

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a bene immobile costituito da un terreno edificabile ubicato nel comune di Cremosano (CR)



committente

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, Piazza OMS n. 1 - Bergamo

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a bene immobile costituito da un terreno edificabile ubicato nel comune di Cremosano (CR)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1 Notizie di carattere generale	4
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona	4
1.2 Caratteristiche dell’Immobile e utilizzo attuale	6
1.3 Identificazione catastale.....	7
1.4 Consistenza	8
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	9
2 Quadro normativo vigente	9
2.1 Dati urbanistici	9
2.2 Situazione locativa	14
2.3 Servitù e altri diritti reali	15
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3 Criteri e metodologie estimative	16
3.1 Generalità	16
3.1.1 Valore di Mercato.....	16
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	17
3.1.3 Valore di trasformazione.....	17
3.1.4 Valore complementare.....	18
4 Scopo della stima	18
5 Analisi di mercato	18
5.1 Analisi di mercato dei terreni edificabili.....	18
5.2 Analisi di mercato dei fabbricati.....	22
6 Scelta del criterio di stima e della metodologia	28
7 Stima del terreno identificato al Fg 1 part. 371 del Comune di Cremosano.....	29
7.1 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	29
7.2 Ipotesi di trasformazione.....	31
7.3 Tempistica dell’operazione e processo di valutazione	33
7.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)	34
7.4.1 MCA: esposizione del procedimento	34
7.4.2 Individuazione unità immobiliare ipotizzata ai fini della stima (subject).....	35
7.4.3 Individuazione immobili di confronto (comparables)	35
7.4.4 Tabella degli immobili in comparazione.....	41
7.4.5 Tabella Test di ammissibilità.....	43
7.4.6 Tabella dei dati.....	44
7.4.7 Tabella dei prezzi impliciti	44
7.4.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	46

7.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)	51
7.5.1 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})	51
7.5.2 Oneri di Urbanizzazione (O_U)	56
7.5.3 Costi di Gestione (C_G)	57
7.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})	58
7.7 Utile del Promotore (U_P)	61
7.8 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA})	62
7.9 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA})	63
7.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione	63
7.11 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)	64
CONCLUSIONI	68

PREMESSA

Con nota protocollo n. 36959/23 del 7 giugno 2023 (prot. Ufficio ricevente n. 47688 del 07/06/2023), l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII (di seguito in breve ASST Papa Giovanni XXIII) avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato, ai fini di una eventuale alienazione, del terreno di sua proprietà, sito in Cremosano (CR). A tal fine è stato sottoscritto un Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Mantova, e l'ASST Papa Giovanni XXIII, con prot. n. 24285, in data 21/03/2024.

Come epoca di riferimento per la stima si adotta il giorno 21/03/2024, coincidente con la data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente richiedente.

Il bene immobile oggetto di stima è, nel dettaglio, costituito da un terreno edificabile ricadente in Ambito di Completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato, identificato al foglio 1 particella 371 del Comune di Cremosano, di piena proprietà dell'Ente Richiedente.

Il sopralluogo è stato svolto in data 11 aprile 2024.

Sono stati consultati, ai fini della redazione della stima, il database catastale e di pubblicità immobiliare, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e la documentazione urbanistica disponibile sul portale P.G.T. Web di Regione Lombardia. L'ASST Papa Giovanni XXIII, soggetto richiedente, ha inoltre fornito documentazione relativa un contratto di locazione di terreno agricolo in essere sulla particella oggetto di stima. Infine, sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

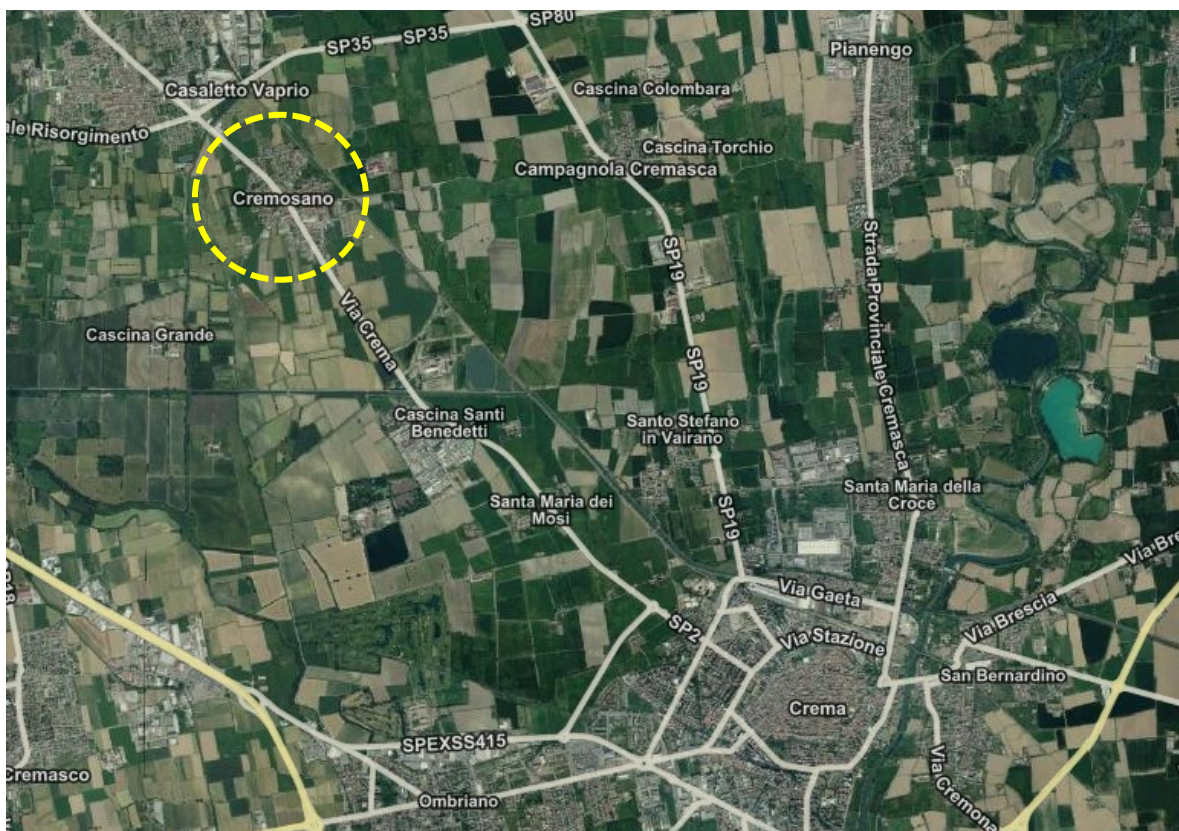
Fatte le dovute constatazioni ed esaminata la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, indagate le caratteristiche dei segmenti di mercato di interesse, riferite allo specifico contesto urbano, si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 Notizie di carattere generale

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

Il bene immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è situato nel comune di Cremona, in provincia di Cremona.

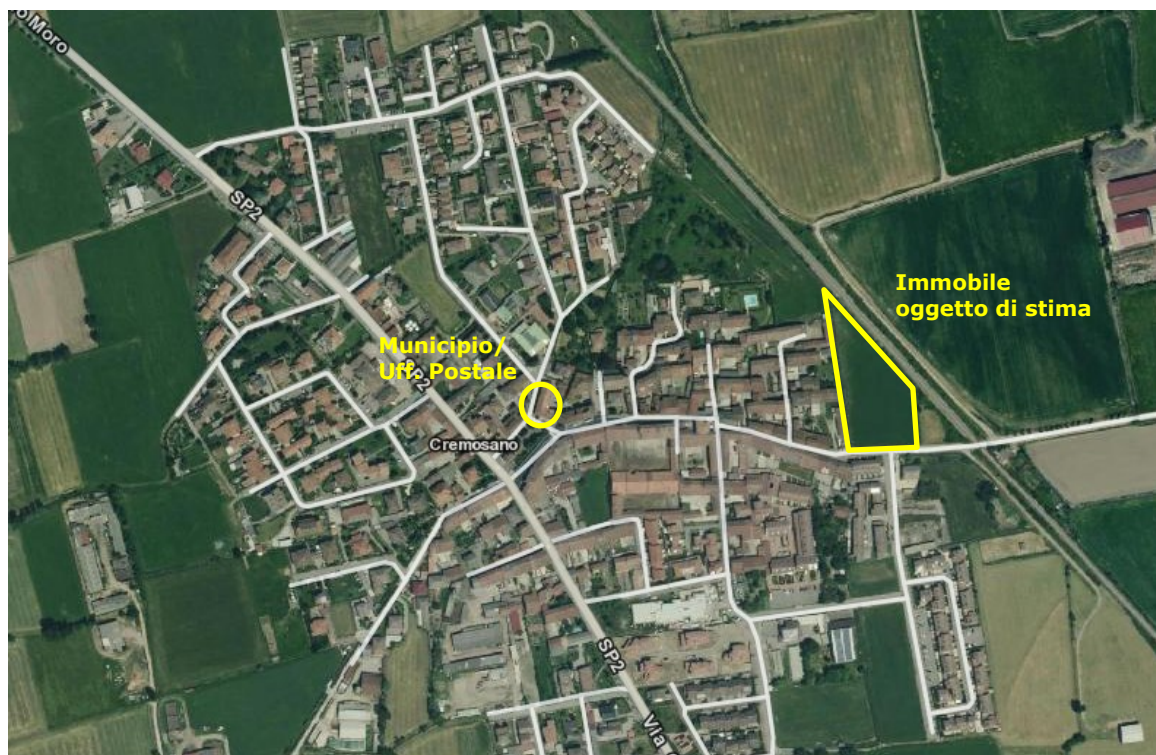


Ubicazione del Comune di Cremona rispetto al Comune di Crema – Fonte Ortofoto SIT

Il comune di Cremona è un Comune Lombardo della provincia di Cremona, situato a circa 5 km dal Comune di Crema. Il territorio comunale è completamente pianeggiante e si sviluppa su una superficie di 5,76 km² circa. La popolazione è pari a circa 1.700 abitanti, residenti principalmente nel centro cittadino del capoluogo. A nord confina con il comune di Casaletto Vaprio, ad est con il comune di Campagnola Cremasca, a sud con il comune di Crema, ad ovest con il comune di Trescore Cremasco. Il comune presenta un profilo geometrico regolare, sostanzialmente privo di variazioni altimetriche, ed è attraversato dalla Roggia Alchina e dal Canale Vacchelli; l'andamento plano-altimetrico dell'abitato, è pianeggiante. Per quanto riguarda le vie di

comunicazione, il territorio comunale è attraversato dalla strada provinciale SP 2 Crema-Vailate e dalla SP 80 Pianengo-Cremosano e dalla linea ferroviaria Treviglio-Cremona. Il comune è articolato in due zone principali: il nucleo abitato, dove sono collocati la sede del municipio, i principali servizi, l'ufficio postale e la maggioranza delle attività commerciali, e la zona industriale situata a sud, in località Cascina Santi Benedetti, dove sono presenti diverse aziende locali; il resto del territorio comunale è di stampo prevalentemente agricolo. La crescita edilizia degli ultimi decenni è stata relativamente contenuta intorno al centro urbano; le fasce tra un centro urbano e l'altro si configurano per un'edificazione a bassa densità e con forte varietà tipologica. Gli edifici monobifamiliari si affiancano ai fabbricati di carattere produttivo o commerciale senza alcun tipo di legame tipologico reciproco e senza legame con gli elementi storici presenti. L'immobile oggetto di stima è situato nella zona est del nucleo abitato del Comune, a circa 300 m dal Municipio e dall'ufficio postale, e risulta ben collegato con l'abitato circostante.

Il bene è collocato in zona OMI R1 – Cascine e zona agricola, caratterizzata da una minore densità edilizia rispetto alla zona del nucleo abitato.



Centro abitato del Comune di Cremona – Ortofoto SIT

1.2 Caratteristiche dell'Immobile e utilizzo attuale

Il bene immobile in questione è costituito da un terreno edificabile situato lungo via Giuseppe Mazzini, alla periferia est del centro abitato, a circa 300 metri dalla sede municipale. Il lotto, pianeggiante, ha accesso diretto da una strada comunale asfaltata e gode di una buona raggiungibilità generale. Nonostante la sua destinazione edificabile, al momento del sopralluogo, effettuato l'11 aprile 2024, il terreno risultava coltivato a seminativo. L'appezzamento, di forma trapezoidale, è pianeggiante e non recintato, ad eccezione del lato ovest, dove è delimitato da un muro intonacato, e del lato nord, confinante con la linea ferroviaria Treviglio-Cremona.



