Ns. prot. n. 27149 del 08/08/2017

**Relazione di stima di striscia di terreno sita nel comune di Monza (MB).**

Foglio 70 particelle 213 e 214.

**INDICE**

Premessa ..... 2

PARTE PRIMA ..... 3

1 Descrizione generale del bene ..... 3
1.1 Notizie di carattere generale ..... 3
1.2 Caratteristiche del cespite ..... 4
1.3 Identificazione catastale ..... 6
1.4 Consistenza ..... 7

PARTE SECONDA ..... 8

2 Descrizione tecnico-legale del bene ..... 8
2.1 Descrizione urbanistica ..... 8
*2.1.1 Generalità ..... 8*
*2.1.2 Prescrizioni urbanistiche ..... 10*
*2.1.3 Vincoli urbanistici ..... 10*
2.2 Certificazioni di conformità ..... 10
2.3 Contratti di locazione ..... 10
2.4 Servitù e altri diritti reali ..... 10

PARTE TERZA ..... 11

3 Processo di valutazione ..... 11
3.1 Criteri e metodologie estimative ..... 11
3.2 Scopo della stima ..... 12
3.3 Analisi del mercato immobiliare ..... 12
*3.3.1 Il mercato residenziale a Monza ..... 12*
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento ..... 16
*3.4.1 Presupposti generali ..... 16*
*3.4.2 Ricavi ..... 18*
*3.4.3 Procedimento comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) ..... 18*
*3.4.4 Costi diretti ed indiretti ..... 24*
3.5 Valore di mercato dell'immobile. ..... 29
3.6 Determinazione del valore di mercato dell'immobile ..... 31
3.7 Confronto con la precedente relazione di stima ..... 31

CONCLUSIONI ..... 32

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## Premessa

Nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 27149 del 08/08/2017 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza richiedeva, con nota n. 21100 del 31/05/2017, una relazione di stima riguardante la valutazione tecnico-estimativa di una striscia di terreno di proprietà dell'ente richiedente, ubicata nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6-8 ed identificata catastalmente nello stesso comune con foglio 70 particelle 213 e 214, ai fini di una eventuale alienazione.

Corre l'obbligo di segnalare che la scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 "Relazione C" del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 136.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite il quale, all'epoca della citata stima, non risultava ancora frazionato dai giardini di pertinenza degli immobili ubicati in Via Curtatone n. 6 e n. 8.

Pertanto, stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione), la particolare congiuntura del mercato immobiliare, la variazione di oneri e costi e stato manutentivo, oltreché ai mutati quadri sia catastali che urbanistici, si procede ad una nuova valutazione dell'immobile in oggetto.

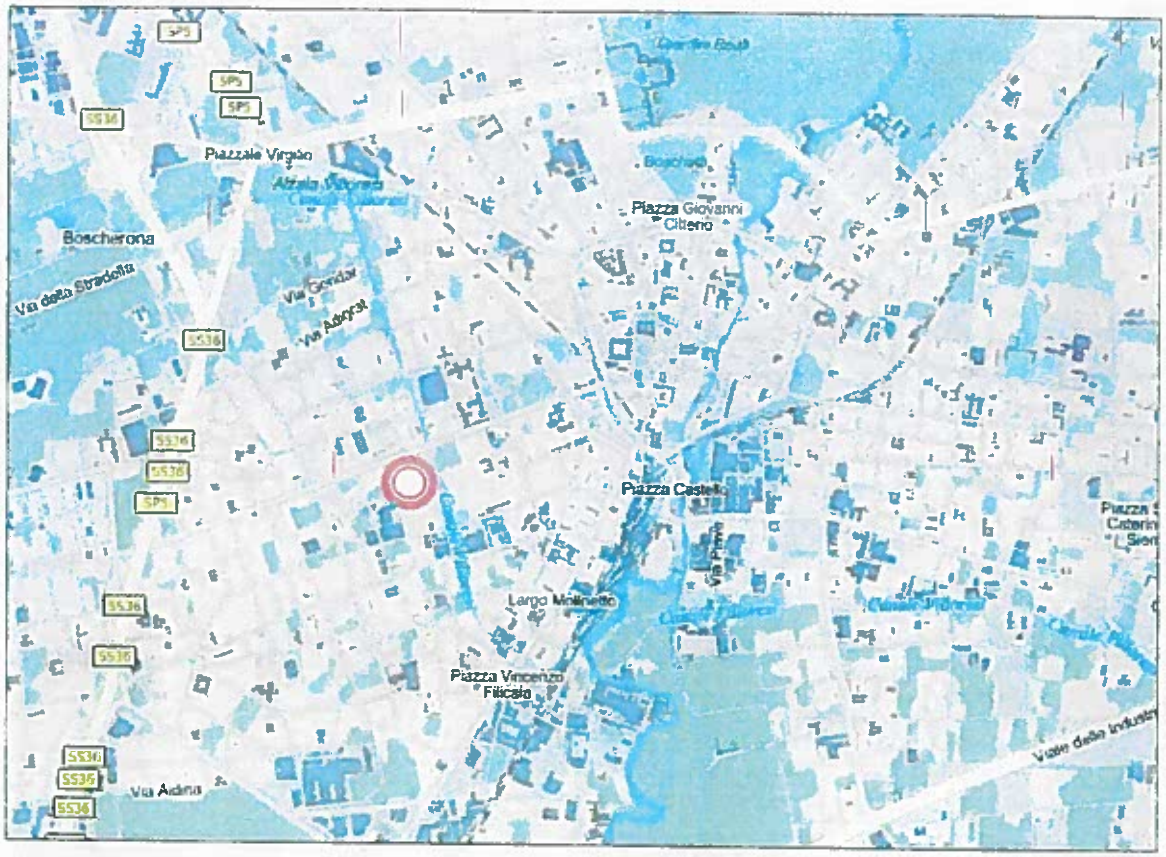
In data 11/01/2018 un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, effettuava un sopralluogo del cespite oggetto di stima.

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

# PARTE PRIMA

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale




La striscia di terreno oggetto di stima risulta ubicata nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6 e n. 8.





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Posizionata in zona semicentrale ad ovest del centro storico del comune di Monza, l'area risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di assi stradali importanti per tutto il territorio del nord-milanese come la Strada Provinciale n. 5 che permette un facile collegamento con la città di Milano, i comuni limitrofi, il tratto autostradale della A4 Torino-Venezia e gli aeroporti di Linate e Malpensa.
Attraverso la Via Felice Cavallotti risulta essere buono anche il collegamento con l'intera città di Monza.



L'intorno edificato risulta caratterizzato da un contesto urbano a destinazione residenziale e commerciale.
Buona risulta essere la presenza di tutti i servizi socialmente utili (scuole di ogni grado, ecc.)..

## 1.2 Caratteristiche del cespite

Il cespite oggetto di stima di cui si chiede la redazione di codesta stima è il risultato di un frazionamento dei mappali 87 e 90 del foglio 70.





La striscia di terreno ha una larghezza costante di 10 metri lungo il confine ovest dei mappali interessati al frazionamento ed ha una superficie totale di 665 mq.
Attualmente l'area è adibita a giardino lasciato a verde e piantumato.

