

protocollo9603
del 05/02/2019

oggetto

**Relazione di stima immobili siti in Mortara
denominati "Cascina Paganina", Strada dei Dossi, snc**

dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

**Direzione Regionale Lombardia
Direzione Provinciale di Pavia - Ufficio Provinciale - Territorio**
Via Defendente Sacchi 6 - 27100 Pavia tel. 0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 - e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



committente

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA L.C.A.
Via Toscana 12 – 00187 ROMA – Tel.0647591 – Fax Prot. Gen.: 0644244534
C.F. 01906810583 – P. IVA 01019341005
PEC: entecri@cert.entecri.it

Richiesta prot. n. 9603 del 05/02/2019

**Relazione di stima immobili siti in Mortara
denominati "Cascina Paganina", Strada dei Dossi, snc**

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE	
PRIMA.....	3
1 Descrizione generale del bene.....	3
1.1 Analisi del contesto locale.....	3
1.2 Descrizione e stato dei luoghi.....	3
1.3 Dati catastali.....	7
1.4 Identificazione catastale.....	7
1.5 Consistenza.....	7
1.6 Coerenze.....	8
1.7 Destinazione urbanistica.....	9
1.8 Oneri di urbanizzazione.....	10
1.9 Servitù e altri diritti reali.....	10
PARTE SECONDA.....	10
2 Processo di valutazione.....	12
2.1 Scopo della stima.....	12
2.2 Criteri e metodologie estimative.....	12
2.3 Scelta della metodologia di stima.....	14
2.4 Analisi del mercato immobiliare.....	15
2.5 Metodologia estimativa adottata.....	17
2.6 Conteggi.....	41
CONCLUSIONI.....	41

PREMESSA

In data 05 febbraio 2019 con prot. 9603, l'Agenzia delle Entrate (DP Pavia) ha sottoscritto Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare a titolo oneroso, con l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A., per la stima di beni immobili denominati "Cascina Paganina" insistenti nel Comune di Mortara.

La stima è finalizzata alla quantificazione del valore dei beni, per l'inserimento nel piano di alienazione di alcuni beni immobili, rientranti nel proprio patrimonio disponibile.

A tal proposito si è eseguito sopralluogo il 05 aprile 2019, al fine di condurre una ricerca della corrispondenza catastale e un'analisi di mercato, i cui esiti riscontrabili nella presente relazione, hanno dettagliatamente evidenziato lo stato di fatto e di diritto dei beni e la situazione del mercato di riferimento.

Si è, inoltre, provveduto ad acquisire documentazione fotografica.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mortara è stata reperita la documentazione riguardante la destinazione urbanistica e lo stralcio delle norme tecniche di attuazione.

La stima riguarda un lotto costituito da fabbricati collabenti e area pertinenziale, di complessivi m² 6.216, che ricadono sul foglio 20 del comune di Mortara in prossimità del cimitero e della strada per Cascina Famona.



PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Analisi del contesto locale

Mortara, con i suoi 14000 abitanti circa, distribuiti su una superficie di circa 52 Km², è uno dei comuni più importanti della Provincia di Pavia.

Dista circa 40 km da Pavia, 26 Km da Novara, 42 Km da Vercelli, e 60 Km da Milano.

È un comune prettamente a vocazione agricola, con piccoli insediamenti commerciali/artigianali ed è un punto di snodo infrastrutturale molto importante.

L'intero complesso dei beni da stimare, riguarda alcuni vecchi fabbricati a vocazione esclusivamente agricola con alcune piccole porzioni un tempo residenziali residenziali, principalmente collegati direttamente o indirettamente all'attività agricola circostante.

La zona è priva di servizi e attività commerciali e dista circa 3 km dal centro abitato.

I beni che costituiscono la C.na Paganina, si trovano a Nord della ex S.S. 494 Mortara-Vigevano, in prossimità della C.na Famona, della C.na Gambarina Vecchia e della C.na Gambarina Nuova.

Trattasi di particella di medio impasto, prevalentemente pianeggiante e priva di recinzione.

1.2 Descrizione e stato dei luoghi

Comune di Mortara fg. 20 particella 388



Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio
Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Il complesso immobiliare, denominato "Cascina Paganina", si costituisce di quattro corpi di fabbrica indipendenti, più un'area cortilizia pertinenziale.

Dal sopralluogo è emerso che ormai tutti fabbricati sono completamente inagibili, in gran parte diroccati, privi di copertura e di qualsiasi tipo d'infisso.

Da quanto rimane dei fabbricati, si presume l'effettiva consistenza dei diversi corpi di fabbrica, supportati dai dati emersi dalla consultazione dell'elaborato planimetrico, che si allega in copia, presentato al momento dell'accatastamento dei fabbricati avvenuto in data 01 settembre 2008 prot. 217972/08.



Copia Elaborato Planimetrico

Corpo 1 - Portico con struttura in muratura dell'epoca (mattoni in cotto), privo sia di copertura sia di pavimentazione, parzialmente crollato, di mq. 60 circa e altezza media stimabile in mt. 4,00 circa.

Corpo 2 - Fabbricato in muratura di "mattoni in cotto", su due piani fuori terra, privo di copertura, pavimentazione e infissi, presumibilmente in precedenza adibito ad abitazione, stalla e fienili. La consistenza complessiva dei due piani si quantifica in circa 700 mq. e l'altezza cielo/terra si ritiene fosse di mt. 5,60.

Corpo 3 - Fabbricato in muratura di "mattoni in cotto", su due piani fuori terra, privo di copertura, pavimentazione e infissi, presumibilmente adibito a magazzino e fienile. La consistenza si quantifica in circa 80 mq. e l'altezza cielo/terra si ritiene fosse di mt. 5,40.

Corpo 4 - Vecchio portico con struttura in muratura di "mattoni in cotto", su due piani fuori terra, privo di copertura, pavimentazione e infissi, presumibilmente adibito a ricovero attrezzi agricoli. La consistenza complessiva dei due piani si quantifica in circa 500 mq. e l'altezza cielo/terra si ritiene fosse di mt. 5,40.

Corpo 5 – Area cortilizia pertinenziale di circa mq. 5519, in gran parte disseminata da vegetazione infestante, destinata come spazi di manovra.

Alla luce di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, è emerso che negli ultimi anni l'intero complesso ha subito un ulteriore visibile peggioramento, rispetto a quanto riscontrato nel 2008, epoca in cui l'allora Agenzia del Territorio valutò l'intero complesso immobiliare.

1.3 Dati catastali

Il bene oggetto di valutazione è censito con i seguenti dati:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.
20	388	Ente Urbano	-	6216	-	-

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	R.C. Euro
20	388	-	Strada dei Dossi s.n.c.	T-1	F/2 (unità collabente)	-	-

1.4 Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente in capo alla ditta:

Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma – c.f. 01906810583 – Proprietà per 1/1.

