per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2018.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2018-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2018.zip

I canoni di locazione restano pressoché stabili, ma rallenta la domanda

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre ha continuato a scendere, riportandosi sui livelli dell'autunno del 2016 (a 76,2 per cento, da 82,1 in luglio; tav. 7). Il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è salito a -1,8 punti percentuali da -7,4, ma continuano a prevalere i giudizi di stazionarietà (87,6 per cento). La differenza fra le attese di aumento e di riduzione dei canoni nel trimestre in corso si è attestata a -1,8 da valori nulli. Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è appena aumentato al 3,5 per cento (2,9 in luglio; tav. 8). Il saldo tra le agenzie che indicano incarichi a locare in crescita nel trimestre di riferimento e quelle che ne hanno riscontrato la diminuzione è rimasto pressoché stabile (-6,9 per cento; tav.8).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento restano favorevoli

La quota di agenti immobiliari che giudicano favorevoli le condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso continua a prevalere su quella di coloro che le ritengono in peggioramento, più di quanto registrato in luglio (8,1 e 4,9 punti percentuali, rispettivamente; tav. 9); vi ha inciso in particolare il miglioramento delle condizioni di mercato nelle aree urbane e metropolitane. Anche il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel quarto trimestre del 2018 è aumentato (a 8,8 punti percentuali da 2,6), pur restando inferiore al valore registrato un anno prima. La quota di operatori che indica una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è rimasta sostanzialmente stabile (al 17,7 per cento; tav. 9), mentre è marginalmente diminuita quella di coloro che ne prefigurano un aumento (3,6 per cento, da 5,3).

come quelle di medio termine sul mercato nazionale

Anche le aspettative sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale rimangono positive e in miglioramento rispetto al trimestre precedente; il saldo tra giudizi favorevoli e sfavorevoli è aumentato a 16,8 punti percentuali (da 8,6 nella precedente rilevazione; era pari a 22,5 nel trimestre corrispondente del 2017; tav. 10). Su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese rimangono pressoché invariate: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è attestato a 32,1 punti percentuali (35,5 nella precedente rilevazione).

