

COMUNE DI ABBIATEGRASSO
AREA SITA IN VIA GASPARE STAMPA ANGOLO VIA VERBANO
FOGLIO 24, PARTICELLE 119, 120 e 121

PERIZIA DI STIMA

* * * * *

INDICE

1.	INCARICO PROFESSIONALE
2.	FINALITA' E OGGETTO DELLA PERIZIA
3.	DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE
	<i>Caratteristiche generali della zona</i>
	<i>Descrizione degli immobili: caratteristiche tipologiche, strutturali, finiture interne ed esterne, impianti - Stato manutentivo</i>
4.	TITOLARITA' DELL'AREA
5.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6.	CONSISTENZA
7.	QUADRO NORMATIVO VIGENTE E APPLICAZIONE DI NORME COGENTI
8.	INQUADRAMENTO URBANISTICO
9.	CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ
10.	CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA
11.	PROCEDIMENTO DI STIMA
12.	CONTEGGI
13.	CONCLUSIONI

ALLEGATI

1 - INCARICO PROFESSIONALE

La redazione della perizia di stima è predisposta dallo scrivente architetto Roberto Sanvito – c.f. SNV RRT 50C21 F704A, con studio professionale in 20854 Vedano al Lambro MB e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Monza e della Brianza al n. 3192 – a fronte dell'incarico affidatogli dal Comune di Abbiategrasso con Determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio n. 1064 in data 7 novembre 2023.

2 – FINALITA' E OGGETTO DELLA PERIZIA

La perizia rientra all'interno delle procedure previste dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari promosso dal Comune di cui al Documento Unico di Programmazione 2023/2025.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto.

Le verifiche effettuate si basano su controlli di tipo visivo e descrivono l'area esistente nello stato di manutenzione come visto durante i sopralluoghi eseguiti.

Non sono stati effettuati sondaggi, campionature né altre prove di natura invasiva.

I dati emersi dai sopralluoghi e riportati nella presente relazione sono pertanto ricavati unicamente dall'osservazione dello stato di fatto.

ALLEGATI

Scheda dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni	A
---	---

3 – DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

Caratteristiche generali della zona

L'area si trova all'interno dell'abitato di Castelletto, uno dei borghi sorti lungo le vie storiche di collegamento di Abbiategrasso con i centri urbani limitrofi.

Si veda, solo a titolo di curiosità storica e per rendersi conto del contesto originario della zona, l'assetto del territorio comunale dal centro storico alla direttrice del Naviglio verso Bereguardo riportato sulle cartografie del Catasto Teresiano dei primi decenni del '700.

Dall'originario nucleo agricolo il borgo è stato interessato progressivamente da una urbanizzazione di carattere prettamente residenziale – molto diffusa del resto nell'hinterland milanese – con una tipologia a bassa intensità con prevalenza di edifici a schiera o a palazzina.

L'area ha una forma pressoché rettangolare e delimitata – in senso orario – dalla via Verbano, dalla via Gaspare Stampa lungo la quale sono presenti gli accessi carraio e pedonale, da un parcheggio di pertinenza ad un recente insediamento residenziale e da un'area a verde lungo via san Giuseppe Moscati.

Una caratteristica di natura ambientale è la presenza del Canale Ticinello che scorre a cielo aperto tra la via Verbano ed il lato est dell'area.

All'interno dell'area si trovano alcuni edifici che, in origine, costituivano un plesso scolastico comunale di primo livello.

Descrizione degli immobili: caratteristiche tipologiche, strutturali, finiture interne ed esterne, impianti - Stato manutentivo

Realizzati parecchi decenni fa gli immobili consistono in un edificio principale – a due piani fuori terra ed uno interrato – che ospitava gli ambiti didattici con i servizi complementari, in un altro destinato a palestra e in un terzo adibito ad impianto tecnologico (centrale termica) a servizio dei precedenti.

L'esame delle piante dell'edificio principale mostra chiaramente la tipologia della sua destinazione d'uso: entrambi i piani fuori terra sono caratterizzati da un lungo corridoio posto lungo il lato nord sul quale si aprono le aule didattiche rivolte verso sud per garantirne maggiore illuminazione e gli altri ambiti di servizio.

La palestra è invece costituita da un unico ampio vano autonomo collegato all'edificio scolastico da un corridoio delimitato da pareti vetrate e copertura in muratura.

Il vano tecnologico, adibito a centrale termica, è di realizzazione più recente e collocato lungo la recinzione rivolta verso il parcheggio pubblico citato in precedenza.

Dal punto di vista strutturale i due edifici principali sono realizzati – così come è possibile osservare dal distacco degli intonaci sulle facciate esterne – con un telaio in c.a., solai in latero cemento e tramezzature in laterizio piano/forato.

La copertura dell'edificio scolastico è costituita da una orditura in travi di legno e soprastante manto in tegole marsigliesi mentre quella della palestra in travi prefabbricate ad ogiva con soprastante manto in lamiera ondulata.

Dalla verifica visiva gli edifici erano originariamente dotati dei relativi impianti di natura tecnologica: attualmente essi versano tutti in uno stato di conservazione mediocre/pessimo e l'area pertinenziale è stata progressivamente occupata da una vegetazione spontanea ed infestante che ne impedisce la reale percezione.

Lo stato di conservazione attuale preclude ogni possibilità di riutilizzo funzionale degli immobili se non a condizione di interventi di riqualificazione di elevata intensità sia operativa che economica sull'intera volumetria, che dovranno riguardare gli aspetti strutturali, le murature perimetrali, le partizioni interne, tutte le finiture e gli impianti tecnologici.

