

**ASL Varese – DIREZIONE GENERALE – Richiesta di valutazione di immobile aziendale “Comune di Varese, Via Passo Buole – Appezamento di terreno parzialmente edificabile – Relazione di Stima.**



## INDICE

PREMESSA .....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
I.1 Descrizione immobile .....	3
I.2 Dati identificativi .....	5
I.2.1 Dati catastali .....	5
I.2.2 Dati Urbanistici .....	7
I.2.3 Dati dimensionali .....	12
PARTE II – PROCESSI DI VALUTAZIONE .....	14
II.1 Generalità .....	14
CONCLUSIONI .....	33

## 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 un appezzamento di terreno parzialmente edificabile ubicato in località Bizzozero, all’incrocio fra viale Borri (Statale “Varesina”) e Via Passo Buole con fronti su entrambe le arterie. La presente Relazione di Stima avrà, pertanto, lo scopo di individuarne il più probabile valore di mercato all’attualità per la successiva eventuale alienazione.

Il sopralluogo è stato effettuato il 23 giugno 2015.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

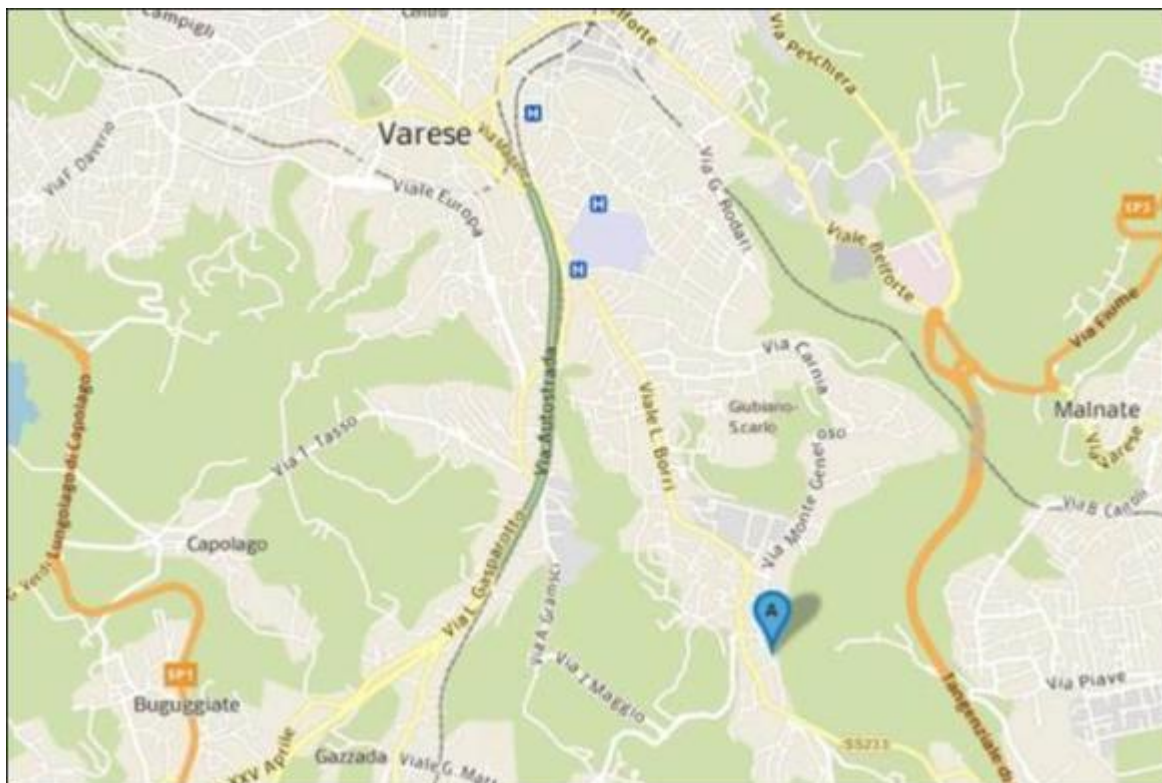
### I.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Appezzamento di terreno di configurazione irregolare, della superficie (catastale) complessiva di 4.270,00 m<sup>2</sup>.

L’area è costituita da una parte pianeggiante, coincidente, quasi per intero, con il sedime delle particelle n. 879 e 1523 e con la porzione edificabile e da una gronda boschiva in ripido declivio verso Nord, comprendente l’intero mappale n. 888 e le porzioni non edificabili delle altre due particelle. La zona, periferica, è comunque urbanizzata e servita dai mezzi del trasporto pubblico cittadino.

Il terreno è prospiciente ad alcuni esercizi commerciali (Supermercato, Centro Caravan, Consorzio Agrario) e attività artigianali.

La statale “Varesina” è uno dei principali assi viari di accesso e uscita dalla città, il passaggio veicolare risulta pertanto cospicuo.





## I.2 DATI IDENTIFICATIVI

### I.2.1 Dati catastali

#### Catasto terreni

Comune di VARESE ( Codice: L682B) - Sezione di BIZZOZZERO  
Provincia di VARESE - Catasto Terreni

##### Immobile

Foglio	Particella	Sub	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz	Reddito	
Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario
9	879		16	10			Euro 7.90	Euro 7.07
-	PRATO	2					L. 15.295	L. 13.685

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica

Partita

##### Intestato

###### N. DATI ANAGRAFICI

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE

###### CODICE FISCALE

02413470127\*

###### DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/1997 Volnus n. 11463.1/2006 in attu dal 19/07/2006 (protocollo n. VA0168912) Repertorio n.: 70585 Rogante: PRESIDENTE REGIONE Sede: MILANO Registrazione: Sede: DECRETO PRESIDENTE REGIONE LOMBARDIA

Comune di VARESE ( Codice: L682B) - Sezione di BIZZOZZERO  
Provincia di VARESE - Catasto Terreni

##### Immobile

Foglio	Particella	Sub	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz	Reddito	
Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca		Dominicale	Agrario
9	1523		09	70			Euro 6.01	Euro 4.01
-	SEMIN ARBOR	2					L. 11.640	L. 7.760

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica

Partita

##### Intestato

###### N. DATI ANAGRAFICI

1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE

###### CODICE FISCALE

02413470127\*

###### DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/1997 Volnus n. 11463.1/2006 in attu dal 19/07/2006 (protocollo n. VA0168912) Repertorio n.: 70585 Rogante: PRESIDENTE REGIONE Sede: MILANO Registrazione: Sede: DECRETO PRESIDENTE REGIONE LOMBARDIA

Comune di VARESE ( Codice: L682B) - Sezione di BIZZOZZERO  
Provincia di VARESE - Catasto Terreni

Immobile

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
9	888					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	BOSCO CEDUO				3	16		90	Euro 0,87 L. 1.690	Euro 0,35 L. 676

