

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	9
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	10
2 Dati identificativi.....	10
2.1 Dati catastali.....	10
2.2 Titoli di provenienza	11
2.3 Dati urbanistici	12
2.4 Contratti di locazione.....	21
2.5 Servitù e altri diritti reali	21
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	22
3 Criteri e metodologie estimative	22
3.1 Generalità	22
3.1.1 Valore di Mercato.....	22
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	23
3.1.3 Valore di trasformazione.....	23
3.1.4 Valore complementare.....	24
4 Scopo della stima	24
5 Analisi di mercato	24
5.1 Analisi di mercato dei terreni edificabili.....	24
5.2 Analisi di mercato dei fabbricati.....	28
6 Scelta del criterio di stima e della metodologia	33
7 Stima del terreno identificato al Fg 3 part. 79 e 252	34
7.1 Generalità	34
7.2 Ipotesi di trasformazione.....	36
7.3 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione	37
7.4 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)	38
7.4.1 Generalità.....	38
7.4.2 Individuazione unità immobiliare ipotizzata ai fini della stima (subject).....	39
7.4.3 Individuazione immobili di confronto (comparables)	39
7.4.4 Tabella degli immobili in comparazione.....	45
7.4.5 Tabella Test di ammissibilità.....	47

7.4.6 Tabella dei dati.....	48
7.4.7 Tabella dei prezzi impliciti.....	48
7.4.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	49
7.5 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T).....	55
7.5.1 Costo tecnico di costruzione (C_{TC})	55
7.5.2 Oneri di Urbanizzazione (O_U).....	60
7.5.3 Costi di Gestione (C_G).....	61
7.6 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})	62
7.7 Utile del Promotore (U_P).....	65
7.8 Oneri indiretti di trasferimento del bene da trasformare (O_{IA}).....	67
7.9 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare (O_{FA}).....	67
7.10 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione.....	67
7.11 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)	69
CONCLUSIONI	72

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 comproprietà, per una quota di 90/1215, dell'ASST Papa Giovanni XXIII.

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 di trasformazione residenziale, identificati al foglio 3 particelle 79 e 252.

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

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.

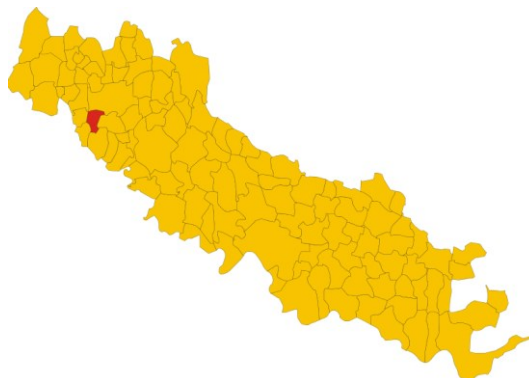
Il territorio presenta un profilo geometrico regolare, sostanzialmente privo di variazioni altimetriche, ed è attraversato dalla Roggia Acquarossa e dalla Roggia Comuna; l'andamento plano-altimetrico dell'abitato, che mostra i segni di una forte espansione edilizia, è pianeggiante.

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 79 e 252 del Foglio 3.

I terreni sono siti in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, in parte realizzata ed ancora in fase di completamento, al confine con la campagna periurbana circostante ed in prossimità del centro sportivo comunale. Essi distano circa 500 m dalla sede municipale.



Macrolocalizzazione

I terreni sono ricompresi nell'Ambito di trasformazione edilizia prevalentemente residenziale denominato AT.R02 e AT.S01, di cui una parte sarà destinato a infrastruttura stradale.

Attualmente gli stessi presentano giacitura pianeggiante e sistemazione a seminativo irriguo; l'accesso alla particella 252 avviene da via Aldo Moro, viabilità di comparto realizzata all'interno di un piano esistente, mentre l'accesso alla particella 79 avviene da un cavalcavosso esistente dalla strada comunale delle Brunette. Il lotto di terreno è delimitato verso via Aldo Moro da rete metallica e dalle recinzioni dei limitrofi fabbricati residenziali, mentre verso la strada comunale delle Brunette è privo di recinzioni, ad eccezione di un tratto di modesta entità sul quale sussiste una recinzione del limitrofo fabbricato residenziale. Lungo la strada comunale delle Brunette, priva di alcun marciapiede, esiste un canale di bonifica agro Cremonese Bocchello-Concavallo di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. I terreni risultano privi di urbanizzazioni.

Alla data del sopralluogo 10 aprile 2024 i beni immobili risultano condotti come terreno agricolo in forza di contratto di affitto, citato al paragrafo 2.4.



Inquadramento su ortofoto del 2021



Fotografia 1 (particella 252) – sopralluogo del 10/04/2024



Fotografia 2 (particella 79) – sopralluogo del 10/04/2024



Fotografia 3 (particella 79) – 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	79	27.870
3	252	13.369

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	79	sem irrig	01	27.870	IC42A ^{a)}	230,30	230,30
3	252	sem irrig	01	13.369	IC42A ^{a)}	110,47	110,47

INTESTAZIONE IMMOBILI – COMUNE DI CAPERGNANICA		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
		Proprietà per 35/1215
		Proprietà per 45/1215
		Proprietà per 11/1215
		Proprietà per 45/1215
		Proprietà per 30/1215
		Proprietà per 11/1215
		Proprietà per 11/2430
		Proprietà per 11/810
		Proprietà per 585/2430
		Proprietà per 585/2430
		Proprietà per 90/1215
		Proprietà per 90/3645
		Proprietà per 90/3645
		Proprietà per 90/3645
		Proprietà per 90/3645
		Proprietà per 2/81
		Proprietà per 2/81
		Proprietà per 2/81
A.S.S.T. PAPA GIOVANNI XXIII	04114370168	Proprietà per 90/1215
		Proprietà per 11/1215



Estratto di mappa catastale - Capergnanica fg. 3 particelle 79-252

2.2 Titoli di provenienza

Considerata la pluralità di soggetti proprietari, si fornisce l'elenco dei titoli di provenienza limitatamente agli ultimi tre anni.

Le particelle di terreno in oggetto sono pervenute:

- alla Ditta "██████████" per la quota di 11/1215 in forza di Atto di compravendita del Notaio ██████████ il 23 novembre 2023, repertorio 12.446/6.612, trascritto in Lodi il 24 novembre 2023 ai numeri 19.422 R.G. e 13.079 R.P. per un valore di € 18.000,00 da riferirsi alla quota di proprietà di 11/1215, corrispondenti a circa 48 €/mq per la piena proprietà;
- alla Ditta "Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII" per la quota di 90/1215 in forza di Successione Testamentaria di ██████████, Volume 88888 n. 476381, trascritto in Lodi il 14 novembre 2023 ai numeri 18514/2023 R.G. e 12452/2023 R.P.;
- alla Ditta "██████████" per la quota di 2/81 ciascuno in forza di Successione Testamentaria di ██████████ deceduto il 6 giugno 2022, Volume

88888 n. 65600, trascritto in Lodi il 1 marzo 2023 ai numeri 3122/2023 R.G. e 2080/2023 R.P.