1.5 Calcolo consistenza

Considerando i dettami del vigente PGT, come meglio specificato al punto 1.7, ai fini della consistenza si quantifica esclusivamente la superficie complessiva lorda di pavimento

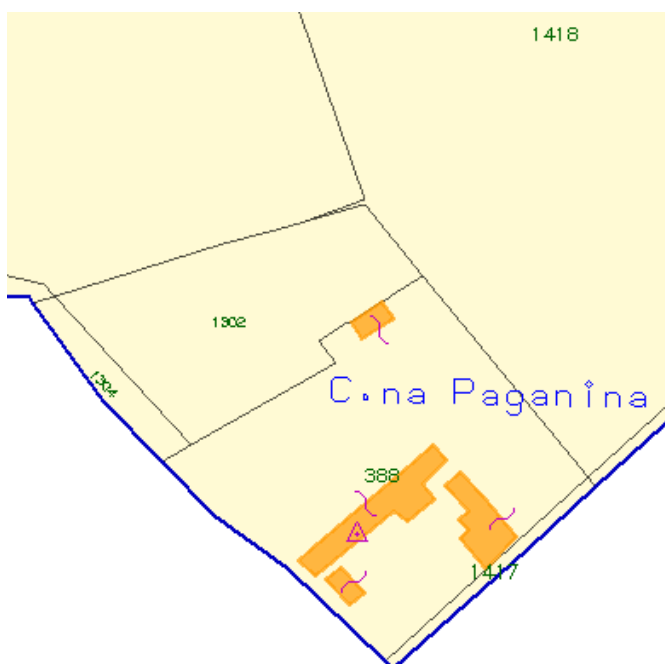
"SLP", desumibile sia dai ruderi esistenti sia dall'elaborato grafico presente nella banca dati di quest'Ufficio (elaborato planimetrico).

In quest'ultimo si evidenzia con esattezza l'esistenza di uno o più piani fuori terra dei fabbricati, elemento imprescindibile ai fini urbanistici del recupero della superficie.

Pertanto si determina la consistenza complessiva attuale, in SLP, pari a mq. 1340

Corpo di fabbrica	Piano	Consistenza m ² S.L.P.
1	T	60
2	T	350
2	1	350
3	T	40
3	1	40
4	T	250
4	1	250
Totale		1340

1.6 Coerenze



Nord – Particelle 1304 e 1302

Est - Particella 1418

Sud – Particella 1417

Ovest – Roggia Magneghi

1.7 Destinazione urbanistica

In base al PGT vigente, approvato il 18/10/2011 con delibera n.30, i beni oggetto di stima sono destinati a:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica
20	388	Cascine non più adibite ad uso agricolo – Art. 53 NA

Estratti dalla tavola del documento di piano



) Cascine non più adibite ad uso agricolo - art. 53 NA

- **Art. 53 – DISCIPLINA DI ATTUAZIONE NELLE CASCINE NON PIU' ADIBITE AD USO AGRICOLO**
 - 1 Cascine esistenti alla data del 13 giugno 1980 e non più adibite all'attività agricola, individuate con apposito simbolo nelle tavole del PdR;
 - 2 Per le cascine non comprese fra Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 19, sotto riportato;

- 3 Sono sempre ammessi piani attuativi di iniziativa sia pubblica sia privata o mista, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata;
- 4 Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con i caratteri storico-architettonici della cascina esistente, di cui è richiesta la conservazione e valorizzazione, e con paesaggio circostante;
- 5 E' consentito realizzare una SLP pari all'esistente alla data del PGT, compresi gli ex edifici agricoli (stalle e cascine), più un massimo del 20 % dell'esistente;
- 6 Altezza degli edifici uguale all'esistente;

• **Art. 19 – DISCIPLINA degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione regionale che qui s'intende integralmente riportare:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione, nelle sue diverse articolazioni;
- ristrutturazione urbanistica.

1.8 Oneri di urbanizzazione

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, il comune di Mortara ha deliberato che per le ristrutturazioni a destinazione residenziale che ricadono nelle Zone delle cascine agricole non più adibite ad uso agricolo, gli oneri Primari e Secondari incidano per mq di S.L.P., rispettivamente per **€/m² 2,23** e **€/m² 5,12**, mentre come costo di costruzione circa il **6 %** sul costo di ristrutturazione.

1.9 Servitù e altri diritti reali

In base alla documentazione trasmessa dalla proprietà, si evince che i beni sono stati locati all'Azienda Agricola Romina Manzini sita in Mortara, via Milano 28, a seguito di Convenzione di Affittanza Agraria, del 26/05/2010, registrata a Mortara il 17/05/2011 al n°1404 Serie 3.

La proprietà dichiara inoltre che: **“Il contratto sottoscritto con l’Azienda Agricola Manzini è scaduto, ma lo stesso è stato concordemente rinnovato ed è in corso di regolarizzazione”**.

La convenzione riguarda la locazione di complessivi m² 285.521, senza specificare gli identificativi catastali dei beni oggetto di locazione.

Il report allegato all’accordo di collaborazione prot.183636/2018, riporta una serie di beni locati per complessivi m² 250.888, per cui si ritengono far parte dei beni rientranti nella convenzione predetta.

Ai fini estimali è importante precisare quanto indicato nelle seguenti clausole della convenzione:

Clausola 6 – Il rapporto fra le parti è legittimato esclusivamente dalla presente convenzione che avrà durata di anni 3 (tre) e precisamente dal 26/05/2010 al 10/11/2012, ed eventualmente rinnovabile di ulteriori anni tre; a quest’ultima data il rapporto cesserà, senza bisogno di disdetta alcuna.

Clausola 7 – La parte affittuaria dichiara fin da ora che, alla data del 10/11/2012, non intende rinnovare il contratto d’affitto. La parte affittuaria esonera pertanto la parte proprietaria dell’onere di cui all’art. 4 bis della legge 203/82.

Clausola 18 – in parziale deroga a quanto convenuto con la clausola n.6, l’Azienda Agricola Manzini Romina si obbliga a restituire alla parte proprietaria, anteriormente alla scadenza convenuta e se richiesta a mezzo lettera raccomandata con 3 (tre) mesi di preavviso, quelle superfici che fossero necessarie alla parte proprietaria, per qualunque motivo, con solo rimborso dei frutti pendenti e delle colture in atto al momento del rilascio.

Alla luce di ciò la stima è effettuata tenendo conto dei beni liberi da qualsiasi affitto e al termine dell’annata agraria, al fine di non dover considerare un eventuale indennizzo dei frutti pendenti.

PARTE SECONDA

2 Processo di valutazione

2.1 Scopo della Stima

Lo scopo della presente stima, così come già citato in premessa, è la determinazione del valore venale in comune commercio dei beni oggetto di valutazione, per l'inserimento nel piano di alienazione di alcuni beni immobili, rientranti nel patrimonio disponibile.

Per valore di mercato s'intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, 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 alcuna costrizione. International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".¹

2.2 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **L'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **L'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **L'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita d'immobili.

¹ Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzi una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi);

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, in altre parole sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- Il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.3 Scelta della metodologia di stima

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza.

Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

Tenendo presente lo scopo della stima, finalizzata a ricavare il valore più probabile di mercato degli immobili da alienare, si procede alla valutazione del bene considerato libero da vincoli e affittanze e "appetibile" per operatori sul mercato "ordinario".

La stima richiesta attiene le seguenti fattispecie da valutare:

- **Fabbricati ex agricoli**

Procedimento adottato: Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

In particolare, nel caso in esame sarà utilizzato il procedimento del valore di trasformazione, integrato dal procedimento Market Comparison Approach (MCA), per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene a nuovo.

