

*oggetto*

**Foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245**

This aerial map shows a proposed road project, SPES S5233, highlighted in blue. The project starts near Via Sempione and Via Portofino, runs along the edge of a large orange building complex, and then turns south towards Via Monte Albatore. The map includes various street names, building footprints, and numerical identifiers for specific areas or lots. The proposed road is shown as a dashed line, indicating its planned route through the urban landscape.

*committente*

**COMUNE DI BARANZATE**  
Città Metropolitana di Milano - Area Gestione del Territorio  
Via Conciliazione n. 19 – 20021 Baranzate (MI)

Ns. prot. n. 31072 del 20/09/2017

**Relazione di stima di aree ubicate a Baranzate (MI).**

Foglio 64 Particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245.

**INDICE**

Premessa.....	3
PARTE PRIMA.....	4
1 Descrizione generale del bene.....	4
1.1 Notizie di carattere generale.....	4
1.2 Caratteristiche del cespite .....	5
1.3 Identificazione catastale.....	7
1.4 Consistenza.....	8
PARTE SECONDA.....	9
2 Descrizione tecnico-legale del bene .....	9
2.1 Descrizione urbanistica .....	9
2.1.1 Generalità.....	9
2.1.2 Prescrizioni urbanistiche .....	16
2.1.3 Vincoli urbanistici.....	16
2.2 Certificazioni di conformità .....	16
2.3 Contratti di locazione.....	17
2.4 Servitù e altri diritti reali .....	17
PARTE TERZA.....	18
3 Processo di valutazione.....	18
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	18
3.2 Scopo della stima.....	19
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	19
3.3.1 Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale in Italia .....	19
3.3.2 Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale nelle grandi città.....	21
3.3.3 Il mercato immobiliare del settore commerciale a Baranzate (MI). .....	21
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento .....	23
3.5 Determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "DC" .....	24
3.5.1 Presupposti generali.....	24
3.5.2 Ricavi.....	25
3.5.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) .....	26
3.5.4 Costi diretti ed indiretti.....	31
3.5.5 Valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "DC".....	36
3.6 Determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "ARU". .....	38
3.6.1 Presupposti generali.....	38
3.6.2 Ricavi.....	38
3.6.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) .....	39
3.6.4 Costi diretti ed indiretti.....	42

3.6.5 Valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "ARU".....	44
3.7 Determinazione del valore di mercato complessivo del compendio.....	46
CONCLUSIONI.....	47

## Premessa

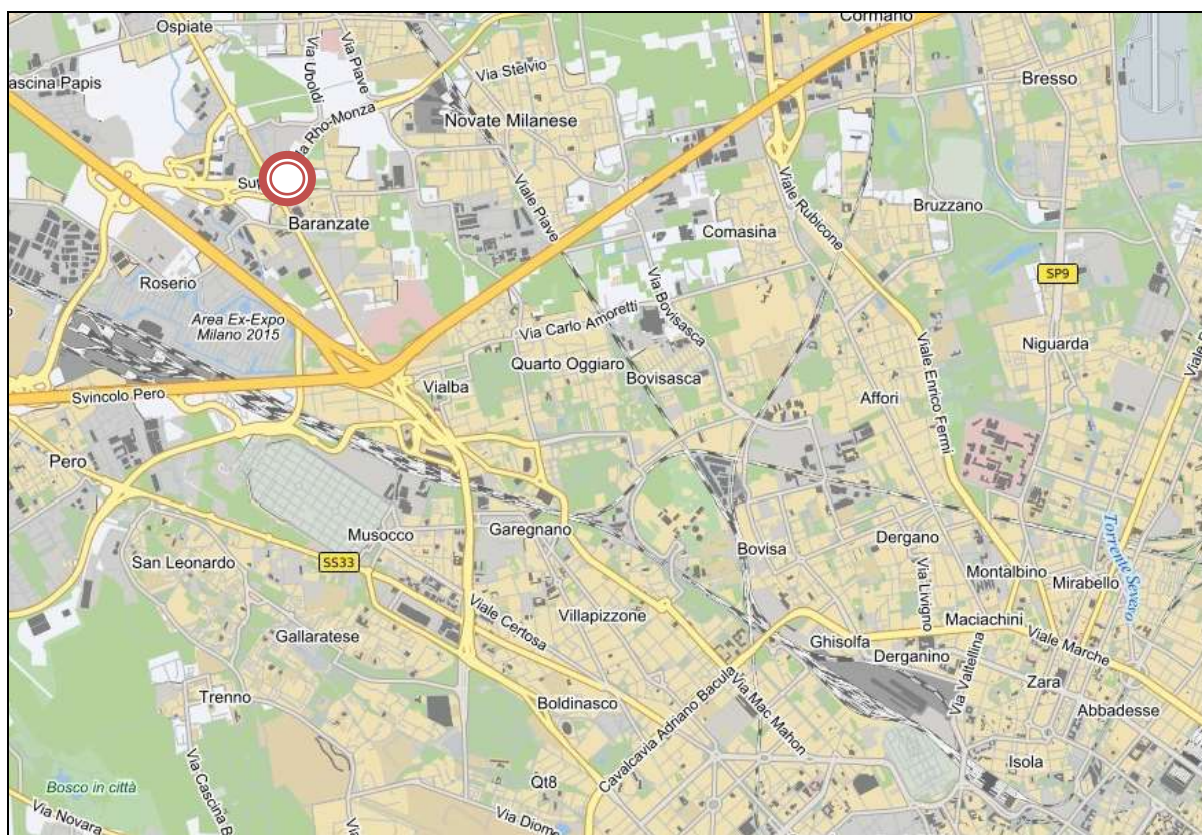
Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 31072 del 20/09/2017 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – ed il Comune di Baranzate per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, il Comune di Baranzate (MI) richiedeva, con nota n. 10470 del 09/06/2017, una relazione di stima riguardante la valutazione tecnico-estimativa di aree di proprietà dell'ente richiedente, ubicate nel comune di Baranzate (MI) in Via Milano angolo Via Sempione ed identificate catastalmente nello stesso comune con foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245, ai fini di una eventuale alienazione mediante asta pubblica.



## PARTE PRIMA

### 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

#### 1.1 Notizie di carattere generale



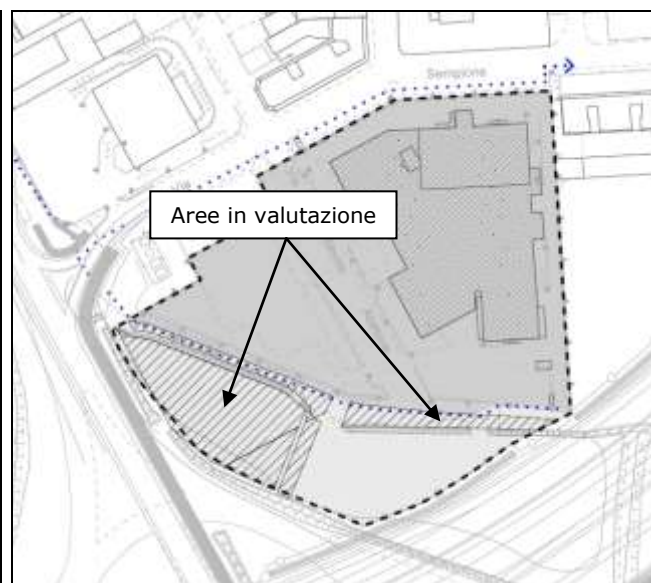
Le aree oggetto di stima risultano ubicate nel comune di Baranzate in Via Milano angolo Via Sempione.



Posizionato a nord-ovest rispetto al centro storico del comune di Baranzate, il compendio risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di assi stradali importanti per tutto il territorio del nord-milanese come la SP ex SS233 Varesina e la SP46 Rho-Monza che permettono un facile collegamento con la città di Milano, i comuni limitrofi, il tratto autostradale della A8 Autostrada dei Laghi e gli aeroporti di Linate e Malpensa.

## 1.2 Caratteristiche del cespite

Si tratta di un'area costituita da un compendio di terreni, identificati catastalmente al foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245.



L'area è ubicata in Via Milano angolo Via Sempione, all'interno di una zona a vocazione commerciale - terziaria, in coerenza con l'ambito territoriale nel quale si trova.

L'area è attualmente in disuso ed incolta ancorché originariamente destinata da Piano dei Servizi a Parco Urbano.

Per il compendio di terreni in valutazione lo sviluppo infrastrutturale con la riqualificazione autostradale della SP 46 Rho-Monza ha compromesso lo sviluppo del parco urbano ed il rinnovo funzionale previsto dall'ambito di riqualificazione nel quale i terreni risultano inseriti.

Infatti la collocazione di tale area è divenuta interclusa tra l'asse viabilistico della Via Milano (ex SS 233) e la nuova A52 e pertanto non utilizzabile per l'esercizio della funzione pubblica di parco urbano per ragioni di inadeguatezza igienico-sanitaria. Conseguentemente l'area non risulta più strumentale alla riqualificazione urbana prevista, tale che la sua inclusione nell'ambito dell'ARU 1 non ha più ragione d'essere stante la perdita di tale ruolo nella prospettiva di risanamento e rinnovo del tessuto urbano. Altresì tale area comporta oneri manutentivi per l'Ente a fronte di una scarsa fruibilità e di una allocazione interclusa, risultando di difficile controllo e soggetta alla formazione di discariche. Sia per lo stato di fatto in cui si trova che per la posizione che la caratterizza, non appare idonea ad assumere destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civici, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata per l'insediamento di nuove attività produttive o il potenziamento delle attività produttive esistenti per

i terreni identificati catastalmente al Foglio 64 Mappali 2,3, 84, 85, 153 (superficie complessiva pari a 1.995,00 mq), mentre per il mappale n.245 (di superficie pari a 393,00 mq) la destinazione urbanistica rimane invariata.