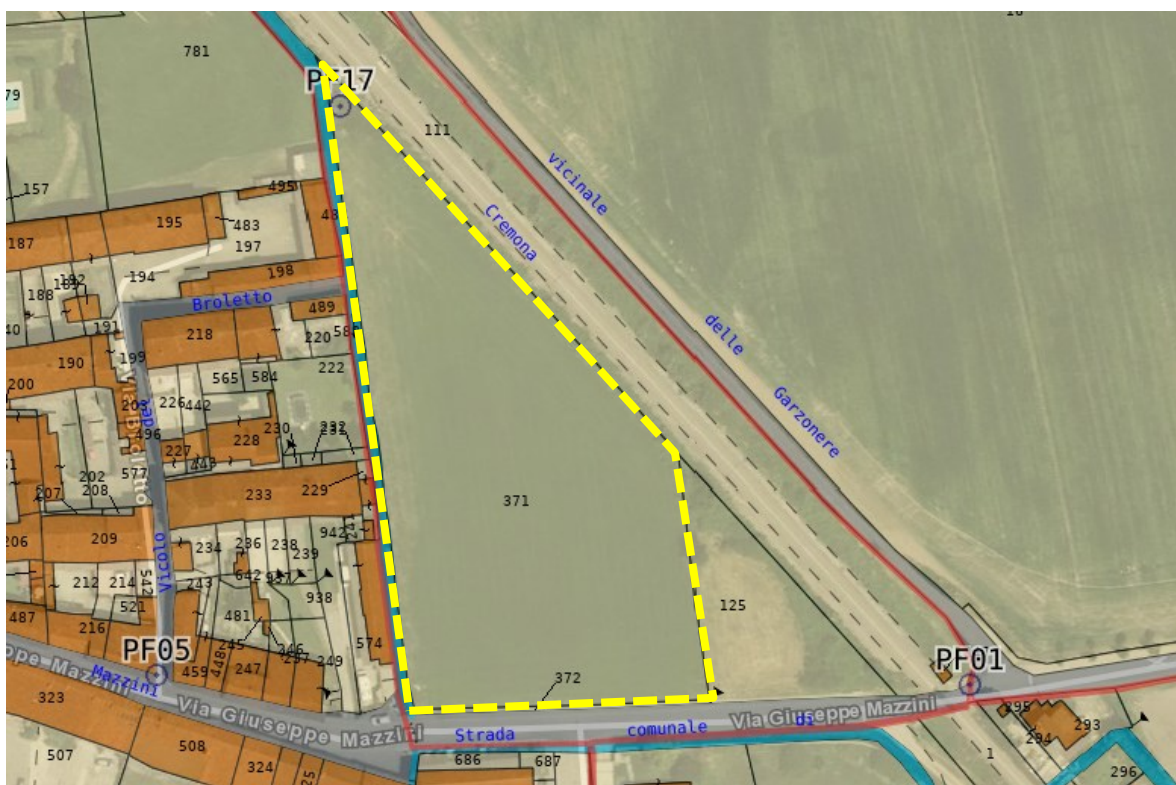
Vista del lotto da via Giuseppe Mazzini – Foto sopralluogo



Vista del lotto da via Giuseppe Mazzini – fonte Street view

1.3 Identificazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente al catasto terreni del comune di Cremosano con la particella 371 del foglio 1.



Planimetria catastale con ortofoto – fonte SIT

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI CREMOSANO							
foglio	particella	qualità	classe	superficie mq	deduzione	reddito domenicale €	reddito agrario €
1	371	sem irrig	02	7.133	142A ^a	35,00	47,00

La particella ha avuto origine da frazionamento in atti dal 15/02/1991. Da quanto desunto dalla banca dati catastale e cartografica, l'immobile risulta di piena proprietà dell'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, dal 12/01/2023.

INTESTAZIONE IMMOBILI – COMUNE DI CREMOSANO		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII	04114370168	Proprietà per 1000/1000

La particella di terreno in oggetto è pervenuta all'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII, per la proprietà per 1000/1000 in forza di Successione Testamentaria di [REDACTED], deceduta il 12 gennaio 2023, Volume 88888 n. 476381, trascritta in Lodi il 14 novembre 2023 al numero 12452/2023 RP.

1.4 Consistenza

La consistenza del terreno in argomento è stata dedotta dalla visura catastale presente in banca dati ed è pari a 7.133 mq.

COMUNE DI CREMOSANO		
foglio	particella	Superficie intera particella [mq]
1	371	7.133

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2 Quadro normativo vigente

2.1 Dati urbanistici

Il Comune di Cremosano si è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi della L.R. n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Alla data di stima lo strumento urbanistico in vigore è la Variante al piano di Governo del Territorio adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 13/07/2015, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/11/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione alla Sezione avvisi e concorsi del BURL n.43 del 26/10/2016.

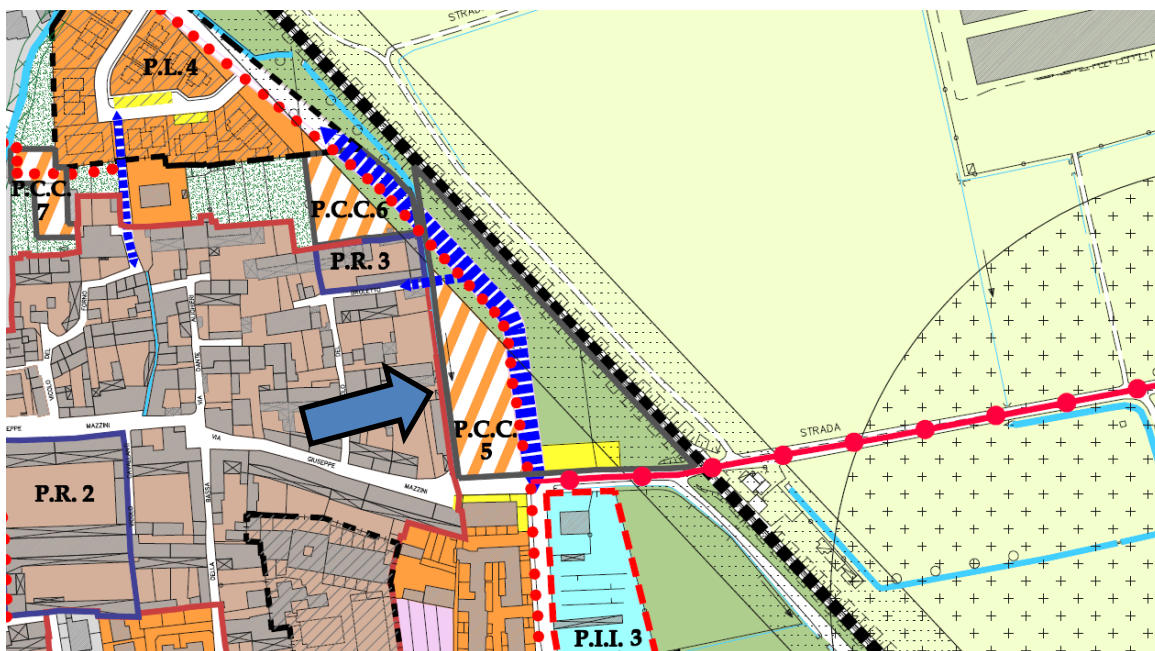
Il lotto ricade in zona "P.C.C.5 – Ambito di Completamento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato", del Piano delle Regole.

Sentito l'Ufficio tecnico del Comune di Cremosano, è emerso che il comparto P.C.C.5, perimetrato con linea grigia sulle tavole del P.d.R., è costituito dalla particella 371, oggetto di stima, e dalla particella 125, di altra proprietà, che concorrono entrambe allo sviluppo dei parametri di zona. L'ambito è suddiviso in più destinazioni: una superficie edificabile, rappresentata con un retino a strisce bianco e arancio, e una agricola, di colore verde. Sono presenti anche delle aree standard a parcheggio, con retino giallo, una previsione strategica della viabilità comunale, indicata con una linea tratteggiata blu, e una pista ciclabile, rappresentata con una linea puntinata rossa. L'ambito è parzialmente gravato dalla fascia di rispetto ferroviario, indicata con una campitura puntinata grigia.

Seguono gli stralci delle tavole e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T..

Estratto dell'Elaborato PR 19 del Piano delle Regole

Di seguito si riporta la tavola del Piano delle Regole che rappresenta il mappale di cui al Foglio n.1 p.lla 371



Estratto del PdR

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



AMBITO DI COMPLETAMENTO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO



AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (ptcp)



AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO



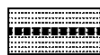
EDIFICI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

PIANO DEI SERVIZI



AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI E PREVISTE

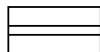
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



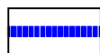
LINEA FERROVIARIA E ZONE DI RISPETTO



STRADE ESISTENTI ESTERNE ALL'ABITATO E ZONE DI RISPETTO



STRADE COMUNALI



PREVISIONE STRATEGICA DELLA MOBILITA' COMUNALE



RETE CICLO-PEDONALE DI INTERESSE COMUNALE

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole

ART.8 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (Estratto)

Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

R FUNZIONE RESIDENZIALE

R.1 Residenza e pertinenze degli alloggi

R.2 Abitazioni collettive per comunità o gruppi

P. FUNZIONE PRODUTTIVA

P.1 Industriali e artigianali. Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

P.2 Artigianato di servizio Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994

C. FUNZIONE COMMERCIALE

C.1 Esercizi di vicinato

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

C.2 Medie strutture di vendita Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f); g), del D.lgs 114/98

C.4 Esposizioni merceologiche-depositi

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla promozione dei prodotti esposti, nonché depositi e magazzini

C.5 Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast-food ecc.) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale

C.6 Commercio di carburanti Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi

C.7 Attività di commercio all'ingrosso Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. (art.4 comma 1, lett.a, del D.lgs 114/98)

T. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in queste categorie le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

A FUNZIONE AGRICOLA

A.1 attività agricole Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

A.2 attività agrituristiche Esercizi agrituristiche

Ri FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.

Is FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

Is.1 cinematografi, auditorium, locali di spettacolo

Is.2 sale di ritrovo e da gioco Is.3 discoteche, locali da ballo e simili

Fs FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

Fs.1 attrezzature culturali

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Fs.2 attrezzature scolastiche

Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

Fs.3 attrezzature sanitarie ed assistenziali

Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, associazioni o.n.l.u.s, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.

Fs.4 attrezzature sociali

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali

Fs.5 attrezzature religiose

Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa

Fs.6 attrezzature sportive

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

Fs.7 attrezzature tecnologiche

Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.

Fs.8 attrezzature per impianti di telefonia mobile

Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.

Fs.9 servizi di sicurezza

Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)

Fs.11 attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

ART. 20 CRITERI D' INCENTIVAZIONE

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità o per la promozione di interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico, da attuarsi con le seguenti modalità:

20.1

- a) Negli ambiti residenziali saranno ammesse incentivazioni a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "A" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piani attuativi o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione); in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.

- b) Nei Piani di Recupero sarà attribuita una incentivazione pari 10% della volumetria prevista dal Piano ove il soggetto attuatore preveda benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente collegati ai piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici.

ART. 31 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

31.1 Destinazioni d'uso

Principale R;

Complementari C.1; C.4; C.5; T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri

Non ammesse C.2; C.3; C.6; C.7; P.; Is; A; Fs.7-8-10;

Correlato alle destinazioni d'uso

31.3 Indici urbanistici:

If = 1,00 mc/mq e ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del punto 2 dell'art. 20.1 delle presenti NTA.

H = 9,00 m (due piani abitabili + un piano accessorio)

Df = 10,00 m

Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.

Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente.

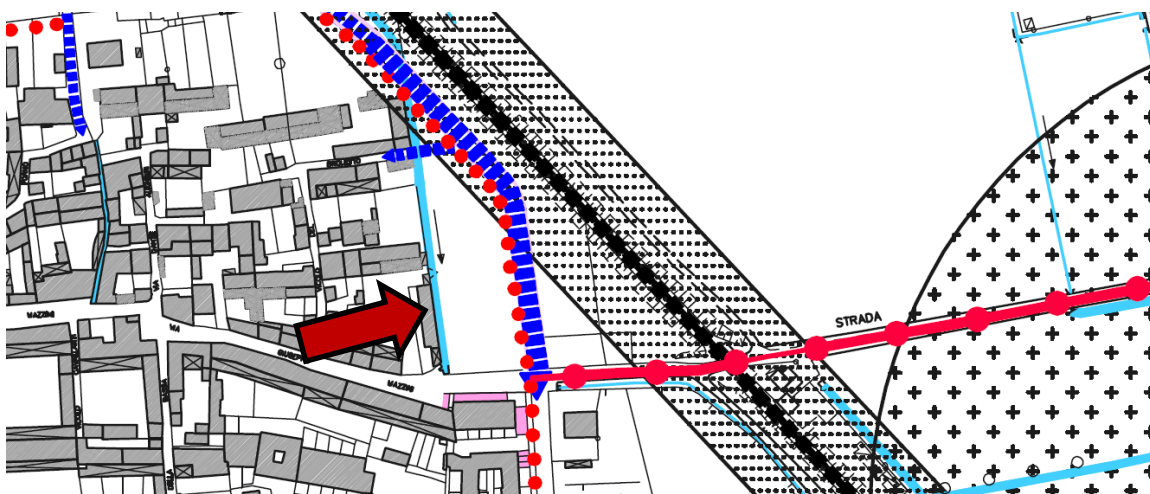
Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

...omissis...

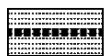
5. PCC 5

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione dell'area di sedime necessaria per la realizzazione del tratto della "Bretella Est" e per il collegamento della stessa con Via Broletto, nonché della porzione d'area da destinare a parcheggio posta in fregio a Via Mazzini ed individuata nelle tavole del Piano dei Servizi. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della rete irrigua esistente, anche mediante lo spostamento della stessa e la realizzazione di specifici manufatti per la regolazione delle acque.

Estratto dell'Elaborato PS 21 del Piano dei Servizi



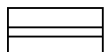
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



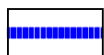
LINEA FERROVIARIA E ZONE DI RISPETTO



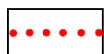
STRADE ESISTENTI ESTERNE ALL'ABITATO
E ZONE DI RISPETTO



STRADE COMUNALI



PREVISIONE STRATEGICA DELLA MOBILITA' COMUNALE



RETE CICLO-PEDONALE DI INTERESSE COMUNALE

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi

ART.55 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

55.3 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 52.4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- *Residenza:*
Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc
- *Terziario e commerciale*
100% della SIp
- *Produttivo (industriale e artigianale):*
20% della SIp

2.2 Situazione locativa

Dalla documentazione fornita dalla ASST e dalle verifiche effettuate dall'Ufficio scrivente, risulta in essere il seguente contratto di locazione integrato da una comunicazione di subentro per successione testamentaria:

- rapporto di affitto di fondo rustico ex art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Crema al n. 767/3T/2023 in data 21/02/2023 decorrenti dal 11/11/2022 con termine il 10/11/2026, per un canone annuo di €. 10.800,00, per complessivi € 43.200,00 che interessa diversi beni immobili, tra cui quello oggetto di stima;
- comunicazione di subentro a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, inviata dall'ASST Papa Giovanni XXIII, all'Azienda Agricola la Fontana di Marazzi, del 20/06/2023, prot. 40146/23.

Nel contratto di locazione al paragrafo "NORME PARTICOLARI" si evince che:

"...in caso di vendita dei terreni oggetti del presente contratto l'azienda agraria La Fontana di Marazzi e Cremonesi S.S. Società Agraria si impegna a restituire alla proprietà a semplice richiesta della stessa con preavviso di 30 giorni e rimborso dei frutti

pendenti, i terreni (tutti o parte) oggetto del presente contratto senza la pretesa di alcun indennizzo...”.