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 03/12/1984

Notifica

Partita

Intestato

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

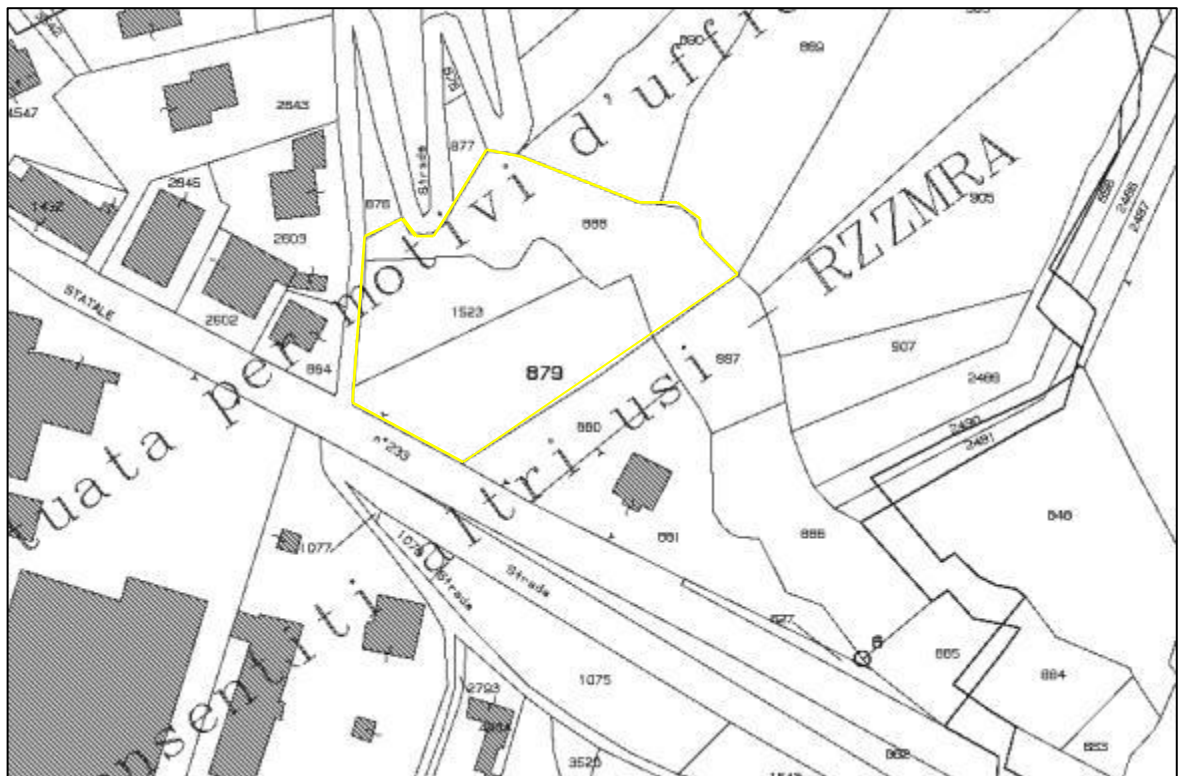
1 AZIENDA SANITARIA LOCALE A.S.L. DELLA PROVINCIA DI VARESE con sede in VARESE

02413470127\*

(1) Proprietà per 1/1

Dati derivanti da















DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/1997 Voltura n. 114631/2006 in atti dal 19/07/2006 (protocollo n. VA0168912) Repertorio n. 70585 Rogante: PRESIDENTE REGIONE Sede: MILANO Registrazione: Sede: DECRETO PRESIDENTE REGIONE LOMBARDIA



## I.2.2 Dati Urbanistici

Per il Piano delle Regole del PGT del Comune di Varese, l'immobile ricade in parte in zona "TUC-R1 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di Completamento e, in parte in zona "FOR" – Aree Boscate. L'attività urbanistico-edilizia all'interno delle zone TUC-R1 è disciplinata dagli Artt. 28, 29 e 30 delle NTA del Piano delle Regole mentre all'interno delle zone FOR l'attività è regolamentata dall'Art. 49.



<b>Tessuto Urbano Consolidato</b>			
	TUC-R1 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di completamento		AC Area di Completamento
	TUC-R2 Tessuto Urbano Consolidato residenziale di trasformazione		AS Area a Servizi
	AES Aree Edilizie Sparse	<b>Sistema Agricolo - Ambientale</b>	
	TUC-PA Tessuto Urbano Consolidato produttivo		AA Area agraria
	TUC-C Tessuto Urbano Consolidato commerciale		ADC Area per la commercializzazione dei prodotti agricoli
	TUC-S Tessuto Urbano Consolidato Stazioni		FOR Aree Boscate
	PA Pericolo Acquoso di Programmazione Consorzio Stazioni		PAE Aree inedificabili o in via di passaggio
	AT Area di Trasformazione		



## Art. 28 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento (TUC-R1): definizione e parametri di intervento

1. Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a bassa densità (edifici mono-bifamiliari). In tali ambiti sono presenti anche lotti liberi ineditati.
2. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale tessuto dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità architettonica e ambientale. È quindi fondamentale che gli interventi conseguano la riqualificazione energetica degli edifici ed il mantenimento e la valorizzazione dei giardini, avendo cura di non snaturare la loro fisionomia.
3. All'interno del TUC-R1 il Piano delle Regole individua gli edifici rilevati nelle cartografie del Nistri del 1934 e del 1953. Ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Qualora per questi edifici sia riconosciuta l'insussistenza di valori storici, culturali, architettonici, paesaggistici secondo le modalità di cui all'art. 21, si applicano le norme contenute nel presente articolo.
4. All'interno del TUC-R1 secondo le modalità di cui all'art. 21, il Piano delle Regole consente l'individuazione di edifici costruiti dopo il 1953 meritevoli di tutela per motivi storici, culturali, architettonici, paesaggistici; ad essi si applicano le norme di intervento definite per gli edifici storici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.
5. Sui lotti edificabili presenti all'interno del TUC-R1 è consentita la nuova edificazione secondo i seguenti parametri edilizi:
  - a. Lotto minimo: 800 mq di superficie fondiaria (sf), catastalmente risultante alla data di approvazione del PRG (20 Maggio 2000) e riconoscibile alla data di adozione del presente PGT;
  - b. Indice di edificabilità fondiario 0,5 mc/mq;
  - c. Indice di edificabilità fondiario aggiuntivo facoltativo: 0,1 mc/mq;
  - d. Altezza massima: 6,50 mt;
  - e. Lunghezza massima fronte edilizio: 20 mt;
  - f. Volume massimo per singolo edificio: 1000 mc;
  - g. Superficie verde permeabile: 40%;
  - h. Distanza tra fabbricati: 10 mt;
  - i. Distanza dai confini 5 mt;
  - j. Distanza dalle strade 5 mt;
  - k. Classe energetica minima: B.
6. In ogni intervento classificato di nuova costruzione su lotti liberi edificabili, un quinto del volume che si intende realizzare in base all'indice di edificabilità deve essere reperito tra i diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori. In ogni intervento di nuova costruzione che intenda avvalersi dell'indice di edificabilità aggiuntivo facoltativo, il volume derivante da quest'ultimo deve essere totalmente reperito nel registro dei diritti edificatori. Le norme di questo comma non si applicano all'attuazione di interventi su nuova costruzione di lotti inferiori a 1000 mq di superficie, catastalmente identificati alla data di adozione del PGT. Per gli edifici che non rientrino in quanto disposto dai commi 3 e 4, le categorie di intervento ammesse sono:
  - a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b), c), d) con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione parziale o totale: titolo abilitativo diretto;
  - b. la ristrutturazione edilizia con intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma d) con titolo abilitativo diretto, purché l'edificio così ristrutturato consegua almeno la classe energetica B;



