

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili costituiti da terreni edificabili ubicati nel comune di Capergnanica (CR)

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



committente

ASST Papa Giovanni XXIII - Piazza OMS n. 1, 24127 Bergamo (BG)

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili costituiti da terreni edificabili ubicati nel comune di Capergnanica (CR)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze	4
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona	4
1.2 Caratteristiche immobili	5
1.3 Consistenze	8
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	9
2 Dati identificativi.....	9
2.1 Dati catastali.....	9
2.2 Confini	10
2.3 Titoli di provenienza	10
2.4 Dati urbanistici	11
2.5 Contratti di locazione.....	17
2.6 Servitù e altri diritti reali	17
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
3 Criteri e metodologie estimative.....	18
3.1 Generalità	18
3.1.1 Valore di Mercato.....	18
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	19
3.1.3 Valore di trasformazione.....	19
3.1.4 Valore complementare.....	20
4 Scopo della stima	20
5 Analisi di mercato	20
5.1 Analisi di mercato dei terreni edificabili.....	20
5.2 Analisi di mercato dei fabbricati.....	24
6 Scelta del criterio di stima e della metodologia	30
7 Stima del terreno identificato al Fg 3 part. 355, 356, 357, 358, 359 e 36031	
7.1 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento.....	31
7.2 Ipotesi di trasformazione.....	33
7.3 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione	34
7.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)	35
7.4.1 MCA: esposizione del procedimento	35
7.4.2 Individuazione unità immobiliare ipotizzata ai fini della stima (subject).....	36
7.4.3 Individuazione immobili di confronto (comparables)	36
7.4.4 Tabella degli immobili in comparazione.....	42

7.4.5 Tabella Test di ammissibilità.....	44
7.4.6 Tabella dei dati.....	45
7.4.7 Tabella dei prezzi impliciti.....	45
7.4.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	46
7.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T).....	52
7.5.1 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})	52
7.5.2 Oneri di Urbanizzazione (O_U).....	54
7.5.3 Costi di Gestione (C_G).....	55
7.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})	56
7.7 Utile del Promotore (U_P).....	59
7.8 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA}).....	61
7.9 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA}).....	61
7.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione.....	61
7.11 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)	63
CONCLUSIONI	65

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, dei terreni siti in Capergnanica (CR) di proprietà dell'Ente richiedente.

Per tale attività di valutazione è stato sottoscritto un Accordo di collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Mantova, e l'ASST Papa Giovanni XXIII in data 21/03/2024 con prot. n. 24285, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili in Capergnanica alla data di sottoscrizione dell'Accordo e ai fini di una futura alienazione.

I beni immobili oggetto di stima sono, nel dettaglio, costituiti da terreni edificabili ricadenti in "Ambito residenziale di recente espansione", identificati al foglio 3 alle particelle 355, 356, 357, 358, 359 e 360. Nelle vicinanze dei beni, si sono stimati, in altre relazioni di stima, terreni edificabili ricadenti in ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (a est dei beni in oggetto) e un complesso immobiliare a destinazione residenziale (immediatamente a nord dei beni in oggetto), entrambi di proprietà della ASST Papa Giovanni XXIII (committente).

Il sopralluogo esterno è stato svolto in data 10 aprile 2024.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, considerato nella fattispecie che lo scopo della stima è quello di addivenire al valore dei beni al fine di una eventuale alienazione, l'Ufficio svolge la seguente stima con riferimento all'attualità (data della sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione in data 21/03/2024) e sulla base del valore di mercato.

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.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

I beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa sono posti nel comune di Capergnanica.

Il comune di Capergnanica è un Comune della provincia di Cremona, situato a circa 3 km da Crema.

Il territorio comunale si sviluppa su una superficie di 7 km² circa, completamente pianeggianti e comprende una popolazione di 2.200 abitanti circa, residenti principalmente nella frazione capoluogo oltre che nelle frazioni minori di Passarera, Palazzina e Comuna. A nord confina con il comune di Crema, ad est con il comune di Ripalta Cremasca, a sud con il comune di Credera Rubbiano, ad ovest con i comuni di Chieve e Casaletto Ceredano.

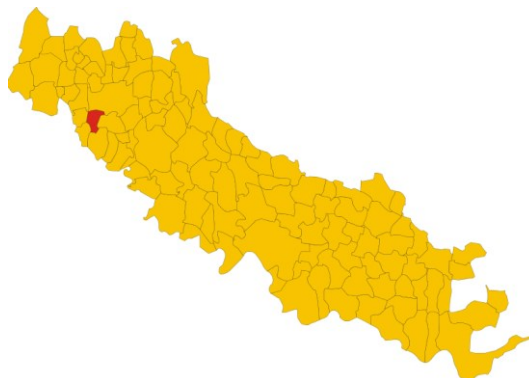
Il territorio presenta un profilo geometrico regolare, sostanzialmente privo di variazioni altimetriche, ed è attraversato dalla Roggia Acquarossa e dalla Roggia Comuna; l'andamento plano-altimetrico dell'abitato, che mostra i segni di una forte espansione edilizia, è pianeggiante.

Il territorio è attraversato dalle seguenti strade provinciali:

- SP 37 Crema-Casaletto-Ceredano;
- SP 62 Chieve-Capergnanica.

L'economia locale conta sull'agricoltura, che produce cereali e foraggi utilizzati in zootecnia; si allevano infatti suini e bovini. Abbandonata all'inizio del secolo la tradizionale attività di lavorazione del lino, il tessuto delle attività industriali assume oggi dimensioni modeste ma si presenta abbastanza variegato: sono infatti rappresentati i comparti edile e alimentare e non mancano aziende per la produzione di articoli in plastica e di detersivi.

La crescita edilizia degli ultimi decenni è stata relativamente contenuta intorno ai maggiori centri urbani; le fasce tra un centro urbano e l'altro si configurano per un'edificazione a bassa densità e con forte varietà tipologica. Gli edifici mono-bifamiliari si affiancano ai fabbricati di carattere produttivo o commerciale senza alcun tipo di legame tipologico reciproco e senza legame con gli elementi storici presenti.



Posizione del comune di Capergnanica nella provincia di Cremona

1.2 Caratteristiche immobili

I beni immobili in argomento sono costituiti da terreni a destinazione urbanistica edificabile ubicati nel comune di Capergnanica, a nord-est del centro abitato, identificati al Catasto Terreni alle particelle 355, 356, 357, 358, 359 e 360 del Foglio 3.

I terreni sono siti in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata in maggior parte da abitazioni mono o plurifamiliari, con area scoperta pertinenziale esclusiva o comune a tutte le unità dell'edificio.

Essi distano circa 400 m dalla sede municipale.



Macrolocalizzazione

I terreni sono ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale in "Ambito residenziale di recente espansione".

I terreni, censiti alle particelle 355, 356, 357, 358, 359 e 360 del foglio 3, risultano contermini e presentano una forma pressoché regolare. L'accesso avviene da via Aldo Moro; il lotto di terreno è delimitato verso Via Aldo Moro da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica, sui due lati laterali (nord e sud) dalle recinzioni dei limitrofi fabbricati residenziali, mentre verso la parte posteriore (ovest) da recinzione realizzata in mattoni faccia vista. Lungo la parte posteriore del lotto esiste un canale di bonifica denominato Roggia dell'Acquarossa di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato.

Attualmente gli stessi presentano giacitura pianeggiante con sistemazione prevalente a prato spontaneo, con la presenza sui lati interni della recinzione, di siepe perimetrale sempreverde.

In aderenza alla recinzione lungo via Aldo Moro è presente, sul sedime della particella 284, una cabina elettrica, attualmente sempre di proprietà di ASST Papa Giovanni XXIII a servizio del compendio residenziale posto a nord dei terreni ed oggetto di un'altra relazione di stima.



Inquadramento su ortofoto del 2021



Fotografia 1 (particella 359) – sopralluogo del 10/04/2024



Fotografia 2 (particelle 356-358-359-360) – sopralluogo del 10/04/2024

1.3 Consistenze

Le consistenze dei beni immobili sono desunte dai dati presenti presso l'archivio censuario della Banca Dati Catastale.