Pertanto, considerate le modalità e le tempistiche di una eventuale rescissione del contratto, nei calcoli per la valutazione dell’immobile non si terrà conto del contratto di locazione nella valutazione dei tempi e dei costi dell’operazione immobiliare.

2.3 Servitù e altri diritti reali

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di documenti che attestino la presenza di servitù di qualsiasi genere né di altri diritti reali gravanti sugli immobili.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato
- il più probabile Valore di Capitalizzazione
- il più probabile Valore di Trasformazione
- il più probabile Valore Complementare

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.3 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il bene immobile è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del bene immobile trasformato ed il costo della trasformazione.

3.1.4 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile o di un immobile appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato del terreno in argomento ubicato nel Comune di Cremona (CR), di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII ai fini di una futura alienazione, alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione tra la l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate (21 marzo 2024).

5 Analisi di mercato

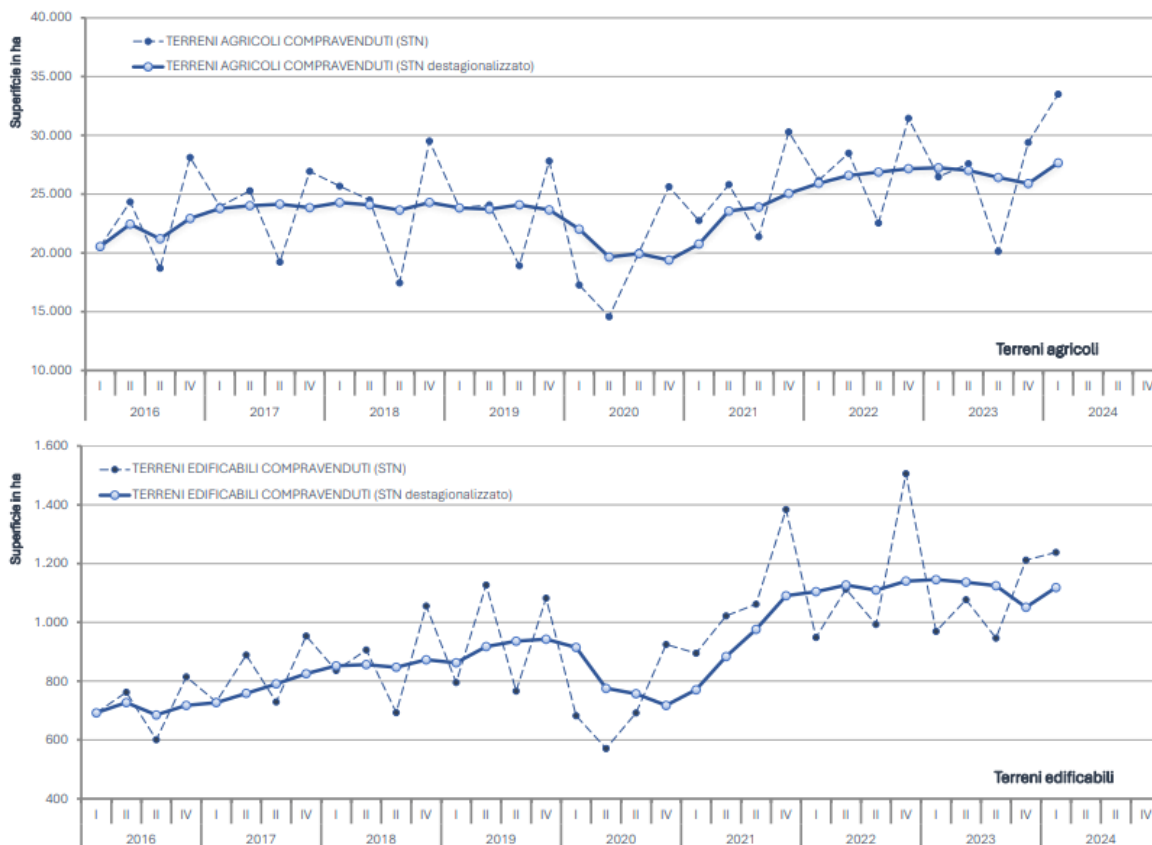
5.1 Analisi di mercato dei terreni edificabili

I beni immobili da valutare consistono in terreni edificabili a destinazione urbanistica residenziale. Per una analisi generale relativa al mercato dei terreni edificabili si riporta un estratto della pubblicazione "Terreni – Statistiche I trimestre 2024" a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data di pubblicazione 10 giugno 2024, periodo di riferimento: primo trimestre 2024.

Il mercato dei terreni nel I trimestre 2024

Nel primo trimestre del 2024 si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere dopo le riduzioni osservate negli ultimi tre trimestri del 2023. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel primo trimestre del 2024, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Centro dove, con più di 6.200 ha, raggiunge quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% e il Nord Ovest in flessione del 5%. Il mercato più rappresentativo per

quantità, quello nel Sud, inverte la tendenza in questo trimestre e mostra una flessione del 2%. È il rialzo delle superfici relative alle compravendite di terreni agricoli, +4,6% tendenziale, ad influenzare la crescita complessiva osservata in questo primo trimestre del 2024. Buoni anche gli andamenti dei terreni edificabili che segnano una crescita del 5,6%.



Le compravendite di terreni

Nel primo trimestre del 2024 il mercato dei terreni con circa 35.300 ettari compravenduti cresce di quasi il 3%, su base tendenziale annua. Nel Centro, con più di 6.200 ha di terreni compravenduti, oltre il 20% in più del primo trimestre del 2023, la dimensione del mercato supera quella delle aree del Nord. Nel Nord Est la crescita è poco superiore al 7%; di contro, sono negativi i tassi tendenziali nel Nord Ovest, in flessione del 5%, e al Sud, -2%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	6.165	-5,0%
Nord Est	6.082	7,3%
Centro	6.245	21,6%
Sud	10.018	-2,0%
Isole	6.792	0,2%
ITALIA	35.301	2,9%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 95% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 4,6% rispetto al primo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4% del mercato, sono anch'esse in aumento, +5,6%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli¹ o non classificabili.

Tabella 2

Destinazione	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Terreni agricoli	33.506	4,6%
Terreni edificabili	1.238	5,6%
Terreni né agricoli né edificabili	450	-55,3%
Altro	107	17,3%
Totale	35.301	2,9%

Le compravendite di terreni edificabili

Con poco più di 1.200 ettari di terreni edificabili, nel primo trimestre del 2024, le superfici compravendute crescono del 5,6% sull'omologo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti contrastanti tra le aree del paese: ai rialzi accentuati del Centro, del Nord Est e del Sud si contrappongono le flessioni del Nord Ovest e delle Isole. Anche per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia una prevalenza del Sud, che rappresenta il 30% circa del mercato nazionale.

Tabella 5

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	250	-19,6%
Nord Est	259	28,1%
Centro	188	26,2%
Sud	375	10,4%
Isole	166	-2,7%
ITALIA	1.238	5,6%

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che superano il 70% al livello nazionale e raggiungono l'80% nelle aree del Nord. Come già osservato per i terreni agricoli, anche nel mercato dei terreni edificabili le PNF acquistano in media tagli più elevati rispetto alle PF. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di 0,5 ettari per le PNF. Nel Nord Est il dato medio di superficie di terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF supera di 5 volte quello delle PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	80,0%	0,09	0,45
Nord Est	83,0%	0,10	0,54
Centro	73,2%	0,18	0,58
Sud	65,2%	0,13	0,47
Isole	60,2%	0,12	0,48
ITALIA	72,3%	0,12	0,50

L'ufficio ha svolto una indagine presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare territorialmente competente volta all'individuazione di atti di trasferimento di terreni a destinazione residenziale nel comune di Cremosano ampliando la ricerca ai quattro anni precedenti la data di stima. Dalla ricerca svolta non è risultata alcuna compravendita di terreni edificabili a destinazione residenziale.

5.2 Analisi di mercato dei fabbricati

Considerato che le analisi svolte non hanno permesso di individuare un numero sufficiente di recenti transazioni relativamente a terreni aventi la medesima destinazione urbanistica dell'immobile da valutare e considerato che il segmento di mercato cui appartiene il bene oggetto di stima è quello delle aree suscettibili di trasformazione in prodotti edilizi di tipologia residenziale, si è quindi ampliata l'analisi di mercato a tale segmento, in cui rientrerebbe l'immobile una volta trasformato.

Per l'analisi di mercato a livello provinciale del segmento immobiliare relativo ai fabbricati di tipo residenziale, si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

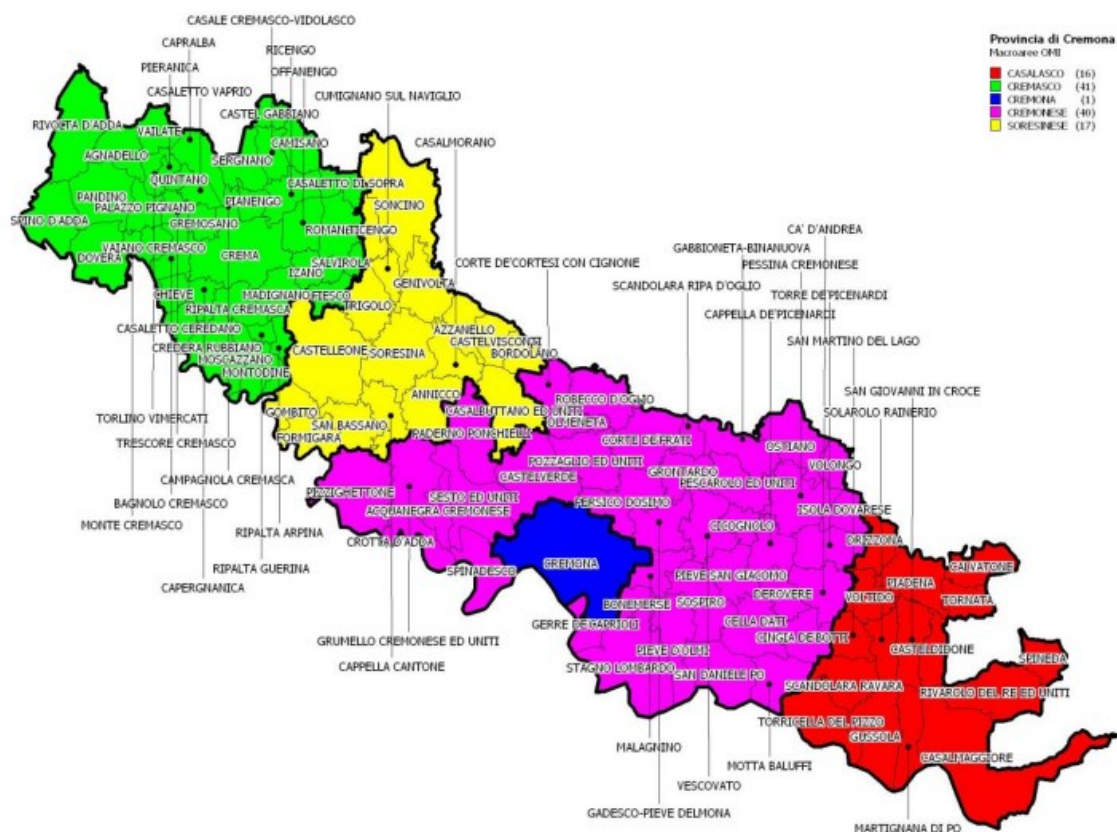
Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia – Periodo di riferimento: anno 2023" (ultimo report pubblicato) a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale-Territorio:

FOCUS provinciale - Cremona

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Cremona suddivisa in 5 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona



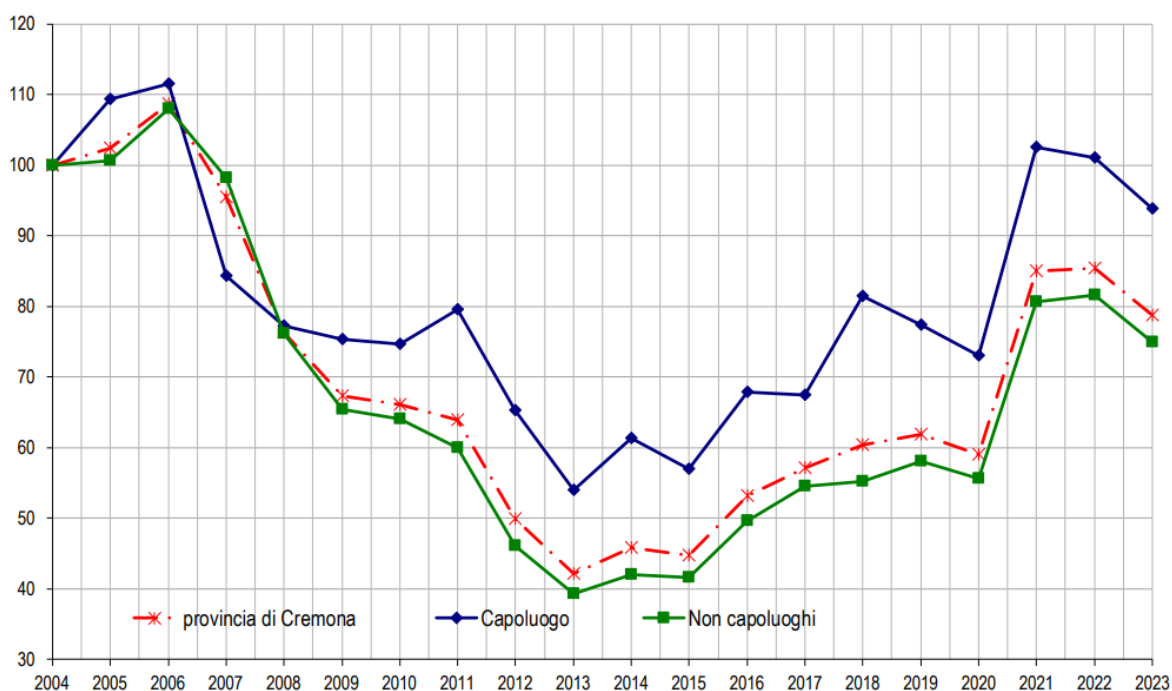
In Tabella 32 "NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale" sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite al NTN. Sono esposti quindi i dati riferiti al NTN, la variazione percentuale di transazioni rispetto all'annualità precedente e la corrispondente quota provinciale oltre ai dati riferiti all'IMI. A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un calo del numero di transazione del -7,9% rispetto l'anno precedente. Tutte le macroaree sono in calo, "Casalasco" (-10,6%), "Cremasco" (-9,8%), "Cremonese" (-9,5%), "Cremona capoluogo" (-7,1); fa eccezione il "Soresinese" di fatto stazionario (+1,8%). L'intensità del mercato immobiliare, rappresentata dall'indice IMI, mostra un decremento di -0,21 punti sul 2022 attestandosi ad un valore medio provinciale del 2,4%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra 1,9 e 2,6: più alto "Cremona capoluogo" (2,6%) e il "Cremasco" (2,5%). In termini di differenziale sul 2022, si registrano decrementi in tutte le zone, ad eccezione del Soresinese di fatto stabile (+0,04).

Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
Cremona Capoluogo	1.071	-7,1%	2,59%	-0,20	23,5%
Cremasco	1.812	-9,8%	2,53%	-0,28	39,8%
Cremonese	744	-9,5%	2,11%	-0,22	16,4%
Soresinese	574	1,8%	2,44%	0,04	12,6%
Cremona	4.549	-7,9%	2,40%	-0,21	100,0%

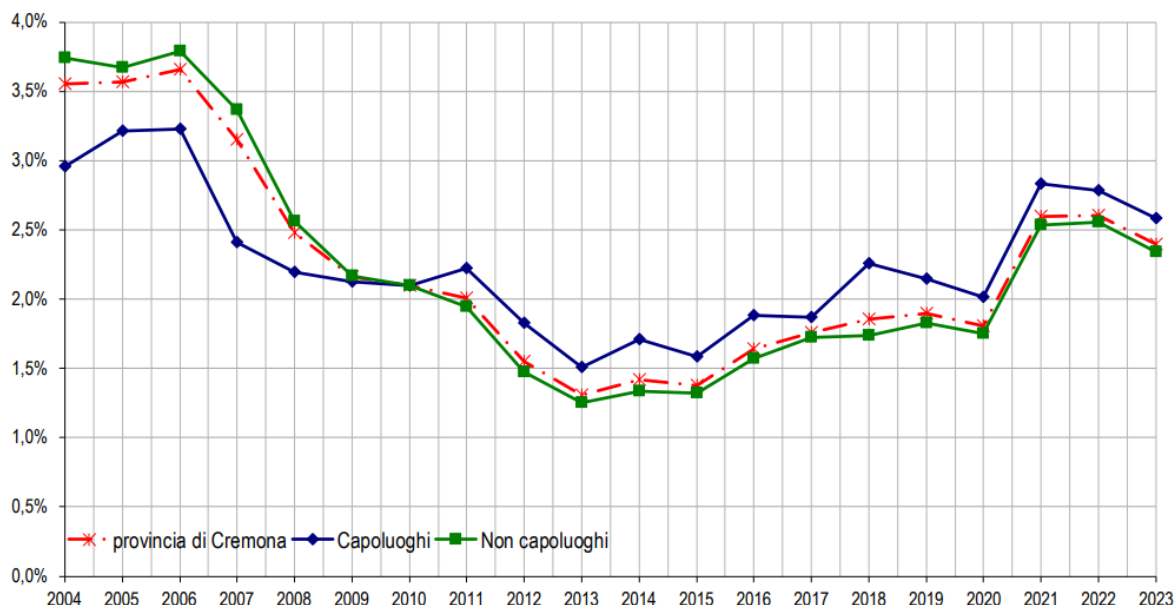
In Figura 29 "Serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo e per la provincia, dopo la flessione registrata tra il 2006 e il 2013, abbia attraversato un periodo di fasi alterne caratterizzate da aumenti e cali alternati; dopo la netta ripresa del 2021, gli ultimi due anni vedono di nuovo una contrazione nel numero di compravendite.

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



In Figura 30 "Serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico si registra sostanzialmente il medesimo andamento del grafico precedente, in quanto l'andamento dell'intensità del mercato immobiliare è influenzato dalle variazioni del NTN poiché lo stock, per le sue dimensioni e l'assenza di radicali mutazioni del tessuto urbano-sociale, è stato sufficientemente invariante.

Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



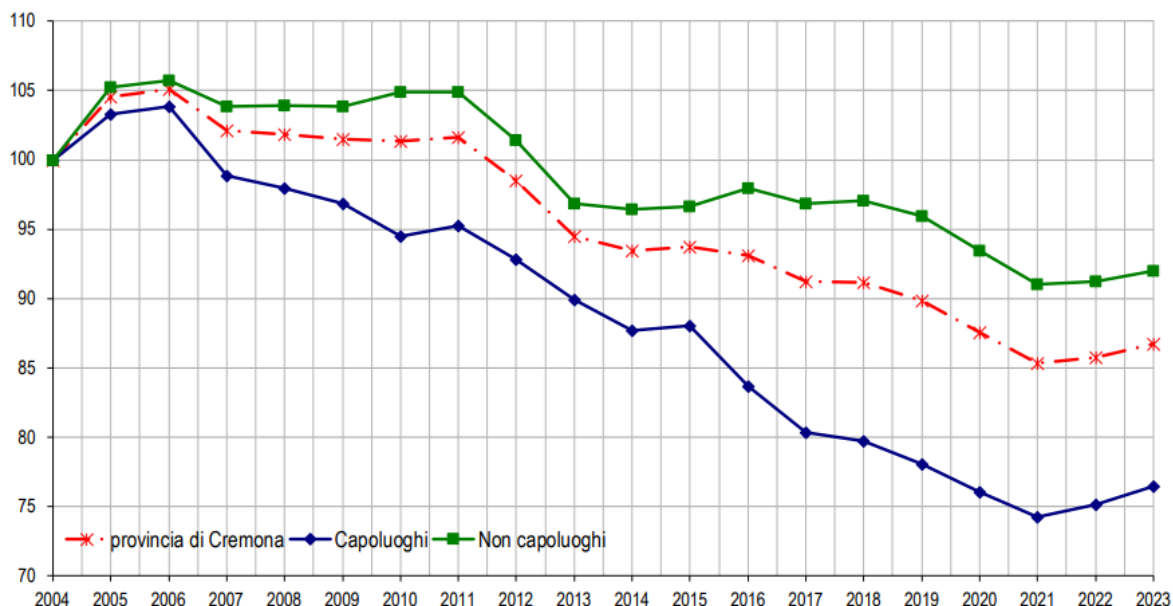
In Tabella 33 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale" sono indicate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2022 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media registra un leggero aumento rispetto al 2022 (+1,1%), attestandosi su un valore medio di 900 €/ m2. Quotazioni in leggero aumento in tutte le macroaree, "Cremona capoluogo" (+1,8%), "Cremasco" (+1,3%), "Soresinese" (+0,6%) e "Casalasco" (+0,5%); in diminuzione il "Cremonese" (-0,2%). La quotazione media più alta si registra, come sempre, nel Comune capoluogo di provincia (1.237 €/ m2), seguita dal "Cremasco" (929 €/ m2), mentre la zona che registra quotazioni più basse è quella del "Cremonese" (633 €/ m2).

Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
Casalasco	720	0,5%
Cremasco	929	1,3%
Cremona Capoluogo	1.237	1,8%
Cremonese	633	-0,2%
Soresinese	762	0,6%
Cremona	900	1,1%

In Figura 31 "Serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo" vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, nel corso del 2023, sia in leggero aumento, dopo le diminuzioni riscontrate dal 2015 al 2021.

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

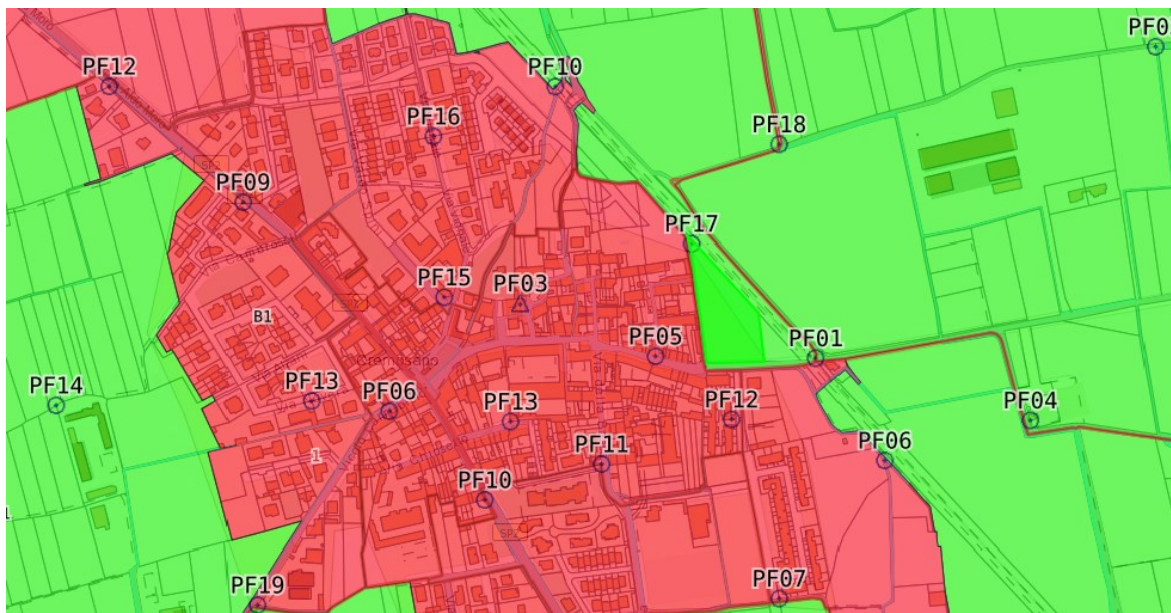


In riferimento al comune di Cremosano, si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al I° semestre 2024 per le tipologie "Ville e villini", "Abitazioni civili" ed "Abitazioni economiche" nelle zone OMI B1 "Intero territorio urbano" ed R1 "Cascine e zona agricola".

COMUNE DI CREMOSANO – ZONA B1						
1° semestre 2024		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
residenziale	Ville e villini	Normale	750,00	1.050,00	2,60	3,90
residenziale	Abitazioni civili	Normale	650,00	900,00	1,80	2,80
residenziale	Abitazioni economiche	Normale	500,00	600,00	1,50	2,30

COMUNE DI CREMOSANO – ZONA R1						
1° semestre 2024		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
residenziale	Abitazioni civili	Normale	500,00	600,00	1,70	2,50

Il bene è collocato in zona OMI R1 – Cascine e zona agricola, caratterizzata da una minore densità edilizia rispetto alla zona del nucleo abitato.



Zonizzazione OMI R1 Comune di Cremosano – Fonte SIT

Per quanto concerne il mercato immobiliare del Comune di Cremosano si riportano i dati relativi al numero di NTN e IMI % degli ultimi cinque anni.

Dinamica Immobiliare				
Comune di Cremona				
Anno	Destinazione	Tipologia	NTN	IMI%
2023	Residenziale	Abitazioni residenziali	24,48	2,90
	Residenziale	Pertinenze residenziali	-	-
2022	Residenziale	Abitazioni residenziali	21,28	2,54
	Residenziale	Pertinenze residenziali	29,6	-
2021	Residenziale	Abitazioni residenziali	24,73	2,95
	Residenziale	Pertinenze residenziali	21,23	-
2020	Residenziale	Abitazioni residenziali	24	2,86
	Residenziale	Pertinenze residenziali	20	-
2019	Residenziale	Abitazioni residenziali	23	2,74
	Residenziale	Pertinenze residenziali	18,5	-

6 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di aree edificabili, vista la destinazione urbanistica e la normativa relativa, considerata l'assenza di atti di trasferimento di beni simili, con uguale destinazione urbanistica, nel triennio precedente la stima, risultano poco adatti gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato e cioè il metodo sintetico comparativo o quello a capitalizzazione dei redditi.

Per la valutazione riferita alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024, è noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di richiesto applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento indiretto cosiddetto del valore di trasformazione, tenendo conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

7 Stima del terreno identificato al Fg 1 part. 371 del Comune di Cremosano

7.1 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per le stime delle aree edificabili o potenzialmente tali e per particolari immobili suscettibili di trasformazione prevista dalle norme urbanistiche vigenti.

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che l'edificio potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area o di un edificio esistente è un bene di produzione nel processo di edificazione e il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. La stima in base al **Valore di Trasformazione** si applica, solitamente, in questi casi:

- Calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia verificare la convenienza di una o più tipologie di trasformazione economica, in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell'*highest and best use*, ovvero del più probabile uso di un bene, fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente fattibile e che consiste, in definitiva, nel valore più elevato del bene oggetto di stima);
- Impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo. Ciò può verificarsi quando il mercato riguardante la tipologia edilizia in esame presenta scarsi elementi di raffronto ed è molto prossimo al monopolio unilaterale.

Il Valore di Trasformazione di un terreno edificabile o potenzialmente tale o di un fabbricato suscettibile di trasformazione è dato dalla differenza tra il **Valore di Mercato** del fabbricato su di esso realizzabile (comprensivo del valore del terreno stesso su cui esso insiste e di quello ad esso pertinente, o realizzato) e il suo **Costo di Produzione** (o Costo della Trasformazione). I fattori monetari, nel caso specifico, sono stimati per comparazione "diretta" o per stima parametrica, ovvero in modo sintetico, alla luce dei parametri dimensionali (quali la s.l.p.) delle opere edilizie ipotizzate nello schema planivolumetrico di previsione. Affinché il valore di trasformazione di un'area o di un fabbricato si identifichi con

il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sugli stessi beni. È ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterrrebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali, da quello che potrebbe essere definito come margine operativo lordo, dato dai ricavi da vendita del complesso immobiliare realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione *manageriale* dell'operazione), nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari. Sia il costo di produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi, rispettivamente, in uscita e in entrata, distribuiti su tutto il periodo necessario alla trasformazione. È pertanto opportuno riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante una operazione di "riporto di capitale". La formula generale che tiene conto del *tempo di trasformazione* e che qui si utilizza nel caso di procedimento per la determinazione del valore di mercato è la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

U_P = utile del promotore in percentuale su **V_M** ;

con **$q^n = (1+r)^n$** si indica il montante annuale, con **r** il saggio di attualizzazione e con **n** il tempo normale della trasformazione.

