

oggetto

Valutazione di un'area di proprietà privata sita nel Comune di Campogalliano (MO) e censita al Foglio 31 Mappale 520, ai fini dell'attuazione di un comparto destinato ad "ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento".

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 25500 del 09/03/2021.



committente

Comune di Campogalliano (MO)

Piazza Vittorio Emanuele II n. 1 – 41011 Campogalliano (MO) – C.F./P.IVA 00308030360

PEC: protocollo@cert.comune.campogalliano.mo.it

Valutazione di un'area di proprietà privata sita nel Comune di Campogalliano (MO) e censita al Foglio 31 Mappale 520, ai fini dell'attuazione di un comparto destinato ad "ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento".

Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. 25500 del 09/03/2021.

INDICE

1	Scopo della stima	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE		4
2	Ubicazione e descrizione dell'unità immobiliare	4
2.1	Ubicazione	4
2.2	Descrizione	5
2.3	Dati catastali	7
2.4	Dati urbanistici e descrizione tecnico-legale	7
2.5	Dati metrici	11
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE		12
3	Criteri e metodologie estimative.....	12
4	Analisi del mercato immobiliare.....	12
4.1	Segmento di mercato immobiliare: Terreni agricoli.....	12
4.2	Segmento di mercato immobiliare: Terreni edificabili e immobili produttivi.....	13
5	Metodologia estimativa adottata.....	15
6	Determinazione del valore del terreno con destinazione "agricola"	16
6.1	Esposizione del procedimento derivato dal MCA	16
6.2	Beni di confronto (comparables) selezionati.....	17
6.3	Tabella delle caratteristiche	19
6.4	Tabella degli immobili in comparazione	20
6.5	Tabella dei dati	20
6.6	Tabella dei prezzi impliciti	20
6.7	Tabella di valutazione e sintesi valutativa	21
7	Determinazione del valore del terreno "edificabile con destinazione produttiva"	22
7.1	Esposizione del procedimento del valore di trasformazione	22
7.2	Procedura di calcolo.....	22
7.3	Descrizione dell'intervento di trasformazione	23
7.4	Definizione dell'Unità immobiliare urbana tipo.....	24
7.5	Tempistica dell'operazione immobiliare	25
7.6	Determinazione del valore di mercato del bene trasformato.....	26
7.6.1	<i>Esposizione del procedimento derivato dal MCA</i>	<i>26</i>

7.6.2	<i>Beni di confronto (comparables) selezionati</i>	27
7.6.3	<i>Tabella delle caratteristiche</i>	29
7.6.4	<i>Tabella degli immobili in comparazione</i>	30
7.6.5	<i>Tabella Test di ammissibilità</i>	30
7.6.6	<i>Tabella dei dati</i>	32
7.6.7	<i>Tabella dei prezzi impliciti</i>	32
7.6.8	<i>Tabella di valutazione e sintesi valutativa</i>	32
7.7	<i>Costo della trasformazione</i>	33
7.7.1	<i>Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})</i>	33
7.7.2	<i>Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})</i>	35
7.7.3	<i>Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})</i>	37
7.7.4	<i>Utile del promotore (U_p)</i>	39
7.7.5	<i>Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})</i>	39
7.8	<i>Valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)</i>	40
	CONCLUSIONI	43

PREMESSA

La presente valutazione è effettuata in esecuzione dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare sottoscritto tra Agenzia delle Entrate e Comune di Campogalliano, recepito in data 09/03/2021 con prot. n. 25500.

L'elaborato è redatto secondo le indicazioni del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Si specifica che, a causa della situazione emergenziale derivante dalla pandemia Covid-19, il presente elaborato è redatto senza preventivo sopralluogo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Gli accertamenti relativi ai beni in esame sono stati eseguiti sulla scorta della documentazione e delle informazioni fornite dal Comune di Campogalliano, della documentazione reperibile sui siti istituzionali e agli atti dell'ufficio e con l'ausilio di tecnologie informatiche (*Google Maps, Google Street View*).

1 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia è la determinazione, all'attualità, del valore di un'area di proprietà privata sita nel Comune di Campogalliano, censita al foglio 31 mappale 520, classificata dal piano urbanistico vigente (PSC) in "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento".

La valutazione è finalizzata alla definizione di un accordo operativo (art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017) tra il Comune e un privato per l'attuazione del comparto, nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, che prevede *la cessione di una parte delle aree indennizzate in base al valore agricolo delle stesse e l'eventuale parziale monetizzazione della potenzialità edificatoria attribuita alle porzioni di area rimanenti*.

Pertanto, la valutazione richiesta si concretizza nella determinazione del:

- Più probabile valore unitario di mercato dell'area nell'ipotesi di destinazione agricola;
- Più probabile valore unitario di mercato dell'area nell'ipotesi di edificabilità con destinazione "produttiva".

La stima è effettuata nel presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