2.3 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:

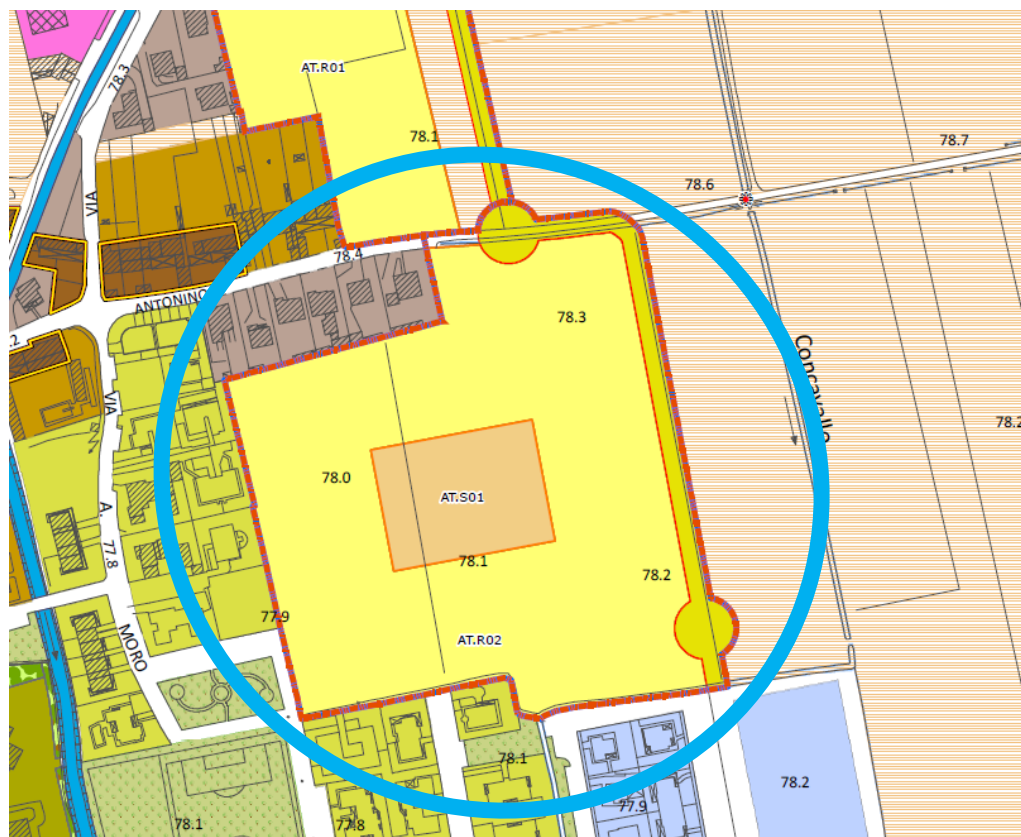
- per il Piano dei Servizi, il P.G.T. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 20 aprile 2009 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 11 dicembre 2009, reso esecutivo con pubblicazione sul BURL del 30 giugno 2010,
- per il Piano delle Regole e Documento di Piano, la variante 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. La destinazione urbanistica delle particelle risulta la seguente:

Comune	Foglio	Particella	Sup. (mq)	Dest. urbanistica
Capergnanica	3	79	27.870	"AT.R02 e AT.S01" Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali e infrastruttura stradale. <ul style="list-style-type: none"> ▪ DdP Relazione illustrativa - Scheda AT.R02 ▪ DdP – NT Art. 8 ▪ PdR – NTA – Art. 68, 69, 70
Capergnanica	3	252	13.369	"AT.R02 e AT.S01" Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali. <ul style="list-style-type: none"> ▪ DdP Relazione illustrativa ▪ DdP – NT Art. 8 ▪ PdR – NTA – Art. 68, 69, 70







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 79 e 252.



Estratto del PdR

Ambiti di trasformazione

-  Edilizia prevalentemente residenziale
-  Servizio e spazio di uso pubblico
-  Attività prevalentemente artigianale e/o industriale
-  Parcheggio di uso pubblico
-  Verde pubblico urbano
-  Ambito di trasformazione soggetto a Piano di Recupero

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole

TITOLO XV: AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Art. 68 – Aree per attrezzature e servizi pubbliche e servizi

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovra-comunale.

2. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
3. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.G.T. con apposite simbologie. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale.

Art. 69 – Attrezzature pubbliche e di interesse urbano

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, sociali, culturali, sanitarie, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, e spettacoli ambulanti) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di Piano dei Servizi e di Piano delle Regole.

2. In tali zone gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intero ambito di trasformazione, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico-funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.

3. Può essere consentita da parte del Comune, per determinati interventi, la redazione del progetto unitario da parte degli Enti Istituzionali competenti, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

a) Cimiteri

...omissis...

b) Edifici per attrezzature sanitarie, assistenziali, culturali, uffici amministrativi pubblici servizi, edifici a servizio del culto, asili nido, scuole materne ed edifici scolastici

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto norme vigenti in materia.

Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale una adeguata dotazione di spazi pubblici per sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art.23 delle presenti norme.

In tali aree il P.G.T. si attua nel rispetto del seguente indice:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 10,00 \text{ m}$

$RC = 0,60 \text{ mq/mq}$

Distanze a norma del precedente art.21

Parcheggi pubblici = $5,00 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

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

c) Verde pubblico attrezzato

Le aree con questa destinazione dovranno essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali; potranno inoltre contenere attrezzature per il gioco e attrezzature sportive.

È vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive e ricreative eseguite dall'Amministrazione Comunale e la residenza esclusivamente per il personale di custodia della attrezzature.

In tale zona il piano si attua secondo le previsioni dei progetti esecutivi che dovranno essere redatti dall'Amministrazione Comunale applicando i seguenti indici:

$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 7,00 \text{ m}$

Distanze a norma del precedente art.21

d) Impianti tecnologici

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

Il Comune può concedere a privati o a Enti istituzionalmente competenti di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Nelle aree destinate agli impianti tecnologici, il P.G.T. SI attua nel rispetto del seguente indice: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Distanze a norma del precedente art.21

4. Le destinazioni specifiche di cui al 3° comma del presente articolo possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale, seguendo la procedura stabilita dalle leggi regionali in materia.

Art. 70 – Viabilità

1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al D.L. 30 aprile 1992 n.285 Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni.

2. Nell'ambito delle zone destinate alla viabilità, le sedi stradali e i relativi nodi di progetto sono così suddivisi:

a) Viabilità di connessione territoriale con funzione nazionale, regionale e provinciale; il tracciato, le dimensioni della carreggiata, la tipologia degli accessi a livelli separati o a raso, sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole; tali indicazioni possono essere ulteriormente definite in scale di progettazione esecutiva.

b) Viabilità di distribuzione locale con funzione di collegamento tra i diversi isolati urbani; il tracciato è individuato, di norma, nelle tavole del Piano delle Regole e le dimensioni sono le seguenti:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato*
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 7,50*

c) Viabilità interna di accesso diretto ai lotti e di distribuzione capillare; il tracciato è individuato nella cartografia del Piano delle Regole e le dimensioni sono differenziate nei seguenti tipi:

Tipo 1, così composta:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato*
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 7,00*

Tipo 2, così composta:

- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per lato*
- carreggiata a doppio senso della larghezza minima di m 5,00*

Tipo 3 strada a doppio senso di marcia con carreggiata minima da ml 6,00 di larghezza.

d) Ciclabile

Le piste ciclabili indicate nelle tavole di P.G.T. con apposita simbologia dovranno rispettare quanto indicato nella circolare 31 marzo 1993 n.432 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Ad esclusione di quelle previste in zona prevalentemente agricola che avranno caratteristiche di piste (percorsi) campestri.

3. Le sezioni tipo di cui alle precedenti lettere valgono per le strade di nuova realizzazione individuate nella cartografia del Documento di Piano e/o nel Piano delle Regole.

4. Per quanto concerne la viabilità non individuata nella cartografia del Piano delle Regole compete all'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei Piani Attuativi, determinare le caratteristiche geometriche delle strade.

5. Per quanto concerne la viabilità individuata nella cartografia del Piano delle Regole, ma che contestualmente sia o venga inclusa all'interno di Piani Attuativi, è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità, in sede di approvazione dei piani stessi, di ammettere la realizzazione di strade aventi caratteristiche geometriche differenti rispetto a quelle definite dal comma 2 del presente articolo.

In ogni modo la viabilità dovrà rispettare i seguenti requisiti minimi:

- per strade a doppio senso di marcia carreggiata minima da ml 6,00 di larghezza;*
- per strade a senso unico di marcia carreggiata minima da ml 5,00 di larghezza;*

- per il/i marciapiede/i, qualora ritenuto/i necessario/i, ml 1,50 di larghezza minima.

6. Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, e stazioni di servizio, tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato alla concessione; per quanto riguarda le stazioni di servizio dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- distanze dal filo stradale m 10,00 per fabbricati ed impianti, compresi i serbatoi le pensiline ecc.