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





In data 11/01/2018 un tecnico incaricato della scrivente Agenzia, con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente, effettuava un sopralluogo del cespite oggetto di stima verificandone il normale stato di conservazione.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ighio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## 1.3 Identificazione catastale

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

Catasto Terreni

| Foglio | Mappale | Qualità | Superficie (mq) |
|---|---|---|---|
| 70 | 213 | Ente urbano | 175,00 |
| 70 | 214 | Ente urbano | 490,00 |

Catasto Urbano

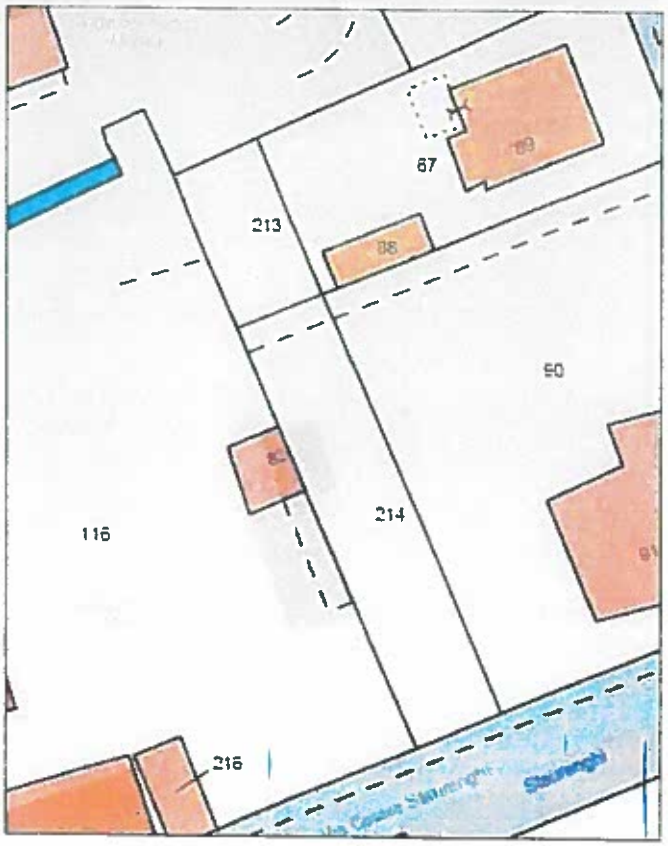
| Foglio | Mappale | Sub. | Ubicazione | Piano | Z.C. | Categoria | Classe | Vani | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 70 | 213 | - | Via Curtatone, 6 | T | - | F/1 | - | 175,00 mq | - |
| 70 | 214 | - | Via Curtatone, 8 | T | - | F/1 | - | 490,00 mq | - |

**Situazione degli intestati dal 01/01/2016**

| N. DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| 1 AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI MONZA con sede in MONZA | 09314290967 | (1) Proprieta per 1/1 |

Dati derivanti da: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/01/2016 protocollo n. MI0223418 Voltura in atti dal 10/05/2017 Repertorio n. 5215 Rogante REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO Registrazione Sede DECRETO REGIONE LOMBARDIA 5215/2016 (n. 25815.1/2017)

Estratto di mappa comune di Monza - foglio 70 particelle 213 e 214




Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## 1.4 Consistenza

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C., le eventuali differenze tra quanto dappresso riportato e quanto proposto dalla proprietà è dunque imputabile alle differenti metodologie di calcolo adottate. La consistenza è stata determinata sulla base dell'atto di aggiornamento con Tipo di Frazionamento presentato dalla proprietà agli uffici preposti in data 12/05/2010 con protocollo n. 29117/2010. Si ha pertanto:

| Foglio | Mappale | Destinazione d'uso | Piano | Superficie misurata (mq) | Coeff. di ragguaglio | Consistenza catastale (mq) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 70 | 213 | Area urbana | T | 175,00 | 1,00 | 175,00 |
| 70 | 214 | Area urbana | T | 490,00 | 1,00 | 490,00 |
| **Consistenza catastale complessiva** | | | | | | **665,00** |

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## PARTE SECONDA

## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

### 2.1 Descrizione urbanistica

#### *2.1.1 Generalità*

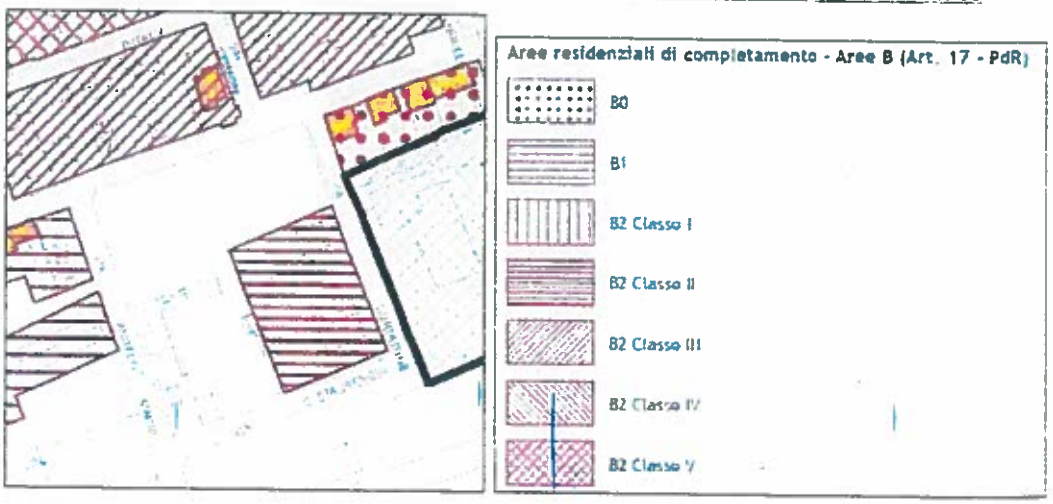
L'area oggetto di stima risulta disciplinata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 nella seduta del 06/02/2017 "Variante al P.G.T. vigente". Si precisa che il nuovo strumento urbanistico ha assunto efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 18 del 03/05/2017, 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*

Il Piano delle Regole individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano e nelle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi. Le aree del Piano delle Regole comprendono:

- ✓ il tessuto urbano consolidato (TUC), costituito da:
  - Nuclei di Antica Formazione: Centro e Borghi Storici (aree A);
  - Comparto Storico oltre la ferrovia (aree CS);
  - aree di completamento residenziali (aree B);
  - comparti di completamento residenziale (aree C);
  - comparti di possibile trasformazione polifunzionale (aree CD);
  - aree per attività economiche (aree D);
  - le aree interessate da Accordi di Programma (ADP) vigenti e Piani Attuativi (PA)/Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati e/o adottati;
- ✓ le aree destinate all'agricoltura (aree E);
- ✓ le aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale (aree VRA).

Piano delle Regole - Tavola PR.01 – Aree urbanizzate ed aree non urbanizzate




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

Nello specifico l'area oggetto di stima è collocata all'interno di Aree residenziali di completamento – Aree B2 Classe IV.
Le aree residenziali di completamento B interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città.
Le aree B sono distinte in:

- aree B0: aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- aree B1: aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie;
- aree B2: aree residenziali edificate di completamento; queste aree sono articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

L'area B2 comprende prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi (B2 classe I, B2 classe II, B2 classe III, B2 classe IV, B2 classe V).

In tali aree sono escluse le attività insalubri di prima classe.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'$U_f$ recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice $U_{tp}$ si attuano con permesso di costruire convenzionato.