### 1.3 Identificazione catastale

I cespiti oggetto di stima, all'attualità, risultano identificati al Catasto Urbano del comune di Baranzate con gli identificativi di seguito riportati:

#### Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
64	2	Bosco Misto	U	1.335,00	€ 2,76	€ 0,41
64	3	Incolt Prod	U	227,00	€ 0,07	€ 0,02
64	84	Bosco Misto	U	260,00	€ 0,54	€ 0,08
64	85	Incolt Prod	U	3,00	€ 0,01	€ 0,01
64	153	Bosco Misto	U	130,00	€ 0,27	€ 0,04
64	245	Bosco Ceduo	1	393,00	€ 0,81	€ 0,12

#### Situazione degli intestati dal 30/01/2013

##### N. DATI ANAGRAFICI

1 COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE

##### CODICE FISCALE

04669050967

##### DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

##### Dati derivanti da

VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)

#### Estratto di mappa comune di Baranzate - foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245





#### 1.4 Consistenza

Trattandosi di aree, la consistenza dei terreni viene indicata quale superficie catastale desunta dalla Banca Dati di codesto Ufficio all'attualità. Si ha pertanto:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica	Superficie (mq)
64	2	DC	1.335,00
64	3	DC	227,00
64	84	DC	260,00
64	85	DC	3,00
64	153	DC	130,00
64	245	ARU	393,00
<b>Totale</b>			<b>2.348,00</b>

## **PARTE SECONDA**

### **2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE**

#### **2.1 Descrizione urbanistica**

##### *2.1.1 Generalità*

Il compendio oggetto di stima risulta disciplinato dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Baranzate approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 nella seduta del 17/06/2011. Si precisa che il nuovo strumento urbanistico ha assunto efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 3 del 1/01/2012, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

➤ *P.G.T. approvato*

Secondo il Piano delle Regole, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti del tessuto urbano consolidato:

- Città storica antica e moderna:
  - ✓Ambito delle identità di interesse storico-culturali (Ai);
  - ✓Ambito storico stratificato su impianto originario (As).
- Città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero:
  - ✓Insediamenti pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R.Ad.);
  - ✓Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media densità (R.Md.);
  - ✓Insediamenti con edifici in linea e isolati a bassa densità (R.Bd.).
- Città delle attività economiche:
  - ✓Ambito delle attività produttive consolidate (DP);
  - ✓Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR) e commerciali (DC).
- Città consolidata. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati:
  - ✓Ambito di riqualificazione e riassetto urbano (ARU);
  - ✓Ambito di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici (ART).
- Ambiti a destinazione speciale:
  - ✓Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione.
- Città delle trasformazioni. Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati:
  - ✓Ambito di trasformazione (AT).
- Ambiti destinati all'agricoltura:
  - ✓Ambito agricolo (E)
- Ambiti della mobilità:
  - ✓Ambito per la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
  - ✓Impianti e attrezzature per la mobilità;
  - ✓Ambito di rispetto stradale.

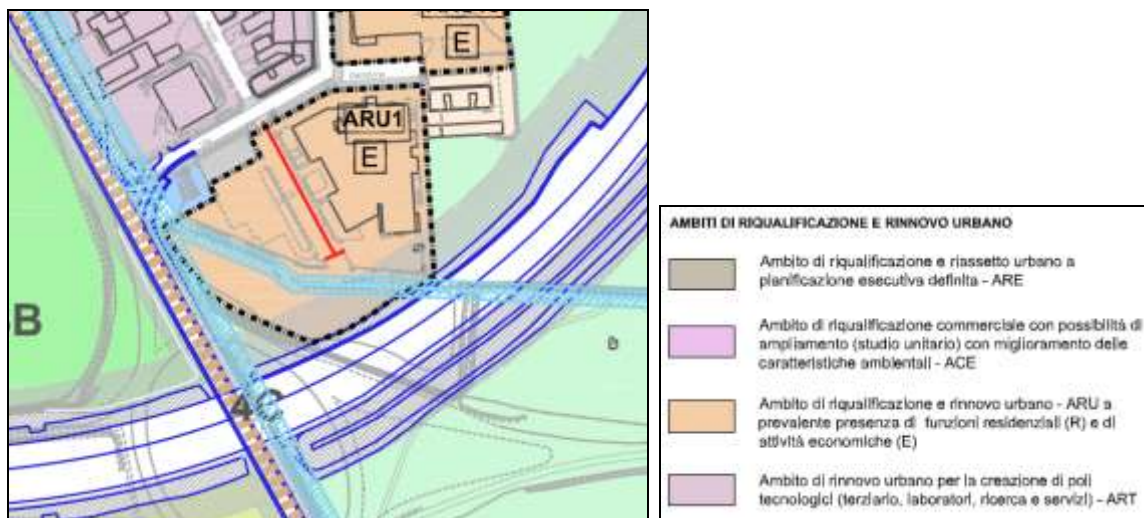
In particolare, il Piano di Governo del Territorio individua ambiti di riqualificazione e di riassetto urbano unitari e la loro attuazione può avvenire secondo le seguenti modalità:

- in modo complessivo, mediante unico studio unitario e/o piano attuativo, che individua uno o più comparti edificatori di attuazione;
- in modo parziale, mediante piano attuativo esteso al singolo comparto individuato dal piano;
- in modo parziale, mediante l'individuazione di comparti edificatori su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e successiva attuazione mediante piano attuativo.

Nello specifico il compendio in valutazione risulta collocato in "Ambito di riqualificazione e riassetto urbano - ARU 1"

Gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di riqualificazione, rinnovo e recupero tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio.

Documento di Piano - Tavola DP.05.2 - Tavola delle previsioni di piano



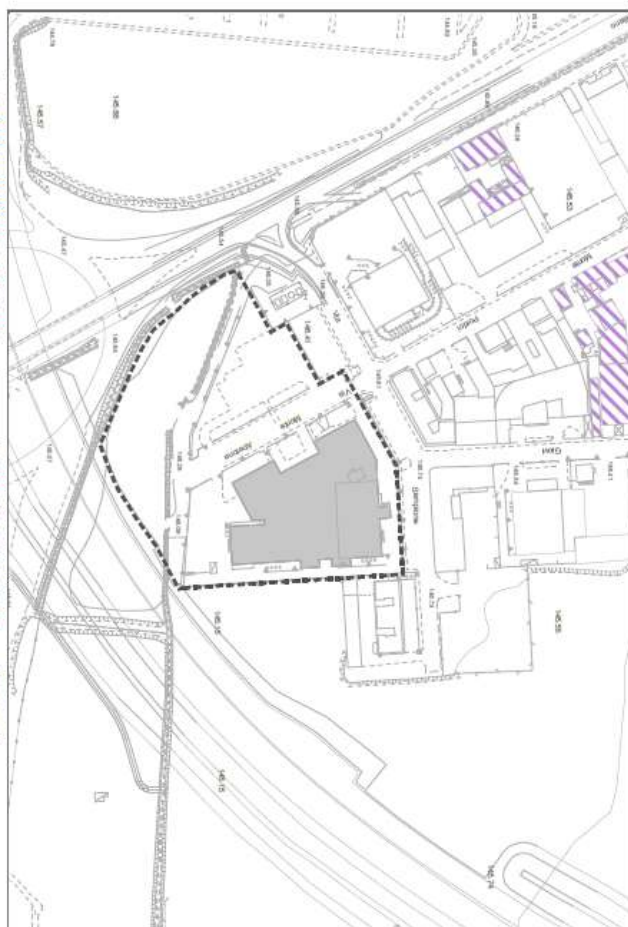
L'attuazione di ogni singolo comparto edificatorio dovrà dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e riassetto urbanistico del territorio indicati dal piano ed esplicitati nell'elaborato PR.05 - Schede degli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano e di trasformazione, con particolare attenzione alla distribuzione e localizzazione delle aree e dei servizi pubblici e di efficacia del sistema delle connessioni viarie e ciclopeditoni, oltre a dimostrare la piena autonomia funzionale del comparto.

Si riporta di seguito la Scheda dell'ambito "ARU 1".



#### 1.1. Descrizione area di intervento

L'area di intervento si colloca in un luogo caratterizzato da alti livelli di accessibilità ed anche di visibilità: a nord confina con il tessuto edificato a destinazione mista, ad est con le aree libere a destinazione agricola, mentre il lato ovest e sud si affacciano direttamente sul nodo viario SS Varesina/ SP46 Rho-Monza, che verrà riqualificato in occasione della realizzazione della Variante alla SP46 Rho - Monza.



Edifici industriali, artigianali e commerciali

Edifici residenziali e terziari

Edifici dismessi

#### 1.2. Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale: 15.200 mq  
Superficie coperta: 3.752 mq  
Superficie lorda di pavimento: 3.752 mq  
Volume: 28.515 mc