Il costo di trasformazione attuale (K_T) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K_T = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

C _{OI}	costo opere di idoneizzazione	C _{TT} costi tecnici di trasformazione		C _r costi diretti e indiretti di trasformazione	K _T costo totale di trasformazione
C _{SC}	costo di trasformazione superfici coperte				
C _{SE}	costo di trasformazione superfici esterne				
O _{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O _u oneri di urbanizzazione	C _{TT} costi indiretti di trasformazione		
O _{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione				
O _P	oneri professionali	C _G costi di gestione dell'operazione			
C _{AL}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
S _G	spese generali				
S _C	spese di commercializzazione				
O _{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
O _{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V _r				
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V _r				

7.2 Ipotesi di trasformazione

Le ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione, per il terreno in oggetto, ricompreso in "Ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato P.C.C.5", sono quelle ricavabili dal P.G.T. vigente all'epoca di stima che determinano la possibilità di intervento.

Sentito l'Ufficio tecnico del Comune di Cremona, è emerso che il comparto P.C.C.5 è costituito dalla particella 371, oggetto di stima e dalla particella 125, di altra proprietà, che concorrono entrambe allo sviluppo dei parametri di zona.

Foglio	Particella	Superficie Catastale
1	371	7.133 mq
1	125	1.240 mq
Totale		8.373 mq

Si presuppone un intervento di nuova costruzione a destinazione residenziale, nel rispetto degli indici massimi previsti dalla zona P.C.C.5. Si ipotizza l'urbanizzazione primaria del comparto e la realizzazione di edifici costituiti da due piani fuori terra e un piano seminterrato nel quale sono ubicati i box per le autovetture. Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tra le quali la viabilità e gli spazi di sosta e parcheggio, il P.G.T. prevede la realizzazione e successiva cessione a titolo gratuito del tratto della "Bretella Est" ricadente nell'ambito e della strada di collegamento con Via Broletto, nonché di

un'area individuata nel P.G.T. in fregio a via Mazzini come standard a parcheggio. L'ambito include inoltre un'area, posta nella porzione nord e pressoché coincidente alla fascia di rispetto ferroviaria, che rimarrà a destinazione agricola in quanto ricadente in "Area agricola di rispetto dell'abitato".

Le ipotesi di planivolumetrico sono riassunte nella tabella seguente. Il Comune ha fornito indicazioni circa la superficie delle diverse destinazioni indicate dai retini delle tavole del P.G.T..

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale (superficie ragguagliata), si rimanda alle disposizioni contenute nel DPR 138/98 per la destinazione residenziale; per il calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) e della superficie complessiva si rimanda alle disposizioni delle NTA del PGT vigente.

Si ipotizza una qualità ordinaria dell'edificato e pertanto non si prevede l'utilizzo di bonus urbanistici premiali.

IPOTESI DI PLANIVOLUMETRICO P.C.C.5			
Dati da PGT	Superficie territoriale	St	8.373,00 mq
	Superficie fondiaria (dato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune)	Sf	3.100,00 mq
	Superficie a Parcheggio prevista (dato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune)	S _{serv_park}	600,00 mq
	Superficie a viabilità prevista (dato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune)		1.460,00 mq
	Area agricola (dato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune)		3.213,00 mq
	Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,00 mc/mq
	Altezza massima	H	9,00 m
	Distanza dai fabbricati	Df	10,00 m
	Distanza dai confini	Dc	5,00 m
Ipotesi progettuali	Volume massimo realizzabile	V = If x Sf	3.100,00 mc
	Superficie Lorda di Pavimento	SLP = Volume/3,00 m	1.033 mq
	Abitanti insediabili	Ab = V/150mc/ab	20
	Standard minimo	S _{serv_min} =30 mq/ab x Ab	600,00 mq
	Standard da monetizzare	S _{mon} =S _{serv_min} - S _{serv_park}	0,00 mq

Superficie lorda commerciale*	$SLC = SLP + 15\%$	1.188,00 mq in c.t.
Piani ipotizzati	n° 2 fuori terra	
Superficie utile (Su)**	$Su = 80\% SLP$	826,00 mq in c.t.
Numero unità immobiliari	N° uiu	9
Superficie non residenziale	$Snr = (SLC - SLP) / 50\%$	310,00 mq
Superficie complessiva (Sc)	$Sc = Su + 60\% Snr^{***}$	1.012,00 mq

* La superficie lorda commerciale è calcolata considerando il piano seminterrato adibito ad autorimesse, la cui superficie è da ragguagliare al 50% (come previsto dal DPR138/98); concorrono alla definizione della superficie commerciale anche le aree scoperte pertinenziali la cui superficie è ragguagliata al 10%/2% (come previsto dal DPR138/98). La SLC è calcolata incrementando la SLP del 15%, corrispondente alla percentuale media riscontrata in zona.

** La superficie utile è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. Si assume una incidenza media delle murature pari al 20%.

***La superficie non residenziale (Snr) corrisponde alla superficie degli ambienti non adibiti a residenza, nel caso in esame pari alla superficie delle autorimesse, assunta in via semplificativa pari a $(SLC - SLP) / 50\%$

7.3 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto degli interventi di trasformazione ipotizzati e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento (definita alla luce dell'analisi delle NTN degli ultimi semestri riportata al paragrafo 5), si suppone che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche.

FASE	TEMPISTICA	
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0	
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n_1	9
durata dei lavori fino alla consegna	n_2	21
durata del periodo di commercializzazione*	n_3	24
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3$	54

* Si considera che la fase di commercializzazione abbia inizio contestualmente alla fase n_2 di realizzazione dell'opera.

7.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)

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

7.4.1 MCA: esposizione del procedimento

Il Market Comparison Approach è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc.) degli immobili in valutazione.

Ognuna di queste caratteristiche è apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo.

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

Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'immobile in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata

nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

7.4.2 Individuazione unità immobiliare ipotizzata ai fini della stima (subject)


Esaminato il mercato di riferimento, in particolare la tipologia di nuova costruzione e il taglio dimensionale più frequente, si ipotizza la realizzazione di 9 unità a destinazione residenziale in Ville o villini in stato manutentivo ottimo. L'unità immobiliare di riferimento ipotizzata ha pertanto, in base ai parametri urbanistici definiti una superficie pari a 132 mq.

7.4.3 Individuazione immobili di confronto (comparables)


Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati cinque comparables con caratteristiche simili a quelle dell'unità tipo di riferimento.


I comparables pur appartenendo alla categoria catastale A/2 presentano le caratteristiche tipologiche dei villini; si è provveduto pertanto a calcolare la consistenza utilizzando i parametri dell'allegato C del DPR 138/98 inerenti il calcolo delle superfici per le abitazioni in ville e villini.

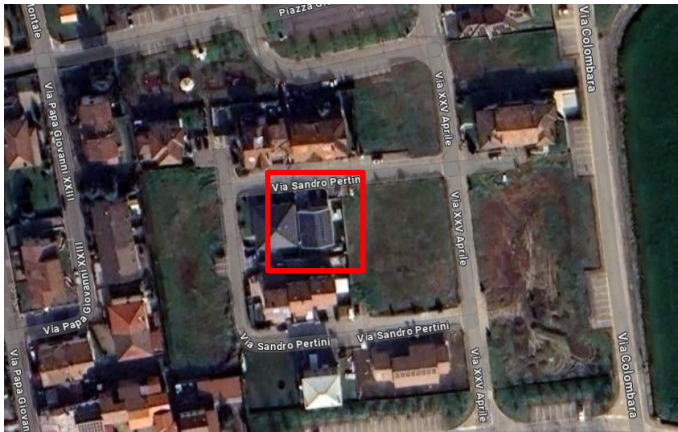
Per i comparables già in categoria A/7, le superfici sono state ricalcolate e, nel caso di discordanze con la superficie in Banca Dati, si è proceduto alla segnalazione alla competente Area Servizi Catastali e Cartografici.

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.13736, Notaio Tagliaferri in Crema (CR)
Prezzo (€):		231.000,00
Data dell'atto:		05/07/2022
Comune:		Cremona
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Giacomo Puccini
	Numero civico	9, 11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	1317
	Subalterno	503; 501
	Categoria	A/2; C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di villa quadri familiare posta sui piani terra e primo collegati da scala interna, composta da soggiorno, cucina, bagno/lavanderia, ripostiglio, disimpegno e portico al piano terra; tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone al piano primo, con annesse due porzioni di area strettamente pertinenziali di proprietà esclusiva sui lati est e ovest di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq. Altezza piano terra e piano primo H=2,70 m. Compravenduto con box auto identificato con il sub.501, ragguagliato al 60% come da prassi estimale.</p> <p>Realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIA in data 29 ottobre 2007 prot.n. 4401; - DIA in data 25 febbraio 2008 prot.n. 875; - DIA in data 19 gennaio 2010 prot.n. 215; - DIA in data 7 settembre 2010 prot.n. 3513; - DIA in data 7 aprile 2012, prot. n. 1329; - Pratica edilizia n. 24/12, SCIA in data 22 marzo 2014, prot. n. 964; - CILA presentata in data 11 agosto 2016 al n. 2532. <p>Il comparabile è in categoria A/2, pertanto la superficie ragguagliata è stata ridefinita ai sensi del D.P.R. 138/98 come un A/7, categoria ipotizzata per il subject.</p>
Fotografia		 <p>Fonte – Sistema SIT</p>

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.9813, Notaio Boschioli in Crema (CR)
Prezzo (€):		220.000,00
Data dell'atto:		22/03/2023
Comune:		Cremona
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Toscanini
	Numero civico	46
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	1269
	Subalterno	501; 502
	Categoria	A/2; C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di fabbricato su due livelli (piani terra e primo) composta al piano terra da un portico, locale ingresso, soggiorno cucina e bagno, locale lavanderia accessibile da altro locale, mentre al piano primo da tre camere e un bagno abitazione. Il fabbricato è dotato di area pertinenziale esclusiva. Altezza interna piano terra e piano primo h=2,70 m.</p> <p>Compravenduto con box auto identificato con il sub.502, ragguagliato al 60% come da prassi estimale.</p> <p>Edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIA in data 14 marzo 2007, protocollo numero 1109; - SCIA presentata in data 20 gennaio 2023, prot.n.334 <p>Il comparabile è in categoria A/2, pertanto la superficie ragguagliata è stata ridefinita ai sensi del D.P.R. 138/98 come un A/7, categoria ipotizzata per il subject.</p>
Fotografia		 <p>Fonte – Sistema SIT</p>

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.9813, Notaio Boschioli in Crema (CR)
Prezzo (€):		275.000,00
Data dell'atto:		11/10/2023
Comune:		Cremona
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Papa Giovanni XXIII
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	1375
	Subalterno	501; 502
	Categoria	A/7; C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di villetta bifamiliare su un piano fuori terra composta da portico di ingresso soggiorno, tre camere un disimpegno e due locali wc. L'immobile è dotato di cortile esclusivo. Altezza interna H=2,70 m. Compravendita con box auto identificato con il sub.502, ragguagliato al 60% come da prassi estimale.</p> <p>Realizzata in forza del permesso di costruire del novembre 2022, n. 37/2022, protocollo n. 4614/6.3, e a SCIA in variante del 21 agosto 2023, protocollo n. 3476.</p>
Fotografia		 <p>Fonte – Sistema SIT</p>

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.10340, Notaio Boschioli in Crema (CR)
Prezzo (€):		260.000,00
Data dell'atto:		16/10/2023
Comune:		Cremona
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Papa Giovanni XXIII
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	1374
	Subalterno	501; 502
	Categoria	A/7; C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di villetta bifamiliare su un piano fuori terradisposta su un unico livello composta da locale soggiorno, cucina, due locali disimpegno, due wc e tre camere. L'unità immobiliare è dotata di due portici e area scoperta esclusiva.</p> <p>Altezza interna H=2,70 m. Compravendita con box auto identificato con il sub.502, ragguagliato al 60% come da prassi estimale.</p> <p>Realizzata in forza del permesso di costruire del novembre 2022, n. 37/2022, prot. n. 4614/6.3, e a SCIA in variante del 21 agosto 2023, prot.n. 3476.</p>
Fotografia		 <p>Fonte – Sistema SIT</p>

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.8395, Notaio Piantelli in Crema (CR)
Prezzo (€):		263.500,00
Data dell'atto:		17/06/2022
Comune:		Campagnola Cremasca
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Pertini
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	630
	Subalterno	501; 502
	Categoria	A/7; C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Villa unifamiliare interamente al piano terra composta da portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, lavanderia e due camere. Il tutto con porzione di area cortilizia esclusiva. Altezza interna media H=3,60 m. Compravenduto con box auto identificato con il sub.502, ragguagliato al 60% come da prassi estimale.</p> <p>Edificato in forza del permesso di costruire del 17 giugno 2021, prot. n. 1041, e successiva SCIA del 19 febbraio 2022, prot. n. 358.</p>
Fotografia		 <p>Fonte – Google maps</p>

7.4.4 Tabella degli immobili in comparazione

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

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

Caratteristiche "Immobili residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Stato manutentivo dell'u.i.u.	Scadente	0
	Scadente/Normale	1
	Normale	2
	Normale/Ottimo	3
	Ottimo	4
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	> Due	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4

Si riporta una breve descrizione delle caratteristiche utilizzate:

Stato manutentivo: condizione dell'unità immobiliare relativamente al livello di finiture interne, esterne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. L'insieme viene riassunto con cinque livelli scadente, scadente/normale, normale, normale/ottimo, ottimo. Un immobile è considerato in stato manutentivo ottimo se è stato costruito ex novo negli ultimi 5-10 anni o se, nello stesso periodo, ha subito un'importante ristrutturazione con rifacimento degli impianti e delle finiture.