- c. l'ampliamento del volume degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 15%, con titolo abilitativo diretto; la possibilità prevista dal presente punto è attuabile solo nel caso in cui la capacità edificatoria del lotto sia inferiore; si potrà comunque applicare la possibilità edificatoria più favorevole tra l'ampliamento e la verifica della capacità residua del lotto;
  - d. l'ampliamento del volume degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 25%, purché l'intervento consenta il miglioramento della classificazione energetica, così come definita da D.Lgs 192/2005 e s.m., dell'intero edificio; in particolare l'ampliamento è consentito qualora edifici in classe inferiore alla D conseguano la classe D o superiore; agli edifici in classe D e C purché conseguano una classe superiore; agli edifici in classe B e A (e oltre) purché mantengano la propria classe energetica o la migliorino; la possibilità prevista dal presente punto è attuabile solo nel caso in cui la capacità edificatoria del lotto sia inferiore; si potrà comunque applicare la possibilità edificatoria più favorevole tra l'ampliamento e la verifica della capacità residua del lotto;
  - e. la sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma e-7) con titolo abilitativo diretto; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica B;
7. Per gli interventi edilizi che realizzino un nuovo edificio il conseguimento della classe energetica A (o superiore) è incentivato attraverso la possibilità di incremento volumetrico pari al 15%. Parimenti il suddetto intervento è ulteriormente incentivato del 15% nel caso in cui almeno il 50% degli alloggi ricavati sia destinato ad edilizia residenziale pubblica o a quella normata dall'art. 4
8. In caso di interventi di sostituzione edilizia di cui al precedente comma, al fine di minimizzare il consumo di suolo, vengono definiti i seguenti parametri edilizi:
- a. Altezza massima: 9,75 mt;
  - b. Lunghezza massima fronte edilizio: 20 mt; tale norma non si applica per edifici costituiti da una o due unità abitative;
  - c. Superficie verde permeabile: 30%;
  - d. Distanza tra fabbricati: 10 mt;
  - e. Distanza dai confini 5 mt;
  - f. Distanza dalle strade 5 mt;
9. In caso di interventi di ampliamento al fine di minimizzare il consumo di suolo, valgono i parametri edilizi di cui al precedente comma, con la precisazione che, ad eccezione della distanza di 10 mt tra i fabbricati, se i parametri del fabbricato esistente non rispettano i suddetti limiti valgono i parametri esistenti.
10. Gli interventi di recupero del sottotetto dovranno rispettare l'altezza massima di mt 9,75 oppure l'altezza esistente se superiore.
11. Gli edifici a destinazione produttiva, agricola e commerciale situati entro il TUC-R1 possono mantenere la loro funzione, con possibilità di ampliamento dell'edificio sino a un massimo del 10% del volume degli edifici esistenti. In tal caso dovranno essere rispettati i parametri edilizi di cui al comma 8 lettere a,d,e,f e per gli ampliamenti volumetrici delle medie strutture di vendita il volume dovrà essere compensato con obbligo di "acquisire" tutto il volume in ampliamento in diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
12. Negli interventi in cui si prevede la demolizione di edifici, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:
- a. i volumi oggetto di ricostruzione potranno essere posti anche in sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi siano di altezza inferiore di quella degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una omogeneizzazione delle altezze dei fronti delle cortine edilizie. Tale disposizione ha efficacia e prevalenza sulle disposizioni di cui al comma 8 lettera a, b ed f;
  - b. la demolizione e ricostruzione di edifici legittimati tramite rilascio di condono edilizio dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme sopra indicate.

## **Art. 29 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento (TUC-R1): cambio di destinazione d'uso**

1. All'interno del TUC-R1 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. 06;
  - e. Grandi strutture di vendita;
  - f. Impianti di distribuzione di carburante.
2. Negli edifici a destinazione mista, il cambio della destinazione ad uso non residenziale è ammesso nei limiti di cui al comma 1 previo reperimento dei posti auto e della dotazione di servizi pubblici previsti dal piano dei servizi. Nel caso di conversione d'uso che realizzino destinazioni commerciali di media struttura di vendita, un terzo del volume dovrà essere compensato acquisendo diritti edificatori.
3. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione produttiva, con o senza interventi di ristrutturazione che non modificano il volume e la sagoma dell'edificio, è regolato dalle seguenti norme:
  - a. in caso di conversione a destinazione "commerciale" (le attività commerciali insediabili sono quelle ammesse nel TUC-R1), dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
    - vengano reperi i parcheggi previsti all'articolo 08;
    - un terzo del volume oggetto di conversione d'uso dovrà essere compensato acquisendo diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori (questa prescrizione non si applica agli esercizi di vicinato);
  - b. in caso di conversione a destinazione "direzionale", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
    - vengano reperi i parcheggi previsti all'articolo 08;
  - c. in caso di conversione a destinazione "residenziale", con titolo abilitativo diretto questa non potrà rappresentare più del 20% del volume; qualora si intenda riutilizzare a residenza una percentuale superiore, l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato con obbligo di "acquisire" un terzo del volume esistente in diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
4. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione commerciale, con o senza interventi di ristrutturazione, che non modifica il volume e la sagoma dell'edificio è regolato dalle seguenti norme:
  - a. in caso di conversione a destinazione "direzionale", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
    - vengano reperi i parcheggi previsti all'articolo 08;
  - b. in caso di conversione a destinazione "residenziale", con titolo abilitativo diretto questa non potrà rappresentare più del 20% del volume; qualora si intenda riutilizzare a residenza una percentuale superiore, l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato con obbligo di "acquisire" un terzo del volume esistente in diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.
  - c. la conversione di edifici commerciali in edifici produttivi non è ammessa.
5. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione produttiva o commerciale mediante sostituzione edilizia è ammesso solo con destinazione finale a residenza e funzioni compatibili, secondo le seguenti norme:
  - a. riutilizzo al massimo del 60% del volume esistente;



Piano di Governo del Territorio (PGT)

Comune di Varese

Piano delle Regole  
Norme di attuazione

- b. rispetto integrale dei parametri edilizi di cui al comma 8 del precedente articolo;
  - c. venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
  - d. vengano reperiti i parcheggi previsti all'articolo 08;
  - e. venga richiesto un permesso di costruire convenzionato;
  - f. vengano eseguite opere di urbanizzazione eventualmente carenti in zona oppure segnalate nel piano dei servizi.
- Il recupero dei volumi esistenti mediante intervento di sostituzione edilizia per una quota eccedente a quella sopra indicata, potrà avvenire unicamente mediante approvazione di piano attuativo.
6. 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.

#### **Art. 30 – Il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento (TUC-R1): posti auto e manufatti accessori**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ammessi dalle presenti norme sono subordinati al reperimento dei posti auto previsti dall'art. 08.
2. Le modificazioni della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti sono subordinate al reperimento dei posti auto nella misura prevista dall'art. 08 per una quantità pari alla differenza di dotazione tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso.
3. In caso di 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.
4. E' 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.
5. La realizzazione di manufatti accessori è ammessa per un massimo di superficie pari al 5% della superficie fondiaria. Tali manufatti, non essendo considerati "edifici", non vengono conteggiati nel calcolo del volume.
6. La realizzazione di altri manufatti quali piscine, autorimesse interrate o parcheggi a raso non è consentita se altera l'equilibrio tra componente architettonica e il sistema botanico vegetazionale o intacca gli apparati radicali delle alberature tutelate esistenti.
7. In ogni caso la realizzazione dei manufatti accessori anche interrati dovrà rispettare la superficie di verde permeabile prevista al precedente art. 28 comma 8 e sarà ammessa la loro realizzazione a confine di proprietà.



