

**ASL Varese – DIREZIONE GENERALE – Richiesta di valutazione di immobile aziendale “Comune di Varese, Via Bernardino Luini, 19 EX CONSORZIO PROVINCIALE ANTITUBERCOLARE”- Relazione di Stima.**



## INDICE

PREMESSA .....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
I.1 Descrizione immobile .....	3
I.2 Dati identificativi .....	7
I.2.1 Dati catastali.....	7
I.2.2 Dati Urbanistici.....	12
I.2.3 Dati dimensionali .....	15
PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE.....	15
II.1 Generalità .....	15
II.2 Criteri e metodologie estimative.....	19
II.3 Ipotesi a base del procedimento di calcolo.....	21
II.3.1 Determinazione del valore $V_n$ del complesso trasformato .....	21
II.3.2 Costi di costruzione .....	23
II.3.3 Oneri di urbanizzazione .....	24
II.3.4 Oneri Professionali.....	24
II.3.5 Oneri Finanziari .....	24
II.3.6 Utile imprenditore.....	25
II.3.7 Saggio di attualizzazione .....	26
II.3.8 Oneri accessori.....	27
CONCLUSIONI.....	29

## PREMESSA

Con nota del 4 marzo 2015, protocollo n. 20230, ASL Varese ha chiesto la stipula di un Accordo di Collaborazione per la fornitura di servizi di valutazione immobiliare relativamente ad alcuni beni patrimoniali, oggetto di una procedura di valorizzazione ed alienazione.

In data 25 marzo 2015 è stata trasmessa all’Azienda la bozza di accordo, successivamente sottoscritto il 1° luglio 2015 ed acquisito al fascicolo n. 4478/2015.

L’accordo di collaborazione prevede la valutazione di quattro immobili in Comune di Varese, fra i quali l’edificio di Via Bernardino Luini n. 19, già sede del Consorzio Provinciale Antitubercolare, oggetto della presente Relazione di Stima che avrà, pertanto, lo scopo di individuarne il più probabile valore di mercato all’attualità.

Il sopralluogo è stato effettuato il 23 giugno 2015.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### I.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

L’ex Consorzio Provinciale Antitubercolare è costituito da un fabbricato a 3 piani fuori terra ed un seminterrato, ubicato in Via Bernardino Luini, nella zona centrale della città, in prossimità dell’incrocio fra la Via Dandolo e Viale Milano. L’edificio è stato costruito a metà degli anni ‘50, è dotato di un piccolo cortile interno con accesso carraio e di modeste aree pertinenziali sia su Via Dandolo che su Via Luini.

L’ingresso principale è posto sul lato Est. Nel piano seminterrato sono presenti un’autorimessa, vani tecnici, locali di deposito e accessori; il piano terra ed il primo piano presentano una pianta articolata attorno ad un ampio atrio sul quale si affacciano gli uffici e gli ambulatori secondo uno schema distributivo in parte simile anche al piano secondo, che comprende anche l’ex alloggio del custode, ora integrato ed annesso all’unità principale.

Il collegamento interpiano avviene tramite un vano scala principale, nel quale è installato l’unico impianto di ascensore (con portata di 3 persone o 250 kg.), ed una scala di servizio.

La struttura portante dell’edificio è in muratura con copertura a falde e manto in tegole, il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico e impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano modello Hoval Ultragas da 400 kw. e radiatori in ghisa. (Anno di produzione della caldaia: 2010)

Non sono state fornite certificazioni in merito alla rispondenza degli impianti alle normative né per quanto riguarda l’efficienza energetica del fabbricato.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno o in metallo con vetro semplice e tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. Le scale sono rivestite in marmo tipo Carrara. I pavimenti interni sono in parte in ceramica o grès ed in parte vinilici.

In particolare al piano terra sono presenti pavimenti in vinil-amianto ricoperti da teli in PVC, ai piani primo e secondo sono presenti pavimenti in vinil-amianto non ricoperti.

Sostanzialmente la tipologia delle finiture è quella originaria dell'epoca di costruzione.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere normale in relazione alla vetustà ed alle caratteristiche dei materiali, salvo per quanto riguarda singoli elementi eventualmente ammalorati o obsoleti.

Attualmente l'edificio è solo in parte utilizzato per attività dell'Azienda Sanitaria.