Grafici e Tavole

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

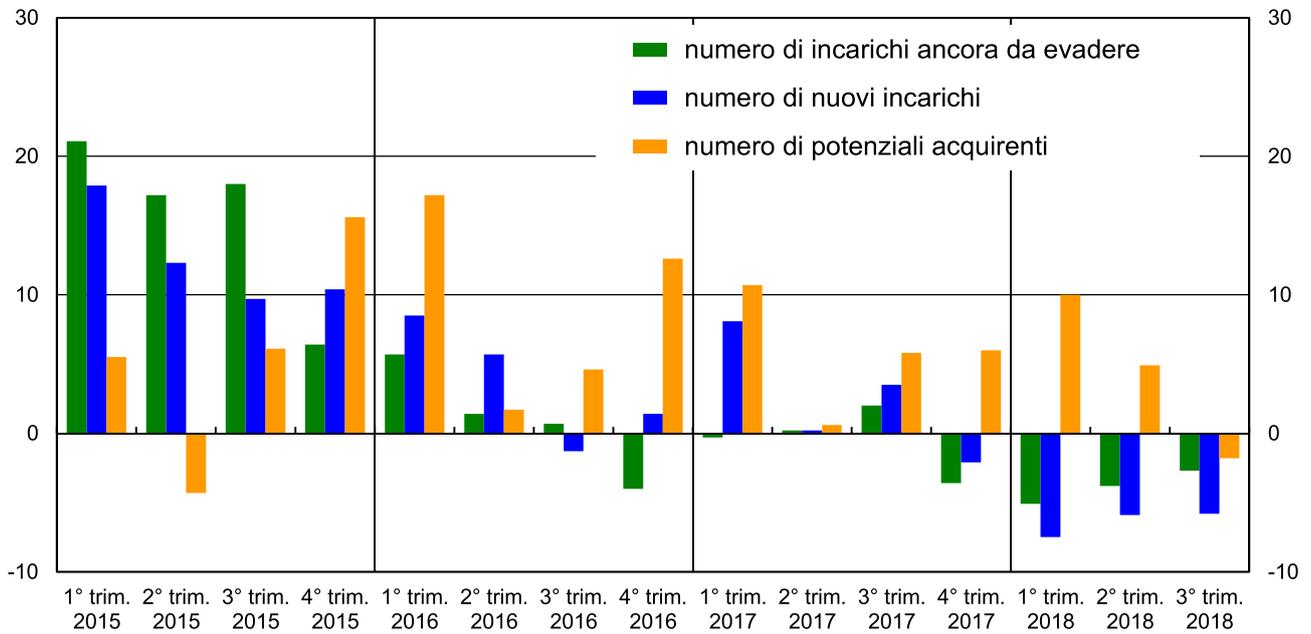


Figura 4

Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

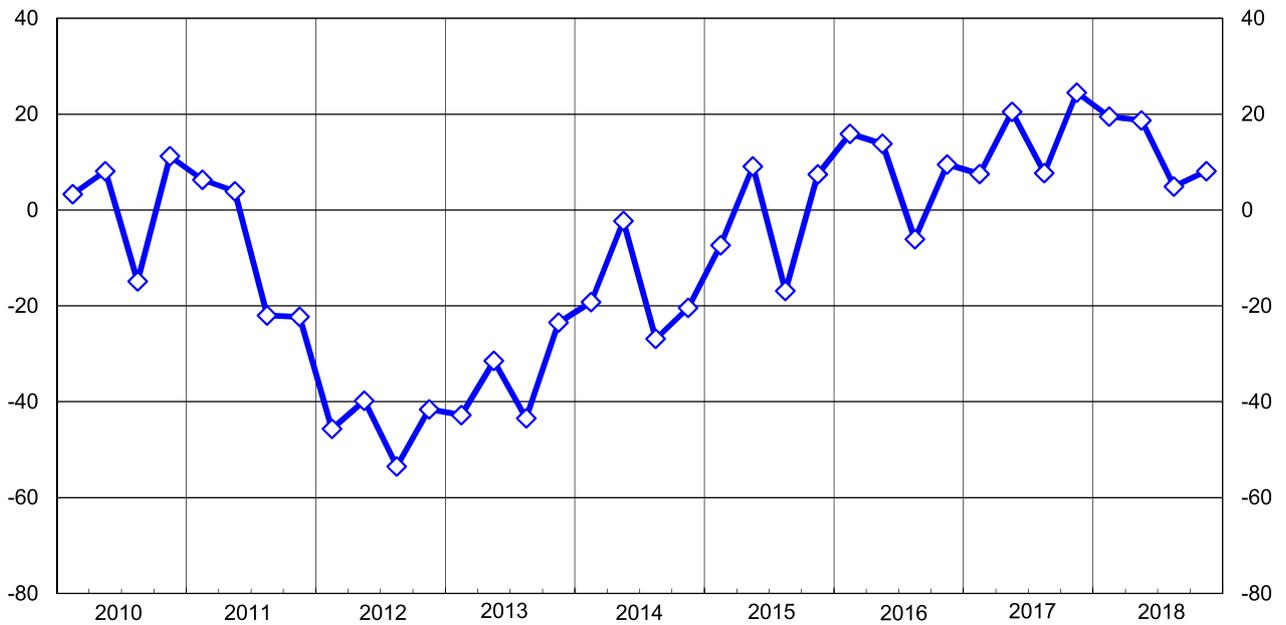
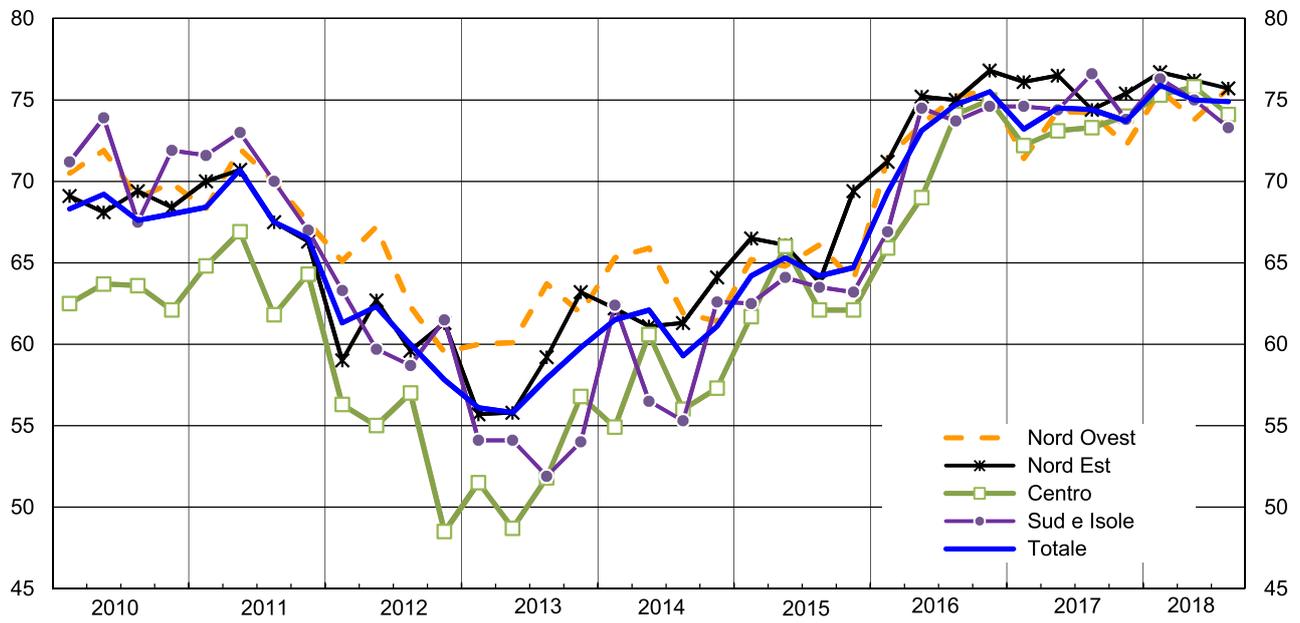