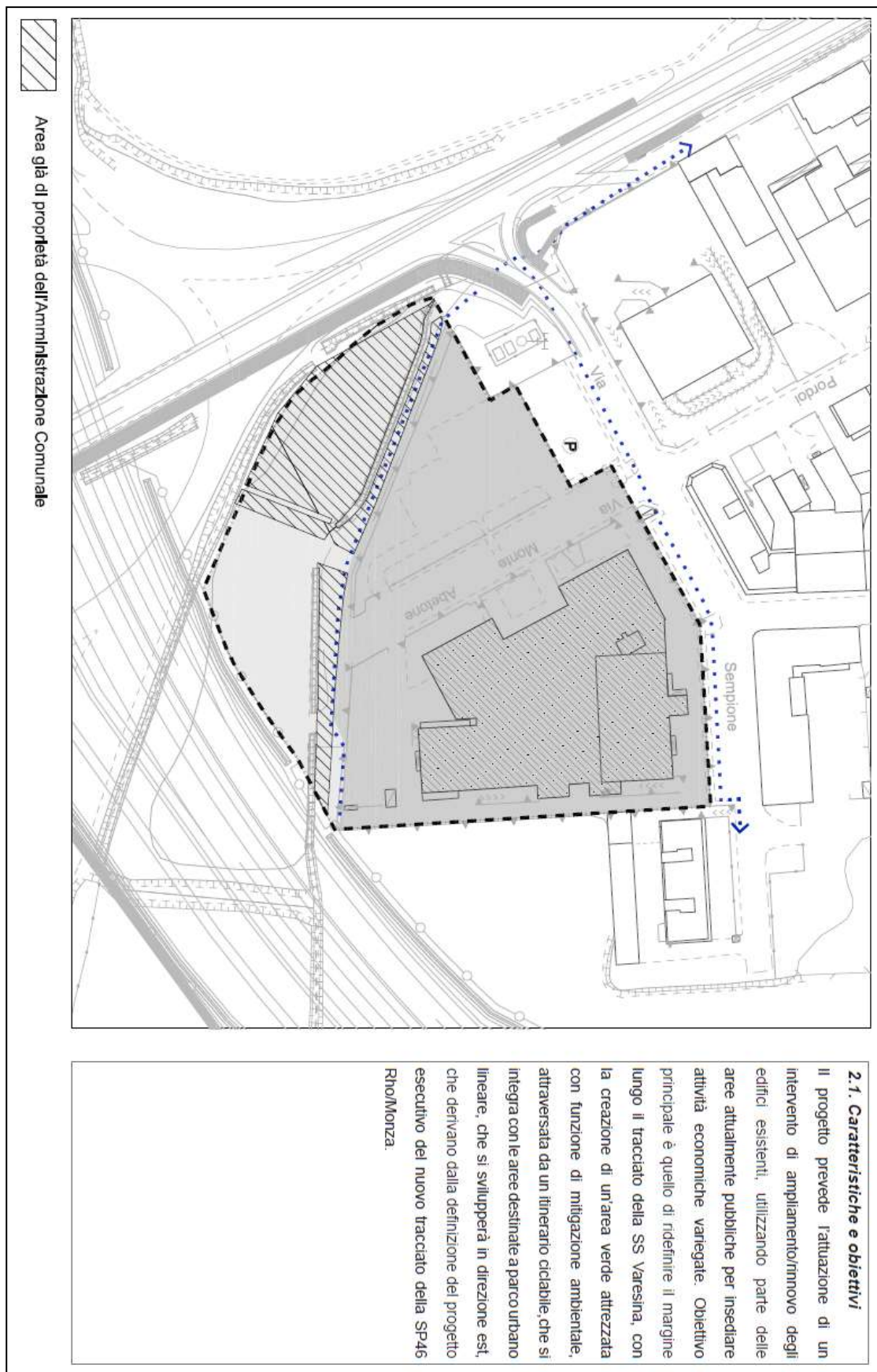
#### 1.3. Destinazione attuale

Commerciale-Espositivo

#### 1.4. Azionamento di Prg

Zona Db





<b>2.2. Destinazioni ammesse</b>			
<u>Destinazioni principali:</u>	GF4.2 - GF4.3 - GF5.2		
<u>Destinazioni compatibili:</u>	GF5.1 - GF5.7 - GF5.9 - GF6.1 - GF7.1		
<u>Destinazioni escluse:</u>	GF1 - GF2 - GF3 - GF4.1 - GF5.3 - GF5.4 - GF5.5 - GF5.6 - GF5.8 - GF6.2 - GF6.3 - GF6.4 - GF7.2 - GF7.3		

<b>2.3. Parametri urbanistici di progetto</b>			
<b>Superficie territoriale</b>			15.200 mq
Sip assegnata	4.000 mq		
Sip compensazione	1.200 mq		
Sip minima		5.200 mq	
Sip incentivazione			
Altezza massima			

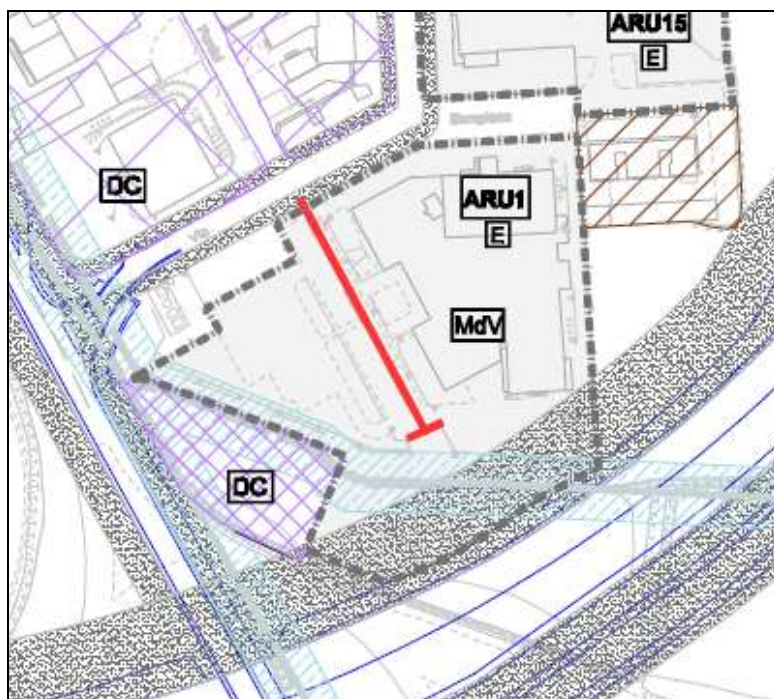
<b>2.4. Aree di interesse pubblico</b>			
Fabbisogno massimo indotto dall'intervento (Sip minima + Sip incentivazione)			6.220 mq
GF5.2	2.500 mq		
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	3720 mq		
Fabbisogno minimo da garantire prevalentemente all'interno del perimetro			4.604 mq
GF5.2	2.000 mq		
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	2.604 mq		
Aree di interesse pubblico all'interno del perimetro			6.600 mq
Verde	5.400 mq		
Parcheggi a raso	1.200 mq		
Aree di interesse pubblico da individuare all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare			0 mq

<b>2.5. Prescrizioni particolari</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• E' consentito l'insediamento di una media struttura di prossimità per la vendita di generi non alimentari.</li><li>• La Sip di compensazione indicata nella scheda è in parte generata dalle aree di interesse pubblico indicate all'interno del perimetro per una superficie pari a 4.165 mq (4.165x0,10= 417 mq), in quanto la restante parte, pari a 2.435 mq, è già di proprietà dell'Amministrazione Comunale (atto di cessione n° 162 del 30/01/2013).</li><li>• Dovrà essere valorizzato, e integrato con il sistema ambientale circostante, il filare di alberi esistenti a sud dell'area d'intervento.</li><li>• Le aree pubbliche e private prospicienti le aree libere dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate a verde pubblico e privato, al fine di creare un'integrazione ambientale con il sistema di aree libere previste dal piano, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientale contenuti nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali", allegato al PTCP vigente.</li><li>• A carico della proprietà è prevista la sistemazione delle aree cedute, compresa la riqualificazione delle aree lungo Via Sempione, che dovranno essere sistemate secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale.</li><li>• Le aree a verde previste all'interno del perimetro dell'ambito sono parte integrante del più ampio parco urbano Pub, previsto a nord del tracciato della SP Rho-Monza.</li></ul>			



Il "Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni immobiliari 2017", approvato con delibera della Giunta Comunale n. 120 del 27/07/2017, che costituisce Variante al P.G.T. vigente del comune di Baranzate, ai fini di una valorizzazione degli immobili, ha ridefinito in parte la destinazione urbanistica dei terreni identificati catastalmente in foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85 e 153 da zona "ARU - Ambito di riqualificazione urbana" a zona "Commerciale - DC", rendendola omogenea con l'ambito circostante.

Piano delle Regole - Tavola PR.04.2 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari con Variante Urbanistica



L'ambito delle attività terziarie "DT", ricettive "DR" e commerciali "DC" comprende parte del tessuto urbano consolidato occupato da insediamenti terziari e direzionali, commerciali ed espositivi, ricettivi ed alberghieri, situati prevalentemente lungo l'asse storico della SS Varesina e nella parte ovest del territorio comunale, costituiti da complessi edilizi autonomi ed indipendenti, realizzati in tempi recenti. Si tratta di ambiti dotati di attrezzature e servizi, in prevalenza costituiti da parcheggi e da spazi a servizio dell'attività principale.

✓ *Indici e parametri urbanistici ed edilizi zona "DC"*

$I_f = 0,70$  mq/mq. Nel caso di attività esistenti alla data di adozione del Piano, ad esclusione degli interventi attuati tramite piano urbanistico, è consentito raggiungere un indice fondiario massimo di 0,90 mq/mq. Nel caso in cui  $I_{fe}$  è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq. Per i piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente piano, continuano ad applicarsi gli indici previsti dagli stessi;

$I_{fi} = 0,08$  mq/mq, nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, secondo quanto previsto dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale;

$R_c = 50$  per cento;

$R_p = 20$  per cento;

$H = H_e$ . Nel caso di interventi di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non dovrà essere superiore a 21,00 mt. Nel caso di piano attuativo l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;

$D_e$  (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di metri 10, con proiezione al suolo rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

$D_c$  (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica pari a  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'altezza della costruzione stessa, con un minimo di metri 5.

E' consentita la costruzione di un edificio a distanza inferiore di 5 metri dal confine secondo le indicazioni contenute nell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale, ed è consentita la costruzione a confine nei casi previsti dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a metri 1.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini;

$D_s$  (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

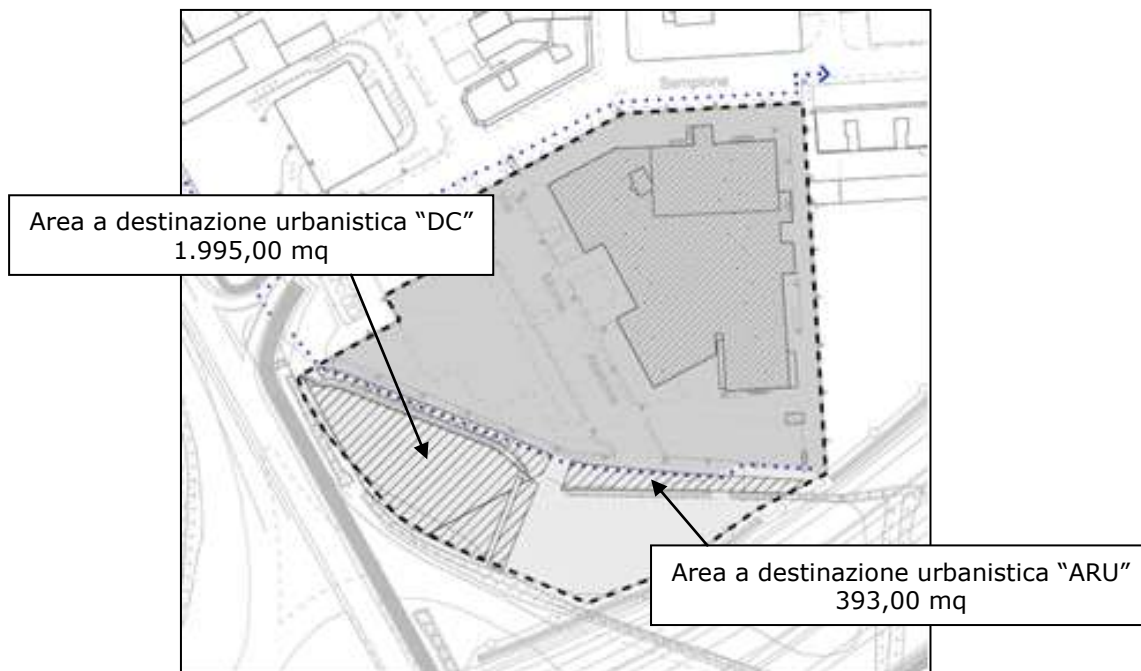
- metri 5, per strade di larghezza inferiore a metri 7 (Strade E e F, secondo la classificazione del Codice della Strada);
- metri 7,5, per strade di larghezza da metri 7 a 15;
- metri 10, per strade di larghezza superiore a metri 15.