#### Art. 49 – Aree boscate (FOR)

1. Si tratta di parti di territorio comunale coperte da boschi, che presentano caratteristiche naturalistiche che da tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle. Tali aree sono quelle previste dal piano di indirizzo forestale provinciale, integrate e modificate dall'analisi dello stato dei luoghi effettuata mediante l'utilizzo del Database topografico.
2. All'interno delle aree boscate è vietata qualsiasi tipo di edificazione anche sulle aree comprese nel bosco ma non alberate.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.27 della LR 12/2005 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso legittimata in atto alla data di adozione del PGT.
4. Ai sensi dell'art. 59 della L.R.12/2005 è consentita, nel rispetto degli indici, l'utilizzo della superficie boscata per la quantificazione del volume edificabile del rapporto ettaro-coltura che dovrà comunque essere realizzato in AA.
5. Nelle aree boscate sono sempre vietati:
  - a. la realizzazione di manufatti accessori e/o pertinenziali di edifici collocati in altri ambiti/tessuti o aree del PGT;
  - b. le attività di atterraggio e decollo di velivoli, se non in caso di emergenza;
  - c. la realizzazione di autorimesse interrate;
  - d. posa e installazione di cartellonistica pubblicitaria;
  - e. la realizzazione di recinzioni che non consentano il passaggio o danneggino le persone e la fauna selvatica.
6. All'interno delle zone boscate sono consentite le attività silvopastorali purché rispettose dei biotopi presenti, che non devono essere alterati o soppressi.
7. In tali aree, oltre agli interventi silviculturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio silviculturale, realizzate con fondo naturale e con sezione massima di mt.2,5, con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto di intervento.
8. Qualora la Provincia autorizzi la trasformazione del bosco a fini agricoli si applicano le regole di cui all'articolo 45.

#### I.2.3 Dati dimensionali

Al fine del computo della consistenza si è presa a riferimento la superficie catastale delle particelle costituenti l'appezzamento:

Comune	Sezione	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Superficie Catastale	Superficie complessiva del lotto m <sup>2</sup>
Varese	Bizzozzero	9	7	879	1610 m <sup>2</sup>	4270 m <sup>2</sup>
				888	1690 m <sup>2</sup>	
				1523	970 m <sup>2</sup>	

In relazione alla diversa destinazione urbanistica, poiché nel Certificato di Destinazione prot. n. 60737/15, rilasciato dal Comune di Varese il 29/07/2015 ed avuto in visione, non sono specificate le consistenze rispettivamente ricadenti nelle zone TUC R1 e FOR, si è effettuata una sovrapposizione grafica fra la cartografia dello strumento urbanistico e quella catastale ipotizzando, ai fini valutativi, la seguente ripartizione:

particella	Superficie catastale	Porzione ricadente in Zona TUC R1	Porzione ricadente in Zona FOR
<b>879</b>	<b>1610</b>	<b>1330</b>	<b>280</b>
<b>888</b>	<b>1690</b>		<b>1690</b>
<b>1523</b>	<b>970</b>	<b>670</b>	<b>300</b>
CONSISTENZA EDIFICABILE		<b>2000</b>	
CONSISTENZA NON EDIFICABILE			<b>2270</b>

Tenuto conto della possibile imprecisione del procedimento adottato, le suddette quantificazioni sono da intendersi come indicative, l'esatta individuazione dovrà essere eventualmente verificata sul terreno.

## 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.

Come indicato nelle premesse, la stima ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità.

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.

Per quanto riguarda le porzioni edificabili (con destinazione prioritariamente residenziale), potenzialmente trasformabili in prodotti edilizi da collocare sul mercato, può essere anche opportuna una sommaria indagine sull'andamento del locale mercato del segmento.

Per l'esame del trend 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  $\frac{1}{2}$  equivale a  $\frac{1}{2}$  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";

Con l'ausilio degli ultimi dati attualmente a disposizione (II semestre 2014) può essere redatta la seguente tabella riepilogativa illustrante la dinamica immobiliare:



## 2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Bergamo	4.543	6,0%	2,13%	586	25,4%	0,82%	3.957	3,6%	2,80%
Brescia	4.672	5,1%	2,19%	746	14,0%	1,04%	3.926	3,6%	2,78%
Como	2.506	11,2%	1,18%	386	41,4%	0,54%	2.120	7,0%	1,50%
Cremona	1.373	12,0%	0,64%	396	22,4%	0,55%	977	8,2%	0,69%
Lecco	1.290	0,4%	0,61%	191	16,9%	0,27%	1.099	-2,0%	0,78%
Lodi	850	7,6%	0,40%	178	1,5%	0,25%	673	9,4%	0,48%
Mantova	1.271	5,6%	0,60%	183	10,6%	0,25%	1.088	4,8%	0,77%
Milano	15.944	2,0%	7,48%	7.821	4,8%	10,88%	8.123	-0,6%	5,75%
Monza Brianza	3.657	14,2%	1,72%	596	23,6%	0,83%	3.062	12,5%	2,17%
Pavia	2.071	6,7%	0,97%	405	0,6%	0,56%	1.666	8,3%	1,18%
Sondrio	710	-2,9%	0,33%	104	11,0%	0,14%	605	-4,9%	0,43%
Varese	3.741	8,3%	1,75%	341	22,2%	0,47%	3.400	7,0%	2,41%
Lombardia	42.629	5,4%	19,99%	11.932	9,0%	16,60%	30.697	4,0%	21,72%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Bergamo	1.219	0,1%	90,9	1.865	0,7%	110,4	1.142	-0,1%	87,9
Brescia	1.558	0,1%	121,8	2.068	0,0%	112,3	1.469	0,2%	124,3
Como	1.521	-0,3%	96,4	2.257	-2,2%	87,2	1.406	0,2%	99,1
Cremona	982	-0,6%	93,9	1.408	-1,4%	87,8	863	-0,3%	97,0
Lecco	1.248	-0,1%	116,4	1.540	0,9%	115,0	1.205	-0,3%	116,7
Lodi	1.087	-0,9%	90,5	1.391	-2,2%	87,6	1.007	-0,4%	91,6
Mantova	807	1,9%	71,5	1.074	1,3%	85,9	762	2,1%	68,8
Milano	2.693	0,8%	113,8	3.832	1,1%	112,0	1.717	0,3%	117,5
Monza Brianza	1.708	-0,4%	111,7	2.294	-2,2%	109,9	1.604	0,1%	112,1
Pavia	1.165	-0,4%	130,9	1.972	3,6%	153,7	1.030	-1,6%	125,0
Sondrio	1.449	-0,5%	142,3	1.483	0,6%	103,3	1.446	-0,6%	147,2
Varese	1.215	0,6%	89,0	1.424	-2,0%	85,9	1.193	1,0%	89,4
Lombardia	1.757	0,4%	108,7	3.092	0,9%	110,2	1.370	0,1%	107,7

Scheda Comune I sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune					
	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	45194	3816	2432	897	43300
NTN	332,35	16	15,88	6	357,74
IM%	0,735	0,472	0,653	0,669	0,826

Scheda Comune II sem. 2014

Dinamica Immobiliare del comune					
	Residenziale	Commerciale	Terziario	Produttivo	Altro
Stock Immobiliare	45194	3816	2432	926	43300
NTN	340,6	24,33	17	13	445,71
IM%	0,754	0,638	0,689	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 residenziale.

Dal punto di vista delle quotazioni si continua a rilevare un calo generalizzato ma più marcato per gli immobili meno recenti che scontano la necessità di costi aggiuntivi per l'adeguamento ai più elevati standard tecnologici e di risparmio energetico richiesti dal mercato.

Quanto sopra risulta in linea con l'andamento a livello nazionale.

Modesti segnali di ripresa si rilevano anche dall'andamento dei mutui.

Come già indicato, in presenza di condizioni ideali di mercato, il giudizio di stima dovrebbe basarsi su un principio di comparazione; sono state pertanto innanzitutto svolte opportune indagini tendenti a constatare l'andamento generale del mercato di aree edificabili e aree boschive 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:

- atti di compravendita;
- 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 ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute.

