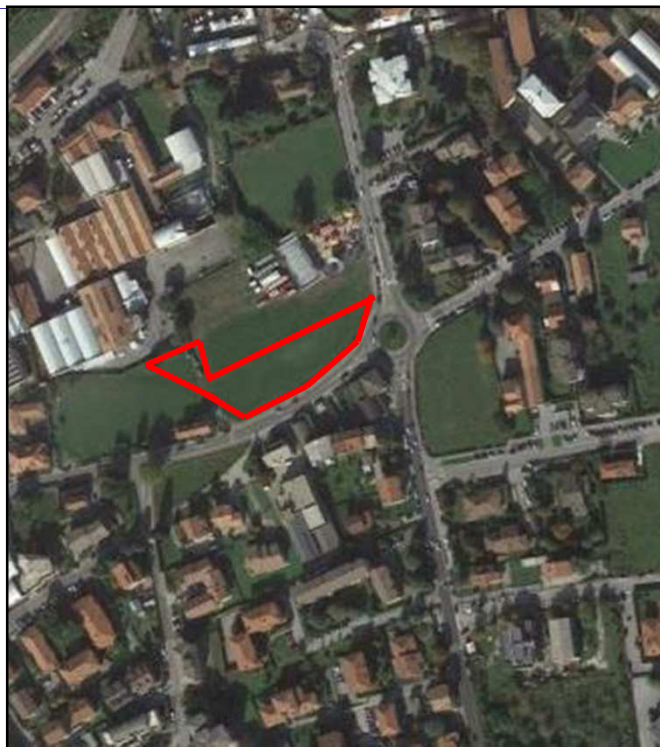


*oggetto*

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Lotto di terreno sito in Comune di Oggiono - Via per Molteno snc.**

**NCT – Sezione di Oggiono - fg. 9 – particella 5816.**



*committente*

**Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Piazza OMS, 1 – 24127 – Bergamo**  
Tel. 035.267111 - CF/P.I.: 04114370168

rif. prot. n. 69049/2020

**Stima a seguito sottoscrizione Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Bergamo. Lotto di terreno sito in Comune di Oggiono, via per Molteno snc, identificata al Nuovo Catasto Terreni alla Sezione di Oggiono, foglio 9, particella 5816.**

## INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
1.1 Inquadramento geografico e territoriale .....	2
1.2 Descrizione immobile.....	3
1.3 Dati catastali .....	6
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE .....	8
2.1 Dati urbanistici .....	8
2.2 Ipotesi progettuale di trasformazione e immobili tipo .....	11
2.3 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo .....	15
PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	15
3.1 Scopo della stima.....	15
3.2 Analisi di mercato: segmento residenziale .....	16
3.3 Criteri e metodologie estimative .....	17
3.4 Metodologia adottata - Valore di trasformazione .....	19
3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato) .....	23
3.6 MCA - derivato – Valore di mercato unità tipo RESIDENZIALE.....	28
3.7 MCA - derivato – Valore di mercato unità tipo COMMERCIALE.....	40
3.8 Costi della trasformazione.....	50
CONCLUSIONI.....	61

## **PREMESSA**

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo ha inoltrato richiesta a questa Direzione Provinciale allo scopo di addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il terreno edificabile sito in Comune di Oggiono, Via per Molteno snc, qui di seguito meglio identificato catastalmente:

NCT, Sezione di Oggiono, foglio 9, particella 5816.

La valutazione è finalizzata all'individuazione del prezzo da porre a base d'asta pubblica, il tutto tramite la redazione di stima con specifico riferimento all'attualità.

Il presente elaborato viene redatto a seguito della sottoscrizione in data 15 ottobre 2020 prot. n. 69049 di specifico Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII di Bergamo.

A tal fine si procede, mediante l'analisi della documentazione raccolta, alla redazione dell'elaborato.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima viene eseguita in assenza di sopralluogo; sono state invece acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, attraverso il sistema SIT dell'Agenzia Entrate, nonché mediante dettagliato rilievo fotografico fornito dalla committenza relativo al mese di luglio 2020 e ritenuto rappresentativo dello stato dei luoghi anche all'attualità.

## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

### **1.1 Inquadramento geografico e territoriale**

L'immobile oggetto di stima è sito in Oggiono comune della Provincia di Lecco, posto fra il Lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza (o Brianza

lecchese) e risulta più precisamente ricompreso a Sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione, mentre a nord, al di là del lago, dai versanti meridionali del Monte Cornizzolo e dei Corni di Canzo, chiusi al vertice dal Monte Barro.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, Oggiono centro e Imberido, oltre alle località Bagnolo, Castello, Peslago e Trescano.

Il territorio, confinante amministrativamente con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno, è situato su quote comprese tra i 224 e i 477 m s.l.m., si estende su una superficie di c. 7,90 kmq e conta una popolazione di c. 9.200 abitanti.

## **1.2 Descrizione immobile**

Con l'approssimazione derivante dall'impossibilità di eseguire un sopralluogo presso il terreno oggetto della presente, si procede ora alla descrizione dello stesso mediante l'utilizzo della documentazione reperita come già nelle premesse evidenziato.

Trattasi di terreno edificabile, di superficie pari a 2.900 mq, facente parte di un più ampio "Ambito di Trasformazione" (AT01) definito dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Oggiono, di cui si dirà dettagliatamente nel seguito.

Posto a nord della pubblica Via per Molteno, in prossimità dell'intersezione con la Via John F. Kennedy, regolata da ampia rotatoria, e ad ovest della medesima, in una zona a confine tra gli ambiti produttivi prevalentemente a nord ed ovest dell'oggetto, e residenziali a media densità negli altri quadranti.

Lo stesso ha forma irregolare, lunga e stretta, assimilabile a una "L" capovolta; si presenta pressoché pianeggiante, non acclive, ed a raso con la pubblica viabilità; risulta attualmente adibito a prato non coltivato, senza alcun tipo di vegetazione arborea; è servito da un agevole accesso carraio posto lungo la via per Molteno (a confine con la particella 1810) in corrispondenza dell'abbattimento alla quota stradale del marciapiede che contorna il terreno stesso, quest'ultimo pavimentato con autobloccanti e cordoli in granito.

Non risulta presente sul terreno alcun tipo di manufatto.



Il lotto si trova a poche centinaia di metri dal centro della cittadina ed a brevissima distanza dalla stazione ferroviaria, cui è collegato dalla via J.F. Kennedy e quindi da viale Vittoria.

Si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica:



*Poligonata in rosso la particella di terreno di interesse; in giallo indicativamente il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT01 di cui fa parte.*



*Immagine dalla rotonda viaria tra la Via per Molteno e la Via J.F. Kennedy. La particella di interesse è quella coltivata a prato (verde raso) compresa tra la strada ed il coltivo a mais (presumibile).*



*Viste terreno verso rotatoria Via per Molteno/Via J.F. Kennedy da Ovest a Est*





*Vista dell'accesso carraio posto a confine con particella 1810*

### 1.3 Dati catastali

L'unità immobiliare, all'attualità, è identificata in Catasto con gli estremi di seguito riportati:

NCT - Comune di Oggiono – Sezione di Oggiono

Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito agrario
9	5816	2900	Semin arbor	2	€ 12,73	€ 13,48

dati derivanti da:

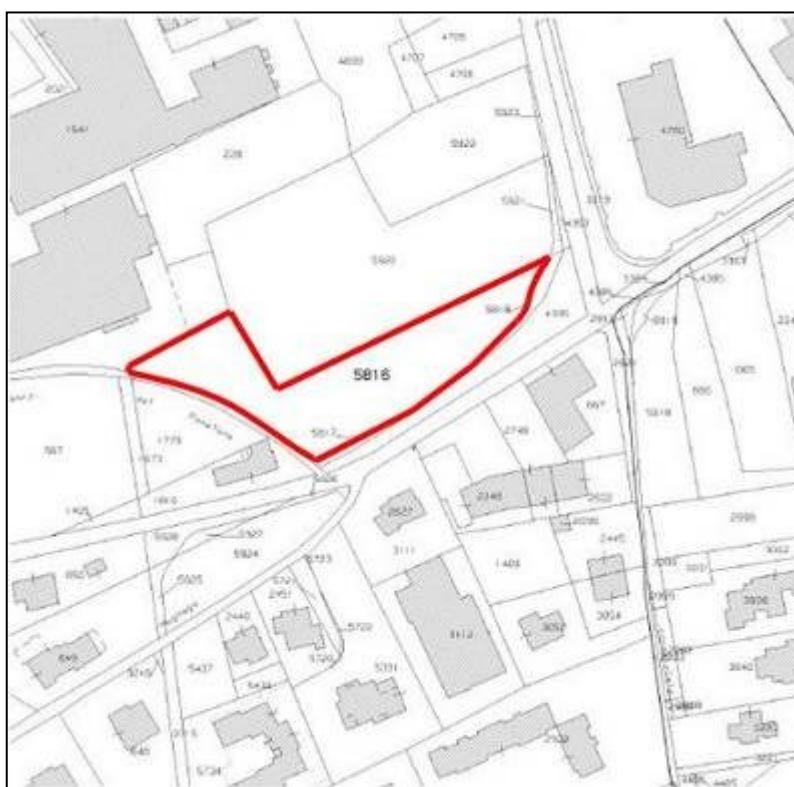
- Frazionamento del 09/03/2010 protocollo n. LC0040977 in atti dal 09/03/2010 presentato il 09/03/2010 (n. 40977.1/2010);

intestata a:

- A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo C.F.: 04114370168 Proprietà per 1/1;

dati derivanti da:

- Successione Testamentaria di ..... - Rettifica la trasc. n.9352/2018 del 09/05/2018, registrata il 17/12/2018 al Volume: 88888 Numero: 105864 Sede: Bergamo in atti dal 14/01/2019, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 379.1/2019.



Stralcio di mappa – NCT Comune di Oggiono - Sezione di Oggiono – Fg.9 - part.5816

### Consistenza

La particella oggetto della presente valutazione, come indicato nella Banca Dati di questa Agenzia, ha una consistenza pari mq 2.900.



## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

### 2.1 Dati urbanistici

Come precedentemente accennato, la particella di terreno in oggetto (*mappale 5816*) è parte, a termini di PGT vigente, di un Ambito di Trasformazione e di rigenerazione urbana descritto nel Documento di Piano come AT01.

Il Comune di Oggiono con Certificato di Destinazione Urbanistica dell'11 gennaio 2021 (prot. n. 556/06.02/1 – 2021), sulle risultanze degli atti d'ufficio e della notorietà pubblica:

Visto l'art. 151 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 4-2-1915, n. 148;

Visto il decreto del Sindaco n. 10 del 10.06.2019 con cui determina l'attribuzione delle responsabilità;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/12/2020 prot. 22125;

attesta che:

- gli immobili in Comune Amministrativo di Oggiono sezione censuaria di Oggiono distinti in catasto con i mappali nr. **5816**
- in base al P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01-04-2019 “Approvazione definitiva: controdeduzioni alle osservazioni della variante generale agli atti di Piano di Governo del Territorio (PGT)” pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 06.11.2019, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

***mapp. 5816 C.C. OGGIONO: ambiti soggetti alla disciplina del documento di piano (ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana) all'interno della perimetrazione dell'AT01. Il mappale ricade all'interno delle aree di rispetto in prossimità delle stazioni radio base (200 mt).***

...omissis...