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute.



Dall'analisi delle indicazioni urbanistiche sopra riportate, ai fini estimativi, ne derivano le seguenti superfici:

- superficie totale ambito "ARU 1": 15.200,00 mq;
- superficie in valutazione a destinazione "ARU": 393,00 mq;
- superficie in valutazione a destinazione "DC": 1.995,00 mq.



Ai fini estimativi, si fa presente che la SLP prevista in compensazione non verrà presa in considerazione in quanto bisognerebbe considerare le relative aree di riferimento, pertanto si terrà conto della SLP esistente indicata nella scheda d'ambito "ARU 1" precedentemente riportata pari a 3.752,00 mq.

#### 2.1.2 Prescrizioni urbanistiche

Le prescrizioni urbanistiche presenti sul compendio in valutazione risultano essere indicate nella scheda d'ambito precedentemente riportata.

#### 2.1.3 Vincoli urbanistici

Il compendio in valutazione non risulta soggetto né al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, né al vincolo idrogeologico.

L'area a destinazione urbanistica "DC" è interessata dalla fascia di rispetto stradale dell'Autostrada A-52 e della Via Milano, nonché dalla fascia di rispetto del Canale terziario Villoresi.

### 2.2 Certificazioni di conformità

L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si

riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

### **2.3 Contratti di locazione**

Dalle verifiche effettuate in Banca Dati, ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari in valutazione risultano libere da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

### **2.4 Servitù e altri diritti reali**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano servitù e diritti reali insistenti sulla proprietà, pertanto il cespite sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

## **PARTE TERZA**

### **3 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

#### **3.1 Criteri e metodologie estimative**

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

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

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

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

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

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

#### **Metodi di stima diretti**

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

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

### Metodi di stima indiretti

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

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

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

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

### **3.2 Scopo della stima**

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di aree di proprietà del Comune di Baranzate, ubicate nel comune di Baranzate (MI) in Via Milano angolo Via Sempione ed identificate catastalmente nello stesso comune con foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245, ai fini di una eventuale alienazione mediante asta pubblica.

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

### **3.3 Analisi del mercato immobiliare**

Si richiama la pubblicazione Statistiche Trimestrali – III trimestre 2017, relativa all'andamento del mercato immobiliare non residenziale redatta a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

#### *3.3.1 Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale in Italia*

Nel III trimestre del 2017, gli scambi di unità immobiliari a destinazione terziario-commerciale (TCO) si sono attestati a 21.429 NTN facendo segnare un aumento, rispetto all'omologo trimestre del 2016, del 5,5% tasso inferiore a quelli osservati nei due precedenti trimestri dell'anno (era +10,8% nel I trimestre e +6,2% nel II trimestre). Seppure con tassi in decelerazione, il recupero delle compravendite nel settore terziario-commerciale, che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, prosegue quasi ininterrotto dalla fine del 2014.



L'analisi per aree territoriali e per comuni capoluogo e non capoluoghi mostra tassi tendenziali tutti positivi, ma piuttosto diversificati, in termini di entità, tra le diverse ripartizioni. Sono i comuni del Sud a esibire il rialzo maggiore, +10%, seppure con una notevole distanza tra il risultato dei capoluoghi, dove l'aumento degli scambi si ferma al 3,2% a fronte di un recupero che sfiora il 12% per i comuni non capoluoghi. Andamenti significativamente positivi si rilevano anche nelle Isole e nel Centro, +7,8% e +7,4% rispettivamente, con crescite simili per capoluoghi e non capoluoghi. Rialzi più deboli si osservano nelle aree del Nord, con il Nord-Ovest che ridimensiona al +2,9% il rialzo segnato lo scorso trimestre, quando conseguì il +10,9%. Nel Nord-Est l'aumento delle compravendite del TCO in questo trimestre è del 2,0%, un rialzo imputabile completamente all'andamento registrato nei capoluoghi che, con circa 1.100 NTN, segnano +7,6% e recuperano il calo del 3,5% del precedente trimestre. Di contro, i comuni non capoluoghi in quest'area restano fermi sugli stessi livelli di compravendite registrati del III trimestre del 2016. Nella tabella sottostante sono riportati i dati del NTN per ogni tipologia che compone il settore TCO e il relativo peso percentuale.

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord -Ovest	915	1.918	3.497	326	6.656
Nord -Est	613	1.163	1.952	261	3.990
Centro	541	1.485	2.251	159	4.437
Sud	372	1.207	2.494	273	4.345
Isole	143	567	1.235	56	2.001
<b>Italia</b>	<b>2.586</b>	<b>6.340</b>	<b>11.429</b>	<b>1.074</b>	<b>21.429</b>
Nord -Ovest	13,7%	28,8%	52,5%	4,9%	100,0%
Nord -Est	15,4%	29,2%	48,9%	6,5%	100,0%
Centro	12,2%	33,5%	50,7%	3,6%	100,0%
Sud	8,6%	27,8%	57,4%	6,3%	100,0%
Isole	7,2%	28,3%	61,7%	2,8%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>12,1%</b>	<b>29,6%</b>	<b>53,3%</b>	<b>5,0%</b>	<b>100,0%</b>

NTN III trimestre 2017 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Nel III trimestre 2017 sono state rilevate 910 NTN relative a edifici commerciali (D/8), 114 NTN relativi ad alberghi e pensioni (D/2), 37 NTN di istituti di credito (D/5) e 13 NTN di uffici pubblici (B/4) per complessive 1.074 unità scambiate, in aumento del 4,1% rispetto all'omologo trimestre del 2016.

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN III 2017	Var% NTN III 17/III 16
Nord -Ovest	2	33	14	277	326	-4,7%
Nord -Est	3	30	11	217	261	21,1%
Centro	4	25	7	122	159	-39,2%
Sud	3	16	3	1	273	83,0%
Isole	1	10	2	43	56	-13,5%
<b>Italia</b>	<b>13</b>	<b>114</b>	<b>37</b>	<b>910</b>	<b>1.074</b>	<b>4,1%</b>

NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area - (B/4, D/2, D/5, D/8)

### 3.3.2 Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale nelle grandi città.

Nelle otto principali città italiane per popolazione le compravendite, nel III trimestre 2017, delle unità censite nelle categorie D/2, D/5, D/8 e B/4, che hanno il peso minore nella composizione degli scambi del settore, registrano un calo dei volumi trasferiti del 7,3%. Estremamente variabili, in ragione dei numeri esigui cui si riferiscono, sono i dati relativi a queste unità osservati nelle singole città, come evidenziato nella tabella sottostante.

Città	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN III 2017	Var% NTN III 17/III 16
Roma	1	9	-	18	28	-53,7%
Milano	-	3	1	38	42	46,1%
Torino	-	-	1	17	18	28,2%
Napoli	-	-	-	3	3	50,5%
Genova	-	1	1	5	7	-22,2%
Palermo	-	-	-	3	3	0,0%
Bologna	-	-	1	13	14	373,7%
Firenze	-	2	-	6	8	-36,0%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>104</b>	<b>123</b>	<b>-7,3%</b>

NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, nelle grandi città – (B/4, D/2, D/5, D/8)

### 3.3.3 Il mercato immobiliare del settore commerciale a Baranzate (MI).

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono presi a riferimento le indicazioni fornite:

Dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici. Il compendio in esame, per il periodo II semestre 2017, rientra nella Fascia Centrale, Zona B1 – Centro Urbano, del Comune di Baranzate:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Canone di locazione (€/m <sup>2</sup> anno)		R1	R2	% I.A.	
		Min	Max	Min	Max			Min	Max
Negozi	Normale	1.250,00	1.450,00	70,80	97,20	5,7	6,7	-	-
Capannoni tipici	Normale	650,00	850,00	45,60	63,60	7	7,5	-	-
Capannoni industriali	Normale	650,00	750,00	42,00	60,00	6,5	7,5	-	-

La "**Rilevazione dei prezzi degli immobili**", - anno 2017 I semestre. redatta dalla Camera di Commercio Milano - MonzaBrianza - Lodi in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione delle provincie di Milano - Monza e Brianza, nel Comune di Baranzate, zona Periferia riporta i seguenti valori:

Tipologia edilizia	Valori di vendita	
	€/mq	
	min	max
Negozi	1.000,00	1.000,00
Capannoni nuovi o ristrutturati	700,00	900,00
Capannoni vecchi	600,00	700,00

### **Indagini dirette**

Al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare commerciale della zona in esame si sono esaminati i prezzi di immobili a destinazione commerciale desunti dagli atti notarili stipulati nell'anno 2017 depositati presso gli archivi dell'Agenzia.

In considerazione delle ipotesi valutative meglio descritte nei capitoli successivi, le ricerche di mercato legate all'individuazione di atti di compravendita aventi per oggetto immobili commerciali, nella zona OMI di riferimento B1, non hanno dato esito soddisfacente.

Pertanto si è ritenuto necessario ampliare la ricerca esaminando i prezzi di immobili commerciali desunti dagli atti notarili stipulati nello stesso periodo all'interno dell'intero comune di Baranzate oltre che ai comuni limitrofi, non ottenendo risultati soddisfacenti.