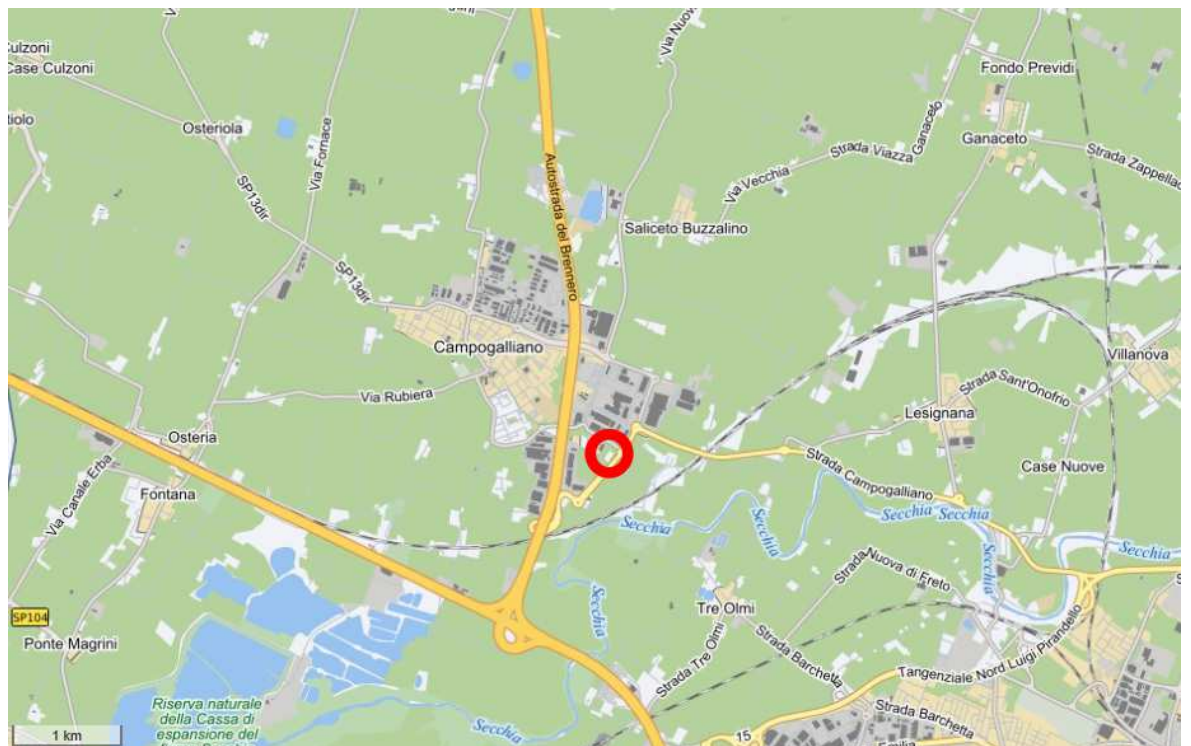
2.1 Ubicazione

L'area in valutazione è posta a sud/est del centro abitato di Campogalliano, in una porzione di territorio tra l'autostrada A22 del Brennero e la linea ferroviaria AV.

Sebbene al confine con il territorio agricolo, la zona ha vocazione prevalentemente produttiva e presenta nelle vicinanze insediamenti di rilievo anche sovracomunale, tra cui l'Ufficio delle Dogane, oltre ad alcune abitazioni sparse.

L'area è attraversata dall'arteria stradale di Viale del Lavoro, ed è molto ben servita dalla rete autostradale, con il casello di Campogalliano sulla A22 nelle immediate vicinanze e più a sud il casello Modena Nord sulla A1. È inoltre in forte relazione con lo scalo merci ferroviario della località di Marzaglia, nel Comune di Modena, che pone l'area in collegamento con la linea ferroviaria Bologna-Milano e la linea AV.

Sono inoltre presenti alcune fermate del sistema di trasporto pubblico locale che consentono il collegamento con la città di Modena lungo Via Europa e nei pressi della Dogana.



Localizzazione del bene nel territorio comunale di Campogalliano

2.2 Descrizione

Il terreno in valutazione consiste in un ampio lotto di forma irregolare a "L", posto in un'area pianeggiante, all'interno di un ambito di trasformazione urbanistica specializzato per attività produttiva di rilevanza sovracomunale che può considerarsi parzialmente urbanizzato, con viabilità e reti impiantistiche già presenti lungo i tronchi principali e a servizio di insediamenti produttivi adiacenti già consolidati.

Confina a ovest con un lotto di terreno edificato e urbanizzato con destinazione produttiva, a nord con Viale Italia, a sud con via Barchetta, a est con il mappale 491, di altra proprietà, avente medesima destinazione del terreno in esame. Inoltre, il terreno cinge da nord-ovest un piccolo capannone, censito con il mappale 521, e dei villini bifamiliari con affaccio su via Barchetta.

L'accesso al lotto è buono ed è consentito sia da nord che da sud.

L'area, già destinata a frutteto (pereto), è da circa sei anni incolta. All'attualità, si presenta sgombra di fabbricati e le piante da frutto, visibili su alcune ortofoto meno recenti, risultano essere state abbattute.



Ortofoto dell'area in valutazione



Riprese fotografiche dell'area in valutazione, fornite dal Comune (data: 26/02/2021)

2.3 Dati catastali

Il terreno interessato dalla presente valutazione è censito al Catasto Terreni del Comune di Campogalliano come segue:

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito [€]	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
31	520	-	Seminativo arborato	1	1	16	23	129,06	144,07

Intestazione catastale dal 23/02/2010:

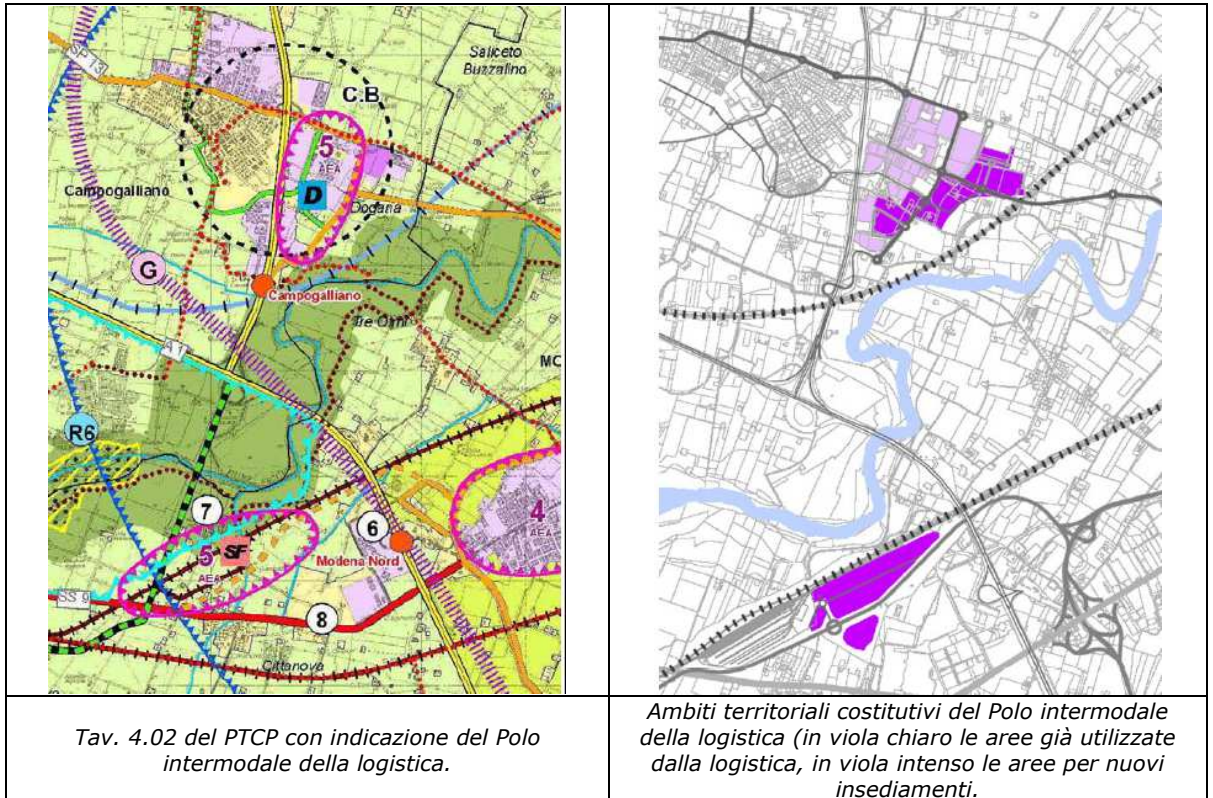
- Torricelli Luisa, nata a Campogalliano il 02/11/1943, C.F. TRRLSU43S42B539X, Proprietà per 1/2
- Torricelli Paola, nata a Campogalliano il 01/09/1940, C.F. TRRPLA40P41B539I, Proprietà per 1/2