ALLEGATI

<i>Aerofotografia</i>	<i>B</i>
<i>Stralcio mappa del Catasto Teresiano</i>	<i>C</i>
<i>Documentazione fotografica</i>	<i>D</i>
<i>Cartografia degli edifici: piante</i>	<i>E</i>

Premettiamo alcune considerazioni che saranno sviluppate nei capitoli successivi.

A proposito del rapporto con la normativa urbanistica vigente emergono due scenari procedurali:

- I. mantenere la volumetria esistente recuperandone la piena agibilità con le destinazioni d'uso compatibili;
- II. prevedere un nuovo intervento edilizio a carattere residenziale previa demolizione degli edifici esistenti.

4 - TITOLARITÀ DELL'AREA

L'area è stata oggetto di cessione gratuita da parte di una società immobiliare a favore del Comune con atto in data 31 ottobre 1989 Repertorio n. 26.532 rogato dal notaio Domenico De Stefano.

La cessione è avvenuta all'interno dell'attuazione di un Piano Integrato di Recupero agli inizi degli scorsi anni novanta che ha riguardato la ristrutturazione di un ambito edilizio lungo via Francesco Giramo.

La specifica cessione è riportata all'articolo 7, secondo punto dell'atto citato.

ALLEGATI

<i>Atto notarile 31 ottobre 1989</i>	<i>F</i>
--------------------------------------	----------

5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area è così identificata presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 24:

CATASTO TERRENI

Particella 121 con destinazione "Fabbricato Urbano da accertare"

Superficie mq 1.250,00

CATASTO FABBRICATI

Particella 119 Sub 1

Particella 120

Rendita € 1.871,65

Categoria B/5, Classe 2, Consistenza mc 3.624,00 Superficie mq 1.022,00

ALLEGATI

<i>estratto mappa catastale</i>	<i>G</i>
<i>visure catastali</i>	<i>H</i>

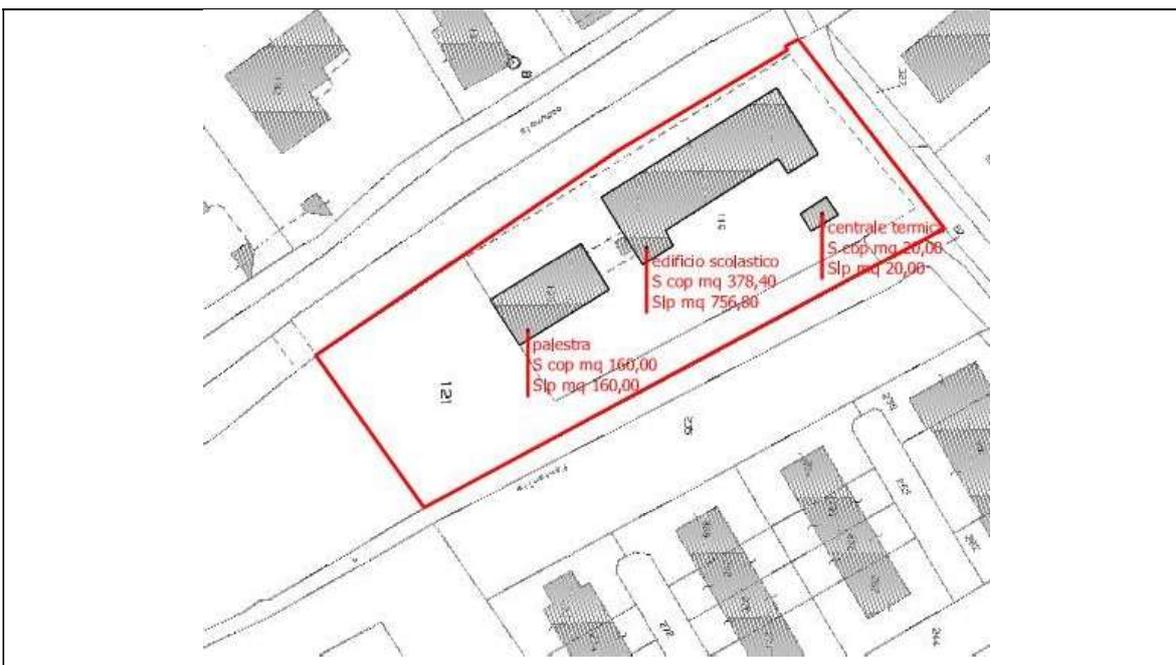
6 - CONSISTENZA

Il calcolo della consistenza dell'area è ripreso dalla perizia di stima predisposta per conto del Comune di Abbiategrasso da un altro professionista in data 12 dicembre 2019 e depositata in data 24 dicembre 2019 al n. 57393 di protocollo e messa a disposizione dal Comune stesso.

Superficie del mappale 121 (fabbricato urbano da accertare)	mq 1.250,00
Superficie del mappale 119 (fabbricato urbano)	mq 2.070,00
Superficie del mappale 120 (fabbricato urbano)	mq 160,00
SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO	mq 3.480,00

Inoltre dalla cartografia catastale sono state ricavate le seguenti misurazioni:

Superficie coperta esistente (scuola + palestra + c.t.)	mq 558,40
Superficie lorda di pavimento esistente	mq 936,80



7 - QUADRO NORMATIVO VIGENTE E APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

Non si è in presenza di ordinanze e norme che impongano eventuali interventi e opere particolari sull'immobile in questione.