Figura 5

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



Giudizi sui prezzi di vendita (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	14,3	82,7	3,1
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	11,2	85,0	3,8
aree non urbane	17,5	80,2	2,3
Nord Est	15,2	83,8	1,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	8,8	89,0	2,2
aree non urbane	17,3	82,1	0,6
Centro	17,9	81,1	1,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	9,5	90,2	0,3
aree non urbane	24,9	73,7	1,5
Sud e Isole	19,5	77,6	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	17,1	82,5	0,4
aree non urbane	20,3	76,0	3,7
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	11,0	86,8	2,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	19,7	78,3	1,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	11,7	85,8	2,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	18,3	79,9	1,8
Totale	16,3	81,7	2,0
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2018	19,5	76,6	3,9
primo trimestre 2018	25,4	71,0	3,6
quarto trimestre 2017	28,0	67,8	4,2
terzo trimestre 2017	25,0	71,9	3,1

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Vendita di abitazioni nel trimestre di riferimento
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	80,6	0,8	63,4	16,3
di cui: aree urbane (1)	81,3	1,6	65,0	14,6
aree non urbane	79,9	.	61,8	18,1
Nord Est	80,0	0,8	63,0	16,2
di cui: aree urbane (1)	86,6	1,9	67,9	16,8
aree non urbane	78,1	0,4	61,6	16,0
Centro	81,3	.	72,1	9,1
di cui: aree urbane (1)	80,4	.	64,6	15,8
aree non urbane	82,1	.	78,6	3,5
Sud e Isole	78,2	0,6	64,3	13,3
di cui: aree urbane (1)	74,6	1,1	65,7	7,8
aree non urbane	79,5	0,4	63,8	15,2
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	80,9	1,1	65,3	14,5
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	79,8	0,2	66,0	13,6
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	79,5	1,1	64,6	13,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	80,5	0,3	66,2	14,0
Totale	80,2	0,6	65,7	14,0
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2018	80,8	0,8	68,8	11,2
primo trimestre 2018	79,5	1,0	67,0	11,4
quarto trimestre 2017	83,3	1,3	64,1	17,9
terzo trimestre 2017	75,1	1,6	55,9	17,6