Nel merito si è dovuto rilevare che, per quanto riguarda le aree edificabili, anche in presenza di parametri di trasformazione urbanistica comuni o, comunque, equivalenti, assumono valore di peculiarità le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli lotti con conseguente difficoltà, acuita dal perdurare di una fase di contrazione del mercato, di reperire localmente un numero di dati e di parametri, riferibili ad immobili effettivamente raffrontabili, sufficienti ad attivare un realistico processo di tipo comparativo.

Per la valutazione, pertanto, non si ricorrerà ad un metodo di stima diretto, privilegiando invece un approccio di tipo analitico.

In particolare, considerata la natura di area edificabile per i quali sussistono i necessari requisiti applicativi (che verranno di seguito specificati), si ritiene opportuno, nella fattispecie, procedere alla valutazione sulla base del metodo del "Valore di Trasformazione".

Per quanto riguarda le aree a destinazione agricola, in provincia non si rileva la sussistenza di un mercato organico particolarmente dinamico. Le transazioni di terreni agricoli costituiscono un comparto marginale e, spesso, riguardano appezzamenti di modeste dimensioni con caratteristiche di pertinenzialità ai fabbricati limitrofi.

Fattori rilevanti per le quotazioni risultano la giacitura, la configurazione degli appezzamenti, la loro facilità di accesso, la presenza delle utenze (acqua, elettricità) e di eventuali recinzioni.

Come indicato nel punto precedente, per quanto riguarda la valutazione delle aree a destinazione agricola, si procederà alla determinazione del valore di mercato sulla base di un procedimento sintetico comparativo, supportato dai parametri rilevati dall'indagine conoscitiva, in quanto, sia pure in presenza di un mercato non particolarmente dinamico, si ritengono coerenti e stabili i dati rilevati.

Il mercato dei boschi riguarda essenzialmente l'attività di compravendita da parte delle aziende agro-forestali che acquistano per il taglio o per l'incremento delle dotazioni aziendali; le quotazioni rilevate sono mediamente comprese fra 2 e 2,5 €/m<sup>2</sup> per boschi isolati e di difficile accesso o con soprassuolo poco pregiato, e 6÷8 €/m<sup>2</sup> ottimi cedui maturi.

Come indicato, l'impiego di un metodo di stima indiretto deriva, nella fattispecie, 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 trasformato in un prodotto apprezzato dal mercato, rientrante 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.). L'ipotesi di trasformazione verrà formulata sulla base dei dati attualmente disponibili per come desumibili dalle NTA del PGT.



Il *Valore di Trasformazione* è uno degli aspetti economici di un bene immobile; secondo questo particolare aspetto economico, l'area da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo 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 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 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 dell'area sulla base della sua 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:

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

### A) Ipotesi a base del procedimento di calcolo

Oggetto di valutazione è la porzione edificabile del lotto, quantificata in complessivi **m<sup>2</sup> 2.000,00**.

Se ne ipotizza la trasformazione sulla base dei parametri, desunti dalla strumentazione urbanistica, in particolare per quanto riguarda gli indici di edificabilità fondiaria di 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Tenuto conto inoltre del volume massimo consentito per edificio (1000 mc) si ipotizza la realizzazione di edifici mono o bifamiliari. Nel calcolo la teorica Slp viene incrementata del 15% per tener conto delle porzioni commerciabili ma ininfluenti ai fini volumetrici.

**Tempo di esecuzione e completamento della trasformazione edilizia**, a partire dalla data di inizio lavori, ipotizzato in **10 mesi**.

**Fase propedeutica**, (progettazione, rilascio della concessione edilizia e delle ulteriori necessarie autorizzazioni), ipotizzata in un arco di tempo di **3 mesi**, cui seguirà una **fase di commercializzazione** di ulteriori **5 mesi**.

### B) 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
Unità residenziali ville e villini	nuovi/ristrutturati	1.900,00	3.000,00

<b>Rilevazione prezzi degli immobili in provincia di Varese CCIAA di Varese 2014 Varese Borri/S. Carlo</b>			
Tipologia edilizia	Stato	Valori medi (€/m <sup>2</sup> )	
		minimo	massimo
Residenziale ville e villini	nuovi/ristrutturati	1.900,00	2.200,00

<b>Offerte di vendita rilevate da siti Internet, pubblicazioni di settore e annunci su quotidiani</b>				
Descrizione	Agenzia	Richiesta	Consistenza	Prezzo unitario
Bobbiate nuovo edificio residenziale villette a schiera	Gabricasa	300.000,00	99,00	3.030,00
Bobbiate piccolo complesso in costruzione villa di testa.	Rogito Ergo Sum	470.000,00	190,00	2.473,00
Bobbiate Casbeno nuova costruzione villa di testa.	Rogito Ergo Sum	515.000,00	220,00	2.340,00
Varese Masnago villetta a schiera ottimo stato.	Rogito Ergo Sum	480.000,00	200,00	2.400,00
Varese Lissago Via Palmieri villetta a schiera.	Sacconaghi	385.000,00	150,00	2.566,00
Varese bobbiate recentissima villa.	Palladini	850.000,00	400,00	2.125,00
Varese Bobbiate nuove ville classe A.	Palladini	580.000,00	240,00	2.416,00
Varese Bobbiate villetta nuova personalizzabile.	Varese Case	580.000,00	300,00	1.933,00
Varese S. Fermo villa in vendita recentissima ristrutturazione.	Casa Re	390.000,00	200,00	1.950,00
Varese Bobbiate ampia e nuova porzione di bifamiliare.	Free Home	450.000,00	200,00	2.250,00

Nell'ambito della ricerca effettuata si sono inoltre selezionati alcuni parametri, ricavati da atti di compravendita e annunci, sulla scorta dei quali attivare una comparazione di tipo pluriparametrico da cui ottenere un probabile valore di mercato per l'ipotetico prodotto edilizio frutto della trasformazione.

La scelta di una metodologia di tipo pluriparametrico deriva dal fatto che, pur seguendo un approccio il più possibile rigoroso e circoscrivendo la comparazione a beni e informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella quantità e nella qualità degli immobili comparabili; è perciò preferibile ricorrere ad un processo di



aggiustamento che permetta di valutare e comparare tali gradi di differenza; si adotterà quindi un sistema logico concettuale di tipo pluriparametrico che permetta di determinare il valore di mercato del bene trasformato attraverso il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e comunque di prezzo noto. La metodologia prescelta è individuata nel *Market Comparison Approach* (MCA) adottando un procedimento derivato che consenta eventualmente di estendere territorialmente e temporalmente la raccolta di parametri di comparazione. 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 risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo. La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale". Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati, per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare agli immobili in valutazione.

In tal 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.

Allo scopo di ottenere un valore unitario medio, si considererà come subject una delle unità immobiliari residenziali realizzabili della superficie commerciale teorica di m<sup>2</sup> 150,00.

#### *Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)*

Nell'ambito delle indagini svolte si sono individuati i seguenti trasferimenti e/o offerte di vendita di fabbricati recenti in VARESE.

**comparable C<sub>a</sub>** - atto di compravendita in data 25.06.2015, rep.116403/30503 notaio De Martinis.

Villetta in Varese Masnago Via L. Da Ligurno

Prezzo complessivo: € 633.600,00

Totale superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 224,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.828,00

**comparable C<sub>b</sub>** - atto di compravendita in data 17.04.20154, rep. 17336/12387 notaio Traspadini.

Villetta unifamiliare in Varese Via L. da Ligurno.