Particolare del foglio 31 del Comune di Campogalliano con indicazione del mappale 520.

2.4 Dati urbanistici e descrizione tecnico-legale

L'ambito nel quale ricade il terreno in valutazione è qualificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con D.C.P. n. 46 del 18/03/2009 quale "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale" ricomprensente Modena/Marzaglia e Campogalliano, e nello specifico come Polo intermodale della logistica.



Le trasformazioni fisiche e funzionali dell'area sono subordinate alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali di Campogalliano, e nello specifico dal Piano Strutturale Comunale (PSC - approvato con DCC n.77 del 29/12/2014) e dalla Carta Unica del Territorio (CUT - costituita dalle norme coordinate del PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio -RUE- e approvata con DCC n. 3 del 30/01/2015).

L'area è classificata tra gli "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento (Sezione 100.30-APE)", disciplinati dall'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE che si riporta di seguito:

Articolo 100.30.70 - Quota da destinarsi a programmi di offerta pubblica di aree per attività produttive (PSC)

1. Una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale degli ambiti per attività produttive di rilevanza sovracomunale di nuovo insediamento deve essere destinata all'attuazione di programmi di offerta pubblica di aree, anche nella forma del piano degli insediamenti produttivi (PIP) da formarsi a norma dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. A tale scopo il POC dovrà comprendere accordi con i proprietari ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che li impegnino alla cessione volontaria delle aree e all'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri implicati dall'attuazione.

2. L'acquisizione da parte del comune delle aree suddette avverrà in applicazione dell'articolo 7, comma 1, lett. a) del testo unico sulle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 per la determinazione dell'indennità non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione.
3. Tale cessione soddisfa il contributo disposto dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 al comma 1 lettera B) dell'articolo A-6-ter (Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale).

L'area censita con il mappale 520 del foglio 31 è, nello specifico, disciplinata dalla scheda d'ambito ASP_S_E 40.30, le cui previsioni risultano ad oggi non attuate.

L'attuazione e la trasformazione urbanistica sono subordinate al Piano Operativo Comunale (POC) e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nei quali l'area in valutazione non è attualmente ricompresa.

Tuttavia, a seguito dell'approvazione della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, i Comuni hanno avviato un processo di adeguamento della pianificazione vigente alle nuove disposizioni previste dalla normativa regionale. La stessa Legge Regionale prevede, durante la fase transitoria, la possibilità per i Comuni di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, procedimento ad istanza di parte, per attuare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito sono "quelle coerenti agli obiettivi strategici attribuiti al Polo intermodale della logistica dal PTCP, quindi attività produttive, servizi di logistica, funzioni terziarie di supporto alle attività produttive".

Nell'ambito sono ricomprese le seguenti particelle catastali:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	% sulla S.tot
31	169	Ente Urbano	13.217	4,75%
	170	Ente Urbano	1.232	4,81%
	192p	Frutteto	4.100	16,02%
	202p	Seminativo Arborato	1.414	5,52%
	252	Ente Urbano	26	0,10%
	254	Ente Urbano	43	0,17%
	491	Frutteto	4.124	16,11%
	492	Frutteto	290	1,13%
	520	Seminativo Arborato	11.623	45,40%
	521	Ente Urbano	1.237	4,83%
	653	Ente Urbano	14	0,05%
	654	Ente Urbano	14	0,05%
	655	Ente Urbano	266	1,04%
Totale			25.600	100,00%

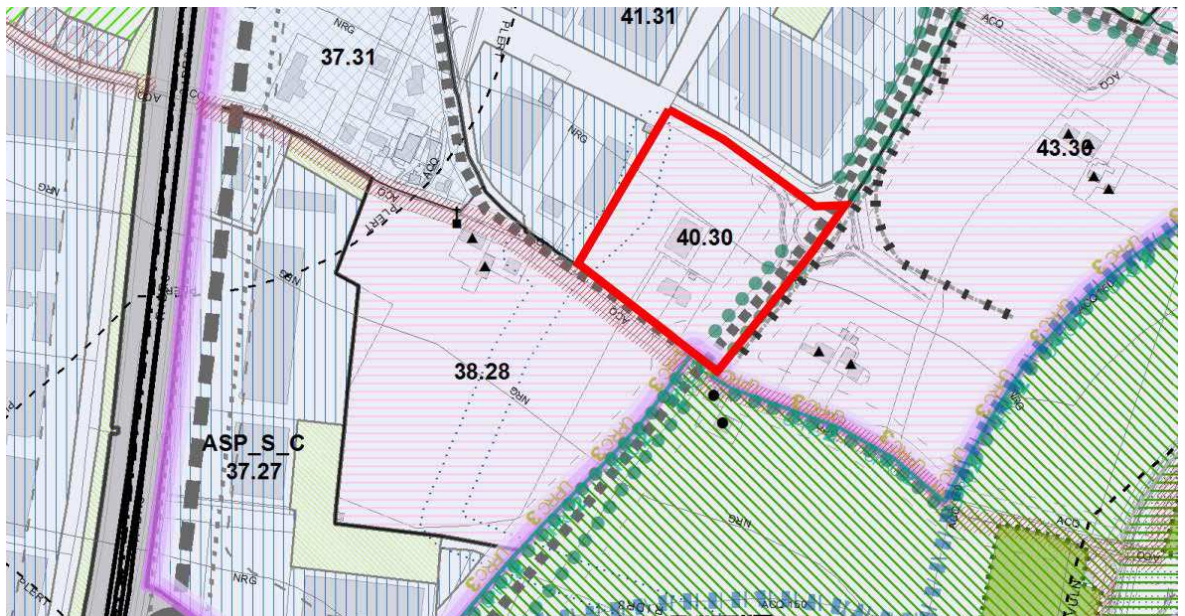
La superficie complessiva dell'ambito, assunta quale Superficie Territoriale, è pari a **25.600 mq**. La capacità insediativa massima per attività produttive (Superficie Utile) è pari a **10.250 mq**.