In tali aree sono presenti i seguenti parametri edificatori:

✓ classi I e II:
- $H_1$ = m 10,50; rispettivamente m 10,50 e m 15 con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo
- $U_f$ = mq/mq 0,55; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 0,60 per la classe I e mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice $U_{tp}$;

✓ classe III:
- H1 = m 15, m 18 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo
- Uf = mq/mq 0,85; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice $U_{tp}$;

✓ classi IV e V:
- $H_1$ = m 18; rispettivamente m 18 e 21 con permesso di costruire convenzionato o con piano attuativo
- $U_f$ = mq/mq 0,85; è ammesso l'incremento dell'Uf fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice $U_{tp}$;

✓ Per tutte le classi delle aree B2:
- $H_2$: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà
- $D_{s1}$: m 5
- $D_{s2}$: m 6
- $D_{s3}$: m 10
- $N_p$: 1/mq 150

In tutte le aree B2 nel caso di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma è consentito il mantenimento dell'$H_1$ esistente.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Per interventi a piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

### *2.1.2 Prescrizioni urbanistiche*

Sull'area oggetto di stima non risultano presenti prescrizioni specifiche per piani attuativi.

### *2.1.3 Vincoli urbanistici*

Sul cespite oggetto di stima non risultano presenti vincoli urbanistici.

## 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.

**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

# 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 obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obbiettivo 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.

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

*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 una striscia di terreno di proprietà dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza, ubicata nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6-8 ed identificata catastalmente nello stesso comune con foglio 70 particelle 213 e 214, ai fini di una eventuale alienazione.

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)".

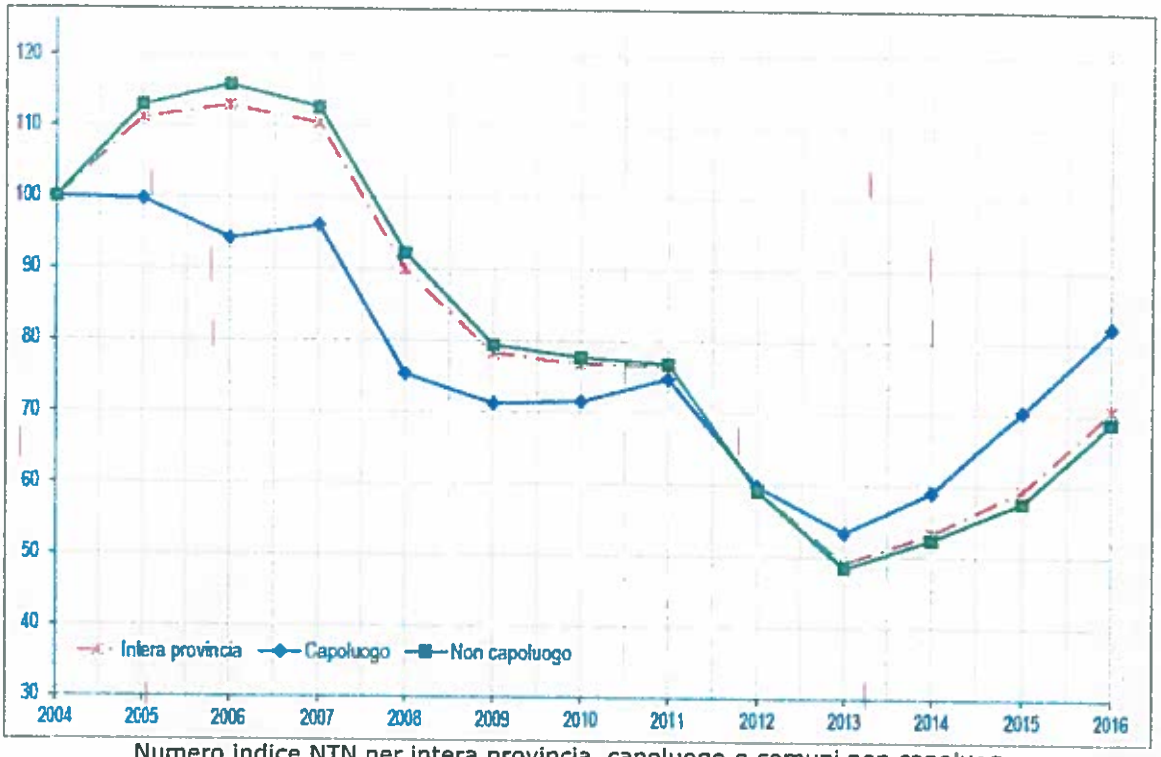
## 3.3 Analisi del mercato immobiliare

Si richiama la pubblicazione Statistiche Regionali - Lombardia, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento anno 2016) 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 residenziale a Monza*

In provincia di Monza e Brianza, nel 2016, si sono registrate 9.863 NTN, continua pertanto la crescita del numero di transazioni della provincia Brianzola (+19,2%) rispetto al 2015. Tutte le macroaree provinciali mostrano segni positivi, per la maggior parte in linea con la media provinciale, come le macroaree Est (+17,1%), Nord (+16,1%) e Monza città (+16,9). Le macroaree Ovest (23,9%) e Nord-Ovest (22,2%) sono quelle con gli incrementi percentuali più elevati. I dati evidenziano come il maggior numero delle transazioni, per l'anno in esame, sia avvenuto nelle macroaree Est (27,1%) e Ovest (21,5%). Solo il 15,7% delle transazioni ha riguardato unità immobiliari ubicate nel capoluogo.

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




Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Osservando le curve riguardanti l'andamento del numero indice NTN della sopra riportata figura, si rileva un brusco calo dal 2007 al 2009, una fase di stasi dal 2009 al 2011, un ulteriore calo nel periodo 2011/2013 e una fase di ripresa, registrata anche nel 2016, iniziata nel 2014. Dal 2004 il numero di transazioni normalizzato è diminuito di circa il 30%.

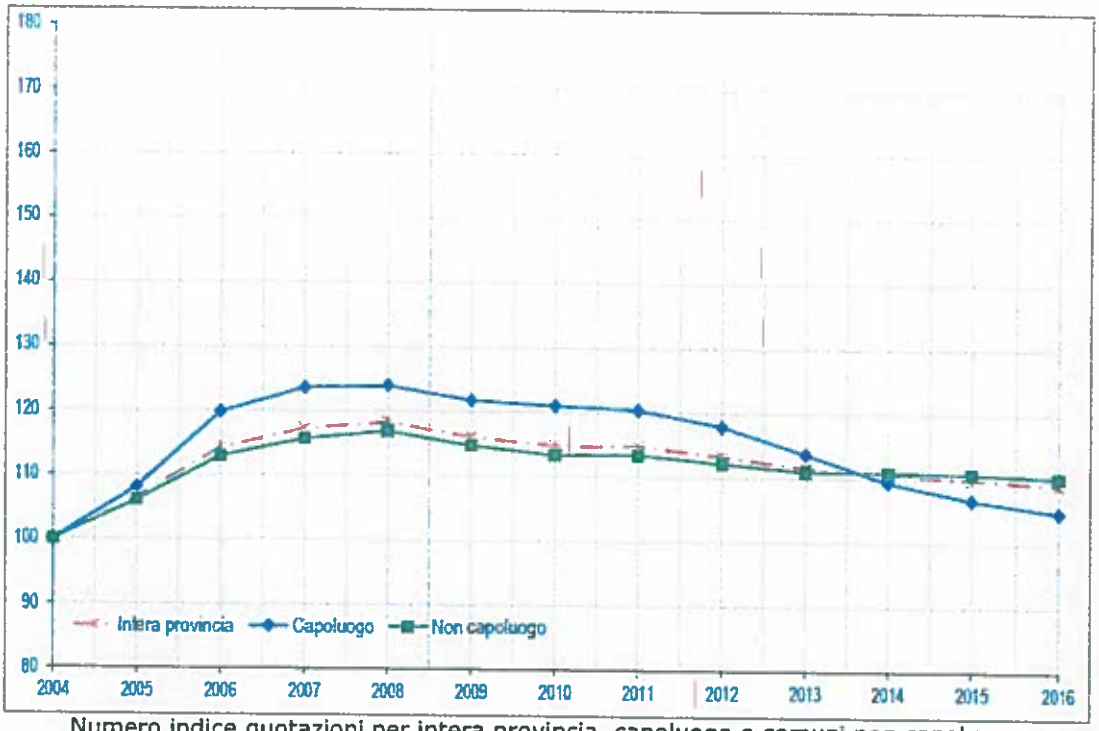
La quotazione media provinciale nel 2016 è pari ad €/ma 1.674,00, -0,7% rispetto all'anno precedente. In tutte le macroaree le quotazioni hanno subito solo lievi decrementi non superiori al 2%. La quotazione massima si riscontra a Monza città (€/mq 2.221,00), mentre la minima si registra nella macroarea Nord Monza (€/mq 1.559,00).