- distanze da incroci stradali m 75,00

- altezza massima dei fabbricati m 5,00 con un solo piano

- altezza massima delle pensiline di copertura degli impianti m 6,00

- R.C. = 0,50 mq/mq (le pensiline fanno copertura)

La corresponsione del contributo di costruzione (oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, smaltimento rifiuti, contributo dovuto sul costo di costruzione), per interventi relativi agli impianti di distribuzione carburanti su aree private a destinazione compatibile è calcolata:

- secondo quanto previsto per le attività commerciali relativamente alle superfici ad uso chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in piante delle pensiline e la superficie degli stalli (somma della superficie delle banchine sopraelevate di erogazione e della superficie di stazionamento veicoli pari al prodotto della lunghezza delle banchine per una larghezza convenzionale di m 3,00 per ogni lato di accesso delle banchine stesse);

- secondo quanto previsto per le attività produttive relativamente alle superfici ad uso autofficina, autolavaggio anche se autonomo (superficie occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

7. Le fasce di rispetto alla viabilità sia all'interno che all'esterno dei centri edificati, essendo da intendersi limiti di edificazione sono interamente computabili al calcolo della volumetria edificabile.

8. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale alla data di adozione del Piano delle Regole possono ampliarsi una tantum, nella parte non prospiciente il fronte stradale, di una quantità non superiore al 10% della S.U. o della S.l.p. preesistenti.

9. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade ex statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a m 300 ed a m 200.

10. I parcheggi pubblici possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione e/o soggetti privati tramite stipula di apposita convenzione.

11. la definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale;

12. l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.): per la S.P. CR ex S.S. n. 415 pari a 40,00 m per parte, per la S.P. n. 5 pari a 30,00 m per parte, per le SS.PP. n. 37- 54-62 pari a 20,00 m per parte;

13. la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;

14. le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;

15. che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;

16. che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Estratto dalle Norme Tecniche del Documento di Piano

ART.8.00 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

8.01. Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono indicate nell'allegato "Determinazioni di Piano" della relazione illustrativa del Documento di Piano.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile e /o di superficie lorda di pavimento (SLP) per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo.

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei bonus urbanistici che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno.

I bonus urbanistici vengono concessi all'interno degli ambiti di trasformazione sia residenziali che produttivi:

- 1) Per la maggior qualità ambientale degli interventi (5% se residenziali, 5% se produttivi);
- 2) Per la realizzazione di fasce boscate e/o siepi di riconnessione ecologica o avente funzione di filtro o fascia tampone (10% se residenziali, 5 % se produttivi).

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di permessi di costruire convenzionati. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. Per l'ambito di trasformazione produttiva il Piano Attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i bonus urbanistici e per quali tipologie di bonus e relativi massimali.

A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale - paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione ambientale - paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei bonus urbanistici, che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della volumetria ammessa), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai bonus urbanistici.

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

8.04 La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci: la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo; le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere

la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del Piano Attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

8.05. In merito alla viabilità riferita agli Ambiti di Trasformazione AT.R03, AT.R04 e AT.R05 si prescrive quanto segue: preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno qualsiasi degli Ambiti dovrà essere realizzata la presunta intersezione a rotatoria tra le SS.PP. numero 37 e 54 nella quale far confluire la nuova viabilità comunale di "nord-est" e la viabilità di penetrazione relativa agli Ambiti A.R04 e AT.R05;

le caratteristiche tecnico-geometriche della rotatoria di cui sopra dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona; nella suddetta rotatoria dovranno essere convogliati, tramite coordinamento con opportune strade di servizio, tutti gli accessi presenti dal km 3+100 della S.P. n. 54 (limite dell'edificato) al km 3+100 della S.P. n. 37 (confine Est dell'AT.R04); a seguito della realizzazione della rotatoria di cui sopra, dovranno essere chiuse e definitivamente dismesse impiegando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail) le seguenti immissioni di SS.CC. lungo la S.P. n. 37: "Via Trinità", "Via XXV Aprile", "Via Libertà"; la vodagione degli ambiti AT.R04 e AT.R05 dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano, senza alcun accesso diretto dalla SS.PP. n. 37-54; conseguentemente, eventuali accessi esistenti alle aree in argomento dalle SS.PP. n. 37-54 dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail). Tali prescrizioni dovranno essere trascritte nelle Convenzioni dei Piani Attuativi.

8.06. In merito alla viabilità riferita all'Ambito di Trasformazione AT.A01 si prescrive quanto segue: preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere riqualificata, mediante allargamento, la S.P. n. 62 dal km 0+000 al km 1+825;

la vodagione dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 62; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'area in argomento dalla S.P. n. 62 dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail). Tali prescrizioni dovranno essere trascritte nella Convenzione del Piano Attuativo riferito all'Ambito AT.A01.

8.07. In merito alla viabilità riferita ai due Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano di Recupero in fase di redazione dei P.R. stessi dovranno essere studiate ed analizzate le modalità di vodagione degli Ambiti medesimi. La nuova viabilità dovrà consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo le SS.PP. numero 37 e 62 a servizio degli Ambiti stessi.

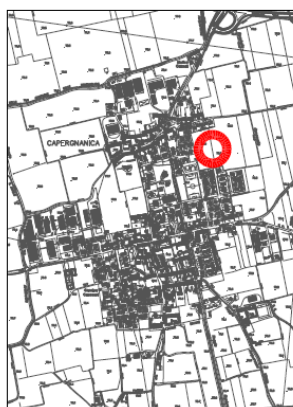
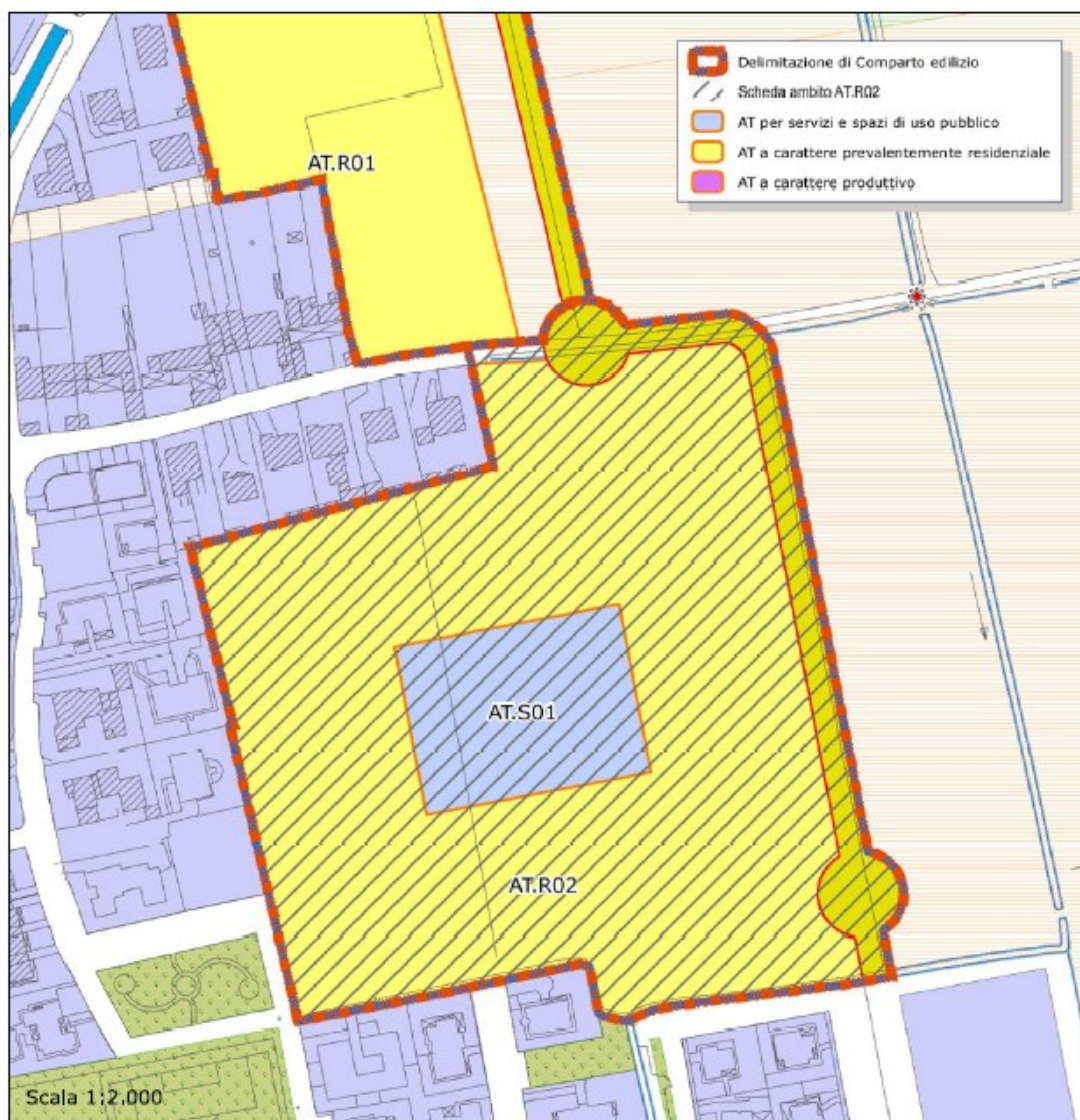
8.08. Gli Ambiti di Trasformazione residenziali aventi carattere sovra comunale (Ambiti esogeni) potranno essere attuati successivamente alla stipula di un Accordo di Programma tra il Comune di Capergnanica, la Provincia di Cremona ed i Comuni del Piano Territoriale d'Area di Crema.