Ai sensi della DAL 279/2010, si intendono per:

Superficie Territoriale: Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Potenzialità edificatoria: Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.

Superficie utile (Su): Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sginci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. [...]. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).



Stralcio del PSC con l'individuazione dell'ambito ASP_S_E 40.30

Si osserva che, alla data della valutazione, non sono note né la configurazione planivolumetrica dell'intervento realizzabile, né la localizzazione delle porzioni da cedere dall'amministrazione comunale. La presente valutazione, pertanto, sarà effettuata considerando il valore agricolo dell'intera area e il valore della potenzialità edificatoria a prescindere dalla effettiva localizzazione della stessa all'interno dell'ambito.

Si specifica inoltre che, poiché oggetto di valutazione è solo una parte delle aree ricadenti nell'ambito, la potenzialità edificatoria da valutare verrà di seguito determinata in maniera proporzionale a partire dalla superficie utile massima realizzabile nell'intero ambito.

2.5 Dati metrici

Oggetto della valutazione è, da un lato, il valore del terreno con destinazione agricola, ai fini della cessione del 50% della Superficie territoriale St, dall'altro il valore del terreno a seguito della concessione di diritti edificatori da parte dell'amministrazione comunale, ai fini della eventuale parziale monetizzazione della stessa a seguito della definizione dell'accordo operativo.

Da quanto indicato dalla banca dati catastali e previsto dagli strumenti urbanistici, pertanto, si desumono le seguenti consistenze rilevanti ai fini della determinazione dei suddetti valori:

- Superficie territoriale: per la determinazione del valore agricolo del bene viene considerata quota parte di superficie territoriale dell'intero ambito, corrispondente alla superficie censuaria della particella in valutazione desunta dalla visura catastale, pari a **11.623,00 mq**.
- Superficie utile per attività produttive: i diritti edificatori vengono quantificati proporzionalmente alla superficie territoriale oggetto di valutazione. Nel suo complesso, l'ambito 40.30 ha una superficie territoriale di 25.600 mq e una capacità insediativa di 10.250 mq, pertanto la superficie utile attribuibile al mappale 520 in esame è pari a:
 $SU = (11.623 * 10.250) / 25.600 \text{ mq} = \mathbf{4.654,00 \text{ mq}}$ in c.t.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Tenuto conto dello scopo della perizia richiesta, lo scrivente ufficio è tenuto a quantificare da un lato il valore di un terreno agricolo, e dall'altro il valore di un terreno edificabile.

Per la valutazione si sottolinea che, in linea generale, il metodo di stima che garantisce la massima attendibilità del risultato è quello comparativo, incentrato sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima più influenti sul valore di mercato (destinazione urbanistica, utilizzo, posizione, intorno, forma, estensione) e quelle di beni analoghi, di prezzo noto, recentemente compravenduti sul mercato.

La stima comparativa richiede, quindi, da un lato il reperimento dei beni assimilabili - tramite un'analisi del segmento immobiliare - e l'accertamento delle loro caratteristiche e, dall'altro, la correzione di ogni singolo prezzo noto per tenere conto delle differenze che intercorrono tra i beni oggetto di comparazione.

Laddove non fosse possibile reperire un numero sufficiente di elementi da porre a comparazione, la valutazione dovrà indirizzarsi verso metodologie di stima differenti, quali il valore di trasformazione o il valore di produzione a nuovo.

4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento al Comune di Campogalliano.

4.1 Segmento di mercato immobiliare: Terreni agricoli

Il mercato del segmento immobiliare dei terreni agricoli, nell'intero territorio comunale di Campogalliano, si presenta nell'ultimo triennio sufficientemente dinamico, con valori unitari di compravendita sostanzialmente invariati.

Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Modena non rileva i valori dei terreni agricoli, e che per avere informazioni indicative su tali valori è possibile fare riferimento a quanto deliberato dalla Commissione Provinciale Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Modena.

Il bene ricade nella Regione Agraria n. 5 "Pianura di Carpi", che ricomprende i comuni di Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, Ravarino, San Prospero e Soliera, al confine con la Regione Agraria n. 6 "Pianura di Modena" nella quale ricadono i territori comunali di Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Modena, San Cesario sul Panaro e Spilamberto.

Si riportano di seguito alcuni degli ultimi valori agricoli medi disponibili per le due Regioni suddette, relativi all'anno 2020, ma invariati nell'ultimo quinquennio:

Tipo di coltura	Valore [€/Ha]	
	Regione 5	Regione 6
Seminativo	24.200	28.900
Seminativo arborato	27.100	31.100
Seminativo irriguo	27.300	34.400
Seminativo arborato irriguo	31.700	34.900
Frutteto di pomacee – bassa/media intensità	31.000	37.600
Frutteto irriguo di pomacee – bassa/media intensità	32.900	43.200
Frutteto di pomacee – alta intensità	35.800	44.700
Frutteto irriguo di pomacee – alta intensità	37.700	48.600
Vigneto	48.500	48.800
Orto	20.800	41.200
Orto irriguo	25.700	40.400
Coltivo abbandonato	12.200	18.900
Incolto produttivo	2.300	2.900
Incolto sterile	1.300	1.600

Si sottolinea che i VAM devono intendersi puramente indicativi e rappresentativi di condizioni medie di ampie porzioni di territorio, utili a fornire esclusivamente informazioni orientative sull'ordine di grandezza delle quotazioni dei terreni agricoli.

4.2 Segmento di mercato immobiliare: Terreni edificabili e immobili produttivi

Con riguardo ai terreni edificabili aventi destinazione produttiva, è stato riscontrato un mercato scarsamente dinamico dal quale non è possibile dedurre un numero di informazioni significativo per una valutazione di tipo comparativo.

Tuttavia, il bene è suscettibile di trasformazione con la realizzazione di beni apprezzati dal mercato, nello specifico capannoni di tipo produttivo.