Prezzo complessivo: € 825.000,00

Superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 295,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.796,00

**comparable C<sub>c</sub>** - atto di compravendita 13/04/2015, rep.11122/5767 notaio Barresi.

Fabbricato di civile abitazione con terreno.

Prezzo complessivo: € 550.000,00

Superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 218,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.522,00

**comparable C<sub>d</sub>** - Offerta di Vendita Ag. Immobiliare Italiana.

Bizzozzero Villa nuova.

Prezzo complessivo: € 355.000,00

Superficie commerciale indicata: m<sup>2</sup> 150,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.366,50

**comparable C<sub>e</sub>** - Offerta di Vendita Ag. Imm.re Italiana.

Varese Valganna villetta di testa nuova.

Prezzo complessivo: € 295.000,00

Totale superficie commerciale indicata: m<sup>2</sup> 120,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.416,00.

**comparable C<sub>f</sub>** - Offerta di Vendita Ag. Immobiliare Estense.

Varese Masnago villetta a schiera di recente costruzione.

Prezzo complessivo: € 370.000,00

Totale superficie commerciale indicata: m<sup>2</sup> 150,00

Prezzo unitario: €/m<sup>2</sup> 2.466,73.

#### *Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione*

Come sopra riportato, l'indagine di mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale effettivamente raffrontabili. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente Scheda di raccolta dati:

RACCOLTA DATI			COMPARABLES					SUBJECT	
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		Cf
fonte			atto 25/06/15 rep. 116403/30503	atto 17/04/15 rep. 17336/12387	atto 13/04/2015 rep. 11122/5767	Immre italiana	Imm.re Italiana	Immre Estense	?
prezzo o valore			633.600,00	825.000,00	550.000,00	355.000,00	295.000,00	370.000,00	
dati identificativi	indirizzo		Via L. da Ligurno 16 MA/3 2530/505	Via L. da Ligurno 16 MA/3 mapp. 2530/502	Via Giordani LI/1 mapp. 2072/1	Bizzozzero Viale Borri	Varese Via dei Mille	Bobbiate Vi della fornace	Via Passo Buole Bizzozzero
	dati catast	fg.mapp.							
epoca	semestre - anno		I - 2015	I - 2015	I-2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015
zona OMI	denominaz.		D1	D1	D4	D6	D1	D3	D6
	Vmin OMI (N) [€/mq] ab.civ.		1.350	1.350	1.300	1.300	1.350	1.350	1.300
	Vmax OMI (N) [€/mq] ab.civ.		1.750	1.750	1.700	1.800	1.750	2.000	1.800
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata normale							
		ricercata	x	x	x	x	x	x	x
	tipologia architettonica	economica civile							
		signorile	x	x	x	x	x	x	x
stato manutentivo	scadente normale				x				
	ottimo	x	x	x		x	x	x	
unità immobiliare	sup.ragg. [mq]	S.l.c.	224	295	218	150	120	150	150
	livello di piano	con ascens.							
		senza ascens.	x	x	x	x	x	x	x
		piano							
		piano	x	x	x	x	x	x	x
	n° piano (S,I,T,R,L1,2...)	T	T	T	T	T	T	T	
	ultimo								
	attico								
	orientamento prevalente	N							
		NE-NO							
E-O									
SE-SO				x				x	
S	x	x		x	x	x			
qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale			x	x	x	x	x	
	di pregio	x	x						
stato manutentivo	scadente normale								
	ottimo	x	x	x	x	x	x	x	

### Riallineamento dei dati e Test di Ammissibilità

Per le caratteristiche dei dati rilevati, i comparables individuati non necessitano di riallineamento cronologico dei prezzi.

Per essere ritenuti utili ai fini della comparazione i prezzi stessi devono essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona in cui ricade il subject. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dei possibili diversi stati di manutenzione e conservazione.

Si riporta la tabella del Test di Ammissibilità dei comparabili:

RACCOLTA DATI		COMPARABLES						SUBJECT
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
fonte		atto 25/06/15 rep. 116403/30503	atto 17/04/15 rep. 17336/12387	atto 13/04/2015 rep. 11122/5767	Immre italiana	Imm.re Italiana	Immre Estense	?
prezzo o valore		633.600,00	825.000,00	550.000,00	355.000,00	295.000,00	370.000,00	
epoca	semestre - anno	I - 2015	I - 2015	I-2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015	I - 2015
zona OMI	denominaz.	D1	D1	D4	D6	D1	D3	D6
	Vmin OMI (N) [€/mq] vill.	1.350	1.350	1.300	1.300	1.350	1.350	1.300
	Vmax OMI (N) [€/mq] vill.	1.750	1.750	1.700	1.800	1.750	2.000	1.800
	Vmed ep (i) - z (i)	1.550	1.550	1.500	1.550	1.550	1.675	1.550
	Ke*Kz = V <sub>OMI</sub> (S) / V <sub>OMI</sub> (i)	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	0,93	
	sup.ragg. [mq] S.Lc.	224	295	218	150	120	150	150
prezzo o valore - UNITARIO [€/mq]		2.828,57	2.796,61	2.522,94	2.366,67	2.458,33	2.466,67	
prezzo o valore omogeneizzato - UNITARIO [€/mq] = pci*Ke*Kz		2.828,57	2.796,61	2.598,62	2.366,67	2.458,33	2.294,00	Vmin - C' [€/mq] 900
test		-	-	NO	-	-	SI	Vmax - C'' [€/mq] 2.400
prezzo o valore omogeneizzato - [€]		633.600,00	825.000,00	-	355.000,00	295.000,00	344.100,00	

### 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:

CARATTERISTICHE				q <sub>ci</sub> = PUNTEGGI della caratteristica j, posseduta dal COMPARABLE i						q <sub>cs</sub>			
				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	SUBJECT			
fonte				atto 25/06/15 rep. 116403/30503	atto 17/04/15 rep. 17336/12387	atto 13/04/2015 rep. 11122/5767	Immre italiana	Imm.re Italiana	Immre Estense	?			
prezzo o valore				633.600,00	825.000,00	-	355.000,00	295.000,00	344.100,00				
dati identificativi	indirizzo			Via L. da Ligurno 16	Via L. da Ligurno 16	-	Bizzozzero Viale Borri	Varese Via dei Mille	Bobbiate Vi della fornace	Via Passo Buole			
	dati catast	fg.mapp.		MA/3 2530/505	MA/3 mapp. 2530/502	-	0	0	0	Bizzozzero			
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	2	1	1	1	1		
			normale	1									
			ricercata	2									
	c2	tipologia architettonica	economica	0	2	2	2	2	2	2	2		
			civile	1									
			signorile	2									
c3	stato manutentivo	scadente	0	2	2	2	1	2	2	2			
		normale	1										
		ottimo	2										
unità immobiliare	c4	sup.ragg. [mq]	S.Lc.		224	295	218	150	120	150	150		
			c5	livello di piano	piano	si no	3	3	3	3	3	3	3
					SI	0 0							
					T	3 3							
					R1	5 5							
					1	6 6							
					2	7 5							
					n >2	8 7-n							
					ultimo	9 8-n							
					attico	13 12-n							
					c6	orientamento prevalente							
			NE-NO	1									
			E-O	2									
SE-SO	3												
c7	qualità dell'affaccio prevalente	S	4	2	2	1	1	1	1	1			
		scadente	0										
		normale	1										
c8	stato manutentivo	di pregio	2	2	2	2	2	2	2	2			
		scadente	0										
		normale	1										
			ottimo	2									



### Tabella dei Prezzi Marginali

Definita la Tabella dei Dati, si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa. (I singoli coefficienti KCj Sono rilevabili dalla tabella):