Si riporta di seguito la sintesi di quanto previsto dal PGT.

Documento di Piano - Allegato 1

Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano – **AT01**

...omissis...

#### *Descrizione dell'ambito*

L'ambito di trasformazione identifica un'area libera interclusa all'interno del tessuto urbano consolidato, prossima al centro comunale e collocata in posizione strategica rispetto ai valori di accessibilità viabilistica (SP 49, Via Kennedy e Via per Molteno) e del trasporto pubblico locale. Nello specifico l'area identifica un ambito con disciplina urbanistica già predeterminata, essendo un ambito di trasformazione del previgente PGT (AP\_M01 b del vigente Documento di Piano) non attuato.

#### *Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione*

Si intende pervenire ad una rideterminazione delle quote di trasformazione non attuate che si intendono strategicamente confermate, a favore del ridisegno urbanistico organico e coerente di un complesso di aree libere intercluse che integri aree pubbliche, o d'uso pubblico, ed aree private, in ottica di completamento e saturazione delle porosità urbane esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato, valorizzando i valori di accessibilità infrastrutturale.

#### *Parametri urbanistici ed edilizi di intervento:*

- ST = 17.765 mq
- It = 0,40 mq/mq di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf1, Gf3, Gf4 e Gf5 ammessi;
- It = 0,70 mq/mq di ST destinata ad usi del gruppo funzionale Gf2 ammessi;
- Ip = 15% di SLP generabile da It Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 6;
- Ic = 15% di SLP generabile da It Indice facoltativo aggiuntivo, condizionato a prestazioni facoltative di cui art. 11 c. 4;
- Rc = 35% di Sf

- $R_p = 30\%$  di  $S_f$
- $H_{max} = 11,5$  m
- $D_c, D_f, D_s$  Quelle previste all'art. 6 delle norme del Piano delle Regole.

#### *Destinazioni d'uso*

Sono escluse tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, la grande struttura di vendita commerciale Gf4.5. e quelle appartenenti al gruppo funzionale Gf5 "agricolo". Le destinazioni d'uso afferenti al gruppo funzionale produttivo-artigianale Gf2 (ad esclusione del gruppo funzionale Gf2.4.) e artigianato di servizio Gf3.5, purché compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 8 delle norme del Piano delle Regole, sono ammesse per una ST massima pari al 35% e da localizzarsi nella porzione all'uopo riservata come da "schema orientativo" sotto riportato.

La realizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq costituisce previsione di carattere sovracomunale ed implica pertanto la realizzazione delle intese di cui al c. 10 art. 70 delle norme del Ptcp. L'insediamento delle stesse è subordinato alla produzione di adeguate analisi sui flussi di traffico attuali e generati.

...omissis...



*Perimetrazione dell'ambito di trasformazione AT01 del Comune di Oggiono così come riportato nel Documento di Piano.*



## 2.2 Ipotesi progettuale di trasformazione e immobili tipo

Si procederà ora ad illustrare l'ipotesi progettuale di trasformazione sviluppata ed al relativo calcolo della consistenza del bene realizzabile utilizzando le informazioni contenute nel CDU come sopra descritto.

L'ipotesi di trasformazione, come dettato dallo strumento urbanistico vigente, prevede un intervento, che per l'intero ambito di trasformazione AT01, presenta una superficie territoriale (ST) pari a 17.765 mq. Da ciò, considerata la consistenza della particella in valutazione, pari a una superficie di 2.900 mq, si perviene ad un'incidenza del 16,3% sull'intero ambito e conseguentemente, al termine della valutazione, ad un importo corrispondente a tale incidenza.

Per il ragguaglio delle porzioni accessorie, quali box auto, cantine, balconi, aree scoperte pertinenziali esclusive, verranno applicati i coefficienti di ragguaglio previsti dal DPR 138/98 e ove non previsti quelli dettati dagli usi e consuetudini locali.

In particolare si evidenzia che il coefficiente di ragguaglio della superficie applicato ai box è stato definito pari a 0,6.

Nel quadro dei limiti, vincoli e potenzialità edificatorie stabilite dal PGT vigente, e stanti le attuali condizioni del mercato degli immobili nell'area di interesse, si procede a sviluppare la seguente ipotesi di trasformazione:

- non si terrà conto delle possibili premialità derivanti dall'utilizzo di quanto previsto dagli indici  $I_c$  ed  $I_p$ , in quanto in questa fase non è possibile prevedere la rispondenza del progetto alle prescrizioni richieste per accedervi ed i relativi oneri economici aggiuntivi necessari al rispetto di quanto previsto, e quindi senza poter addivenire ad una corretta analisi costi/benefici;
- si ipotizza la realizzazione di un intervento interamente in ambito residenziale/commerciale, con ammissibile marginale presenza di uffici e studi privati non strutturati; questa scelta viene fatta in quanto risulta il tipo

di intervento con il maggiore profitto potenziale; inoltre la (eventuale) previsione di destinare una porzione (non stabilita a priori ma nel limite massimo del 35% della ST) alle funzioni artigianali del gruppo Gf2 non permetterebbe una univoca implementazione dell'elaborato estimale ed amplierebbe fortemente la relativa alea;

- in ragione dell'altezza massima fuori terra prevista pari a 11,5 m, si ipotizza la realizzazione di corpi di fabbrica (uno o più) su **tre piani fuori terra**, oltre a sottotetto non abitabile, cui si aggiunge un livello interrato destinato agli accessori. Il piano terreno sarà interamente destinato alle *funzioni commerciali*, di cui ai gruppi funzionali Gf3, Gf4, Gf5; i piani primo e secondo saranno destinati alla realizzazione di *abitazioni di tipo civile*; con compatibilità per la presenza di *uffici e studi privati non strutturati*;
- i fabbricati avranno caratteristiche costruttive civile ordinarie, con strutture in c.a., in parte prefabbricate, coperture a tetto, facciate con intonaco civile e parzialmente cortina di mattoni, serramenti in pvc basso emissivi, balconi e logge coperte;
- le uiiu a piano terreno aventi destinazione commerciale avranno caratteristiche dimensionali medie del piccolo commercio; per lo sviluppo dell'elaborato estimale si farà riferimento ad una unità tipo avente dimensioni medie compatibili con le funzioni previste dal PGT, ad ogni unità commerciale sarà associata una porzione accessoria (box auto/deposito) a piano S1, che concorrerà mediante ragguaglio alla determinazione della consistenza della unità tipo, secondo quanto previsto dal DPR 138/98;
- le unità con destinazione abitazione civile “*appartamento*” dei piani primo e secondo, avranno caratteristiche costruttive e dimensionali ordinarie, ipotizzate in bi-locali, tri-locali e quadri-locali principalmente.

Per lo sviluppo dell'ipotesi progettuale e quindi dell'elaborato estimale si farà riferimento ad una *unità tipo* avente dimensioni medie compatibili con

le funzioni previste dal PGT, ad ogni unità residenziale sarà associata una porzione accessoria (box auto doppio/cantina/solaio) a piano S1 e sottotetto, che concorrerà mediante ragguaglio alla determinazione della consistenza della unità tipo, secondo quanto previsto dal DPR 138/98;

- gli spazi esterni, gli androni, i corselli e le aree scoperte saranno da intendersi *beni comuni*;
- si prevede la saturazione della capacità edificatoria concessa e prevista, in termini di It così come sopra riportato;
- stante l'indice di edificabilità It pari a 0,40 mq/mq della superficie territoriale ST pari a 17.765 mq per l'intero ATO1, si prevede complessivamente la realizzazione di una SLP pari a 7.106 mq, uniformemente suddivisa sui tre livelli fuori terra principali, che avranno quindi una SLP ciascuno pari in c.t. a 2.370 mq, a cui si aggiunge un livello interrato avente medesima consistenza e un sottotetto di dimensioni molto più modeste.

Da ciò quindi deriva che l'ipotesi progettuale preveda la realizzazione di unità immobiliari con destinazione commerciale per una superficie lorda di pavimento pari a 2.370 mq al piano terreno, ed unità immobiliari con destinazione residenziale in tipologia "appartamenti" per una superficie lorda di pavimento pari a 4.740 mq ai piani primo e secondo, infine andrà poi aggiunta pro-quota una porzione di accessori pertinenziali quali box auto, depositi e cantine, solai al piano interrato/sottotetto, come meglio individuato nella seguente tabella:



<i>Piani</i>	<i>Destinazione</i>	<i>SLP</i>	<i>Sup. vani accessori</i>	<i>Coeff. Ragg.</i>	<i>Sup. ragg.</i>
<b>T</b>	Negozi	2.370		1	2.370
<b>I</b>	Appartamenti	2.368		1	2.368
<b>II</b>	Appartamenti	2.368		1	2.368
<b>S1</b>	Box singoli (n. 26 x mq 14)		364	0,6	218
	Box doppi (n. 46 x mq 25)		1.150	0,6	690
	Cantina (n. 46 x mq 5)		230	0,25	58
	Deposito (n. 26 x mq 24)		624	0,5	312
<b>III Sottotetto</b>	Soffitta (n. 46 x mq 15)		690	0,25	173
<b>Totale commerciale</b>		<b>2.370</b>	<b>988</b>		<b>2.900</b>
<b>Totale residenziale</b>		<b>4.736</b>	<b>2.070</b>		<b>5.656</b>

per una superficie commerciale ragguagliata inerente la destinazione a negozi pari a mq **2.900**, mentre per la destinazione residenziale pari a mq **5.656**.

In relazione alla consistenza complessiva di cui sopra ed alla conformazione dei fabbricati, si ritiene di ipotizzare, semplificando, la realizzazione di 46 unità abitative (appartamento con box auto doppio e cantina/soffitta) aventi ognuna una superficie commerciale ragguagliata pari a **120** mq (*Immobile tipo residenziale*), oltre a 26 unità con destinazione negozio con box auto e deposito, ognuna delle quali avente una superficie complessiva commerciale ragguagliata pari a **110** mq (*Immobile tipo commerciale*), come evidenziato di seguito:

#### IMMOBILE TIPO - RESIDENZIALE

<i>Piani</i>	<i>Destinazione</i>	<i>SLP</i>	<i>Sup. vani accessori</i>	<i>Coeff. Ragg.</i>	<i>Sup. ragg.</i>
I/II	Appartamento	100		1,0	100
III	Soffitta		15	0,25	3,75
S1	Cantina		5	0,25	1,25
	Box doppio		25	0,6	15
<b>Totali</b>					<b>120</b>

### IMMOBILE TIPO - COMMERCIALE

Piani	Destinazione	SLP	Sup. vani accessori	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.
T	Negozi	90		1,0	90
S1	Deposito		24	0,5	12
	Box singolo		14	0,6	8
Totali					110

Quanto sopra descritto trattasi ovviamente di una schematizzazione, necessaria ed indispensabile al fine di rendere possibile l'assolvimento del compito estimale.

#### 2.3 Vincoli, servitù, stato locativo e di utilizzo

Nella documentazione trasmessa dal committente risulta presente contratto di affitto di fondo rustico ad azienda agricola ex art. 45 legge n. 203/1982, scadente in data 10.11.2029.