COMUNE DI CAPERGNANICA		
foglio	particella	Superficie intera particella [mq]
3	355	91
3	356	2
3	357	95
3	358	1
3	359	1.123
3	360	43
Totale		1.355

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

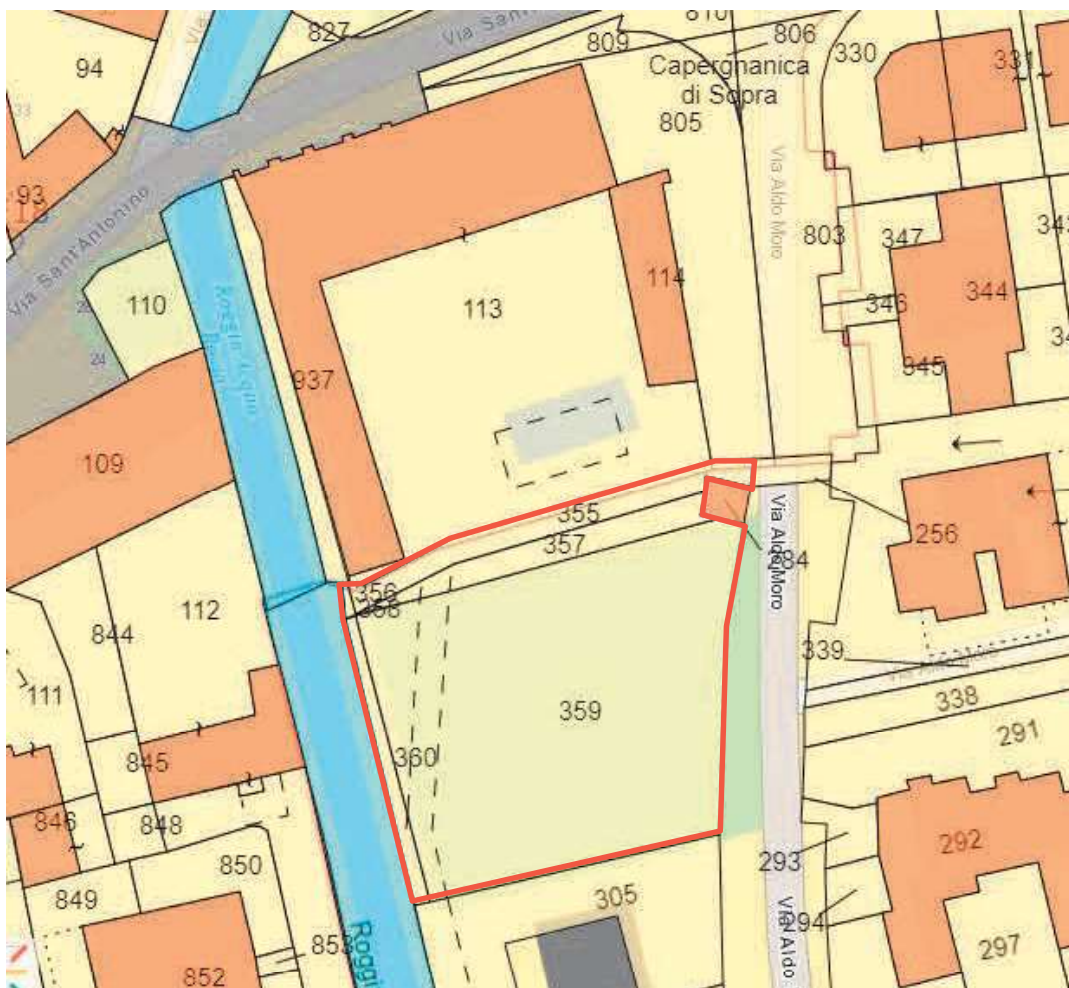
2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali

I beni immobili in oggetto risultano censiti nel Comune Censuario di Capergnanica come segue.

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI CAPERGNANICA							
foglio	particella	qualità	classe	superficie ha.are.ca.	deduzione	reddito domenicale €	reddito agrario €
3	355	rel acq es	-	91	-	-	-
3	356	rel acq es	-	2	-	-	-
3	357	sem irrig	01	95	IC42A	0,79	0,79
3	358	sem irrig	01	1	IC42A	0,01	0,01
3	359	sem irrig	01	1.123	IC42A	9,28	9,28
3	360	sem irrig	01	43	IC42A	0,36	0,36

INTESTAZIONE IMMOBILI – COMUNE DI CAPERGNANICA		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII SEDE IN BERGAMO (BG)	04114370168	Proprietà per 1000/1000



Estratto di mappa catastale - Capergnanica fg. 3 particelle 355, 356, 357, 358, 359, 360

2.2 Confini

I terreni oggetto di stima risultano nel Comune Censuario di Capergnanica così coerenzianti, da nord e in senso orario: particelle n. 113, 805 del foglio 2; particelle 284, Via Aldo Moro; particella 305; canale di bonifica denominato Roggia dell'Acquarossa.

2.3 Titoli di provenienza

Le particelle di terreno al fg. 3 n.ri 355, 356, 357, 358, 359 e 360 sono pervenute alla Ditta "Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII proprietà 1000/1000" in forza del seguente titolo di provenienza:

- Successione Testamentaria di [REDACTED] deceduta il 12 gennaio 2023, Volume 88888 n. 476381, trascritto in Lodi il 14 novembre 2023 ai numeri 18514/2023 R.G. e 12452/2023 R.P.

2.4 Dati urbanistici

Il Comune di Capergnanica 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:

- per il Piano dei Servizi, il P.G.T. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 20 aprile 2009 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 11 dicembre 2009, reso esecutivo con pubblicazione sul BURL del 30 giugno 2010,
- per il Piano delle Regole e Documento di Piano, la variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 27 febbraio 2014 e resa esecutiva con pubblicazione sul BURL n. 49 del 3 dicembre 2014.

Le successive varianti puntuali non hanno interessato i terreni oggetto di stima.

Le particelle sono inserite in "Ambiti residenziali di recente espansione" normati dagli art. 21, 23, 54, 55, 56 e 57 del Piano delle Regole.









Estratto della Tavola del Piano delle Regole

Di seguito si riporta la tavola del Piano delle Regole che rappresenta i mappali di cui al Foglio 3 n.ri 355, 356, 357, 358, 359 e 360.



Estratto del PdR

Ambiti consolidati

-  Ambiti residenziali di centro storico e nuclei di antica formazione
-  Ambiti residenziali di interesse storico - testimoniale
-  Ambiti residenziali consolidati
-  Ambiti a verde privato da tutelare
-  Ambiti residenziali di recente espansione
-  Aree per attrezzature e servizi pubblici
-  Ambiti produttivi interni al contesto residenziale
-  Ambiti produttivi esterni al contesto residenziale

Estratto della Tavola "Assetto strategico per lo sviluppo del territorio" del Documento di Piano



Corridoi ecologici di secondo livello recepiti dal PTCP Cremona



Corridoio ecologico di secondo livello

Fascia di rispetto dal reticolo idrico (10m)



Fascia di rispetto dal reticolo idrico (10m)

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole

TITOLO II: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 – Distanze ed altezze

1. All'interno dei "nuclei di antica formazione", le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale (superfetazioni ed ampliamenti incongrui).

2. In tutti gli altri ambiti è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di metri 10,00.

3. Questa norma si applica solo nei casi di prospicenza diretta fra i fabbricati aventi uno sviluppo in orizzontale maggiore di m 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata.

4. Non si applica: per pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio né per spigoli ravvicinati di fabbricati; per i fabbricati accessori, così come definiti dall'art.25 delle presenti norme; in tali casi, ferme restando le norme sulle distanze dai confini, la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere inferiore a m 5,00.

5. Esclusivamente ai fini dell'applicazione della presente norma non si intendono "finestate" le pareti di edifici non residenziali aventi aperture con caratteristiche di luci e non di vedute.

6. La presente norma, mirando ad evitare la creazione di intercapedini in grado d'impedire la libera circolazione dell'aria, come tali produttive di insalubrità oltreché riduttive di luminosità e dunque non autorizzabili per motivi igienico sanitari, risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli, ed essendo quindi finalizzata a soddisfare interessi generali, non è suscettibile di deroghe pattizie stipulate tra privati.

7. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, i nuovi edifici dovranno tenere i seguenti limiti:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

8. Uniche deroghe a quanto disposto nel precedente comma per quanto riguarda le distanze dalle strade, sono concesse:

a) agli edifici che sorgono su lotti liberi interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati; questi edifici potranno mantenere gli allineamenti prevalenti preesistenti;

b) agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli lotti o all'interno di insediamenti, i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto m 5,00;

c) nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piano Attuativi con previsioni planivolumetriche dettagliate.

9. La distanza minima degli edifici, inclusi gli accessori di cui al successivo art.25, dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti registrato all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (la trascrizione può essere omessa per locali accessori di modesta entità: costruzioni aventi volume geometrico < 50 mc o porticati aventi superficie coperta < 20 mq), o se preesiste edificio con parete in confine;

quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione orizzontale sul confine non eccedente quella della parete preesistente.

10. Nuove costruzioni in lotti contigui possono essere costruite in aderenza a condizione che sia presentata, in accordo con i proprietari, una proposta progettuale unitaria e purché il vincolo reciproco di costruzione in aderenza sia registrato all'Ufficio del Registro e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11. Tale norma si applica anche nel caso di confini di proprietà coincidenti con i confini di zona purché non si tratti di zone omogenee pubbliche e di uso pubblico, rispetto alle quali va sempre mantenuta la distanza di m 5,00, fatta eccezione per i box seminterrati con sporgenza massima di m 1,40 dal piano stradale o del marciapiede ove esistente.

12. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Attuativi o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche dettagliate, se si concordano con l'Amministrazione Comunale gli allineamenti fissi e le modalità di costruzione.

13. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite più esterno della facciata, o di balconi, gronde o cornicioni con sporgenza superiore a m 1,50.

Non si considerano altresì, ai fini delle distanze:

a) le autorimesse semi-interrate con sporgenza massima dalla quota di mezzeria della sede stradale antistante l'accesso dei fabbricati (misurata all'estradosso della copertura) di m 1,40;

b) le tettoie nelle zone a prevalente destinazione produttiva realizzate in aderenza a recinzioni opache purché di altezza, misurata al colmo più alto, non superiore a m 2,50 e comunque non superiore a quella del muro di recinzione; in tale caso il muro di confine mantiene la natura di recinzione ai fini dell'applicazione delle norme del Codice Civile.

