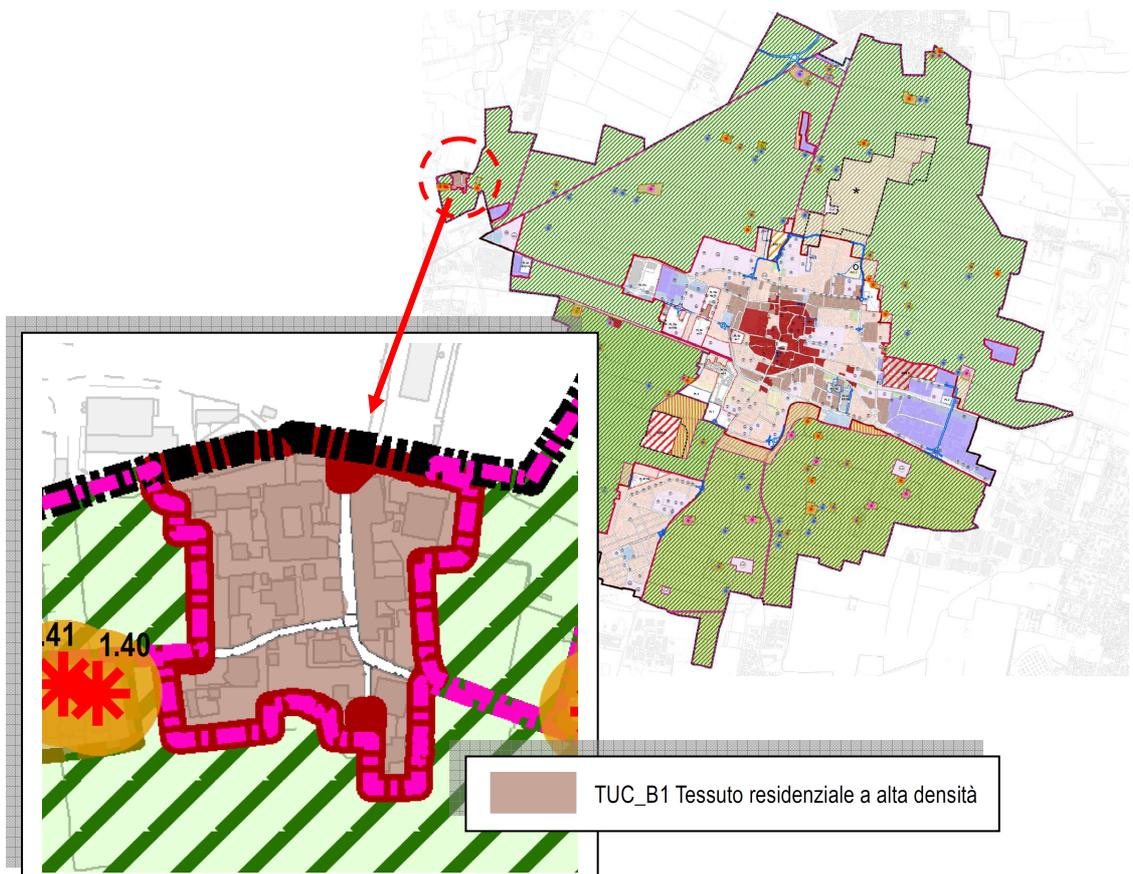


ING. SALVATORE FURNO'
VIA DELLA MOSCOVA 24 - MILANO



COMUNE DI INZAGO
PROVINCIA DI MILANO

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO DELLE AREE EDIFICABILI IN ZONA PIGNONE IMU 2022



Indice

1.0 – ASPETTI GENERALI.....	5
1.1 - Premessa	5
1.2 - Definizione di area edificabile e base imponibile ai fini IMU	5
1.3 - Metodologia di stima e metodo della trasformazione	7
2.0 – CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.....	9
2.1 - Ubicazione e caratteristiche generali della zona	9
2.2 - Previsioni urbanistiche e modalità di attuazione.....	11
3.0 – ACCERTAMENTO DEL MERCATO.....	14
3.1 – Analisi del mercato	14
3.2 – Accertamento del mercato locale delle compravendite	16
3.3 – Accertamento dei costi di costruzione.....	19
3.4 – Accertamento degli oneri concessori	20
3.5 – Definizione del tasso di anticipazione e tempi d’intervento	21
3.6 – Accertamento dei coefficienti di ragguglio	23
3.6 – Definizione degli utili e delle spese generali	23
3.7 – Oneri sul capitale “immobile” e spese di commercializzazione.....	23
4.0 – PROCEDIMENTO DI STIMA E CONCLUSIONI	24
4.1 – Stima con il metodo della trasformazione	24
4.2 – Riflessioni sui casi particolari.....	25

1.0 – ASPETTI GENERALI

1.1 - Premessa

Nel mese di agosto 2024 il Comune di Inzago mi conferisce l'incarico di determinare, con stima particolareggiata, il più probabile valore di mercato delle aree edificabili ricadenti nella zona Pignone e classate dal PGT 2021¹ come TUC B1 (Tessuto residenziale ad alta densità), con riferimento al 1° gennaio 2022.

Per meglio chiarire lo scopo, ritengo utile specificare che nella sua richiesta il Comune ha specificato che se da un lato la valutazione più approfondita ha lo scopo di ridurre i rischi di contenzioso, dall'altro dovrà tener conto delle seguenti caratteristiche, che differenziano detta area dalle altre zone ricadenti nel medesimo ambito:

- Location decentrata rispetto alle altre aree in ambito TUC B1 molto più centrali
- Eccessivo frazionamento dell'area
- Stato edificatorio attuale con esistenza di molti manufatti edilizi.

Accettato l'incarico mi veniva fornita della documentazione della zona che può essere riepilogata nel seguente modo:

- Estratto di mappa catastale
- Dati del PGT relativi alla zona Pignone.

Con la scorta della suddetta documentazione e di tutti quei dati accertati per la stima eseguita dallo scrivente, sempre ai fini Imu, nel 2022, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare della zona specifica, necessaria per una serena valutazione del valore in parola.

1.2 - Definizione di area edificabile e base imponibile ai fini IMU

È d'obbligo innanzitutto osservare che per procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ricadenti in zona Pignone (ambito TUC-B1) ai fini dell'IMU.

Dovendo a questo punto approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile IMU, si riportano (nuovamente) alcuni estratti della legge n.160/2019 (art.1, commi 741 lett. d, 746 e 777):

- Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del DL legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito,

¹ Approvato con delibera di C.C. n.18 del 09 giugno 2021.

con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248². Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali

- Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e fabbricabile in base ai criteri stabiliti al punto precedente (art.1, comma 741, lettera d)
- Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo
 - Alla zona territoriale di ubicazione
 - All'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita
 - Agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
 - Ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato
- Secondo l'art.1, comma 777 lettera d della stessa legge 160/2019, "i comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'IMU non sono da considerare edificabili:

- Le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D
- Le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua, purché accatastate unitariamente³
- Le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale

² Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

³ Art.1, comma 741 lettera a, legge n.160/2019.

- Le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il Comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio⁴.

1.3 – Metodologia di stima e metodo della trasformazione

Prima di addentrarmi nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per assolvere all'incarico affidatomi, si ricorda che secondo i principi dell'estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo⁵, con il metodo della permuta⁶, con il metodo analitico basato sull'aspetto economico del valore di trasformazione⁷. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle necessità avanzate dal comune di Inzago, miranti essenzialmente alla riduzione del rischio di contenzioso, e tenendo conto della impossibilità di trovare dei dati di compravendite, lo scrivente ha proposto una stima di maggior dettaglio basata sul metodo della trasformazione.