8.09. In merito all'Ambito di Trasformazione AT.R05 che include una fascia di rispetto del metanodotto si precisa che su tali aree saranno ammissibili usi e funzioni a carattere "non permanente" quali ad esempio aree verdi, fasce boscate, ecc..

8.10. In merito agli Ambiti di Trasformazione AT.R04 e AT.R08 essendo localizzati in continuità ad ambiti produttivi, per essere attuati dovrà essere presentato un Piano Attuativo che analizzi le criticità ambientali derivanti dalle attività produttive in essere e che preveda tutte quelle opere di mitigazione degli impatti al fine di tutelare la salute pubblica dei nuovi residenti.

8.11. Per tutti gli Ambiti di Trasformazione localizzati a distanza inferiore a 200 metri dalle Strade Provinciali è necessario verificare l'opportunità di inserire barriere al rumore sul ciglio stradale e/o dune vegetate sul confine di proprietà, in modo da mitigare l'impatto acustico proveniente dal traffico veicolare. Le opere di mitigazione rimarranno a carico dei proprietari lottizzanti (e/o degli intestatari del Permesso di Costruire Convenzionato) ma dovranno essere realizzate su aree di proprietà pubblica.

Ambito di trasformazione "AT.R02"



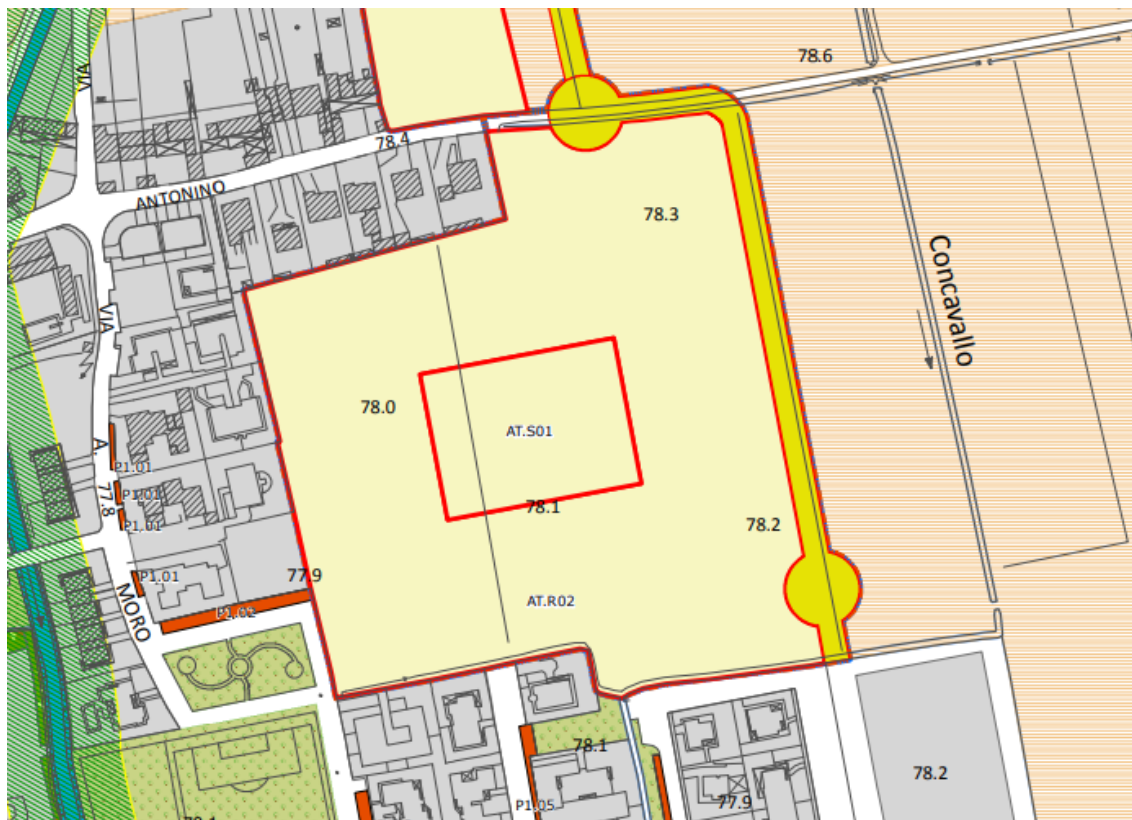
AT.R02 - Ambito di Trasformazione a carattere residenziale

Ambito a carattere **ENDOGENO**

Ambito inserito in un Comparto: SI ☒ NO ☐

Volume assegnato al Comparto	=	34.000 mc
Superficie del Comparto	=	43.300 mq
di cui residenziale AT.R02	=	34.700 mq
di cui di servizi AT.S01	=	4.800 mq
di cui strade di progetto	=	3.800 mq

Estratto della Tavola "Mappatura dei servizi esistenti e di progetto" del Piano dei Servizi



Servizi di progetto

Servizi puntuali (AT.Sxx)	Superficie (mq)
Nuova piazza AT.S01 all'interno dell'AT.R02	4.800 mq
Nuova piazza AT.S02 – all'interno del PR.02	2.360 mq
Ampliamento piazzola ecologica AT.S03 – Via Tesino	3.060 mq
Acquisizione lotto AT.S04 – Via Morsenti	140 mq

Estratto della "Relazione illustrativa" del Piano dei Servizi

1.2 Gli standards ed i rapporti con la normativa regionale (LR 51/75 e LR 1/2001 e LR12/2005) e nazionale (DM 1444/1968)

...omissis...

Nello specifico ci si rifà alla tabella sottostante per una quantificazione sommaria delle superfici da adibire a standard.

Aree per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, scuole medie)	4,5 mq/ab
Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	4,0 mq/ab
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale	15,0 mq/ab
Aree per parcheggi di uso pubblico	3,0 mq/ab

TOTALE Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali	26,5 mq/ab
---	-------------------

Successivamente la disciplina relativa agli standards è stata recepita dalla LR 1/2001 che ha modificato in parte la precedente LR 51/1975 confermando la dotazione minima per abitante di 26,5 mq con l'imposizione che almeno il 50% sia da destinarsi a verde o attrezzature per il gioco e lo sport.

5.1 Elencazione degli interventi progettuali da prevedere nel piano dei servizi

Il Piano dei Servizi si compone di una serie di obiettivi strategici da perseguire secondo una lista di priorità concordate con l'amministrazione Comunale.

L'elenco comprende le seguenti azioni.

...omissis...

Altri servizi puntuali

- Realizzazione di una piazza (AT.S01) di 4.800 mq da collocarsi all'interno dell'Ambito a carattere prevalentemente residenziale AT.R02: l'intervento si pone l'obiettivo ambizioso di ricreare un piccolo centro dove oltre alla residenza gli abitanti possano trovare un'offerta di servizi commerciali di base per compensare la carenza all'interno del territorio comunale

2.4 Contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio scrivente, risulta al 2024 in essere il seguente contratto di affitto:

- rapporto di affitto di fondo rustico ex art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Lodi al n. 871/3T/2022 in data 02/03/2022 decorrenti dal 01/01/2022 con termine il 31/12/2025, per un canone totale per tutto il periodo di €. 7.200,00.

2.5 Servitù e altri diritti reali

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

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

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

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

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

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

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

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione

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

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri 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 90/1215 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.