14. Nel caso di cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, di cabine del gas, di centraline per le linee di telecomunicazione ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse, i manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque delle specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze:

a) m 0,00 dalle strade e/o spazi pubblici;

b) m 1,50 dai confini di proprietà e da edifici e/o locali accessori, salvo la possibilità di convenzionamento di cui al precedente punto 5);

Art. 23 – Norme inerenti alla realizzazione di parcheggi

1. Relativamente alla realizzazione di parcheggi, oltre alle disposizioni stabilite dalle norme di legge vigenti in materia, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

a) i box di nuova costruzione e quelli ottenuti a seguito d'interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno avere larghezza minima di m 3,00 e lunghezza minima di m 5,00;

b) i corselli di manovra per l'accesso ai box e/o ai posti auto di parcheggio sia pubblici sia privati dovranno avere larghezza minima di m 5,50; possono essere ammessi corselli di larghezza pari m 4,00, in caso di parcheggi sistemati a spina di pesce od in linea e di contemporaneo utilizzo del corsello a senso unico di marcia.

2. Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione PU

- parcheggi ed autorimesse private PP

3. La misura dei parcheggi è espressa in mq di parcheggio in rapporto alla superficie (utile o territoriale) o al volume utile destinati allo specifico uso.

4. La superficie di parcheggio è riferita esclusivamente allo spazio di sosta, sono quindi esclusi dal computo gli spazi di manovra e le superfici di accesso al parcheggio quali rampe, strade, ecc.

5. I parcheggi di urbanizzazione sono parcheggi pubblici le cui aree vanno realizzate e cedute gratuitamente al Comune, rese disponibili per l'uso pubblico all'atto del rilascio della concessione e attrezzate contestualmente alle costruzioni.

6. Le aree per parcheggi di urbanizzazione vanno di norma localizzate sul fronte strada, ma fuori dalla sede stradale e comunque nelle immediate adiacenze ed al diretto servizio delle attività insediate.

7. Nel caso d'intervento edilizio diretto l'entità dei parcheggi PU è fissata in rapporto ai diversi usi del territorio.

8. Nel caso d'intervento urbanistico preventivo sarà il Piano Attuativo stesso a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo PU con i criteri di cui al presente punto e secondo le quantità e le disposizioni di cui al successivo art.45.

9. I parcheggi e le autorimesse di tipo PP a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato; per la disciplina di detti parcheggi si applicano le norme regionali e nazionali vigenti.

10. Nel caso di funzioni non abitative, gli spazi di sosta a servizio dei clienti e dei visitatori in genere dovranno essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico.

11. L'entità dei parcheggi privati PP è fissata in almeno:

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

10 mq/100 mc di Volume

25 mq/100 mc di Volume in caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti

b) FUNZIONI DI SERVIZIO

50 mq/100 mq SU

b.7 in zone residenziali

100 mq/100 mq SU

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO

c.1 Scuole dell'obbligo

10 mq/100 mc di Vol.

c.2 Attrezzature private per lo sport

100 mq/100 mq SU

c.3 Attrezzature private per lo sport scoperte

10 mq/posto capacità impianto

c.8 Attrezzature socio-sanitarie

50 mq/100 mq SU

c.10 Centri commerciali e direzionali

100 mq/100 mq di SU

c.11 Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali

100 mq/100 mq di SU

d) FUNZIONI RICETTIVE

30/100 mq SU

e) FUNZIONI PRODUTTIVE

10% Sf

B) AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 54 – Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

1. Detti ambiti riguardano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione. Rientrano in questi ambiti:

- ambiti, non sempre omogenei, costituiti prevalentemente da cascinali (costruiti prima degli anni '50) oggi generalmente non più a servizio dell'attività agricola ma che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie e che quindi possiedono notevole valore storico-testimoniale;
- le aree oggetto di nuova edificazione o di ricostruzione effettuate a partire dagli anni cinquanta;
- le aree oggetto di recente edificazione, realizzate in attuazione delle convenzioni di lottizzazione stipulate negli ultimi decenni.

2. Dette aree a prevalente destinazione residenziale sono in gran parte già edificate; in esse si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione di processi d'integrazione edilizia, di sostituzione di edifici esistenti e di edificazione di eventuali lotti residuali e/o interclusi.

3. Le planimetrie del Piano delle Regole, individuano sull'intero territorio comunale, le aree definite quali "ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" distinte in:

- b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale;**
- b.2) ambiti residenziali consolidati;**
- b.3) ambiti residenziali di recente espansione.**

Art. 55 – Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi si recepisce quanto stabilito dall'art. 27 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e dalla normativa regionale e nazionale in materia.

Art. 56 – Disciplina degli interventi

1. I progetti si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatta eccezione per:

gli "ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale" che sono soggette a Piano di Recupero od a Permesso di Costruire convenzionato, nel caso d'interventi comportanti demolizione e ricostruzione od incremento di carico urbanistico;

le funzioni ricettive di cui alla successiva lettera d), che sono soggette a Piano Attuativo.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai precedenti art. 23 in materia di parcheggi di pertinenza PP.

3. Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili anche le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purché aventi la simbologia dell'ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale nelle tavole del Piano delle Regole.

4. Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, equiparabili alla "ristrutturazione", dovranno iniziare immediatamente dopo quelli di demolizione e comunque non oltre un anno dalla data di efficacia del titolo edilizio abilitativo; superato tale termine l'edificazione dello spazio resosi libero avverrà nei limiti e con le prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione.

6. Gli interventi di integrazione del patrimonio edilizio esistente, sostituzione dello stesso o di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici:

b.1) ambiti residenziali d'interesse storico-testimoniale

...omissis...

b.2) ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale

...omissis...

b.3) ambito di recente espansione a prevalente destinazione residenziale

$I_f = 1,40 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Distanze a norma del precedente art. 21

$R_c = 0,35 \text{ mq/mq}$

parcheggi PP nella quantità stabilita dal precedente art.23

S.m.f. (superficie minima filtrante) = 30% dell'area libera di pertinenza del fabbricato; tale limite può essere derogato solo per comprovate esigenze igienico sanitarie

Art. 57 – Destinazione d'uso ammesse

1. L'ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale, è prevalentemente destinato alle funzioni abitativa.

2. Gli usi previsti sono i seguenti:

- a) FUNZIONE ABITATIVA

a.1) Abitazioni singole e collettive; rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) FUNZIONI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

b.1) commercio al dettaglio "esercizi di vicinato", con superficie di vendita ed esposizione non superiore a mq 150, incrementabili fino ad un massimo di ulteriori mq 200 per superfici di deposito e magazzino.

b.2) pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

b.3) usi vari di tipo diffusivo, intesi come funzioni terziarie di piccole dimensioni (uffici, ambulatori, attività di servizio, culturali e ricreative e simili), generalmente integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, qualora non si tratti di attività svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b.4) Artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

b.5) Artigianato produttivo di tipo manifatturiero laboratoriale; in questo uso sono comprese le attività artigianali del settore produttivo manifatturiero che si svolgono in laboratori e possono insediarsi anche negli ambiti a prevalente destinazione residenziale in quanto si intendono compatibili con le funzioni abitative.

b.6) Distributori stradali di carburanti, comprese le attività ad esse complementari quali autolavaggio, riparazione di autoveicoli, bar e vendita di accessori per gli automezzi; distributore privati di carburante sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa di settore.

c) FUNZIONI TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA

c.1) Scuole dell'obbligo compresi asili nido e scuole materne.

c.4) Attrezzature per il verde; comprendono aree di uso pubblico sistemate a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco nonché elementi edilizi di arredo e servizio.

c.5) Attrezzature d'interesse comune quali servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, sedi di associazioni.

c.6) Sedi istituzionali ed amministrative.

c.7) Servizi religiosi comprendenti gli edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

c.8) Attrezzature socio-sanitarie quali poliambulatori, servizi per anziani e/o diversamente abili, centri sanitari specializzati e simili, sia pubblici che privati.

c.9) Attrezzature tecnologiche che comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi.

d) FUNZIONI RICETTIVE

d.1) funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo, quali alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli e similari (dette funzioni sono insediabili subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato ai fini del reperimento delle aree ed attrezzature pubbliche necessarie per servire il carico urbanistico indotto dall'attività).

3. E' inteso che alle destinazioni di cui sopra possono essere associate funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi.

2.5 Contratti di locazione

Al momento della redazione della presente stima, non sono presenti contratti di locazione.

2.6 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, pertanto, i beni saranno valutati liberi da ogni servitù o peso legale.

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 dalla 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 allorquando 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 sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte 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 alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione tra la l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate (21 marzo 2024) della quota di comproprietà pari a 1000/1000 dei terreni in argomento ubicati nel comune di Capergnanica, ai fini di una futura alienazione da parte dell'Ente richiedente.

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.

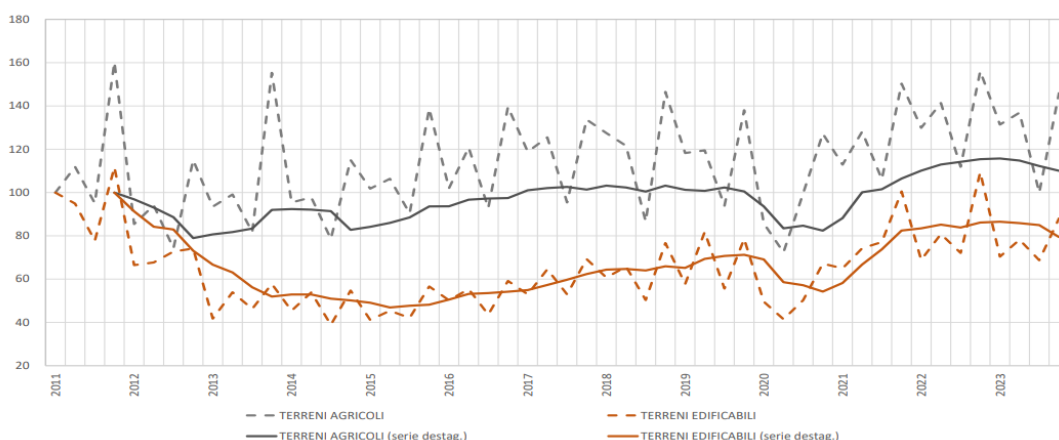
Per una analisi generale relativa al mercato dei terreni edificabili si riporta un estratto della pubblicazione "Terreni – Statistiche IV trimestre 2023" a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data di pubblicazione 7 marzo 2024, periodo di riferimento: quarto trimestre 2023.