8 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sul territorio comunale vige il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

L'area – secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 29 luglio 2014 – è classificata come “Tessuto residenziale multifunzionale” e le norme di intervento sono contenute nell'articolo 63 delle Norme di Attuazione del P.G.T..

ALLEGATI

P.G.T. - tavola 07	I
P.G.T. - Piano delle Regole – articolo 63	L

9 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

In considerazione della criticità dello stato di conservazione nel quale si trovano attualmente gli immobili presenti sull'area in esame non si procede all'analisi di certificazioni strutturali, impiantistiche ed energetiche eventualmente disponibili in quanto non più rispondenti alle rispettive normative.

6

10 - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

La stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie di estimo applicabili nel nostro caso al fine di rispondere più opportunamente all'incarico affidato.

Per la determinazione del valore di mercato la dottrina estimale indica due differenti procedimenti, che sottendono entrambi il fondamento logico della comparazione:

- il metodo diretto basato sulla comparazione e sviluppato attraverso procedimenti sintetici;
- il metodo indiretto sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato solitamente in assenza di una o più condizioni necessarie per il ricorso al metodo diretto.

Nel caso in esame si è ritenuto di applicare il metodo indiretto che porta alla determinazione del valore di mercato attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene immobiliare.

Si è proceduto alla valutazione del bene mediante il criterio del “*procedimento del valore di trasformazione*”, che consente di valutare un bene suscettibile di una trasformazione

attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il relativo costo di trasformazione.

In sostanza si è simulato un intervento di nuova edificazione sull'area con la definizione del valore di vendita del prodotto finito sul mercato immobiliare e del valore relativo alla sua realizzazione.

Prima di procedere alla definizione del costo di costruzione riprendiamo la considerazione accennata alla fine del precedente secondo capitolo e precisiamo che il processo di trasformazione presenta due scenari distinti connessi alla potenzialità edificatoria del lotto:

I. il primo consiste nella demolizione completa della volumetria esistente ed il successivo reimpiego edificatorio dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti.

Secondo le previsioni del P.G.T. vigente riportate in precedenza sul lotto è previsto un indice edificatorio fondiario di mq/mq 0,45.

Pertanto è possibile realizzare un nuovo intervento con la Slp (Superficie lorda di pavimento) pari a mq 1.566,00, risultato della moltiplicazione del S fondiaria di mq 3.480,00 per l'indice richiamato di mq/mq 0,45.

II. Il secondo la ristrutturazione ed il recupero del volume esistente.

L'articolo 3, punto d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" recita che gli interventi di "ristrutturazione edilizia" sono *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (.....) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*".

La Slp esistente è pari a mq 936,80 di gran lunga inferiore a quella prevista nel punto precedente.

Dalla comparazione delle due possibilità edificatorie emerge che l'intervento di ristrutturazione risulta fortemente penalizzato rispetto a quello della nuova edificazione in quanto non consente il pieno utilizzo di tutta la potenzialità edificatoria.

Valutata anche la possibilità di ampliare gli immobili esistenti sino alla saturazione dell'indice urbanistico vigente la attuale loro conformazione – nata per una destinazione pubblica (istruzione) – non consentirebbe un nuovo impianto edilizio idoneo alle simulate

esigenze abitative se non a fronte di un impegno di ristrutturazione molto elevato dal punto di vista operativo nonché economico.

Si è ritenuto, pertanto, di procedere nella definizione della stima attraverso la simulazione del nuovo intervento prendendo in considerazione esclusivamente il primo dei due scenari con una SIp previsione edificatoria complessiva di mq 1.566,00.

11 - PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “*procedimento del valore di trasformazione*”, è rappresentato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - K_t$$

dove:

V_a	valore dell'area
V_f	valore dell'intervento edificatorio
K_t	costo di trasformazione

Esaminiamo quindi tutte le voci elencate.

V_f VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO

Si ottiene dalla somma del valore dell'edificio realizzato (**V_{ed}**) e dell'area pertinenziale (**V_{est}**)

8

V_{ed} - Valore dell'edificio realizzato

Le fonti che hanno consentito la definizione del valore unitario di riferimento sono le seguenti:

Borsa Immobiliare (Portale C.C.I.A.A. di Milano)

Dalla lettura degli ultimi dati disponibili contenuti nel sito dell'organo della C.C.I.A.A. di Milano – riferiti al 1° semestre 2023 per il comune di Abbiategrasso – emerge che il valore di mercato di un appartamento in periferia di nuova edificazione comparabile a quello in simulazione oscilla tra €/mq 1.850,00 ed €/mq 2.000,00, con un valore corrente di mercato unitario medio pari a €/mq 1.925,00;

Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Portale O.M.I.)

Nel portale dell'Agenzia sono contenute alcune considerazioni interessanti riferite alla Città Metropolitana di Milano nelle quali emerge che nel 2022 il numero di transazioni normalizzato nella Città Metropolitana è cresciuto del 4,9% rispetto al precedente 2021.

Unico segno negativo è registrato nell'Abbiatense Magentino con una flessione nel numero di transazioni del 3,7%.

Dalla banca dati delle specifiche quotazioni immobiliari pubblicate dall’Agenzia delle Entrate per il Comune di Abbiategrasso – e riferite al 1° semestre 2023 – abbiamo estratto il valore di mercato di €/mq 1.925,00, media tra il minimo di € 1.850,00 ed il massimo di €/mq 2.000,00 per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione.