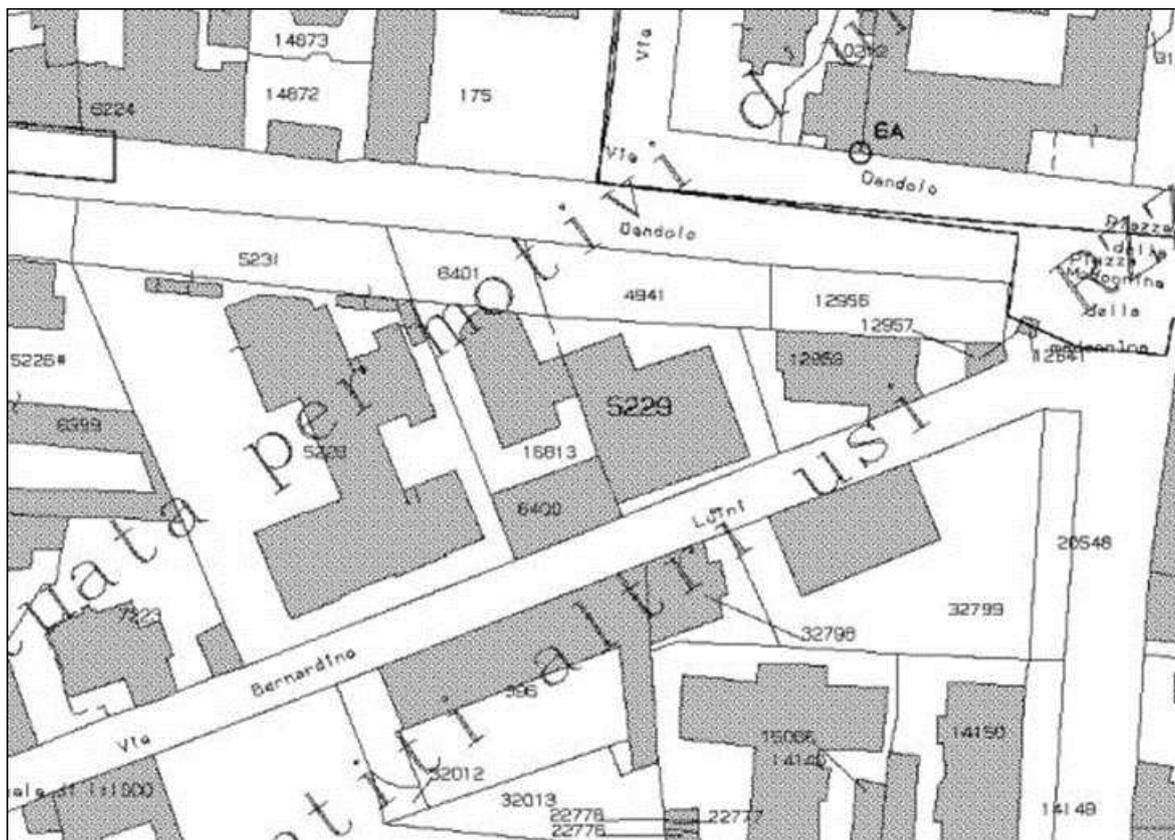


## I.2 DATI IDENTIFICATIVI

### I.2.1 Dati catastali

#### Catasto terreni

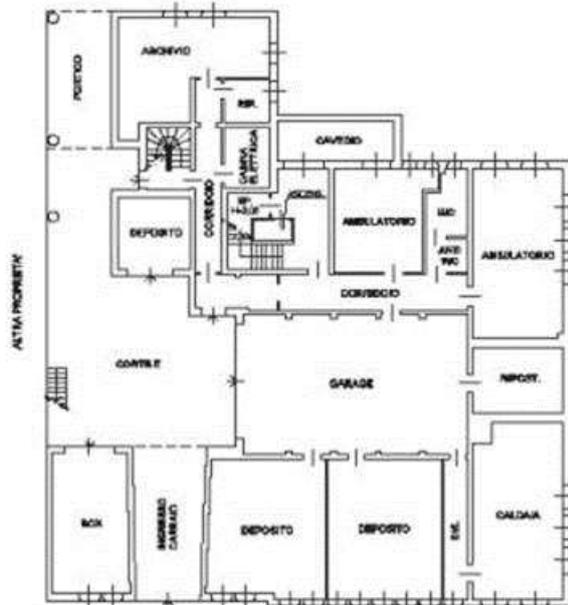
Comune di VARESE ( Codice: L682A) - Sezione di VARESE						
Provincia di VARESE - Catasto Terreni						
Area di enti urbani e promiscui						
Foglio	Particella	Sub	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito
9	5229		ha	are		Dominicale
			ca	ca		Agrario
Porz	Qualità	Classe				
-	ENTE URBANO					
Dati derivanti da			VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/10/2006 n. 5961/2006 in atti dal 03/10/2006 (protocollo n. VA0214486) PASSA A PARTITA 1 PER COLLEGAMENTO AL NCEU MOD 58 N. 6158 -ISTANZA 194846/06			
Notifica			Partita 1			
Annotazioni			migliore precisazione di superficie			



## Catasto Fabbricati

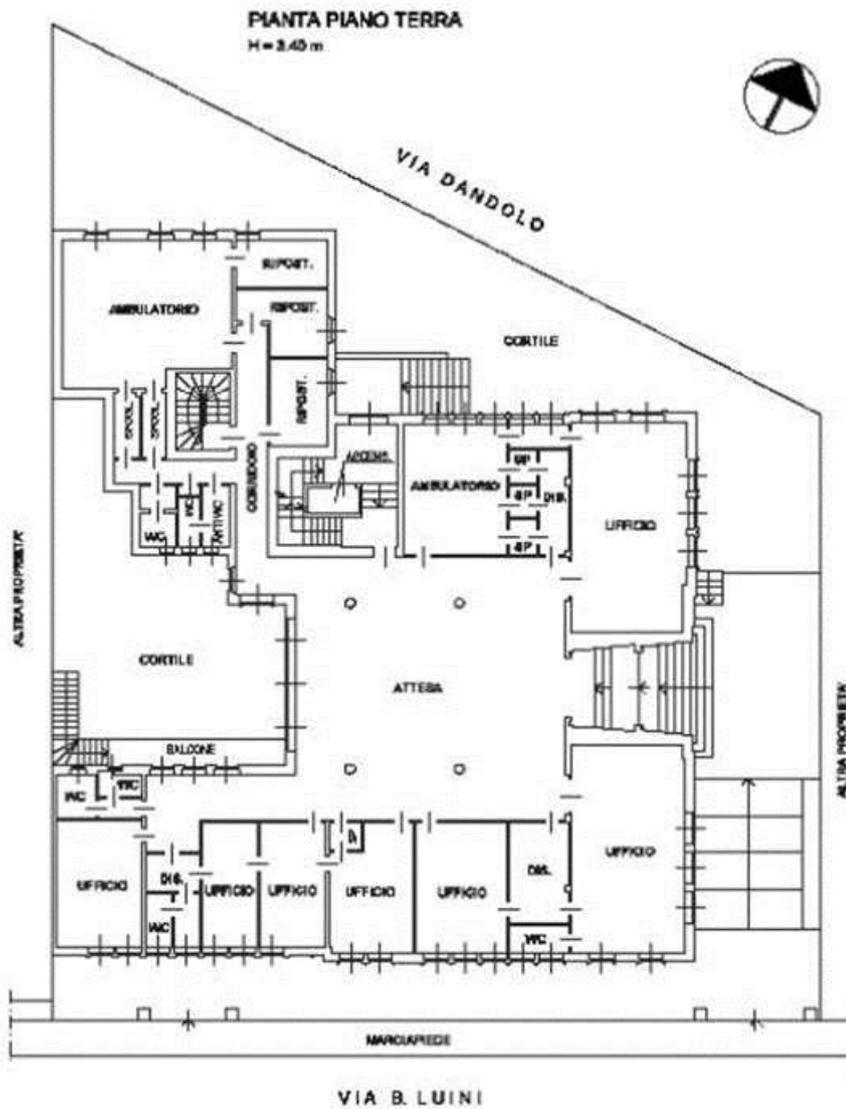
Comune di VARESE ( Codice: L682) - Provincia di VARESE - Catasto Fabbricati						
Unità immobiliare						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.			
VA	11	5229	501			
Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie(mq)	Rendita
		B-4	4	7528 mq'	Dpr 138/98: 1857 Taccu. -	Euro 4.276,66
Dati derivanti da		VARIAZIONE del 09/11/2006 n. 18066.1/2006 in atti dal 09/11/2006 (protocollo n. VA0250773) FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI				
Indirizzo		VIA BERNARDINO LUTINI n. 19 piano: T-1-2-51.				
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)				
Intestato						
N. DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE			02413470127*		(1) Proprieta' per 1/1.	

PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H = 2,30 m



**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio**

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1799681 – up\_varese@agenziaentrate.it

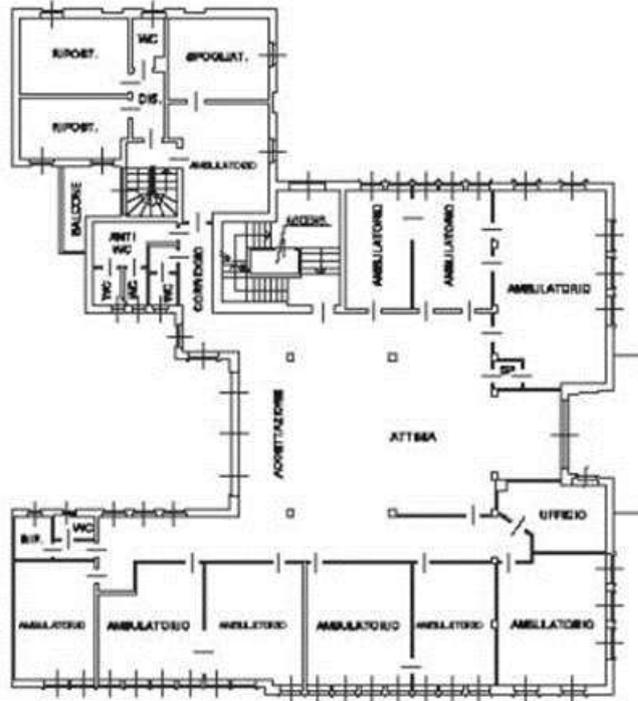


COMMITTENTE: **ASL Varese – DIREZIONE GENERALE.**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 VARESE – tel. 0332 277111 Fax 0332 277413

CF. e PATITA IVA 02413470121 [www.asl.varese.it](http://www.asl.varese.it) [protocollo@pec.asl.varese.it](mailto:protocollo@pec.asl.varese.it)

PIANTA PIANO PRIMO  
H = 3,65 m

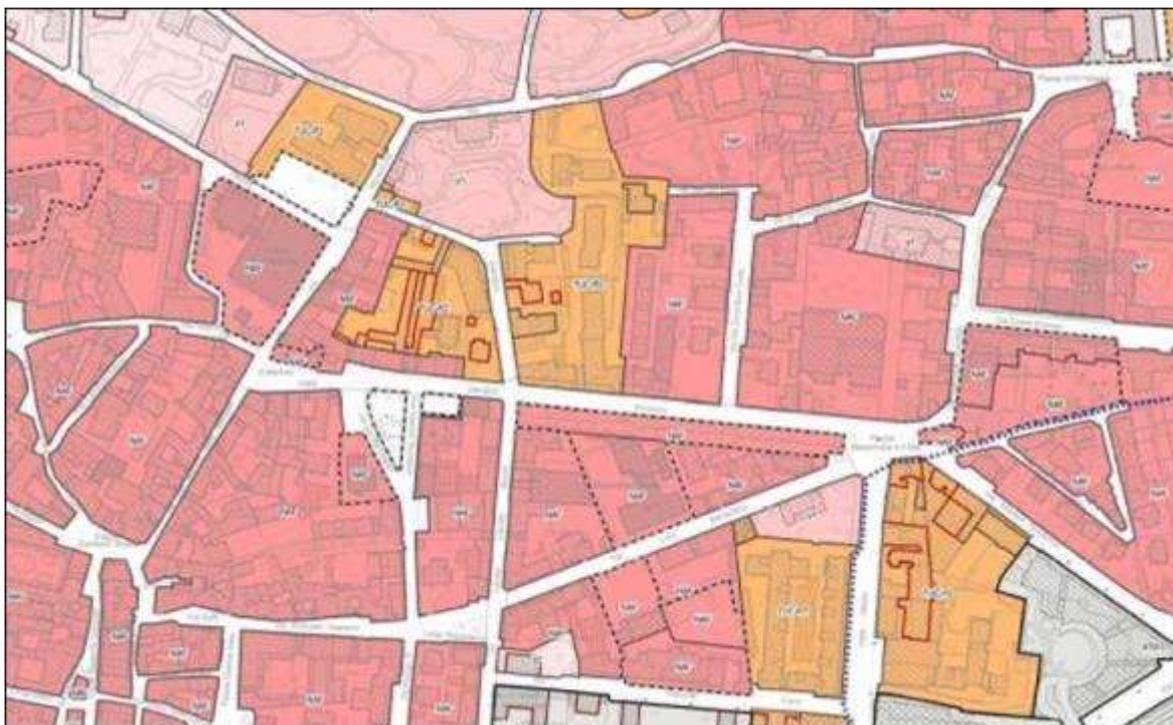


PIANTA PIANO SECONDO  
H = 3.90 m



### I.2.2 Dati Urbanistici

Per il Piano delle Regole del PGT del Comune di Varese, l'immobile risulta compreso fra i Nuclei di Antica Formazione (NAF) che individuano il tessuto storico della città. L'attività urbanistico-edilizia all'interno dei NAF è disciplinata dall'Art. 25 del Piano delle Regole.



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio  
 Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1769611 fax. 0332/1799681 – up\_varese@agenziaentrate.it



COMMITTENTE: **ASL Varese – DIREZIONE GENERALE.**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 VARESE – tel. 0332 277111 Fax 0332 277413  
 CF. e PATITA IVA 02413470121 [www.asl.varese.it](http://www.asl.varese.it) [protocollo@pec.asl.varese.it](mailto:protocollo@pec.asl.varese.it)

#### **Art. 25 – Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

1. Il Piano individua il tessuto storico della città, definito come la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti, anche se di dimensioni minime, siano risultati riconoscibili cartograficamente all'epoca del Nistri 1934.
2. Le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nei NAF sono:
  - a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi 1 lettere a), b), c) con titolo abilitativo diretto;
  - b. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera d) con espresso divieto di demolizione e ricostruzione (parziale e/o totale): titolo abilitativo diretto previa presentazione di un Progetto di Inserimento, di cui all'art. 19 ( per le sole opere interne il progetto non è richiesto).
3. La documentazione allegata al progetto relativo a tali edifici deve contenere l'analisi della documentazione storica relativa al sito così come indicato all'art. 21 comma 4, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, se l'intervento sarà limitato alla manutenzione straordinaria o al restauro di una parte del complesso, potrà essere limitata al solo edificio e se trattasi di opere interne potrà essere prodotta la sola documentazione fotografica degli ambienti oggetto di intervento. Nel caso in cui, dalla documentazione fotografica, si rilevi l'esistenza di affreschi o altri reperti di particolare interesse storico/architettonico, potrà essere prescritta l'esecuzione di idonea analisi stratigrafica degli intonaci e delle murature.
4. Nei NAF, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con singolo titolo abilitativo è consentito solo per interventi che escludano il soprizzo delle coperture, la modifica della sagoma e dei caratteri architettonici dello stesso.
5. A parziale deroga di quanto previsto al comma 2, per edifici inseriti nei NAF che non posseggono valenza storica, culturale, architettonica o paesaggistica possono essere proposti interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 27 comma d) nonché di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 27 comma e), attraverso la preventiva approvazione di piano attuativo. In questo caso i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze saranno quelle prescritte dal DM 1444/1968; la determinazione dell'indice medio di zona sarà effettuata dall'ufficio preposto alla pianificazione attuativa.
6. Gli interventi di demolizione di manufatti incongrui e superfetazioni potrà avvenire mediante l'approvazione del progetto di inserimento di cui all'articolo 19.
7. Il riconoscimento dell'assenza della valenza storica, culturale, architettonica o paesaggistica potrà essere effettuata o in via preventiva mediante idonea istanza da sottoporre al parere della Commissione Urbanistica o direttamente mediante la presentazione di istanza di piano attuativo. In tal caso il mancato riconoscimento dell'assenza di tali valori, comporterà l'irricevibilità dell'istanza di piano attuativo ed il suo diniego. Gli elaborati progettuali dei piani attuativi all'interno dei NAF dovranno essere a livello di progetto edilizio e non potranno subire modifiche sostanziali dal punto di vista architettonico e compositivo durante la fase di realizzazione senza la preventiva valutazione positiva della Commissione Urbanistica.
8. Il riconoscimento dell'assenza di valenza storica, culturale, architettonica o paesaggistica avviene secondo le modalità di cui all'art. 21.
9. All'interno dei NAF, non sono in ogni caso ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Attività agricole e forestali, ivi compresa quelle di commercializzazione diretta di prodotti orto florovivaistici;
  - b. Attività industriali e le attività artigianali moleste;
  - c. Impianti tecnologici molesti;
  - d. Medie strutture di vendita fatto salvo quanto stabilito all'art. 6.