Entrando un po' più nel particolare, tale metodologia permette di risalire alla stima attraverso la differenza tra il valore del bene stesso trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

In condizioni di "ordinarietà" la produzione/riqualificazione di un cespite edilizio postula innanzitutto la presenza di un imprenditore edilizio o imprenditore finanziatore, figura questa che è completamente diversa e separata dall'imprenditore edile.

Il promotore edilizio che voglia intraprendere un'iniziativa nel settore immobiliare deve in primo luogo individuare un'area con suscettività alla trasformazione, idonea a ciò che vuole realizzare. Individuato dunque il cespite egli deve procedere al suo acquisto corrispondendo eventuali commissioni di intermediazione e sostenendo le spese notarili.

Divenuto proprietario del bene il promotore commissiona il progetto di edificazione/riqualificazione ad un progettista, che ne curerà la redazione e lo presenterà all'organo municipale competente per l'approvazione.

⁴ Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): "... se il comune non ha reiterato il provvedimento l'area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l'efficacia del provvedimento l'area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull'area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all'esercizio di attività istituzionali...".

⁵ Cioè è possibile l'attribuzione di un valore a mezzo dell'atto di comparazione che si estrinseca nel classamento di esse tra beni analoghi di valori noti.

⁶ Il valore dell'area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. Tale coefficiente mediamente può variare tra il 15 ed il 30% in funzione delle diverse caratteristiche dell'area, del valore dei prodotti finiti, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

⁷ Il valore di un'area edificatoria e funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L'aspetto economico relativo è il cosiddetto "valore di trasformazione" che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

Ottenuto il titolo abilitativo si potranno appaltare i lavori ad una o più imprese (magari scindendo l'appalto in più tranches relative ad opere che richiedono diversa specializzazione).

A seconda della politica di vendita che il promotore intende adottare, contemporaneamente all'inizio dei lavori, o alla fine o in fase intermedia si cercherà di collocare il prodotto edilizio sul mercato - talvolta anche "sulla carta" - incassando le caparre degli acquirenti ed aprendo, eventualmente, un mutuo con un Istituto di credito per i costi non coperti dai primi incassi.

In concomitanza dell'inizio dei lavori e/o con rate successive, ove richiesto dalla tipologia di intervento, il promotore dovrà versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'eventuale compenso per la monetizzazione degli standard ed il contributo sul costo di costruzione nella misura che l'Amministrazione comunale ha reso operativa.

Ultimata la costruzione/ristrutturazione il promotore edilizio ne curerà la collaudazione, l'emissione dei certificati di abitabilità o agibilità, e perfezionerà le vendite nei confronti dei contraenti-richiedenti, ovvero reperirà un richiedente che abbia ad acquisire l'immobile in un'unica soluzione (qualora l'operazione si presti a tale tipo di contrattazione).

Analizzando l'iter che in un mercato ordinario si segue per l'edificazione di un cespite si possono individuare le seguenti voci di costo della trasformazione:

- Costi di costruzione/riqualificazione
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudazioni (project management)
- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, monetizzazione eventuale degli standard e contributo sul costo di costruzione (oneri concessori ove richiesti dalla tipologia di intervento edilizio)
- Oneri diversi per VV.FF., ISPESL, certificazioni, permessi (allacci)
- Oneri finanziari
- Profitto imprenditoriale
- Spese di intermediazione e trasferimento dell'area.

Detto VA il valore attuale del bene, r il tasso di rendimento del capitale che si investe nell'impresa, W le imposte e le spese di trasferimento dell'area, P il profitto imprenditoriale, n il numero degli anni necessari per attuare la trasformazione, CC i costi di costruzione, OU gli oneri concessori, l'equazione risolutiva è la seguente:

$$VAx(1+r)^n = (R-P) - CCx(1+r)^{n/2} - OUx(1+r)^{n/2}$$

Al valore del bene (VA) così ottenuto occorre sottrarre le spese di intermediazione e quelle di trasferimento (W).

Come si vede la formula fornisce il valore in funzione del ricavo e dei costi di trasformazione.

Deve essere precisato che il ricavo conseguibile dalla trasformazione deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare il ricavo stesso, quindi non solo la superficie vendibile del prodotto edilizio ma anche le eventuali costruzioni accessorie quali le pertinenze (cantine, soffitte, terrazzi, balconi, posti auto e tutto ciò che solitamente non viene conteggiato nel calcolo della SL urbanistica ma che invece costituisce prodotto edilizio vendibile per il normale imprenditore del settore).

2.0 – CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

2.1 – Ubicazione e caratteristiche generali della zona

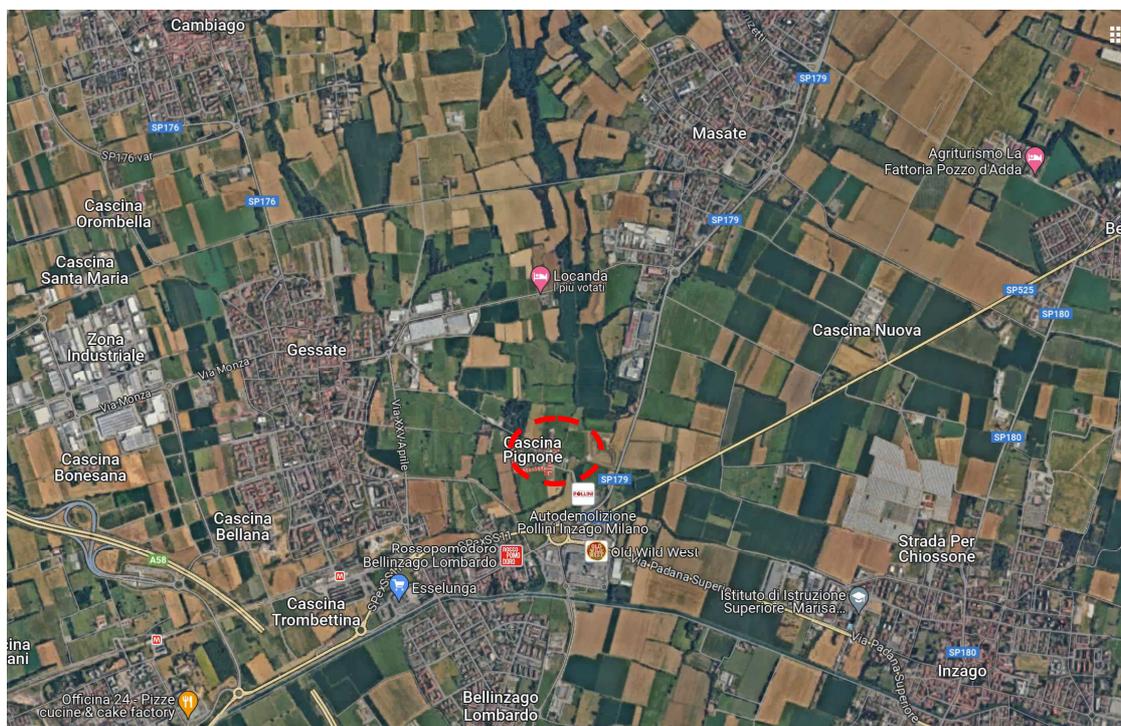
La zona in esame è ubicata in corrispondenza del confine nord-ovest del comune di Inzago, in un'area a prevalente destinazione agricola, distante dal centro abitato di Inzago, in posizione baricentrica (ma comunque distante) dalle periferie dei comuni confinanti di Bellinzago Lombardo (a sud), di Gessate (ad ovest) di Masate (a nord), immediatamente a ridosso dei laghetti della Fornace di Gessate (destinati alla pesca sportiva).