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Numero indice quotazioni 2016 (base 2004) |
|---|---|---|---|
| Est Monza | 1.561 | -0,44% | 108,9 |
| Nord Monza | 1.559 | -1,60% | 110,1 |
| Nord-Ovest Monza | 1.615 | -0,01% | 112,2 |
| Ovest Monza | 1.600 | 0,18% | 110,3 |
| Monza | 2.221 | -1,76% | 104,8 |
| Monza e Brianza | 1.674 | -0,68% | 109,2 |

Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Nel grafico di seguito riportato è rappresentato l'andamento annuale del numero indice delle quotazioni con base 100 riferita al 2004 e relativo al mercato residenziale di Monza e dei comuni della provincia. L'indice delle quotazioni ha avuto una fase di crescita fino al 2008; a partire dal 2009, invece, si assiste ad una fase di lenta flessione.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it




Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

Via Curtatone è inserita in fascia Centrale in zona OMI B3.
Nella tabella sottostante si riportano i dati di zona relative alle quotazioni medie e variazioni %.

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2016 | NTN Variazione % 2015/16 | IMI 2016 | Quotazione media €/m² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | C. Battisti, Boccaccio, Montecassino, Magellano, Ferrovia, Bergamo, Randaccio, D'Azeglio | 331 | 1,86% | 2,74% | 2.567 | -2,5% |
| B11 | A1- D'Azeglio, Filzi, Randaccio, V. Emanuele, Bergamo, Visconti, Manzoni, Appiani | 91 | 18,55% | 2,83% | 3.394 | -0,7% |
| B2 | San Michele, Gallarana, Cederna, Villoresi, Stazione, Visconti, Ferrovia | 271 | 37,10% | 2,83% | 2.108 | -2,6% |
| B3 | Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano | 250 | 37,50% | 2,62% | 2.377 | -1,3% |
| C3 | San Rocco | 175 | 21,57% | 2,37% | 1.954 | -5,1% |
| C4 | Parco, Ospedale | 159 | 16,81% | 2,69% | 2.460 | -0,8% |
| D1 | Villoresi, Salvadori, Buonarroti, Monte Grappa | 39 | 10,39% | 1,58% | 1.888 | -2,7% |
| D2 | C.na Villona, C.na Delle Monache, C.na Sant'Anna, Gallarana | 145 | 2,55% | 1,99% | 1.867 | -0,1% |
| D3 | C.na Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone | 80 | 2,71% | 2,04% | 1.769 | 0,1% |
| R1 | Parco Di Monza | 0 | nd | 0,00% | nd | nd |
| | **Monza** | **1.549** | **16,88%** | **2,58%** | **2.256** | **-1,9%** |

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iglinio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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. L'immobile in esame, per il periodo I semestre 2017, rientra nella Fascia Centrale, Zona B3 – Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano, del Comune di Monza:

| Tipologia edilizia | Stato | Valori di mercato (€/m²) | | Canone di locazione (€/m² anno) | | R1 | R2 | % I.A. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2.350,00 | 3.300,00 | 93,60 | 134,40 | 4 | 4,1 | 28 | 29 |
| Abitazioni civili | Normale | 1.800,00 | 2.350,00 | 74,40 | 91,20 | 4,1 | 3,9 | 28 | 29 |
| Box | Normale | 1.100,00 | 1.600,00 | 54,00 | 81,60 | 4,9 | 5,1 | - | - |

La "**Rilevazione dei prezzi degli immobili**", - anno 2016 II semestre. redatta dalla Camera di Commercio Monza e Brianza in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione della provincia di Milano, nel Comune di Monza, zona 9 – Triante, Cavallotti - riporta i seguenti valori:

| Tipologia edilizia | Valori di vendita | |
|---|---|---|
| | *€/mq* | |
| | *min* | *max* |
| Appartamenti nuovi | 2.950,00 | 3.400,00 |
| Appartamenti recenti o ristrutturati, d'epoca e di pregio | 1.750,00 | 2.000,00 |
| Appartamenti vecchi o da ristrutturare | 1.350,00 | 1.600,00 |
| | *€/a corpo* | |
| | *min* | *min* |
| Box | 18.000,00 | 24.000,00 |

**Indagini dirette**
Al fine di avere un quadro completo del mercato residenziale della zona in esame si sono esaminati i prezzi di abitazioni civili desunti degli atti notarili stipulati nel I e II semestre 2017 depositati presso gli archivi dell'Agenzia i cui dettagli sono riportati al successivo paragrafo 3.4.3.

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.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## 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 bene 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 Monza.

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.

### *3.4.1 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

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

base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "*valore di mercato di un bene*"[1] 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 sosterrebbe 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.
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.

[1] ***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.*

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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

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

*3.4.2 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 abitazioni civili.

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)".[2]

*3.4.3 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

[2] Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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 del subjects campione*

Per la determinazione del valore unitario di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale in valutazione, il tecnico scrivente, ha ritenuto opportuno individuare un subject campione rappresentativo, avente caratteristiche di tipo "ordinario", per le quali, attraverso il procedimento estimativo sopra descritto dell'MCA, si è determinato il più probabile valore unitario di mercato. L'unità assunta come subject sarà quindi un appartamento di categoria catastale A/2 (abitazioni civili) di classe media, ubicata ad un piano intermedio ed avente una consistenza media. A tal proposito il subject individuato risulta essere un'unità immobiliare avente i seguenti dati:

*Unità adibita ad appartamento*

| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Categoria | Consistenza D.P.R. 138/98 (mq) |
|---|---|---|---|---|---|
| 70 | 213-214 | - | 3 | A/2 | 100,00 |

- *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.

| $C_n$ | Zona OMI | Data Atto | Notaio | Repertorio | Fog. | Part. | Sub. | Prezzo (€) | Cons. (mq) | Valore unitario (€/mq) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| $C_a$ | B3 | 05/07/2017 | MNGGPP59T22G864X | 93292/40385 | 70 | 217 | 35 | 271.000,00 | 84,00 | 3.226,19 |
| $C_b$ | B3 | 30/06/2017 | LBSLSN56S64F839R | 23257/10731 | 70 | 217 | 27 | 220.500,00 | 69,00 | 3.195,65 |
| $C_c$ | B3 | 03/07/2017 | LBSLSN56S64F839R | 23265/10739 | 70 | 217 | 24 | 238.000,00 | 81,00 | 2.938,27 |
| $C_d$ | B3 | 20/12/2017 | LBSLSN56S64F839R | 23557/10970 | 70 | 217 | 18 | 440.000,00 | 144,00 | 3.055,56 |
| $C_e$ | B3 | 06/12/2017 | QGGLCN50T13A010Q | 251017/60876 | 82 | 257 | 23 | 307.000,00 | 116,00 | 2.646,55 |