- e. Grandi strutture di vendita;
  - f. Vendita all'ingrosso materiali edili;
  - g. Impianti di distribuzione di carburante.
10. Le attività agricole esistenti negli ambiti disciplinati dal presente articolo potranno essere mantenute. Ogni loro modifica (anche non sostanziale) dovrà però essere preventivamente assoggettata a verifica di carattere igienico sanitario che accerti l'assenza di possibili molestie per le abitazioni poste nelle vicinanze.
  11. Gli interventi edilizi ammessi mediante intervento diretto dalle presenti norme non sono subordinati al reperimento dei posti auto previsti dall'articolo 08.
  12. Gli interventi edilizi assoggettati a preventiva approvazione di piano attuativo sono subordinati al reperimento della dotazione di posti auto così come prevista all'articolo 08. In caso di oggettiva impossibilità alla realizzazione dell'intera dotazione richiesta, è ammessa la loro monetizzazione, considerando a tal fine sia il valore dell'area che quello delle opere per la realizzazione del posto auto. I proventi della monetizzazione di tali posti auto sono finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal PUM.
  13. Le modificazioni della destinazione d'uso che comportino l'insediamento di attività commerciale e/o di pubblico esercizio in fabbricati esistenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione del centro della città, sono subordinate al reperimento dei posti auto nella misura prevista dall'articolo 08 per una quantità pari alla differenza di dotazione tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso. È sempre ammessa la monetizzazione dei posti auto considerando a tal fine sia il valore dell'area, determinato sulla base di apposita delibera di Consiglio Comunale, che quello delle opere per la realizzazione del posto auto. I proventi della monetizzazione di tali posti auto sono finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal PUM.
  14. È ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati ai sensi della vigente normativa regionale nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico previa stipula di idonea convenzione. Tali manufatti potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.
  15. Nei Nuclei di Antica Formazione non è consentita la costruzione di manufatti accessori definiti all'articolo 02.
  16. Al fine di salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli edifici dei nuclei di antica formazione prospicienti la pubblica via, il Comune prevede incentivi finalizzati al recupero urbano e architettonico delle unità edilizie e delle relative pertinenze.
  17. Gli interventi che possono usufruire dell'incentivo devono riguardare opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie circostanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità del territorio comunale.
  18. Con deliberazione del Consiglio Comunale, nell'ambito del Piano del Colore che verrà definito nel Regolamento Edilizio, dovranno essere dettagliate le modalità operative di fruizione degli incentivi che saranno commisurati in ragione dell'intervento di recupero previsto (da dimostrarsi mediante fatturazione) e incideranno sull'entità del contributo di costruzione da versarsi in ragione degli interventi da realizzare.

### I.2.3 Dati dimensionali

Ai fini della presente stima si assume la consistenza desunta dagli Atti catastali calcolata sulle base delle disposizioni di cui al DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria":

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Superficie (m <sup>2</sup> )
VA	11	5229	501	1.887,00

## PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE

### II.1 GENERALITÀ

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell' "ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

- scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

A tal fine, risulta utile analizzare preliminarmente l'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale e valutare le potenzialità economiche e commerciali del bene.

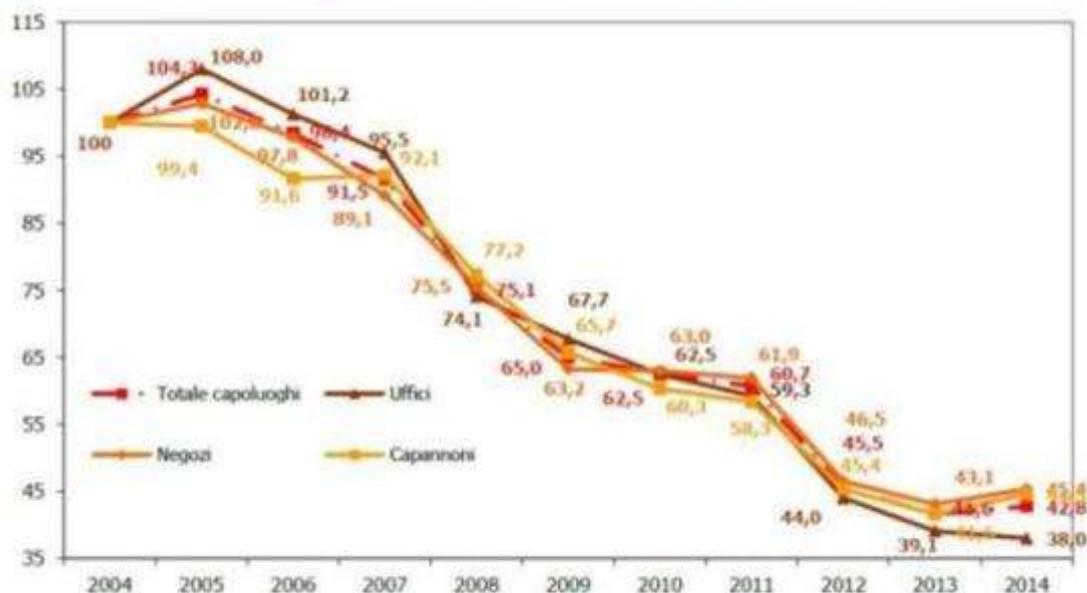
Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati pubblicati dall'Ufficio Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi di questa Agenzia, nonché ai dati raccolti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito OMI).

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- 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);
- IMI = NTN / stock immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presenti nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare".