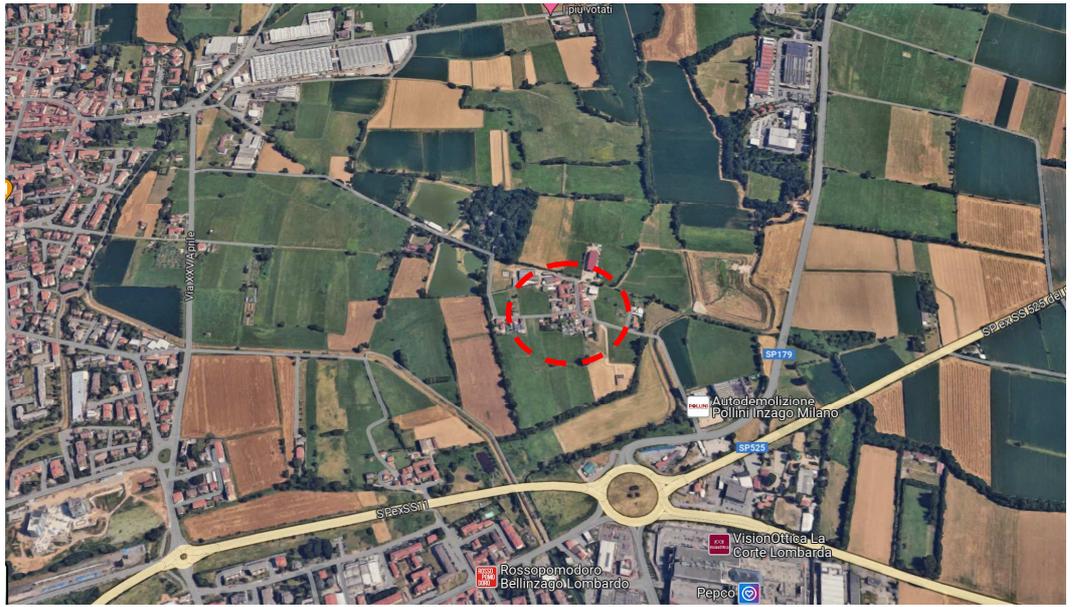
L'area presenta tutte le caratteristiche di un ambiente agricolo, con una discreta densità edilizia, con manufatti tipici di tali contesti di media/bassa fattura (edifici mono-bifamiliari con giardini di pertinenza, capannoni e strutture di ricovero di origine agricola, etc.).

L'area risulta non ben collegata dalla rete viaria e pubblica alla fascia periferica e centrale dei comuni limitrofi; in particolare si rileva quanto segue:

- La via Cascina Pignone, di modeste dimensioni trasversali, rappresenta a tutt'oggi la via principale di entrata ed uscita dal compendio
- La via Verona, anch'essa di ridotte dimensioni e scarsamente manutentata, costituisce una sorta di strada interpodereale per il collegamento a ovest con Gessate
- Le possibilità di parcheggio appaiono scarse (a meno di non considerare le aree interne ai singoli lotti)
- Buona è la presenza di aree a verde considerando la vicinanza alle aree agricole.

Per una migliore lettura di tali caratteristiche si riportano le seguenti immagini.





2.2 – Previsioni urbanistiche e modalità di attuazione

Secondo il PGT 2021 del Comune di Inzago le aree oggetto di stima ricadono nel Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, ad alta densità TUC B1 (Titolo 4.2 del Piano delle Regole).

In tale ambito ricadono le parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza, totalmente o parzialmente edificate, relative all'urbanizzazione avutasi negli anni che precedono l'attuale PGT, comprendente per la quasi totalità le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico in zone centrali all'abitato. In tali zone non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto se non attraverso piani attuativi. L'attuazione può avvenire mediante interventi edilizi diretti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione).

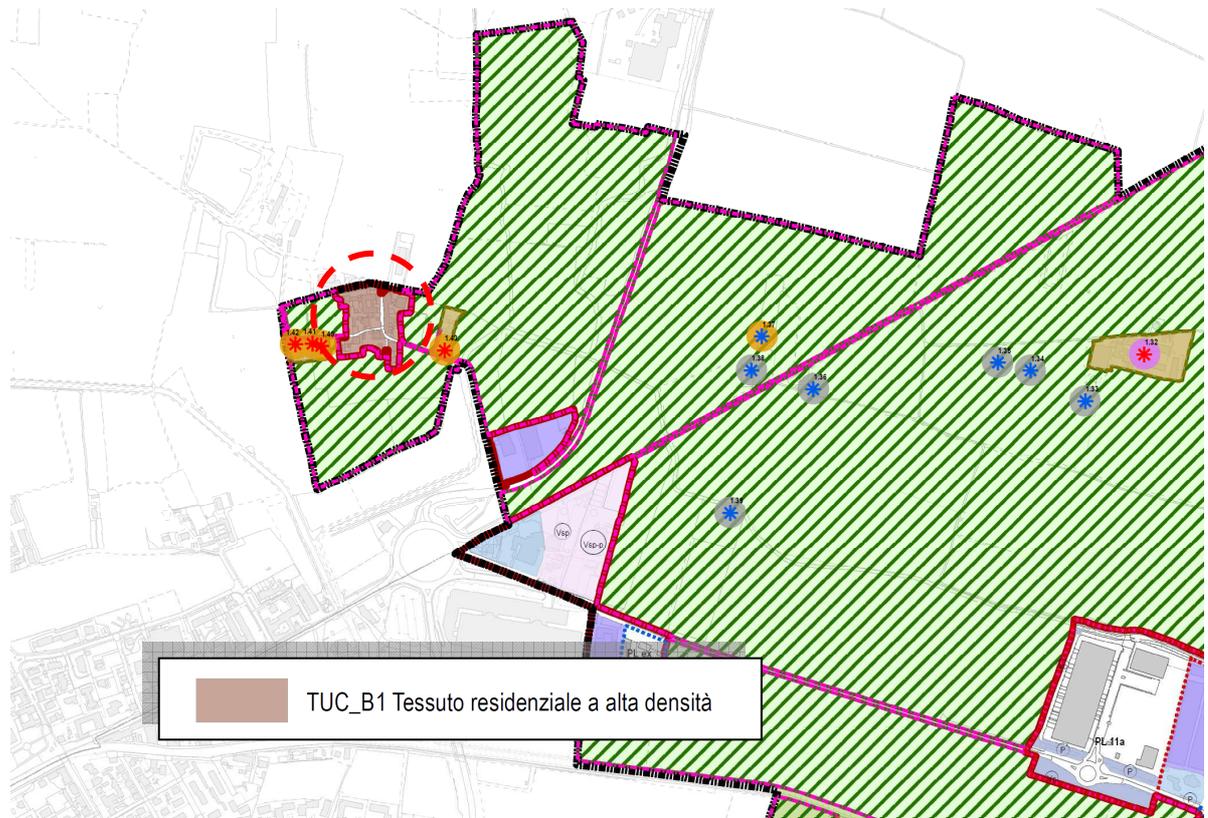
Si articola in 3 sottozone con caratteristiche morfologiche e di densità insediativa differenti (alta densità B1, media densità B2, bassa densità B3).

Nella fattispecie gli indici ed i parametri del TUC B1 (residenziale di completamento ad alta densità) sono i seguenti

- If = 1.8 mc/mq
- Ic = 40%
- H = 12 m

Si fa osservare che il tessuto TUC B1 (alta densità) presenta analogie con l'ex "Ambito della città consolidata a media densità" del vecchio PGT, ma con indice di utilizzazione fondiaria ridotto da 0.65 a 0.6 mq/mq.