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

Dall'analisi degli atti di compravendita riportati in tabella si evince che i prezzi indicati per ogni unità risultano comprensivi di box per i quali, come espressamente riportato negli stessi atti, si deduce un valore a corpo pari ad € 25.000,00.
Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

| DATI | | | | IMMOBILI IN COMPARAZIONE (*comparables*) | | | | | IMMOBILE IN STIMA (*subject*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| denominazione | | | unità di misura | $C_a$ | $C_b$ | $C_c$ | $C_d$ | $C_e$ | |
| identificativi | posizionali | comune | *(testo)* | Monza | Monza | Monza | Monza | Monza | Monza |
| | | toponimo | *(testo)* | Viale Europa | Viale Europa | Viale Europa | Viale Europa | Viale Mollis | Via Cortatone |
| | | n° civico | *n* | 10/B | 10/B | 10/B | 10/B | 15 | 6/8 |
| | catastali | foglio | *n°* | 70 | 70 | 70 | 70 | 82 | 70 |
| | | particella | *n* | 217 | 217 | 217 | 217 | 257 | 213/214 |
| | | subalterno | *n* | 35 | 27 | 24 | 18 | 20 | |
| dati generali | atto / dato | repertorio / raccolta | *n.* | 93292/40385 | 23257/10731 | 23265/10739 | 23557/10370 | 251017/60876 | |
| | | notaio o agenzia | *(testo)* | MNGGPP53T22G864X | LBGLSN56S64F839R | LBGLSN56S64F839R | LBGLSN56S64F839R | GGGLCN50T13A010Q | |
| | | data di stipula | *gg/mm/aa* | 05/01/2017 | 30/06/2017 | 03/07/2017 | 20/12/2017 | 06/12/2017 | |
| | prezzo o offerta | | */* | 271.000,00 | 220.500,00 | 238.000,00 | 440.000,00 | 307.000,00 | |
| | trattabilità | | *%* | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| | Detrazione | | | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 | |
| | prezzo o offerta complessiva | | */* | 246.000,00 | 195.500,00 | 213.000,00 | 415.000,00 | 282.000,00 | |
| | epoca | numerica | *n* | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | anno | *n* | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 | 2017 |
| | zona OMI | zona OMI | *(sigla)* | B3 | B3 | B3 | B3 | B3 | B3 |
| | | fascia | *(testo)* | Centrale | Centrale | Centrale | Centrale | Centrale | Centrale |
| | | tipologia | *(testo)* | Abitazioni civili | Abitazioni civili | Abitazioni civili | Abitazioni civili | Abitazioni civili | Abitazioni civili |
| | | minimo | */m²* | 2.350,00 | 2.350,00 | 2.350,00 | 2.350,00 | 2.350,00 | 2.350,00 |
| | | massimo | */m²* | 3.300,00 | 3.300,00 | 3.300,00 | 3.300,00 | 3.300,00 | 3.300,00 |
| edificio | localizzazione di dettaglio | degradata normale ricercata | *(testo)* | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| | tipologia architettonica | economica civile signorile | *(testo)* | civile | civile | civile | civile | civile | civile |
| | stato manutentivo | scadente normale ottimo | *(testo)* | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo |
| unità immobiliare | consistenza (tipologia poligono) | A | *m²* | 84 | 69 | 81 | 144 | 116 | |
| | | A1 | | | | | | | |
| | | A2 | | | | | | | |
| | | B | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | C | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | D (fino a 25 mq) | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | D (superiore a 25 mq) | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | E (fino a 25 mq) | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | E (superiore a 25 mq) | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | F | *m²* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | vedi relazione |
| | superfici ragguagliate | | *m²* | 84 | 69 | 81 | 144 | 116 | 100 |
| | prezzo o offerta unitaria | | */m²* | 2.929,57 | 2.833,33 | 2.629,63 | 2.881,94 | 2.431,03 | |
| | livello di piano | ascensore | *si / no* | si | si | si | si | si | si |
| | | n° piano f.t. per immobili senza ascensore | *N°* | 6 | 6 | 6 | 6 | 4 | 6 |
| | | | *(testo)* | primo | intermedio | terra | secondo | secondo | intermedio |
| | orientamento prevalente | Nord, Nord-Est / Nord-Ovest, Est, Sud-Est / Sud-Ovest, Sud, Ovest. | *(testo)* | Nord | Sud - Est / Sud - Ovest | Est / Ovest | Sud - Est / Sud - Ovest | Nord | Est / Ovest |
| | qualità dell'affaccio prevalente | scadente normale di pregio | *(testo)* | normale | normale | normale | normale | normale | normale |
| | stato manutentivo | scadente normale ottimo | *(testo)* | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo | ottimo |

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

➢ *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 dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di €/mq 575,00, valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo.

| DATI DI RAFFRONTO | | REGISTRO DI COMPARAZIONE | | | | | IMMOBILE IN STIMA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | comparabile $C_a$ | comparabile $C_b$ | comparabile $C_c$ | comparabile $C_d$ | comparabile $C_e$ | subject S |
| Prezzo noto | | € 246 000,00 | € 195 500,00 | € 213 000,00 | € 415 000,00 | € 282 000,00 | |
| Segmento OMI | | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | |
| | zona OMI | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 | |
| | valore min OMI | € 2 350,00 | € 2 350,00 | € 2 350,00 | € 2 350,00 | € 2 350,00 | |
| | valore max OMI | € 3 300,00 | € 3 300,00 | € 3 300,00 | € 3 300,00 | € 3 300,00 | |
| Segmento OMI | | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 | 1 2017 |
| | zona OMI | B1 | B1 | B1 | B1 | B1 | |
| | valore min OMI | | | | | | |
| | valore max OMI | | | | | | |
| epoca del dato | valore min OMI epoca dato ($V^{OMI}_{min}$) | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 575,00 |
| | valore max OMI epoca dato ($V^{OMI}_{max}$) | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | |
| | coefficiente di epoca $K_e$ ($V^{OMI}_{min}$ / $V^{OMI}_{max}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| localizzazione urbana | valore min OMI zona omogenea ($V^{OMI}_{min}$) | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 2 825,00 | 575,00 |
| | valore max OMI zona omogenea ($V^{OMI}_{max}$) | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 | 3 825,00 |
| | coefficiente di localizzazione $K_l$ ($V^{OMI}_{min}$ / $V^{OMI}_{max}$) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Saggio di capitalizzazione | | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| TEST DI AMMISSIBILITÀ | valore min $P_{OMI}$ | 2 920,57 | 2 833,33 | 2 829,63 | 2 831,94 | 2 431,03 | 1 775,00 |
| | valore max $P_{OMI}$ | 2 920,57 | 2 833,33 | 2 829,63 | 2 831,94 | 2 431,03 | 3 575,00 |
| | prezzo rettificato $P_{OMI}$ | 246 000,00 | 195 500,00 | 213 000,00 | 415 000,00 | 282 000,00 | 2 431,03 |

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 ($V^{OMI}_{min}$) 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 ($V^{OMI}_{max}$) 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.*

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

- *range* di ammissibilità $V^{OMI}_{min} < p'_{cj} < V^{OMI}_{max}$

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 $S_{TCj}$.