Portale Immobiliare.it

Dalla lettura dei dati emerge che ad ottobre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sull’intero territorio comunale sono stati richiesti, in media, € 1.736 al metro quadro, con un aumento del 3,39% rispetto a ottobre 2022 (1.679 €/m²) con un andamento crescente a partire dal periodo più critico di metà 2019, quando il valore medio di vendita non superava €/mq 1.600,00.

Idealista.it

Il prezzo medio degli immobili in vendita a Abbiategrasso ad ottobre 2023 è di €/mq 1.768,00 con una variazione del + 3,3 % rispetto ai valori di ottobre 2022.

Per la nostra comparazione riportiamo un annuncio immobiliare relativo ad un appartamento, esistente presumibilmente da alcuni decenni, in vendita in via G. Stampa per un valore richiesto di €/mq 1.830,00 circa.

Dalla lettura di queste indicazioni immobiliari emerge un valore medio di €/mq 1.895,00, che, moltiplicato per la SIp realizzabile di mq 1.566,00, porta al valore complessivo di € 2.967.570,00.

9

ALLEGATI

Portale CCIAA 1°semestre 2023	M
Portale O.M.I. 1° semestre 2023	N
proposta immobiliare IDEALISTA.IT	O

V_{est} - Valore dell’area pertinenziale

Per la definizione di tale valore si è considerata attendibile la percentuale del 22,50% sul valore V_{ed} precedente utilizzato: si ottiene, quindi, il valore di € 667,703,25.

Il valore V_f dell’intervento edificatorio – somma dei due valori – è quindi pari ad € 3.635.273,25.

K_f è la somma dei COSTI DI TRASFORMAZIONE, suddivisi tra i COSTRUZIONE DIRETTI (C_{dir}) e ai COSTI INDIRETTI (C_{ind}):

COSTI COSTRUZIONE DIRETTI (C dir)		COSTI COSTRUZIONE INDIRETTI (C ind)	
C _a	Costo venale del terreno	O _o fisc	oneri fiscali
C _{sc}	costo di costruzione dell'edificio	OOU _{pr/sec}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
C _{se}	costi di sistemazione area pertinenziale	C _{cos}	costo di costruzione (ex lege 10/1977)
D _{es}	Demolizione volumetria esistente	O _o prof	oneri professionali
		S _{gen}	spese generali
		U _p	utile del promotore

C_{rn} - COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI + (C_{dir}) E INDIRETTI (C_{ind})

È opportuno precisare che nel rispetto della stima basata sul principio della ordinarietà e, soprattutto, al diversificato regime fiscale delle differenti tipologie degli interventi e della natura giuridica dei soggetti che intervengono nelle operazioni, i costi riportati di seguito si intendono al netto dell'I.V.A..

COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI

C_a - COSTO VENALE DEL TERRENO

Per la definizione di questo valore si è optato per l'utilizzo del "valore di incidenza" del sedime: considerata la zona periferica nella quale si trova l'area in esame si è utilizzata la percentuale del 10% sul valore medio O.M.I. attuale di €/mq 1.925,00 (rif. 1° semestre 2023) di una unità immobiliare a destinazione residenziale successivamente abbattuta del 20% per la presenza di edifici sul lotto.

Pertanto il costo di acquisto unitario arrotondato del terreno nello stato attuale è di €/mq 154,00, per un importo totale di € 535.920,00.

C_{sc} - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Circa le caratteristiche del nuovo intervento edificatorio la perizia si è orientata su una tipologia a palazzina residenziale o a schiera con due/tre piani fuori terra analoga a quelle riscontrabili nel contesto urbano circostante il lotto in esame.

Affrontiamo, quindi, il calcolo relativo alla nuova ipotetica edificazione preceduta dall'intervento di demolizione della volumetria esistente.

DEMOLIZIONE VOLUMETRIA ESISTENTE

Per quantificare tale intervento si è fatto riferimento al Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia, edizione 2023, volume 1.1..

Il computo metrico è stato elaborato sulla base della seguente volumetria

<i>edificio</i>	<i>S coperta</i>	<i>altezza</i>	<i>volume</i>
centrale termica	mq 20,00	mt 3,50	mc 70,00
edificio scolastico f.t.	mq 450,00	mt 7,00	mc 3.150,00
edificio scolastico int.	mq 70,00	mt 3,00	mc 210,00
palestra	mq 160,00	mt 6,00	mc 960,00
VOLUMETRIA COMPLESSIVA ESISTENTE			mc 4.390,00

L'importo complessivo per le opere di demolizione ammonta, arrotondato, ad € 49.000,00.

(*) si precisa che il volume considerato di mc 4.390,00 risulta superiore a quello di mc 3.636,00 indicato sulla scheda del Piano delle alienazioni predisposto da Comune in quanto tiene in considerazione la porzione interrata dell'edificio scolastico e gli effettivi ingombri (coperture comprese) degli edifici.

NUOVA EDIFICAZIONE

Per la definizione del costo parametrico si è fatto riferimento a quelli contenuti nelle Tabelle della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" edita dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, edizioni DEI 2019, ultima disponibile sul mercato editoriale.

La pubblicazione citata riporta un costo di €/mq 809,00 (per la S.l.p.) riferito alla tipologia "Ville a schiera industrializzate" e per una Slp presunta di circa mq 15.000,00. Tale costo – lievitato del 30% in rapporto al valore di molto inferiore della S.l.p. prevista sull'area in esame di mq 1.566,00 ed alla realizzazione con criteri costruttivi tradizionali e successivamente assoggettato alla rivalutazione monetaria dal 2019 (data della pubblicazione esaminata) – è aumentato ad €/ 1.200,00 e riguarda la realizzazione degli edifici residenziali comprensivi di autorimesse a quota terra.