Titolo 4	GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI																																																												
	4.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (TUC_B)																																																												
4.2.1	<p>Identificazione e obiettivi della pianificazione Parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza. Tale zona è costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative alla urbanizzazione avutasi negli anni che precedono il presente PGT, comprendente le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal precedente strumento urbanistico. In tali zone non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto se non attraverso piani attuativi. Si articola in 3 sottozone con caratteristiche morfologiche e di densità insediativa differenti.</p>																																																												
4.2.2	<p>Classificazione delle destinazioni d'uso Destinazione prevalente e principale: RES Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: ART fino ad un limite massimo di 400 mq di SL; TER: VIC, con facoltà della A.C. di effettuare verifica di compatibilità delle attività ammissibili con particolare riferimento all'impatto sul traffico veicolare e sull'inquinamento atmosferico; nonché DOP. Destinazione non ammissibile: AGR, IND, LOG, MS1, MS2, GS1, GS2 (fatte salve le superfici esistenti). È ammessa la realizzazione di terrazze panoramiche e/o lastrici solari tenendo conto che la realizzazione di terrazzo costituisce aumento della SA e che devono essere fatti salvi i diritti di terzi in particolare art. 905 CC. Si definisce lastrico solare parte di edificio che pur praticabile e piana ha la sola funzione di copertura diversamente dalla terrazza realizzata al posto della copertura che si caratterizza come superficie praticabile, strutturalmente connessa all'unità immobiliare sottostante della quale costituisce di fatto estensione e integrazione cui è annessa, caratterizzata dalla presenza di balaustre, ringhiere o muretti, indici di una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti. I precitati interventi possono essere realizzati in alternativa alle coperture piane e/o inclinate nel rispetto dell'altezza massima del fronte e previa acquisizione del parere della competente commissione per il paesaggio. Per le terrazze l'intervento si classifica come ristrutturazione edilizia che prevede la corresponsione degli contributi di costruzione.</p>																																																												
4.2.3	<p>Parametri generali TUC_B1 residenziale di completamento ad alta densità al quale si applicano i seguenti indici urbanistici: If = 1,8 mc/mq IC = 40 % H = 12 m Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante; De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi; Sp = 50% della superficie scoperta (SF-Scop). TUC_B2 residenziale di completamento a media densità al quale si applicano i seguenti indici urbanistici: Indici urbanistici: If = 1,2 mc/mq IC = 35 % H = 12 m Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante; De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi; Sp = 50% della superficie scoperta (SF-Scop). TUC_B3 residenziale a bassa densità al quale si applicano i seguenti indici urbanistici: Indici urbanistici: If = 0,8 mc/mq IC = 35 % H = 9 m (in caso di PA aumentabile fino a 12 m) Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante; De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi; Sp = 50% della superficie scoperta (SF-Scop).</p>																																																												
4.2.4	<p>Modalità di intervento Interventi edilizi diretti consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione. Nelle zone TUC_B, gli interventi di sopraelevazione di cui al Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I – Interventi realizzati mediante Piani Attuativi ammettono la ristrutturazione urbanistica oltre agli interventi enunciati sopra. Nelle zone TUC_B, è possibile installare nelle aree di pertinenza delle abitazioni, manufatti leggeri prefabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile purché non superino la dimensione in pianta di m 2,50 x 2,50 ed altezza complessiva di 2,50 (estradosso copertura). Tali manufatti dovranno essere installati ad una distanza di minimo 1,50 m dal confine di proprietà. È ammessa l'installazione a confine previo assenso registrato da parte della proprietà confinante. Sono altresì ammessi in deroga alla verifica del rapporto di copertura e SL i manufatti prefabbricati leggeri quali gazebo (con struttura semplicemente infissa nel terreno e/o ancorata a terra mediante bullonatura) dotati di copertura amovibile purché non superino le dimensioni in pianta di m.3,00 x 3,00, altezza massima complessiva di m 2,50 e posti ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a m.1,50. È ammessa la realizzazione di piscine e attrezzature sportive di uso privato comunque poste ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a m.1,50; tali interventi sono comunque soggetti a parere della Commissione Paesaggio. Per quanto concerne i PA, ove indicate dagli elaborati di PGT, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS. Il PGT identifica la previsione dei seguenti piani attuativi; per i parametri generali valgono le prescrizioni di zona di riferimento :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominazione</th> <th>St (m2)</th> <th>It (m3/m2)</th> <th>Vol max (m3)</th> <th>Riferimento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PL ex ATU 6a</td> <td>6.714</td> <td>1,20</td> <td>8.057+1.000¹</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PL ex ATU 6b</td> <td>14.053</td> <td>1,20</td> <td>16.864+2.000¹</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PL4 - via Sabin</td> <td>16.900</td> <td>0,80</td> <td>13.520</td> <td>TUC_B3</td> </tr> <tr> <td>PCC1 - viale Turati</td> <td>1.123</td> <td>1,20</td> <td>1.348</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PCC2 - via Sabin</td> <td>6.580</td> <td>0,80</td> <td>5.264</td> <td>TUC_B3</td> </tr> <tr> <td>PCC3 - via Monte Grappa</td> <td>5.892</td> <td>1,20</td> <td>7.070</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PCC4 - SP180</td> <td>4.826</td> <td>1,20</td> <td>5.791</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PCC 5 (ex AT11a)</td> <td>1.363</td> <td>1,20</td> <td>1.636</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PCC 6 (ex AT11b)</td> <td>3.136</td> <td>1,20</td> <td>3.763</td> <td>TUC_B2</td> </tr> <tr> <td>PCC 7 - via Adige²</td> <td>11.792</td> <td>PdC 123/2015</td> <td>PdC 123/2015</td> <td>TUC_B3</td> </tr> <tr> <td>PCC 8 (ex AT11c)</td> <td>6.350</td> <td>PdC 227/2010 - 193/2012</td> <td>PdC 227/2010 - 193/2012</td> <td>TUC_B2</td> </tr> </tbody> </table>	Denominazione	St (m2)	It (m3/m2)	Vol max (m3)	Riferimento	PL ex ATU 6a	6.714	1,20	8.057+1.000 ¹	TUC_B2	PL ex ATU 6b	14.053	1,20	16.864+2.000 ¹	TUC_B2	PL4 - via Sabin	16.900	0,80	13.520	TUC_B3	PCC1 - viale Turati	1.123	1,20	1.348	TUC_B2	PCC2 - via Sabin	6.580	0,80	5.264	TUC_B3	PCC3 - via Monte Grappa	5.892	1,20	7.070	TUC_B2	PCC4 - SP180	4.826	1,20	5.791	TUC_B2	PCC 5 (ex AT11a)	1.363	1,20	1.636	TUC_B2	PCC 6 (ex AT11b)	3.136	1,20	3.763	TUC_B2	PCC 7 - via Adige ²	11.792	PdC 123/2015	PdC 123/2015	TUC_B3	PCC 8 (ex AT11c)	6.350	PdC 227/2010 - 193/2012	PdC 227/2010 - 193/2012	TUC_B2
Denominazione	St (m2)	It (m3/m2)	Vol max (m3)	Riferimento																																																									
PL ex ATU 6a	6.714	1,20	8.057+1.000 ¹	TUC_B2																																																									
PL ex ATU 6b	14.053	1,20	16.864+2.000 ¹	TUC_B2																																																									
PL4 - via Sabin	16.900	0,80	13.520	TUC_B3																																																									
PCC1 - viale Turati	1.123	1,20	1.348	TUC_B2																																																									
PCC2 - via Sabin	6.580	0,80	5.264	TUC_B3																																																									
PCC3 - via Monte Grappa	5.892	1,20	7.070	TUC_B2																																																									
PCC4 - SP180	4.826	1,20	5.791	TUC_B2																																																									
PCC 5 (ex AT11a)	1.363	1,20	1.636	TUC_B2																																																									
PCC 6 (ex AT11b)	3.136	1,20	3.763	TUC_B2																																																									
PCC 7 - via Adige ²	11.792	PdC 123/2015	PdC 123/2015	TUC_B3																																																									
PCC 8 (ex AT11c)	6.350	PdC 227/2010 - 193/2012	PdC 227/2010 - 193/2012	TUC_B2																																																									

3.0 – ACCERTAMENTO DEL MERCATO

3.1 – Analisi del mercato

Per definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola riprendo e mi riallineo con quanto riportato nella precedente stima del 2022. Tali dati macroeconomici da un lato forniscono indicazioni contrastanti dovute essenzialmente ai recenti avvenimenti pandemici e socio-politici, dall'altro costituiscono sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza dei valori.