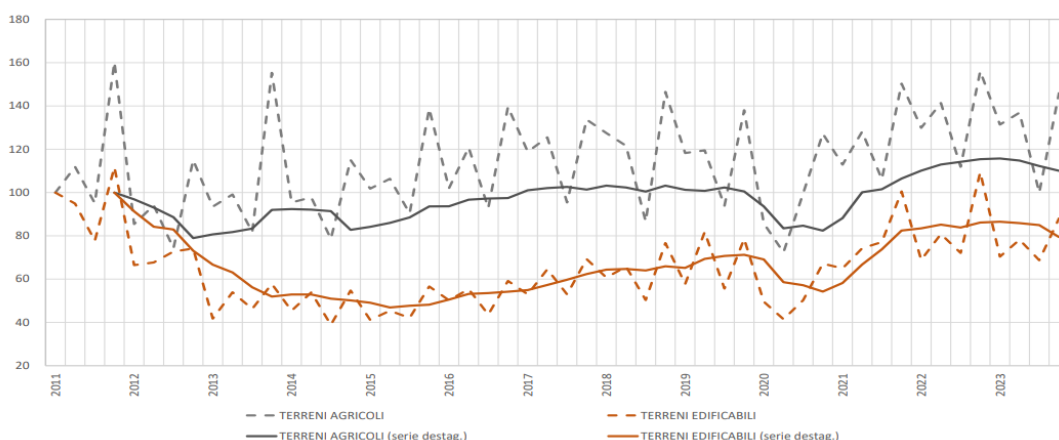
Per una analisi generale relativa al mercato dei terreni edificabili si riporta un estratto della pubblicazione "Terreni – Statistiche IV trimestre 2023" a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data di pubblicazione 7 marzo 2024, periodo di riferimento: quarto trimestre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