A tal fine si è reso necessario svolgere, all'attualità, indagini dirette di mercato rilevando le offerte formulate principalmente da agenzie e operatori di mercato per immobili a destinazione immobile commerciale o showroom sia all'interno del comune di Baranzate che nei comuni limitrofi i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.4.3.

I valori, per la tipologia indicata, corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati dal mercato immobiliare, in uno stato buono, da leggere con la precisazione che si tratta di offerte e non di prezzi spuntati e che in sede di trattativa possono registrare ribassi persino del 10%.

Le indagini di mercato compiute s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zonali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicienza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione.

### 3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

Con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti scaturenti dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il compendio in esame, si procederà ora alla valutazione del Lotto complessivo in parola utilizzando il criterio del Valore di Trasformazione sulla base delle indicazioni fornite dal P.G.T. vigente del Comune di Baranzate.

Come da descrizione del quadro urbanistico al capitolo precedente, il compendio in valutazione è composto da terreni aventi due destinazioni urbanistiche differenti. Le particelle 2, 3, 84, 85 e 153 del foglio 64 ricadono in zona "DC" mentre la particella 245 del foglio 64 in un ambito più ampio denominato "ARU 1" (considerato per l'intera consistenza a seguito di variante).

Si effettuerà pertanto una valutazione distinta per ogni destinazione urbanistica utilizzando le ipotesi di lavoro assunte a base dei calcoli del Valore di Trasformazione delle aree in oggetto di seguito riportate:

- ✓ Area a destinazione urbanistica "DC"
  - superficie in valutazione: 1.955,00 mq;
  - superficie territoriale: 1.995,00 mq;
  - $I_f = 0,70$  mq/mq.
- ✓ Area a destinazione urbanistica "ARU"
  - superficie in valutazione: 393,00 mq;
  - superficie complessiva ambito: 13.245,00 mq (15.200,00 mq - 1.995,00 mq);
  - SLP esistente: 3.752,00 mq.

Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. Tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare secondo l'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito".

Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalle NTA oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.

Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio 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 sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

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



### **3.5 Determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "DC".**

#### *3.5.1 Presupposti generali*

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima SLP trasformabile e commercializzabile.

Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).

Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione. I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore ordinario. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto *"valore di mercato di un bene"*<sup>1</sup> non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica.

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

- "permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

<sup>1</sup> **Valore di Mercato:** È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un **mercato concorrenziale**, che è quello in cui esiste **una pluralità** di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma unicamente per effetto **dell'incontro tra domanda e offerta**. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.

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. Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni. 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 unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{AREA} = V_{FF} - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ( $1/q^n$ ) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{FF}/q^n - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P) / q^n$$

Dove con  $q^n = (1+r)$  si indica il montante attuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con  $n$  il numero degli anni di durata della trasformazione

### 3.5.2 Ricavi

$V_{FF}$  = Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile. (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).

L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Ai fini estimali si ipotizza la realizzazione di un immobile a destinazione commerciale.

Ad ulteriore conferma e riscontro delle indagini di mercato svolte e dai valori unitari di mercato individuati si è proceduto ad eseguire, per la destinazione abitazioni di tipo economico per la quale si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato, una ulteriore verifica attraverso il procedimento comparativo MCA Market Comparison Approach che si riporta di seguito.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della

stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo dipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*".<sup>2</sup>

### *3.5.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)*

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto. Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc) degli immobili in valutazione. Ognuna di queste caratteristiche 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 al fabbricato in valutazione.

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

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

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

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

<sup>2</sup> Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

#### *comparable C<sub>a</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Casa & Industria" di Lainate (MI), Via Como n.3.  
 Immobile commerciale sito in Pero (MI), S.S. del Sempione.

Offerta di vendita:.....€ 6.500.000,00  
 Totale superficie commerciale ragguagliata:.....3.900,00 mq  
 Offerta unitaria:.....€/mq 1.666,66

#### *comparable C<sub>b</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "GVA Redilco" di Milano, Piazza A. Diaz n. 7.  
 Immobile commerciale sito in Milano, Via Gallarate.

Offerta di vendita:.....€ 3.000.000,00  
 Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.985,00 mq  
 Offerta unitaria:.....€/mq 1.511,00

#### *comparable C<sub>c</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Panorama Immobiliare Certosa" di Milano, Viale Certosa n. 139.

Immobile commerciale sito in Milano, Viale del Ghisallo.

Offerta di vendita:.....€ 2.250.000,00  
 Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.750,00 mq  
 Offerta unitaria:.....€/mq 1.285,00

#### *comparable C<sub>d</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "House Selection" di Milano, Via Cimarosa n. 26.  
 Immobile commerciale sito in Milano, Via Cevedale.

Offerta di vendita:.....€ 4.000.000,00  
 Totale superficie commerciale ragguagliata:.....2.700,00 mq  
 Offerta unitaria:.....€/mq 1.904,00

#### *comparable C<sub>e</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Immobili Servizi Immobiliari s.a.s." di Milano, Via Stradivari n. 7.

Immobile commerciale sito in Milano, Viale Certosa.

Offerta di vendita:.....€ 1.400.000,00  
 Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.005,00 mq  
 Offerta unitaria:.....€/mq 1.393,00

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia.



DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			unità di misura	C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	
identificativi	posizionali	comune	(testo)	Pero	Milano	Milano	Milano	Milano	Baranzate
		toponimo	(testo)	S.S. del Sempione	Via Gallarate	Viale del Ghisallo	Via Cevedale	Viale Certosa	Via Sempione
		n° civico	n°						
	catastali	foglio	n°						
		particella	n°						
		subalterno	n°						
dati generali	natura dato	Repertorio/raccolta	n.°						
		Notaio o Agenzia	gg/mm/aa	Casa & Industria	GVA Redilco	Panorama Immobiliare Certosa	House Selection	Immobili Servizi Immobiliari	
		data di stipula	gg/mm/aa						
	Prezzo o offerta			€	6.500.000,00	3.000.000,00	2.250.000,00	4.000.000,00	1.400.000,00
	trattabilità			%	10%	10%	10%	10%	10%
	Detrazione			€	0	0	0	0	0
	Prezzo o offerta complessiva			€	5.850.000,00	2.700.000,00	2.025.000,00	3.600.000,00	1.260.000,00
	epoca	semestre	n°	2	2	2	2	2	2
		anno	n°	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D30	D30	D31	D30	B1
		fascia	(testo)	periferica	periferica	periferica	periferica	periferica	Centrale
		tipologia	(testo)	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N
		minimo	€/m <sup>2</sup>	1.300,00	1.150,00	1.150,00	1.650,00	1.150,00	1.250,00
		massimo	€/m <sup>2</sup>	1.700,00	1.650,00	1.650,00	2.250,00	1.650,00	1.350,00
unità immobiliare	appetibilità commerciale	scarsa media elevata	(testo)	elevata	elevata	elevata	media	media	elevata
	Distribuzione spazi interni	scadente normale ottima	(testo)	ottima	normale	normale	normale	normale	normale
	Ingressi e vetrine	sviluppo lineare	m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
	consistenze (tipologia poligono)	A	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		A1 (retro)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		A2 (loc. acc. Comunicanti)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		B	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		C (loc. acc. Non Comunicanti)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		D (fino a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		D (superiore a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		E (fino a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		E (superiore a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		F	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	superfici ragguagliate		m <sup>2</sup>	3.900,00	1.985,00	1.750,00	2.100,00	1.005,00	3.440,00
	Prezzo o offerta unitaria		€/m <sup>2</sup>	1.500,00	1.360,20	1.157,14	1.714,29	1.253,73	

### ➤ Riallineamento dei Dati e Test di ammissibilità

Avendo ampliato i *comparable* con immobili che per qualche caratteristica (ubicazione/epoca) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo è effettuato procedendo a una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

### ➤ Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato ( $K_e$ )

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*.

### ➤ Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato ( $K_l$ )

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione  $K_l$ .

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si verifica con un *test* di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori OMI della zona del *subject*. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto della diversa appetibilità commerciale. Il *range* min./max. del *subject* sarà ampliato, come detto, in funzione dell'appetibilità commerciale, il valore minimo sarà pari al valore minimo OMI per negozi con una normale appetibilità commerciale, il valore massimo sarà pari al valore massimo OMI per negozi con appetibilità commerciale ottima.

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN subject S	
		comparable C <sub>1</sub>	comparable C <sub>2</sub>	comparable C <sub>3</sub>	comparable C <sub>4</sub>	comparable C <sub>5</sub>		
semestri OMI	prezzo - offerta - valore	€ 5.850.000,00	€ 2.700.000,00	€ 2.025.000,00	€ 3.600.000,00	€ 1.260.000,00		
	semestre OMI epoca comparabile	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017		
	zona OMI C <sub>1</sub>	D1	D30	D30	D31	D30		
	valore minimo OMI	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00	€ 1.650,00	€ 1.150,00		
	valore massimo OMI	€ 1.700,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	€ 2.250,00	€ 1.650,00		
	semestre OMI epoca stima	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017		2 2017
	zona OMI C <sub>1</sub>	D1	D30	D30	D31	D30		B1
	valore minimo OMI	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00	€ 1.650,00	€ 1.150,00		1290
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile (V <sub>OMI,cc</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00	C <sub>1</sub> (€/mq) impugnato secondo per grado di appetibilità	1.250,00
	valore centrale OMI epoca stima (V <sub>OMI,es</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00		
	coefficiente di epoca K <sub>e</sub> = V <sub>OMI,es</sub> / V <sub>OMI,cc</sub>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C <sub>1</sub> (€/mq)	2.250,00
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI,cc</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00	impugnato secondo per grado di appetibilità	2.250,00
	valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI,ss</sub> )	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00		1.300,00
	coefficiente di localizzazione K <sub>l</sub> = V <sub>OMI,ss</sub> / V <sub>OMI,cc</sub>	0,87	0,93	0,93	0,67	0,93		
consistenza ragguagliata		3.900	1.905	1.750	2.100	1.005		3.440
TEST DI AMMISSIBILITÀ	prezzo unitario p <sub>Cj</sub> (€/mq)	1.500,00	1.360,20	1.157,14	1.714,29	1.253,73	p' <sub>Cj,max</sub> (€/mq)	0,00
	prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Cj</sub> (€/mq)	1.300,00	1.263,04	1.074,49	1.142,86	1.164,18	p' <sub>Cj,min</sub> (€/mq)	3.600,00
	prezzo omogeneizzato P' <sub>Cj</sub> (€)	5.070.000,00	2.507.142,86	1.880.357,14	2.400.000,00	1.170.000,00	p' <sub>Cj,max</sub> (€/mq)	1.074,49

Quindi, con riferimento alla tabella "Test di ammissibilità" sopra riportata, l'intervallo di confronto o *range* di ammissibilità, ha:

- come estremo inferiore il valore minimo OMI (V<sub>OMI,min</sub>) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;
- come estremo superiore il valore massimo OMI (V<sub>OMI,max</sub>) nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*.

$$\text{range di ammissibilità } V_{\text{OMI,min}} < p'_{Cj} < V_{\text{OMI,max}}$$

dove, con  $p'_{Cj}$ , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei *comparable* dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato  $P'_{Cj}$  diviso la superficie ragguagliata  $S_{TCj}$ .