2.4 Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere all'analisi del mercato immobiliare, occorre precisare che attualmente per i fabbricati di tipo rurale la richiesta è praticamente assente, mentre per quelli suscettibili di trasformazione, tramite interventi straordinari, il mercato registra in generale una sostanziale stazionarietà di compravendite.

Occorre precisare che i beni da stimare si trovano in piena Zona Agricola "R1", però trovandosi a ridosso della SS 494, il tutto potrebbe essere più appetibile.



Ai fini dei valori di riferimento OMI, trovandosi a poche centinaia di metri dalla zona periferica "D1", del comune di Mortara, si ritiene appropriato prendere in considerazione i valori OMI di questa zona.

Pertanto per individuare la metodologia estimativa più adatta per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare nei tre anni precedenti, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Pavia	Mortara	D1	Periferica – SS494-Vecellio-Cantu'-Ortigara

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una consistente diminuzione dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in Mortara, le cui risultanze sono riportate di seguito.

✓ **Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici. L'immobile in esame rientra nella Fascia Extraurbana, Zona R1 .

1° semestre 2016								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2016								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

1° semestre 2017								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2017								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

1° semestre 2018								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2018								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	990,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

✓ **Lo "Scenario Immobiliare Pavese"**, edizione 2016 e 2017 redatto dalla F.I.M.A.A. di Pavia, che riporta i valori di mercato per il Comune di Mortara .

Valori F.I.M.A.A. - Comuni di: Mortara	Appartamenti nuovo/ ristrutturato €/mq Min-Max
Anno 2016	850,00/1.300,00
Anno 2017	850,00/1.300,00

✓ **Indagine di mercato**

La consultazione degli atti di compravendita dall'01/01/2016 al 31/12/2018 tramite la banca dati "OMI", ha evidenziato che in tutto il periodo preso in considerazione, si sono estrapolate sette compravendite di unità immobiliari avente caratteristiche simili (Abitazioni civili) a quelle che si potrebbero realizzare sul bene da valutare.

2.5 Metodologia estimativa adottata: Valore di trasformazione

Il procedimento adottato, "**valore di trasformazione**", aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione.

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per la stima delle aree.

Il Valore di Trasformazione di un terreno, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato su di esso realizzabile, comprensivo del valore dell'area su cui insiste e di quella a esso pertinente, e il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un terreno s'identifichi con il suo Valore di Mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

E' "ordinario" l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nel Costo di Produzione (o di Costruzione) di un fabbricato è oramai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento".

Il saggio d'interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali dal margine operativo lordo "MOL" - dato dai ricavi da vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto) dedotti i Costi di Produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione) e gli oneri di urbanizzazione e finanziari.

Sia il Costo di Produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi rappresentano flussi rispettivamente in uscita e in entrata distribuiti su tutto l'arco di tempo necessario alla trasformazione.

2.5.1 Determinazione della superficie lorda vendibile (S.L.P.)

Così come previsto dal PGT vigente, (vedasi punto 1.7) sul bene da valutare è possibile realizzare una S.L.P. pari all'esistente, con un massimo del 20% di aumento.

Pertanto alla luce della consistenza quantificata al punto 1.5 si determina la S.L.P. totale realizzabile pari a **m² 1608** così determinati:

$$\text{S.L.P. esistente m}^2 1340 + 20 \% = \text{m}^2 \mathbf{1608}$$

2.5.2 Stima del valore unitario con il procedimento del prezzo di trasformazione

Come in precedenza indicato, s'individua il valore del bene come differenza tra i ricavi conseguibili e la somma di tutti i costi e oneri necessari.

Per determinare il ricavo si esegue una stima sintetico-comparativa dei beni che possono essere realizzati sul sedime oggetto di stima.

I costi da sostenere sono:

- Costo incognito del bene, oggetto di valutazione;
- Costo di costruzione degli edifici;
- Costo degli oneri di urbanizzazione;
- Costi accessori.

Il costo di costruzione è determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza.

Il costo degli oneri di urbanizzazione è assunto in relazione alla loro incidenza come determinato dal Comune di Mortara.

Si devono poi considerare tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene e, quindi il profitto imprenditoriale nella

misura giudicata equa, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, collaudi, spese per i permessi, certificazioni comunali ecc.

Si ritiene che tale operazione di trasformazione (da agricolo a residenziale) comporti un lavoro di circa due anni dal momento del concreto inizio dei lavori.

2.5.3 Determinazione del ricavo

Per quantificare il ricavo lordo, occorre determinare il più probabile valore di mercato dell'unità che si ritiene realizzabile.

International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".²

A tal proposito si è eseguita un'analisi di mercato, sotto riportata.

2.5.3.1 Analisi di mercato

Prima di procedere all'analisi del mercato immobiliare, occorre precisare che attualmente per i fabbricati di tipo rurale la richiesta è praticamente assente, mentre per quelli suscettibili di trasformazione, tramite interventi straordinari, il mercato registra in generale una sostanziale stazionarietà di compravendite.

Occorre precisare che i beni da stimare si trovano in piena Zona Agricola "R1", però trovandosi a ridosso della SS 494, il tutto potrebbe essere più appetibile.



Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le

² Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in Mortara, le cui risultanze sono riportate di seguito.

Per i valori di riferimento OMI, trovandosi a poche centinaia di metri dalla zona periferica "D1", del comune di Mortara, si ritiene appropriato prendere in considerazione i valori OMI di questa zona.

Pertanto per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato immobiliare nei tre anni precedenti, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
Pavia	Mortara	D1	Periferica – SS494-Vecellio-Cantu'-Ortigara

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una consistente diminuzione dei prezzi.

Complessivamente il mercato del segmento immobiliare di riferimento si presenta poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in Mortara, le cui risultanze sono riportate di seguito.

✓ **Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici. L'immobile in esame rientra nella Fascia Extraurbana, Zona R1 .

1° semestre 2016								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2016								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

1° semestre 2017								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2017								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

1° semestre 2018								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	1000,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

2° semestre 2018								
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq mese)		Tasso redditività		Incidenza area (%)	
	min	max	min	max	R1	R2	min	max
Abitazioni civili (in ottimo stato)	990,00	1200,00	-	-	-	-	-	-

✓ **Lo "Scenario Immobiliare Pavese"**, edizione 2016 e 2017 redatto dalla F.I.M.A.A. di Pavia, che riporta i valori di mercato per il Comune di Mortara .

Valori F.I.M.A.A. - Comuni di: Mortara	Appartamenti nuovo/ ristrutturato €/mq Min-Max
Anno 2016	850,00/1.300,00
Anno 2017	850,00/1.300,00

✓ **Indagine di mercato** effettuata ricercando immobili omogenei (*comparables*) con l'unità che si ipotizza di realizzare e da valutare (*subject*) sulla base delle compravendite dall'01/01/2016 al 31/12/2018 desunti dalla consultazione degli atti tramite la banca dati "OMI". (vedasi punto 2.5.3.4)

Di tali immobili sono state estratte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comparate con quelle del *subject* mediante il procedimento che si riferisce al metodo derivato dal MCA meglio descritto nel capitolo 2.5.3.3.

Come *subject*, si è ipotizzata un'unità con consistenza media di m² 90, pari a quella di gran parte dei *comparables*, di tipo civile, posta al piano terreno, con altezza media di mt. 2,70, con ottima accessibilità e in ottimo stato di conservazione.