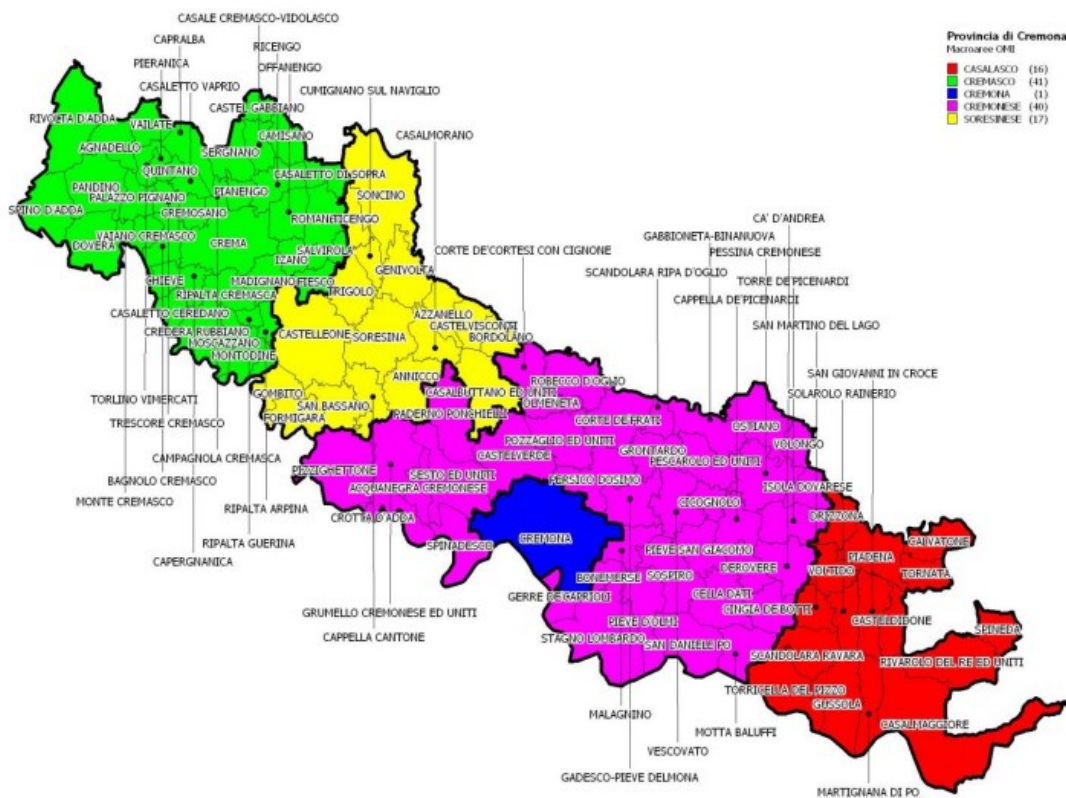


Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

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

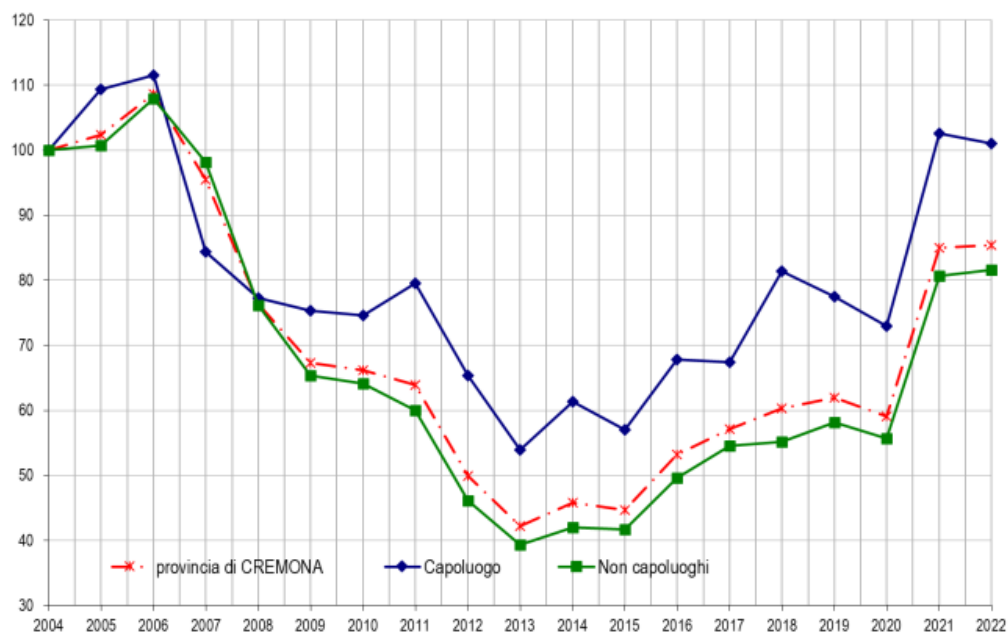


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

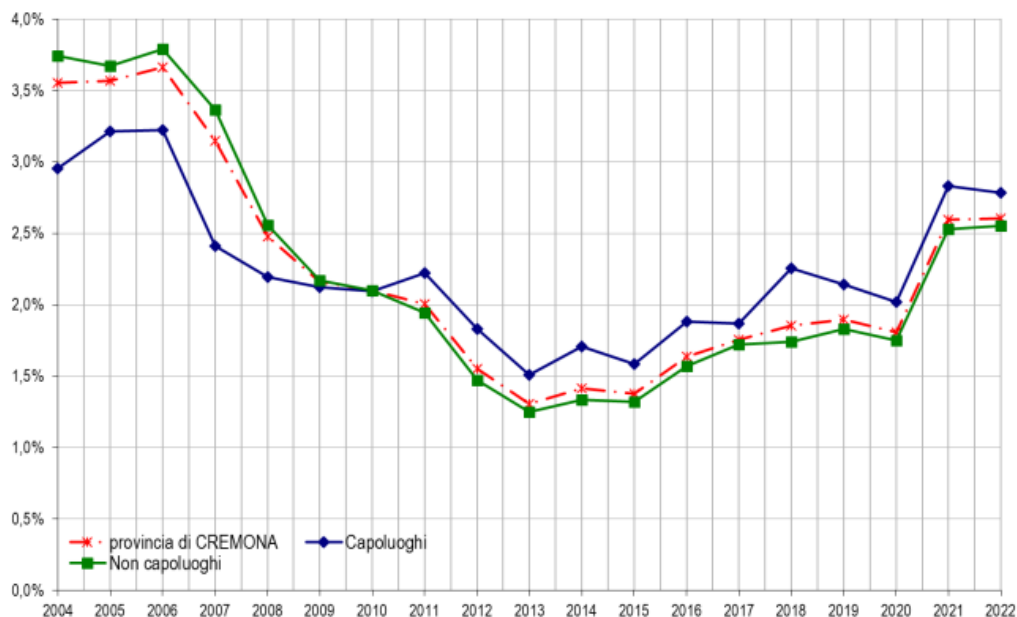
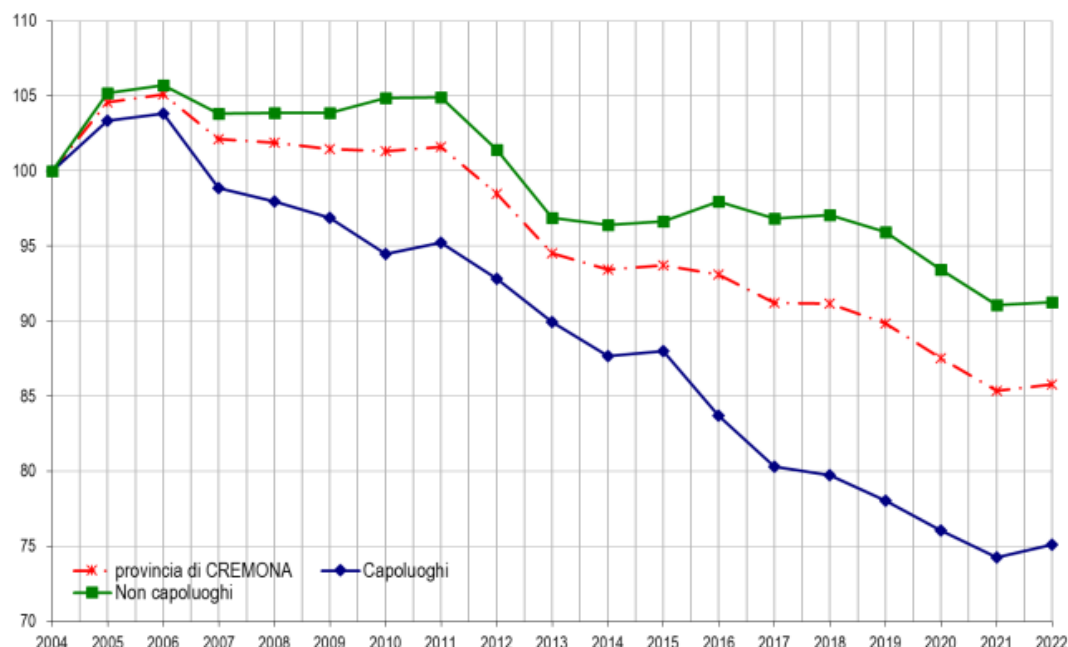


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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

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%
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. 79 e 252

7.1 Generalità

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

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

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

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

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

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

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

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

con **qⁿ = (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 _T 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 _{IT} 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 _T				
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V _T				

7.2 Ipotesi di trasformazione

Le ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione, per i terreni inseriti all'interno dell'ambito di trasformazione residenziale denominato AT.R02-AT.S01, sono quelle ricavabili dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigente all'epoca di stima che determinano la possibilità di intervento. Si presuppone pertanto un intervento di nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi previsti dalla scheda dell'ambito AT.R02. Si ipotizza l'urbanizzazione primaria del comparto e la realizzazione di edifici costituiti da due piani fuori terra e un piano seminterrato nel quale sono box per le autovetture.

Sentito l'Ufficio tecnico del Comune di Capergnanica, è emerso che la previsione contenuta nello strumento urbanistico inerente la realizzazione di servizi commerciali è puramente indicativa ed andrà concertata in sede di presentazione e successiva approvazione del Piano attuativo. Inoltre la realizzazione diretta di tali servizi andrà a scomputo della quota complessiva di servizi prevista.

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 (Slp) e della superficie complessiva si rimanda alle disposizioni delle NTA del PGT vigente.

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

IPOTESI DI PLANIVOLUMETRICO AT.R02			
Dati da PGT	Superficie territoriale	St	43.300,00 mq
	Volume	V	34.000,00 mc
	Area per servizi AT.S01 (piazza)	S _{serv_piazza}	4.800,00 mq
	Superficie viabilità di progetto	S _{viab}	3.800,00 mq
Ipotesi progettuali	Superficie Lorda di Pavimento	SLP = Vol / 3 m	11.333,33 mq 11.333,00 mq in c.t.
	Abitanti insediabili	Ab = V/150mc/ab	226
	Standard	S _{serv} =26,5 mq/ab x Ab	5.989,00 mq
	Area per servizi da reperire o monetizzare	S _{sv} =S _{serv} - S _{serv_piazza}	1.189,00 mq
	Superficie lorda commerciale*	SLC = SLP + 10%	12.466,00 mq in c.t.
	Piani ipotizzati	n° 2 fuori terra e n°1 seminterrato	
	Superficie utile (Su)**	Su = 80% SLP	9.066,00 mq
	Numero unità immobiliari	N° uiu	125
	Superficie complessiva (Sc)	Sc = Su + 60%Snr***	10.426,00 mq

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

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

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

7.3 Tempistica dell'operazione e processo di valutazione

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto degli interventi di trasformazione ipotizzati e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento (definita alla luce dell'analisi delle NTN degli ultimi 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	12
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	36
durata del periodo di commercializzazione*	n ₃	36
durata totale dell'operazione	n = n₁ + n₂ + n₃	84

* 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.

7.4.1 Generalità

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 125 unità a destinazione residenziale in tipologia appartamenti con garage. L’unità immobiliare di riferimento ipotizzata ha pertanto superficie 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). Ne risulta una superficie complessiva ragguagliata di 90 m². 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). Pur essendo il subject attualmente in zona OMI R1, essendo ubicato al confine con la zona già urbanizzata del centro capoluogo (ricompresa nella zona OMI B1) si prendono a riferimento le quotazioni della zona B1.

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: $P_{\text{corretto}} = P_{\text{ci}} + \Sigma \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. 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)	64316/21150 Dr. Antonoli in Cremona (CR)	8710/7168 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			
	Comune	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica	Capergnanica			
	Indirizzo	Toponimo Via Aldo Moro	Via Aldo Moro	Via Garibaldi	Via dott. Gianfranco Tira	Via dott. Gianfranco Tira			
	Numero civico	5	8-11	52/G	2-4	2-4			
	Sezione	-	-	-	-	-			
	Foglio	3	3	2	7	7			
	Catastali	344	336	862	64	64			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno	8	29	513	531	529			
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	R1	R1			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 800,00	800,00	800,00	550,00	550,00			
	Massimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	800,00	800,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ² 800,00	800,00	800,00	550,00	550,00			
	Massimo €/m ²	1.100,00	1.100,00	1.100,00	800,00	800,00			
	Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 87,00	Superficie in m ² 84,00	Superficie in m ² 82,00	Superficie in m ² 90,00	Superficie in m ² 81,00			
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile			
	Stato manutentivo dell'usu	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo			
Caratteristiche oggetto di confronto	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			
	Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			
	Nuova Costruzione	No	No	No	No	No			
						Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²
						100,00	100,00	100,00	100,00

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi 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		
			DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
			Zona OMI						B1
Prezzo rilevato (€)			114.000,00	125.000,00	118.000,00	125.000,00	80.000,00	V _{OMI} min. = €/m²	800,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	2°/2022	2°/2021	1°/2022	2°/2021	V _{OMI} max = €/m²	1.100,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	950,00	950,00	950,00	675,00	675,00	C' (€/m²) (da scadente a normale)	510,00	
	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C' (€/m²) (da normale a ottimo)	510,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	950,00	950,00	950,00	675,00	675,00	Epoca stima:	1°/2024	
Localizzazione generale	Coefficiente localizz. K _L (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,41	1,41	Valore centrale OMI = €/m² (zona ed epoca subject)	950,00	
	Consistenza ragguagliata ST _{Cl} (mq)	87	94	82	90	81	100		
	Prezzo unitario p _C (€/mq) (prezzo rilevato/sup. racc.)	1.310,34	1.329,79	1.439,02	1.389,89	987,65	Prezzo min. ammissibile = €/m² (V _{OMI} min - C')	290,00	
	Prezzo unitario omogeneizzato p' _C = p _{CI} x k _e x k _L (€/mq)	1.310,34	1.329,79	1.439,02	1.954,73	1.390,03	Prezzo max. ammissibile = €/m² (V _{OMI} max + C')	1.610,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P' _C = p' _{CI} 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			