A fronte, pertanto, di una Slp prevista sull'area di mq 1.566,00 il costo di costruzione del complesso edilizio è di € 1.879.200,00.

C se - COSTO DI SISTEMAZIONE DELL' AREA PERTINENZIALE

Questa voce riguarda le opere finalizzate a rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni di pertinenza del complesso edilizio.

Per la sua definizione si è fatto nuovamente riferimento alla pubblicazione citata della DEI e – applicati i criteri di lievitazione analoghi a quelli per la costruzione vera e proprie degli edifici

– si è ritenuto adottare l'importo unitario di €/mq 80,00, attendibile per il mercato edilizio attuale anche sulla scorta dell'importo di €/mq 64,00 indicato sulla pubblicazione citata DEI per il 2019.

L'importo unitario è comprensivo dei costi per le recinzioni, la sistemazione a verde, la formazione di vialetti interni, la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, l'impianto di illuminazione notturna e altri interventi complementari.

L'importo per tale voce ammonta quindi a € 215.760,00.

ALLEGATI

<i>c.m.e. per demolizione da Prezziario Regione Lombardia – ed. 2023</i>	<i>P</i>
<i>Parametro costo costruzione edifici rivalutato dal 2019 al 2023</i>	<i>Q</i>
<i>Parametro costo sistemazione esterna rivalutato dal 2019 al 2023</i>	<i>R</i>

COSTI DI COSTRUZIONE INDIRETTI

OOU - ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (OOU_{pr}) e SECONDARIA (OOU_{sec})

La tabella degli oneri – vigente dal 2021 al 2023 come previsto dalla deliberazione consiliare n. 44 del 30 aprile 2021 – prevede i seguenti importi:

- per gli oneri di urbanizzazione primaria €/mc 11,00
- per gli oneri di urbanizzazione secondaria €/mc 22,00

12

Pertanto, a fronte della volumetria complessiva edificabile di mc 5.167,80 – quale prodotto tra la SIp di progetto di mq 1.566,00 e l'altezza virtuale di mt 3,30 – l'importo per tale voce è di € 170.537,40, quale somma di:

OO.UU. primaria	€ 56.845,80
OO.UU. secondaria	€ 113.691,60

ALLEGATI

<i>Tabella comunale OO.UU. vigente</i>	<i>S</i>
--	----------

COSTO DI COSTRUZIONE (ex lege Bucalossi) (C_{cos})

L'importo di base per il calcolo del costo di costruzione previsto dalla legge 10/1977 per il 2023 è di €/mq 461,60 così come previsto dalla determinazione dirigenziale n. 1183 del 7 dicembre 2022.

Il conteggio si è basato sulla simulazione di un complesso edilizio composto da n. 12 unità immobiliari e prevede un importo di € 45.043,90.

Nel conteggio non vengono prese in considerazione le autorimesse del complesso edilizio a fronte della esenzione prevista all'articolo 69 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

<i>Determinazione dirigenziale n. 1273/2023</i>	<i>T</i>
<i>Calcolo del costo di costruzione ex lege 10/1977 vigente</i>	<i>U</i>

OO fisc – ONERI FISCALI

Si tratta degli oneri che l'operatore deve accollarsi per sostenere finanziariamente l'operazione immobiliare.

Abbiamo ipotizzato l'accesso a fonti di finanziamento esterne a quelle dell'operatore limitatamente al 60% dei costi da sostenere applicando una percentuale pari al 6,00% che rappresenta la media tra il 5,00% ed il 7,00%, analoga agli interessi che attualmente vengono richiesti dagli enti finanziatori di interventi immobiliari.

L'importo per tale voce ammonta ad € 75.418,56.

13

OO prof – ONERI PROFESSIONALI

Vengono prese in considerazione le seguenti competenze professionali richieste durante le varie fasi di attuazione dell'intervento edificatorio:

- progettazione esecutiva edilizia, strutturale ed impiantistica;
- espletamento di tutte le procedure per l'ottenimento del titolo edilizio presso gli enti di competenza, compresi, per esempio, il deposito e collaudo del progetto strutturale antisismico, la verifica in ambito acustico, la compilazione della modulistica, ecc.;
- direzione, contabilizzazione e collaudo dei lavori;
- acquisizione, a fine lavori, delle dichiarazioni e certificazioni di conformità, ecc.;
- adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri in fase di progettazione e di esecuzione;
- accatastamento delle unità immobiliari;
- ogni altro adempimento di natura professionale richiesto.

Il Decreto legge 24 gennaio 2012, n.1 convertito in Legge 24 marzo 2012, n.27 (liberalizzazioni) ha abrogato le tariffe professionali.

Si ritiene congruo adottare la percentuale del 7,50% (media tra il 7,00% e l'8,00%) quale incidenza prudenziale ma attendibile delle prestazioni sul costo totale di costruzione dell'edificio.

Pertanto l'importo per tale competenza ammonta ad € 62.848,80.

S_{gen} – SPESE GENERALI

Per tali spese (promozionali, amministrative, ecc.) a carico dell'operatore sia nella fase preventiva alla edificazione vera e propria e sia in quella successiva si assume l'incidenza percentuale – corrente per le caratteristiche dell'intervento edilizio previsto – del 2,00% sul costo totale di costruzione diretto dell'edificio.

Pertanto l'importo per tale voce è di € 41.899,20.