In merito all'indagine di mercato, si precisa che i *comparables* estrapolati dalla banca dati OMI, insistono tutti in "ZONA OMI D1" del comune di Mortara, poiché non sono emerse compravendite di unità residenziali insistenti nella Zona R1.

Così come precisato al punto 2.5.3.1, i beni da stimare si trovano in piena Zona Agricola "R1", però trovandosi a poche centinaia di metri dalla zona periferica "D1", del comune di Mortara, si ritiene appropriato prendere in considerazione i valori OMI di questa zona.

Metodologia di stima adottata: esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima e ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Il procedimento estimativo scelto è quindi quello comparativo pluriparametrico.

Procedimento comparativo Market Comparison Approach (MCA)

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

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

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

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

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

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti a immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche e intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

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

2.5.3.4 Individuazione di un campione d'immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi dei casi comparabili che si ritiene possano ampiamente soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile oggetto della presente valutazione, un'eventuale differenziazione in alcune caratteristiche viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati in seguito.

Tutti i *comparables* si riferiscono a unità immobiliari destinate ad abitazioni.

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti e utilizzati nel seguito della perizia:

DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>comparables</i>)							IMMOBILE IN STIMA (<i>subject</i>)
denominazione			unità di misura	C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	C _f	C _g	
A	posizionali	comune	(testo)	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara	Mortara
		toponimo	(testo)	Via della Mondina	Via Sant'Albino Alcuino	Via Montessori	Via Oriana Fallaci	Via Emilio Vittorini	Via Montessori Maria	Via Rondo della Battaglia	Cascina Paganina
		n° civico	n°	13	5	3	1	26	6	8	snc
	catastali	foglio	n°	7	16	16	35	16	16	16	20
		particella	n°	1213	981	1146	1209	72	999	665	388
		subalterno	n°	43	5	4	4	5	21	1	
		natura dato	repertorio / raccolta	n. °	58556/19079	59228/19526	59296/19554	967671	72183/20390	72974/21015	11022/8368
	notaio o agenzia		(testo)	Notaio Pandolfi	Notaio Pandolfi	Notaio Pandolfi	Notaio Ricciardi	Notaio Catalano	Notaio Catalano	Notaio Ciccarliello	
	data di stipula		gg/mm/aa	21/01/2016	23/06/2016	04/07/2016	04/08/2016	27/09/2016	04/05/2017	23/01/2018	
	prezzo o offerta		€	65.000,00	90.000,00	72.000,00	100.000,00	75.000,00	55.000,00	115.000,00	
trattabilità		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Detrazione			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
prezzo o offerta complessiva		€	65.000,00	90.000,00	72.000,00	100.000,00	75.000,00	55.000,00	115.000,00		
B	epoca	semestre	n°	1	1	2	2	2	1	1	2
		anno	n°	2016	2016	2016	2016	2016	2017	2018	2018
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1
		fascia	(testo)	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
		tipologia	(testo)	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione	Abitazione
		minimo	€/m ²	1.000,00	810,00	810,00	1.000,00	810,00	810,00	990,00	990,00
		massimo	€/m ²	1.200,00	960,00	960,00	1.200,00	960,00	960,00	1.200,00	1.200,00
	localizzazione e di dettaglio	degradata normale ricercata	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
		tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)	civile	civile	civile	civile	civile	civile	civile
C	consistenze (tipologia poligono)	A	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		A1									0
		A2									0
		B	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		C	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		D (fino a 25 mq)	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		D (superiore a 25 mq)	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		E (fino a 25 mq)	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
		E (superiore a 25 mq)	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
	F	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	
superfici ragguagliate		m ²	55	97	99	92	105	71	102	90	
prezzo o offerta unitaria		€/m ²	1.181,82	927,84	727,27	1.086,96	714,29	774,65	1.127,45		
livello di piano	ascensore	sì / no	sì	sì	sì	sì	no	no	sì	sì	
	n° piano f.t. per immobili senza ascensore	N°					3	2			
		(testo)	secondo	primo	primo	terreno	secondo	terreno	primo	primo	
orientamento prev. alente	Nord, Nord - Est / Nord - Ovest, Est, Sud - Est / Sud - Ovest, Sud, Ovest.	(testo)	Nord	Nord - Est / Nord Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Nord	Sud	nord	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud	
qualità dell'affaccio prev. alente	scadente normale di pregio	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	
stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	normale	ottimo	normale	ottimo	normale	ottimo	ottimo	ottimo	

2.5.3.5 Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili in edifici simili per localizzazione di dettaglio.

Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli potenzialmente realizzabili sul bene da stimare.

Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella "Tabella descrittiva degli immobili".

La tabella sopra riportata evidenzia che i parametri che differenziano i *comparables* dal *subject*, riguardano l'epoca di riferimento, ad eccezione del *comparable* G, il livello di piano in presenza dell'ascensore o meno, l'orientamento e lo stato manutentivo dell'unità.

Tutte le condizioni del *subject* sono state considerate ottime, poiché considerato di nuova realizzazione.

Tutte queste differenziazioni saranno omogeneizzate attraverso una serie di calcoli, e meglio riassunti al paragrafo 2.5.3.8 "Tabella dei prezzi marginali".

2.5.3.6 Test di Ammissibilità

Non si effettua test di ammissibilità in quanto si evidenzia una omogeneità da parte di *comparables* con *subject*, sia per l'epoca del dato " K_e " e sia per la localizzazione dei beni " K_l ".

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio

Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Relazione di stima immobili in Mortara
Denominati "Cascina Padhanina"

COMMITTENTE **ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSA ITALIANA L.C.A.**
Via Toscana 12 – 00187 ROMA – Tel.0647591 – Fax Prot. Gen.: 0644244534
C.F. 01906810583 – P. IVA 01019341005
PEC: entecri@cert.entecri.it

pagina. 26 di 42

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	comparable C _f	comparable C _g	subject S	
prezzo - offerta - valore		€ 65.000,00	€ 90.000,00	€ 72.000,00	€ 100.000,00	€ 75.000,00	€ 55.000,00	€ 115.000,00		
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	1 2016	1 2016	2 2016	2 2016	2 2016	1 2017	1 2018		
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1		
	valore minimo OMI	€ 1.000,00	€ 810,00	€ 810,00	€ 1.000,00	€ 810,00	€ 810,00	€ 990,00		
	valore massimo OMI	€ 1.200,00	€ 960,00	€ 960,00	€ 1.200,00	€ 960,00	€ 960,00	€ 1.200,00		
	semestre OMI epoca stima	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	2 2018	
	zona OMI	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	
	valore minimo OMI	€ 990,00	€ 810,00	€ 810,00	€ 990,00	€ 810,00	€ 810,00	€ 810,00	990,00	
	valore massimo OMI	€ 1.200,00	€ 960,00	€ 960,00	€ 1.200,00	€ 960,00	€ 960,00	€ 960,00	1200,00	
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI\ ec}$)	1.100,00	885,00	885,00	1.100,00	885,00	885,00	1.095,00	C' (€/mq) costo unitario da scadente a normale	290,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI\ es}$)	1.095,00	885,00	885,00	1.095,00	885,00	885,00	885,00	C'' (€/mq) costo unitario da normale a ottimo	290,00
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81		
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI\ zc}$)	1.095,00	885,00	885,00	1.095,00	885,00	885,00	885,00	1.095,00	
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI\ zs}$)	1.095,00	1.095,00	1.095,00	1.095,00	1.095,00	1.095,00	1.095,00		
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$	1,00	1,24	1,24	1,00	1,24	1,24	1,24		
consistenza ragguagliata		55	97	99	92	105	68	102	90	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Ci} (€/mq)	1.181,82	927,84	727,27	1.086,96	714,29	808,82	1.127,45	$p'_{S\ min}$ (€/mq)	700,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Ci} (€/mq)	1.176,45	1.148,00	899,85	1.082,02	883,78	1.000,75	1.127,45	$p'_{S\ max}$ (€/mq)	1.490,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Ci} (€)	64.704,55	111.355,93	89.084,75	99.545,45	92.796,61	68.050,85	115.000,00	$p'_{Cj\ min}$ (€/mq)	899,85

2.5.3.7 Tabella dei Dati

L'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione d'immobili simili per tipologia, che presentano alcune differenze nelle caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche, tutte comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima.