Peraltro si riscontra la facoltà da parte della proprietà di risolvere unilateralmente il contratto mediante raccomandata A/R o PEC entro il 10 agosto per il 10 novembre dell'annata agraria all'epoca in corso.

Non si è a conoscenza di altri vincoli o servitù.

### PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è valutare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del terreno edificabile contraddistinto al NCT, comune di Oggiono, sezione di Oggiono, foglio 9, particella 5816 (via per Molteno snc) per la quota di piena proprietà, urbanisticamente rientrando in zona **“ambiti soggetti alla disciplina del documento di piano (ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana) all'interno della perimetrazione dell'AT01”**, che pertanto verrà trattato quale terreno edificabile a destinazione residenziale/commerciale secondo quanto già precedentemente detto.

Per *valore di mercato* si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*”.<sup>1</sup>

### **3.2 Analisi di mercato: segmento residenziale**

In considerazione della potenziale destinazione indicata dallo strumento urbanistico vigente (P.G.T.), che prevede una presenza preponderante, qualora non esclusiva, di funzioni *residenziali ed affini*, si procede all’analisi di mercato relativa agli immobili di tipo residenziale.

Il periodo è caratterizzato da una pandemia (Covid-19), i dati statistici di seguito menzionati, relativi al I semestre 2020, sono ripresi dal più recente “Focus Provinciale di Lecco del mercato immobiliare residenziale”, redatto dal competente Ufficio Provinciale Territorio.

In particolare viene analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali fra cui:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);

A tale proposito, rispetto al I semestre 2019, è emersa una marcata flessione, sia a livello regionale (-22,1%) che provinciale (-19,9%).

La riduzione risulta meno consistente per il Comune Capoluogo in cui si riscontra comunque una diminuzione del -15,2%.

<sup>1</sup> Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore



Nella Macroarea provinciale di ns. interesse denominata “Oggionese”, costituita da 17 comuni, il decremento è complessivamente del -18%, mentre si attesta al -17,4% per il Comune di Oggiono.

Per quanto riguarda le quotazioni, sempre inerenti il comparto residenziale del I semestre 2020, rapportate al II semestre 2019, si riscontra un -2,1% a livello provinciale, per un valore medio di €/mq 1.217,00, con una flessione più marcata per i valori del capoluogo con una flessione pari al 3,7%, ed una quotazione media di €/mq 1.505,00.

Per la macroarea di riferimento (Oggionese), si segnala una variazione pari a -1,2%, con una quotazione media pari ad €/mq 1.132,00, dato comunque meno negativo rispetto a quanto rilevato per il Comune di Oggiono dove, a fronte di una quotazione media di €/mq 1.222,00, la riduzione è stata del 2,5%.

### **3.3 Criteri e metodologie estimative**

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

### **Metodi di stima diretti**

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri a confronto:
  - stime monoparametriche;
  - stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
  - stime deterministiche;
  - stime probabilistiche.

### **Metodi di stima indiretti**

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- l'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- l'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

### 3.4 Metodologia adottata - Valore di trasformazione

Preliminarmente si ricorda che trattasi di stima di una particella di terreno nudo edificabile, di dimensioni pari a 2.900 mq, facente parte di un ben più ampio Ambito di Trasformazione (AT01); lo strumento urbanistico vigente prevede la edificabilità con destinazione prioritaria residenziale e commerciale/terziaria, attuabile soltanto attraverso presentazione di un Piano Attuativo e stipula di apposita Convenzione con il Comune.

Si ritiene pertanto di poter procedere utilizzando il metodo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione del procedimento indiretto del **valore di trasformazione** che rappresenta l'aspetto economico del bene, derivante dalla sua eventuale potenzialità a produrre beni diversi.

Il corrispondente criterio di stima prevede la combinazione del previsto prezzo di mercato del bene trasformato e del costo necessario alla trasformazione.

Per definizione, il valore di trasformazione è pari alla differenza tra il valore di mercato (il previsto prezzo di mercato) del prodotto nel quale il bene iniziale potrebbe essere trasformato ed il costo necessario alla sua trasformazione.



I principi a base del metodo sono:

- il principio di ordinarietà nel processo di trasformazione, che riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie e ordinarie, con cui progetterà un tipo di costruzione, con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (Highest and Best Use), sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato;
- il principio di permanenza delle condizioni, che in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere, vengono attribuiti i valori di mercato all'epoca della stima, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Il valore di trasformazione di un bene nelle condizioni in cui si trova alla data della stima, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato, ed è esprimibile con la seguente relazione algebrica:

$$V_T = V_M - C$$

dove:

$V_T$ , valore di trasformazione dell'immobile suscettibile di una trasformazione con riferimento all'epoca della stima;

$V_M$ , valore di mercato dell'immobile trasformato;

$C$ , totale costi di trasformazione.

Bisogna pertanto tener conto che il ricavo (valore di mercato del bene trasformato) e i costi sono differiti nel tempo, durante l'intero arco temporale della trasformazione, e per essere sommati o dedotti gli uni dagli altri devono prima essere attualizzati e resi equivalenti rispetto all'epoca della stima.

Occorre, quindi, considerare l'attualizzazione dei termini attraverso il coefficiente  $1/q^n$ , a seconda della loro distribuzione temporale, secondo la relazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K + U_p) / q^n$$

dove:

- K, costo complessivo di trasformazione
- $U_p$ , utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato
- $q = (1 + r)$  fattore di sconto, dove  $r$  = tasso di attualizzazione
- $n$ , tempo necessario per la trasformazione.

Si specificano ora i singoli fattori.

$V_M$  - valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato a cui potrà essere venduto l'immobile a trasformazione avvenuta; tale valore dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile.

K - costo complessivo di produzione, identifica tutti gli importi che ogni figura del processo edilizio deve trattenere per sé al fine di remunerare la propria attività coinvolta nella trasformazione, compreso il profitto ( $U_p$ ) del promotore.

I fattori di costo della trasformazione che concorrono a remunerare le diverse figure interessate dall'operazione immobiliare di trasformazione possono essere così raggruppati:

- CT totale costi diretti e indiretti della trasformazione che ingloba:
  - o  $C_{tc}$  costo tecnico di costruzione (remunera l'appaltatore ed è comprensivo del costo dei materiali, della manodopera, le spese generali e l'utile d'impresa) pari alla somma ( $C_{sc} + C_{se} + C_{oi}$ ), dove:

$C_{sc}$  = costo di trasformazione superfici coperte

$C_{se}$  = costo di trasformazione superfici scoperte

$C_{oi}$  = costo opere di idoneizzazione dell'area.

o  $O_u$  oneri dovuti alla pubblica amministrazione per il permesso di costruire, pari alla somma ( $O_{ups} + O_{ucc}$ ), dove:

$O_{ups}$  = oneri urbanizzazione primaria e secondaria

$O_{ucc}$  = contributi concessori sul costo di costruzione

o  $C_g$  costi di gestione

$O_p$  = onorari professionali

$O_{al}$  = oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi

$S_g$  = spese generali e di amministrazione

o  $Sc$  = spese di commercializzazione

➤  $O_f$  oneri per interessi passivi per il ricorso al credito per l'esecuzione dell'investimento, distinti in:

o  $O_{fc}$  = oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione ( $C_T$ )

o  $O_{fa}$  = oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ )

➤  $U_p$  profitto del promotore immobiliare (rischio imprenditoriale dell'intero investimento)

➤  $O_t$  altri oneri sull'acquisto del bene da trasformare (spese e relativi interessi passivi)

E' necessario operare l'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza, in quanto occorre allinearli cronologicamente al primo termine  $V_T$ , infatti:

✓  $V_M - (K + U_p)$  si verifica al tempo "n" di fine trasformazione

✓  $V_T$  è un elemento economico riferito al tempo "0" della trasformazione.

Del tempo di trasformazione si tiene conto quindi attraverso il fattore  $q^n = (1 + r)^n$  dove “r” è il saggio di attualizzazione ed “n” il tempo della trasformazione ipotizzata.

Il costo complessivo di produzione necessario alla trasformazione è pari alla somma dei costi tecnici di produzione,  $(C_T + O_f + O_v)$ , e del profitto UP.

$V_M$  - Valore di mercato del bene trasformato

Per la determinazione del valore unitario di mercato, si è adottato il procedimento comparativo pluriparametrico (MCA - derivato), facendo riferimento in parte alla “tipologia residenziale” ed in parte alla tipologia “commerciale”, individuando l’attualità quale periodo di realizzazione.

In merito al taglio dimensionale delle unità immobiliari di riferimento, si propone come già sopra detto, non avendo a disposizione un progetto depositato e assunto che lo sviluppo di un progetto dell’intervento esula dal mandato attuale, si ipotizza la realizzazione di uiu residenziali tipo “*appartamento per civile abitazione*” della dimensione di 120 mq di superficie catastale (accessori debitamente ragguagliati inclusi), e la realizzazione di uiu commerciali tipo “*negozio*” della dimensione di 110 mq di superficie catastale (accessori debitamente ragguagliati inclusi), da considerarsi in stato “ottimo” di conservazione.

### **3.5 Il procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA - derivato)**

Il procedimento comparativo multiparametrico utilizzato prevede un’indagine di mercato volta a ricercare quegli immobili che abbiano caratteristiche quanto più conformi all’ “*immobile tipo*” oggetto di stima, consultando direttamente gli atti di compravendita disponibili nella Banca Dati dell’Agenzia.

#### *Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità*

Le tabelle di calcolo del MCA - derivato, riportate di seguito, definiscono i prezzi unitari  $p_{ci}$  (€/mq), per ciascuno dei comparables, mediante il rapporto tra prezzo

complessivo rilevato  $P_{ci}$  dell'unità immobiliare (comparable) desunto dall'atto di compravendita e la rispettiva superficie catastale ( $S_{TCi}$ ).

Per i soli comparables i cui dati immobiliari (prezzi) si riferiscono ad epoca e/o a zona diversa da quella del subject, si effettuano preventivamente i riallineamenti "cronologico" e "di localizzazione".

Riallineamento cronologico: il coefficiente  $K_e$  "trasla" il dato storico (*prezzo*) dall'epoca (semestre) in cui si è verificata la compravendita del comparable, all'epoca a cui si riferisce la stima; l'omogeneizzazione del dato è ottenuta moltiplicando il *prezzo* per un coefficiente di epoca ( $K_e$ ), ricavato quale rapporto tra il valore centrale (media aritmetica) OMI all'epoca della stima della zona dell'immobile di confronto e il corrispondente valore centrale OMI riferito alla zona del comparable all'epoca del prezzo rilevato (data dell'atto di compravendita del comparable):

$$K_e = \frac{\text{Valore OMI centrale (epoca stima)}}{\text{Valore OMI centrale (epoca compravendita)}}$$

**Zona comparable**

**Zona comparable**

Riallineamento per localizzazione: il coefficiente  $K_l$  "trasla" il dato storico (*prezzo*) dalla zona in cui si verifica la compravendita del comparable, alla zona in cui ricade il subject (nel caso in cui i comparables siano situati in zone OMI diverse da quella del subject); il riallineamento viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_l$  (coefficiente di localizzazione), generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il subject e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparable all'epoca della stima.