Tabella 5: Variazione % del NTN 2013/14 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2013/14	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-6,5%	-4,1%	8,9%	2,6%	2,3%
Nord Ovest	-3,4%	10,2%	8,6%	6,4%	7,1%
Centro	-14,4%	3,6%	-4,8%	-2,1%	-2,2%
Sud	4,5%	5,3%	-3,9%	3,5%	6,1%
Isole	4,9%	-2,6%	-19,6%	-3,7%	-5,3%
ITALIA	-5,0%	5,4%	3,6%	2,5%	3,0%



A livello nazionale si registra pertanto una contrazione nel numero di compravendite. Dal punto di vista delle quotazioni degli uffici si è registrato un calo medio del 2,2%:

I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella Tabella 6, mostrano un calo generalizzato dei valori sia per gli uffici, sia per i capannoni e, in modo più accentuato, per i negozi.

Tabella 6: Quotazione media 2014 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Negozi 2014 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2013/14	Quotazione media Uffici 2014 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2013/14	Quotazione media Capannoni 2014 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2013/14
Nord Est	1.711	-2,0%	1.457	-1,5%	503	-1,9%
Nord Ovest	1.725	-1,2%	1.541	-1,5%	551	-0,5%
Centro	2.074	-8,7%	1.849	-3,5%	623	-1,7%
Sud	1.447	-2,3%	1.209	-1,7%	431	-1,8%
Isole	1.352	-3,2%	1.166	-3,0%	443	-1,1%
ITALIA	1.686	-3,9%	1.485	-2,2%	525	-1,3%

Scheda Comune di Varese I sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune

Periodo: 20141

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	45.194	38.10	24.32	40.7	43.005
NTH	332.30	15	10.88	0	357.34
IMP%	0.735	0.472	0.053	0.004	0.025

Scheda Comune di Varese II sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune

Periodo: 20142

	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	45194	3810	2432	405	43000
NTH	340.8	24.33	12	13	445.71
IMP%	0.754	0.630	0.059	1.404	1.029

Come desumibile dai prospetti soprariportati, dal raffronto delle dinamiche di mercato fra i due semestri 2014, a livello locale si rileva un modesto incremento dell'attività per quanto riguarda il segmento terziario. Dal punto di vista delle quotazioni si è invece rilevato un sensibile calo, più marcato per gli immobili da ristrutturare che scontano la necessità di costi aggiuntivi per l'adeguamento ai più elevati standard tecnologici e di risparmio energetico richiesti dal mercato.

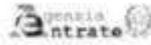
Comune: VARESE      Destinazione: Terziaria      Zona: Centrale B2      Semestre: 2014/1

Fascia: Centrale      Zona: B2      Microzona:

Descrizione: V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.

Tipologia Prevalente:

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		NL	Valori di locazione (€/mq mese)		NL
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	N	P	1400	1900	L	5,9	8,9	L


**Ufficio Provinciale di VARESE - Territorio**
Pagina: 1 di 1  
 Valori del comune
 Data: 22/07/2013  
Ora: 11:28:31

Comune: VARESE      Destinazione: Tecnaria      Zona: Centrale B2      Semestre: 2014/2

Fascia: Centrale      Zona: B2      Microzona:

Descrizione: V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.

Tipologia Prevalente:

Valori dei fabbricati - destinazione Funz. Tecnaria

Tipologia edilizia	Stato	Perc.	Valore di mercato (Euro)		NL	Valore di locazione (Euro/mese)		NL
			Min.	Max.		Min.	Max.	
Uffici	N	P	1500	1800	L	5,6	8,2	L

Come accennato in premessa, oggetto della stima sarà l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile per la sua successiva alienazione da parte dell'Azienda.

Il Valore di mercato è definibile, in generale, come valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore ed un acquirente che operino in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

Al verificarsi di tali circostanze e condizioni ideali, pertanto, il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione.

Ciò stante, sono state innanzitutto svolte opportune indagini tendenti a costatare l'andamento generale del mercato immobiliare e la effettiva sussistenza di normali condizioni di mercato e di parametri riferibili a immobili e destinazioni raffrontabili;

La ricerca è stata condotta tramite le seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare
- Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese 2014 a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese
- Esame offerte commerciali presenti nelle più diffuse pubblicazioni cartacee e via Internet, redatte dalle reti di vendita delle agenzie immobiliari
- Dati storici desunti da perizie di stima redatte recentemente con riferimento ad immobili liberi aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima
- Interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è stato possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute

Nel merito si è dovuto rilevare che, per alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare per la sua consistenza, notevolmente superiore a quella degli immobili più comunemente compravenduti, nonché per la già segnalata scarsa dinamicità del mercato del terziario-direzionale, non è stato possibile reperire localmente un numero di dati e di parametri, riferibili ad immobili effettivamente raffrontabili, sufficienti ad attivare un realistico processo di tipo comparativo.

In tale situazione non si ritiene quindi opportuno il ricorso ad un metodo stima diretto, privilegiando invece un approccio di tipo analitico.

In particolare, considerato il grado di obsolescenza dell'immobile sia dal punto di vista funzionale (caratteristiche non più adeguate alle richieste dei suoi potenziali utilizzatori) sia dal punto di vista economico (situazione contingente del mercato), si ritiene che, all'attualità, il valore del bene coincida sostanzialmente con quello di un immobile potenzialmente trasformabile, mediante opportuni interventi di riqualificazione, in un nuovo prodotto edilizio, utilmente collocabile sul mercato, equipollente per consistenza all'esistente.

Tra le possibili metodologie, si ritiene opportuno, nella fattispecie, procedere alla valutazione sulla base del metodo del "Valore di Trasformazione".

## II.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Come indicato, l'impiego di un metodo di stima indiretto deriva, in generale, dall'impossibilità di reperire, per il bene in stima, dati di mercato sufficienti, attendibili, e tali da consentire una comparazione diretta. In particolare la condizione necessaria per l'applicazione del metodo individuato è che il bene da stimare sia suscettibile di essere riqualificato e trasformato in un prodotto apprezzato dal mercato, rientrando cioè fra quelli per i quali sussistono normali condizioni di trattabilità e sufficienti dati di compravendita, in secondo luogo dovrà essere valutata la fattibilità tecnico economica della trasformazione, nonché la rispondenza della stessa al quadro giuridico e normativo esistente (titolarità del diritto, norme urbanistiche, vincoli, ecc.).

Il Valore di Trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile; secondo questo particolare aspetto economico, l'area o il fabbricato da trasformare sono un bene di produzione nel processo di edificazione ed il loro valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. In tal senso, il procedimento del Valore di Trasformazione può essere considerato come una metodologia di tipo derivato, in quanto contenente in sé sia l'approccio di mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono individuati e definiti i costi della trasformazione.

Sostanzialmente il Valore di Trasformazione è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del prodotto edilizio da immettere sul mercato, comprensivo del valore dell'area su cui esso insiste, ed eventualmente di quella ad esso pertinente, ed il Costo (di Produzione) degli interventi necessari alla riqualificazione (trasformazione).