Terreni agricoli e terreni edificabili

Il grafico in Figura 3 descrive, in termini di indice STN¹ assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite.

¹ STN: è la somma delle superfici compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita. Ad esempio, per un terreno di 1.000 m² compravenduto per il 50% della proprietà. La superficie considerata non è 1.000 m², bensì 500 m² STN

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri più recenti, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili) e a una quarta residuale. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 95% della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti evidenziano andamenti molto diversificati. Nel segmento edificabile prosegue invece e anzi si intensifica la tendenza negativa con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% del periodo ottobre-dicembre 2023.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

COMPRAVENDITA TERRENI	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
TERRENI AGRICOLI	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%
TERRENI EDIFICABILI	1.828	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	728	1006	564	460	663	15,5%	-8,9%
ALTRO	108	91	75	77	128	-40,7%	18,0%
TOTALE	40.830	34.297	34.772	26.247	40.744	-11,4%	-0,2%

Nelle tabelle che seguono l'analisi si concentra sulle due principali aggregazioni, rispettivamente terreni agricoli (Tabella 4 e Tabella 5) [qui omesse] e terreni edificabili (Tabella 6 e Tabella 7), con riferimento alle singole aree territoriali. In entrambi i segmenti è osservabile una certa differenziazione nella dinamica delle singole aree. Per i terreni edificabili al contrario si osserva una contrazione significativamente più pronunciata degli scambi, rispetto al dato complessivo, nel Nord Ovest (-40,7%) e nel Centro (-36,5%). Occorre evidenziare il dato di segno opposto che si osserva nelle regioni del Mezzogiorno dove, in controtendenza rispetto al resto del Paese, le transazioni relative ai terreni edificabili sono aumentate: nel caso del Sud in particolare tale incremento, sempre in termini di superfici compravendute, ha sfiorato il +20%. Il dato sulle

superfici medie per singolo atto (Tabella 5 e Tabella 7) conferma come la differenza tra gli acquisti da parte di persone non fisiche e di persone fisiche, già precedentemente rilevata, risulti più pronunciata nel caso dei terreni edificabili dove, all'opposto rispetto ai terreni agricoli, gli acquisti di persone non fisiche sono prevalenti anche dal punto di vista numerico. Nel confronto con il trimestre precedente risulta in aumento la dimensione media dei terreni agricoli oggetto di compravendita, mentre rimane sostanzialmente stabile quella dei terreni edificabili.

Tabella 6: Terreni edificabili - STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima)

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
Nord Ovest	517	311	265	245	307	-4,4%	-40,7%
Nord Est	383	202	260	223	380	-27,9%	-0,9%
Centro	306	149	271	194	194	38,7%	-36,5%
Sud	376	340	286	270	449	-8,0%	19,4%
Isole	241	170	202	222	252	-3,1%	4,7%
Totale	1.824	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%

Tabella 7: terreni edificabili- STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,13	0,44	0,25	29,7%	70,3%
Nord Est	0,11	0,58	0,33	18,4%	81,6%
Centro	0,17	0,45	0,29	33,3%	66,7%
Sud	0,13	0,57	0,26	34,3%	65,7%
Isole	0,11	0,69	0,26	30,1%	69,9%
Totale	0,13	0,54	0,28	28,9%	71,1%

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 Capergnanica e nei comuni limitrofi ampliando la ricerca ai quattro anni precedenti la data di stima.

I risultati di tale indagine sono sintetizzati nella seguente tabella.

Data atto	Rep./Notaio	id. cat.	Valore €	Destinazione urbanistica	Superficie lotto mq	Volumetria mc	Valore unitario €/mq	Valore unitario €/mc	Note
13/01/2020	69.197 Dott. Barbaglio	Fg. 5 part. 697 (ora part. 702-703- 704)	47.124,00	AT.R09 – Piano di lottizzazione a destinazione residenziale	603,00	220,00	78,15	214,20	Lotto di terreno urbanizzato al limite del centro capoluogo comunale, su cui è stata poi realizzata villa singola di pregio
13/01/2020	69.197 Dott. Barbaglio	Fg. 5 part. 696-698 (ora part. 702-703- 704)	70.686,00	AT.R09 – Piano di lottizzazione a destinazione residenziale	603,00	220,00	78,15	214,20	Lotto di terreno urbanizzato al limite del centro capoluogo comunale, su cui è stata poi realizzata villa singola di pregio
05/03/2021	70.079 Dott. Barbaglio	Fg. 7 part. 425	25.000,00	AT.R06 – Ambito di trasformazione a destinazione residenziale	990,00	805,00	25,25	31,06	Lotti di terreno non urbanizzato (urbanizzazione a carico dell'Acquirente) in località Passarena
		Fg. 7 part. 426	30.000,00		990,00	804,00	30,30	37,31	
		Fg. 7 part. 427	21.000,00		710,00	506,00	29,58	41,50	
		Fg. 7 part. 428	21.000,00		640,00	317,00	32,81	66,25	
		Fg. 7 part. 429	23.000,00		745,00	432,00	30,87	53,24	
30/06/2023	10.054 Dott. Boschioli	Fg. 7 part.436	49.000,00	AT.R06 – Ambito di trasformazione a destinazione residenziale	955,00	805,00	51,31	60,87	Lotto di terreno urbanizzato in località Passarena

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

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 degli immobili da valutare e considerato che il segmento di mercato cui appartengono i beni 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 2022" (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). In Tabella 32 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 una sostanziale stazionarietà (+0,5% rispetto l'anno precedente). Tutte le macroaree sono in leggero aumento ad eccezione di "Cremona capoluogo" in lieve diminuzione (-1,5% rispetto al precedente anno); l'aumento maggiore si registra nel "Soresinese" con un +5,2% rispetto al precedente anno. L'intensità del mercato immobiliare, rappresentata dall'indice IMI, mostra un incremento di 0,01 punti sul 2021 attestandosi ad un valore medio provinciale del 2,6%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra il 2,15% e il 2,82%: più alto il "Cremasco" (2,82%) e "Cremona capoluogo" (2,79%), più basso il "Casalasco" (2,15%). In termini di differenziale sul 2021, si registrano decrementi nel "Cremasco" (-0,01) e in "Cremona capoluogo" (-0,04), stazionario il "Casalasco", aumenti nel "Cremonese" (+0,02) e "Soresinese" (+0,12). In Figura 29 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 2015, in questi ultimi anni dopo una ripresa ed una leggera flessione nel 2020 sia in netto recupero. In Figura 30 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. In Tabella 33 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 evidenzia un aumento del +0,5% rispetto al 2021, attestandosi su un valore medio di 890 €/mq. Quotazioni in calo per le macroaree del "Casalasco" (-1,0%), "Cremonese" (-0,9%) e "Soresinese" (-0,1%), in aumento il "Cremasco" e "Cremona capoluogo". La quotazione media più alta si registra, come sempre, nel Comune capoluogo di provincia (1.215 €/m²), seguita dal "Cremasco" (917 €/m²), mentre la zona che registra quotazioni più basse è quella del "Cremonese" (634 €/m²). In Figura 31 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 2022, sia in leggero aumento, dopo le diminuzioni riscontrate dal 2015 in poi.

¹ NTN: numero transazioni normalizzato (le compravendite dei diritti di proprietà sono 'contate' relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione)

² IMI: intensità del mercato immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo).