Il peso che tali caratteristiche hanno nella formazione del valore finale è riportato nella "Tabella dei Dati".

La Tabella dei Dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nel caso in esame le caratteristiche possedute di diverso grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto, sono:

- ✓ C_1 – *localizzazione di dettaglio*;
- ✓ C_2 – *tipologia architettonica*;
- ✓ C_3 – *consistenza ragguagliata*;
- ✓ C_4 – *livello di piano*;
- ✓ C_5 – *orientamento prevalente* ;
- ✓ C_6 – *qualità dell'affaccio prevalente*;
- ✓ C_7 – *stato manutentivo unità immobiliare*;

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio

Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Relazione di stima immobili in Mortara
Denominati "Cascina Padhanina"

COMMITTENTE **ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSA ITALIANA L.C.A.**
Via Toscana 12 – 00187 ROMA – Tel.0647591 – Fax Prot. Gen.: 0644244534
C.F. 01906810583 – P. IVA 01019341005
PEC: entecri@cert.entecri.it pagina. 28 di 42

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA
					comparable <i>C_a</i>	comparable <i>C_b</i>	comparable <i>C_c</i>	comparable <i>C_d</i>	comparable <i>C_e</i>	comparable <i>C_f</i>	comparable <i>C_g</i>	subject <i>S</i>
	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
caratteristiche	C₁	localizzazione di dettaglio <i>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparable e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</i>	tipologia sottozona	zona comparabile								
			degradata	0								
			normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			ricercata	2								
	C₂	tipologia architettonica	<i>economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)</i>	0								
			<i>civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			<i>signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)</i>	2								
	C₃	consistenza ragguagliata			55	97	99	92	105	71	102	90
	C₄	livello di piano	tipologia edificio	con ascenso re	senza ascenso re	si	si	si	si		si	si
			0 seminterrato	0	0							
			1 terra	3	3							
			2 rialzato	5	5							
			3 primo	6	6	7	6	3	5	3	6	6
			4 secondo	7	5							
			5 intermedio	8	7 - n							
			6 ultimo	9	8 - n							
			7 attico	13	12 - n							
	C₅	orientamento prevalente	Nord	0								
			Nord - Est / Nord - Ovest	1								
			Est / Ovest	2	0	1	3	0	4	0	3	4
			Sud - Est / Sud - Ovest	3								
			Sud	4								
	C₆	qualità dell'affaccio prevalente	<i>scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)</i>	0								
			<i>normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)</i>	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			<i>di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)</i>	2								
	C₇	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0								
			normale	1	1	2	1	2	1	2	2	2
			ottimo	2								

2.5.3.8 Tabella dei Prezzi Marginali

La tabella dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione, il principio di complementarità e i rapporti mercantili al prezzo unitario minimo ($P_{\min}$) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche.

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI									
	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	<i>comparable</i> C_a	<i>comparable</i> C_b	<i>comparable</i> C_c	<i>comparable</i> C_d	<i>comparable</i> C_e	<i>comparable</i> C_f	<i>comparable</i> C_g
caratteristiche	C ₁	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{ci}$	€	0,05	3.235,23	5.567,80	4.454,24	4.977,27	4.639,83	3.402,54	5.750,00
	C ₂	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{ci}$	€	0,05	3.235,23	5.567,80	4.454,24	4.977,27	4.639,83	3.402,54	5.750,00
	C ₃	consistenza ragguagliata	$Kc_3 \times P_{\min}$	€/mq	1,00	899,85	899,85	899,85	899,85	899,85	899,85	899,85
	C ₄	livello di piano	$Kc_4 \times P_{ci}$	€	0,03	1.941,14	3.340,68	2.672,54	2.986,36	2.783,90	2.041,53	3.450,00
	C ₅	orientamento prevalente	$Kc_5 \times P_{ci}$	€	0,02	1.294,09	2.227,12	1.781,69	1.990,91	1.855,93	1.361,02	2.300,00
	C ₆	qualità dell'affaccio prevalente	$Kc_6 \times P_{ci}$	€	0,10	6.470,45	11.135,59	8.908,47	9.954,55	9.279,66	6.805,08	11.500,00
	C ₇	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_7 \times S_s$	€	290,00	26.100,00	26.100,00	26.100,00	26.100,00	26.100,00	26.100,00	26.100,00

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio

Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

I prezzi marginali di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun *comparable*, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del *subject*.

Tenuto conto delle disomogeneità evidenziate al paragrafo 2.5.3.7, si procede all'omogeneizzazione dei valori dei *comparables* rispetto al *subject*.

- Per quanto riguarda la localizzazione di dettaglio, il coefficiente K_{C1} si ritiene convenzionalmente pari al 5 % prezzo omogeneizzato " P_{CI} " dei *comparables*.
- Per la tipologia architettonica, il coefficiente K_{C2} si ritiene convenzionalmente pari al 5 % prezzo omogeneizzato " P_{CI} " dei *comparables*.
- Per la consistenza ragguagliata, il coefficiente K_{C3} €/mq è pari al prezzo minimo unitario omogeneizzato, che nel nostro caso è pari ad € 899,85.
- Per il livello di piano, il coefficiente K_{C4} si ritiene convenzionalmente pari al 3 % prezzo omogeneizzato " P_{CI} " dei *comparables*.
- Per l'orientamento prevalente, il coefficiente K_{C5} si ritiene convenzionalmente pari al 2% prezzo omogeneizzato " P_{CI} " dei *comparables*.
- Per la qualità dell'affaccio prevalente, il coefficiente K_{C6} si ritiene convenzionalmente pari al 10% prezzo omogeneizzato " P_{CI} " dei *comparables*.
- Per lo stato manutentivo dell'unità immobiliare considerando che alcuni *comparables* (C e E) sono in normale stato di conservazione, a differenza di tutti gli altri che sono in ottimo stato, così come il *subject*, si determina il coefficiente di ragguaglio K_{C7} che sarà applicato nella tabella dei prezzi marginali.

Al fine di quantificare la percentuale d'incidenza dei lavori di manutenzione, per riportare l'unità immobiliare a destinazione abitativa, dallo stato scadente a ottimo, si è preso a riferimento il prezzario DEI 2014, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Prezzi Tipologie Edilizie 2014.