Affinché il Valore di Trasformazione di un bene possa coincidere con il suo Valore di Mercato occorrerà operare ipotizzando la sussistenza di alcune condizioni preliminari:

- *principio di ordinarietà*: occorrerà quindi reperire dal mercato tutti i dati utilizzati riferibili a prezzi, costi, profitto, saggi, ecc. facendo altresì riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

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

- *principio della permanenza delle condizioni*: poiché la stima effettuata con il metodo del Valore di trasformazione prende in esame ricavi e costi che, in effetti, sono distribuiti su di un periodo più o meno lungo, ma comunque diverso dall'attualità.

Il Valore di Trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo dal margine operativo lordo dato dai ricavi di vendita degli immobili realizzati (Valore del progetto), i relativi Costi di Produzione (comprese le eventuali sistemazioni esterne e la gestione manageriale dell'operazione).

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

È pertanto necessario riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante un'operazione di "riporto di un capitale".

Si procederà ora alla valutazione dell'immobile in questione utilizzando il criterio del valore di trasformazione, relativo alla determinazione del valore dei fabbricati sulla base della loro effettiva possibilità di trasformazione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione)  $V_{ff}$ ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari  $C_c$ ;
3. Spese tecniche e di progettazione  $O_p$ ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione  $O_u$ ;
5. Oneri finanziari  $O_f$ ;
6. Utile imprenditore – promotore  $U_p$ .

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

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

### II.3 IPOTESI A BASE DEL PROCEDIMENTO DI CALCOLO

Oggetto di valutazione è il fabbricato sopradescritto della consistenza commerciale complessiva di **m<sup>2</sup> 1.887,00**.

**Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia**, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato in **16 mesi**.

**Fase propedeutica**, (progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo di **6 mesi**.

**Fase di commercializzazione: 8 mesi**

Per una durata totale dell'operazione di **30 mesi**.

#### II.3.1 Determinazione del valore $V_n$ del complesso trasformato

Per l'individuazione del valore venale dei fabbricati realizzabili, secondo prassi, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso le seguenti tipologie di fonti:

- dati storici desunti da perizie di stima redatte recentemente con riferimento a immobili residenziali aventi caratteristiche analoghe o assimilabili agli immobili realizzabili sul lotto di terreno oggetto di stima;
- interviste ad operatori immobiliari specializzati dalle quali è possibile ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute;
- offerte di vendita di immobili nuovi riportate su quotidiani o pubblicazioni di settore;
- dati desunti da "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese 2014" a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese;
- Atti di Compravendita recenti di beni raffrontabili.

L'esito della ricerca effettuata è sintetizzato nei seguenti prospetti:

<b>Dati storici ricavati da perizie e interviste ad operatori - Valori medi</b>			
Tipologia edilizia	Stato	Valori medi (€/m <sup>2</sup> )	
		minimo	massimo
Uffici	nuovi/ristrutturati	2.400,00	2.800,00

<b>Offerte di vendita rilevate da siti Internet, pubblicazioni di settore e annunci su quotidiani immobili nuovi o ristrutturati</b>				
Descrizione	Agenzia	Richiesta	Consistenza	Prezzo unitario
Varese centro vicinanze tribunale, in condominio signorile, ufficio quadrilocale.	Casa Più Servizi Immobiliari	240.000,00	115,00	2.086,00
Varese Via Como in palazzina di recente costruzione, appartamento uso ufficio.	Casa Più Servizi Immobiliari	195.000,00	80,00	2.437,00
Varese Via Dandolo vicino tribunale, posta e zona pedonale ufficio piano terra.	Studi San Martino	105.000,00	50,00	2.100,00
Varese centro/stazioni ufficio termoautonomo.	Immobiliare Italiana	110.000,00	44,00	2.500,00
Varese centro storico piazza XX Settembre luminoso ufficio di 5 locali.	Byblos	280.000,00	115,00	2.434,00
Varese centro storico, via pedonale, luminoso ufficio piano rialzato, accurate finiture.	Ossola Immobiliare	285.000,00	110,00	2.850,00
Varese Ippodromo elegante ufficio.	Lorella Brandolini	220.000,00	100,00	2.200,00
Zona centro ufficio al primo piano open space più tre vani.	Gruppo immobiliare Varese	385.000,00	140,00	2.750,00

<b>Rilevazione prezzi degli immobili in provincia di Varese CCIAA di Varese 2014 Varese Bosto Conca d'Oro Viale Europa</b>			
Tipologia edilizia	Stato	Valori medi (€/m <sup>2</sup> )	
		minimo	massimo
Uffici	Non specificato	1.400,00	2.800,00

**OMI**

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio  
Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1769611 fax. 0332/1799681 – up\_varese@agenziaentrate.it



**Ufficio Provinciale di VARESE - Territorio**

Valori del comune

Pagina: 1 di 1  
Data: 22/07/2013  
Ora: 11:25:31

Comune: VARESE

Destinazione: Terziaria

Zona: Centrale B2

Semestre: 2014/2

Fascia: Centrale Zona: B2 Microzona:

Descrizione: V DANDOLO.V LE MILANO.V PIAVE. V MAGENTA.V AVEGNO.V CAVOUR.

Tipologia Prevalente:

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziaria

Tipologia edilizia	Stato	Per.	Valore di mercato (€/mq)		NL	Valore di locazione (€/mq mese)		NL
			Min.	Max.		Min.	Max.	
Uffici	N	P	1500	1800	L	5,6	8,2	L

COMMITTENTE: **ASL Varese – DIREZIONE GENERALE.**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 VARESE – tel. 0332 277111 Fax 0332 277413  
CF. e PATITA IVA 02413470121 [www.asl.varese.it](http://www.asl.varese.it) [protocollo@pec.asl.varese.it](mailto:protocollo@pec.asl.varese.it)

A conferma della fase di sostanziale stasi e criticità del mercato, a fronte di numerose offerte di vendita, si rileva una scarsa e non significativa presenza di Atti di compravendita recenti relativi ad immobili nuovi.

Tutto ciò premesso, elaborato il complesso dei dati di mercato e stabiliti gli opportuni raffronti, considerato che l'immobile risultante dalla trasformazione potrà ragionevolmente posizionarsi nella fascia medio alta di mercato, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio finale il prezzo unitario di **2.700,00 €/m<sup>2</sup>**.