Come evidenziato nella relativa tabella, tutti i comparables superano il test di ammissibilità.

#### ➤ Tabella dei dati.

Come già detto la "Tabella dei Dati", prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa. Nel caso in esame le caratteristiche possedute di diverso grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto, sono:

- ✓ C<sub>1</sub> – *Appetibilità commerciale* (scarsa: ambito caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali, per lo più vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali; media:

ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti di zona; elevata: ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone);

- ✓ **C<sub>2</sub> – Distribuzione spazi interni** (scadente: distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia negozi; normale: distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesti per la tipologia negozi; ottima: distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi);
- ✓ **C<sub>3</sub> – Consistenza ragguagliata** (ai sensi del DPR 138/98 all- C);
- ✓ **C<sub>4</sub> – Ingressi e vetrine** (sviluppo in metri lineari delle vetrine e ingressi di cui è dotato l'uiu);

#### ➤ **Tabella dei Prezzi Marginali**

La "Tabella dei prezzi marginali" applica il principio di sostituzione, il principio di complementarietà e i rapporti mercantili al prezzo unitario minimo (**P<sub>Cmin</sub>**) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo comparable (**P<sub>Ci</sub>**) per le altre caratteristiche.

Si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa. Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (**p<sub>Cmin</sub>**) nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (**P<sub>Ci</sub>**) per le caratteristiche C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>4</sub> per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coeff. dedotti dalla letteratura).

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K <sub>0</sub>	comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	comparable C <sub>d</sub>	comparable C <sub>e</sub>
Unità immobiliare	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale	K <sub>C1</sub> x P <sub>C1</sub>	€	0,14	799.850,00	351.000,00	263.250,00	336.000,00	163.000,00
	C <sub>2</sub>	distribuzione spazi interni	K <sub>C2</sub> x P <sub>C2</sub>	€	0,83	152.100,00	75.214,29	56.419,71	72.000,00	35.100,00
	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata	P <sub>com</sub>	€/m <sup>2</sup>	1,50	1.074,49	1.074,49	1.074,49	1.074,49	1.074,49
	C <sub>4</sub>	ingressi e vetrine	K <sub>C4</sub> x P <sub>C4</sub>	€	0,85	253.500,00	125.357,14	94.017,86	120.000,00	58.500,00

#### ➤ **Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati**

La tabella di valutazione riporta le caratteristiche prese in esame e, per ciascuno degli immobili in comparazione, riporta sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, per ciascuna caratteristica esaminata, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio ed i corrispondenti prezzi marginali. Si ottengono così per ogni immobile in comparazione il prezzo corretto e quindi anche il suo prezzo unitario. Il valore P<sub>S</sub> del subject si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables. La verifica dei risultati tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè  $\pm 10\%$  dal valore medio determinato.



CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
			comparable C <sub>1</sub>		comparable C <sub>2</sub>		comparable C <sub>3</sub>		comparable C <sub>4</sub>		comparable C <sub>5</sub>			
elemento	sigla	nome	quantità o prezzo (B-C <sub>1</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>1</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>2</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>2</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>3</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>3</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>4</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>4</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>5</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>5</sub>		
unità immobiliare	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C <sub>2</sub>	distribuzione spazi interni	-1,00	-152.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata	-468,00	-484.265,31	1.455,00	1.563.382,65	1.690,00	1.815.887,78	1.240,00	1.438.816,33	2.435,00	2.616.382,65		
	C <sub>4</sub>	ingressi e vetrine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni del valore		Σ ΔP <sub>1</sub>	-446.565,31	Σ ΔP <sub>2</sub>	1.563.382,65	Σ ΔP <sub>3</sub>	1.815.887,78	Σ ΔP <sub>4</sub>	1.775.816,33	Σ ΔP <sub>5</sub>	2.780.182,65	P <sub>s</sub>	4.063.280,82
	valore corretto iniziale		P' <sub>1s</sub>	5.870.000,00	P' <sub>2s</sub>	2.587.142,65	P' <sub>3s</sub>	1.880.267,14	P' <sub>4s</sub>	2.480.000,00	P' <sub>5s</sub>	1.570.800,00		
	valore corretto finale		P'' <sub>1s</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>	4.423.634,69	P'' <sub>2s</sub> + Σ ΔP <sub>2</sub>	4.870.625,51	P'' <sub>3s</sub> + Σ ΔP <sub>3</sub>	3.896.244,98	P'' <sub>4s</sub> + Σ ΔP <sub>4</sub>	4.976.816,33	P'' <sub>5s</sub> + Σ ΔP <sub>5</sub>	3.988.182,65		
	valore unitario corretto finale		P'' <sub>1u</sub>	1.285,94	P'' <sub>2u</sub>	1.183,29	P'' <sub>3u</sub>	1.674,49	P'' <sub>4u</sub>	1.213,99	P'' <sub>5u</sub>	1.148,21		
	scostamento percentuale		Δ %	8,9%	Δ %	6,2%	Δ %	-8,8%	Δ %	2,8%	Δ %	-2,8%	P <sub>s</sub>	1.181,19

Dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject campione pari ad € 4.063.280,82 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.181,19.

➤ *Valore unitario caratteristico unità a destinazione commerciale.*

Considerato quanto su esposto, a seguito di approfondite indagini di mercato, in relazione all'ubicazione del bene, considerando l'attuale andamento del mercato e tenendo presenti i risultati ottenuti dall'applicazione dell' MCA, il valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione per la destinazione commerciale risulterebbe pari cautelativamente, in c.t. ad **€/mq 1.200,00**.

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 1% dei ricavi.

#### 3.5.4 Costi diretti ed indiretti

**C<sub>c</sub>** = Costo di costruzione



PROGRAMMA DEL GRUPPO CIVILE

Sistema Qualità Aziendale  
certificato ISO 9001:2008

# E9

## Edificio Industriale su più livelli

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Piazzamento cantiere-porteggi	8.718,00	0,44%
2 Scavi	64.088,00	3,26%
3 Getti in c.a.	273.447,00	13,90%
4 Strutture prefabbricate	320.432,00	16,29%
5 Vespa	29.232,00	1,49%
6 Pavimenti e rivestimenti	165.139,00	8,39%
7 Impermeabilizzazione	15.982,00	0,81%
8 Pareti	180.177,00	9,16%
9 Porte interne-esterni	29.936,00	1,52%
10 Intonaci	87.699,00	4,46%
11 Serramenti	174.385,00	8,86%
12 Opere in ferro	30.705,00	1,56%
13 Opere in pietra	14.547,00	0,74%
14 Impianti termo-idrosanitari	330.604,40	16,80%
15 Impianto elettrico	103.904,00	5,28%
16 Impianto ascensore	46.865,00	2,38%
17 Imbiancatura	32.699,00	1,66%
18 Sistemazione esterna	58.854,00	2,99%
<b>Costo Totale</b>	<b>1.967.413,40</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.967.413,40  
2.930

671,00 Euro

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia residenziale del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2014, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

Nel caso specifico i dati dei costi assunti risultano essere:

- tipologia DEI E9 - Edificio industriale su più livelli

Dalla tabella a lato riportata risulta un costo unitario dell'opera pari ad €/mq 671,00.



### **O<sub>p</sub>** = Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

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

Nel caso in esame, per tali oneri – distinti in Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Contributo sul costo di costruzione – in base alle tariffe stabilite dal comune di Baranzate, si rileva:

NUOVE COSTRUZIONI COMMERCIALI	OO.UU primaria	OO.UU secondaria	Totale
	€/mq 64,47	€/mq 119,10	€/mq 183,57

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è effettuato il seguente conteggio :

- Destinazione commerciale SLP x costo di costruzione €/mq 671,00 x 10%

#### ➤ *Durata dell'operazione*

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate :

- **n1** *Periodo attività propedeutica*: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi **6**;
- **n2** *Periodo attività di costruzione*: durata dei lavori mesi **9**
- **n3** *Periodo conclusione vendite*: mesi **3**;
- Complessivamente mesi **18**.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del **60%** dei costi sostenuti.

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

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del **1,80%** in c.t. come segue<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times (q^t - 1)$  dove  $q = (1 + i)$ , C è il capitale, t gli anni o frazioni di anni di debito.

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

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva, con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione per la sola quota di debito dei costi tecnici della trasformazione stessa.

Trattandosi di una operazione di stima, si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assumerà pertanto il saggio di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basata su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro. Dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito (debit) che il tasso sia pari a quello dell'Eurirs della durata pari a quello dell'operazione o 5 anni (al 29.10.13 pari allo 0,76% per 3 anni), più uno spread variabile ormai intorno al 3-4%.