- *Tabella dei dati.*

La Tabella dei Dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. 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:

- ✓ $C_1$ – *Localizzazione di dettaglio;*
- ✓ $C_2$ – *Tipologia architettonica;*
- ✓ $C_3$ – *Stato manutentivo dell'immobile;*
- ✓ $C_4$ – *Consistenza ragguagliata;*
- ✓ $C_5$ – *Livello di piano;*
- ✓ $C_6$ – *Orientamento prevalente;*
- ✓ $C_7$ – *Qualità dell'affaccio prevalente;*
- ✓ $C_8$ – *Stato manutentivo dell'unità immobiliare.*

- *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 ($p_{Cmin}$) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo comparable ($P_{ci}$) per le altre caratteristiche.

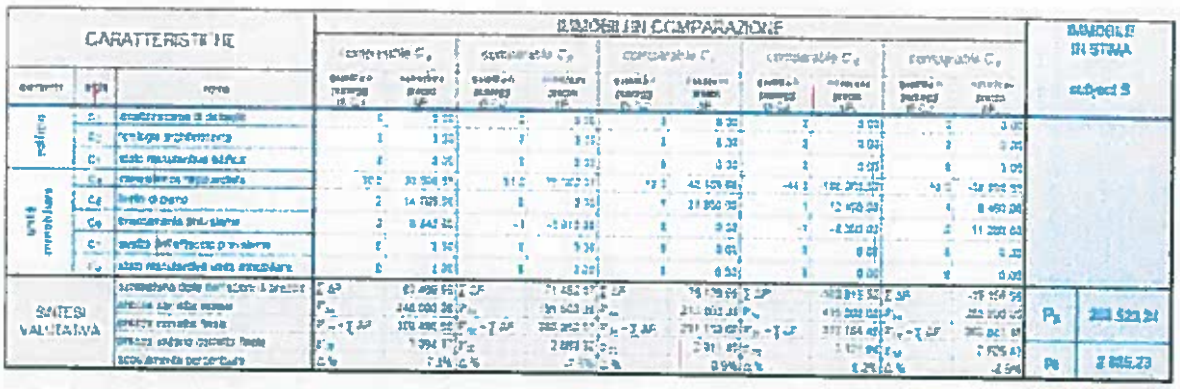
| CARATTERISTICHE | | | PREZZI MARGINALI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| edificio | $C_1$ | | | | | | | | |
| | $C_2$ | | | | | | | | |
| | $C_3$ | | | | | | | | |
| unità immobiliare | $C_4$ | | | | | | | | |
| | $C_5$ | | | | | | | | |
| | $C_6$ | | | | | | | | |
| | $C_7$ | | | | | | | | |
| | $C_8$ | | | | | | | | |

- *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 $P_S$ del subject si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables. La verifica

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

dei risultati tende ad accertare che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale e cioè ± 10% dal valore medio determinato.



Dall'analisi multiparametrica è risultato un probabile valore di mercato del subject campione pari ad € 288.523,24 corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 2.885,23.

- *Valore unitario caratteristico unità a destinazione residenziale ad uso privato.*

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 abitazione civile risulterebbe pari cautelativamente, in c.t. ad **€/mq 2.900,00**.

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 3% dei ricavi.

### *3.4.4 Costi diretti ed indiretti*

**$C_C$** = Costo di costruzione

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:

*Destinazione residenziale*

- tipologia DEI A9 – Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

Dalla tabella sotto riportata risulta un costo unitario dell'opera pari ad €/mq 1.569,00 ed € 19.072,00 il costo relativo ai box.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 – e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## A9 Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

| | Descrizione | Costo in Euro | Incidenza |
|---|---|---|---|
| 1 | Scavi e rinterri | 85.649,00 | 3,50% |
| 2 | Demolizioni e rimozioni | 13.697,00 | 0,60% |
| 3 | Diaframmi e tiranti | 152.076,00 | 6,20% |
| 4 | Strutture in opera | 1.180.807,00 | 47,90% |
| 5 | Tamponamenti esterni e tavolati interni | 101.338,00 | 4,10% |
| 6 | Massetti ed impermeabilizzazioni | 68.545,00 | 2,80% |
| 7 | Isolamenti | 19.190,00 | 0,80% |
| 8 | Intonaci, rasature e tinteggiature | 116.373,00 | 4,70% |
| 9 | Canne | 17.837,00 | 0,70% |
| 10 | Pavimenti e rivestimenti | 162.720,00 | 6,60% |
| 11 | Lattoneria | 33.680,00 | 1,40% |
| 12 | Serramenti | 114.822,00 | 4,70% |
| 13 | Opere in ferro | 45.645,00 | 1,90% |
| 14 | Opere in marmo | 25.329,00 | 1,00% |
| 15 | Impianto meccanico | 213.780,00 | 8,70% |
| 16 | Impianto elettrico | 82.882,00 | 3,40% |
| 17 | Impianto ascensore | 32.612,00 | 1,30% |
| | Costo Totale | 2.466.982,00 | 100% |
| | di cui: Residenza | 1.665.976,00 | |
| | Parcheggi (42 posti 1° e 2° interrato) | 801.006,00 | |

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

| | | |
|---|---|---|
| 1.665.976,00 / 1.062 | 1.569,00 Euro | Costo dell'opera al m² |
| 1.665.976,00 / 3.186 | 523,00 Euro | Costo dell'opera al m³ |
| 801.006,00 / 42 | 19.072,00 Euro | Costo box (1° e 2° interrato) |

**$O_P$** = 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.

**$O_U$** = 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 Monza, si rileva:

| NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALE | OO.UU primaria | OO.UU secondaria | Totale |
|---|---|---|---|
| | €/mc 23,55 | €/mc 36,45 | €/mc 60,00 |
| **MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD** | Zona 3 – Cazzaniga, Triante, Via Lecco, San Biagio | | €/mq 129,50 |

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ilgnio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione si è effettuato il seguente conteggio :
- Destinazione residenziale SLP x costo base €/mq 404,58 x 10%

➢*Durata dell'operazione*

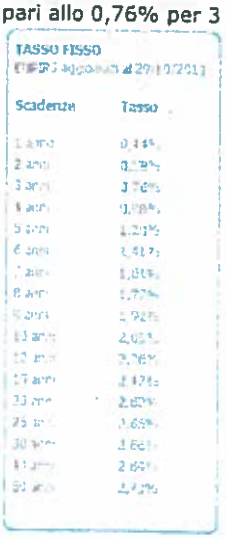
Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate :

- **n1** *Periodo attività propedeutica*: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi **18**;
- **n2** *Periodo attività di costruzione*: durata dei lavori mesi **18**
- **n3** *Periodo conclusione vendite*: mesi **6**;
- Complessivamente mesi **42**.

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.

**$O_F$** = 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[3]:

[3] Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:
I = C x (qt - 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 basato 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%.


TASSO FISSO

| Scadenze | Tasso |
|---|---|
| 1 anno | 0,44% |
| 2 anni | 0,73% |
| 3 anni | 0,76% |
| 4 anni | 0,88% |
| 5 anni | 1,21% |
| 6 anni | 1,61% |
| 7 anni | 1,85% |
| 8 anni | 1,97% |
| 9 anni | 1,92% |
| 10 anni | 2,02% |
| 12 anni | 2,26% |
| 15 anni | 2,47% |
| 20 anni | 2,60% |
| 25 anni | 2,65% |
| 30 anni | 2,66% |
| 40 anni | 2,66% |
| 50 anni | 2,42% |

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

- *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.

**$U_P$** = 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.
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 $t_o$=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.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ignazio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

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:

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

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$\mathbf{K^4 = 12\%}$$

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 n1+n2+n3.
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:

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

$$\text{Dove } \mathbf{U_{pc}} = [K\,(q^n-1)/r] \times E \times Cc$$

$$\mathbf{U_{pa}} = [K\,(q^n-1)/r] \times E \times Va(1+O_{FA})$$

**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 $1/q^n$ .

[4] 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".