### II.3.2 Costi di costruzione

Si fa riferimento alla pubblicazione Prezzi Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, utilizzando i costi unitari per l'anno 2014 Tipologia D4 (Edilizia Terziaria – Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico). Per tale tipologia il costo unitario di costruzione ex-novo si quantifica in 1.200,00 €/m<sup>2</sup> ;

## D4 Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Opere strutturali	263.802,00	4,97%
2 Facciate	214.382,00	4,04%
3 Copertura, balconi e terrazze	140.362,00	2,65%
4 Pavimento linoleum	304.428,00	5,74%
5 Pavimento marmo e ceramica	244.272,00	4,60%
6 Rivestimenti	76.702,00	1,45%
7 Controsoffitti legno	283.258,00	5,34%
8 Controsoffitti gesso	183.000,00	3,45%
9 Scale	90.121,00	1,70%
10 Intonaci e gessi	596.334,00	11,24%
11 Vani ascensori	58.962,00	1,11%
12 Tavolati interni	108.534,00	2,05%
13 Opere da latoriere	61.423,00	1,16%
14 Serramenti esterni	320.603,00	6,04%
15 Serramenti interni	95.637,00	1,80%
16 Tinteggiature	133.131,00	2,51%
17 Impianto elevatori	145.356,00	2,74%
18 Impianto condizionamento e idrosanitario	991.851,00	18,69%
19 Impianto elettrico	994.236,00	18,74%
<b>Costo Totale</b>	<b>5.306.394,00</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

5.306.394,00 4.422	1.200,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
5.306.394,00 17.273	307,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>

Naturalmente, nella fattispecie, si considererà esclusivamente l'incidenza delle opere ritenute necessarie alla riqualificazione ipotizzata:

Intervento	Incidenza (%)
Pavimenti	4,60
Rivestimenti	1,45
Controsoffitti	3,45
Vani ascensori adeguamento	1,11
Tavolati	2,05
Serramenti esterni	6,04
Serramenti interni	1,80
Tinteggiature	2,51
Impianto ascensore	2,74
Impianto idrotermo	18,69
Impianto elettrico	18,74
Revisione copertura	2,65
Scale	1,70
<b>Totale</b>	<b>67,53</b>

L'incidenza degli interventi di ristrutturazione ipotizzati sarà quindi pari al 67,53% del costo unitario totale desunto dalla pubblicazione (€/m<sup>2</sup> 1.200) e quindi ammonterà a

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.200,00} \times 67,53\% = \text{€/m}^2 \text{ 810,36}$$

### II.3.3 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono quelli applicati dal Comune di Varese per la ristrutturazione di immobili a destinazione terziaria in Zona NAF:

- Urb. Primaria e secondaria: 73,98 €/m<sup>3</sup>;
- Costo di Costruzione 2014: €. 403,77 (contributo pari al 10%).

### II.3.4 Oneri Professionali

Comprendono le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari all' 8% (6+2) del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

### II.3.5 Oneri Finanziari

Consistono negli interessi passivi che il promotore dovrà corrispondere alle banche sulla parte di capitale (% d'indebitamento) da chiedere loro in prestito per finanziare l'operazione immobiliare.

Tali oneri vengono calcolati, tenendo conto dei tempi effettivi di esborso in funzione degli stati d'avanzamento lavori, applicando alla quota parte di capitale preso in prestito, la formula dell'interesse composto:

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

Ove:

"C" = capitale investito;

"d" = percentuale di indebitamento che si assume pari al **60%**;

"q = r<sub>d</sub> + 1", con r<sub>d</sub> - tasso d'interesse sul debito ovvero il tasso di credito praticato dagli istituti bancari a imprenditori ordinari e solventi.

Il tasso di interesse sul debito viene determinato al momento dell'accensione del prestito facendo riferimento al Supplemento al Bollettino Statistico della Banca d'Italia – Indicatori monetari e Finanziari – Moneta e Banche – n. 1 del 12 gennaio 2015 (Tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie). Si utilizza un tasso del **3,4%**

Come anticipato si ipotizza una durata dell'operazione di trasformazione di 30 mesi, come specificato precedentemente in fasi distinte così articolate:

- analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare momento 0
- procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori ad impresa di costruzione mesi 6
- durata dei lavori fino alla consegna mesi 16
- durata totale dell'operazione di trasformazione mesi 22
- fase di commercializzazione mesi 8

Gli oneri finanziari si applicano, per la quota di debito, ai seguenti costi:

- costo di acquisto dell'area
- Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si formula l'ipotesi di lavoro di esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nei 10 mesi a parte un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore ed all'entità delle costruzioni, si assume pari al 30%. Il residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio lavori e quindi anticipato di 1/3 rispetto alla consegna del prodotto della trasformazione.

- Sugli oneri di urbanizzazione

### II.3.6 Utile imprenditore

L'utile del promotore, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Come indicato l'entità di tale percentuale va desunta dal mercato e varia in funzione dei fattori di rischio dell'operazione:

- Congiuntura economica
- Settore di intervento
- Andamento del mercato

- Particolari tipologie dell'operazione immobiliare.  
Quindi ogni operazione immobiliare avrà una specifica rischiosità e, di conseguenza, una specifica percentuale di profitto che sarà in funzione del tasso di rendimento di investimenti privi di rischio (free risk rate) maggiorato di un premio legato alla possibilità di non ricevere le entrate alla data prevista (premium risk) .  
Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg. 188 e segg.) il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + (Pr_{\text{bus}} + Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis}})$$

-Risk Free = tasso relativo ad investimenti privi di rischio assimilabili a Titoli di Stato con Scadenza assimilabile a quella prevista per l'investimento in oggetto; tenuto conto che il rendimento dei Bond in Euro è attualmente ai minimi storici , si ritiene di adottare un dato medio ricavato dalla media degli ultimi 12 mesi che, al netto della ritenuta fiscale, è stato pari all' **1,60 %**.

-PR<sub>bus</sub> rappresenta il premio per lo specifico rischio di business in questo caso legato alla produzione e commercializzazione degli immobili; considerate le attuali difficoltà del mercato e l'allungamento dei tempi di conclusione delle trattative si ritiene di applicare un tasso del **5,00%**.

-PR<sub>fin</sub> leva finanziaria (di liquidità e di inflazione) si adotta pari al **1,50%**.

-Pr<sub>sis</sub> per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale): **1,60%**.

Componendo tali fattori si ottiene:

$$K = 1,60 + 5,00 + 1,50 + 1,60 = 9,70\%$$

### II.3.7 Saggio di attualizzazione

Come indicato, 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 di 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 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 cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo, come quella oggetto della presente analisi, si ritiene applicabile un tasso del **1,60%**.

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

**V<sub>ff</sub>** = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita.)

**C<sub>c</sub>+O<sub>p</sub>**= Costo di costruzione + Oneri professionali.

**O<sub>u</sub>** = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione.

**O<sub>f</sub>** = Oneri finanziari

**U<sub>p</sub>** = Utile del promotore

sarà possibile determinare il valore dell'immobile sulla base del criterio di trasformazione.

### **II.3.8 Oneri accessori**

Bisogna infine considerare una percentuale di oneri riguardanti il trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipo-catastali, oltre che gli oneri notarili. Si valutano gli oneri accessori pari al **12%** del valore di trasferimento.