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di potenziali acquirenti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	13,9	78,5	7,5	18,8	73,1	8,1	16,7	70,6	12,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	12,2	80,8	7,0	17,3	75,4	7,3	19,9	66,9	13,2
aree non urbane	15,7	76,1	8,1	20,3	70,8	8,9	13,5	74,4	12,1
Nord Est	16,2	69,5	14,3	18,0	69,4	12,5	17,0	68,1	15,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	13,5	81,4	5,1	16,3	77,9	5,9	12,8	72,6	14,6
aree non urbane	17,0	66,1	16,9	18,5	67,1	14,4	18,1	66,8	15,1
Centro	11,7	73,5	14,8	12,2	72,7	15,1	17,2	64,3	18,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	10,9	82,2	6,9	14,9	78,2	6,9	17,9	68,5	13,7
aree non urbane	12,4	66,3	21,3	10,0	68,1	21,9	16,7	60,9	22,4
Sud e Isole	12,7	78,6	8,7	12,3	80,0	7,7	15,3	70,2	14,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	18,4	75,0	6,6	16,3	76,9	6,7	13,8	79,5	6,8
aree non urbane	10,7	79,8	9,5	10,8	81,2	8,0	15,9	67,0	17,2
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	12,7	80,6	6,7	16,4	76,7	7,0	17,8	69,5	12,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	14,3	71,9	13,9	15,5	71,3	13,3	16,0	67,7	16,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	12,5	80,5	7,0	17,0	76,0	7,0	19,1	68,1	12,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	14,2	73,0	12,8	15,3	72,2	12,4	15,6	68,5	15,9
Totale	13,7	75,3	11,0	15,8	73,4	10,8	16,7	68,4	14,9
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2018	15,0	73,8	11,2	18,4	69,1	12,5	14,3	66,4	19,2
primo trimestre 2018	18,1	68,8	13,0	19,0	69,5	11,5	16,7	56,6	26,7
quarto trimestre 2017	18,2	67,2	14,6	17,8	66,6	15,7	16,8	60,3	22,8
terzo trimestre 2017	17,4	63,2	19,4	19,7	57,1	23,2	19,7	54,7	25,5

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). - (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attese di prezzi più favorevoli	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà nel reperimento del mutuo	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	53,7	21,7	46,5	10,3	14,9	2,4	0,6
di cui: aree urbane (2)	54,5	22,2	49,1	8,7	14,8	2,2	.
aree non urbane							
Nord Est	52,9	21,2	43,9	11,8	15,1	2,6	1,1
di cui: aree urbane (2)	41,0	19,8	61,0	16,3	16,9	1,3	1,2
aree non urbane	50,0	25,8	51,2	5,5	22,3	1,3	.
Centro	38,4	18,2	63,7	19,4	15,4	1,3	1,6
di cui: aree urbane (2)	47,1	24,7	57,6	16,6	15,1	3,5	1,3
aree non urbane	58,5	24,8	45,0	10,0	14,5	1,8	.
Sud e Isole	37,7	24,5	68,0	22,1	15,6	4,9	2,4
di cui: aree urbane (2)	46,2	33,7	54,0	12,4	21,6	1,2	.
aree non urbane	54,2	30,4	54,6	11,3	25,3	2,4	.
	43,3	34,9	53,8	12,8	20,3	0,8	.
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	55,1	24,3	48,8	9,0	16,8	2,0	.
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	43,4	23,9	57,0	16,5	16,4	2,4	1,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	56,7	24,9	47,1	8,7	16,3	2,4	.
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	44,2	23,7	56,6	15,7	16,6	2,2	1,2
Totale	48,0	24,1	53,8	13,6	16,5	2,2	0,8
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2018	46,7	24,7	53,8	17,0	16,1	2,4	1,0
primo trimestre 2018	47,9	29,3	56,5	14,6	18,0	1,4	1,3
quarto trimestre 2017	48,7	26,4	53,2	17,6	15,4	1,8	8,7
terzo trimestre 2017	46,7	26,8	37,8	17,4	22,3	2,5	2,9