- *Sul costo di acquisto dell'area*  
Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.
- *Sul costo di costruzione ed oneri professionali*  
Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.
- *Sugli oneri di urbanizzazione*  
Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

**U<sub>p</sub>** = Utile imprenditore

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

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

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

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

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

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

DESCRIZIONE	FIXING	DATA	FIXING PRL	DATA PRL
IRS 1A	-0,23%	05/03/2018	-0,23%	05/03/2018
IRS 2A	-0,12%	05/03/2018	-0,12%	05/03/2018
IRS 3A	0,07%	05/03/2018	0,07%	05/03/2018

fonte: mutuonline.it

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

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

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

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K^4 = 9\%$$

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

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota  $U_{pa}$  calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota  $U_{pc}$  calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota ( $U_{pa}$  e  $U_{pc}$ ), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

<sup>4</sup> Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business  $Pr_{bus}$  (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari"  $Pr_{fin}$  (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio  $Pr_{sis}$  per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

$$U_p = U_{pc} + U_{pa}$$

Dove  $U_{pc} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times C_c$   
 $U_{pa} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times V_a(1 + O_{FA})$

Dove:

$q = 1 + r$ ;

$r$  = saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;

$n$  = n anni di durata dell'operazione;

$E$  = % di capitale proprio investito;

$C_c$  = costi totali dell'operazione ( $C_{TC} + O_u + O_f$ );

$V_a$  = Valore Area (incognita);

$O_{FA}$  = Oneri finanziari sul capitale area.

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

#### ➤ Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto 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 della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata " $n$ ". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

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

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP (rif BTP 3 anni scadenza novembre 2017 del 19/11/13 rendimento lordo 2,24%), risulta applicabile un **2,00%** in c.t..

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

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

$C_c + O_p$  = Costo di costruzione + Oneri professionali

$O_u$  = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

$O_f$  = Oneri finanziari

$U_p$  = Utile del promotore

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

$$V_A = V_{FF} - (C_R + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

#### ➤ Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al **13%** del valore dell'area.



### 3.5.5 Valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "DC".

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo Excel strutturato come precedentemente relazionato e di seguito riportato, da cui risulta un valore del cespite pari ad € 167.366,92, ridotto del 10% per tenere conto delle problematiche progettuali, strutturali ed architettoniche derivanti dal vincolo delle fasce di rispetto presenti sull'area.

Pertanto ne deriva un probabile valore di mercato pari ad € 150.630,29 che corrisponde al valore unitario di €/mq 77,05.

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

 Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

Dati catastali		Comune		BARANZATE		MCT - FG		64		Note		Dati urbanistici		Destinazione d'uso				COMM		TOT		1																		
		Microzona	Part	Zone OMI	mq	Part	mq	Zone PGT	DC					li	mg/mq	SLP	MC vit	Costo unitario	Costo unitario																					
		Fascia OMI		Centrale		B1		1.955						SF valorizzazione		1.955,00		MC vit		4.105,50																				
																							Kc - Costo di costruzione		Costo unitario		DEI 2014													
		Uso		S.L.P.		1.369		1.00		C2		SF		C1		S.C.		S.C.		Val unitario		Totale																		
		Comm.		S.L.P.		1.369		1.00		C2		SF		C1		S.C.		S.C.		Val unitario		Totale																		

### 3.6 Determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "ARU".

Di seguito si riportano esclusivamente i dati e le tabelle in riferimento ai calcoli effettuati per determinare il più probabile valore dell'area a destinazione urbanistica "ARU" attraverso il criterio del Valore di Trasformazione.

Per la descrizione della metodologia estimativa adottata si rimanda al capitolo 3.5.1.

#### 3.6.1 Presupposti generali

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 unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{AREA} = V_{FF} - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ( $1/q^n$ ) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{FF}/q^n - (C_C + O_P + O_U + O_F + U_P) / q^n$$

Dove con  $q^n = (1+r)$  si indica il montante attuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con  $n$  il numero degli anni di durata della trasformazione.

#### 3.6.2 Ricavi

$V_{FF}$  = Valore finale di mercato

Ai fini estimali si ipotizza la trasformazione da destinazione produttiva a destinazione commerciale dell'immobile esistente all'interno dell'ambito in oggetto.

Ad ulteriore conferma e riscontro delle indagini di mercato svolte e dai valori unitari di mercato individuati si è proceduto ad eseguire, per la destinazione abitazioni di tipo economico per la quale si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala valori di mercato "ordinario" e quindi per l'applicabilità del criterio del valore di mercato, una ulteriore verifica attraverso il procedimento comparativo MCA Market Comparison Approach che si riporta di seguito.

### 3.6.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA)

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

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

#### *comparable C<sub>a</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Casa & Industria" di Lainate (MI), Via Como n.3. Immobile commerciale sito in Pero (MI), S.S. del Sempione.

Offerta di vendita:.....€ 6.500.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata:.....3.900,00 mq

Offerta unitaria:.....€/mq 1.666,66

-----

#### *comparable C<sub>b</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "GVA Redilco" di Milano, Piazza A. Diaz n. 7.

Immobile commerciale sito in Milano, Via Gallarate.

Offerta di vendita:.....€ 3.000.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.985,00 mq

Offerta unitaria:.....€/mq 1.511,00

-----

#### *comparable C<sub>c</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Panorama Immobiliare Certosa" di Milano, Viale Certosa n. 139.

Immobile commerciale sito in Milano, Viale del Ghisallo.

Offerta di vendita:.....€ 2.250.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.750,00 mq

Offerta unitaria:.....€/mq 1.285,00

-----

#### *comparable C<sub>d</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "House Selection" di Milano, Via Cimarosa n. 26. Immobile commerciale sito in Milano, Via Cevedale.

Offerta di vendita:.....€ 4.000.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata:.....2.700,00 mq

Offerta unitaria:.....€/mq 1.904,00

-----

#### *comparable C<sub>e</sub>*

Offerta di vendita dell'agenzia "Immobili Servizi Immobiliari s.a.s." di Milano, Via Stradivari n. 7.

Immobile commerciale sito in Milano, Viale Certosa.

Offerta di vendita:.....€ 1.400.000,00

Totale superficie commerciale ragguagliata:.....1.005,00 mq

Offerta unitaria:.....€/mq 1.393,00

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia.



DATI				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			unità di misura	C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	
identificativi	posizionali	comune	(testo)	Pero	Milano	Milano	Milano	Milano	Baranzate
		toponimo	(testo)	S.S. del Sempione	Via Gallarate	Viale del Ghisallo	Via Cevedale	Viale Certosa	Via Sempione
		n° civico	n°						
	catastali	foglio	n°						
		particella	n°						
		subalterno	n°						
dati generali	natura dato	Repertorio/raccolta	n.°						
		Notaio o Agenzia	gg/mm/aa	Casa & Industria	GVA Redilco	Panorama Immobiliare Certosa	House Selection	Immobili Servizi Immobiliari	
		data di stipula	gg/mm/aa						
	Prezzo o offerta		€	6.500.000,00	3.000.000,00	2.250.000,00	4.000.000,00	1.400.000,00	
	trattabilità		%	10%	10%	10%	10%	10%	
	Detrazione		€	0	0	0	0	0	
	Prezzo o offerta complessiva		€	5.850.000,00	2.700.000,00	2.025.000,00	3.600.000,00	1.260.000,00	
	epoca	semestre	n°	2	2	2	2	2	2
		anno	n°	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	D1	D30	D30	D31	D30	B1
		fascia	(testo)	periferica	periferica	periferica	periferica	periferica	Centrale
		tipologia	(testo)	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N
minimo		€/m <sup>2</sup>	1.300,00	1.150,00	1.150,00	1.650,00	1.150,00	1.250,00	
massimo		€/m <sup>2</sup>	1.700,00	1.650,00	1.650,00	2.250,00	1.650,00	1.350,00	
unità immobiliare	appetibilità commerciale	scarsa    media    elevata	(testo)	elevata	elevata	elevata	media	media	elevata
	Distribuzione spazi interni	scadente normale    ottima	(testo)	ottima	normale	normale	normale	normale	normale
	Ingressi e vetrine	sviluppo lineare	m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
	consistenze (tipologia poligono)	A	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		A1 (retro)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		A2 (loc. acc. Comunicanti)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		B	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		C (loc. acc. Non Comunicanti)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		D (fino a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		D (superiore a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		E (fino a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		E (superiore a 25 mq)	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	F	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
superfici ragguagliate		m <sup>2</sup>	3.900,00	1.985,00	1.750,00	2.100,00	1.005,00	3.440,00	
Prezzo o offerta unitaria		€/m <sup>2</sup>	1.500,00	1.360,20	1.157,14	1.714,29	1.253,73		

- Riallineamento dei Dati e Test di ammissibilità - Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (K<sub>e</sub>) - Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (K<sub>l</sub>)

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN subject S
		comparable C <sub>a</sub>	comparable C <sub>b</sub>	comparable C <sub>c</sub>	comparable C <sub>d</sub>	comparable C <sub>e</sub>	
semestri OMI	prezzo - offerta - valore	€ 5.850.000,00	€ 2.700.000,00	€ 2.025.000,00	€ 3.600.000,00	€ 1.260.000,00	
	semestre OMI/epoca comparabile	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	
	zona OMI C <sub>a</sub>	D1	D30	D30	D31	D30	
	valore minimo OMI	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00	€ 1.650,00	€ 1.150,00	
	valore massimo OMI	€ 1.700,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	€ 2.250,00	€ 1.650,00	
	semestre OMI/epoca stima	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	2 2017	
	zona OMI C <sub>a</sub>	D1	D30	D30	D31	D30	
	valore minimo OMI	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 1.150,00	€ 1.650,00	€ 1.150,00	
epoca del dato	valore massimo OMI	€ 1.700,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00	€ 2.250,00	€ 1.650,00	
	valore centrale OMI/epoca comparabile (V <sub>OMI,ca</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00	C* (€/mq)
	valore centrale OMI/epoca stima (V <sub>OMI,se</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00	1.250,00
	coefficiente di epoca K <sub>e</sub> = V <sub>OMI,ca</sub> / V <sub>OMI,se</sub>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C** (€/mq)
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V <sub>OMI,zc</sub> )	1.500,00	1.400,00	1.400,00	1.950,00	1.400,00	2.250,00
	valore centrale OMI zona subject (V <sub>OMI,ss</sub> )	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
	coefficiente di localizzazione K <sub>l</sub> = V <sub>OMI,zc</sub> / V <sub>OMI,ss</sub>	0,87	0,93	0,93	0,67	0,93	
	consistenza ragguagliata	3.900	1.985	1.750	2.100	1.005	3.440
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p <sub>Cj</sub> (€/mq)	1.500,00	1.360,20	1.157,14	1.714,29	1.253,73	p' <sub>Cj,ca</sub> (€/mq)
	prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Cj</sub> (€/mq)	1.300,00	1.263,04	1.074,49	1.142,06	1.164,18	p' <sub>Cj,ss</sub> (€/mq)
	prezzo omogeneizzato P' <sub>Cj</sub> (€)	5.070.000,00	2.507.142,86	1.880.357,14	2.400.000,00	1.170.000,00	p' <sub>Cj,ss</sub> (€/mq)