U_{op} – UTILE PER L'OPERATORE

Questa voce rappresenta il guadagno atteso dell'operatore nell'operazione immobiliare.

Viene quantificato generalmente con una percentuale pari al 10% dei costi sostenuti.

Pertanto l'importo per tale voce è di € 259.528,66.

In totale, quindi, l'importo K_t relativo al costo di trasformazione è di € 3.286.156,52.

12 - CONTEGGI

I conteggi che hanno consentito di pervenire al valore di mercato richiesto sono contenuti nel prospetto di calcolo seguente.

Per chiarezza di lettura anticipiamo il contenuto di ogni singola voce:

DATI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

<i>oggetto</i>	<i>dato/valore</i>	<i>fonti e descrizione</i>
Superficie fondiaria		da perizia UTC del 12 dicembre 2012
Superficie coperta esistente		misurazioni da rilievo cartografico
Superficie lorda di pavimento esistente		misurazioni da rilievo cartografico

DATI SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA PREVISTA

Superficie fondiaria	mq 3.480,00	da perizia UTC del 12 dicembre 2012
Indice fondiario da P.G.T.	mq/mq 0,45	da articolo 63 del N.T.A. del P.G.T.
Slp di progetto realizzabile	mq 1.566,00	prodotto tra S fondiaria e Ind fondiario

S coperta	mq 783,00	divisione della S cop a fronte di 2 piani f.t.
Volumetria complessiva edificabile	mc 5.167,80	prodotto tra la SIp e l'h virtuale di mt 3,30
Superficie pertinenziale	mq 2.687,00	sottrazione dalla S fond della S cop
numero alloggi previsto	n 12	ipotesi di appartamenti con SIp di mq 130,00

V_f VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO - DATI PARAMETRICI

Borsa Immobiliare (Portale C.C.I.A.A.)	€/mq 1.925,00	prezziario riferito al 1° semestre 2023
Osservatorio Agenzia del Territorio	€/mq 1.925,00	prezziario riferito al 1° semestre 2023
Idealista.it	€/mq 1.820,00	inserzione immobiliare sul portale
Valore medio di vendita	€/mq 1.890,00	valore emergente dalla media dei tre indicatori precedenti
Valore dell'area esterna pertinenziale	17,50 %	incidenza sul valore medio di vendita

V_f VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO

Ved - Valore dell'edificio	Prodotto tra SIp e valore medio di vendita
Vest - Valore dell'area pertinenziale	Prodotto tra valore edificio e 20,00%
V complessivo	Somma dei due valori precedenti

K_i COSTO DI TRASFORMAZIONE - DATI PARAMETRICI

Ca – Costo acquisto venale dell'area	Ricavato da valore O.M.I. successivamente adeguato
Csc - Costo di costruzione edificio	Riferimento alla pubblicazione Tipologie edilizie DEI
Costo sistemazione area pertinenziale	Riferimento alla pubblicazione Tipologie edilizie DEI
Oneri di urbanizzazione	somma di €/mc 11,00 per OOU 1° e €/mq 22,00 per OOU 2° - approvati con deliberazione di C.C. n. 44 del 30 aprile 2021
Costo di costruzione (legge 10/77)	conteggio sulla base del costo di costruzione approvato
Oneri professionali	incidenza stimata sull'importo totale dei lavori
Spese generali	incidenza stimata sull'importo totale dei lavori
Demolizione volumi esistenti	da cme su costi unitari del Prezziario Regionale 2023

K_i COSTO DI TRASFORMAZIONE

Costo di costruzione edificio	prodotto tra la SIp di progetto ed il costo unitario per la costruzione dell'edificio
Costo sistemazione area pertinenziale	prodotto tra la S dell'area pertinenziale ed il costo unitario relativo
Oneri di urbanizzazione	prodotto tra la volumetria ammissibile e il costo unitario/mc
Costo di costruzione (legge 10/1977)	conteggio come da tabella ministeriale
Oneri professionali	Prodotto tra l'importo complessivo e la percentuale di incidenza definita
Spese generali	Prodotto tra l'importo complessivo e la percentuale di incidenza definita
Demolizione dei volumi esistenti	Importo definito dal cme specifico

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

INTERVENTO EDIFICATORIO	Importo ricavato dalla vendita immobiliare
TRASFORMAZIONE	Somma di tutti i costi da sostenere
VALORE DELL'AREA	DIFFERENZA TRA PRIMO E SECONDO VALORE

Di seguito riportiamo la tabella di calcolo dalla quale emerge il valore dell'area.

DATI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE			
<i>n</i>	<i>oggetto</i>	<i>u.m.</i>	<i>dato/valore</i>
	Superficie fondiaria	mq	3.480,00
	Superficie coperta esistente	mq	558,40
	Superficie lorda di pavimento esistente	mq	936,80
DATI SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA PREVISTA DAL P.G.T. VIGENTE			
	Superficie fondiaria	mq	3.480,00
	Indice fondiario da P.G.T.	mq/mq	0,45
	Slp di progetto realizzabile	mq	1.566,00
	S coperta (pari alla Slp/2 per 2/3 piani f.t.)	mq	783,00
	Volumetria complessiva edificabile	mc	5.167,80
	Superficie pertinenziale al netto del sedime edificabile	mq	2.697,00
	numero alloggi previsto con Slp/cad mq 130,00 ca.	n	12,00

16

V_f VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO - DATI PARAMETRICI

	Borsa Immobiliare (Portale C.C.I.A.A.)	€/mq	1.925,00
	Osservatorio Agenzia del Territorio	€/mq	1.925,00
	Idealista.it	€/mq	1.830,00
	Valore medio di vendita definito	€/mq	1.895,00
	Valore dell'area esterna pertinenziale	%	22,50%