CARATTERISTICHE						COMPARABLES Ci						SUBJECT
						Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
prezzo o valore						633.600,00	825.000,00	-	355.000,00	295.000,00	344.100,00	
sup.ragg. S.l.c. [mq]						224,00	295,00	-	150,00	120,00	150,00	150,00
prezzo o valore UNITARIO [€/mq]						2.828,57	2.796,61	-	2.366,67	2.458,33	2.294,00	2.548,84
CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI - Pmj			PREZZI MARGINALI - Pmji						
ambito	cj	denom.	simbologia	unità mis.	coeff. KCj	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
edificio	c1	localizzazione di dettaglio	Pm1i = K <sub>C1</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,10	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	
	c2	tipologia architettonica	Pm2i = K <sub>C2</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,10	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	
	c3	stato manutentivo	Pm3i = K <sub>C3</sub> x S <sub>subject</sub>	€	100,00	0,00	0,00	-	15.000,00	0,00	0,00	
unità immobiliare	c4	sup.ragg. [mq]	pm4i = K <sub>C4</sub> x P <sub>C1 min</sub>	€/mq	1,00	2.294,00	2.294,00	-	0,00	2.294,00	0,00	
	c5	livello di piano	Pm5i = K <sub>C5</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,03	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	
	c6	orientamento prevalente	Pm6i = K <sub>C6</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,02	12.672,00	16.500,00	-	7.100,00	5.900,00	6.882,00	
	c7	qualità dell'affaccio prevalente	Pm7i = K <sub>C7</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,10	63.360,00	82.500,00	-	0,00	0,00	0,00	
	c8	stato manutentivo	Pm8i = K <sub>C8</sub> x S <sub>subject</sub>	€	400,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	

### Tabella di Valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella di Valutazione si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparabile ed il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparabile, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del subject.

Nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti p'Cj di ciascun comparabile;
2. calcolo del valore medio unitario pmedio;
3. calcolo dello scostamento percentuale Δ% dei prezzi unitari corretti p'Cj dal valore medio pmedio;
4. eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento Δ% maggiore del 10% (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata) dal pmedio;
5. ricalcolo del valore medio unitario pmedio del subject, sulla base dei soli comparables superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale Δ% dei prezzi unitari corretti p'Cj dal valore medio pmedio non sia superiore al 10%;

6. determinazione del valore unitario del subject pS pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei comparables di riferimento);
7. calcolo del valore complessivo PS del subject come prodotto del pS per la consistenza ragguagliata del subject stesso.

Si riporta la *Tabella di Valutazione*:

CARATTERISTICHE			comparabile C1			comparabile C2			C3			C4			C5			C6			Subject
ambito	ci	denom.	Δq <sub>11</sub> - q <sub>10</sub> /q <sub>10</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	Δq <sub>21</sub> - q <sub>20</sub> /q <sub>20</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	Δq <sub>31</sub> - q <sub>30</sub> /q <sub>30</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	Δq <sub>41</sub> - q <sub>40</sub> /q <sub>40</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	Δq <sub>51</sub> - q <sub>50</sub> /q <sub>50</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	Δq <sub>61</sub> - q <sub>60</sub> /q <sub>60</sub>	Prqj	ΔPj - Δqj <sup>2</sup> /Prqj	
edificio	c1	localizzazione di intervento	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	-1	-	-	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
	c2	tipologia architettonica	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
	c3	stato manutentivo	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	-	-	1	15.000,00	15.000,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
unità immobiliare	c4	sup.ragg. [mq]	-74	2.294,00	-169.756,00	+145	2.294,00	-332.630,00	-68	-	-	0	0,00	0,00	30	2.294,00	68.820,00	0	0,00	0,00	
	c5	livello di piano	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
	c6	orientamento prevalente	-1	12.672,00	-12.672,00	-1	16.500,00	-16.500,00	0	-	-	-1	7.100,00	-7.100,00	-1	5.900,00	-5.900,00	-1	6.882,00	-6.882,00	
	c7	qualità dell'affaccio prevalente	-1	63.360,00	-63.360,00	-1	82.500,00	-82.500,00	0	-	-	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
	c8	stato manutentivo	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	-	-	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommario delle correzioni di prezzo			-245.788,00			-431.630,00						7.900,00			62.920,00				-6.882,00	
	prezzo iniz. (test ammiss.) P <sub>ci</sub>			633.600,00			825.000,00						355.000,00			295.000,00				344.100,00	
	prezzo corretto P <sub>ci</sub> = P <sub>ci</sub> + ΔP <sub>i</sub>			387.812,00			393.370,00						362.900,00			357.920,00				337.218,00	
	prezzo unitario Subject p <sub>ci</sub> = P <sub>ci</sub> / S <sub>i</sub>			2.585,41			2.622,47						2.419,33			2.386,13				2.248,12	2.452,29 ps = p medio (€/mq)
	scostam.percent. test se interno interv. +/-10%			5,43%			6,94%						-1,34%			-2,70%				-8,33%	
	prezzo unitario Subject con test P <sub>ci</sub> = P <sub>ci</sub> / S <sub>i</sub>			2.585,41			2.622,47						2.419,33			2.386,13				2.248,12	2.452,29 ps = p medio (€/mq)
	scostam.percent. test se interno interv. +/-10%			5,43%			6,94%						-1,34%			-2,70%				-8,33%	
							SI						SI			SI				SI	367.844 → P <sub>ci</sub>
							SI						SI			SI				SI	
							SI						SI			SI				SI	

Eliminati i parametri con scarto superiore a ± 10%, la media dei dati utili risultati validi, è pari a 2.452,29 €/m<sup>2</sup>.

Tutto ciò premesso, elaborato il complesso dei dati di mercato e stabiliti gli opportuni possibili raffronti, si ritiene di attribuire al prodotto edilizio finale il prezzo unitario di **2.450,00 €/m<sup>2</sup>**.

### C) 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 A2 (Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – Edificio unifamiliare). Per tale tipologia il costo unitario di costruzione ex-novo si quantifica in 1.085,00 €/m<sup>2</sup>. Inoltre si considera anche un costo unitario di 20,00 €/m<sup>2</sup> per la sistemazione a verde dell'area pertinenziale ipotizzata pari a circa 1.800 m<sup>2</sup>.

## A2 Edificio unifamiliare

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione Opere	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrì	26.170,00	3,02%
2 Opere in c.a.	176.871,00	20,44%
3 Vespai sottofondo	65.728,00	7,59%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	15.823,00	1,83%
5 Murature e tavolati	197.639,00	22,84%
6 Intonaci	83.833,00	9,69%
7 Canne e fognature	15.899,00	1,84%
8 Rivestimenti e zoccolini	35.679,00	4,12%
9 Serramenti in legno	64.968,00	7,51%
10 Opere in ferro	13.009,00	1,50%
11 Copertura e lattonerie	47.089,00	5,44%
12 Impianto di riscaldamento	35.830,00	4,14%
13 Impianto idrosanitario	47.089,00	5,44%
14 Impianto elettrico	35.679,00	4,12%
15 Impianti gas e antincendio	4.184,00	0,48%
<b>Costo Totale</b>	<b>865.490,00</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{865.490,00}{798}$	1.085,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
$\frac{865.490,00}{2.633}$	329,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>

### D) Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono quelli applicati nel Comune di VARESE Ambiti TUC R1:

Urb. Primaria e secondaria: 38,97 €/m<sup>3</sup>;

Il contributo commisurato al costo di costruzione viene calcolato considerando una percentuale pari al 10% del costo di costruzione, deliberato dal Comune, di 403,77 €/m<sup>2</sup>.