Come si evince dalla tabella seguente, anche il mercato dei fabbricati con destinazione produttiva, nel triennio antecedente la stima, si presenta poco dinamico, con un numero di transazioni limitato a poche unità, tuttavia sufficienti per una valutazione di tipo comparativo.

Tipologia	2020				2019				2018			
	II sem		II sem		II sem		I sem		II sem		I sem	
	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN	Stock	NTN
Capannoni	n.d.	1	n.d.	1	n.d.	5	n.d.	5	123	0	123	0
Industrie	n.d.	4	n.d.	4	n.d.	5	n.d.	5	147	1	147	4

In base alla zonizzazione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, attualmente gli immobili ricadono in zona periferica "D3 - CAPOLUOGO - ZONA INDUSTRIALE NORD-EST", al confine con la zona extraurbana "R3 - ZONA AGRICOLA".

Dai dati riassunti nella tabella seguente si evince che, per le tipologie edilizie del segmento produttivo, le quotazioni di compravendita hanno subito una flessione nell'ultimo triennio, che ha comportato valori medi nel II semestre del 2020 (ultimo dato disponibile) inferiori del 10% circa rispetto al 2018, con un calo massimo superiore al 20% per le quotazioni minime dei capannoni tipici.

Un trend analogo è stato rilevato anche nella zona agricola R3 (che ha comunque valori inferiori del 27% circa rispetto alla zona D3).

Quotazioni OMI nel Comune di Campogalliano - zona OMI D3

Tipologia	Stato	Quotazioni											
		2020				2019				2018			
		II sem		I sem		II sem		I sem		II sem		I sem	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Max	Max	Max	Max
Capannoni tipici	N	350	650	350	650	350	650	450	710	450	710	450	710
Capannoni industriali	N	300	550	300	550	300	550	330	570	330	570	330	570

Quotazioni OMI nel Comune di Campogalliano - zona OMI R3

Tipologia	Stato	Quotazioni											
		2020				2019				2018			
		II sem		I sem		II sem		I sem		II sem		I sem	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max
Capannoni tipici	N	280	450	280	450	280	450	310	475	310	475	310	475

5 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Poiché gli oggetti della valutazione sono differenti, si adotteranno due procedimenti distinti.

Per quanto riguarda la valutazione del terreno ai fini della cessione del 50% della superficie in accordo all'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare dei terreni agricoli è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato del terreno, considerato con destinazione "agricola", viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Per quanto riguarda, invece, il valore del terreno a seguito dell'assegnazione della potenzialità edificatoria, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. Tuttavia, gli strumenti urbanistici consentono di ipotizzare l'edificazione di beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico (capannoni produttivi). Pertanto, il valore di mercato sarà determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO CON DESTINAZIONE "AGRICOLA"

6.1 Esposizione del procedimento derivato dal MCA

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni agricoli, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

6.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Rossella Stellato, Rep. 24/11
Prezzo (€):		50.000,00
Data dell'atto:		01/07/2020
Comune:		Campogalliano
Indirizzo	Toponimo	Loc. Panzano, Via Fornace
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	231-233
Destinazione della coltura/Descrizione:		Terreno seminativo, pianeggiante, composto da due mappali posti a "T", con accesso a ovest da Via Fornace, posto a c.ca 4 km dai Comuni di Campogalliano e San Martino in Rio e a c.ca 5 km dal casello autostradale di Carpi dell'Autobrennero. Superficie complessiva 16.179 mq. Prezzo unitario €/mq 3,09

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Elena Staderini, Rep. 25202/10589
Prezzo (€):		75.000,00
Data dell'atto:		28/01/2019
Comune:		Campogalliano
Indirizzo	Toponimo	Loc. Panzano, Strada Vicinale del Basso
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	10
	Particella	65-173
Destinazione della coltura/Descrizione:		Appezamento di terreno seminativo, pianeggiante, di forma trapezoidale, confinante a sud con l'autostrada A22 del Brennero, avente accesso a nord da Strada Vicinale del Basso, a c.ca 3 km dal Comune di Campogalliano e a 8 km dal casello autostradale della A22. Superficie complessiva 24.992 mq. Prezzo unitario €/mq 3,00

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Marco Caffarri, Rep. 51732/22109
Prezzo (€):		60.000,00
Data dell'atto:		18/12/2019
Comune:		Campogalliano
Indirizzo	Toponimo	Loc. Panzano, via Canale Erba
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	1
	Particella	38-126

Destinazione della coltura/Descrizione:	Appezzamento di terreno seminativo, pianeggiante, di forma trapezoidale, avente accesso a ovest per tutta la sua lunghezza da Via Canale Erba. Posto in prossimità di un insediamento produttivo, a c.ca 4 km dai Comuni di Campogalliano e San Martino in Rio e a c.ca 5 km dal casello autostradale di Carpi dell'Autobrennero. Superficie complessiva 14.665 mq. Prezzo unitario €/mq 4,10
--	--

Comparabile C_d

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Carlo Camocardi, Rep. 8738/4948	
Prezzo (€):	30.000,00	
Data dell'atto:	18/02/2020	
Comune:	Campogalliano	
Indirizzo	Toponimo	Loc. Saliceto Bruzzalino, Via Vecchia
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	16
	Particella	104
Destinazione della coltura/Descrizione:	Terreno agricolo di forma rettangolare allungata, con accesso a sud da Via Vecchia da altra proprietà. A causa della superficie e del rapporto tra i lati (1/5), si considera ai fini della presente stima di forma "irregolare". Posto a c.ca 5 km dal casello autostradale di Campogalliano dell'Autobrennero e a 3 km dal Comune di Campogalliano. Superficie complessiva 9.529 mq. Prezzo unitario €/mq 3,15	

Comparabile C_e

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Gino Baja Guarienti, Rep. 6747/4570	
Prezzo (€):	25.000,00	
Data dell'atto:	22/11/2018	
Comune:	Campogalliano	
Indirizzo	Toponimo	Strada Comunale Carandini
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	28
	Particella	174
Destinazione della coltura/Descrizione:	Terreno agricolo di forma rettangolare allungata, confinante con terreni di altre proprietà, a c.ca 4 km dal casello autostradale dell'Autobrennero e meno 2 km dal Comune di Campogalliano. A causa della superficie e del rapporto tra i lati (1/7), si considera ai fini della presente stima di forma "irregolare". Superficie complessiva 6.643 mq. Prezzo unitario €/mq 3,76	

6.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Seminativo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m ²
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
Forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Vicinanza ai centri abitati	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

La forma geometrica è stata considerata regolare se non costituisce pregiudizio alla coltivazione del terreno. In particolare, è stata considerata la contiguità delle particelle catastali che costituiscono il fondo e la forma complessiva (assenza di angoli acuti, non strisciforme).