La provincia – Cremona

Figura 28: Macroaree provinciali di Cremona

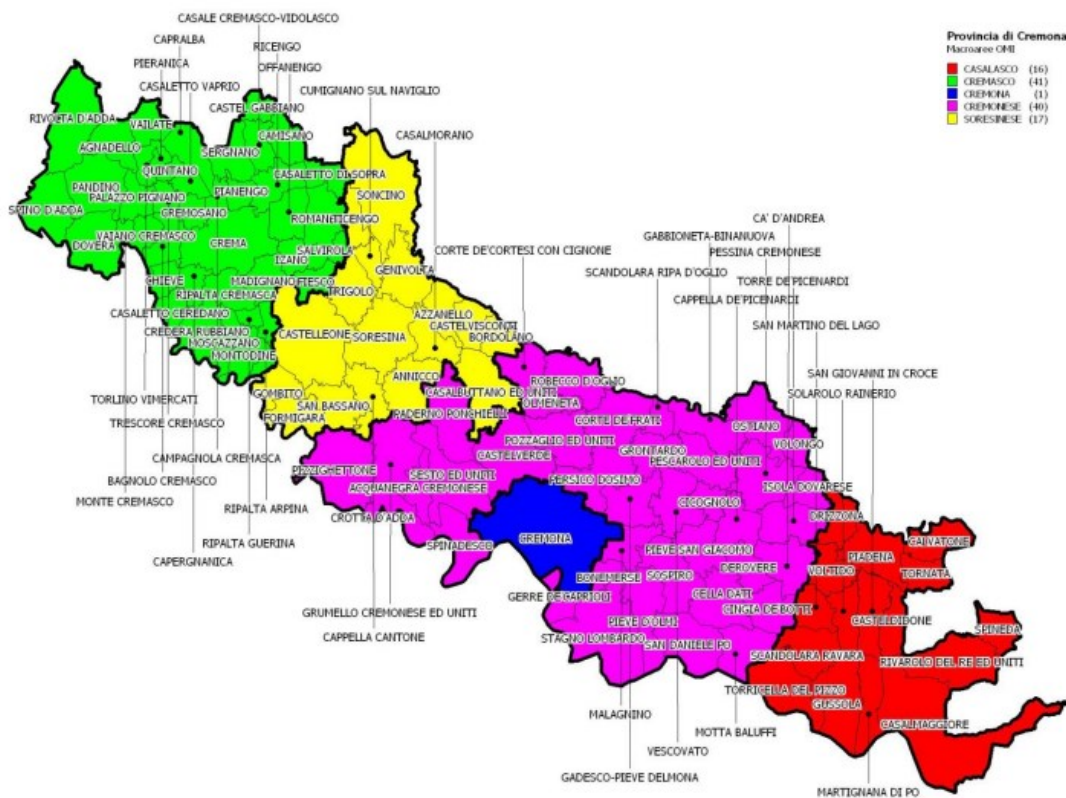


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BERGAMO	17.839	1,9%	2,77%	0,04	10,8%
BRESCIA	19.118	1,2%	2,63%	0,02	11,6%
COMO	9.461	6,2%	2,62%	0,14	5,7%
CREMONA	4.938	0,5%	2,60%	0,01	3,0%
LECCO	5.112	5,4%	2,43%	0,12	3,1%
LODI	3.623	1,9%	3,04%	0,05	2,2%
MANTOVA	5.554	6,3%	2,66%	0,15	3,4%
MILANO	60.076	4,9%	3,44%	0,14	36,4%
MONZA BRIANZA	14.571	1,2%	3,32%	0,03	8,8%
PAVIA	8.341	5,0%	2,56%	0,12	5,1%
SONDRIO	2.754	3,7%	1,52%	0,05	1,7%
VARESE	13.783	5,8%	2,81%	0,15	8,3%
LOMBARDIA	165.170	3,8%	2,93%	0,10	100,0%

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BERGAMO	1.851	1,3%	1.149	0,0%
BRESCIA	1.971	-0,5%	1.440	0,4%
COMO	2.352	1,0%	1.430	0,2%
CREMONA	1.215	1,2%	800	0,2%
LECCO	1.513	0,8%	1.181	0,4%
LODI	1.464	-0,1%	1.092	-1,9%
MANTOVA	1.126	0,8%	745	1,3%
MILANO	4.364	8,6%	1.780	3,5%
MONZA BRIANZA	2.246	1,4%	1.649	4,1%
PAVIA	1.844	-0,5%	997	-0,1%
SONDRIO	1.382	0,5%	1.426	0,7%
VARESE	1.413	3,6%	1.203	0,7%
LOMBARDIA	3.371	6,9%	1.368	1,6%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

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

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CASALASCO	390	0,6%	2,15%	0,00	7,9%
CREMASCO	2.010	0,1%	2,82%	-0,01	40,7%
CREMONA CAPOLUOGO	1.153	-1,5%	2,79%	-0,04	23,3%
CREMONESE	822	1,1%	2,33%	0,02	16,7%
SORESINESE	564	5,2%	2,40%	0,12	11,4%
CREMONA	4.938	0,5%	2,60%	0,01	100,0%

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

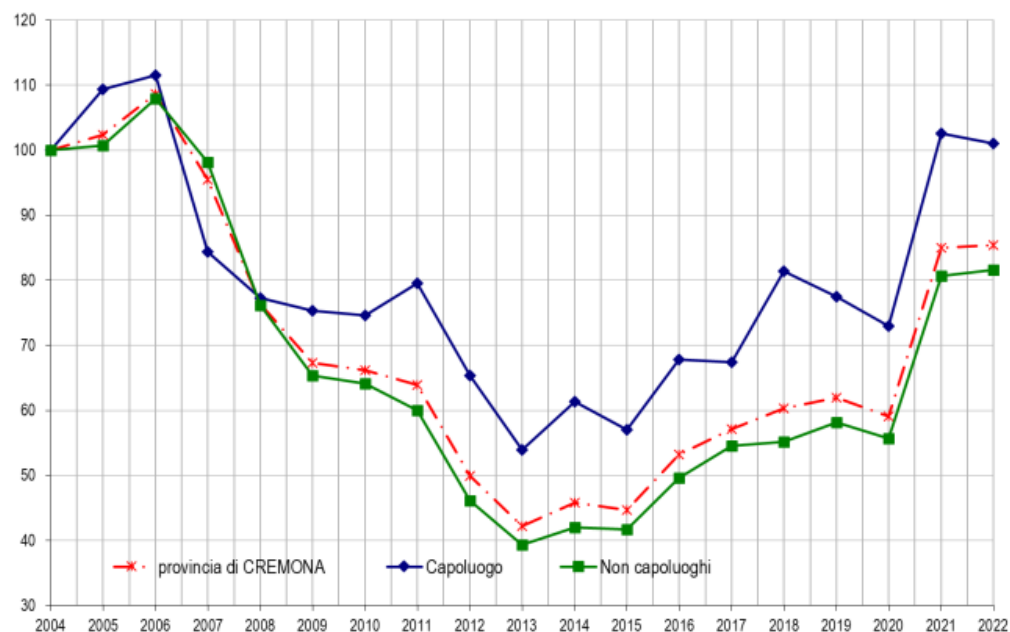


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

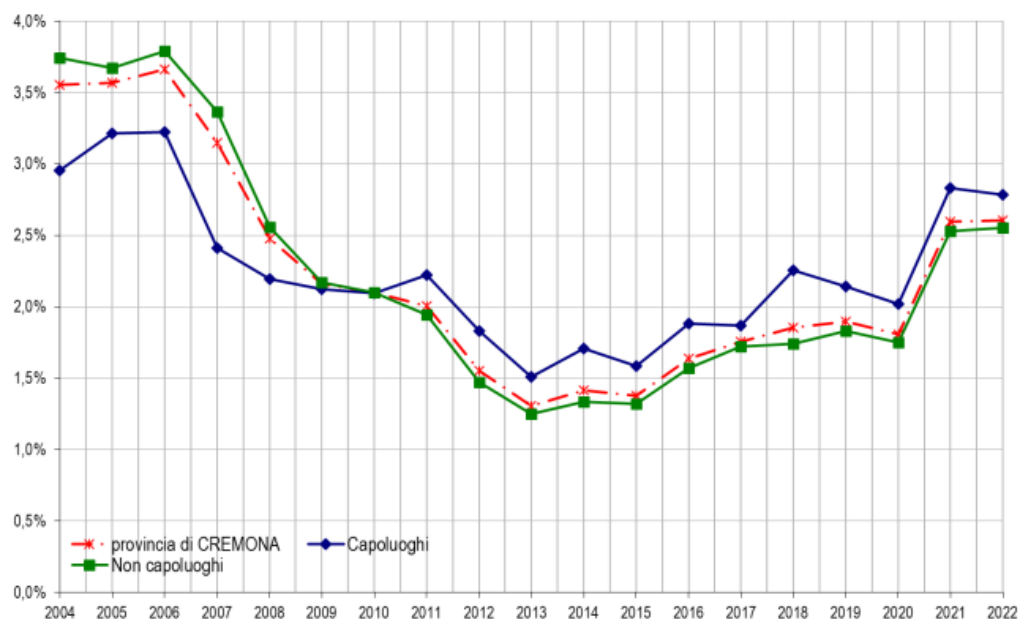
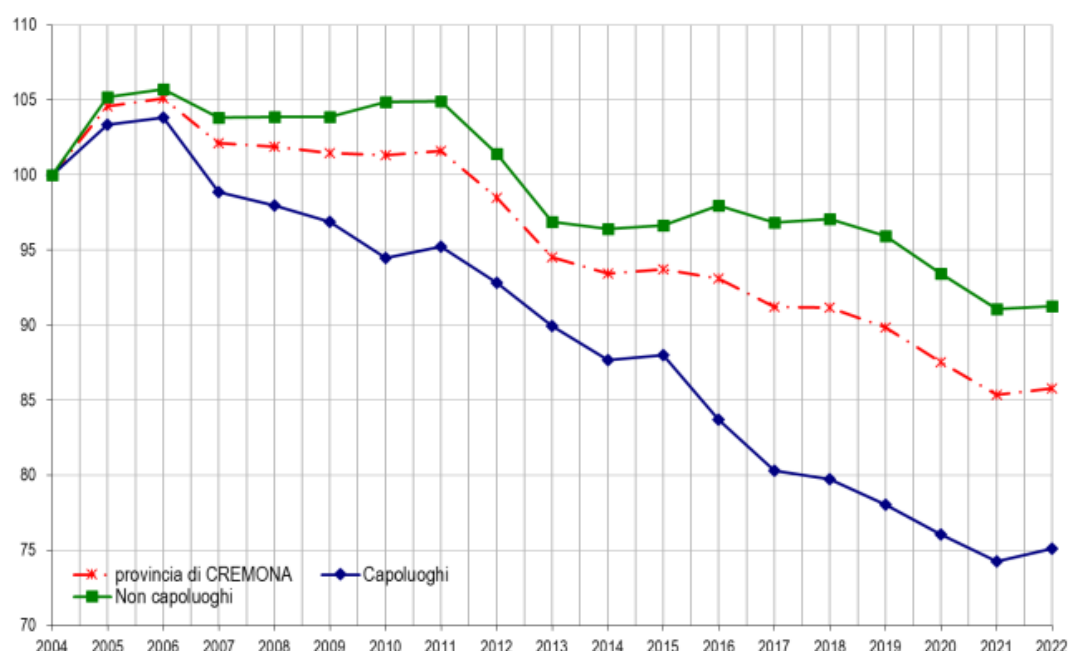