(1) Dal momento che ogni agenzia può indicare fino a tre determinanti per il mancato rinnovo dei mandati, la somma delle percentuali per riga può anche essere superiore a 100. - (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). - (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest.....	1,0	6,2	28,0	46,3	16,4	2,2	100,0	10,0
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,6	3,5	26,5	45,4	21,4	2,6	100,0	9,0
aree non urbane.....	1,4	8,9	29,6	47,2	11,1	1,8	100,0	11,0
Nord Est.....	1,5	2,3	29,3	47,0	14,0	5,9	100,0	9,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	2,2	2,5	30,1	43,8	15,9	5,4	100,0	9,6
aree non urbane.....	1,2	2,2	29,1	48,1	13,3	6,1	100,0	9,3
Centro.....	3,8	9,3	34,7	46,8	4,1	1,3	100,0	12,5
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	2,1	6,0	36,4	47,3	8,2	.	100,0	11,5
aree non urbane.....	5,3	12,0	33,2	46,4	0,8	2,3	100,0	13,3
Sud e Isole.....	1,5	9,6	39,1	41,6	7,7	0,5	100,0	12,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	.	5,9	46,7	37,7	9,2	0,5	100,0	11,5
aree non urbane.....	2,0	10,9	36,6	42,8	7,3	0,4	100,0	12,3
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	1,2	4,4	32,0	45,0	15,5	2,0	100,0	10,1
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	2,4	8,2	31,7	46,4	8,5	2,8	100,0	11,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	0,8	4,8	31,6	44,7	16,5	1,6	100,0	10,0
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	2,4	7,6	31,9	46,3	9,0	2,8	100,0	11,2
Totale	1,9	6,7	31,8	45,8	11,3	2,5	100,0	10,8
<i>per memoria:</i>								
secondo trimestre 2018.....	2,3	6,7	26,7	40,0	17,2	7,1	100,0	9,9
primo trimestre 2018.....	1,6	6,8	35,6	39,9	12,2	3,9	100,0	10,9
quarto trimestre 2017.....	2,4	8,1	28,0	42,0	15,7	3,7	100,0	10,6
terzo trimestre 2017.....	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9	100,0	10,2

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tempi di vendita e mutui ipotecari (1)
(mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita (mesi)	Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (2)	Rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	8,2	79,8	75,7
di cui: aree urbane (3)	6,8	84,6	75,5
aree non urbane	9,6	73,9	75,8
Nord Est.....	8,1	80,5	75,7
di cui: aree urbane (3)	7,1	78,7	73,8
aree non urbane	8,4	81,0	76,4
Centro.....	8,2	79,6	74,1
di cui: aree urbane (3)	7,0	72,0	72,2
aree non urbane	9,2	85,4	75,8
Sud e Isole.....	8,5	72,6	73,3
di cui: aree urbane (3)	8,1	85,2	76,4
aree non urbane	8,7	68,5	72,1
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	7,1	80,2	74,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,0	78,0	75,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	6,9	79,7	74,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,8	78,5	75,2
Totale	8,2	78,9	74,9
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2018	7,5	81,1	75,0
primo trimestre 2018	7,1	80,2	75,9
quarto trimestre 2017	7,4	78,9	73,7
terzo trimestre 2017	7,5	78,8	74,4