Sulla base dei parametri sopra indicati è stato predisposto il seguente foglio di calcolo dal quale si ricava un valore complessivo di **€ 2.020.073,88**:

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE															
VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO						Valore unitario €/mq	unità di misura	quantità	valore €						
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato						2.700,00	mq	1.887	5.094.900,00						
Valore di mercato p.a.						0,00	n	0	0,00						
<b>V<sub>M</sub></b>						<b>€ 5.094.900,00</b>									
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE						Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/mq	dimisura	quantità	Costo €					
Costi di idoneizz. (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)						Coi	0,00		0	0,00					
Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra						Csc	810,36	mq	1.887	1.529.149,32					
Costo sistemazione Superfici Esterne - area a verde						Cse	0,00	mq	0	0,00					
Costo sistemazione Superfici Esterne - parcheggio, strade...						Cse	0,00	mq	0	0,00					
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE</b>						<b>C<sub>TT</sub> = Coi+Csc+Cse</b>		<b>€ 1.529.149,32</b>							
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria						Oups	73,98		1.887	139.590,83					
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione						Oucc	403,77		1.887	76.191,40					
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>						<b>O<sub>U</sub> = Oups+Oucc</b>		<b>€ 215.782,22</b>							
Oneri professionali						Op = op% x (Csc+Cse+Co)	6,00%		€ 1.529.149	91.748,96					
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi						Oal	0,00%		€ 1.529.149	0,00					
Spese generali e amministrazione						Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2%		€ 1.744.932	34.898,63					
<b>COSTI DI GESTIONE</b>						<b>C<sub>G</sub> = Op+Oal+Sg</b>		<b>€ 126.647,59</b>							
Spese di commercializzazione						Sc = 1% x Vm	3%		€ 5.094.900	152.847,00					
<b>TOTALE costi diretti e indiretti di trasformazione</b>						<b>C<sub>T</sub> = C<sub>TT</sub>+O<sub>U</sub>+C<sub>G</sub>+S<sub>C</sub></b>		<b>€ 2.024.426,13</b>							
ONERI FINANZIARI						tasso r %	Tempo n a fine periodo	Costi €	Quota costi %	Quota debito d %	Oneri finanziari €				
sugli oneri di urbanizzazione Ou						Of = (Ou) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	2/3n1+n2+n3	28	2,33	215.782	10.504,92			
sul costo op idoneizz. Coi						Of = Coi d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	n2+n3	24	2,00	0	0,00			
su 30% (Csc+Cse+Cg)						Of = 30% (Csc+Cse+Cg) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	n2+n3	24	2,00	1.655.797	20.611,49			
su 70% (Csc+Cse+Cg)						Of = 70% (Csc+Cse+Cg) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	1/3n2+n3	13	1,11	1.655.797	26.321,11			
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI su quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione:</b>						<b>O<sub>FT</sub></b>		<b>€ 57.437,53</b>							
UTILE DEL PROMOTORE						aliquota			quantità	utile €					
sul valore di mercato del bene trasformato						Up = p% x Vm	9,70%		5.094.900,00	494.205,30					
<b>utile del promotore</b>						<b>Up</b>		<b>€ 494.205,30</b>							
$V_T + O_{VT} / q^{nt} = (V_M - \sum C_i) / q^{nt}$															
ATTUALIZZAZIONE:						SAGGIO DI SCONTO:		1,60%							
VALORE / COSTI						Tempo n da INIZIO periodo	fattore atual.	Quota costi	quantità	valore attualizzato					
						mesi	anni	1/q <sup>n</sup>	€	€					
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato						n1+n2+n3	30	2,5	0,96109	5.094.900	4.896.676,29				
<b>V<sub>M</sub> bene trasformato attualizzato</b>						<b>€ 4.896.676,29</b>									
Oneri urbanizzazione						Ou	1/3n1	2,00	0,167	0,99736	100%	215.782	215.212,11		
costo op. idoneizzazione						Co	n1	6	0,5	0,99209	100%	0	0,00		
30% (Csc+Cse+Cg)						30% (Csc+Cse+Cg)	n1	6	0,5	0,99209	30%	1.655.797	492.812,22		
70% (Csc+Cse+Cg)						70% (Csc+Cse+Cg)	n1+2/3n2	17	1,389	0,97819	70%	1.655.797	1.133.784,49		
Spese Commercializzazione (Sc)						Sc	n1+n2	22	1,833	0,97132	100%	152.847	148.463,08		
<b>Costi attualizzati</b>						<b>€ 1.990.271,91</b>									
oneri finanziari						O <sub>FT</sub>	n1+n2+n3	30	2,5	0,96109		57.438	55.202,84		
utile del promotore						Up	n1+n2+n3	30	2,5	0,96109		494.205	474.977,60		
<b>Costi attualizzati</b>						<b>€ 530.180,44</b>									
oneri di trasferimento sul bene da trasformare						Vt * p% =	Vt	12,00%	0	0	0	1,00000		12,00%	Vt
oneri finanz. su quota a debito del bene+oneri da trasformare						d * [Vt + Vt*p%] * [(1+r) <sup>n</sup> - 1] =	Vt * 5,86%	n1+n2+n3	30	2,5	0,96109		5,86%	5,63%	Vt
<b>Oneri O<sub>VT</sub> attualizzati</b>						<b>Vt</b>				<b>17,63%</b>					
$V_T = \frac{(V_M - \sum C_i)_{att.}}{(1 + 17,63\%)}$															
<b>V<sub>T</sub> = € 2.020.073,88</b>															

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Varese, denominato Ex Consorzio Provinciale Antitubercolare, ubicato in Varese, Via Bernardino Luini, 19.

Dal punto di vista temporale il presente parere è riferito all'attualità. (Luglio 2015).

Dal punto di vista metodologico, constatata, a seguito dell'indagine di mercato, la carenza di parametri riferibili ad immobili raffrontabili, sia per le caratteristiche del bene sia per la scarsa dinamicità del mercato stesso, si è ritenuto opportuno il ricorso ad un metodo di stima analitico individuato nel *Valore di Trasformazione*.

In sede di stima l'immobile è stato considerato esente da vincoli, pesi e/o gravami diversi da quelli eventualmente indicati.

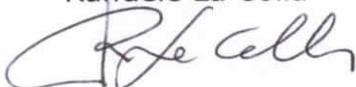
Tutto ciò premesso si indica in complessivi **€. 2.000.000,00 (Euro Due milioni/00)**, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

La stima è stata effettuata allo scopo di individuare il parametro economico indicato (valore di mercato attuale dell'immobile per la sua eventuale successiva alienazione) e non potrà essere utilizzata per altri scopi.

Varese, 28 agosto 2015

IL RESPONSABILE TECNICO

Raffaele La Colla



IL DIRETTORE

Giovan Battista Badagliacca