L'accesso è stato considerato ottimo se esteso e diretto da strada principale, normale se diretto da strada secondaria o interpoderale, scarso se il fondo è intercluso o di difficile accesso ai mezzi agricoli.

La vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione e ai centri abitati sono state valutate in funzione della distanza e della facilità di accesso agli stessi. Vista l'elevata presenza di infrastrutture e di insediamenti, si considera "normale", nel contesto esaminato, una distanza da centri abitati e vie di comunicazione principali tra i 2 e i 10 km.

6.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)				
Terreni Agricoli		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		
	Estremi	Notaio Rossella Stellato, Rep. 24/11		Notaio Elena Staderini, Rep. 25202/10589		Notaio Marco Caffari, Rep. 51732/22109		Notaio Carlo Camocardi, Rep. 8738/4948		Notaio Gino Baja Guarienti, Rep. 6747/4570		
	Prezzo (€)	50.000,00		75.000,00		60.000,00		30.000,00		25.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2 ^o /2020		1 ^o /2019		2 ^o /2019		1 ^o /2020		2 ^o /2018		
	Comune	Campogalliano		Campogalliano		Campogalliano		Campogalliano		Campogalliano		
	Indirizzo	Toponimo	Loc. Panzano, Via Fornace		Loc. Panzano, Strada Vicinale del Basso		Loc. Panzano, via Canale Etba		Loc. Saliceto Bruzzalino, Via Vecchia		Strada Comunale Carandini	
		Numero civico	-		-		-		-		-	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-	
		Foglio	2		10		1		16		28	
		Part.ile	231-233		65-173		38-126		104		174	
Subalterno		-		-		-		-		-		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	Superficie (mq)	16.179,00	Superficie (mq)	24.992,00	Superficie (mq)	14.665,00	Superficie (mq)	9.529,00	Superficie (mq)	6.643,00	
	Accessibilità		normale		normale		ottima		scarsa		ottima	
	Giacitura		pianeggiante		pianeggiante		pianeggiante		pianeggiante		pianeggiante	
	Forma geometrica		irregolare		regolare		regolare		irregolare		irregolare	
	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione		normale		normale		normale		normale		normale	
	Vicinanza ai centri abitati		normale		normale		normale		normale		ottima	

6.5 Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "B" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza	Superficie (mq)	16.179,00	Superficie (mq)	24.992,00	Superficie (mq)	14.665,00	Superficie (mq)	9.529,00	Superficie (mq)	6.643,00	Superficie (mq)	11.623,00
c2	Accessibilità	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	ottima	2,00
c3	Giacitura	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00	pianeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	irregolare	0,00	irregolare	0,00	irregolare	0,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00
c6	Vicinanza ai centri abitati	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00	ottima	2,00

6.6 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I prezzi impliciti sono desunti dall'esperienza estimativa dell'ufficio nella valutazione di terreni di natura simile.

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. KCi	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x p'cmin	€/mq	1,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	10,0%	5.000,00	7.500,00	6.000,00	3.000,00	2.500,00
c3	Giacitura	Kc3XPci	€	5,0%	2.500,00	3.750,00	3.000,00	1.500,00	1.250,00
c4	Forma geometrica	Kc4XPci	€	10,0%	5.000,00	7.500,00	6.000,00	3.000,00	2.500,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5XPci	€	5,0%	2.500,00	3.750,00	3.000,00	1.500,00	1.250,00
c6	Vicinanza ai centri abitati	Kc6XPci	€	5,0%	2.500,00	3.750,00	3.000,00	1.500,00	1.250,00

6.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza	-4.556,00	-13.672,38	-13.369,00	-40.119,84	-3.042,00	-9.128,92	2.094,00	6.284,01	4.980,00	14.944,78	
c2	Accessibilità	1,00	5.000,00	1,00	7.500,00	0,00	0,00	2,00	6.000,00	2,00	5.000,00	
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	-1,00	-7.500,00	-1,00	-6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	1,00	2.500,00	1,00	3.750,00	1,00	3.000,00	1,00	1.500,00	1,00	1.250,00	
c6	Vicinanza ai centri abitati	1,00	2.500,00	1,00	3.750,00	1,00	3.000,00	1,00	1.500,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO												
	$\sum \Delta P_i$		-3.672,38		-32.619,84		-9.128,92		15.284,01		21.194,78	
	P_C		50.000,00		75.000,00		60.000,00		30.000,00		25.000,00	
	$P'_C + \sum \Delta P_i$		46.327,62		42.380,16		50.871,08		45.284,01		46.194,78	
1° SINTESI												
	P_C corretto		3,99		3,65		4,38		3,90		3,97	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)
	$\Delta_{medio}\%$		0,50%		-8,06%		10,33%		-1,76%		0,00%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)
												46.143,31

Pertanto, il valore unitario da attribuire all'area in valutazione considerandone la destinazione ai fini agricoli, pertanto priva di potenzialità edificatoria, è pari a **€/mq 3,97**.

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO "EDIFICABILE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA"

7.1 Esposizione del procedimento del valore di trasformazione

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

7.2 Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K+U_p)/q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\} / q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione
O_{CC}	Contributi concessionari sul costo di costruzione		
O_P	Onerari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione		
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione		
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (**O_{IA}** e **O_{FA}**) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito **V_T**. Pertanto, posto:

- **O_{IA}** uguale a t***V_T** (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- **O_{FA}** uguale a f***V_T** (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- **C_{TT}** = (**C_{OI}** + **C_{SC}** + **C_{SE}**);
- **C_{IT}** = (**O_U** + **C_G**) = (**O_{UPS}** + **O_{CC}** + **O_P** + **C_{AL}** + **S_G** + **S_C**);

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (**V_T**) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

7.3 Descrizione dell'intervento di trasformazione

Come già detto nei paragrafi precedenti, gli strumenti urbanistici consentono la trasformazione territoriale per finalità edilizie con tipologia produttiva. L'analisi di mercato ha evidenziato una dinamica vivace per unità di media grandezza, pertanto si ipotizza la realizzazione di capannoni industriali,

frazionabili in più unità immobiliari cedibili separatamente. Essi costituiscono un bene richiesto dal mercato, nonché apprezzato per l'adozione del metodo comparativo finalizzato alla valutazione del valore del prodotto trasformato.