Localizzazione di dettaglio: la caratteristica valuta la posizione dell'immobile all'interno della zona OMI nel caso in cui si distinguano microaree particolarmente ricercate ovvero degradate. I fattori che influenzano tale caratteristica sono molteplici: vicinanza a immobili o strutture di interesse storico, artistico, archeologico o paesaggistico, a servizi pubblici, a verde pubblico, qualità dell'intorno (traffico, silenziosità, degrado sociale, ...), etc.

Tipologia architettonica: caratteristica che tiene conto delle qualità generali e di finitura del fabbricato, delle qualità costruttive, dei materiali utilizzati, della presenza di elementi decorativi sulle facciate e che determinano l'appartenenza alle categorie economica, civile, signorile

Qualità distributiva: la caratteristica è correlata alla distribuzione degli spazi interni e si definisce: scadente nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti inferiore agli standard di architettura tecnica d'interni, ad esempio stanze passanti, assenza di disimpegni, assenza di idonee finestrate, ...; normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni; di pregio nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti superiore agli standard di architettura tecnica d'interni.

Numero W.C.: quantifica il numero di servizi igienici presenti nell'unità immobiliare.

Numero di affacci: quantifica il numero di affacci dell'unità immobiliare.

7.4.5 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

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

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si prendono a riferimento le quotazioni della zona OMI B1 per il comune di Cremosano relative al I semestre 2024, riferiti alla categoria Ville e villini in stato manutentivo normale. Per la valutazione si farà riferimento alla zona OMI B1, in quanto il terreno oggetto di stima è confinante con la zona OMI B1, dove rientrerà una volta edificato, e per la zona R1 non risulta valorizzata la categoria "ville e villini".

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, il coefficiente C' è posto pari al doppio del coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo all'altro, così come calcolato al punto 7.4.7, mentre per la definizione del coefficiente C'' , facendo riferimento all'analisi di mercato effettuata e considerata la categoria del subject (A/07) e il livello di finiture raggiungibili per tale categoria per le nuove costruzioni, si adotta il valore di € 1.050/mq.

7.4.6 Tabella dei dati

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

7.4.7 Tabella dei prezzi impliciti

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

Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

Il prezzo implicito relativo al costo unitario di manutenzione è stato calcolato per tenere conto dei costi necessari per portare un'unità dallo stato normale allo stato ottimo. Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di

ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2024. Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezziario, la tipologia "Ville a schiera industrializzate (B03)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 971,00 €/mq. Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo. Tali interventi incidono per un totale di 59,85%. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 10% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,5985 \times 971,00 \times 1,10 = \text{€ } 639,26/\text{mq}$$

Il valore calcolato è stato diviso per quattro per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato uno stato all'altro e risulta pari a 159,82/mq pari in c.t. a € 160,00/mq, il tutto come riassunto nel seguente prospetto.

B03 Edilizia residenziale - Ville a schiera industrializzate			
n.	Lavorazione	Incidenza percentuale	Inclusa
1	Scavi e rinterri	0,38%	NO
2	Struttura prefabbricata in elevazione	39,77%	NO
3	Tavolati	7,26%	SI
4	Coperture e lattonerie	4,44%	SI
5	Isolamenti sottofondi e pavimenti	10,26%	SI
6	Intonaci interni ed esterni	4,93%	SI
7	Canne fumarie e fognature	2,30%	SI
8	Rivestimenti e zoccolini	3,95%	SI
9	Opere in legno e ferro	11,34%	SI
10	Impianto di riscaldamento	5,88%	SI
11	Impianto idrosanitario, gas e antincendio	5,90%	SI
12	impianto elettrico	3,59%	SI
Totale		100%	
Costo dell'opera a mq		971,00 € /mq	
Sommatoria percentuali lavorazioni incluse		59,85 %	
Costo di ristrutturazione da stato scadente a ottimo		581,14 € /mq	
Incidenza oneri indiretti		10%	
Importo oneri indiretti		58,11 € /mq	
Totale lavorazioni e oneri da stato scadente a ottimo		639,26 € /mq	

COMMITTENTE: ASST Papa Giovanni XXIII – Piazza OMS n. 1, 24127 Bergamo (BG)

Costo di ristrutturazione da uno stato all'altro	159,82 € /mq
in c.t.	160,00 € /mq

I restanti coefficienti moltiplicativi Kci sono stati quantificati sulla base di specifiche indagini locali riferite al mercato delle compravendite per immobili di tipo residenziale ed avuto altresì riguardo agli esiti dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto prezzi impliciti - estensione" condotta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Cremona. Sebbene la sperimentazione sia riferita a immobili ubicati in fabbricati pluripiano, i pesi determinati possono essere considerati validi anche per i beni con i quali si è assemblato il campione.

7.4.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Lo scostamento ritenuto accettabile è posto pari al 15%, in considerazione dell'ubicazione di dettaglio in un comune diverso per un comparabile e dello stato manutentivo differente da quello del subject per alcuni comparables.

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Fonte	Compravendita		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Rep. 13736, Notaio Tagliaterra in Crema (CR)		Rep. 9813, Notaio Boschirolli in Crema (CR)	Rep. 9813, Notaio Boschirolli in Crema (CR)	Rep. 10340, Notaio Boschirolli in Crema (CR)	Rep. 8395, Notaio Piantelli in Crema (CR)			
	Prezzo o valore assunto (€)		231.000,00	220.000,00	275.000,00	260.000,00	263.500,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)		2*/2022	1*/2023	2*/2023	2*/2023	1*/2022		
	Comune		Cremona	Cremona	Cremona	Cremona	Campagnola Cremasca		
Indirizzo	Toponimo		Via Giacomo Puccini	via Toscanini	Via Papa Giovanni XXIII	Via Papa Giovanni XXIII	via Pertini	Via Giuseppe Mazzini	
	Numero civico		9,11	46	snc	snc	snc	snc	
	Sezione		-	-	-	-	-	-	
	Foglio		1	1	1	1	2	1	
	Part.le		1317	1269	1375	1374	630	371	
Catastali	Subalterno		503,501	501,502	501,502	501,502	501,502	-	
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1	R1 (B1)	
	Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00	650,00		
			Massimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	950,00		
	Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²	750,00	750,00	750,00	650,00	750,00	
Valori all'epoca della stima:	1*/2024		Massimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	950,00	1.050,00	
	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	
	Stato manufatto dell'usu		Norm./Ott.	Norm./Ott.	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Numero WC		Due	Due	Due	Due	Uno	Due	
	Numero di affacci		Due	Tre	Tre	Tre	Tre	Due	

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	R1 (B1)			
		231.000,00	220.000,00	275.000,00	260.000,00	263.500,00	V _{omi} min. = €/m² 750,00			
Semestre OMI di riferimento		2*/2022	1*/2023	2*/2023	2*/2023	1*/2022	V _{omi} max = €/m² 1.050,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		900,00	900,00	900,00	900,00	800,00	C' (€/m²) (da scadente a normale) 320,00			
Coefficiente epoca K _{es} (nella zona del comparabile) (V _{omi} epoca stima/V _{omi} epoca comparabile)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/m²) (da normale a ottimo) 1.050,00			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		900,00	900,00	900,00	900,00	800,00	Epoca stima: 1*/2024			
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{omi} zona subject / V _{omi} zona comparabile)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	Valore centrale OMI = €/m² (zona ed epoca subject) 900,00			
Consistenza ragguagliata STCl (mq)		143	127	136	143	126	132			
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.615,38	1.732,28	2.022,06	1.818,18	2.091,27	Prezzo min. ammissibile = €/m² (V _{omi} min - C')			
Prezzo unitario omogeneizzato p'C = pCi x ke x kl (€/mq)		1.615,38	1.732,28	2.022,06	1.818,18	2.352,68	Prezzo max ammissibile = €/m² (V _{omi} max + C')			
Prezzo complessivo omogeneizzato P'C = p'Ci x ST (€)		231.000,00	220.000,00	275.000,00	260.000,00	296.437,50	p'C min = € 1.615,38			
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	NO				

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	143,00	Superficie in m ²	127,00	Superficie in m ²	136,00	Superficie in m ²	143,00	Superficie in m ²	132,00
c2	Stato manutentivo dell'usu	Norm./Ott.	3	Norm./Ott.	3	Ottimo	4	Ottimo	4	Ottimo	2,00
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c7	Numero di affacci	Due	1,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Due	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI											
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N ordine	Nome	Ca				Cb	Cc	Cd			
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.615,38	1.615,38	1.615,38	1.615,38			
c2	Stato manutentivo dell'uu	Kc2XSts	€	160,00	21.120,00	21.120,00	21.120,00	21.120,00			
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc3XPci	€	15,6%	36.036,00	34.320,00	42.900,00	40.560,00			
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc4XPci	€	6,6%	15.246,00	14.520,00	18.150,00	17.160,00			
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	3,2%	7.392,00	7.040,00	8.800,00	8.320,00			
c6	Numero WC	Kc6XPci	€	8,2%	18.942,00	18.040,00	22.550,00	21.320,00			
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	1,5%	3.465,00	3.300,00	4.125,00	3.900,00			

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza raggiuntiata	-11,00	-17.769,23	5,00	8.076,92	-4,00	-6.461,54	-11,00	-17.769,23			
c2	Stato manutentivo dell'uiu	1,00	21.120,00	1,00	21.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	-1,00	-3.900,00	-1,00	-4.125,00	-1,00	-3.900,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		3.350,77		25.896,92		-10.586,54		-21.669,23			
	P_c		231.000,00		220.000,00		275.000,00		260.000,00			
	$P_c + \sum \Delta P_i$		234.350,77		245.896,92		264.413,46		238.330,77			
1^a SINTESI	P_c corretto		1.775,38		1.862,86		2.003,13		1.805,54	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.861,72	
	$\Delta_{med}\%$		-4,64%		0,06%		7,60%		-3,02%	% di scostamento accettato	15%	
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	245.747,04	

Il valore unitario di stima relativo all'unità di riferimento è quantificato in € 1.861,72/mq, in c.t. 1.860,00/mq. Tale valore risulta attendibile rispetto alle quotazioni OMI presenti in Banca Dati riferite allo stato normale, considerato che l'immobile in stima è in stato manutentivo ottimo. Il valore peritato infatti è incluso nell'intervallo ampliato ai fini del test d'ammissibilità, così come riportato in tabella B.

Ne consegue:

Valore di mercato (V_M)		
valore unitario unità di riferimento €/mq	superficie commerciale mq	valore di mercato €
1.860,00	1.188,00	2.209.680,00

7.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)

Questa fase consiste generalmente nella determinazione:

- dei costi tecnici di trasformazione C_{TT}
- degli oneri di urbanizzazione O_U
- dei costi di gestione dell'operazione C_G

I progetti di trasformazione edilizia generalmente spaziano, in funzione delle normative urbanistiche generali e di attuazione, tra le ristrutturazioni edilizie semplici, con cambio di destinazione d'uso, fino ai progetti di sviluppo immobiliare anche complessi. Tali iniziative possono riguardare quindi, da modesti ad estesi ambiti territoriali, nei quali oltre alla realizzazione degli edifici secondo l'eventuale mix funzionale previsto, va computata l'eventuale realizzazione delle opere di idoneizzazione dell'area.

7.5.1 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterebbe per la realizzazione del prodotto edilizio.

Il costo è pari alla somma di tre differenti fattori produttivi:

- C_{OI} costo delle opere di idoneizzazione dell'area: è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile

(demolizioni, sbancamenti, costi di bonifica ambientale ecc.). Detti costi vengono omessi in quanto non previsti per l'area in oggetto.

- **C_{SC}** costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici costituenti l'immobile.
- **C_{SE}** costo di sistemazione delle aree esterne: costi occorrenti per rendere fruibili le aree esterne. Per quanto riguarda le superfici dei giardini pertinenziali alle abitazioni, i relativi costi si ritengono già compresi nella voce relativa al Costo di Costruzione delle superfici coperte.

Nel caso in esame, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, detti importi vengono determinati da costi parametrici riportati nelle pubblicazioni di settore eventualmente ragguagliati con opportuni coefficienti.

C_{SC} e C_{SE}: Tenuto conto delle caratteristiche costruttive degli immobili realizzabili dall'intervento di nuova costruzione e viste le tipologie correnti nel comune di Cremosano, si prende a riferimento quanto rilevato su specifica pubblicazione relativa ai prezzi delle varie tipologie edilizie, edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano.

I costi di costruzione a nuovo delle superfici coperte (**C_{SC}**) con la consistenza determinata e il costo per le sistemazioni delle superfici esterne (**C_{SE}**), vengono desunti dalla pubblicazione "*Prezzi tipologie edilizie*" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2024).

Per quanto riguarda la destinazione residenziale si prende a riferimento la tipologia di edilizia residenziale "B3 – Ville a schiera industrializzate", con costo dell'opera pari a € 971/mq da riferirsi alla Superficie Lorda di Pavimento, che si considera più rispondente alla costruzione ipotizzabile sul terreno oggetto di stima.

Tale costo è debitamente corretto in base ai seguenti coefficienti:

- ubicazione e contesto: il prezziario DEI fa riferimento a interventi realizzati in Lombardia, su terreni pianeggianti, con altitudine inferiore a 300 m s.l.m., normale accessibilità in cantiere, precipitazioni atmosferiche massime di 90 mm/h; tali caratteristiche appaiono

conformi alla zona in esame, pertanto si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo per l'ubicazione e contesto;

- aggiornamento temporale: il costo di costruzione è riferito al 2024, coincidente con l'epoca di stima, pertanto non si applica alcun coefficiente correttivo;
- consistenza: si applica un coefficiente correttivo pari a +5% alla tipologia B3 avente SLP superiore rispetto all'intervento ipotizzato;
- livello qualitativo: non si applica un coefficiente correttivo in quanto la tipologia B3 di riferimento ha finiture qualitative assimilabili a quelle dell'intervento realizzato.

caratteristiche dell'opera di riferimento								coefficienti di omogeneizzazione					opera da valutare	
tipologia	fonte	oggetto	Luogo	Data	S.l.p.	Tempi	Costo dell'opera al mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogenizzato al mq	Quantità
Edilizia residenziale	DEI	B03 - Ville a schiera industrializzate	Nord Italia	Agg.to 2024	5.591 mq	18 mesi	€ 971,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1.020,00	1.033 mq

Per quanto riguarda invece i costi derivanti da convenzioni urbanistiche, in tale voce sono compresi i costi relativi alle Aree a servizi ai sensi della L.R. n. 12/2005.