Il Comma 6 dell'Art. 28 delle Nta prevede che in ogni intervento di nuova costruzione su lotti liberi, un quinto del volume che si intende realizzare dovrebbe essere reperito tra i diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori. Nelle more dell'Attivazione di tale registro il Comune di Varese con Delibera del C.C. n. 64 del 13/11/2014 ha approvato la possibilità di sostituire l'acquisizione dei diritti edificatori con la realizzazione di opere di

urbanizzazione e/o servizi. Dalla Tabella 6 allegata alla Delibera, per la zona D/6 il parametro di conversione opere/volume risulta essere pari a 132,30 €/m<sup>3</sup>

<b>Calcolo onere aggiuntivo conversione opere-volume</b>			
<i>Volumetria realizzabile</i>	<i>Quota da reperire o monetizzare (1/5)</i>	<i>Parametro di conversione</i>	<i>Onere aggiuntivo</i>
2.000,00x0,5 = 1.000,00 m <sup>3</sup>	200,00 m <sup>3</sup>	132,30	26.460,00

### E) Oneri Professionali e Amministrativi

Comprendono le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed includono le consulenze, le spese di amministrazione, le varie e gli imprevisti. Per definire tali incidenze si assume un parametro medio pari all' 8% del costo di costruzione.

### F) 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 18 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 3
- durata dei lavori fino alla consegna mesi 10
- durata totale dell'operazione di trasformazione mesi 13
- fase di commercializzazione mesi 5

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

### G) 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:

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

## H) 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.

## I) 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 si sono predisposti il seguente foglio di calcolo dal quale si ricava un valore complessivo della porzione edificabile di **194.015,20 €**.

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				2.450,00	mq	383	938.227,50
Valore di mercato p.a.				0,00	n	0	0,00
<b>V<sub>M</sub></b>							<b>€ 938.227,50</b>

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/mq	misura	quantità	Costo €
Costi di idoneizz. (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)		Coi	0,00	mc	0	0,00
Costo di costruzione Superfici Coperte fuori terra		Csc	1.085,00	mq	383	415.500,75
Costo sistemazione Superfici Esterne - area a verde		Cse	20,00	mq	1.800	36.000,00
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>€ 451.500,75</b>
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria		Oups	38,97	mc	1.000	38.970,00
monetizzazione standard		Ms	132,30	mc	200	26.460,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione		Oucc	403,77	mq	383	15.462,37
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>O<sub>U</sub> = Oups+Oucc+Ms</b>				<b>€ 80.892,37</b>
Onorari professionali		Op = op% x (Csc+Cse+Coi)	6,00%	€	451.501	27.090,05
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi		Oal		€		
Spese generali e amministrazione		Sg = 2% x (Csc+Cse+Ou)	2%	€	532.393	10.647,86
<b>COSTI DI GESTIONE</b>		<b>C<sub>G</sub> = Op+Oal+Sg</b>				<b>€ 37.737,91</b>
Spese di commercializzazione		Sc = 1% x Vm	3%	€	938.228	28.146,83
<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>€ 598.277,85</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 17	1,42	80.892	100%	60%	2.354,24
sul costo op. idoneizz. Coi	OF = Coi d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	n2+n3 15	1,25	0	100%	60%	0,00
su 30%(Csc+Cse+Cg)	OF = 30%(Csc+Cse+Cg) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	n2+n3 15	1,25	489.239	30%	60%	3.758,45
su 70%(Csc+Cse+Cg)	OF = 70%(Csc+Cse+Cg) d [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	3,40%	1/3n2+n3 8	0,69	489.239	70%	60%	4.826,78
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI su quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione:</b>								<b>€ 10.939,47</b>

UTILE DEL PROMOTORE		aliquota	quantità €	utile €
sul valore di mercato del bene trasformato		Up = p% x Vm	9,70%	938.227,50
utile del promotore		Up		91.008,07
				<b>€ 91.008,07</b>

$$V_T + O_{VT} / q^{ni} = (V_M - \sum C_i) / q^{ni}$$

ATTUALIZZAZIONE: SAGGIO DI SCONTO: 1,60%

VALORE / COSTI	Tempo n da INIZIO periodo	fattore actual. 1/q <sup>n</sup>	Quota costi %	quantità €	valore attualizzato €	
						mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	n1+n2+n3 18	1,5	0,97647	938.228	916.152,13	
<b>V<sub>M</sub> bene trasformato attualizzato</b>						<b>€ 916.152,13</b>

Oneri urbanizzazione	Ou	1/3n1	1,00	0,08	0,99868	100%	80.892	80.785,44
costo op. idoneizzazione	Coi	n1	3	0,25	0,99604	100%	0	0,00
30%(Csc+Cse+Cg)	30%(Csc+Cse+Cg)	n1	3	0,25	0,99604	30%	489.239	146.190,31
70%(Csc+Cse+Cg)	70%(Csc+Cse+Cg)	n1+n2/3n2	10	0,81	0,98729	70%	489.239	338.115,86
Spese Commercializzazione (Sc)	Sc	n1+n2	13	1,08	0,98295	100%	28.147	27.666,95
<b>Costi attualizzati</b>						<b>€ 592.758,56</b>		

oneri finanziari	O <sub>FT</sub>	n1+n2+n3 18	1,5	0,97647			10.939	10.682,08
utile del promotore	Up	n1+n2+n3 18	1,5	0,97647			91.008	88.866,76
<b>Costi attualizzati</b>						<b>€ 99.548,83</b>		

oneri di trasferimento sul bene da trasformare	Vt * p% = Vt'	12,00%	o	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'	3,46%	n1+n2+n3 18	1,5	0,97647		3,46%	3,37%	Vt
<b>Oneri O<sub>VT</sub> attualizzati</b>						<b>Vt'</b>			<b>15,37%</b>

$$V_T = (V_M - \sum C_i)_{att.} / (1 + 15,37\%)$$

**Vt = € 194.015,20**

Per quanto riguarda la gronda boschiva, si ritiene che, per il potenziale acquirente del lotto nel suo complesso, la stessa assuma un mero aspetto marginale e di completamento della proprietà, atteso che la giacitura in forte pendenza e la stessa natura boschiva mal si prestano ad un utilizzo come giardino pertinenziale degli eventuali fabbricati.

Ciò premesso e sulla base delle già illustrate risultanze dell'indagine di mercato, si attribuisce alla porzione boschiva e non edificabile del lotto il valore medio unitario di **2,50 €/m<sup>2</sup>** che, per la consistenza indicata di **2.270 m<sup>2</sup>** comporta un valore complessivo di **5.675,00 €**.

Dai conteggi eseguiti il valore del lotto risulta pertanto di **199.690,20 €** (194.015,20 €+5.675,00 €).



## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale di Varese, ubicato in Varese, località Bizzozzero, Via Passo Buole.

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

Metodologicamente, effettuata una indagine di mercato sulla base delle fonti citate in perizia, si è ritenuto di adottare, per la valutazione delle porzioni edificabili, un procedimento di tipo indiretto individuato nel *Valore di Trasformazione* e, per la valutazione della gronda boschiva una metodologia di sintesi comparativa.

La ripartizione per destinazione urbanistica è stata effettuata per sovrapposizione grafica della cartografia catastale e del di PGT e deve quindi ritenersi indicativa e utile per un dimensionamento di massima, l'esatta individuazione dovrà essere eventualmente oggetto di un più preciso accertamento.

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 **€ 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)**, il più probabile valore di mercato attuale del compendio immobiliare stimato.

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