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697687 fax 0263697423 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

➢*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:

$\mathbf{V_{Ff}}$ = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)
$\mathbf{C_C+O_P}$= Costo di costruzione + Oneri professionali
$\mathbf{O_U}$ = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione
$\mathbf{O_F}$ = Oneri finanziari
$\mathbf{U_P}$ = Utile del promotore
è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

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

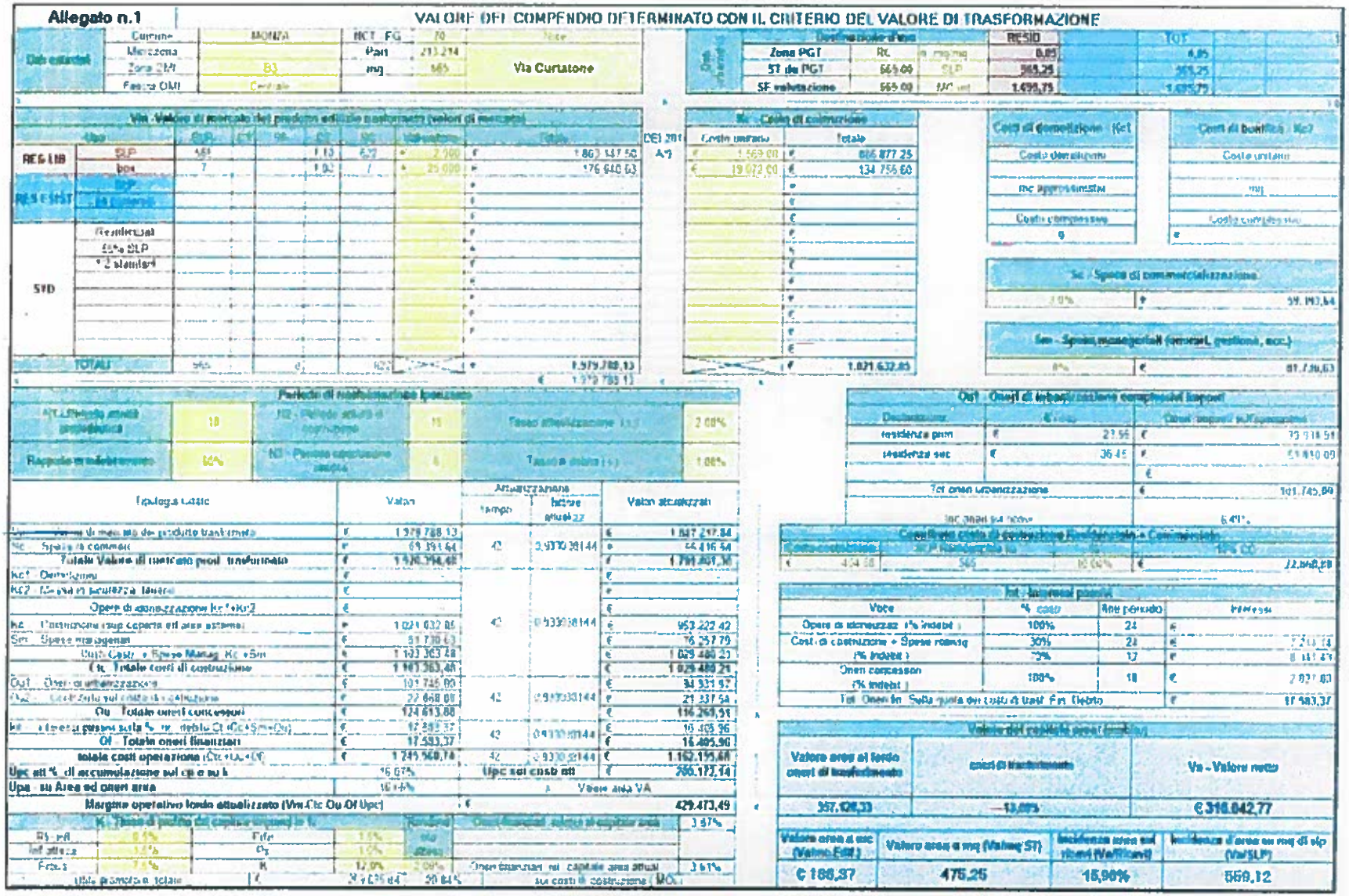
➢*Oneri accessori*

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 Valore di mercato dell'immobile.

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 € 316.042,77, che corrisponde al valore unitario di €/mq 475,25.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it



**Allegato n.1**

VALORE DEL COMPENDIO DETERMINATO CON IL CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dati catastali | Comune | MONZA | FG | 70 | Via Curtatone |
| | Mappale | | Part | 213,214 | |
| | Zona OMI | B3 | mq | 565 | |
| | Fascia OMI | Centrale | | | |

| Destinazione d'uso | | | RESID | TOT |
|---|---|---|---|---|
| Zona PGT | Rc | mq/mq | 0,85 | 0,85 |
| ST da PGT | 565,00 | SLP | 565,25 | 565,25 |
| SF valutazione | 565,00 | mc/mq | 1.695,75 | 1.695,75 |

Via Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (valori di mercato)

| Uso | | SUP | n° | Rif. | Rif. | Valore unitario | Totale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES LIB | SLP | 481 | 1 | 1,13 | 427 | € 2.000 | € 1.863.137,50 |
| | box | 7 | 1 | 1,00 | 7 | € 25.000 | € 176.640,63 |
| RES CONV | SLP | | | | | | € - |
| | Box | | | | | | € - |
| SVD | Residenziale 50% SLP + 2 standard | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| | | | | | | | € - |
| TOTALI | | 965 | 9 | 1,03 | 927 | | € 1.979.788,13 |
| | | | | | | | € 1.979.788,13 |

Costo di costruzione

| | Costo unitario | Totale |
|---|---|---|
| DEI 2017 A+3 | € 1.569,00 | € 866.877,25 |
| | € 19.072,00 | € 134.756,60 |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € - |
| | | € 1.021.633,85 |

Costi di demolizione (Kd)

| Costo demolizione | |
|---|---|
| mc approssimativi | |
| Costo complessivo | € - |

Costi di bonifica (Kb)

| Costo unitario | |
|---|---|
| mq | |
| Costo complessivo | € - |

Sc - Spese di commercializzazione

| | |
|---|---|
| 3,00% | € 59.363,64 |

Sm - Spese manageriali (generali, gestione, ecc.)