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Giudizi sui canoni di locazione
(percentuali di agenzie, trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2018)

	Quota di agenzie con locazioni nel trimestre	Andamento dei canoni nel trimestre di riferimento rispetto a quello precedente (1)			Livello atteso dei canoni nel trimestre in corso rispetto a quello precedente (1)		
		in diminuzione	stabile	in aumento	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	68,7	6,5	88,4	5,1	6,1	88,8	5,1
di cui: aree urbane (2)	68,8	2,7	91,0	6,3	4,3	90,2	5,6
aree non urbane.....	68,7	10,9	85,4	3,7	8,2	87,3	4,5
Nord Est	76,0	3,6	88,9	7,6	5,3	88,3	6,4
di cui: aree urbane (2)	63,7	4,3	84,0	11,7	5,5	81,3	13,2
aree non urbane.....	79,1	3,4	89,9	6,7	5,3	89,8	4,9
Centro	83,7	8,6	86,9	4,5	7,4	89,8	2,8
di cui: aree urbane (2)	81,2	10,4	86,1	3,5	5,9	89,6	4,5
aree non urbane.....	86,2	6,9	87,6	5,5	8,9	89,9	1,2
Sud e Isole	81,7	10,1	85,9	4,0	6,8	89,1	4,0
di cui: aree urbane (2)	65,5	11,3	86,6	2,1	7,8	89,8	2,4
aree non urbane.....	87,3	9,7	85,7	4,5	6,6	89,0	4,5
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	71,8	6,4	88,2	5,5	5,3	89,0	5,7
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	79,2	7,5	87,3	5,2	7,1	89,0	3,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	74,7	6,6	89,1	4,4	5,5	90,4	4,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	76,9	7,3	87,0	5,7	6,8	88,4	4,8
Totale	76,2	7,1	87,6	5,3	6,4	89,0	4,6
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2018	82,1	11,4	84,7	4,0	5,1	89,7	5,2
primo trimestre 2018	88,3	9,5	83,0	7,5	4,7	90,1	5,2
quarto trimestre 2017	85,0	13,1	80,6	6,3	6,8	85,4	7,8
terzo trimestre 2017	83,8	17,2	74,9	7,8	7,4	86,0	6,7

(1) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a locare e margine medio di sconto rispetto al canone richiesto
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018)

	Numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente			Margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore
	inferiore	uguale	superiore	
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	11,6	81,4	7,0	2,9
di cui: aree urbane (1)	7,3	84,4	8,4	2,7
aree non urbane	16,2	78,4	5,5	3,1
Nord Est.....	20,4	72,5	7,1	2,1
di cui: aree urbane (1)	17,5	77,3	5,2	1,8
aree non urbane	21,2	71,2	7,7	2,1
Centro.....	17,5	68,5	14,1	4,2
di cui: aree urbane (1)	9,8	81,8	8,5	5,0
aree non urbane	23,9	57,3	18,8	3,5
Sud e isole.....	15,5	77,6	6,8	5,6
di cui: aree urbane (1)	18,8	78,4	2,8	4,4
aree non urbane	14,4	77,4	8,3	5,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	10,5	82,1	7,4	3,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	18,9	71,4	9,7	3,5
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	8,7	83,2	8,1	3,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	18,7	72,2	9,1	3,4
Totale	15,7	75,6	8,8	3,5
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2018	16,0	74,3	9,6	2,9
primo trimestre 2018	17,8	66,3	15,8	2,6
quarto trimestre 2017	18,9	69,2	11,9	3,6
terzo trimestre 2017	25,9	62,7	11,3	3,3
(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). - (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.				