$V^{OMI}$  centrale (epoca stima)

**Zona subject**

$$K_I = \frac{\text{-----}}{V^{OMI} \text{ centrale (epoca stima)}}$$

**Zona comparable**

Si ricava un prezzo unitario omogeneizzato  $p'_{Ci}$  pari al prodotto del prezzo unitario ( $p_{Ci}$ ) per i coefficienti di riallineamento cronologico e di localizzazione  $K_e$  e  $K_l$ :

$$p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_e \times K_l$$

Si procede quindi con il test di ammissibilità dei prezzi unitari omogeneizzati al fine di eliminare quei  $p'_{Ci}$  che non rientrano nel range di valori propri della zona OMI in cui ricade il subject; intervallo, ampliato dai costi unitari  $C'$  e  $C''$  da sostenere, rispettivamente per portare lo stato manutentivo dell'immobile da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo".

Il prezzo unitario omogeneizzato  $p'_{Ci}$  dovrà rientrare in un range di ammissibilità così definito:

$$V^{OMI}_{min} - C' < p'_{Ci} < V^{OMI}_{max} + C''$$

dove:

$V^{OMI}_{min}$  = valore OMI minimo della zona e della tipologia edilizia del subject relativo allo stato "normale" e al semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima.

$V^{OMI}_{max}$  = valore OMI massimo della zona e della tipologia edilizia del subject relativo allo stato "normale" e al semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima.

$C'$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del subject da "scadente" a "normale".

$C''$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo del subject da “normale” a “ottimo”.

Per i comparables che soddisfano la condizione suddetta, si calcolano i prezzi complessivi  $P'_{ci}$  ottenuti moltiplicando i prezzi unitari omogeneizzati  $p'_{ci}$  per la corrispondente superficie totale ragguagliata  $S_{TCi}$  (catastale):

$$P'_{ci} = p'_{ci} \times S_{TCi}$$

#### *Redazione della Tabella dei dati*

Nella Tabella dei dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica.

#### *Redazione della Tabella dei prezzi impliciti*

Considerato che il procedimento adottato (MCA - derivato) è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti (chiamati prezzi impliciti), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, nella Tabella dei prezzi impliciti, vengono calcolati i prezzi impliciti (ovvero le percentuali di variazione) di tutte le caratteristiche, laddove esiste differenza di punteggio tra una specifica caratteristica del subject e quella dei comparables considerati.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables ( $C_i$ ), chiamato  $p_{Cimin}$ , nel caso della caratteristica consistenza;

- al prezzo complessivo (€) del singolo comparable (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K (in base alla caratteristica esaminata, tale coefficiente può essere dato dai rapporti mercantili, o da coefficienti dedotti dalla letteratura, e dipende dalle differenti realtà economiche territoriali).
- alla superficie (eventualmente ragguagliata) del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica “stato manutentivo” per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro (tale valore dipende dalle differenti realtà economiche territoriali).

#### *Redazione della tabella di valutazione*

La Tabella di valutazione è la tabella ove sono riportate per ogni singolo comparable, le correzioni di prezzo che dovrebbero subire i comparables considerati, in base alla caratteristica presa in esame, per essere assimilato all'immobile in stima, ossia per avere la stessa caratteristica (in termini di quantità o punteggio) del subject.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo implicito della caratteristica).

#### *Sintesi valutativa e verifica dei risultati*

Sempre nella medesima tabella si procede per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparabile, rappresenta un probabile valore dell'immobile in stima, si effettua la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

Infine, per verificare l'accettabilità del valore così determinato, si verifica che nessun prezzo unitario (ossia di ogni probabile valore del subject) si discosti di una percentuale, ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari, dalla media calcolata dei prezzi unitari corretti, per poi eventualmente rideterminare il valore del subject, escludendo dal calcolo della media, i valori esterni all'intervallo indicato.

### 3.6 MCA - derivato – Valore di mercato unità tipo RESIDENZIALE

In merito alla tipologia “Abitazioni civili”, le quotazioni presenti nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questo Ufficio, riportano:

Oggiono - Zona B2 – Fascia Centrale - Centro edificato			
I semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
Abitazioni civili	normale	1.300,00	1.550,00

#### Tabella descrittiva degli immobili

Si procede ora riportando nella “Tabella Descrittiva degli Immobili” le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche), relativamente a immobili messi a confronto con l'immobile tipo in precedenza proposto per la tipologia – Residenziale – abitazioni civili, tutti localizzati sul territorio comunale di Oggiono; di seguito, sino a desumere il valore unitario della suddetta tipologia.

Analogamente verrà proposta la stessa modalità per la tipologia Commerciale – Negozi.

Si conferma inoltre che per il calcolo della superficie dei box è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,6.



CARATTERISTICA	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
Fonte del dato	Rep./Racc. 217206/50654 del 17/05/2019	Rep./Racc. 214983/49037 del 19/07/2018	Rep./Racc. 2436/1960 del 02/03/2020	Rep./Racc. 67122/13733 del 3/06/2020	Rep./Racc. 10791/8722 del 5/07/2019	
Prezzo - offerta - valore	€	€	€	€	€	
Contrattazione	%	%	%	%	%	
Prezzo	€	€	€	€	€	
Epoca (prezzo - offerta - valore)	€	€	€	€	€	
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2	B2
Indirizzo o zona	Oggiono, Strada Santa Lucia snc	Oggiono, Via Bachelet snc	Oggiono, Via Papa Paolo VI, 2	Oggiono, Via Montegrappa 4	Oggiono, Via al Molino 43	Oggiono Via per Molino
Dati catastali	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno	Sez. Urb. Foglio Particella Subalterno
Descrizione	Appartamento posto al piano primo, facente parte di palazzina residenziale denominata "Condominio Santa Lucia secondo", con caratteristiche di edilizia civile ed edificazione inizio anni '2000. La uil risulta composta da: ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, due camere, due bagni e balconi, oltre a vano ad uso box posto al piano interrato. Anno di costruzione 2002.	Appartamento posto al piano primo, facente parte di complesso residenziale con caratteristiche di edilizia civile ed agibilità risalente al 2007. La uil risulta composta da: ingresso/soggiorno, cucina, doccia e loggia con vano cantina oltre a box auto al piano S1, oltre a vano ad uso box posto al piano interrato. Anno di costruzione 2007.	Appartamento posto al piano terra del complesso edilizio denominato "I Glicini" - composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, portico, con annesso disimpegno, oltre a box auto al piano interrato. Anno di costruzione 2008.	Appartamento posto al piano secondo del condominio denominato "La Vetturina 2", con caratteristiche civili ed edificazione inizio anni '90. Composto da quattro locali, doppi servizi, cucina, disimpegno e balconi, con cantina, oltre a box auto al pS1. Anno di costruzione 1993.	Appartamento al piano primo in complesso condominiale con caratteristiche civili distribuito sui piani T e I di edificazione anni '2000. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e balconi, oltre a box auto posto al piano T. Anno di costruzione 2005.	Appartamento sito in Oggiono, Via Kennedy, uil tipologica composta da 3 locali, doppi servizi con balcone, ripostiglio, oltre a cantina e box auto al piano S1, internamente collegate attraverso ben comuni condominiali. Anno di edificazione: 2020. - "Immobile tipo".
Consistenza raggiunta u.i.	109,2	109,2	110,4	122,8	108,8	120,0
Localizzazione di dettaglio edificio	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile	civile	civile
Stato manutentivo edificio	normale	normale	normale	normale	normale	ottimo
Livello di piano u.i.	primo	primo	terra	secondo	primo	primo
Orientamento prevalente u.i.	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud	Est / Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest
Qualità dell'affaccio prevalente u.i.	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Stato manutentivo u.i.	normale	normale	normale	normale	normale	ottimo

### *Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità*

Dall'esame del riallineamento dei dati in funzione dell'epoca e della localizzazione degli immobili in comparazione con l'immobile in stima, si evince che previa omogeneizzazione, tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati.

DATI DI INPUT		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
prezzo - offerta - valore		€ 178.000,00	€ 175.000,00	€ 178.000,00	€ 188.000,00	€ 165.000,00	Oggiono, Via per Molteno 43
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	I/2019	II/2018	I/2020	I/2019	II/2019	
	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B2	B2	
	valore minimo OMI	1.200,00	1.200,00	1.300,00	1.200,00	1.300,00	
	valore massimo OMI	1.650,00	1.600,00	1.550,00	1.650,00	1.650,00	
	semestre OMI epoca stima	II/2020	II/2020	II/2020	II/2020	II/2020	II/2020
K epoca del dato	zona OMI comparabile	B2	B2	B2	B2	B2	B2
	valore minimo OMI	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
	valore massimo OMI	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00	1.550,00
	V. centrale OMI epoca e zona comparabile "B" ( $V_{OMI \text{ e.com}}$ )	1.425,00	1.400,00	1.425,00	1.425,00	1.475,00	C' (€/mq)
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" ( $V_{OMI \text{ e.sub}}$ )	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	costo unitario scaldato e normale
K localizzaz generale	coeff. di epoca (A/B)	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	C'' (€/mq)
	$K_e = V_{OMI \text{ e.sub}} / V_{OMI \text{ e.com}}$						
	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" ( $V_{OMI \text{ z.com}}$ )	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	costo unitario normale ottimo
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ( $V_{OMI \text{ z.sub}}$ )	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	1.425,00	
	coeff. di localizzazione (C/D)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
consistenza ragguagliata		109,2	109,2	110,4	122,8	109,8	120,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario $p_{Ca}$ (€/mq)	1.630,04	1.602,56	1.612,32	1.530,94	1.502,73	$p'_{s \text{ min}}$ (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato $p'_{Ca}$ (€/mq)	1.630,04	1.631,18	1.612,32	1.530,94	1.451,79	$p'_{s \text{ max}}$ (€/mq)
	prezzo totale omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	178.000,00	178.125,00	178.000,00	188.000,00	159.406,78	$p'_{Cj \text{ min}}$ (€/mq)
							1.451,79

Si fa presente che avendo a disposizione solo lo stato normale per le tipologie di interesse nella BD OMI, i costi C' e C'' sono stati ricavati dal manuale dei "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, - Anno 2019, pubblicato dalla DEI per la Tipologia A7 "Edificio Residenziale Pluripiano", dal quale si ricavano i seguenti costi di ristrutturazione, già opportunamente omogeneizzati in funzione della diversa ubicazione e delle diverse caratteristiche tipologiche del complesso edilizio.