Outlook 2022 CBRE⁸

- **Residenziale:** Il mercato residenziale italiano continua a crescere grazie all'interesse per il Multifamily. Il 2022 vedrà l'arrivo di capitali per attività di sviluppo (€ 0,7 mld gli Investimenti nel mercato residenziale italiano, +24% sul 2020)
- **Uffici:** Take-up e canoni prime in crescita a Roma e Milano. Investimenti ancora in calo nel 2021, ma la ripresa del take-up infonde nuova fiducia per il 2022 (+11%/29% la crescita dei volumi di take-up a Roma e Milano rispetto al 2020)
- **Retail:** Vendite nei centri commerciali in forte recupero sul 2020. Grocery, Retail Park e High Street prime, meno esposte al rischio di restrizioni, rimarranno il focus degli investitori (+22,5% la crescita delle vendite nelle gallerie dei centri commerciali rispetto al 2020)
- **Logistica:** Record d'investimenti e take-up per il mercato logistico italiano nel 2021. L'espansione dell'e-commerce continuerà a sostenere gli investimenti in questo settore nel 2022 (€ 2,7 mld, volumi record d'investimento nel mercato logistico italiano nel 2021, +89% sul 2020)

Allo stesso modo, analizzando i dati pubblicati da Osservatorioimmobiliare.it⁹, si evince quanto segue:

- *La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.044.225 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Cinisello Balsamo, Segrate, Sesto San Giovanni, Legnano, Assago, Abbiategrasso, Rho, Pioltello. Come è lecito aspettarsi, circa il 33% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana. Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 78.176 immobili in vendita e 42.945 in affitto, con un indice di circa 39 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 44% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 58.940 annunci complessivi, seguita da trivani (20.807 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita da appartamenti con 23.388 annunci in totale, seguita da*

⁸ Pubblicato in data 01 febbraio 2022 e quindi non tiene conto della crisi e degli effetti del conflitto Russia-Ucraina, iniziato a fine febbraio.

⁹ Parte integrante del gruppo di portali nato intorno al motore di ricerca immobiliare Casa.it.

uffici (19.601 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (44%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (269 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 2.800 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 17% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 355% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia. Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.500 €/m² e 3.100 €/m².

- Inzago, con una popolazione di 10.540 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 24 Km da Milano. Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 484 annunci immobiliari, di cui 447 in vendita e 37 in affitto, con un indice complessivo di 45 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m²) è di circa il 2% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²). Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.350 €/m² e 2.550 €/m².
- Con riferimento alla dinamica dei prezzi, il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Inzago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+0,85%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da bi-vani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville, le cui quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'8% negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media degli appartamenti ad Inzago negli ultimi 6 mesi



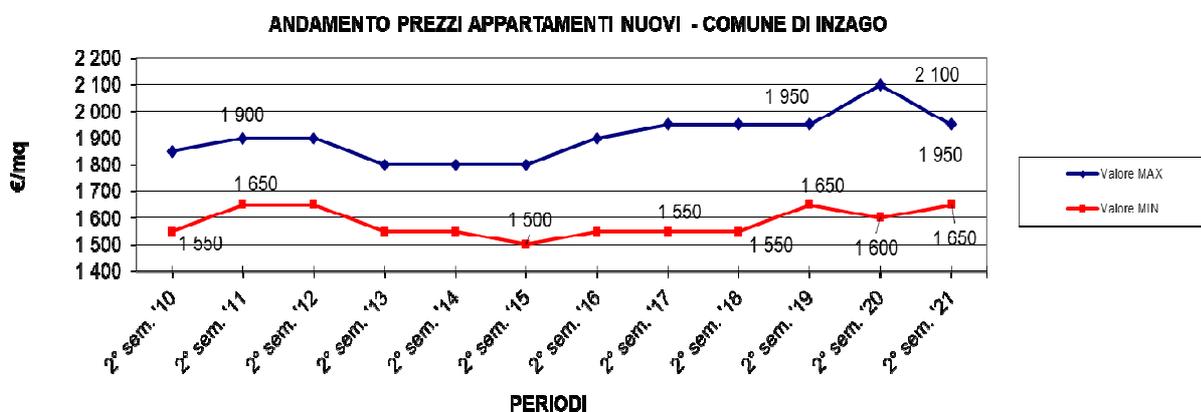
tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.000 /m ²	€ 9,7 /m ² /mese	+1,87%	Q appartamenti in vendita ad Inzago
attico	€ 2.550 /m ²	-	+3,51%	Q attici in vendita ad Inzago
bivano	€ 1.850 /m ²	-	+3,87%	Q bivani in vendita ad Inzago
casa indipendente	€ 1.900 /m ²	-	-6,73%	Q case indipendenti in vendita ad Inzago
quadrivano	€ 2.050 /m ²	-	-0,49%	Q quadrivani in vendita ad Inzago
trivano	€ 2.050 /m ²	-	+1,40%	Q trivani in vendita ad Inzago
villa	€ 1.850 /m ²	-	-8,33%	Q ville in vendita ad Inzago

3.2 – Accertamento del mercato locale delle compravendite

Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per le stime in parola, ho integrato i dati individuati dallo scrivente per la stima redatta nel 2022 con l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per i comuni limitrofi.

Per una migliore esposizione, la variazione dei prezzi relativi alla tipologia residenziale del comune di Inzago è espressa sotto forma di diagramma. Si fa presente che per tutti i comuni indagati l'OMI non riporta il listino delle zone periferiche/agricole come quella in esame (cfr. "dati non disponibili")

COMUNE DI INZAGO

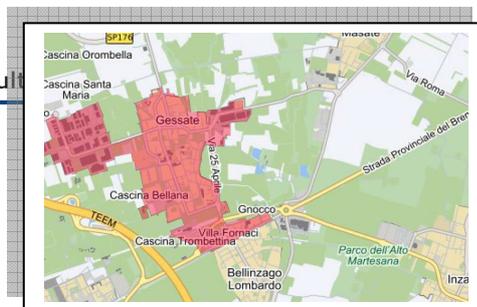


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO
 Comune: GESSATE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale: []

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L	4,7	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2150	L	6,2	8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1650	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	3,7	5	L
Box	NORMALE	700	1050	L	2,6	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2200	L	6,3	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L	4,7	6,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO
 Comune: MASATE
 Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1350	L	3,8	4,9	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1400	1700	L	5	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1200	1400	L	4,2	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1150	L	3,4	4,1	L
Box	NORMALE	850	1000	L	3,2	4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1550	2050	L	5,1	6,6	L
Ville e Villini	Normale	1300	1500	L	4,3	5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO
 Comune: BELLINZAGO LOMBARDO
 Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1550	L	4,5	5,9	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1550	1900	L	5,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1250	L	3,8	5	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	2100	L	5,9	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	4,6	5,9	L