In considerazione del fatto che il nostro bene individua una struttura a destinazione residenziale, dal prezzario DEI si è preso come riferimento un intervento di nuova realizzazione (A3) "*edificio residenziale multipiano*", con superficie commerciale pari a m² 3420, e un costo complessivo di realizzazione di € 4.471.389,00/mc. pari a € 1.307,00 al m².

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che di solito sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato pessimo a ottimo.

Queste voci, con relativa incidenza, sono così riassunte:

Descrizione	Incidenza in %
Murature, tavolati e intonaci	7,05
Vespai, sottofondi e pavimenti	2,061 (30% di 6,87%)
Rivestimenti e zoccolini	3,38 (50% di 6,76%)
Intonaci e tinteggiature	5,29
Canne e fognature	1,75
Coibentazione	1,85
Impermeabilizzazione e copertura	2,09
Serramenti in legno	9,99
Riscaldamento/condizionamento	3, 585 (50% di 7,17%)
Impianto elettrico	3,005 (50% di 6,01%)
Totale	40,051

Tenuto conto che il costo di realizzazione dell'intervento è pari a € 1.307,00 al m² e che i lavori da eseguire per riportare l'unità dallo stato pessimo a ottimo, incidono per il 40,051 %, si quantifica il costo dell'intervento pari a:

$$€/m^2 1.307,00 * 40,051 \% = €/m^2 523,467$$

A quest'importo va aggiunto un 10 % dovuto a oneri indotti (permessi, progettazione, direzione dei lavori, ecc.), per cui si ricava un valore di:

$$€/m^2 523,467 + 10 \% = 575,814 \text{ in c.t. } €/m^2 580,00$$

Come in precedenza detto per riportare l'immobile dallo stato pessimo a ottimo, si è ipotizzata una spesa di €/m² 580,00, per cui per riportare il bene dallo stato scadente a normale, e da normale a ottimo, s'ipotizza una spesa pari al 50 %, del valore prima ottenuto:

$$€/m^2 580,00 : 2 = €/m^2 290,00$$

Pertanto è quantificato il costo unitario per passaggio da normale a ottimo in caso di valore di mercato, pari a:

$$\Delta V = 290,00 €/m^2$$

Pertanto per omogeneizzare i valori dei comparables viene considerato il Coefficiente K_{c7} pari a €/m² 290,00 per la consistenza del subject, pari a m² 90.

2.5.3.9 Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati.

La tabella di valutazione riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno degli immobili in comparazione, riporta sia le differenze di qualità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le suddette differenze di qualità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali.

Si ottengono così per ogni immobile in comparazione il prezzo corretto e quindi anche il suo prezzo unitario.

Il valore PS del *subject* si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

La verifica dei risultati tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè $\pm 10\%$ del valore medio determinato:

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territorio

Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



COMMITTENTE **ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSA ITALIANA L.C.A.**
Via Toscana 12 – 00187 ROMA – Tel.0647591 – Fax Prot. Gen.: 0644244534
C.F. 01906810583 – P. IVA 01019341005
PEC: entecri@cert.entecri.it

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA	
			comparable C _a		comparable C _b		comparable C _c		comparable C _d		comparable C _e		comparable C _f		comparable C _g			
	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	quantità o punteggi (S-C _j)	correzio ni prezzo ΔP _j	subject S			
caratteristiche	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	C ₃	consistenza ragguagliata	35,0	31.494,61	-7,0	-6.298,92	-9,0	-8.098,61	-2,00	-1.799,69	-15,00	-13.497,69	19,00	17.097,07	-12,00		-10.798,15	
	C ₄	livello di piano	-1	-1.941,14	0	0,00	0	0,00	3,00	8.959,09	1,00	2.783,90	3,00	6.124,58	0,00		0,00	
	C ₅	orientamento prevalente	4	5.176,36	3	6.681,36	1	1.781,69	4,00	7.963,64	0,00	0,00	4,00	5.444,07	1,00		2.300,00	
	C ₆	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
	C ₇	stato manutentivo unità immobiliare	1	26.100,00	0	0,00	1	26.100,00	0,00	0,00	1,00	26.100,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP _j	60.829,83	Σ ΔP _j	382,43	Σ ΔP _j	19.783,08	Σ ΔP _j	15.123,04	Σ ΔP _j	15.386,21	Σ ΔP _j	28.665,72	Σ ΔP _j	-8.498,15	P _s	115.380,19
	prezzo corretto iniziale		P' _{Ca}	64.704,55	P' _{Cb}	111.355,93	P' _{Cc}	89.084,75	P' _{Cd}	99.545,45	P' _{Ce}	92.796,61	P' _{Cf}	68.050,85	P' _{Cg}	115.000,00		
	prezzo corretto finale		P' _{Ca} + Σ ΔP _j	125.534,38	P' _{Cb} + Σ ΔP _j	111.738,37	P' _{Cc} + Σ ΔP _j	108.867,83	P' _{Cd} + Σ ΔP _j	114.668,49	P' _{Ce} + Σ ΔP _j	108.182,82	P' _{Cf} + Σ ΔP _j	96.716,56	P' _{Cg} + Σ ΔP _j	106.501,85	P _s	1.282,00
	prezzo unitario corretto finale		p' _{Ca}	1.394,83	p' _{Cb}	1.241,54	p' _{Cc}	1.209,64	p' _{Cd}	1.274,09	p' _{Ce}	1.202,03	p' _{Cf}	1.074,63	p' _{Cg}	1.183,35		
	scostamento percentuale		Δ %	8,8%	Δ %	-3,2%	Δ %	-5,6%	Δ %	-0,6%	Δ %	-6,2%	Δ %	-16,2%	Δ %	-7,7%		

2.5.3.10 Determinazione del valore unitario del subject campione.

Dalla verifica effettuata sui prezzi unitari finali corretti, si evince che, per l'immobile in esame, l'intervallo dei prezzi finali corretti assume i seguenti limiti:

$$P'_{\min} = € 96.716,56$$

$$P'_{\max} = € 125.534,38$$

All'interno di tale intervallo, tutti i *comparables* non si discostano di più del 10% rispetto alla media dei prezzi corretti.

Pertanto si ottiene il prezzo corretto finale del *subject* pari a:

$$P_s = € 115.380,19$$

Tale valore, con riferimento alla consistenza attribuita al subject campione (mq.90), equivale a un valore unitario pari a **€/m² 1.282,00**

Considerando che le nuove costruzioni che si andrebbero a realizzare devono rispettare le nuove disposizioni inerenti il risparmio energetico, si ritiene appropriato applicare al valore sopra determinato, una maggiorazione del 10 % per maggiori costi realizzativi.

Pertanto si avrà un valore di €/m² pari a:

$$€/m^2 1.282,00 + 10\% = \mathbf{€/m^2 1.410,02 \text{ in c.t. } 1.400,00}$$

L'obiettivo prefissato è quello di quantificare il ricavo lordo dell'operazione, per cui alla luce del valore unitario medio rilevato, e la SLP realizzabile pari a mq. 1608 si determina un valore pari a **€ 2.251.200,00**, così costituito:

- Struttura residenziale m² 1608 x €/m² 1.400,00 = € 2.251.200,00

2.5.3.11 Determinazione dei costi

Costo di costruzione

Poiché il comune in cui è ubicata l'area in questione presenta un modesto sviluppo urbanistico, tenuto conto delle caratteristiche orografiche del luogo su cui insiste il lotto, sentite le ditte che appaltano lavori in zona, e ditte che realizzano strutture similari, si ritiene equo determinare il costo di costruzione in € 950,00/m².