Pertanto si specifica quanto di seguito:

- Ubicazione e contesto: si è proceduto ad un abbattimento pari al 10% in funzione delle favorevoli condizioni del contesto in cui si andrà ad operare;
- Livello qualitativo: si applica un abbattimento del 10% per tenere nella dovuta considerazione i minori costi delle finiture del complesso ipotizzato rispetto alla tipologia di cui sopra.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	
1 Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	56.384,00	1,33%	
2 Opere in c.a.	366.494,00	8,67%	
3 Copertura, scossaline	338.300,80	8,00%	
4 Tamponamento esterno	84.575,20	2,00%	
5 Divisori interni in forati	169.151,20	4,00%	
6 Canne fumarie	56.384,00	1,33%	
7 Porte interne	169.151,20	4,00%	
8 Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	225.534,40	5,33%	
9 Serramenti esterni	225.534,40	5,33%	
10 Intonaci	507.453,60	12,00%	
11 Impianto riscaldamento	338.300,80	8,00%	
12 Impianto idrico-sanitario, fognatura	451.070,40	10,67%	
13 Impianto elettrico	281.918,40	6,67%	
14 Pavimenti e rivestimenti	507.453,60	12,00%	
15 Opere in ferro	56.383,20	1,33%	
16 Impianti ascensori	169.151,20	4,00%	
17 Sistemazioni esterne	225.534,40	5,33%	
<b>Costo Totale</b>	<b>4.228.774,80</b>	<b>100,00%</b>	
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI			
4.228.774,80		Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	
5.566		760,00 Euro	

Tale costo di €/mq 760,00, arrotondato a €/mq 800,00, si suppone corrispondere alla somma dei costi di ristrutturazione delle singole unità immobiliari (€/mq 534,00 c.), pari ad €/mq 267,00 per il passaggio dallo stato scadente a quello normale e da normale ad ottimo, a cui sommare analogamente €/mq 266,00 per il passaggio delle parti comuni da uno stato manutentivo scadente a ottimo.

### *Redazione della Tabella dei Dati*

Nella Tabella dei Dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica in ordine all'edificio nel suo complesso e nello specifico per l'unità immobiliare in esame.

Relativamente all' "edificio" in cui è sito l'immobile posto in comparazione si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche significative ed alla definizione di punteggi in ordine all'apprezzamento delle stesse da parte del mercato:

- localizzazione di dettaglio: **0** per "degradata"; **1** per "normale", **2** per "ricercata";
- tipologia architettonica: **0** per "economica"; **1** per "civile", **2** per "signorile";
- stato manutentivo edificio: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

Relativamente all'unità immobiliare si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche e punteggi:

- consistenza ragguagliata (espressa in mq);
- livello di piano: (vedi tabella seguente);
- orientamento prevalente: (vedi tabella seguente);
- qualità dell'affaccio prevalente: **0** per "scadente"; **1** per "normale", **2** per "di pregio";
- stato manutentivo unità immobiliare: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".



CARATTERISTICHE				Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
elemento	sigla	nome	dettaglio o denominazione	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	<b>localizzazione di dettaglio</b> (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OM di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero rocciate)								
	C1		Tipologia zona degradata normale	0 1 2	1	1	1	1	1
	C2		Tipologia architettonica	0 1 2	1	1	1	1	1
	C3		stato manutentivo edificio	0 1 2	1	1	1	1	2
unità immobiliare	C4		consistenza raggiuntiata	2	109,2	109,4	122,8	109,8	120,0
	tipologia edificio								
	seminterato			0					
	terra			3					
	realizzato			5					
	primo			6					
	secondo			7					
	intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)			8					
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)			9					
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)			13					
	Nord - Est / Nord - Ovest			0					
	Est / Ovest			2					
	Sud - Est / Sud - Ovest			3					
	Sud			4					
	orientamento prevalente								
	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati, nella magioranza degli ambienti, fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)			0					
	normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)			1					
	di pregio (presenza di affacci, di almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)			2					
	scadente			0					
	normale			1					
	di pregio			2					
	stato manutentivo unità immobiliare								
	scadente			0					
	normale			1					
	di pregio			2					

### *Tabella dei Prezzi Impliciti*

Mediante questa tabella si procede all'apprezzamento delle precedenti caratteristiche mediante l'applicazione di coefficienti.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato pCimin, nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparable (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a 0,05 per le caratteristiche: localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica, livello di piano, orientamento prevalente, qualità dell'affaccio prevalente;
- alla superficie del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica "stato manutentivo" per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro.

Nel caso in esame, come sopra già esposto, si è quantificato in €/mq 267,00 il costo per passare da uno stato manutentivo a quello successivo dell'unità immobiliare, mentre un importo pari alla metà per quanto riguarda le parti comuni.

CARATTERISTICHE		simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	Comparable A Oggiono, Strada Santa Lucia snc	Comparable B Oggiono, Via Bachelet snc	Comparable C Oggiono, Via Papa Paolo VI, 2	Comparable D Oggiono, Via Montegrappa 4	Comparable E Oggiono, Via al Molnago 43
elemento	sigla								
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{ci}$	0,05	8.900,00	8.906,25	8.900,00	9.400,00	7.970,34
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{ci}$	0,05	8.900,00	8.906,25	8.900,00	9.400,00	7.970,34
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times S_s$	133,00	15.960,53	15.960,53	15.960,53	15.960,53	15.960,53
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	$Kc_4 \times P_{min}$	1.451,79	1.451,79	1.451,79	1.451,79	1.451,79	1.451,79
	C <sub>5</sub>	livello di piano	$Kc_5 \times P_{ci}$	0,05	8.900,00	8.906,25	8.900,00	9.400,00	7.970,34
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	$Kc_6 \times P_{ci}$	0,05	8.900,00	8.906,25	8.900,00	9.400,00	7.970,34
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	$Kc_7 \times P_{ci}$	0,05	8.900,00	8.906,25	8.900,00	9.400,00	7.970,34
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_s$	267,00	32.041,07	32.041,07	32.041,07	32.041,07	32.041,07

### *Tabella di Valutazione*

Nella tabella sono riportate le correzioni di prezzo che dovrebbero subire gli immobili presi a comparazione.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo implicito della caratteristica).

### *Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati*

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell'immobile "tipo" (subject), si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

In questo caso si rileva che tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati, in quanto non si discostano per più del 10% (percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari analoghe) dalla media dei prezzi unitari corretti.

CARATTERISTICHE		Comparable A Oggiono, Strada Santa Lucia snc		Comparable B Oggiono, Via Bachelet snc		Comparable C Oggiono, Via Papa Paolo VI, 2		Comparable D Oggiono, Via Montegrappa 4		Comparable E Oggiono, Via al Molnago 43		IMMOBILE IN STIMA subject S Oggiono Via per Molteno
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C <sub>a</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>b</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>c</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>d</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>e</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	1,0	15.960,53	1,0	15.960,53	1,0	15.960,53	1,0	15.960,53	1,0	15.960,53
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	10,8	15.685,16	10,8	15.685,16	9,6	13.943,01	-2,8	-4.059,21	10,2	14.814,09
	C <sub>5</sub>	livello di piano	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	7.970,34
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	0	0,00	-1	-8.906,25	1	8.900,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	1,0	32.041,07	1,0	32.041,07	1,0	32.041,07	1,0	32.041,07	1,0	32.041,07
SINTESI VALUTATIVA		sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP <sub>i</sub>	63.686,76	Σ ΔP <sub>i</sub>	54.780,51	Σ ΔP <sub>i</sub>	70.844,61	Σ ΔP <sub>i</sub>	43.942,39	Σ ΔP <sub>i</sub>	70.786,03
		prezzo totale corretto iniziale	P' <sub>Ca</sub>	178.000,00	P' <sub>Cb</sub>	178.125,00	P' <sub>Cc</sub>	178.000,00	P' <sub>Cd</sub>	188.000,00	P' <sub>Ca</sub>	159.406,78
		prezzo totale corretto finale	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	241.686,76	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	232.905,51	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	248.844,61	P' <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	231.942,39	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	230.192,81
		prezzo unitario corretto finale	p' <sub>Ca</sub>	2.013,99	p' <sub>Cb</sub>	1.940,81	p' <sub>Cc</sub>	2.073,64	p' <sub>Cd</sub>	1.932,79	p' <sub>Ca</sub>	1.918,21
		scostamento percentuale	Δ %	1,9%	Δ %	-1,8%	Δ %	4,9%	Δ %	-2,2%	Δ %	-2,9%
												1.975,89



Il tutto ha comportato la determinazione di un valore unitario per il *residenziale – appartamenti* di €/mq 1.975,89.

### 3.7 MCA - derivato – Valore di mercato unità tipo COMMERCIALE

In merito alla tipologia “Negozi”, le quotazioni presenti nella Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questo Ufficio, riportano:

Oggiono - Zona B2 – Fascia Centrale - Centro edificato			
I semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
<i>Negozi</i>	<i>normale</i>	<i>1.300,00</i>	<i>1.700,00</i>

#### Tabella descrittiva degli immobili

Si procede ora riportando nella “Tabella Descrittiva degli Immobili” le informazioni raccolte per la costituzione del campione (distinte per fonte, prezzo, epoca del dato, caratteristiche), relativamente a immobili messi a confronto con l’immobile tipo in precedenza proposto per la tipologia – Commerciale – *Negozi*, localizzati sul territorio dei Comuni di Oggiono, Galbiate, Casatenovo e Bosisio Parini; di seguito, sino a desumere il valore unitario della suddetta tipologia.

CARATTERISTICA		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
Fonte del dato		Rep. n. 218801/51734 del 08/04/2020	Rep. n. 672401/3835 del 23/09/2019	Rep. n. 3697/3328 del 2/08/2019	Rep. n. 2447/2213 del 22/02/2019	Rep. n. 1511/1094 del 10/07/2018	
Prezzo - offerta - valore	€	150.000,00	115.000,00	90.000,00	163.000,00	85.000,00	
Contrattazione	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo	€	150.000,00	115.000,00	90.000,00	163.000,00	85.000,00	
Epoca prezzo - offerta - valore		I/2020	II/2019	II/2019	I/2019	II/2018	II/2020
Zona OMI	sigla denominazione	B2 Centro edificato	E1 Inerbito	R1 Zona rurale - Monte Barro	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato	B2 Centro edificato
Indirizzo o zona		Oggiono, Via Marco d' Oggiono, 12	Oggiono, Via al Baravico, 24	Gabiate, Via E. Monti, 17	Casatenovo, Via Gen. G. Sirtori, 26	Bosio Parini, Via San Giuseppe s.n.c.	Oggiono - Via per Moleno
Dati catastali	foglio particella subalterno	OGG 6 2290 701	IMB 3 88 702	GAL 1 3384 12	CAS 2 6623 26	8 1269 1	0 0 0
Descrizione		Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato prevalentemente residenziale, posta in Comune di Oggiono, composta da 3 locali negozio, retronegozio, magazzino e w.c. Edificato in epoca anteriore al 1967.	Locale commerciale con destinazione BAR sito al piano terreno di un fabbricato residenziale denominato "Condominio Il laghetto", sito in Oggiono Via al Baravico 24, composto da locale bar, magazzino, wc e spogliatoio, disimpegno e wc per il pubblico, oltre a vano deposito/box al piano interrato del fabbricato. Edificato nel 2012.	Negoziato con destinazione bar, posto al piano terreno di fabbricato su 4 livelli fuori terra e destinazione prevalente residenziale, sito in Gabiate, Via E. Monti 17, composto da locale principale di vendita, 3 wc con due anti-wc e deposito. Edificato in epoca anteriore al 1967 e ristrutturato nel 2013.	Unità immobiliare destinata a negozio sita al piano primo di un edificio con destinazione mista commerciale/residenziale/ terziaria, edificato nel 2000 e sito in Comune di Casatenovo, Via Gen. G. Sirtori 26, composta da ampio locale di vendita, antibagno e bagno. Edificato nel 1994.	Locale ad uso negozio, posto su tre livelli: interrato, terra e primo, in un piccolo fabbricato, edificato antecedentemente 1967 e ristrutturato nel 1995; sito in Bosio Parini, Via San Giuseppe e composto da locale di vendita al pT, locale di vendita al p1, sgombero, disimpegno e due servizi al pS1.	Locale commerciale/terziario, posto al pT di fabbricato con destinazione mista commerciale/residenziale/terziaria o, sito in Oggiono, Via per Moleno incrocio Via J. F. Kennedy, uil tipo loggia composta da locale commerciale, con servizi ed accessori, oltre a cantina e box auto pertinenziali al piano S1. Anno di edificazione: 2020. - "Immobile tipo".
Consistenza ragguagliata  u.i.	superfici coperte						
	balconi e terrazzi <= 25 mq						
u.i.	balconi e terrazzi > 25 mq						
	giardini <= 25 mq						
u.i.	giardini > 25 mq						
	cantine e soffitte comunicanti						
u.i.	cantine e soffitte non comun.						
	totale superfici ragguagliate mq	104,0	97,0	71,0	131,6	82,0	110,0
Appetibilità commerciale edificio		media	media	scarsa	media	scarsa	media
Stato manufatto edificio		normale	normale	normale	normale	normale	ottimo
Ingressi e vetture u.i.		9,0	3,6	4,8	7,2	3,0	10,0
Distribuzione spazi interni u.i.		normale	ottimo	ottimo	normale	scadente	ottimo
Stato manufatto u.i.		normale	normale	normale	normale	scadente	ottimo