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CASALASCO	717	-1,0%
CREMASCO	917	0,9%
CREMONA CAPOLUOGO	1.215	1,2%
CREMONESE	634	-0,9%
SORESINESE	757	-0,1%
CREMONA	890	0,5%

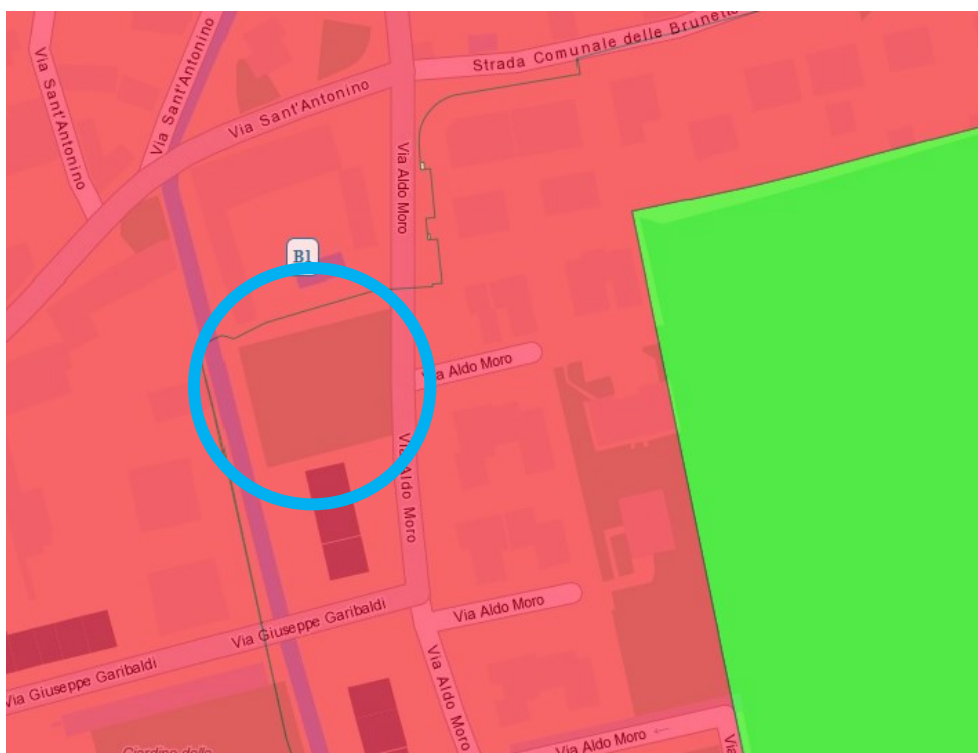
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



In riferimento al comune di Capergnanica, 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 2° semestre 2023 per le tipologie "Ville e villini", "Abitazioni civili" ed "Abitazioni economiche" nelle zone OMI B1 "Capergnanica" ed R1 "Restante territorio comunale".

COMUNE DI CAPERGNANICA – ZONA B1						
2° semestre 2023		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	900,00	1.250,00	2,60	3,80
residenziale	Abitazioni civili	Normale	800,00	1.100,00	2,30	3,40
residenziale	Abitazioni economiche	Normale	550,00	800,00	1,80	2,80

COMUNE DI CAPERGNAICA – ZONA R1						
2° semestre 2023		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	550,00	800,00	1,70	2,50



Zonizzazione OMI

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

Dinamica Immobiliare				
Comune di Capergnanica				
Anno	Destinazione	Tipologia	NTN	IMI%
2023	Residenziale	Abitazioni residenziali	27,83	-
	Residenziale	Pertinenze residenziali	27,50	-
2022	Residenziale	Abitazioni residenziali	34,96	3,23
	Residenziale	Pertinenze residenziali	27,71	-
2021	Residenziale	Abitazioni residenziali	30,50	2,84
	Residenziale	Pertinenze residenziali	21,50	-
2020	Residenziale	Abitazioni residenziali	16,60	1,55
	Residenziale	Pertinenze residenziali	13,60	-
2019	Residenziale	Abitazioni residenziali	19,00	1,77
	Residenziale	Pertinenze residenziali	20,67	-

6 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di aree edificabili, vista la destinazione urbanistica e la normativa relativa, considerato il numero limitato 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 3 part. 355, 356, 357, 358, 359 e 360

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 sosterebbe 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 i terreni inseriti all'interno degli ambiti residenziali di recente espansione, sono quelle ricavabili dalle norme tecniche del Piano delle Regole, vigenti al momento di stima. Si presuppone pertanto un intervento di nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi previsti dal Piano delle Regole all'art. 56/b.3. Si ipotizza la realizzazione di edifici costituiti da due piani fuori terra e un piano seminterrato nel quale sono box per le autovetture.

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

IPOTESI DI PLANIVOLUMETRICO			
Dati da PGT	Superficie fondiaria	S_f	1.355,00 mq
	Indice di fabbricabilità fondiaria	I_f	1,40 mc/mq
	Altezza del fabbricato	H_{max}	7,5 mt
	Rapporto di copertura	S_c	0,35 mq/mq
	Superficie minima filtrante	$S.m.f.$	30 %

Ipotesi progettuali	Volume	$V = If \times Sf$	1.897,00 mc
	Superficie Lorda di Pavimento	$SLP = Vol / 3 \text{ m}$	632,33 mq 632,00 mq in c.t.
	Superficie autorimesse ¹	$Sauto = V / 10$	190,00 mq in c.t.
	Superficie lorda commerciale ²	$SLC = SLP + Sauto \times 50\%$	727,00 mq in c.t.
	Superficie utile (Su) ³	$Su = 80\% SLP$	506,00 mq
	Superficie complessiva (Sc)	$Sc = Su + 60\% Snr$ ⁴	620,00 mq
	Piani ipotizzati	n° 2 fuori terra e n°1 seminterrato	
	Numero unità immobiliari	N° uiu	7

¹ Come previsto dall'art. 23, comma 11 del Piano delle Regole

² La superficie lorda commerciale è calcolata considerando il piano seminterrato adibito ad autorimesse, la cui superficie è da ragguagliare al 50% (come previsto dal DPR 138/98).

³ La superficie utile è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. Si assume una incidenza media delle murature pari al 20%.

⁴ La superficie non residenziale (Snr) corrisponde alla superficie delle autorimesse

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 sei 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	6
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12
durata del periodo di commercializzazione*	n ₃	15
durata totale dell'operazione	n = n₁ + n₂ + n₃	33

* Si considera che la fase di commercializzazione abbia inizio contestualmente alla fase n2 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 (MCA).

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)

Si ipotizza la realizzazione di 7 unità a destinazione residenziale in tipologia appartamenti con garage. L'unità immobiliare di riferimento ipotizzata ha pertanto superficie media pari a 100 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.

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. 32.281 Notaio Confalonieri in Pandino (CR)
Prezzo (€)		114.000,00
Data dell'atto:		28/01/2022
Comune:		Capergnanica
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Aldo Moro
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	344
	Subalterno	8
	Categoria	A/2 cl. 3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione al piano primo e secondo; il piano primo è articolato in un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, scala interna che collega due sottotetti posti al secondo piano, bagno, camera e un terrazzo; al secondo piano si trova un sottotetto composto da due stanze; cantina al piano interrato. La superficie è pari a 77 m². L'unità è stata compravenduta con box identificato alla part. 336 sub. 18 di superficie pari a 21 m² ragguagliata al 50% (come da prassi estimale). Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 87 m².</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. Prot. n. 1784 in data 08/08/2008; - D.I.A. Prot. N. 2319 in data 03/11/2009; - Agibilità Prot. 347 in data 23/02/2015.
Fotografia		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 9.488 Notaio Boschirolì in Crema (CR)
Prezzo (€)		125.000,00
Data dell'atto:		23/11/2022
Comune:		Capergnanica
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Aldo Moro
	Numero civico	9-11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	336
	Subalterno	29
	Categoria	A/2 cl. 3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione al piano terra articolata in un portico, un soggiorno-cucina, un disimpegno, bagno, camera e studio al piano terra; area esterna pertinenziale.</p> <p>La superficie è pari a 80 m².</p> <p>L'unità è stata compravenduta con box identificato alla part. 336 sub. 7 di superficie pari a 29 m² ragguagliata al 50% (come da prassi estimale). Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 94 m².</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. Prot. 728 in data 03/04/2007; - D.I.A. in variante Prot. 1689 in data 26/07/2008; - Agibilità parziale n. 1/2015 Prot. 343 in data 23/02/2015.
Fotografia		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep.64.315 Notaia Antonioli in Cremona (CR)
Prezzo (€)		118.000,00
Data dell'atto:		25/11/2021
Comune:		Capergnanica
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Garibaldi
	Numero civico	52/G
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	852
	Subalterno	513
	Categoria	A/2 cl.2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione al piano terra articolata in un portico, soggiorno-cucina, un disimpegno, bagno, due camere al piano terra; area esterna pertinenziale.</p> <p>La superficie è pari a 70 m².</p> <p>L'unità è stata compravenduta con box identificato alla part. 852 sub. 509 di superficie pari a 23 m² ragguagliata al 50% (come da prassi estimale). Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 82 m².</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. Prot. 1196 in data 30/05/2006; - D.I.A. in variante Prot. 2161 in data 25/10/2007; - Fine lavori in data 05/11/2007; - Agibilità Prot. 2252 in data 27/01/2014.
Fotografia		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 8.710 Notaio Boschirolì in Crema (CR)
Prezzo (€)		125.000,00
Data dell'atto:		12/01/2022
Comune:		Capergnanica
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Via Dott. Gianfranco Tira
	Numero civico	2-4
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	64
	Subalterno	531
	Categoria	A/2 cl. 3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione al piano primo articolata in un soggiorno cucina, un disimpegno, bagno, due camere e un terrazzo. La superficie è pari a 71 m². L'unità è stata compravenduta con box identificato alla part. 64 sub. 515 di superficie pari a 38 m² ragguagliata al 50% (come da prassi estimale).</p> <p>Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 90 m².</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di Costruire convenzionato numero 01/10 Prot. 2041 in data 20/10/2010; - D.I.A. Prot. 2305 in data 21/11/2011; - D.I.A. Prot. 826 in data 18/04/2014; - Agibilità Prot. 417 in data 27/02/2012.
Fotografia		