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	Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ²	87,00	Superficie in m ²	94,00	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'uiu	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	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KcI	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	Kc1 x p/omin	€/m ²	1,00	1.310,34	1.310,34	1.310,34	1.310,34	1.310,34	1.310,34	1.310,34	1.310,34
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPeI	€	15,6%	17.784,00	19.500,00	19.500,00	18.408,00	18.408,00	17.564,44	17.564,44	17.564,44
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPeI	€	6,6%	7.524,00	8.250,00	8.250,00	7.788,00	7.788,00	7.431,11	7.431,11	7.431,11
c4	Stato manufattivo dell'uiu	Kc4XSts	€	510,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPeI	€	3,2%	3.648,00	4.000,00	4.000,00	3.776,00	3.776,00	3.602,96	3.602,96	3.602,96
c6	Numero WC	Kc6XPeI	€	8,2%	9.348,00	10.250,00	10.250,00	9.676,00	9.676,00	9.232,59	9.232,59	9.232,59
c7	Nuova Costruzione	Kc7XPeI	€	9,7%	11.058,00	12.125,00	12.125,00	11.446,00	11.446,00	10.921,48	10.921,48	10.921,48

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
Caratteristica		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 ragguagliata	13,00	17.034,48	6,00	7.892,07	18,00	23.586,21	19,00	24.890,55
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 manufattivo dell'uiu	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	11.086,00	1,00	12.125,00	1,00	11.446,00	1,00	10.921,46
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	28.092,48		19.987,07		35.032,21		35.818,03	
	P' _C	114.000,00		125.000,00		118.000,00		112.592,59	
	P' _C + $\Sigma \Delta P_i$	142.092,48		144.987,07		153.032,21		148.410,63	
1^a SINTESI	P _{C corrente}	1.420,92		1.440,87		1.530,32		1.494,11	
	$\Delta_{max}\%$	-3,42%		-1,46%		4,01%		0,87%	
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
								prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²) % di scostamento accettato	1.471,30 10% 147.130,00

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	12.466,00	18.699.000,00

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 Pegognaga, 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 inferiore 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 omogenizzato 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	0,85	1,00	0,85	782,00	11.333 mq

Costo di realizzazione urbanizzazioni (viabilità)

Si prende a riferimento il costo della tipologia I4 "Strada pubblica" della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2024).

Tali costi sono debitamente corretti in base ai seguenti coefficienti:

- ubicazione e contesto: il prezziario DEI, per la tipologia I4, fa riferimento a un intervento realizzato nel Comune di Milano; pertanto, considerato che l'intervento oggetto di stima si colloca in un contesto territoriale di più modesta entità, si ritiene di applicare un coefficiente correttivo del -10%;
- aggiornamento temporale: il costo di costruzione è riferito al 2024 coincidente con l'epoca di stima;

- consistenza: si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo per il livello consistenza in quanto la superficie di intervento della tipologia I4 di riferimento è paragonabile a quella in progetto;
- livello qualitativo: si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo in quanto la tipologia I4 di riferimento ha finiture qualitative assimilabili a quelle dell'intervento realizzato.

caratteristiche dell'opera di riferimento								coefficienti di omogeneizzazione					opera da valutare	
tipologia	fonte	oggetto	Luogo	Data	Superficie di intervento	Tempi	Costo dell'opera al mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato al mq	Quantità
Opere esterne	DEI – Tipologie edilizie	I4 Strada pubblica	Nord Italia	2024	4.125 mq	6 mesi	€ 116,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 104,40 in c.t. 104,00	3.800,00 mq

Costi derivanti da convenzioni urbanistiche

In tale voce sono compresi i costi relativi alle Aree a servizi ai sensi della L.R. n. 12/2005.

La L.R. 12/2005 prevede:

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

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

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

Come previsto dal PGT vigente, viste le prescrizioni nel Documento di Piano, lo standard complessivo dovuto al Comune, pari a 5.989 mq, è costituito da:

- superficie da cedere al comune come spazio pubblico a piazza (previa realizzazione dell'opera), pari a 4.800 mq;
- superficie a standard per la realizzazione diretta di ulteriori servizi o monetizzabile, pari a 1.189 mq; si presuppone che tale superficie sia monetizzata al costo di monetizzazione indicato dal Comune pari € 50,00/mq, come da Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 30/03/2016; si considera tale onere al paragrafo successivo relativo agli Oneri di urbanizzazione.

Per la realizzazione della piazza, si assume a riferimento il costo della tipologia I14 “Spazio pubblico di intrattenimento”, pari a € 72/mq da riferirsi alla superficie di intervento.

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; per lo “Spazio pubblico di intrattenimento” 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;
- consistenza: per lo "Spazio pubblico di intrattenimento" si applica un coefficiente correttivo pari al +15% in quanto la superficie d'intervento della tipologia DEI è superiore all'intervento ipotizzato;
- livello qualitativo: per lo "Spazio pubblico di intrattenimento" si applica un coefficiente correttivo pari al -5% in quanto non si considera l'impianto d'irrigazione fontana (che ha una incidenza pari a 4,93% sul costo totale dell'opera).

caratteristiche dell'opera di riferimento								coefficienti di omogeneizzazione					opera da valutare	
tipologia	fonte	oggetto	Luogo	Data	Superficie di intervento	Tempi	Costo dell'opera al mq	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogenizzato al mq	Quantità
Opere esterne	DEI – Tipologie edilizie	I14 Spazio pubblico di intrattenimento	Nord Italia	2024	30.000 mq	22 mesi	€ 72,00	1,00	1,00	1,15	0,95	1,093	€ 78,660 in c.t. 79,00	4.800,00 mq

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione pari a:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C _T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C _{SC}			€ 782,00	mq	11.333,00	€ 8.862.406,00
Standard piazza	C _{CONV}			€ 79,00	mq	4.800,00	€ 379.200,00
	C _{CONV}				mq		€ -
Urbanizzazioni	C _{URB}			€ 104,00	mq	3.800,00	€ 395.200,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})						€ 9.636.806,00

7.5.2 Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione 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 DI TRASFORMAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AT.R02"			
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%.

Gli oneri di monetizzazione degli standard sono assunti in € 50,00/mq, come da Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 30/03/2016, ancora in vigore.

Si riporta il riepilogo degli oneri di urbanizzazione:

Oneri di urbanizzazione primaria	O _{UPR}		€	1,80	mc	34.000,00	€	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O _{USR}		€	3,60	mc	34.000,00	€	122.400,00
Contributo sul costo di costruzione	O _{CCR}	8%	€	494,17	mq	10.426,00	€	412.177,31
Monetizzazione standard	O _{SR}		€	50,00	mq	1.189,00	€	59.450,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE O _U		O _U = (O _{UPS} + O _{UCC})					€	594.027,31

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 nell'8% del costo tecnico di costruzione.

La voce spese generali (**S_G**) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico

amministrative di azienda e di cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

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

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione (S_c) del prodotto finito (unità immobiliari di tipo residenziale), se ne valuterà l'ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione. Per l'immobile in argomento, trattandosi di strutture, per consistenza e caratteristiche (destinazione residenziale) commerciabili con gli ordinari canali di intermediazione, tenuto conto che l'imprenditore, avendo un ingente portafoglio di immobili da vendere, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole, le spese di commercializzazione vengono valutate nella misura del 2% sul valore del prodotto della trasformazione.

Si riporta il riepilogo dei costi di gestione:

Onorari professionali	$O_p = \% \times C_{TT}$	8%			€ 9.636.806,00	€ 770.944,48
Spese generali e amministrazione	$S_g = \% \times (C_{TT} + O_p)$	1%			€ 10.230.833,31	€ 102.308,33
Spese di commercializzazione	$S_c = \% \times V_M$	2%			€ 18.699.000,00	€ 373.980,00
COSTI DI GESTIONE $C_g = (O_p + S_g + S_c)$						€ 1.247.232,81

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 $i=2,98$.