### *Riallineamento dei Dati e Test di Ammissibilità*

Dall'esame del riallineamento dei dati in funzione dell'epoca e della localizzazione degli immobili in comparazione con l'immobile in stima, si evince che previa omogeneizzazione, tutti i comparables rientrano nei prezzi minimi e massimi ricavati.

DATI DI INPUT		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA subject S
prezzo - offerta - valore		€ 150.000,00	€ 115.000,00	€ 90.000,00	€ 163.000,00	€ 85.000,00	Oggiono - Via per Molteno
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	I/2020	I/2019	I/2019	I/2019	I/2018	
	zona OMI comparabile	B2	E1	R1	B2	B2	
	valore minimo OMI	1.300,00	1.100,00	1.050,00	1.150,00	1.100,00	
	valore massimo OMI	1.700,00	1.500,00	1.250,00	1.600,00	1.450,00	
K epoca del dato	semestre OMI epoca stima	I/2020	I/2020	I/2020	I/2020	I/2020	
	zona OMI comparabile	B2	E1	R1	B2	B2	
	valore minimo OMI	1.300,00	1.100,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	
	valore massimo OMI	1.700,00	1.500,00	1.250,00	1.500,00	1.450,00	
K localizzaz generale	V. centrale OMI epoca e zona comparabile "B" (V <sub>OMI e.com</sub> )	1.500,00	1.300,00	1.150,00	1.375,00	1.275,00	
	V. centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" (V <sub>OMI e.sub</sub> )	1.500,00	1.300,00	1.125,00	1.275,00	1.275,00	
	coeff. di epoca (A/B) $K_e = V_{OMI e.sub} / V_{OMI e.com}$	1,00	1,00	0,98	0,93	1,00	
	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" (V <sub>OMI z.com</sub> )	1.500,00	1.300,00	1.125,00	1.275,00	1.275,00	
consistenza ragguagliata	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" (V <sub>OMI z.sub</sub> )	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	
	coeff. di localizzazione (C/D) $K_l = V_{OMI z.sub} / V_{OMI z.com}$	1,00	1,15	1,33	1,18	1,18	
	prezzo unitario P <sub>Ci</sub> (€/mq)	104,0	97,0	71,0	131,6	82,0	
	prezzo unitario omogeneizzato P' <sub>Ci</sub> (€/mq)	1.442,31	1.185,57	1.267,61	1.238,60	1.036,59	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario omogeneizzato P' <sub>Ci</sub> (€/mq)	1.442,31	1.367,96	1.653,40	1.351,20	1.219,51	
	prezzo totale omogeneizzato P' <sub>Ci</sub> (€)	150.000,00	132.692,31	117.391,30	177.818,18	100.000,00	

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'; valore massimo OMI + C'') pari ad €/mq 400,00 riscontrato in realtà territoriali similari.

#### *Redazione della Tabella dei Dati*

Nella Tabella dei Dati sono inseriti per ogni immobile di confronto e per l'immobile in stima le caratteristiche distintive a cui viene associato un punteggio dipendente anche dalla realtà locale in base al concreto apprezzamento che il mercato riconosce a quella data caratteristica in ordine all'edificio nel suo complesso e nello specifico per l'unità immobiliare in esame.

Relativamente all' "edificio" ed alla sua localizzazione si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche significative ed alla definizione di punteggi in ordine all'apprezzamento delle stesse da parte del mercato:

- Appetibilità commerciale: **0** per "scarsa"; **1** per "media", **2** per "elevata";
- Stato manutentivo edificio: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

Relativamente all'unità immobiliare si è proceduto mediante l'individuazione delle seguenti caratteristiche e punteggi:

- consistenza ragguagliata (espressa in mq);
- Ingressi e vetrine (espressa in m);
- Distribuzione spazi interni: **0** per "scadente"; **1** per "normale", **2** per "ottimo";
- Stato manutentivo unità immobiliare: **0** per "scadente"; **1** per "normale"; **2** per "ottimo".

CARATTERISTICHE				Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	IMMOBILE IN STIMA
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	subject S
edificio		<b>appetibilità commerciale</b> (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono situazioni particolarmente degradate ovvero ricercate)	<i>Tipologia zona</i>						quantità o numero
	C1		scarsa	0	1	0	1	0	1
			media	1					
			elevata	2					
unità immobiliare	C2	<b>stato manutentivo edificio</b> (finiture, impiantistica, ecc.)	<i>Scadenza</i>	0	1	1	1	1	2
			normale	1					
			ottimo	2					
	C3	<b>consistenza ragguagliata mq</b>			104,0	71,0	131,6	82,0	110,0
unità immobiliare	C4	<b>Ingressi e vetrine</b>			9,0	4,8	7,2	3,0	10
			scadente (distribuzione di spazi interni che non rispettano gli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	0					
			normale (distribuzione di spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	1	1	2	1	0	2
			ottimo (distribuzione di spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesta per la tipologia negozi)	2					
unità immobiliare	C6	<b>stato manutentivo unità immobiliare</b> (finiture, impiantistica, ecc.)	<i>Scadenza</i>	0	1	1	1	0	2
			normale	1					
			ottimo	2					



### *Tabella dei Prezzi Impliciti*

Mediante questa tabella si procede all'apprezzamento delle precedenti caratteristiche mediante l'applicazione di coefficienti.

Il prezzo implicito esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Per quantificare il prezzo implicito di ogni singola caratteristica, si è fatto riferimento:

- alla superficie (mq) del singolo comparabile (SCi), moltiplicata per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a € 400,00 per la caratteristica: appetibilità commerciale;
- al prezzo unitario minimo (€/mq) tra tutti i comparables (Ci), chiamato pCimin, nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo (€) del singolo comparabile (PCi), moltiplicato per un opportuno coefficiente K che in questo caso è pari a 0,05 per la caratteristica: distribuzione spazi interni; 0,02 per lo sviluppo lineare di ingressi e vetrine;
- alla superficie del subject, moltiplicata nel caso della caratteristica “stato manutentivo” per i costi unitari da sostenere per passare da uno stato ad un altro.

Nel caso in esame, come sopra già esposto, si è quantificato in €/mq 267,00 il costo per passare da uno stato manutentivo a quello successivo dell'unità immobiliare, mentre di un importo pari alla metà per quanto riguarda le parti comuni.

CARATTERISTICHE		simbologia	unità di misura	coefficienti $K_c$	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E
elemento	sigla								
edificio	C1	appetibilità commerciale	€	400,00	41.600,00	38.800,00	28.400,00	52.640,00	32.800,00
	C2	stato manutentivo edificio (finiture, impiantistica, ecc.)	€	133,00	14.630,00	14.630,00	14.630,00	14.630,00	14.630,00
unità immobiliare	C3	consistenza ragguagliata	€/mq	1.219,51	1.219,51	1.219,51	1.219,51	1.219,51	1.219,51
	C4	ingressi e vetrine	€	0,02	3.000,00	2.653,85	2.347,83	3.556,36	2.000,00
	C5	distribuzione degli spazi interni	€	0,05	7.500,00	6.634,62	5.869,57	8.890,91	5.000,00
	C6	stato manutentivo unità immobiliare (finiture, impiantistica, ecc.)	€	267,00	29.370,00	29.370,00	29.370,00	29.370,00	29.370,00

### *Tabella di Valutazione*

Nella tabella sono riportate le correzioni di prezzo che dovrebbero subire gli immobili presi a comparazione.

Per determinare tali correzioni, per ogni comparable:

- nella prima colonna sono state calcolate le differenze di punteggio o di quantità tra la caratteristica esaminata del subject e la corrispondente caratteristica del comparable;
- nella seconda colonna è stata calcolata la correzione del prezzo da applicare al comparable, (differenza di punteggio x prezzo implicito della caratteristica).

### *Sintesi Valutativa e Verifica dei Risultati*

Sempre nella medesima tabella si è proceduto per ogni comparable a determinare il prezzo corretto (per essere simile al subject preso in esame), sommando algebricamente il prezzo iniziale con le correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Considerato che tale prezzo corretto di ogni singolo comparable, rappresenta un probabile valore dell'immobile "tipo" (subject), si è effettuata la sintesi valutativa eseguendo la media aritmetica di tutti i prezzi corretti dei vari comparables.

In questo caso si ritiene di accettare i valori così determinati di quattro dei cinque immobili presi a comparazione in quanto non si discostano per più del 10% (percentuale ritenuta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari analoghe) dalla media dei prezzi unitari corretti.