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 4.296 Notaio Barbaglio in Crema (CR)
Prezzo (€)		80.000,00
Data dell'atto:		02/08/2021
Comune:		Capergnanica
Zona OMI:		R1
Indirizzo	Toponimo	Via Dott. Gianfranco Tira
	Numero civico	2-4
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	7
	Particella	64
	Subalterno	529
	Categoria	A/2 cl.3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Abitazione al piano primo e secondo; il piano primo è articolato in un soggiorno cucina, una lavanderia, scala interna che collega il piano secondo, bagno e un balcone; al piano secondo è composto da una stanza.</p> <p>La superficie è pari a 68 m².</p> <p>L'unità è stata compravenduta con box identificato alla part. 64 sub. 513 di superficie pari a 26 m² ragguagliata al 50% (come da prassi estimale). Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 81 m².</p> <p>Titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire n. 01/10 in data 20/10/2010; - D.I.A. in variante Prot. 2305 in data 21/11/2011; - Fine lavori in data 18/12/2013; - Collaudo parziale Prot. 807 in data 25/02/2016; - Agibilità Prot. 808 in data 29/02/2016.
Fotografia		

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
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'u.i.u.	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	> Due	2
Nuova costruzione	No	0
	Si	1

Si riporta una breve descrizione delle caratteristiche utilizzate:

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

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 tre livelli Ottimo-Normale-Scadente.

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.

Nuova Costruzione: caratteristica qualitativa dell'immobile determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile all'attualità (immobile nuovo, recente, vecchio etc.). Per le tipologie di tipo abitativo in genere si considera nuova costruzione se compravenduto entro 5 anni dalla data di costruzione. Nel campione assemblato non è stato possibile trovare comparabili di nuova costruzione, ma solo immobili realizzati o ristrutturati negli ultimi 10 anni che presentano pertanto stati manutentivi ottimi.

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 OMI per il II semestre 2023 (ultimo semestre in corso di pubblicazione).

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori di C' e C'' sono posti pari al 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 successivo.

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 (K_{ci}) 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 "Edificio in villette (A2)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.329,00 €/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: 04 Isolamento e impermeabilizzazioni, 05 Murature e tavolati, 06 Intonaci, 08 Rivestimenti e zoccolini, 09 Serramenti in legno, 10 Opere in ferro, 11 Copertura e lattoniere, 12 Impianto di riscaldamento, 13 Impianto idrosanitario, 14 Impianto elettrico, 15 Impianto antincendio e gas. Tali interventi incidono per un totale di 67,11%. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,6711 \times 1.329,00 \times 1,15 = \text{€ } 1.025,67/\text{mq}$$

Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale o da stato normale a ottimo e risulta pari a 512,84/mq pari in c.t. a € 510,00/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 "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{\text{ci}} + \sum \Delta P_i$. 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 10%.

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									
Dati di riferimento	Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
	Estremi	32281/19754 Dr. Confalonieri in Pandino (CR)	9488/7850 Dr. Boschirolli in Crema (CR)	64315/21150 Dr. Antonoli in Cremona (CR)	8710/7188 Dr. Boschirolli in Crema (CR)	4206/3822 Dr. Barboglio in Crema (CR)			
	Prezzo o valore assunto (€)	114.000,00	125.000,00	118.000,00	125.000,00	80.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	2°/2022	2°/2021	1°/2022	2°/2021			1°/2024
	Comune	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica			Capergnanica
	Indirizzo	Via Aldo Moro	Via Aldo Moro	Via Garibaldi	Via dott. Gianfranco Tira	Via dott. Gianfranco Tira			ambito consolidato residenziale
	Toponimo								cm
	Numero civico	5	9-11	52/G	2-4	2-4			-
	Sezione	-	-	-	-	-			-
	Foglio	3	3	2	7	7			3
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastali	Part.lla	338	852	64	64			355-356-357-358-359-360
		Subalterno	8	29	513	531			-
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	R1	R1			B1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 800,00 Massimo €/m ² 1.100,00	800,00 1.100,00	800,00 1.100,00	550,00 800,00	550,00 800,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m ² 800,00 Massimo €/m ² 1.100,00	800,00 1.100,00	800,00 1.100,00	550,00 800,00	550,00 800,00			800,00 1.100,00
	Consistenza raggiuntata	Superficie in m ² 87,00	Superficie in m ² 94,00	Superficie in m ² 82,00	Superficie in m ² 90,00	Superficie in m ² 81,00			Superficie in m ² 100,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			Civile
	Stato manutentivo dell'ituu	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo			Ottimo
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			Uno
	Nuova Costruzione	No	No	No	No	No			Si

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 AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal 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	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Zona OMI	B1	B1	B1	R1	R1	B1				
Prezzo rilevato (€)	114.000,00	125.000,00	118.000,00	125.000,00	80.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 800,00				
Semestre OMI di riferimento	1*/2022	2*/2022	2*/2021	1*/2022	2*/2021	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$ 1.100,00				
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	960,00	960,00	960,00	675,00	675,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scadente a normale) 510,00				
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo) 510,00				
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	960,00	960,00	960,00	675,00	675,00	Epoca stima: 1*/2024				
Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,41	1,41	Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 960,00				
Consistenza ragguagliata STci (mq)	87	94	82	90	81	100				
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.310,34	1.329,79	1.439,02	1.388,89	987,65	Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 290,00				
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x kl (€/mq)	1.310,34	1.329,79	1.439,02	1.954,73	1.360,03	Prezzo max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.610,00				
Prezzo complessivo omogeneizzato P*c = pCi x ST (€)	114.000,00	125.000,00	118.000,00	175.925,93	112.592,59	p/c min = € 1.310,34				
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	NO	SI					

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

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		Ce		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.	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	84,00	Superficie in m ²	82,00	Superficie in m ²	81,00	Superficie in m ²	100,00	100,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	1,00
c4	Stato manufattivo dell'uu	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	2,00
c5	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	1,00
c6	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	0,00
c7	Nuova Costruzione	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Koi	Ca		Cb		Cc		Ce	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Ko1 x p/min	€/m ²	1,00	1.310,34	1,00	1.310,34	1,00	1.310,34	1,00	1.310,34	1,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ko2XPol	€	15,6%	17.784,00	1,00	19.500,00	1,00	18.408,00	1,00	17.564,44	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Ko3XPol	€	6,6%	7.524,00	1,00	8.250,00	1,00	7.788,00	1,00	7.431,11	1,00
c4	Stato manufattivo dell'uu	Ko4XSts	€	510,00	51.000,00	1,00	51.000,00	1,00	51.000,00	1,00	51.000,00	1,00
c5	Qualità distributiva	Ko5XPol	€	3,2%	3.648,00	1,00	4.000,00	1,00	3.776,00	1,00	3.802,98	1,00
c6	Numero WC	Ko6XPol	€	8,2%	9.348,00	1,00	10.250,00	1,00	9.876,00	1,00	9.232,59	1,00
c7	Nuova Costruzione	Ko7XPol	€	9,7%	11.058,00	1,00	12.125,00	1,00	11.446,00	1,00	10.921,48	1,00

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

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Ce	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiuagliata	13,00	17.094,48	6,00	7.892,07	18,00	23.589,21	10,00	24.898,55
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Stato manutentivo dell'usu	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	Nuova Costruzione	1,00	11.088,00	1,00	12.126,00	1,00	11.446,00	1,00	10.621,48
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		28.062,48		19.087,07		36.032,21		36.818,03
	P^*C		114.000,00		125.000,00		118.000,00		112.592,59
	$P^*C + \Sigma \Delta P_i$		142.062,48		144.087,07		153.032,21		148.410,63
1^a SINTESI									
	P _{corretto}		1.420,92		1.449,87		1.530,32		1.484,11
	$\Delta_{mes}\%$		-3,42%		-1,46%		4,01%		0,87%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)								1.471,30
	% di sovraccanto accettato								10%
	Valore 1 ^a sintesi (€)								147.130,08

Il valore unitario di stima relativo all'unità di riferimento è quantificato in € 1.471,30/mq, in c.t. € 1.500,00/mq. Tale valore risulta attendibile rispetto alle quotazioni OMI presenti in Banca Dati e 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 €
1.500,00	727,00	1.090.500,00

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 Capergnanica, 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 "B2 – Edificio di civile abitazione industrializzato", con costo dell'opera pari a € 920,00/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 +15% alla tipologia B2 avente SLP superiore rispetto all'intervento ipotizzato;
- livello qualitativo: non si applica un coefficiente correttivo in quanto la tipologia B2 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 omogeneizzato al mq	Quantità
Edilizia residenziale	DEI	B2 Edificio di civile abitazione industrializzato	Nord Italia	Agg.to 2024	5.964 mq	16 mesi	€ 920,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,15	1.058,00	632 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 costruzione superfici coperte	C _{SC}			€ 1.058,00	mq	632,00	€ 668.656,00
Standard	C _{CONV}				mq	-	€ -
Standard	C _{CONV}				mq	-	€ -
Urbanizzazioni (strade)	C _{URB}			€ -	mq	-	€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})						€ 668.656,00

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 del Consiglio Comunale n° 2 del 23/03/2010.