Per altra via si è cercato di individuare, senza successo, delle offerte di mercato. I principali siti immobiliari, infatti, non riportano alcun dato significativo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: MILANO

Comune: GESSATE

Zona: Extraurbana - CASCINA PIGNONE

Tipologia: Residenziale

Torna alla pagina di ricerca

Per le considerazioni esposte, in funzione di un ipotetico classamento delle unità immobiliari che potrebbero essere realizzati in uno scenario di riposizionamento e valorizzazione (trasfroamzione), tenendo conto soprattutto delle caratteristiche della zona, ma anche delle pezzature realizzabili, della variazione di valore con il piano e l'esposizione, degli sconti medi praticati, si ritiene "più probabile" allinearsi verso i valori minimi dei vari comuni limitrofi, ponderandone i seguenti valori medi:

- "più probabile" valore di mercato medio Residenza €/mq 1.750
- "più probabile" valore di mercato medio box €/mq 800

3.3 – Accertamento dei costi di costruzione

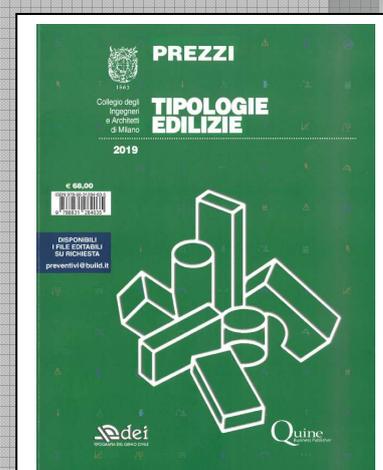
Per l'accertamento in parola, sempre riallineandomi con la stima del 2022, mi sono basato sui dati del listino dei prezzi delle tipologie edilizie, edito dalla DEI in collaborazione con il Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano (ultima edizione 2019), sulle mie esperienze professionali di progettista e direttore dei lavori e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

Al fine di evitare equivoci di interpretazione è d'obbligo osservare che i prezzi riportati dalla DEI sono comprensivi dell'utile e delle spese generali dell'imprenditore edilizio che realizza materialmente l'opera (e non del margine operativo del promotore edilizio che guida l'intera intrapresa edilizia).

Inoltre, i prezzi riportati dalla DEI per l'edilizia residenziale sono riferiti alla Slp (piani fuori terra) ed inglobano al loro interno il costo dell'area esterna di pertinenza.

In definitiva, i costi unitari di costruzione accertati, che di volta in volta verranno impiegati nell'applicazione del metodo della trasformazione, possono essere riepilogati nel modo seguente:

- Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio €/mc 422
- Box €/mc 211
- Urbanizzazione complesso edilizio residenziale €/mq 48
- Incidenza project management 8%
- Incidenza allacci 2%

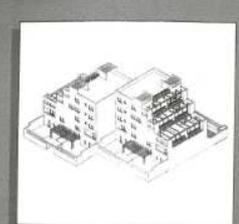


A

**EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO
E DI PREGIO**

7

**Edificio
residenziale
pluripiano**



38

S.l.p.	V.	Tempi	Costo dell'opera al m ²	Costo dell'opera al m ³
5.566 m ²	16.698 m ³	20 mesi	€ 1.266,00	€ 422,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

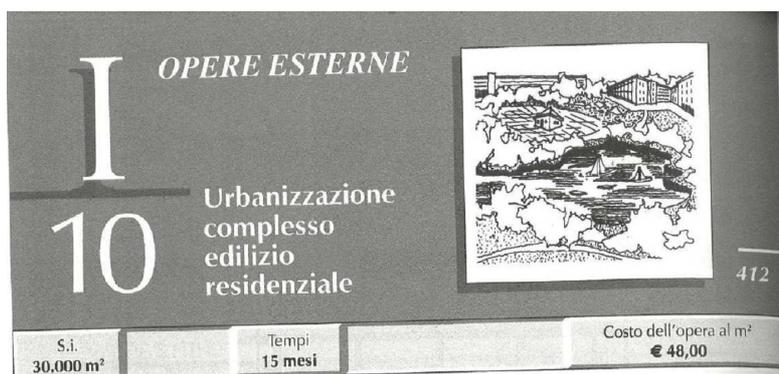
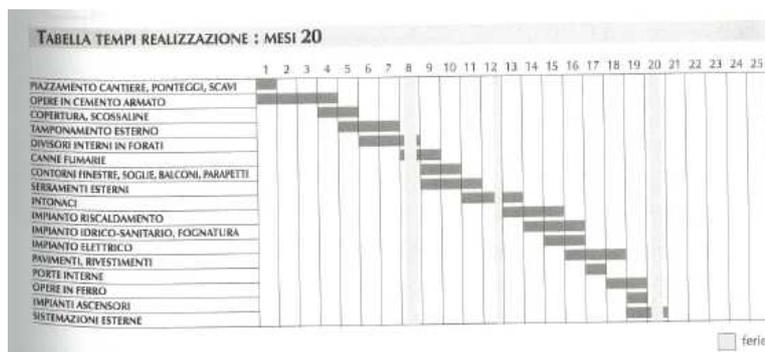
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	70.480,00	1,00
02	Opere in c.a.	1.832.470,00	26,00
03	Copertura, scossaline	422.876,00	6,00
04	Tamponamento esterno	422.876,00	6,00
05	Divisori interni in forati	211.439,00	3,00
06	Canne fumarie	70.480,00	1,00
07	Porte interne	211.439,00	3,00
08	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	281.918,00	4,00
09	Serramenti esterni	281.918,00	4,00
10	Intonaci	634.317,00	9,00
11	Impianto riscaldamento	422.876,00	6,00
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	563.838,00	8,00
13	Impianto elettrico	352.398,00	5,00
14	Pavimenti e rivestimenti	634.317,00	9,00
15	Opere in ferro	140.958,00	2,00
16	Impianti ascensori	211.439,00	3,00
17	Sistemazioni esterne	281.918,00	4,00
Costo Totale		7.047.957,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 7.047.957,00 / 5.566	€ 1.266,00	Costo dell'opera al m ³ 7.047.957,00 / 16.698	€ 422,00
--	-------------------	---	-----------------

ing. Salvatore FURNO'

pag.19/25



3.4 – Accertamento degli oneri concessori

Alla luce del fatto che per le aree fabbricabili il valore a base del calcolo dell'IMU è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si sono considerati gli oneri vigenti a tale data.