CARATTERISTICHE		Comparable A Oggiono, Via Marco d' Oggiono, 12			Comparable B Oggiono, Via al Baravico, 24			Comparable C Galbiate, Via E. Monti, 17			Comparable D Casatenovo, Via Gen. G. Sirtori, 26			Comparable E Bosio Parini, Via San Giuseppe s.n.c.			IMMOBILE IN STIMA subject S
elemento	sigla	nome	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	quantità o prezzi (S.C.)	correzioni prezzo AP <sub>i</sub>	
edificio	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale	0	0,00	0	0,00	1	28.400,00	0	0,00	1	32.800,00	1	32.800,00	1	32.800,00	Oggiono - Via per Molteno
	C <sub>2</sub>	stato manutentivo edificio (finiture, impiantistica, ecc.)	1	14.630,00	1	14.630,00	1	14.630,00	1	14.630,00	1	14.630,00	1	14.630,00	1	14.630,00	
unità immobiliare	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata	6,0	7.317,07	13,0	15.853,66	39,0	47.560,98	-21,6	-26.341,46	28,0	34.146,34	28,0	34.146,34	28,0	34.146,34	
	C <sub>4</sub>	Ingressi e vetrine	1,0	3.000,00	6,4	16.984,62	5,2	12.208,70	2,8	9.957,82	7,0	14.000,00	7,0	14.000,00	7,0	14.000,00	
	C <sub>5</sub>	distribuzione spazi interni	1	7.500,00	0	0,00	0	0,00	1	8.890,91	2	10.000,00	2	10.000,00	2	10.000,00	
	C <sub>6</sub>	stato manutentivo unità immobiliare (finiture, impiantistica, ecc.)	1	29.370,00	1	29.370,00	1	29.370,00	1	29.370,00	1	29.370,00	1	29.370,00	1	29.370,00	
SINTESI VALUTATIVA		Σ AP <sub>i</sub>	61.817,07	Σ AP <sub>i</sub>	76.838,27	Σ AP <sub>i</sub>	132.169,67	Σ AP <sub>i</sub>	117.391,30	Σ AP <sub>i</sub>	36.507,26	Σ AP <sub>i</sub>	164.316,34	Σ AP <sub>i</sub>	164.316,34	Σ AP <sub>i</sub>	P <sub>s</sub> 221.308,52 p <sub>s</sub> 2.011,90
		prezzo totale corretto iniziale	150.000,00	P <sub>Ca</sub>	132.692,31	P <sub>Cb</sub>	249.580,98	P <sub>Cc</sub>	214.325,45	P <sub>Cd</sub>	177.818,18	P <sub>Ce</sub>	284.316,34	P <sub>Cf</sub>	284.316,34	P <sub>Cg</sub>	
		prezzo totale corretto finale	192.561,07	P <sub>Ca</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	209.530,58	P <sub>Cb</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	2.268,74	P <sub>Cc</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	1.948,41	P <sub>Cd</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	1.948,41	P <sub>Ce</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	2.402,88	P <sub>Cf</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	2.402,88	P <sub>Cg</sub> + Σ AP <sub>i</sub>	
		scostamento percentuale	-7,9%	Δ %	-8,9%	Δ %	8,5%	Δ %	-6,8%	Δ %	-6,8%	Δ %	15,0%	Δ %	15,0%	Δ %	

Il tutto ha comportato la determinazione di un valore unitario per il *commerciale-negozi* pari a €/mq 2.011,90.

A questo punto, determinati i valori commerciali degli immobili prodotti con la trasformazione, occorre procedere alla stima dei costi di trasformazione.

### 3.8 Costi della trasformazione

Definizione della tempistica dell'operazione.

Il numero di anni  $n$  nell'arco del quale si ipotizza possa effettuarsi l'investimento immobiliare è dato dal periodo intercorrente tra la data di acquisto del bene da trasformare sino al momento in cui la trasformazione è conclusa, con la vendita dell'immobile trasformato (che non è più nella disponibilità del promotore immobiliare).

Nel caso in esame, a decorrere dall'epoca della stima (da farsi coincidere con l'acquisto del bene da trasformare), si distinguono le seguenti fasi:

- $n_1$  = fase preliminare: 24 mesi;
- $n_2$  = fase di costruzione: 24 mesi;
- $n_3$  = fase di commercializzazione: 24 mesi.

per una durata complessiva dell'operazione pari a: 72 mesi.

A tale proposito di seguito, non avendo a disposizione un progetto esecutivo, si procede alla definizione della "sintetica" tempistica ipotizzata per gli esborsi dei costi da sostenere, che verrà successivamente utilizzata nella "Tabella del Valore di Trasformazione".

Dettaglio voci	Tempo di erogazione			Durata debito		
Costo bene e relativi oneri di traserimento	momento iniziale	0	mesi	$n_1 + n_2 + n_3$	72	mesi
30% del costo tecnico di trasformazione	$n_1$	24	mesi	$n_2 + n_3$	48	mesi
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + (2/3)n_2$	40	mesi	$1/3 n_2 + n_3$	32	mesi
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + (1/3)n_2$	32	mesi	$2/3 n_2 + n_3$	40	mesi
30% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1$	24	mesi	$n_2 + n_3$	48	mesi
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + (2/3)n_2$	40	mesi	$1/3 n_2 + n_3$	32	mesi

Si prosegue ora nel calcolo per la ricerca del valore di trasformazione dell'intero comparto attraverso la quantificazione dei costi, degli oneri e delle successive attualizzazioni:

#### Ctc - Costo tecnico di costruzione

In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterebbe per realizzare il prodotto edilizio ottenibile attraverso la trasformazione ordinaria ipotizzata per l'immobile in stima. 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 di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.);
- $C_{sc}$  costo di costruzione delle superfici coperte: è costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile;
- $C_{se}$  costo di sistemazione delle aree esterne: è costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici.

I costi unitari sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa.

Di seguito si produce il costo parametrico della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI, che prevede per la tipologia ipotizzata "A7 Edificio Residenziale Pluripiano" riferita all'anno 2019, i costi di seguito evidenziati, già opportunamente rivisti in funzione dell'ubicazione (-10%) e delle diverse caratteristiche tipologiche del complesso edilizio (-10%).

In considerazione della significativa consistenza delle aree esterne, si è inoltre provveduto ad estrapolare il relativo importo, quantificato nel 4% dell'intero costo,



trattando in seguito lo stesso mediante una specifica voce del Prezziario (I3 – Giardino Condominiale).

Pertanto per:

*Costi di costruzione di superfici coperte:*

- A7 – Edificio residenziale pluripiano – €/mq 1.266,00 – 4% riferito ai costi di realizzazione delle superfici esterne = €/mq 1.215,36 che ridotto del 20% (10+10) in funzione di quanto sopra detto è pari a : €/mq 972,29;

*Costi di costruzione di superfici scoperte:*

- I3 – Giardino Condominiale – €/mq 45,00 che ridotto del 20% (10+10) in funzione di quanto sopra detto è pari a : €/mq 36,00

Costi indiretti di trasformazione.

Comprendono gli oneri di urbanizzazione e i costi di gestione.

O<sub>u</sub> - Oneri di urbanizzazione

Sulla base della documentazione prodotta dal Comune di Oggiono unitamente al CDU (prot. 587 del 12-01-2021) si desumono i valori unitari degli oneri ed il costo di costruzione pari a €/mq 416,43 vigente dal 1 gennaio 2021 da cui si procede.

**Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria:**

Si riporta di seguito la relativa tabella, mediante la quale si quantificano gli oneri urbanistici:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA					
	SLP	CUBATURA		ONERI VAL. UNIT.	ONERI
	mq	mc		-	€
Oneri di urbanizzazione primaria residenziale	4.740	14.220	€/mc	5,15	73.233,00
Oneri di urbanizzazione primaria commerciale	2.370		€/mq	37,82	89.633,40
Oneri di urbanizzazione secondaria residenziale	4.740	14.220	€/mc	7,05	100.251,00
Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale	2.370		€/mq	19,51	46.238,70
<b>Totale Oneri di urbanizzazione</b>					<b>309.356,10</b>

### Oneri concessori sul Costo di Costruzione:

Preso atto che in Comune di Oggiono, a far data dal I gennaio 2021, il costo di costruzione è pari ad €/mq 416,43;

Considerato che:

- la *superficie utile abitabile* della **destinazione residenziale** si ipotizza pari a *mq* 3.910, mentre la *superficie non residenziale* pari a *mq* 2500, quantificata per servizi ed accessori, risulta pari a *mq* 1500 (60% Snr), la superficie complessiva, da utilizzarsi solo per lo specifico calcolo, si prevede quindi pari a ***mq* 5.410**;

- la *superficie netta non residenziale (relativa alla parte commerciale)* si ipotizza pari a *mq* 2.106, mentre la *superficie accessori* pari a *mq* 561,60, per una superficie ragguagliata accessori (60%) di *mq* 336,96, per una superficie totale non residenziale St pari a ***mq* 2.442,96**;

- vi è incremento per classi di superficie, per servizi ed accessori, pari al **5%**;
- sul costo di costruzione dell'edificio così ricavato si applica un'aliquota del **7%** in quanto "*nuova edificazione*" in Comune con meno di 50.000 abitanti;
- aumentato del **5%** per interventi che sottraggono superfici agricole (art. 43 c. 2 bis della L.R. 12/05 e smi)
- aumentato del **20%** per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del Tessuto urbano consolidato (art. 16 c.3 DPR 380/2001);

da cui il contributo sul costo di costruzione risulta pari a:

$$\text{Oucc} = (5.410 \text{ mq} + 2.442,96 \text{ mq}) \times \text{€/mq } 416,43 \times 1,05 \times 0,07 \times 1,05 \times 1,2 = \text{€ } 302.853,98.$$

$C_g$  - Costi di gestione

Comprendono gli onorari professionali, gli oneri per allacciamenti e pubblici servizi (trascurabili), le spese generali e di amministrazione.

- $O_p$  – Onorari professionali

Si assumono pari al 6% del costo tecnico di costruzione.

- $S_g$  – Spese generali

Si assumono pari al 2% del costo tecnico di costruzione più gli oneri di urbanizzazione

$S_c$  - Spese di commercializzazione

Sono conteggiate in percentuale (2%) rispetto al valore di mercato ( $V_M$ ) ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione.

$O_{fc}$  - Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione.

Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

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

dove  $q = (1 + i)$ ,

C è il capitale

t gli anni o frazioni di anni di debito.

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero “t” di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l’esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l’operazione immobiliare (vendita dell’ultima frazione di immobile realizzato).

Il tasso “i” rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall’ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. Con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all’istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione.

Da tale quantificazione risulta escluso il profitto del promotore a cui non si corrisponde alcun interesse.

Si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, alla data della stima.

Il saggio di interesse sul debito si costruisce, con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, dai tassi di interesse bancari erogati alle società non finanziarie, in particolare si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d’Italia “Banche e moneta: serie nazionali – novembre 2020” che riporta un tasso d’interesse bancario sui prestiti oltre un milione di euro alle società non finanziarie per nuove operazioni, pari a  $r = 0,86\%$ , e un rapporto di indebitamento pari al 60%.

$O_t$  - Oneri sull'acquisto del bene da trasformare.

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ), occorrerà computare:

- gli oneri di trasferimento – da esprimere in percentuale del valore incognito  $V_T$  – che comprendono imposta di registro; oneri di mediazione, oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili;
- gli oneri finanziari sulla quota coperta dal debito, computati al medesimo saggio di remunerazione già individuato per i costi 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), e anch'essi espressi in percentuale del valore incognito  $V_T$ .

Si assumono gli oneri di trasferimento del bene in percentuale approssimativa del 13% e gli oneri finanziari sul 60% dell'acquisto del bene.

$U_P$  - Profitto del promotore

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  $n = 6$  anni. L'utile del promotore, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. L'entità di tale percentuale va desunta dal mercato e varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione:

- condizioni economiche generali;
- settore d'intervento (*residenziale e commerciale*);
- andamento del mercato;
- particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazione d'uso) ecc.

Quindi ogni particolare operazione di trasferimento avrà una specifica percentuale di profitto, a causa del differente rischio che la caratterizza.