V_f VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO

	V _{ed} - Valore dell'edificio		2.967.570,00 €
	V _{est} - Valore dell'area pertinenziale		667.703,25 €
	VALORE DEL'INTERVENTO EDIFICATORIO		3.635.273,25 €

K_t COSTO DI TRASFORMAZIONE - DATI PARAMETRICI

	Ca - Costo venale del terreno	€/mq	154,00 €
	Csc - Costo di costruzione edificio	€/mq	1.200,00 €
	Cse - Costo sistemazione area pertinenziale	€/mq	80,00 €
	OUU pr+sec - Oneri di urbanizzazione 1° e 2°	€/mc	33,00 €
	Ccos - Contributo al costo di costruzione (legge 10/1977)		vedere conteggio
	Demolizione dei volumi esistenti	€	vedere cme
	Oofisc - Oneri fiscali	€	6,00%
	Ooprof - Oneri professionali	%	7,50%
	Sgen - Spese generali	%	2,00%

Up - Utile per il promotore	%	10,00%
-----------------------------	---	--------

K_t COSTO DI TRASFORMAZIONE

Ca - Costo venale del terreno	535.920,00 €
Csc - Costo di costruzione edificio	1.879.200,00 €
Cse - Costo sistemazione area pertinenziale	215.760,00 €
OOU pr+sec - Oneri di urbanizzazione 1° e 2°	170.537,40 €
Ccos - Contributo al costo di costruzione (legge 10/1977)	45.043,90 €
Oofisc - Oneri fiscali	75.418,56 €
Ooprof - Oneri professionali	62.848,80 €
Sgen - Spese generali	41.899,20 €
Utile per il promotore	259.528,66 €
Demolizione dei volumi esistenti	49.000,00 €
TOTALE COSTO DI TRASFORMAZIONE	3.286.156,52 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

VALORE DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO	Vmf	3.635.273,25 €
COSTO DI TRASFORMAZIONE	Kt	3.286.156,52 €
VALORE DELL'AREA	Va	349.116,73 €

13 - CONCLUSIONI

Alla luce dei conteggi e delle elaborazioni condotti lo scrivente professionista incaricato ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area esaminata, considerato nello stato di fatto e di diritto attuale, è pari ad € 349.116,73, arrotondato ad € **349.000,00**.

Lo scrivente professionista ritiene che il procedimento estimativo elaborato – unitamente alle indagini ed alle considerazioni formulate – sia fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio prudenziale dei valori ottenuti.

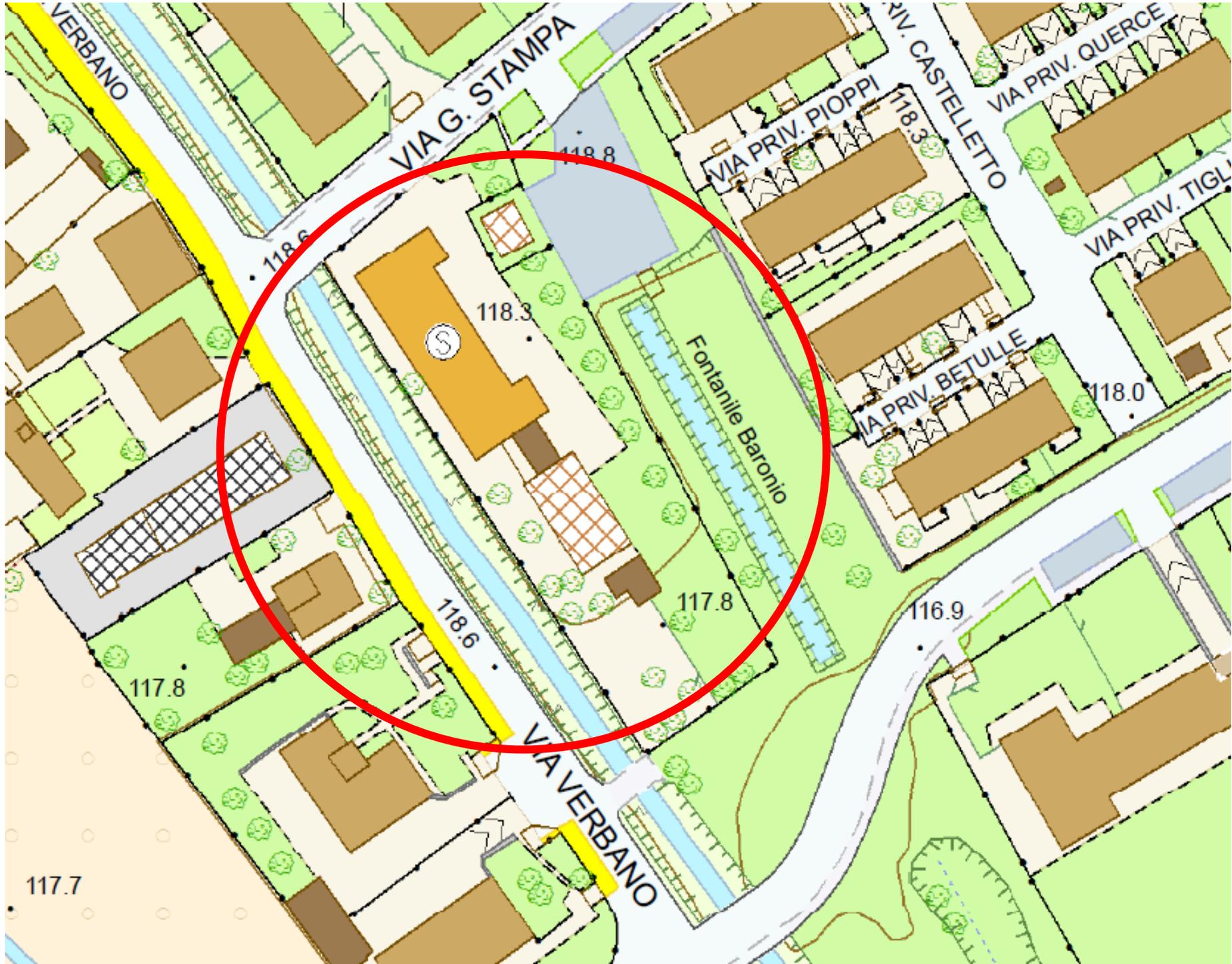
Il risultato è comunque da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini conoscitive essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