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE - SMALTIMENTO RIFIUTI - COSTO DI COSTRUZIONE									
ANNO 2021									
	PGT VIGENTE D.C.C. n. 61 del 11.11.2009 e n. 62 del 12.11.2009	PGT ADOTTATO n.51 del 14.12.2020	D.C.C.	ONERI URB. PRIMARIA		ONERI URB. SECONDARIA		SMALTIMENTO RIFIUTI	
				NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTT.
1	Nuclei storici	NAF (nuclei di antica formazione)		€ 5,51	€ 4,41	€ 13,23	€ 5,51	€ -	€ -
2	Città consolidata prevalentemente residenziale a bassa, media, alta densità, indice definito e a verde privato	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (TUC B)		€ 9,37	€ 4,96	€ 16,54	€ 7,72	€ -	€ -
3	Città da consolidare e da trasformare prevalentemente residenziale	piani di lottizzazione + ARS A + ATU 1 + ATU 2		€ 13,23	€ 6,07	€ 17,64	€ 8,82	€ -	€ -
4	Città consolidata, da consolidare e da trasformare dei beni e dei servizi (ex produttivo)	Tessuto consolidato produttivo + ARS B		€ 23,16	€ 15,44	€ 16,54	€ 8,82	€ 7,72	€ 4,41
5	Città consolidata, da consolidare e da trasformare prevalentemente dei beni e dei servizi (ex alberghiero)			€ 38,60	€ 19,85	€ 29,77	€ 16,54	€ -	€ -
6	Città consolidata e da consolidare dei beni e dei servizi (commerciale e terziario)	Tessuto urbano terziario e commerciale		€ 99,25	€ 49,62	€ 38,60	€ 19,85	€ -	€ -
7	Parcheggi coperti silos per autoveicoli (per posto auto)			€ 330,83	€ 165,41	€ 110,28	€ 55,14	€ -	€ -
8	Attrezzature produttive agricole			€ 23,16	€ 15,44	€ 16,54	€ 8,82	€ 7,72	€ 4,41
9	Attrezzature culturali sanitarie assistenziali			€ 18,75	€ 9,37	€ 7,72	€ 3,86	€ -	€ -
10	Attrezzature sportive			€ 9,92	€ 4,96	€ 4,41	€ 2,21	€ -	€ -
11	Attrezzature per lo spettacolo			€ 25,36	€ 12,68	€ 11,03	€ 5,51	€ -	€ -
12	Campeggi e piazzole			€ 336,34	€ -	€ 110,28	€ -	€ -	€ -
COSTO DI COSTRUZIONE (Determinazione n. 1/2021) € 416,43									

3.5 – Definizione del tasso di anticipazione e tempi d'intervento

Tale tasso (WACC) rappresenta una voce importante del costo delle costruzioni e riguarda tutte le anticipazioni che il promotore edilizio deve sostenere per condurre a compimento l'opera di trasformazione dell'area edificabile. I capitali che si investono nell'opera, quelli che si anticipano per gli oneri di urbanizzazione, quelli che si corrispondono ai notai, ai progettisti comportano una notevole esposizione che deve essere adeguatamente remunerata. Tale tasso di remunerazione deve tener conto del rischio che l'operazione comporta, della possibilità di insuccesso e quindi deve essere sicuramente superiore a quello dei titoli di stato (rendimento senza rischio = Risk free).

Peraltro, negli ultimi anni si è assistito al livellamento verso il basso del costo del capitale di debito (tassi d'interesse); ma è pur vero che recentemente ad una ripresa degli investimenti sicuri (rendimenti di stato¹⁵) ha fatto da contraltare una ripresa più marcata dell'inflazione. Infatti, i Rendimenti di Stato, che fino ad un anno fa rasentavano lo 0.25%, oggi si sono incrementati all'1.25% circa.

Se l'operatore economico utilizza capitali propri occorre considerare che la disciplina fiscale italiana non consente di dedurre dai costi totali gli oneri finanziari figurativi. Se si immette un capitale in un'impresa si consideri:

- Che non si può portare in detrazione la remunerazione di detto capitale
- Che le operazioni immobiliari sono condotte, nell'ordinarietà, da imprese costituite in forma societaria
- Che la tassazione degli utili della società è mediamente intorno al 40-45%.

È gioco forza, allora, contrarre debiti con istituti di credito mediante mutui o aperture di credito al portafoglio, o anticipazioni e simili, i cui costi in termini di interessi passivi sono deducibili come costi d'impresa. È altresì vero che non è possibile mutuare tutto il capitale occorrente. Occorre che l'impresa edilizia ordinaria si finanzi anche con le vendite sulla carta, ovvero con le caparre degli acquirenti e con i versamenti in conto prezzo che vengono richiesti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

In definitiva si ritiene che i capitali che si investono debbano essere mediamente remunerati con un tasso annuo che si ottiene dalla seguente formula:

$$r = \text{Risk free} + \text{Tasso d'inflazione atteso} + R_s \quad (1)$$

in cui:

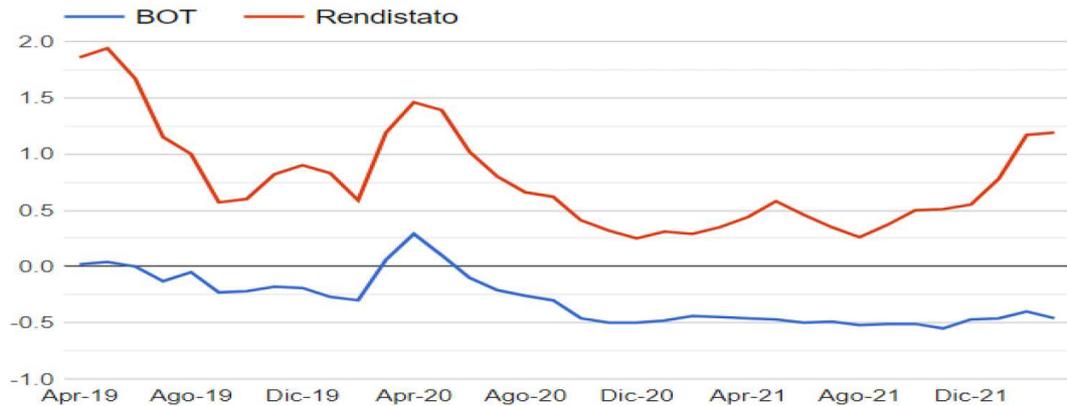
- r = tasso di capitalizzazione
- R_s = rischio di sistema (rischio normativo, ambientale, etc.)

Secondo un approccio quantitativo/finanziario il rischio di sistema è esprimibile come percentuale della differenza (excess-return) tra il rendimento medio offerto da un ampio portafoglio di attività rischiose (rendimento del mercato azionario) ed il rendimento offerto da attività prive di rischio (titoli di stato). Tale percentuale, che rappresenta il rischio associabile ad un investimento o ad un'attività, nel settore immobiliare si può assumere pari al 70%.

In base alle ricerche eseguite, ipotizzando un excess-return pari al 5%, applicando la formula (1) con le dovute approssimazioni, si ottengono i seguenti valori del tasso di capitalizzazione "ordinario":

Anno	Titoli di stato ¹⁶	Tasso d'inflazione	r%
2020	0,80%	0,50%	4,80%
2021	0,20%	1,20%	4,90%
2022	1,20%	4.80%	9,5%

Valori mensili (ultimi 3 anni)



Andamento storico Tasso Euribor

Euribor 1 mese 3 mesi 6 mesi

Con riferimento alla tempistica, in base all'ordinarietà delle operazioni immobiliari simili a quelle in esame, tenendo conto del tempo della tipologia di titolo abilitativo diretto, del tempo per la redazione dei progetti esecutivi e per la loro approvazione definitiva, nell'ipotesi di area delle dimensioni di 1.000 mq il piano degli esborsi può presumibilmente essere articolato secondo il seguente schema:

- Nascita dell'idea mese 0
- Rilascio titolo abilitativo (inizio lavori) mese 6
- Ultimazione lavori mese 22
- Baricentro delle vendite mese 14
- Costo di costruzione esborso del 100% al mese 14

Infine, si ipotizza un ricorso al capitale di debito per il 50%.