A conferma del costo di costruzione preventivato, si fa presente che il prezziario DEI per la realizzazione di edifici unifamiliari, riferimento "A2", di consistenza pari a m² 798, riporta un costo unitario di realizzazione di 1.085,00 €/m².

Considerando che tale costo si riferisce al mercato Milanese, dove mediamente i problemi logistici incidono mediamente un 10% sui costi di realizzazione, si determina un costo unitario dell'opera, attendibile per tutte le zone circostanti, pari a **976,50 €/m²**, così determinato:

$$€/m^2 1.085,00 - 10\% = €/m^2 976,50$$

Valore ampliamento allineato con quanto riscontrato sulla piazza di Mortara. Pertanto alla luce del costo unitario di € 950,00/m², si quantifica il costo complessivo di costruzione pari a **€ 1.527.600,00**.

$$m^2 1608 \times \text{€}/m^2 950,00 = 1.527.600,00$$

Costi di demolizione

Considerando che in base allo stato attuale dei fabbricati esistenti, la realizzazione de nuovo comporterebbe la demolizione e smaltimento in discarica dell'esistente.

Considerando una volumetria di circa m³ 3766

$$(m^2 60 \times h 4,00) + (m^2 350 \times h 5,60) + (m^2 40 \times h 5,40) + (m^2 250 \times h 5,40) = m^3 3766$$

e un costo unitario di smaltimento e conferimento in discarica, in base al Prezziario Opere Edili della Provincia di Pavia, pari a € 22,00 al m³, si quantifica un costo complessivo di demolizione pari a € 82.852,00

Oneri di urbanizzazione

Così come previsto dalle norme tecniche e come specificato al punto 2.5, tutti gli oneri a carico del costruttore incidono complessivamente per **€ 11.818,80**.

$$[(m^2 1608 \times \text{€}/m^2 2,23) + (m^2 1608 \times \text{€}/m^2 5,12)] = \text{€ } 11.818,80$$

Contributo sul costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione incide mediamente per il 6 % sul costo di costruzione, della SLP commerciale, di **€ 91.656,00**.

$$(\text{€ } 950,00 \times m^2 1608) \times 0,06 = \text{€ } 91.656,00$$

Spese di commercializzazione

Le spese di commercializzazione incidono per un 2 % sul ricavo lordo:

$$\text{€ } 2.251.200,00 \times 0,02 = \text{€ } 45.024,00$$

Spese manageriali

Comprendono gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore, e include anche le sistemazioni esterne, gli allacciamenti, le consulenze, gli imprevisti e le varie, e incidono per un 8 % sul costo di costruzione:

$$\text{€ } 1.527.600,00 \times 0,08 = \text{€ } 122.208,00$$

Oneri finanziari

S'ipotizza una durata complessiva dell'operazione di **24 mesi** e un tasso a debito del **3,51%**.

Quest'aliquota è data dal tasso a debito a 10 anni EURIRS, alla data dell' 11/04/2019, pari a 0,51%, dallo Spread pari al 2% e dall' 1% relativo a un eventuale maggiorazione-premio di rischio, legato alla singola persona fisica o giuridica che richiede il prestito.

TABELLA TEMPISTICA DELLA OPERAZIONE (vedi pag. 354 MOSI)

<i>Tempistica dell'operazione immobiliare</i>	
<i>Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare</i>	<i>Momento iniziale</i>
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori d'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi } 6$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 12$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (trattandosi di opera commissionata)	$n_3 = \text{mesi } 6$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 24$

Pertanto gli interessi passivi riguardano le varie fasi di lavorazione e al periodo in cui sono eseguite, il tutto in fasi distinte così articolate:

- A 18 mesi dalla conclusione si ha un'incidenza del 30 % dei costi di costruzione e delle spese manageriali;
- A 10 mesi dalla conclusione si ha il restante 70 % dei costi di costruzione e delle spese manageriali;
- A 14 mesi dalla conclusione si ha il 100 % degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione);

Gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto: $Of = C \times d \times (q^n - 1)$, dove

Of = oneri finanziari;

C = capitale investito (totale costi diretti ed indiretti);

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione con $q = (1+i)$;

i = tasso di interesse sul debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

Si è ipotizzato un ricorso al credito per il 50% ed al capitale proprio per il restante 50%.

Nel nostro caso gli oneri finanziari incidono per un importo di **€ 35.739,55**.

Utile dell'imprenditore

U_p = Utile imprenditore

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali;
- andamento del mercato;
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.);
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento;
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi;
- eventuali analisi di scenari alternativi;

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione.

In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione e oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo essere pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato a un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_0=0$) oltre che del rischio d'impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{\text{bus}} + Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis}}$$

Risk free rate = rendimenti rischio nullo assunti pari ai titoli di Stato a breve termine;

Infl. Attes = inflazione attesa nel periodo di realizzazione della attività;

Pr_{bus} = premio per rischio di business;

Pr_{fin} = premio per rischio finanziario;

Pr_{sist} = premio di sistema.

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K = 12.00\%$$

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero $n_1+n_2+n_3$.

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale sui costi sostenuti.

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione $1/q^n$.

L'utile spettante al promotore nel nostro caso incide per un importo di € **224.624,92** così calcolato:

$$Up = \text{totale costi operazione} \times 12,00\% = \text{€ } 224.624,92$$

Che attualizzato al saggio d'attualità diviene = € **214.763,97**

Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria poiché il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

Il tasso di attualizzazione "r" assume funzione di tasso di sconto.

Per questo non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione.

Il tasso di sconto, infatti, non esprime, la redditività d'impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio r ha quindi l'unica funzione dell'omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n".

Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine.

In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione, per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP a cinque anni, è applicabile il **2,27%**, scaturito dalla media dei tassi del secondo semestre 2018 e del primo trimestre 2019, pubblicati dalla Banca d'Italia (Rendistato anno 2018/2019)

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzato i seguenti termini:

V_{ff} = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

C_c + O_p = Costo di costruzione + Oneri professionali

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

O_f = Oneri finanziari

U_p = Utile del promotore

E' possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_a = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

Oneri accessori

Trattasi di oneri riguardanti il trasferimento del bene in regime ordinario di tassazione, comprendenti le imposte di registro e catastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore.

2.5.3.12 Determinazione del valore del bene

L'applicazione del procedimento sopra esposto, porta alla redazione della seguente tabella di calcolo (All. A) che termina con il valore dell'area edificabile al netto di costi diretti, indiretti e oneri connessi.

Pertanto il valore complessivo dell'area è di **€ 54.104,75**, pari a **€/m² 8,70 di superficie fondiaria**, e a **€/m² 33,65 di SLP**.