RESIDENZA "AMBITI CONSOLIDATI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RECENTE ESPANSIONE"			
Zona di espansione	Urb. I	€/mc	1,80
	Urb. II	€/mc	3,60

Il contributo sul costo di costruzione (O_{ccc}) è definito per l'anno 2024 come da Determinazione del Comune di Capergnanica in 494,17 €/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}		€	1,80	mc	1.897,00	€	3.414,60
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}		€	3,60	mc	1.897,00	€	6.829,20
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	8%	€	494,17	mq	620,00	€	24.510,83
Monetizzazione standard	O_{SR}				mq	-	€	-
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPS} + O_{UCC})$							€	34.754,63

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 7% 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, 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	$O_p = \% \times C_{TT}$	7%				€ 668.656,00	€ 46.805,92
Spese generali e amministrazione	$S_g = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 703.410,63	€ 7.034,11
Spese di commercializzazione	$S_c = \% \times V_M$	3%				€ 1.090.500,00	€ 32.715,00
COSTI DI GESTIONE C_G		$C_G = (O_p + S_g + S_c)$					€ 86.555,03

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 pubblicazione 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 superiori al milione di Euro; si assume pertanto $i=3,74$.

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

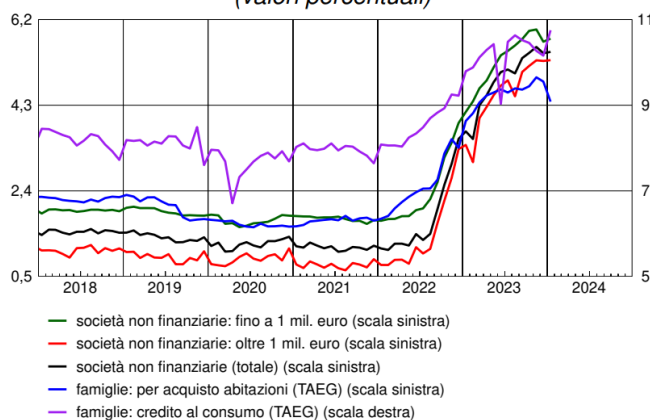
Accesso ai dati:

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:				di cui:		
				prestiti totalmente garantiti	erogazioni effettive			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	3,33
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 Trasformazione	n_1	6	n_2+n_3	27
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + 2/3 n_2$	14	$(1/3) n_2+n_3$	19
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 1/3 n_2$	10	$(2/3) n_2+n_3$	23
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	27
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + 2/3 n_2$	14	$(1/3) n_2+n_3$	19

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}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	27	€ 668.656,00	30%	60%	€ 10.365,61
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	19	€ 668.656,00	70%	60%	€ 16.810,62
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	23	€ 34.754,63	100%	60%	€ 1.520,39
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	27	€ 86.555,03	30%	60%	€ 1.341,79
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	19	€ 86.555,03	70%	60%	€ 2.176,07
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 32.214,49

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 incognito che si suppone erogato al tempo t_0), sia la remunerazione del rischio d'impresa.

È possibile per la costruzione di tale voce, ricorrere al 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 rendistato relativo agli anni 2022 e 2023 per l'orizzonte temporale di riferimento. Tale valore (come riportato al successivo paragrafo 7.10) è pari a 2,694%, arrotondato a 2,5 %

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

Pr_{fin} : 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%.

Pr_{sis} : 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.

Pr_{bus} : 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 6,5%.

Si ottiene pertanto:

UTILE DEL PROMOTORE U_p	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_m	$U_p = \% \times V_m$	6,50%			€ 1.090.500,00	€ 70.882,50
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_p]$					€ 70.882,50

7.8 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA})

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 (2 anni e 9 mesi) è pari a 2,694%.

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 0 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 0 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 0 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 0 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 0 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 0 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 0 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 0 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 0 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 -- 6 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
6 anni e 7 mesi -- 8 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
8 anni e 7 mesi -- 12 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
12 anni e 7 mesi -- 20 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
20 anni e 7 mesi e oltre:	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_{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	3,74%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	2,75	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	7,204%					
Tasso di attualizzazione	r	2,694%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	1.090.500,00	33	0,929503559	€	1.013.623,63
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	1.013.623,63
30% Costo tecnico di costruzione	€	200.596,80	6	0,986796192	€	197.948,16
70% Costo tecnico di costruzione	€	468.059,20	14	0,969461912	€	453.765,57
Oneri di urbanizzazione	€	34.754,63	10	0,978090652	€	33.993,18
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	25.966,51	6	0,986796192	€	25.623,65
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	60.588,52	14	0,969461912	€	58.738,26
Oneri finanziari sui costi	€	32.214,49	33	0,929503559	€	29.943,48
Utile del promotore	€	70.882,50	33	0,929503559	€	65.885,54
Costi di trasformazione attualizzati					€	865.897,83
$1+t+f/q^n$					1,197	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_u + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€ 123.417,76
Valore unitario					V_T/S_{totto}	€ 91,08

Da cui deriva:

$V_T = € 123.417,76$ in c.t. **€ 124.000,00** corrispondente ad un valore unitario di circa **€ 91,00/mq.**

VALORE DI TRASFORMAZIONE | AMBITI CONSOLIDATI DI RECENTE ESPANSIONE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

DATI RIASSUNTIVI										
Sf	1355	mq	Volume	1897	mc	Sup. complessiva	620	mq	n1 (mesi)	6
Indice fondiario	1,4	mc/mq	Sup. commerciale	727	mq				n2 (mesi)	12
Slp	632	mq	Sup. utile	506	mq	N° ulu	7		n3 (mesi)	15
VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V _M				superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)		mq	Prezzo unitario €/mq		Valore	
						727,00	1.500,00		€	1.090.500,00
									€	-
						totale		€	1.090.500,00	

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 1.058,00	mq	632,00	€ 668.656,00
Standard	C_{CONV}				mq	-	€ -
Standard	C_{CONV}				mq	-	€ -
Urbanizzazioni (strade)	C_{URB}			€ -	mq	-	€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 668.656,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,80	mc	1.897,00	€ 3.414,60
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,60	mc	1.897,00	€ 6.829,20
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	8%		€ 494,17	mq	620,00	€ 24.510,83
Monetizzazione standard	O_{SR}				mq	-	€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 34.754,63
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	7%				€ 668.656,00	€ 46.805,92
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 703.410,63	€ 7.034,11
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 1.090.500,00	€ 32.715,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 86.555,03
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 789.965,66

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}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	27	€ 668.656,00	30%	60%	€ 10.365,61
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	19	€ 668.656,00	70%	60%	€ 16.810,62
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	23	€ 34.754,63	100%	60%	€ 1.520,39
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	27	€ 86.555,03	30%	60%	€ 1.341,79
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,74%	19	€ 86.555,03	70%	60%	€ 2.176,07
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 32.214,49

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	6,50%				€ 1.090.500,00	€ 70.882,50
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato							€ 70.882,50

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	3,74%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	2,75	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		7,204%					
Tasso di attualizzazione	r	2,694%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	1.090.500,00	33	0,929503559	€	1.013.623,63	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	1.013.623,63	
30% Costo tecnico di costruzione	€	200.596,80	6	0,986796192	€	197.948,16	
70% Costo tecnico di costruzione	€	468.059,20	14	0,969461912	€	453.765,57	
Oneri di urbanizzazione	€	34.754,63	10	0,978090652	€	33.993,18	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	25.966,51	6	0,986796192	€	25.623,65	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	60.588,52	14	0,969461912	€	58.738,26	
Oneri finanziari sui costi	€	32.214,49	33	0,929503559	€	29.943,48	
Utile del promotore	€	70.882,50	33	0,929503559	€	65.885,54	
Costi di trasformazione attualizzati					€	865.897,83	
$1+t+f/q^n$						1,197	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t+f/q^n)]\}$	€	123.417,76
Valore unitario					V_T/S_{edil}	€	91,08

CONCLUSIONI

La presente relazione descrittiva estimativa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a terreni edificabili siti nel comune di Capergnanica.

I beni da stimare risultano censiti al Catasto Censuario di Capergnanica come segue.

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI CAPERGNANICA							
foglio	particella	qualità	classe	superficie ha.are.ca.	deduzione	reddito domenicale €	reddito agrario €
3	355	rel acq es	-	91	-	-	-
3	356	rel acq es	-	2	-	-	-
3	357	sem irrig	01	95	IC42A	0,79	0,79
3	358	sem irrig	01	1	IC42A	0,01	0,01
3	359	sem irrig	01	1.123	IC42A	9,28	9,28
3	360	sem irrig	01	43	IC42A	0,36	0,36

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; 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 **€ 124.000,00** (Euro centoventiquattromila/00).

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

Mantova, 23 maggio 2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

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