20 dicembre 2023

il professionista incaricato

architetto Roberto Sanvito

*(documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i.)*





Ripresa da via Verbano



Ingressi da via G. Stampa



Centrale termica



Ripresa dall'interno del lotto: in primo piano la facciata a sud della palestra



Ripresa dall'interno del lotto: in primo piano il collegamento tra l'edificio scolastico e la palestra



Collegamento tra l'edificio scolastico e la palestra: interno



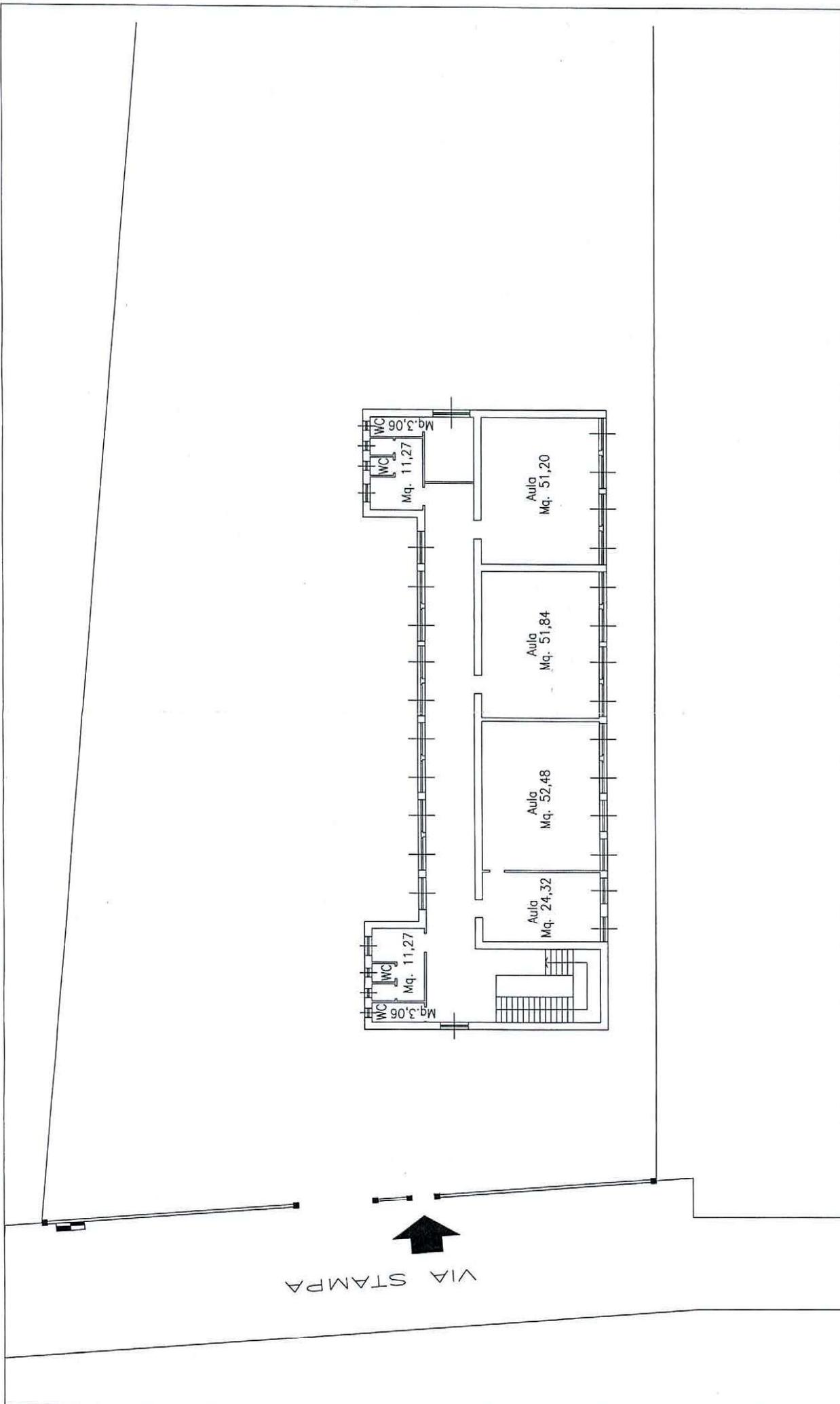
Interno dell'edificio scolastico: corridoio al piano primo



Interno della palestra



Collegamento tra l'edificio scolastico e la palestra: soffitto



VIA STAMPA

VIA VERBANO