3.6 – Accertamento dei coefficienti di ragguglio

Secondo gli usi del mercato immobiliare locale, in base alle assunzioni dell'Agenzia delle Entrate e secondo le indicazioni del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano, i più probabili coefficienti di ragguglio delle superfici accessorie sono i seguenti:

- Soffitte/cantine $C_{ragg} = 0.25$
- Logge/balconi $C_{ragg} = 0.30$

3.6 – Definizione degli utili e delle spese generali

La struttura che il promotore edilizio deve porre in essere per poter gestire l'operazione immobiliare ha un suo costo che deve essere rimborsato. Tale costo riguarda i canoni locatizi reali o figurativi relativi agli uffici, i costi del personale, l'onere per le trasferte, le spese di rappresentanza e quant'altro possa essere necessario all'imprenditore per condurre a compimento l'intrapresa edilizia. Il profitto imprenditoriale, che pure compete al promotore edilizio, deve essere "equo". Tale entità dovrebbe dipendere dal rischio dell'operazione, che a sua volta dipende dall'andamento del mercato, dalla redditività degli investimenti alternativi e da una pluralità di altri fattori che in questa sede sarebbe difficile elencare. Normalmente viene assunto come entità del profitto e di spese generali il "10 + 10 = 20%" del capitale investito (costi). Quando l'operazione è particolarmente rischiosa tale percentuale può salire al 25/30%, ma è anche vero che in condizioni di mercato particolarmente favorevoli, può scendere al 15%. Nella fattispecie, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche non ottimali, si considera relativamente rischiosa l'intera intrapresa edilizia per cui si adotta un'aliquota del 25%.

3.7 – Oneri sul capitale "immobile" e spese di commercializzazione

Analogamente a quanto è stato fatto per l'opera edilizia, anche l'investimento nell'immobile trasformabile deve essere adeguatamente remunerato. Tenuto conto della pratica assenza delle spese generali, tale utile si può indicare nel 8%. Per quanto riguarda i costi che si debbono sostenere per le spese procedurali, l'assistenza tecnica e le spese notarili questi possono essere assunti pari al 2% del valore.

Infine, nel caso in esame i costi di commercializzazione possono essere equiparati all'1% dei ricavi.



4.0 – PROCEDIMENTO DI STIMA E CONCLUSIONI

4.1 – Stima con il metodo della trasformazione

Per la determinazione del valore delle aree edificabili ricadenti nella zona Cascina Pignone del comune di Inzago, è stato predisposto un apposito foglio di calcolo. Ipotizzando un lotto di 1000 mq, inserendo i vari dati definiti nei paragrafi precedenti, eseguendo un'analisi di "sensibilità", si ricava un **valore unitario della superficie fondiaria variabile intorno agli € /mq 54,00.**

TABELLA DI STIMA - METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE - TUC B1 ZONA CASCINA PIGNONE										
a) COSTO BASE DI COSTRUZIONE										
Sf = mq 1 000										
	mq	mc	€/mq - €/mc	Costo totale (€)		valori attualizzati (€)		mese di rifer.		
Superficie lorda	600	1 800	422	759 600						
Box	126	378	211	79 758						
Area esterna da urbanizzare	325		48	15 600						
Demolizioni/bonifiche	0									
			sommano	854 958						
Allacci	2,00%			17 099						
Project Management	8,00%			68 397						
			sommano	940 454						
Sconto per ribasso medio	5%			47 023						
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				893 431		803 670		14		
b) ONERI CONCESSORI										
	mc/mq/n°	h (m)	mc	tariffa	Costo tot.	valori attualizzati (€)		mese di rifer.		
OO.UU. 1°	600	3,00	1 800	9,37	16 866					
OO.UU. 2°	600	3,00	1 800	16,54	29 772					
Contributo legato al costo di costruzione	6%				51 297					
TOTALE ONERI CONCESSORI				97 935		88 096		14		
c) Valutazione durata operazione immobiliare										
mese										
Nascita dell'idea	0									
rilascio CE	6									
data di ultimazione lavori	22									
Baricentro costi	14									
d) ONERI FINANZIARI										
Tasso att.	Debito	50%	Capitale investito	scadenza di riferimento	mesi di esposizione	tasso	interessi	Valori attualizzati	mese di rifer.	
9,5%	Equity	50%	(€)	(mese)		(%)	(€)	(€)		
Costo di costruzione e oneri concessori			495 683	14	8	3,00%	9 865			
TOTALE ONERI FINANZIARI						9 865		8 874		14
e) RICAVI										
Superficie vendibile	mq/N°	C ₁₉₉₉	superficie commerciale	€/mq €/corpo	valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.		
Appartamenti (comprese sup. premialità per bonus energ.)	660	1,00	660	1 750	1 155 000					
Balconi/logge/terrazze	79	0,30	24	1 750	41 580					
Cantine	79	0,25	20	1 750	34 650					
box/posti auto	7	1,00	126	800	100 800					
TOTALE RICAVI				1 332 030		1 198 204		14		
f) SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE										
Ricavi	1 332 030	incidenza %	1,00%	spese (€)		13 320	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.	
TOTALE SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						13 320	11 982		14	
g) MARGINE OPERATIVO										
(comprese assicurazioni, spese generali, etc, calcolato in percentuale dei costi)				% di riferimento	Costi (€)	Valore (€)	Valori attualizzati (€)		mese di rifer.	
				25%	1 001 231	250 308	225 160		14	
h) VALORE										
RICAVI						1 332 030	1 198 204			
<i>(a detrarre)</i>										
COSTO DI COSTRUZIONE						-803 670				
ONERI DI URBANIZZAZIONE						-88 096				
ONERI FINANZIARI						-8 874				
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE						-11 982				
MARGINE OPERATIVO						-225 160				
Sommano						60 422				
Riduzioni										
Oneri finanziari relativi al capitale "area"		1,75%								
Mese di riferimento		14								
Fattore di attualizzazione		0,89953								
Oneri finanziari relativi al capitale "area" attualizzati		1,58%								
Oneri di trasferimento (utile +spese notarili/consulenze)			10,00%							
Oneri di trasferimento + Oneri finanziari relativi al capitale Immobile			11,58%							
"più probabile" valore di mercato dell'area secondo il metodo della trasformazione (in cifra tonda)						54 000				
"più probabile valore" riferito al mq di Sf (€/mq Sf - in cifra tonda)						54,00				
"più probabile valore" riferito alla cubatura consentita (€/mc - in cifra tonda)						30,00				
"più probabile valore" riferito al mq di SL (€/mq SL - in cifra tonda)						90,00				

4.2 – Riflessioni sui casi particolari

Così come fatto per la stima del 2022, al fine di evitare soluzioni di continuità con gli strumenti già in possesso del Comune di Inzago si ritiene di poter confermare i coefficienti di riduzioni previsti già nell'originaria stima dall'arch. Scaravaggi:

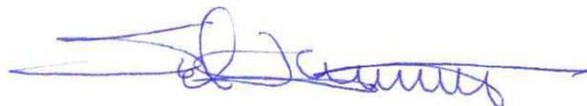
- Conformazione fisica irregolare -5%
- Conformazione fisica irregolare accentuata -5%
- Accesso inadeguato al lotto - 10%
- Servitù passive di vario tipo - 10%
- Conformazione fisica irregolare molto accentuata
che non consente una corretta edificabilità del
lotto oppure rende necessaria l'acquisizione di
aree confinanti - 15%

Tali coefficienti andranno applicati caso per caso sulla base delle scelte effettuate dal Comune di Inzago.

I casi particolari che si dovessero presentare andranno assimilati per analogia, ove possibile, ai casi analizzati. In caso contrario occorrerà eseguire un esame oggettivo della singola situazione anche sulla scorta della documentazione fornita dal contribuente.

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna la presente relazione di stima.

Milano, lì settembre 2024



(ing. Salvatore FURNO')