La L.R. 12/2005 prevede:

“a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una

somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale”.

Per quanto riguarda le aree in cessione gratuita come da P.G.T. Vigente, sentito l'ufficio tecnico per le vie brevi, le aree dovranno essere cedute con le opere realizzate, pertanto, lo standard complessivo dovuto al Comune, è costituito da:

- superficie da cedere al comune come spazio pubblico a parcheggio (previa realizzazione dell'opera), pari a 600 mq

Si prende a riferimento il costo della tipologia H03 “Parcheggio a raso” della pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie” (ed. DEI, 2024).

Tale costo è debitamente corretto in base ai seguenti coefficienti:

- ubicazione e contesto: il prezziario DEI fa riferimento a interventi realizzati in Lombardia, su terreni pianeggianti, con altitudine inferiore a 300 m s.l.m., normale accessibilità in cantiere, precipitazioni atmosferiche massime di 90 mm/h; tali caratteristiche appaiono conformi alla zona in esame, pertanto si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo per l'ubicazione e contesto;
- aggiornamento temporale: il costo di costruzione è riferito al 2024 coincidente con l'epoca di stima;
- consistenza: si applica un coefficiente correttivo pari a +5% alla tipologia H3 avente superficie superiore rispetto all'intervento ipotizzato;

- livello qualitativo: si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo in quanto la tipologia H3 di riferimento ha finiture qualitative assimilabili a quelle dell'intervento realizzato.

caratteristiche dell'opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					opera da valutare		
tipologia	fonte	oggetto	Luogo	Data	Superficie di intervento	Tempi	Costo dell'opera al mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogenizzato al mq	Quantità
Opere esterne	DEI – Tipologie edilizie	H3 – Parcheggio a raso	Nord Italia	2024	17.300 mq	10 mesi	€ 59,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	€ 61,95 in c.t. 62,00	600,00 mq

Come ulteriore prescrizione di urbanizzazione primaria, il P.G.T. prevede la realizzazione di strada pubblica per 1.460 mq. A tal fine si prende a riferimento il costo della tipologia I04 "Strada Pubblica" della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2024).

Tale costo è debitamente corretto in base ai seguenti coefficienti:

- ubicazione e contesto: il prezziario DEI fa riferimento a interventi realizzati in Lombardia, su terreni pianeggianti, con altitudine inferiore a 300 m s.l.m., normale accessibilità in cantiere, precipitazioni atmosferiche massime di 90 mm/h; tali caratteristiche appaiono conformi alla zona in esame, pertanto si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo per l'ubicazione e contesto;
- aggiornamento temporale: il costo di costruzione è riferito al 2024 coincidente con l'epoca di stima;
- consistenza: si applica un coefficiente correttivo pari a +5% alla tipologia I4 avente superficie superiore rispetto all'intervento ipotizzato;

- livello qualitativo: si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo in quanto la tipologia di riferimento ha finiture qualitative assimilabili a quelle dell'intervento realizzato.

caratteristiche dell'opera di riferimento							coefficienti di omogeneizzazione					opera da valutare		
tipologia	fonte	oggetto	Luogo	Data	Superficie di intervento	Tempi	Costo dell'opera al mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogenizzato al mq	Quantità
Opere esterne	DEI – Tipologie edilizie	I4 – Strada pubblica	Nord Italia	2024	4.125 mq	6 mesi	€ 116,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	€ 121,80 in c.t. 122,00	1.460,00 mq

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione pari a:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C _T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di idoneizzazione dell'area	C _{OI}			-	-	-	-
Costo di costruzione superfici coperte	C _{SC}			€ 1.020,00	mq	1.033,00	€ 1.053.660,00
Standard parcheggio	C _{CONV}			€ 62,00	mq	600,00	€ 37.200,00
Urbanizzazioni	C _{URB}			€ 122,00	mq	1.460,00	€ 178.120,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	C_{TT} = (C_{SC}+C_{SE}+C_{CONV}+C_{URB})						€ 1.268.980,00

7.5.2 Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (**O_{UPS}**) sono calcolati sulla base delle tabelle fornite dall'Amministrazione comunale e definite con Deliberazione di Giunta Comunale n.28 del 04/03/2010, ancora in vigore, e sono pari per la zona E ad € 2,80/mc per l'urbanizzazione primaria e €3,81/mc per l'urbanizzazione secondaria. Come verificato, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo sul costo di costruzione (**O_{CCC}**) è definito per l'anno 2024 come da Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Cremona, numero 119 Reg.Gen.244 del 20/12/2023 in 499,66 €/mq. Esso è moltiplicato

per la superficie complessiva (così come calcolata in tabella al paragrafo 7.1 “Ipotesi di trasformazione”) per un parametro medio assunto pari all’8%.

Si riporta il riepilogo degli oneri di urbanizzazione:

Oneri di urbanizzazione primaria	O _{UPR}		€	2,80	mc	3.100,00	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O _{USR}		€	3,81	mc	3.100,00	€	11.811,00
Contributo sul costo di costruzione	O _{CCR}	8%	€	499,66	mq	1.012,00	€	40.452,47
Smaltimento rifiuti	O _{SR}						€	-
ONERI DI URBANIZZAZIONE O _U		O _U = (O _{UPS} + O _{UCC})					€	52.263,47

7.5.3 Costi di Gestione (C_G)

Rientrano nella tipologia oneri professionali (O_P) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall’entità dell’intervento edilizio (minore entità intervento edilizio, maggiore incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall’esauriente testo “Lo sviluppo immobiliare” di T. Somacasa – Ed. Aspesi – Scenari Immobiliari) si assumono nel 8% del costo tecnico di costruzione.

La voce spese generali (S_G) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame si assumono nell’1% del costo tecnico di costruzione.

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione (S_C) del prodotto finito (unità immobiliari di tipo residenziale), se ne valuterà l’ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla

trasformazione. Per l'immobile in argomento, trattandosi di strutture, per consistenza e caratteristiche (destinazione residenziale) commerciabili con gli ordinari canali di intermediazione, tenuto conto che l'imprenditore, avendo un ingente portafoglio di immobili da vendere, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole, le spese di commercializzazione vengono valutate nella misura del 3% sul valore del prodotto della trasformazione.

Si riporta il riepilogo dei costi di gestione:

Onorari professionali	$O_p = \% \times C_{TT}$	8%				€ 1.268.980,00	€ 101.518,40
Spese generali e amministrazione	$S_g = \% \times (C_{TT} + O_u)$	1%				€ 1.321.243,47	€ 13.212,43
Spese di commercializzazione	$S_c = \% \times V_M$	3%				€ 2.209.680,00	€ 66.290,40
COSTI DI GESTIONE C_g		$C_g = (O_p + S_g + S_c)$					€ 181.021,23

7.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

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

d rappresenta la percentuale di indebitamento;

$q = 1 + r$ dove **r** è il tasso di interesse sul debito;

n è il tempo di maturazione dei fattori economici.

Riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare il massimo della cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), si ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Tenuto anche conto dei recenti accordi sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 60% del capitale totale.

Riguardo la durata della operazione, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento alle pubblicazioni della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali": in particolare si considerano le statistiche relative ai

tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni; si prende a riferimento la media dei tassi registrati su base mensile negli anni 2022 e 2023 per prestiti fino al milione di Euro; si assume pertanto $i=3,81$.

Banche e moneta: serie nazionali

Tavola 2.2

Accesso ai dati:

MIR0200

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle società non finanziarie: nuove operazioni
(valori percentuali)

Periodo	Totale									
	di cui:				Prestiti fino a 1 milione di euro			Prestiti oltre 1 milione di euro		
	con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno	prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive		di cui:			di cui:		
					prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive		prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive	
2020	1,38	1,35	1,60	1,36	1,85	2,06	1,84	1,12	1,21	1,08
2021	1,18	1,17	1,80	1,12	1,75	2,09	1,75	0,89	1,52	0,79
2022 - gen.	1,12	1,10	1,33	1,06	1,74	2,20	1,72	0,76	0,77	0,66
feb.	1,09	1,00	1,56	1,06	1,77	2,25	1,77	0,76	0,77	0,72
mar.	1,23	1,16	1,79	1,20	1,78	2,26	1,77	0,87	1,15	0,82
apr.	1,23	1,12	1,41	1,20	1,84	2,34	1,83	0,87	0,84	0,82
mag.	1,19	1,08	1,67	1,17	1,84	2,37	1,84	0,78	1,00	0,75
giu.	1,44	1,36	1,74	1,43	1,97	2,42	1,98	1,15	1,15	1,11
lug.	1,31	1,24	1,52	1,29	2,01	2,58	2,01	1,01	0,89	0,98
ago.	1,45	1,42	2,19	1,46	2,22	2,70	2,24	1,11	1,41	1,10
set.	1,99	1,98	2,65	2,01	2,59	3,13	2,64	1,68	2,18	1,67
ott.	2,54	2,49	2,90	2,54	3,14	3,61	3,17	2,19	2,36	2,16
nov.	3,01	2,94	3,57	3,03	3,47	3,96	3,50	2,72	3,12	2,73
dic.	3,55	3,57	3,71	3,59	3,90	4,21	3,94	3,33	3,33	3,35
2023 - gen.	(3,72)	(3,70)	(4,14)	(3,73)	(4,15)	(4,61)	(4,18)	(3,42)	(3,64)	(3,38)

Banche e moneta: serie nazionali

Tavola 2.2

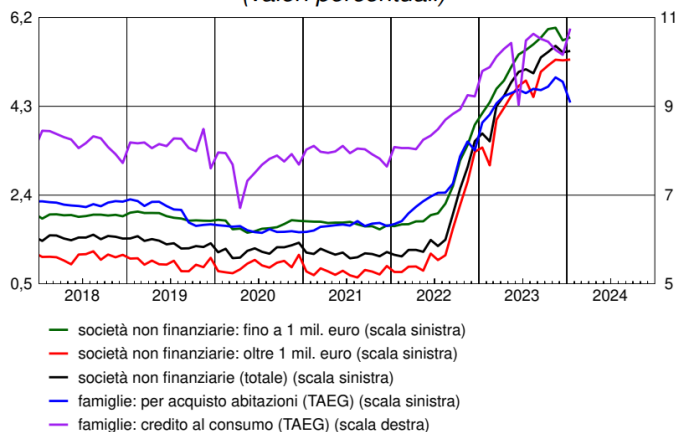
Accesso ai dati:

MIR0200

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro alle società non finanziarie: nuove operazioni
(valori percentuali)

Periodo	Totale									
	di cui:				Prestiti fino a 1 milione di euro			Prestiti oltre 1 milione di euro		
	con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno	prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive	di cui:		erogazioni effettive	di cui:			
				prestiti totalmente garantiti			prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive		
2021	1,18	1,17	1,80	1,12	1,75	2,09	1,75	0,89	1,52	0,79
2022	3,55	3,57	3,71	3,59	3,90	4,21	3,94	3,33	3,33	3,35
2023 - gen.	3,72	3,70	4,14	3,73	4,15	4,61	4,18	3,42	3,64	3,38
feb.	3,55	3,54	4,52	3,56	4,39	4,90	4,40	3,04	4,07	3,01
mar.	4,30	4,32	4,15	4,31	4,68	5,10	4,71	4,01	3,26	3,98
apr.	4,52	4,56	4,89	4,50	4,85	5,33	4,86	4,26	4,36	4,20
mag.	4,81	4,77	5,07	4,84	5,14	5,54	5,16	4,52	4,53	4,53
giu.....	5,04	5,01	5,32	5,08	5,41	5,57	5,44	4,74	5,08	4,75
lug.....	5,09	5,12	5,02	5,08	5,50	5,82	5,52	4,85	4,39	4,80
ago.	5,01	5,20	4,87	4,97	5,62	5,91	5,65	4,50	4,02	4,35
set.....	5,35	5,41	5,68	5,35	5,77	6,01	5,79	5,04	5,32	5,00
ott.	5,46	5,44	5,72	5,45	5,95	6,16	5,97	5,17	5,30	5,12
nov.....	5,59	5,57	5,81	5,59	5,98	6,07	5,99	5,30	5,53	5,26
dic.....	5,45	5,41	5,69	5,45	5,71	6,04	5,71	5,28	5,37	5,26
2024 - gen.	(5,48)	(5,50)	(5,56)	(5,47)	(5,78)	(6,03)	(5,78)	(5,30)	(5,09)	(5,26)

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni (valori percentuali)



Il calcolo degli oneri finanziari è effettuato sulla base della seguente tempistica. Gli oneri di urbanizzazione (**O_{ups}** e **O_{cc}**) si considerano erogati al tempo $n = n_1 + 1/3 n_2$, pertanto i relativi oneri sono calcolati, riguardo alla quota parte di capitali presa a prestito, per $n = 2/3 n_2 + n_3$.

Per i costi **C_{sc}** e **C_{se}**, inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione (**O_p** + **S_g** + **S_c**), si formula l'ipotesi di costi legati a esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione, a stati di avanzamento nel tempo n_2 , con un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità della costruzione, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 ; la durata da considerare, ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = n_2 + n_3$.

Il residuo 70% dei costi di costruzione, in considerazione della circostanza che, le opere relativamente più costose (finiture e impianti), si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera mediamente addensato a 2/3 dall'inizio dei lavori, cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$; la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Costruzione	n_1	9	$n_2 + n_3$	45
70% del Costo Tecnico di Costruzione	$n_1 + 2/3 n_2$	23	$(1/3) n_2 + n_3$	31

Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 1/3 n_2$	16	$(2/3) n_2 + n_3$	38
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	9	$n_2 + n_3$	45
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + 2/3 n_2$	23	$(1/3) n_2 + n_3$	31

Pertanto, si ottiene:

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,81%	45	€ 1.268.980,00	30%	60%	€ 34.382,93
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,81%	31	€ 1.268.980,00	70%	60%	€ 54.051,66
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,81%	38	€ 52.263,47	100%	60%	€ 3.941,83
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,81%	45	€ 181.021,23	30%	60%	€ 4.904,76
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,81%	31	€ 181.021,23	70%	60%	€ 7.710,52
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 104.991,70

7.7 Utile del Promotore (U_P)

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = (n_1 + n_2 + n_3)$, ed è in funzione del rischio connesso alla specifica operazione.