Direzione Regionale Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale Territoriale

Via Defendente Sacchi 6 27100 Pavia tel.0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 – e-mail: dp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it



Relazione di stima immobili in Mortara
Denominati "Cascina Paganina"

Allegato A APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA

Dati catastali	Comune		Mortara				Note		Dati urbanistici	Destinazione d'uso		PRODUTTIVO		AMBITO TERRITORIALE	
	Microzona						Cascina Paganina	Zona			SLP MAX NTA	1.608			
	Zona OMI		R1					sup scoperta		6.216	Sup. fondiaria	6.216			
	Fascia OMI		Agricola					IT=mq/mq			Sup. territoriale	6.216			
X									X						
Vm -Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)									Kc - Costo di costruzione						
Uso	SLP	C1	ST	C2	SC	Val unitario	Totale	Costo unitario	Totale	D16-E7	Costi di demolizione -	Costi di bonifica terreno - Kc2			
Resid Libera	1.608					€ 1.400	2.251.200,00	€ 950,00	€ 1.527.600,00				Costo unitario		
Resid Sociale						€ -	-	€ -	-				€ 22,00		
Terziario Comm 30%						€ -	-	€ -	-				Volume esistente		
Commerciale						€ -	-	€ -	-				3.766		
Ricreativo-palestre						€ -	-	€ -	-		Totale				
PRODUTTIVO						€ -	-	€ -	-		82.852				
PA terz interr						€ -	-	€ -	-		Sc - Spese di commercializzazione				
ST - SF (0,86)						€ -	-	€ -	-		2%	€ 45.024,00			
Standard 100%slp						€ -	-	€ -	-		Sm - Spese manageriali (onorari, gestione, ecc.)				
Parcheggi					0	€ -	-	€ -	-	8%	€ 122.208,00				
Stand.Reperito-PT					0	€ -	-	€ -	-						
Stand Monet. 2/3 slp	0				0	€ -	-	€ -	-						
Verde						€ -	-	€ -	-						
TOTALI	1.608		0		0	€ 2.251.200,00		€ 1.527.600,00							
X									X						
Periodo di trasformazione ipotizzato									Ou1- Oneri di urbanizzazione						
N1 - Periodo attività propedeutica	6	N2 - Periodo attività di costruzione			12	Tasso attualizzazione (r)		2,27%	Costo unitario		SLP	Oneri			
Rapporto di indebitamento	50%	N3 - Periodo conclusione vendite			6	Tasso a debito (i)		3,51%	€ 2,23	1.608	€ 3.585,84				
									€ 5,12	1.608	€ 8.232,96				
											€ -				
									Tot oneri urbanizzazione		€ 11.818,80				
Tipo costo								Valori		Attualizzazione		Valori attualizzati			
						Inizio Periodo	fattore attualizz.								
Vm - Valore di mercato del prodotto trasformato				€ 2.251.200,00		24	0,9561	€ 2.152.373,16							
Sc - Spese di commerc.				€ 45.024,00				€ 43.047,46							
Totale Valore di mercato prod. trasformato				€ 2.206.176,00				€ 2.109.325,70							
Kc - Costruzione (sup coperte ed aree esterne)				€ 1.527.600,00				€ 1.494.846,39							
Kc1 - Demolizioni				€ 82.852,00				€ 81.075,55							
Kc2 - Bonifica terreno				€ -				€ -							
Sm - Spese manageriali				€ 122.208,00				€ 119.587,71							
Ctc -Totale costi di costruzione				€ 1.732.660,00		30%	6	0,98884	€ 1.695.509,65						
						70%	14	0,97415							
Ou1 - Oneri di urbanizzazione				€ 11.818,80		10	0,98147	€ 11.599,78							
Ou2 - Contributo sul costo di costruzione				€ 91.656,00				€ 89.957,50							
Ou - Totale oneri concessori				€ 103.474,80				€ 101.557,28							
Int - Interessi passivi sul 60% del Ct				€ 35.739,55		24	0,9561	€ 34.170,60							
Of - Totale oneri finanziari				€ 35.739,55				€ 34.170,60							
totale costi operazione				€ 1.871.874,35											
Up - Utile del prom. in % sul cp dei costi				224.624,92		24	0,9561	€ 214.763,97							
Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Ctc-Ou-Of-Up)				€ 63.324,20											
X									X						
K - Tasso di profitto del capitale imprend.le %				Rendimento		Oneri finanziari relativi al capitale area				4,50%					
Rfr- infil	1,0%	Prfin		2,0%		nto		Tempo da inizio periodo				24			
Infil attesa	1,5%	Ps		0,5%		atteso		Fattore di attualizzazione				0,95610			
Prbus	7,0%	K		12,0%		5%		Oneri finanziari rel. capitale area attual.				4,04%			

2.6 Conteggi

Considerando che il PGT prevede il recupero della SLP esistente, incrementata di 20 %, che dallo stato dei luoghi e dalla documentazione depositata in quest'ufficio risulta una SLP pari a m² 1340, che dalla valutazione effettuata si è determinato un valore unitario della SLP pari ad € 33,65, si quantifica il valore del bene pari a **€ 54.109,20 in c.t. 54.000,00**

Fatta questa premessa si procede al calcolo del valore del bene oggetto di stima:

Beni	Consistenza SLP m ²	Incremento SLP	Valore SLP €/m ²	Valore complessivo €
Fabbricati ex agricoli	1340	20%	33,65	54.109,20 in c.t. 54.000,00

CONCLUSIONI

A seguito dell'Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare, sottoscritto fra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.c.a., in data 05 febbraio 2019 prot. 9603, quest'Ufficio ha proceduto alla stesura di una perizia di stima del complesso immobiliare sito in Mortara, denominato Cascina Paganina, in prossimità della Strada dei Dossi, di cui all'art. 2 dell'accordo stesso.

Lo scopo della stima è quello di valutare il bene immobile "fabbricati ex rurali con area pertinenziale", al fine di una successiva vendita degli stessi, escludendone ogni altro utilizzo.

La stima è riferita all'epoca della sottoscrizione dell'accordo di collaborazione.

Considerando che le discipline di attuazione, riportate sulle Norme Tecniche di Attuazione relative al PGT vigente, prevedono il recupero della SLP esistente aumentato massimo del 20%, si è ritenuto appropriato procedere adottando il procedimento relativo al "**valore di trasformazione**".

Per quanto riguarda la determinazione del *valore di mercato* degli immobili si richiama il presupposto a base delle presente valutazione che si trova al paragrafo "Scopo della stima" pertanto, ogni scostamento da circostanze non coincidenti con la definizione di "*Valore di Mercato*" può portare ad un cambiamento dei parametri di stima utilizzati e di conseguenza all'individuazione di un nuovo valore unitario anche sensibilmente diverso da quello stimato.

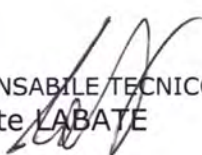
Limiti della presente valutazione:

- ✓ La valutazione è stata effettuata considerando i terreni liberi da affittanze, servitù, vincoli ed ipoteche ;
- ✓ Il computo delle superfici è stato eseguito in base agli atti catastali presenti nella Banca dati Catastale;
- ✓ Non sono state eseguite indagini di tossicità o inquinamento sul terreno di sedime;
- ✓ 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 possibili 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;

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e dei conteggi eseguiti, la scrivente Agenzia ritiene che il valore di mercato complessivo stimabile è pari ad € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00).

Pavia, 17 aprile 2019

IL RESPONSABILE TECNICO
Dante LABATE



IL DIRETTORE PROVINCIALE
Anna Agnello
Reggente

Per il Direttore Provinciale
Salvatore Malgioglio
Il Reggente
Anna Agnello