➤ *Tabella dei Prezzi Marginali*

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficiente $K_0$	comparable $C_a$	comparable $C_b$	comparable $C_c$	comparable $C_d$	comparable $C_e$
Unità immobiliare	$C_1$	appetibilità commerciale	$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,14	789.800,00	351.000,00	263.250,00	336.000,00	163.000,00
	$C_2$	distribuzione spazi interni	$K_{C_2} \times P_{C_2}$	€	0,03	152.100,00	75.214,28	56.410,71	72.000,00	35.100,00
	$C_3$	consistenza ragguagliata	$P_{C_3}$	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.074,48	1.074,48	1.074,48	1.074,48	1.074,48
	$C_4$	ingressi e vetrine	$K_{C_4} \times P_{C_4}$	€	0,05	253.500,00	125.357,14	94.517,86	120.000,00	58.500,00

➤ *Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati*

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
			comparable C <sub>a</sub>		comparable C <sub>b</sub>		comparable C <sub>c</sub>		comparable C <sub>d</sub>		comparable C <sub>e</sub>			
elemento	sigla	nome	quantità o prezzo (B-C <sub>1</sub> )	correzioni ΔP <sub>1</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>2</sub> )	correzioni ΔP <sub>2</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>3</sub> )	correzioni ΔP <sub>3</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>4</sub> )	correzioni ΔP <sub>4</sub>	quantità o prezzo (B-C <sub>5</sub> )	correzioni ΔP <sub>5</sub>		
unità immobiliare	C <sub>1</sub>	appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	336.000,00	1,00	163.000,00		
	C <sub>2</sub>	distribuzione spazi interni	-1,00	-152.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C <sub>3</sub>	consistenza ragguagliata	-468,00	-484.265,31	1.455,00	1.563.382,65	1.690,00	1.815.887,78	1.340,00	1.439.816,33	2.435,00	2.616.382,65		
	C <sub>4</sub>	ingressi e vetrine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
SINTESI VALUTATIVA			Σ ΔP <sub>1</sub>		Σ ΔP <sub>2</sub>		Σ ΔP <sub>3</sub>		Σ ΔP <sub>4</sub>		Σ ΔP <sub>5</sub>			
			-446.365,31		1.563.382,65		1.815.887,78		1.775.816,33		2.780.182,65			
			P <sub>1a</sub>		P <sub>2a</sub>		P <sub>3a</sub>		P <sub>4a</sub>		P <sub>5a</sub>			
			5.870.000,00		2.587.142,65		1.880.357,14		2.480.000,00		1.570.800,00			
			P <sub>1a</sub> + Σ ΔP <sub>1</sub>		P <sub>2a</sub> + Σ ΔP <sub>2</sub>		P <sub>3a</sub> + Σ ΔP <sub>3</sub>		P <sub>4a</sub> + Σ ΔP <sub>4</sub>		P <sub>5a</sub> + Σ ΔP <sub>5</sub>			
			4.423.634,69		4.870.525,31		3.896.244,98		4.975.816,33		3.950.182,65			
			P <sub>1a</sub>		P <sub>2a</sub>		P <sub>3a</sub>		P <sub>4a</sub>		P <sub>5a</sub>			
			1.295,94		1.183,29		1.674,48		1.213,99		1.148,31			
			Δ %		Δ %		Δ %		Δ %		Δ %			
			0,9%		0,2%		-0,8%		2,8%		-2,8%			
													P <sub>S</sub>	4.063.280,82
													P <sub>U</sub>	1.181,19

Dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject campione pari ad € 4.063.280,82 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 1.181,19.

➤ *Valore unitario caratteristico unità a destinazione commerciale.*

Considerato quanto su esposto, a seguito di approfondite indagini di mercato, in relazione all'ubicazione del bene, considerando l'attuale andamento del mercato e tenendo presenti i risultati ottenuti dall'applicazione dell' MCA, il valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione per la destinazione commerciale risulterebbe pari cautelativamente, in c.t. ad **€/mq 1.200,00**.

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 1% dei ricavi.

### 3.6.4 Costi diretti ed indiretti

**C<sub>c</sub>** = Costo di costruzione

<b>D14 Ristrutturazione fabbricato uffici</b>		
<b>TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA</b>		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Demolizioni/rimozioni	132.334,00	5,44%
2 Tavolati e opere murarie	20.371,00	0,84%
3 Pareti mobili	186.847,50	7,68%
4 Intonaci/rasature/insonorizzazioni	33.825,00	1,39%
5 Rivestimenti	41.703,00	1,71%
6 Tinteggiature	38.567,00	1,59%
7 Controsoffitti	233.286,00	9,59%
Pavimenti sopraelevati/rampe di		
8 raccordo	0,00	0,00%
9 Opere esterne	32.287,00	1,33%
10 Assistenze murarie imp mecc.	49.149,00	2,02%
11 Assistenze murarie imp elettrici/spec.	21.186,00	0,87%
12 Serramenti	100.300,00	4,12%
13 Imp elettrici/trasmissione dati	663.669,50	27,28%
Imp Meccanici, regolazione, rilevamento		
14 incendi	713.754,50	29,34%
15 Impianti di sollevamento	165.453,00	6,80%
<b>Costo dell'opera</b>	<b>2.432.732,50</b>	<b>100,00%</b>
<b>TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI</b>		
2.432.732,50	528,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
4.910		

Nel caso specifico i dati dei costi assunti risultano essere:

- tipologia DEI D14 - Ristrutturazione fabbricato uffici  
Dalla tabella a lato riportata risulta un costo unitario dell'opera pari ad €/mq 528,00.

**O<sub>p</sub>** = Oneri professionali

Si assume una spesa media pari al 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

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

Nel caso in esame, per tali oneri - distinti in Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Contributo sul costo di costruzione - in base alle tariffe stabilite dal comune di Baranzate, si rileva:

<b>RISTRUTTURAZIONE COSTRUZIONI COMMERCIALI</b>	<b>OO.UU primaria</b>	<b>OO.UU secondaria</b>	<b>Totale</b>
	€/mq 25,79	€/mq 47,64	€/mq 73,43

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è effettuato il seguente conteggio :

- Destinazione commerciale SLP x costo di costruzione €/mq 528,00 x 10%

➤ *Durata dell'operazione*

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate :

- **n1** *Periodo attività propedeutica*: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi **6**;
- **n2** *Periodo attività di costruzione*: durata dei lavori mesi **18**
- **n3** *Periodo conclusione vendite*: mesi **6**;
- Complessivamente mesi **30**.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del **60%** dei costi sostenuti.

**O<sub>F</sub>** = Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del **1,80%** in c.t..

**U<sub>P</sub>** = Utile imprenditore

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

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

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K^5 = 10,5\%$$

#### ➤ Saggio di attualizzazione

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP, risulta applicabile un **2,00%** in c.t..

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati 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

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

$$V_A = V_{FF} - (C_R + O_P + O_U + O_F + U_P).$$

#### ➤ Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al **13%** del valore dell'area.

<sup>5</sup> Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business  $Pr_{\text{bus}}$  (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari"  $Pr_{\text{fin}}$  (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio  $Pr_{\text{sis}}$  per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".



### 3.6.5 Valore di mercato dell'area a destinazione urbanistica "ARU".

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo Excel strutturato come precedentemente relazionato e di seguito riportato, da cui risulta un valore dell'intero ambito a destinazione urbanistica "ARU" pari ad € 1.135.601,97, che corrisponde al valore unitario di €/mq 85,74. Sulla base della superficie dell'area in valutazione pari a 393,00 mq, tenuto conto del valore unitario dell'intero ambito precedentemente determinato in €/mq 85,74 ne deriva un valore di mercato del cespite pari ad € 33.695,10, ridotto del 10% per tener conto dello scarso numero di possibili acquirenti interessati, infatti la particolare collocazione del lotto all'interno del più ampio ambito "ARU 1" ne determina una ridottissima commerciabilità del bene. Pertanto ne deriva un probabile valore di mercato pari ad € 30.325,59 che corrisponde al valore unitario di €/mq 77,16.

**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**

Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: [up\\_milano@agenziaentrato.it](mailto:up_milano@agenziaentrato.it)

[illegible]

### **3.7 Determinazione del valore di mercato complessivo del compendio**

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate, tenuto conto dei valori di mercato delle due aree che compongono il lotto oggetto di stima individuati con il criterio del Valore di Trasformazione e rispettivamente pari ad € 150.630,29 in c.t. € 150.650,00 per l'area a destinazione urbanistica "DC" ed € 30.325,59 in c.t. € 30.350,00 per l'area a destinazione urbanistica "ARU", si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio in valutazione possa configurarsi complessivamente in € 181.000,00.

## CONCLUSIONI

Il Comune di Baranzate, con nota n. 10470 del 09/06/2017, richiedeva la valutazione di aree di proprietà dell'ente richiedente, ubicate nel comune di Baranzate (MI) in Via Milano angolo Via Sempione ed identificate catastalmente nello stesso comune con foglio 64 particelle 2, 3, 84, 85, 153 e 245, ai fini di una eventuale alienazione mediante asta pubblica.

La valutazione in oggetto ha tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica.

La valutazione è stata effettuata pertanto in riferimento allo stato di fatto dei luoghi ed allo scopo per la quale è stata richiesta. Sin da ora si fa diniego di ogni altro uso.

Sulla base di tali dati e con riferimento agli schemi di calcolo allegati ed alle considerazioni estimative effettuate, quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore di mercato per il cespite in esame possa configurarsi complessivamente in **€ 181.000,00 (centoottantunomila/00 euro)** di cui € 150.650,00 per la porzione di area a destinazione urbanistica "DC" (particelle 2, 3, 84, 85 e 153) ed € 30.350,00 per la porzione di area a destinazione urbanistica "ARU" (particella 245).

Milano,

IL RESPONSABILE TECNICO

Giuseppina Vigna

*(Firmato digitalmente)*

IL DIRETTORE

Ing. Antonio Peluso

*(Firmato digitalmente)*

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