Si può affermare che tale percentuale sarà funzione del tasso di rendimento di investimenti privi di rischio (free risk rate) più un premio legato al rischio di non ricevere le entrate alla data prevista (risk premium). E' possibile con il "build up approach" (teoria di costruzione del tasso) determinare l'entità di tale premio per il rischio, attraverso la seguente formula (da "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero):

$$rp = \text{Risk free} + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

ove:

**Risk free** = tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; per il 2021 il rendimento medio ponderato dei CCT 6 anni è stato dello 0,04%, si considera un tasso arrotondato allo **0,5%**;

**Pr<sub>bus</sub>** = rappresenta il premio per il rischio specifico di business, ossia legato al rischio tipico di ogni investimento, in questo caso rappresentato dal rischio legato alla produzione e commercializzazione di immobili a destinazione residenziale. Data la destinazione ordinaria dei beni, si ritiene di applicare un tasso di rischio pari al **6,0%**.

**Pr<sub>fin</sub>** = rappresenta il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione). Si adotta pari al **2,0%**.

**Pr<sub>sis</sub>** = rappresenta il premio per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che nel caso specifico, si assume pari all'**1,5%**.

Risulta:

$$rp = 0,5\% + 6,0\% + 2,0\% + 1,5\% = 10,0\%$$

L'utile del promotore è quindi pari a:

$$Up = rp \times VM = 10,0\% VM$$



## Attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'epoca della stima (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi) e i ricavi rispetto all'epoca della stima. Il saggio  $r$  ha lo scopo di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi, caratterizzati da date differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata " $n$ " e può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo. Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Considerato che l'operazione ha una durata pari a 6 anni e il tasso medio ponderato rilevato dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze per i CCT 6 anni è al 2021 pari allo 0,04%, si assume un tasso dell'0,5% ritenendolo in linea con il mercato all'epoca della stima.

Si presentano di seguito le tabelle relative alla *trasformazione* ed alla successiva *attualizzazione del valore*.

Costi diretti e indiretti		Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo u.	U. di mis.	Quantità	Costo
Costi di idoneizzazione (demolizione ecc.)		Coi			0,00	€/m <sup>2</sup>	0,00	€ 0,00
Costi di COSTRUZIONE sup. coperte		Csc			972,29	€/m <sup>2</sup>	8.556,00	€ 8.318.896,13
Costi di sistemazione sup. scoperte		Cse			36,00	€/m <sup>2</sup>	15395,00	€ 554.220,00
Costi di sistemazione sup. esterne pertinenziali		Cse-verde			0,00	€/m <sup>2</sup>	0,00	€ 0,00
<b>Costo tecnico di costruzione</b>		Ctc = (Coi+Csc+Cse-verde+Cse-camm)						<b>€ 8.873.116,13</b>
Oneri di Urbanizzazione primaria/secondaria residenziale		Oup				€/m <sup>3</sup>		€ 173.484,00
Oneri di Urbanizzazione primaria/secondaria commerciale		Ous				€/m <sup>2</sup>		€ 135.872,10
Oneri sul costo di costruzione		Oucc				€/m <sup>2</sup>		€ 302.853,98
Monetizzazione aree standard		Ma						€ 0,00
<b>Oneri di urbanizzazione</b>		Ou=(Oups+Oucc+Ma)						<b>€ 612.210,08</b>
Oneri professionali		Op= 6% Ctc	6,00%					€ 532.386,97
Spese generali e amministrazione		Sg = 2% (Ctc+Ou)	2,00%					€ 189.706,52
<b>Costi di gestione</b>		Cg = (Op+Sg+Sc)						<b>€ 722.093,49</b>
Spese di commercializzazione		Sc= 2% Vm	2,00%					€ 340.202,88
<b>Totale costi diretti e indiretti</b>								<b>€ 10.547.622,58</b>
<b>Tempestività di trasformazione</b>			<b>2 fase 2 (costr)</b>	<b>2 fase 3 (comm)</b>				
<b>Oneri finanziari</b>		Simboli	Tasso	Tempo	Costi	Quota costi	Quota deb.	Oneri finanziari
su costo tecnico di costruzione Ctc		Of1 = 30% Ctc x d x (q <sup>n-1</sup> )	0,86%	4,000	€ 8.873.116,13	30,00%	60,00%	€ 55.655,16
su oneri urbanizzazione		Of2 = 70% Ctc x d x (q <sup>n-1</sup> )	0,86%	2,667	€ 8.873.116,13	70,00%	60,00%	€ 86.079,53
su costi di gestione		Of3 = 100% Ou x d x (q <sup>n-1</sup> )	0,86%	3,333	€ 612.210,08	100,00%	60,00%	€ 10.636,07
<b>Totale oneri</b>		Of4 = 30%(Op+Sg) x d x (q <sup>n-1</sup> )	0,86%	4,000	€ 722.093,49	30,00%	60,00%	€ 4.529,21
<b>Utile del promotore</b>		Of5 = 70%(Op+Sg) x d x (q <sup>n-1</sup> )	0,86%	2,667	€ 722.093,49	70,00%	60,00%	€ 7.005,15
sul valore di mercato del bene trasformato		Up = 10% Vm	Aliquota		Vm			Utile Promotore
<b>Totale costi di trasformazione</b>		Cr	10,00%		€ 17.010.143,84			<b>€ 1.701.014,38</b>
								<b>€ 12.412.542,08</b>

VALORE / COSTI		Tempo n da INIZIO periodo	fattore actual.	Quota	quantità	valori attualizzati
		anni	1/q <sup>n</sup>	%	€	€
<b>sul valore di mercato del bene trasformato</b>		n1+ n2 + n3	0,97052	100%	17.010.143,84	<b>16.508.652,11</b>
Oneri urbanizzazione	Ou	n1+ 1/3n2	0,98679	100%	612.210,08	604.121,53
Costo op. idoneizzazione	Col	n1	0,98515	100%	-	0,00
30% (C <sub>ic</sub> +C <sub>g</sub> )	30%(C <sub>ic</sub> +C <sub>g</sub> ) d [(1+r) <sup>n</sup> -1]	n1	0,99007	30%	9.595.209,62	2.849.991,72
70% (C <sub>ic</sub> +C <sub>g</sub> )	70%(C <sub>ic</sub> +C <sub>g</sub> ) d [(1+r) <sup>n</sup> -1]	n1+ 2/3n2	0,98351	70%	9.595.209,62	6.605.904,65
Spese di comm., oneri finanziari, utile del promotore	Sc + Of <sub>r</sub> + Up	n1+ n2 + n3	0,97052	100%	2.205.122,38	2.140.111,13
				<b>Totale oneri e spese attualiz.</b>	<b>12.200.129,03</b>	
Oneri di trasferimento dell'area	Oia = 13% Vt	13,00%				13,00%
Oneri finanziari dell'area	Ofa = 60%(1+13%)(q <sup>n</sup> -1)	2,06%				2,00%
<b>Vt attualizzato TOT terreni AT01</b>	Vt= (Vm <sub>att</sub> -C <sub>Terr</sub> )/(1+(O <sub>ia</sub> +O <sub>fa</sub> ))	-	€ 12.200.129,03	/	1,1500	<b>€ 3.746.476,74</b>

Come sopra evidenziato l'ipotesi progettuale di trasformazione edilizia dell'intero Ambito AT01 individua un valore pari ad € 3.746.476,74

Considerato che la particella in valutazione risulta costituire il 16,3% della superficie del suddetto Ambito e che le modalità determinate dalle disposizioni urbanistiche del comparto implicano un rischio d'impresa ulteriore rispetto alla possibilità di procedere mediante concessione diretta, si ritiene opportuno procedere come meglio esplicitato nella seguente tabella:

<b>Vt attualizzato TOT terreni AT01</b>			<b>€ 3.746.476,74</b>
Superficie AT01		mq	17.765
Superficie part. 5816		mq	2.900
Incidenza sul tot AT01		%	16,3
Abbattimento per rischio intervento edilizio "non diretto"		%	10,0
<b>Vt attualizzato part. 9/ 5816</b>			<b>€ 550.425</b>

da cui si evince che il più probabile valore di mercato della particella di terreno in oggetto, all'attualità, è quantificabile in c.t. pari ad **€ 550.000,00**.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato estimale è redatto a seguito di Accordo di Collaborazione sottoscritto in data 15 ottobre 2020 (protocollo 69049) tra la Direzione Provinciale di Como e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII con sede in Bergamo. Tale Accordo ha quale oggetto la richiesta di individuare il valore di mercato all'attualità di diversi immobili, fabbricati e terreni, siti in Provincia di Lecco, nei Comuni di Dervio e Oggiono.

Tra gli immobili di cui si richiede a questo Ufficio la valutazione rientra il terreno sito in Comune di Oggiono, Via per Molteno snc, di seguito identificato catastalmente:

Nuovo Catasto Terreni, Sezione di Oggiono, foglio 9, particella 5816.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione (IVS e EVS).

Nel caso si proceda ad asta pubblica al rialzo, il valore espresso può subire un abbattimento coerente con la massima tolleranza estimale qui applicata (15%) da utilizzarsi come valore a base d'asta.

Limiti della presente valutazione:

- il computo delle superfici è stato eseguito sulla base di quanto presente nella Banca Dati dell'Agenzia, oltre che dall'ipotesi progettuale derivante da quanto reperito dalla scheda d'Ambito "AT01" del Documento di Piano del PGT;
- non sono state eseguite misurazioni di verifica in relazione ad eventuale tossicità o inquinamento dei luoghi; pertanto eventuali oneri di bonifica non sono stati computati nella presente valutazione;
- non è stata compiuta nessuna ricerca in merito a ulteriori servitù, vincoli e ipoteche ad eccezione di quelle citate al capitolo 2.2. L'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Si precisa che in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza epidemiologica, la stima è stata eseguita in assenza di sopralluogo; in alternativa, sono state acquisite immagini del bene, oltre che della zona in cui è ubicato, tramite siti web specializzati nel rilevamento fotografico del territorio, nonché mediante dettagliato

rilievo fotografico fornito dalla committenza, relativo al mese di luglio 2020, e ritenuto dalla committenza rappresentativo dello stato dei luoghi all'attualità.

In base alla documentazione fornita, a quanto presente nella Banca Dati di questo Ufficio, alle informazioni assunte ed alle ricerche di mercato eseguite, si è svolto il compito estimativo mediante l'utilizzo del metodo del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione del procedimento indiretto del valore di trasformazione, nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, ad eccezione di quelli sopra descritti e che lo stesso rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Tutto quanto sopra richiamato ed escludendo qualsiasi altro utilizzo della presente relazione tecnico - estimativa, si quantifica il più probabile valore di mercato del terreno a destinazione edificabile sito in Comune di Oggiono, pari in c.t. ad **€ 550.000,00** (euro cinquecentocinquantamila/00).

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia di COVID 19 sta avendo un impatto fortemente negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.



Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese.

In tal caso, questo Ufficio sarà disponibile, senza ulteriore aggravio di costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

IL DIRETTORE <sup>(\*)</sup>  
Ufficio provinciale - Territorio  
Martino Brambilla  
*(firmato digitalmente)*

*\* Firma su atto di delega prot. n. 563/RI del 1° febbraio 2021 del Direttore provinciale ad interim Angela Calcò*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*