| | |
|---|---|
| 8% | € 81.730,63 |

Periodo di costruzione/vendita

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nc - Periodo costruzione | 18 | Nv - Periodo vendita | 18 | Tasso attualizzazione (i) | 2,00% |
| Rapporto indebitamento | 50% | Nr - Periodo restituzione capitale | 6 | Tasso debito (i) | 1,00% |

| Tipologia costo | Valore | Attualizzazione: tempo | Attualizzazione: fattore attualizz. | Valore attualizzato |
|---|---|---|---|---|
| Valore di mercato del prodotto trasformato | € 1.979.788,13 | | | € 1.847.217,84 |
| Sc - Spese di commercializzazione | € 59.363,64 | 42 | 0,93338144 | € 55.416,54 |
| Totale Valore di mercato prod. trasformato | € 1.939.424,49 | | | € 1.791.801,30 |
| Kc1 - Demolizioni | € | | | € |
| Kc2 - Bonifica di aree inquinate | € | | | € |
| Opere di urbanizzazione Kc1+Kc2 | € | | | € |
| Kc - Costruzione mq. coperti ed aree esterne | € 1.021.633,85 | 42 | 0,93338144 | € 953.222,42 |
| Sm - Spese manageriali | € 81.730,63 | | | € 76.257,79 |
| Oneri Costr. e Spese Manag. Kc+Sm | € 1.103.363,48 | | | € 1.029.480,21 |
| Oc - Totale costi di costruzione | € 1.103.363,48 | | | € 1.029.480,21 |
| Oo1 - Oneri di urbanizzazione | € 101.745,00 | 42 | 0,93338144 | € 94.931,97 |
| Oo2 - Costi della sicurezza | € 22.868,00 | | | € 21.337,54 |
| Oo - Totale oneri concessori | € 124.613,00 | | | € 116.269,51 |
| Of - Oneri finanziari (Kc+Sm+Oo) | € 17.583,37 | 42 | 0,93338144 | € 16.405,96 |
| Of - Totale oneri finanziari | € 17.583,37 | | | € 16.405,96 |
| totale costi operazione (Oc+Oo+Of) | € 1.245.560,74 | 42 | 0,93338144 | € 1.162.155,68 |
| Upc ut % di accumulazione sul costo ut | 16,07% | Upc sul costo ut | | € 200.172,14 |
| Upa - su Area ed oneri area | 16,14% | Valore area VA | | |
| Margine operativo lordo attualizzato (Vm-Oc-Oo-Of-Upc) | | | | € 429.473,49 |

| Ki - Tasso di rischio del capitale investito in % | | | | Oneri finanziari relativi al capitale area | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rischio | 0,5% | Finanziario | 1,5% | | 3,57% |
| Inflazione | 1,5% | Oo | 1,5% | | |
| Fiscale | 7,5% | R | 12,0% | Oneri finanziari sul capitale area attuali | 3,61% |
| Utile imprenditoriale | | | 24,84% | su costi di costruzione (Kc+Sm) | |

Oo1 - Oneri di urbanizzazione complessivi dovuti

| Destinazione | €/mq | Oneri totali all'operazione |
|---|---|---|
| residenza prim | € 23,55 | € 79.918,58 |
| residenza sec | € 36,45 | € 21.826,42 |
| | | € |
| Tot oneri urbanizzazione | | € 101.745,00 |
| Inc oneri su valore | | 6,41% |

Costi per messa in sicurezza e Costi per la Comunità

| Costo unitario | Superficie | Incidenza | Costo |
|---|---|---|---|
| € 404,00 | 565 | 10,00% | € 22.868,00 |

Oof - Oneri finanziari passivi

| Voce | % costo | Anni periodo | Interessi |
|---|---|---|---|
| Oneri di urbanizz. (% indebit.) | 100% | 24 | € |
| Costi di costruzione + Spese manag. (% indebit.) | 50% | 24 | € |
| Oneri concessori (% indebit.) | 100% | 18 | € |
| Tot Oneri finanziari passivi (Oof) | | | € |

Valore del capitale area (Vm-Oc-Oo-Of-Upc)

| Valore area al lordo oneri di trasformazione | costi di trasformazione | Va - Valore netto |
|---|---|---|
| 357.126,23 | -13,00% | € 310.842,77 |

| Valore area a sec (Valmc/Edif.) | Valore area a mq (Valmq/ST) | Incidenza area sul ricavi (Va/Vm) | Incidenza d'area su mq di slp (Va/SLP) |
|---|---|---|---|
| € 166,37 | 475,25 | 15,90% | 569,12 |

COMMITTENTE: AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI MONZA
Via Pergolesi, 33 - 20900 Monza (MB)

Il valore unitario individuato di €. 475,25/mq, sulla base della capacità edificatoria assegnata all'area in esame dall'attuale P.G.T. del comune di Monza, risulterebbe realizzabile (ancorchè ridotto) solo nel caso il terreno fosse acquistato dai confinanti privati, infatti il PGT prevede l'utilizzo della capacità edificatoria in loco e la conformazione geometrica del lotto (larghezza 10 m) non ne consente l'utilizzo indipendente.
I confinanti oltre alle 2 ville oggetto di relazione separata (dalla quale la striscia è stata staccata) sono i vigili del fuoco che la userebbero per scopi pubblici, dunque come standard.
Si ritiene pertanto di ridurre il valore unitario del cespite precedentemente stimato in €/mq 475,25 fino al valore delle aree a standard indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 559/2012 pari ad €/mq 129,50, in quanto lo stesso P.G.T., data la destinazione residenziale dell'area in esame, non prevede la trasferibilità dei diritti edificatori e la forma geometrica del lotto non ne consente l'utilizzo in loco.

### 3.6 Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate, della destinazione urbanistica ed in considerazione della sua consistenza, si ritiene che il più probabile valore di mercato della striscia di terreno oggetto di stima possa configurarsi in € 86.117,50 in c.t. **€ 86.000,00**.

### 3.7 Confronto con la precedente relazione di stima

La scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 del 04/02/2010 "Relazione C" del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 136.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite il quale, all'epoca della citata stima, non risultava ancora frazionato dai giardini di pertinenza degli immobili ubicati in Via Curtatone n. 6 e n. 8.

Come già accennato in Premessa, stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione) e la particolare congiuntura del mercato immobiliare, si è proceduto ad una nuova valutazione del cespite in oggetto pervenendo ad un valore complessivo pari ad € 86.000,00.

Come si evince dal confronto dei risultati ottenuti per lo stesso bene vi è un sensibile abbattimento del valore complessivo pari al 37%.

Tale riduzione di valore è legata essenzialmente alla denuncia di variazione per Divisione delle particelle 87 e 90, presentata in data 12/05/2010 con protocollo n. 29117/2010. Per effetto di tale variazione sono state create le particelle 213 e 214 che compongono la striscia di terreno in valutazione avente una conformazione tale da non poter utilizzare in loco i diritti edificatori che produce ed il P.G.T. in vigore non prevede la trasferibilità di tali diritti edificatori, a tal proposito si è ritenuto necessario assegnare alla stessa il valore unitario che il comune di Monza attribuisce per la monetizzazione delle aree a standard.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

## CONCLUSIONI

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Monza – U.O. Gestione Tecnico Patrimoniale, con nota n. 21100 del 31/05/2017, richiedeva la valutazione di una striscia di terreno di proprietà dell'ente richiedente, ubicata nel comune di Monza in Via Curtatone n. 6-8 ed identificata catastalmente nello stesso comune con foglio 70 particelle 213 e 214, ai fini di una eventuale alienazione.

Corre l'obbligo di segnalare che la scrivente Agenzia, per il medesimo cespite, aveva già fornito una relazione di stima, ns. prot. n. 2179 "Relazione C" del 04/02/2010, nella quale veniva individuato in € 136.000,00 il più probabile valore di mercato del cespite il quale, all'epoca della citata stima, non risultava ancora frazionato dai giardini di pertinenza degli immobili ubicati in Via Curtatone n. 6 e n. 8.

Stante il periodo di tempo intercorso (circa 7 anni dalla precedente valutazione), la particolare congiuntura del mercato immobiliare, la variazione di oneri e costi e stato manutentivo, oltreché ai mutati quadri sia catastali che urbanistici, si procede ad una nuova valutazione dell'immobile in oggetto.

La valutazione in oggetto ha tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica, dello stato manutentivo complessivo dell'area rilevata attraverso sopralluogo effettuato da un tecnico incaricato della scrivente Agenzia in data 11/01/2018 con un rappresentante dell'Amministrazione richiedente.

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 in **€ 86.000,00 (ottantaseimila/00 euro)**.

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*

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it