In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito (ossia sul prezzo di acquisto dell'area incognita che si suppone erogato al tempo t_0), sia la remunerazione del rischio d'impresa.

È possibile per la costruzione di tale voce, ricorrere alla build up approach (da "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero), ossia a un metodo additivo che parte da un saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento sommando al rendimento di titoli privi di rischio, un premio per il rischio legato a tre diverse componenti, ossia:

$$r (\%) = \text{Risk free} + Pr_{\text{rischio}} = \text{Risk free} + (Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis}} + Pr_{\text{bus}})$$

dove:

$r (\%)$: tasso di rendimento dell'investimento

Risk free: tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; si assume il valore medio dei rendimenti relativi agli anni 2022 e 2023 per l'orizzonte temporale di riferimento. Tale valore (come riportato al successivo paragrafo 7.10) è pari a 2,833%, arrotondato a 3 % in c.t.

Pr_{rischio} : premio per il rischio comprendente i seguenti tre fattori:

Prfin: premio per il rischio finanziario legato alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al grado di leva finanziaria. Considerata la congiuntura economica nel 2024, si adotta cautelativamente pari al 2%.

Prsis: premio per il rischio di sistema, legato a variazioni del quadro politico, normativo, amministrativo e ambientale (legislazione fiscale, standard e requisiti tecnologici, urbanistica ecc), e che nell'area euro si può ritenere nulla.

Prbus: rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, riconvertibilità, stato locativo ecc). Nel caso in esame si assume pari al 2% per la destinazione residenziale.

Tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore di intervento, del contesto urbano di riferimento, si ritiene che la percentuale possa essere pertanto valutata nella misura del 7%.

Si ottiene pertanto:

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_m	$U_P = \% \times V_m$	7,00%			€ 2.209.680,00	€ 154.677,60
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$					€ 154.677,60

7.8 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (OIA)

Comprendono generalmente: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oneri notarili e/o di passaggio di quote.

Sono espressi attraverso una percentuale "t" del valore incognito V_T :

$$O_{IA} = t \times V_T$$

Tale percentuale si determina (avuto riguardo anche alla tabella degli onorari notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito V_T ; quindi: $O_{IA} = 13\% V_T$

7.9 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA})

Tali oneri si calcolano sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) d'acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito. Sono computati al medesimo saggio di interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare, ovvero 'n' mesi, quindi "n" espresso in anni) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "f" del valore incognito V_T .

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = (V_T + t \times V_T) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = f \times V_T$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$\text{e } q = 1 + i$$

7.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti tra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_T). Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare ($O_{IA} = t \times V_T$), erogati al momento "0" dell'operazione.

La media dei tassi mensili riportati nelle pubblicazioni relative ai rendistato (come da tabella seguente) rilevati del 2022 e 2023 per l'orizzonte temporale di riferimento (3 anni e 9 mesi) è pari a 2,883%.

Rendistato anno 2022

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	0,780	1,170	1,194	1,728	2,191	2,789	2,547	2,573	3,454	3,830	3,529	3,597

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	-	-	-	0,057	0,460	1,076	1,023	1,212	2,257	2,640	2,658	2,803
	0,392	0,200	0,299									
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	-	0,176	0,131	0,597	1,056	1,682	1,467	1,584	2,620	2,922	2,752	2,870
	0,148											
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	0,127	0,515	0,507	1,063	1,499	2,166	1,889	1,961	2,970	3,320	3,091	3,187
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	0,345	0,804	0,779	1,358	1,798	2,465	2,155	2,181	3,143	3,502	3,199	3,278
4 anni e 7 mesi -- 5 anni e 6 mesi:	0,597	1,083	1,097	1,694	2,134	2,796	2,540	2,528	3,445	3,807	3,439	3,522
5 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	0,893	1,392	1,441	2,040	2,516	3,174	2,909	2,868	3,733	4,120	3,721	3,790
6 anni e 7 mesi -- 7 anni e 6 mesi:	1,223	1,709	1,773	2,350	2,868	3,484	3,214	3,178	4,031	4,430	4,048	4,111
7 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	1,652	2,048	2,106	2,630	3,130	3,697	3,455	3,417	4,169	4,564	4,195	4,226
8 anni e 7 mesi -- 9 anni e 6 mesi:	2,065	2,364	2,395	2,842	3,258	3,762	3,545	3,479	4,123	4,485	4,124	4,135

Rendistato anno 2023

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	3,662	3,804	3,861	3,866	3,896	3,817	3,931	3,942	4,174	4,444	4,045	3,480

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	3,034	3,296	3,307	3,362	3,406	3,534	3,711	3,666	3,820	3,930	3,652	3,231
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	3,036	3,292	3,374	3,356	3,369	3,537	3,711	3,627	3,805	3,937	3,590	3,034
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	3,248	3,447	3,526	3,475	3,467	3,547	3,700	3,614	3,801	3,980	3,584	2,979
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	3,317	3,505	3,580	3,541	3,537	3,539	3,686	3,641	3,847	4,085	3,663	3,051
4 anni e 7 mesi -- 5 anni e 6 mesi:	3,534	3,663	3,718	3,696	3,716	3,635	3,763	3,760	3,997	4,292	3,853	3,248
5 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	3,785	3,890	3,931	3,926	3,962	3,798	3,900	3,934	4,203	4,533	4,083	3,492
6 anni e 7 mesi -- 7 anni e 6 mesi:	4,112	4,195	4,200	4,205	4,231	4,013	4,103	4,166	4,453	4,819	4,370	3,789
7 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	4,290	4,357	4,401	4,446	4,523	4,281	4,323	4,434	4,710	5,101	4,700	4,127
8 anni e 7 mesi -- 9 anni e 6 mesi:	4,254	4,349	4,404	4,471	4,578	4,343	4,374	4,493	4,776	5,142	4,761	4,237

7.11 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)

La relazione risolutiva diviene, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita V_T e può essere espressa come segue:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{1 + t + f/q^n}$$

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_A	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	3,81%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	4,5	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$				12,424%		
Tasso di attualizzazione	r	2,833%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	2.209.680,00	54	0,881868284	€	1.948.646,71
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$						€ 1.948.646,71
30% Costo tecnico di costruzione	€	380.694,00	9	0,979265875	€	372.800,64
70% Costo tecnico di costruzione	€	888.286,00	23	0,947864003	€	841.974,32
Oneri di urbanizzazione	€	52.263,47	16	0,96343701	€	50.352,56
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	54.306,37	9	0,979265875	€	53.180,38
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	126.714,86	23	0,947864003	€	120.108,46
Oneri finanziari sui costi	€	104.991,70	54	0,881868284	€	92.588,85
Utile del promotore	€	154.677,60	54	0,881868284	€	136.405,27
Costi di trasformazione attualizzati						€ 1.667.410,48
$1+t+f/q^n$						1,240
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T						$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_A + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]\}$ € 226.882,79
Valore unitario						V_T/S_{lotto} € 27,10

Da cui deriva:

$V_T = € 226.882,79$ corrispondente ad un valore unitario di **€ 27,10/mq**, di superficie territoriale dell'intero comparto.

VALORE DI TRASFORMAZIONE Lotto Edificabile Comune di Cremona											
DATI RIASSUNTIVI											
St	8373	m ²	Volume	3100	mc	Sup. complessiva	1012 m ²	n1 (mesi)	9		
Indice	1	mc/m ²	Sup. commerciale	1188	m ²	Sup autorimessa		n2 (mesi)	21		
Slp	1033	m ²	Sup. utile	826	m ²	N° uil	9	n3 (mesi)	24		
VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V _M				superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)		m ²	Prezzo unitario €/mq	Valore			
				1.188,00			1.860,00	€	2.209.680,00		
								€	-		
							totale	€	2.209.680,00		
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C _T			Simboli		Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo	
Costo di Idoneizzazione dell'area			C _{OI}				-	-	-	-	
Costo di costruzione superfici coperte			C _{SC}				€ 1.020,00	m ²	1.033,00	€ 1.053.660,00	
Standard parcheggio			C _{CONV}				€ 62,00	m ²	600,00	€ 37.200,00	
Urbanizzazioni			C _{URB}				€ 122,00	m ²	1.460,00	€ 178.120,00	
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C _{TT}			C _{TT} = (C _{SC} +C _{SE} +C _{CONV} +C _{URB})							€ 1.268.980,00	
Oneri di urbanizzazione primaria			O _{UPR}				€ 2,80	mc	3.100,00	€ -	
Oneri di urbanizzazione secondaria			O _{USR}				€ 3,81	mc	3.100,00	€ 11.811,00	
Contributo sul costo di costruzione			O _{CCR}		8%		€ 499,66	m ²	1.012,00	€ 40.452,47	
Smaltimento rifiuti			O _{SR}							€ -	
ONERI DI URBANIZZAZIONE O _U			O _U = (O _{UPR} +O _{USR})							€ 52.263,47	
Onerari professionali			O _P = % x C _{TT}		8%				€ 1.268.980,00	€ 101.518,40	
Spese generali e amministrazione			S _G = % x (C _{TT} +O _U)		1%				€ 1.321.243,47	€ 13.212,43	
Spese di commercializzazione			S _C = % x V _M		3%				€ 2.209.680,00	€ 66.290,40	
COSTI DI GESTIONE C _G			C _G = (O _P +S _G +S _C)							€ 181.021,23	
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C _T			C _T = (C _{TT} +O _U +C _G)							€ 1.502.264,71	
ONERI FINANZIARI O _{FT}			Simboli		Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari	
sul costo tecnico di costruzione C _{TT}			O _{F1} = 30% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ -1]		3,81%	45	€ 1.268.980,00	30%	60%	€ 34.382,93	
			O _{F2} = 70% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ -1]		3,81%	31	€ 1.268.980,00	70%	60%	€ 54.051,66	
sugli oneri di urbanizzazione O _U			O _{F3} = (O _U) x d x [(1+i) ⁿ -1]		3,81%	38	€ 52.263,47	100%	60%	€ 3.941,83	
sui costi di gestione C _G			O _{F4} = 30% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ -1]		3,81%	45	€ 181.021,23	30%	60%	€ 4.904,76	
			O _{F5} = 70% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ -1]		3,81%	31	€ 181.021,23	70%	60%	€ 7.710,52	
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O _{FT}											€ 104.991,70
UTILE DEL PROMOTORE U _P			Simboli		aliquota %				Valore bene trasformato	Utile	
sul valore di mercato del bene trasformato V _m			U _P = % x V _M		7,00%				€ 2.209.680,00	€ 154.677,60	
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato			[U _P]							€ 154.677,60	
ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione											
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%									
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	3,81%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	4,5	d (quota debito)	60%					
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1]		12,424%									
Tasso di attualizzazione	r	2,833%									
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato						
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	2.209.680,00	54	0,881868284	€	1.948.646,71					
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	1.948.646,71					
30% Costo tecnico di costruzione	€	380.694,00	9	0,979265875	€	372.800,64					
70% Costo tecnico di costruzione	€	888.286,00	23	0,947864003	€	841.974,32					
Oneri di urbanizzazione	€	52.263,47	16	0,96343701	€	50.352,56					
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	54.306,37	9	0,979265875	€	53.180,38					
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	126.714,86	23	0,947864003	€	120.108,46					
Oneri finanziari sui costi	€	104.991,70	54	0,881868284	€	92.588,85					
Utile del promotore	€	154.677,60	54	0,881868284	€	136.405,27					
Costi di trasformazione attualizzati					€	1.667.410,48					
1+t+f/q ⁿ					1,240						
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					V _T = [V _M /q ⁿ - [(C _{TT} + O _U + C _G + O _{FT} + U _P)/q ⁿ] / [1 + (t + f/q ⁿ)]					€ 226.882,79	
Valore unitario					V _T /S _{lotto}					€ 27,10	

Pertanto il valore di mercato dei beni oggetto di stima è pari a:

Valore di mercato (V_T) del terreno edificabile in Cremosano				
Bene immobile	Superficie catastale del lotto m^2	Valore unitario $€/m^2$	Proprietà %	Valore di mercato €
Fg. 1 part. 371	7.133	27,10	1000/1000	193.304,30 in c.t. € 193.000,00

CONCLUSIONI

La presente relazione descrittiva estimativa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato relativo al terreno edificabile sito nel comune di Cremosano censito al Catasto Censuario di Cremosano come segue.

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI CREMOSANO							
foglio	particella	qualità	classe	superficie mq	deduzione	reddito domenicale €	reddito agrario €
1	371	sem irrig	02	7.133	I42A ^{a)}	35,00	47,00

Per la presente valutazione si fa riferimento alle consistenze espressamente descritte in relazione.

A base della relazione sono state prese le seguenti assunzioni:

- lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato riferita alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024 ai fini dell'alienazione del lotto di piena proprietà di ASST Papa Giovanni XXIII; si esclude ogni altro utilizzo;
- la valutazione è basata sulla documentazione relativa agli immobili disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio, reperita in rete e in sopralluogo, nonché sulla documentazione fornita dalla ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo;
- non sono stati affrontati altri aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione.

Si evidenzia pertanto che al variare di una o più ipotesi sarà necessario effettuare una nuova valutazione.

La stima degli immobili è avvenuta avvalendosi del procedimento indiretto del valore di trasformazione; il valore di mercato del prodotto ottenuto dalla trasformazione è stato ottenuto attraverso il procedimento comparativo multi-parametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della stima, valuta alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024, il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili in:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Quota di proprietà	Valore
Cremona	1	371	7.133	1000/1000	€ 193.000,00 (centonovantatremila/00)

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Mantova, 13/09/2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Direttore Ufficio Provinciale-Territorio
Antonino Chirico
(firmato digitalmente)