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2018)

	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso		Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento		Livello atteso dei prezzi a trimestre in corso rispetto a quello di riferimento				
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	9,2	75,1	15,7	8,5	78,5	13,0	19,1	75,9	5,0
di cui: aree urbane (1)	6,9	68,9	24,1	6,3	75,9	17,8	14,7	77,6	7,7
aree non urbane	11,5	81,6	6,9	10,7	81,3	8,0	23,8	74,0	2,1
Nord Est.....	11,9	66,7	21,4	10,0	69,0	21,0	14,0	83,6	2,5
di cui: aree urbane (1)	5,0	74,5	20,6	7,0	77,2	15,8	7,2	87,3	5,5
aree non urbane	13,8	64,5	21,7	10,8	66,8	22,4	15,9	82,5	1,6
Centro.....	12,3	66,8	20,9	8,6	72,1	19,3	18,4	78,5	3,1
di cui: aree urbane (1)	9,5	67,8	22,7	5,4	79,8	14,9	15,2	83,8	1,0
aree non urbane	14,6	66,0	19,4	11,3	65,6	23,0	21,1	74,1	4,9
Sud e Isole.....	9,7	71,2	19,1	7,4	73,5	19,2	18,5	78,7	2,9
di cui: aree urbane (1)	10,2	69,1	20,7	12,9	66,9	20,2	19,0	78,2	2,8
aree non urbane	9,6	71,9	18,5	5,4	75,8	18,8	18,3	78,9	2,9
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,8	69,3	22,9	6,9	76,2	16,9	14,4	80,7	4,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	12,5	71,3	16,2	9,8	72,5	17,7	19,9	77,4	2,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	8,4	68,6	23,0	6,7	76,3	17,0	16,7	78,1	5,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	11,6	71,3	17,0	9,5	73,0	17,6	18,2	78,9	2,9
Totale	10,7	70,5	18,8	8,6	74,0	17,4	17,7	78,7	3,6
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2018	13,4	68,3	18,3	12,3	72,7	14,9	17,1	77,6	5,3
primo trimestre 2018	8,1	65,1	26,8	10,4	64,6	25,0	20,4	75,0	4,6
quarto trimestre 2017	8,5	63,5	28,0	8,3	66,2	25,5	19,6	73,3	7,0
terzo trimestre 2017	8,2	59,1	32,7	7,6	56,4	36,0	20,9	72,7	6,4

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole);- (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2018; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2018)

	Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
	peggiore	uguale	migliore	peggiore	uguale	migliore
Ripartizione geografica						
Nord Ovest	8,9	65,8	25,3	9,2	50,9	40,0
di cui: aree urbane (1)	7,2	61,3	31,5	7,0	49,7	43,3
aree non urbane	10,7	70,5	18,8	11,4	52,0	36,5
Nord Est.....	10,1	66,2	23,7	10,2	49,3	40,5
di cui: aree urbane (1)	3,9	71,4	24,6	6,3	59,7	34,1
aree non urbane	11,9	64,7	23,4	11,4	46,4	42,3
Centro.....	6,0	68,3	25,7	9,4	43,5	47,2
di cui: aree urbane (1)	8,7	66,3	25,0	11,5	52,7	35,8
aree non urbane	3,8	69,9	26,3	7,6	35,7	56,7
Sud e isole.....	9,8	62,8	27,5	10,3	51,3	38,4
di cui: aree urbane (1)	7,9	54,9	37,2	9,2	41,2	49,6
aree non urbane	10,4	65,5	24,0	10,7	54,7	34,6
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,3	63,3	29,4	8,5	50,9	40,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	9,4	67,7	22,9	10,4	47,3	42,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	8,1	61,7	30,2	9,2	50,0	40,8
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,8	67,9	23,3	9,8	48,1	42,0
Totale	8,6	66,0	25,4	9,6	48,7	41,7
<i>per memoria:</i>						
secondo trimestre 2018	10,8	69,7	19,4	8,6	47,3	44,1
primo trimestre 2018	8,6	61,3	30,1	9,9	37,5	52,6
quarto trimestre 2017	8,5	60,7	30,7	7,6	40,3	52,1
terzo trimestre 2017	7,6	62,3	30,1	5,9	39,3	54,8

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012