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

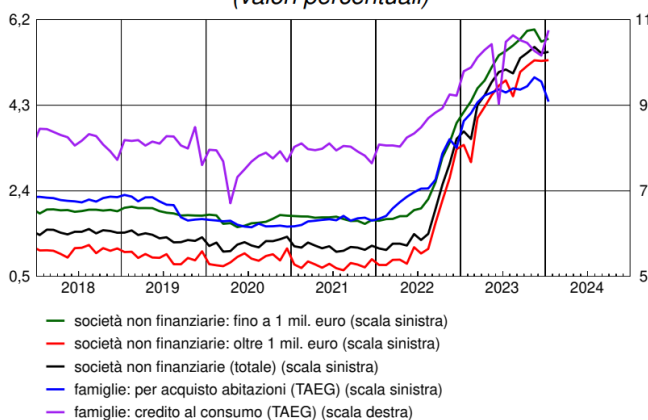
Accesso ai dati:

[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	12	n_2+n_3	72
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1 + 2/3 n_2$	36	$(1/3) n_2+n_3$	48
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 1/3 n_2$	24	$(2/3) n_2+n_3$	60
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	12	n_2+n_3	72
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + 2/3 n_2$	36	$(1/3) n_2+n_3$	48

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}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	72	€ 9.636.806,00	30%	60%	€ 334.196,06
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	48	€ 9.636.806,00	70%	60%	€ 504.454,52
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	60	€ 594.027,31	100%	60%	€ 56.366,90
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	72	€ 1.247.232,81	30%	60%	€ 43.252,95
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	48	€ 1.247.232,81	70%	60%	€ 65.288,46
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 1.003.558,89

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 rendimenti relativi agli anni 2022 e 2023 per l'orizzonte temporale di riferimento. Tale valore (come riportato al successivo paragrafo 7.10) è pari a 3,330%, arrotondato a 3 % in c.t.

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 7%.

Si ottiene pertanto:

UTILE DEL PROMOTORE U_p	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_m	$U_p = \% \times V_m$	7,00%			€ 18.699.000,00	€ 1.308.930,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_p]$					€ 1.308.930,00

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 (7 anni) è pari a 3,330%.

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 -- 5 anni e 6 mesi:	3,534	3,663	3,718	3,696	3,716	3,635	3,763	3,760	3,997	4,292	3,853	3,248
5 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	3,785	3,890	3,931	3,926	3,962	3,798	3,900	3,934	4,203	4,533	4,083	3,492
6 anni e 7 mesi -- 7 anni e 6 mesi:	4,112	4,195	4,200	4,205	4,231	4,013	4,103	4,166	4,453	4,819	4,370	3,789
7 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	4,290	4,357	4,401	4,446	4,523	4,281	4,323	4,434	4,710	5,101	4,700	4,127
8 anni e 7 mesi -- 9 anni e 6 mesi:	4,254	4,349	4,404	4,471	4,578	4,343	4,374	4,493	4,776	5,142	4,761	4,237

7.11 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)

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

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

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	2,98%	n (durata complessiva $n_1+n_2+n_3$)	7	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$				15,472%		
Tasso di attualizzazione	r	3,330%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	18.699.000,00	84	0,795087625	€	14.867.343,51
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$				€	14.867.343,51	
30% Costo tecnico di costruzione	€	2.891.041,80	12	0,967773154	€	2.797.872,64
70% Costo tecnico di costruzione	€	6.745.764,20	36	0,906401701	€	6.114.372,14
Oneri di urbanizzazione	€	594.027,31	24	0,936584878	€	556.357,00
30% Costi di gestione dell'operaz	€	374.169,84	12	0,967773154	€	362.111,53
70% Costi di gestione dell'operaz	€	873.062,97	36	0,906401701	€	791.345,76
Oneri finanziari sui costi	€	1.003.558,89	84	0,795087625	€	797.917,26
Utile del promotore	€	1.308.930,00	84	0,795087625	€	1.040.714,05
Costi di trasformazione attualizzati				€	12.460.690,38	
$1+t+f/q^n$					1,253	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T				$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]\}$	€	1.920.686,21
Valore unitario				V_T/S_{totto}	€	44,36

Da cui deriva:

$V_T = € 1.920.686,21$ corrispondente ad un valore unitario di **$€ 44,36/mq$** , in c.t. di **$€ 44,00/mq$** .

VALORE DI TRASFORMAZIONE | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | AT.R02

DATI RIASSUNTIVI							
St	43300 mq	Volume	34000 mc	Sup. complessiva	10426 mq	n1 (mesi)	12
Indice fondiario	0,98 mc/mq	Sup. commerciale	12466 mq			n2 (mesi)	36
Slp	11333 mq	Sup. utile	9066 mq	N° ulu	125	n3 (mesi)	36

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore
		12.466,00	1.500,00	€ 18.699.000,00
				€ -
				totale € 18.699.000,00

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}			€ 782,00	mq	11.333,00	€ 8.862.406,00
Standard piazza	C_{CONV}			€ 79,00	mq	4.800,00	€ 379.200,00
Urbanizzazioni	C_{CONV}				mq		€ -
	C_{URB}			€ 104,00	mq	3.800,00	€ 395.200,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 9.636.806,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,80	mc	34.000,00	€ -
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,60	mc	34.000,00	€ 122.400,00
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	8%		€ 494,17	mq	10.426,00	€ 412.177,31
Monetizzazione standard	O_{SR}			€ 50,00	mq	1.189,00	€ 59.450,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 594.027,31
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%				€ 9.636.806,00	€ 770.944,48
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 10.230.833,31	€ 102.308,33
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 18.699.000,00	€ 373.980,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 1.247.232,81
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 11.478.066,13

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}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	72	€ 9.636.806,00	30%	60%	€ 334.196,06
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	48	€ 9.636.806,00	70%	60%	€ 504.454,52
sul costo di gestione C_G	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	60	€ 594.027,31	100%	60%	€ 56.366,90
	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	72	€ 1.247.232,81	30%	60%	€ 43.252,95
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,98%	48	€ 1.247.232,81	70%	60%	€ 65.288,46
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 1.003.558,89

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%				€ 18.699.000,00	€ 1.308.930,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato $[U_P]$							€ 1.308.930,00

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	2,98%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	7	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$				15,472%			
Tasso di attualizzazione	r	3,330%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€ 18.699.000,00	84	0,795087625		€ 14.867.343,51		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$							€ 14.867.343,51
30% Costo tecnico di costruzione	€ 2.891.041,80	12	0,967773154		€ 2.797.872,64		
70% Costo tecnico di costruzione	€ 6.745.764,20	36	0,906401701		€ 6.114.372,14		
Oneri di urbanizzazione	€ 594.027,31	24	0,936584878		€ 556.357,00		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€ 374.169,84	12	0,967773154		€ 362.111,53		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€ 873.062,97	36	0,906401701		€ 791.345,76		
Oneri finanziari sui costi	€ 1.003.558,89	84	0,795087625		€ 797.917,26		
Utile del promotore	€ 1.308.930,00	84	0,795087625		€ 1.040.714,05		
Costi di trasformazione attualizzati							€ 12.460.690,38
$1+t+f/q^n$							1,253
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T							€ 1.920.686,21
Valore unitario V_T/S_{utilo}							€ 44,36

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

Valore di mercato (V_M) AT.R02				
Bene immobile	Superficie edificabile m^2	Valore unitario unità di riferimento €/m ²	Proprietà %	Valore di mercato €
Fg. 3 part. 79	27.870	44,00	90/1215	90.835,56 in c.t. € 90.000,00
Fg. 3 part. 252	13.369	44,00	90/1215	43.573,04 in c.t. € 43.000,00

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	79	sem irrig	01	27.870	IC42A ^{a)}	230,30	230,30
3	252	sem irrig	01	13.369	IC42A ^{a)}	110,47	110,47

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 della quota di proprietà di ASST Papa Giovanni XXIII di 90/1215; si esclude ogni altro utilizzo;
- la valutazione è basata sulla documentazione relativa agli immobili disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio, reperita in rete e in sopralluogo, nonché sulla documentazione fornita dalla ASST Papa Giovanni XXIII di Bergamo;
- non sono stati affrontati altri aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione.

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

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

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo

della stima, valuta alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione, 21/03/2024, il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili in:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Quota di proprietà	Valore
Capergnanica	3	79	27.870	90/1215	90.000,00 €
Capergnanica	3	252	13.369	90/1215	43.000,00 €
Totale					134.000,00 €

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

Mantova, 16 aprile 2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

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