Come indicato al paragrafo 2.5, si considera la potenzialità edificatoria del terreno in proporzione alla potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito di cui fa parte.

Al terreno in valutazione, pertanto, compete una superficie utile pari a 4.654 mq.

La superficie utile è da intendersi come la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici accessorie, e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre. (D.A.L. E.R. N. 279 del 4/2/2010 testo coordinato con le modifiche apportate dalla D.G.R. N. 994 del 7/7/2014).

Trattandosi di una tipologia non residenziale, tipicamente su un solo livello e priva di collegamenti verticali, o comunque di estensione limitata, si considerano trascurabili le superfici accessorie.

7.4 Definizione dell'Unità immobiliare urbana tipo

Poiché il valore di mercato del bene trasformato sarà determinato sulla scorta della superficie commerciale, definita in funzione della superficie lorda, la superficie utile viene incrementata del 5% c.ca per tener conto dell'incidenza minima di strutture e tramezzi.

Superficie utile (netta) [mq]	Rapporto Sup. Lorda/ Sup. Netta	Superficie lorda complessiva [mq]
4.654,00	1,05	4.886,00

Coerentemente con le tipologie edilizie riscontrate sul mercato, inoltre, si ipotizza la presenza di una porzione del capannone del 20% circa da destinarsi a uffici, per i quali è lecito considerare un valore maggiore rispetto alla superficie delle aree produttive o di magazzino. Tali superfici saranno pertanto raggugliate considerando un coefficiente di ragguglio pari a 1,3.

Si riassume di seguito la determinazione della superficie commerciale dei beni potenzialmente realizzabili sul lotto in valutazione a seguito dell'attribuzione di potenzialità edificatoria:

Destinazione	Incidenza	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Sup. Commerciale raggugliata (in c.t.) [mq]
Zone produttive e magazzini	80,00%	3.909,00	1,00	3.909,00
Uffici amministrativi e servizi	20,00%	977,00	1,30	1.270,00
Tot. Superficie Commerciale				5.179,00

Considerate la superficie territoriale di 11.623 mq e la superficie coperta lorda dell'intervento di 4.886,00 mq, prevista la destinazione a dotazioni territoriali (parcheggi, attrezzature e spazi collettivi) di una quota della superficie territoriale, e non essendo nota allo stato attuale la configurazione dei lotti edificabili, si ipotizza cautelativamente una dotazione ordinaria di area scoperta pari a 1.500 mq complessivi, destinata a piazzale o parcheggio.

Considerando il taglio più frequentemente compravenduto all'interno del territorio comunale di Campogalliano nell'ultimo triennio, si considera la realizzazione di un capannone costituito da due unità binate di pari caratteristiche.

Si assume pertanto come unità tipo un capannone di altezza ordinaria, dotato di area scoperta esclusiva di dimensioni ordinarie, di nuova costruzione, avente una superficie commerciale arrotondata a **2.500 mq**.

7.5 Tempistica dell'operazione immobiliare

La valutazione è richiesta tenendo conto del valore del terreno a seguito dell'attribuzione della potenzialità edificatoria, conseguente la definizione di un accordo operativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017. Si ipotizza, pertanto, una durata del procedimento autorizzativo e interlocutorio iniziale pari a 6 mesi.

I tempi di edificazione sono desunti dalla pubblicazione specialistica "Prezzi Tipologie Edilizie – Ed. 2019" edita da DEI – Tipografia del Genio Civile.

Pur in un periodo di stasi del mercato nel settore produttivo, in considerazione della appetibilità dei terreni per la loro localizzazione e del numero di unità di cui si è ipotizzata l'edificazione, si ammette un periodo ulteriore per la commercializzazione dei beni di sei mesi oltre alle fasi n1 e n2.

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	24

7.6 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

Come già detto precedentemente, l'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

7.6.1 Esposizione del procedimento derivato dal MCA

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

7.6.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Giuliano Fusco, rep.89621/17898
Prezzo (€)		1.400.000,00
Data dell'atto:		28/12/2018
Comune:		Campogalliano
Zona OMI:		D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST
Indirizzo	Toponimo	Via G. Roveda, 8
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	22 23
	Particella	319 288
	Subalterno	1 -
	Categoria	D/7 A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Capannone su un solo piano, con annessa area cortiliva esclusiva, composto da ampio locale in unica campata adibito a magazzino laboratorio (h 7,60 m) con piccola area soppalcata, sei vani ufficio, magazzino, produzione magazzino, sala prove, sala compressori, sala vapore, centrale termica, spogliatoi, servizi igienici, oltre a piccolo ufficio prefabbricato con area cortiliva di pertinenza.</p> <p>Superficie lorda commerciale complessiva 2.605 mq, così determinata:</p> <p>Uiu F.22 m.319:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Magazzini e aree produttive: 1795 mq • Uffici: 570 mq x 1,3 = 741 mq • Soppalco: 73 mq x 0,5 = 36,5 mq <p>Uiu F.23 m.288:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ufficio: 25 mq x 1,3 = 32,5 mq

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Monica de Paoli, rep. 25648/12404
Prezzo (€)		2.465.555,00
Data dell'atto:		07/10/2020
Comune:		Campogalliano
Zona OMI:		D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST
Indirizzo	Toponimo	Via del Passatore, 170/180
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	25
	Particella	55
	Subalterno	5
	Categoria	D/7

Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Capannone industriale ad uso logistico con area cortiliva esclusiva, costituito da 3 vani deposito (h 6,40-7,55), ingresso, 2 uffici, spogliatoio e servizi igienici al piano terreno, ufficio al piano primo e ampia zona con uffici amministrativi e relativi servizi igienici al piano secondo.</p> <p>Superficie lorda commerciale complessiva 3.181 mq, così determinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locali deposito: 2.315 mq • Uffici PT: 192 mq x 1,3 = 249,60 mq • Ufficio P1: 34 mq x 1,3 = 44,20 mq • Uffici e servizi P2: 440 mq x 1,3 = 572,00 mq
---	---

Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Antonio Nicolini, rep. 29865/13793	
Prezzo (€)	2.000.000,00	
Data dell'atto:	23/11/2020	
Comune:	Campogalliano	
Zona OMI:	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST	
Indirizzo	Toponimo	Via XXV Luglio, 13
Dati catastali	Sezione	U
	Foglio	23
	Particella	110
	Subalterno	1 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19
	Categoria	D/8
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Porzioni di fabbricato ad uso artigianale con circostante area cortiliva comune, costituito da: sub.17 - laboratorio artigianale al piano terreno (h 5,70 m), con porzione ad uso ufficio e servizi su due piani; sub 18 - laboratorio artigianale/magazzino al piano terra (h 5,70 m); sub 19 - locali uso ufficio al piano primo con accesso indipendente dal PT; sub 1 - magazzino con locali deposito (h 6,82 m), ufficio e servizi al piano terra; sub 15 - laboratori artigianali al piano terra (h 5,70 m) con spaccio aziendale, oltre a ufficio al piano primo; sub 19 - servizi igienici e disimpegno al piano terra.</p> <p>Superficie lorda commerciale complessiva 2.929 mq, così determinata:</p> <p>Sub 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Magazzini: = 458 mq; • Uffici: 71 mq x 1,3 = 92,3 mq <p>Sub. 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laboratorio e spaccio: 595 mq • Uffici e servizi igienici: 108 mq x 1,3 = 140,4 mq <p>Sub. 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servizi igienici: 22 mq x 1,3 = 28,6 mq <p>Sub. 17:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laboratorio artigianale: 680 mq • Mensa e vani servizio personale: 160 mq • Uffici amministrativi: 173 mq x 1,3 = 224,9 mq <p>Sub. 18:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laboratorio artigianale / magazzino: 245 mq <p>Sub. 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingresso/reception: 34 mq • Uffici amministrativi: 208 mq x 1,3 = 270,4 mq 	

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

7.6.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Produttivo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Poiché tutti gli immobili a comparazione e il subject sono posti in aree produttive del Comune di Campogalliano, è stata considerata rilevante ai fini della "accessibilità" e dei "collegamenti viari" la minore distanza dal casello autostradale e dallo scalo ferroviario di Marzaglia.

L'altezza è stata considerata "ordinaria" se ricompresa in media tra 6 e 12 m. La dotazione dell'area scoperta è stata considerata "normale" in presenza di superfici scoperte di proprietà esclusiva ordinarie, utilizzabili per lo stoccaggio provvisorio di materiale in quantità limitate e che consentano l'accesso e il parcheggio di un numero limitato di mezzi. In assenza di tale dotazione, o in presenza di aree comuni a più unità produttive, l'area è stata considerata

“scarsa”. In presenza di aree di elevata estensione, utilizzate come piazzali e funzionali all’attività produttiva, la dotazione è stata considerata “elevata”.

Il livello della dotazione impiantistica è stato desunto dalla descrizione delle unità in atti e dalle destinazioni degli ambienti dichiarate in catasto. Si ipotizza una dotazione ordinaria per tutti i beni in comparazione.

Il livello della tipologia costruttiva è stato considerato “inferiore all’ordinario” per il comparabile Ca, da quanto desumibile dalla documentazione fotografica reperita e dalle planimetrie catastali, e in considerazione dell’epoca di costruzione.

7.6.4 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l’immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Produttivo	Ca	Cb	Cc					
Dati di riferimento Dati OMI della tipologia degli immobili Caratteristiche oggetto di confronto	Fonte	Compravendita notario Giuliano Fusco, rep.89621/17898	Compravendita notario Monica de Paoli, rep. 25648/12404	Compravendita notario Antonio Nicolini, rep. 29865/13793				
	Estremi							
	Prezzo (€)	1.400.000,00	2.465.555,00	2.000.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2 ^o /2018	2 ^o /2020	2 ^o /2020			1 ^o /2021	
	Comune	Campogalliano	Campogalliano	Campogalliano			Campogalliano	
	Indirizzo	Toponimo	Via G. Roveda	Via del Passatore	Via XXV Luglio			Viale Itala
		Numero civico	8	170/180	13			-
	Catastali	Sezione	U	U	U			U
		Foglio	22 - 23	25	23			31
		Part.ile	319 - 288	55	110			520
Subalterno		1	5	1 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19			-	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST			D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST		
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	330,00	300,00	300,00				
	Massimo €/m ²	570,00	550,00	550,00				
	Valori all'epoca della stima:							
1 ^o /2021	Minimo €/m ²	300,00	300,00	300,00			300,00	
	Massimo €/m ²	550,00	550,00	550,00			550,00	
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² inferiore alla dotazione	2.605,00	Superficie in m ² Ordinario	3.181,00	Superficie in m ² Ordinario	2.929,00	Superficie in m ² Ordinario	
Livello della Tipologia Costruttiva	inferiore	Ordinario	Ordinario	Ordinario			Ordinario	
Dotazione impiantistica	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale	
Dotazione area scoperta	Elevata	Elevata	Scarsa	Scarsa			Normale	
Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	Ottima	Normale	Normale			Ottima	
Altezza	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria			Ordinaria	
Stato Manutenivo	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo			Ottimo	

7.6.5 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all’immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche “epoca del dato” e “localizzazione dell’immobile” si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell’andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all’epoca

della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e KI, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nel caso in esame, si sono assunti C' e C'' pari rispettivamente a 190 €/mq e 230 €/mq, corrispondenti al 45% e al 55% c.ca del costo di costruzione di un capannone di classe 1.600 con altezza di 6,5 m e copertura piana, desunto dalla pubblicazione specialistica "Prezzi e tipologie edilizie 2019" edita da DEI - Tipografia del Genio Civile, e pari a 417 €/mq.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
Zona OMI	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST	D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST				D3 - ZONA INDUSTRIALE NORD EST
Prezzo rilevato (€)	1.400.000,00	2.465.555,00	2.000.000,00				V _{OMI} min - €m ² 300,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2 ^a /2018	2 ^a /2020	2 ^a /2020			V _{OMI} max - €m ² 550,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	450,00	425,00	425,00			C' (€m ²) (da scadente a normale) 190,00
	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile)	0,94	1,00	1,00			C'' (€m ²) (da normale a ottimo) 230,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	425,00	425,00	425,00			Epoca stima: 1 ^a /2021
	Coefficiente localizz. K _i (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI - €m ² (zona ed epoca subject) 425,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	2605	3181	2929				2500
Prezzo unitario pc (€/mq)	537,43	775,09	682,83				Prezzo (Canone min. ammissibile - €m ²) (V _{OMI} min - C') 110,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pci x ke x ki (€/mq)	507,57	775,09	682,83				Prezzo (Canone max ammissibile - €m ²) (V _{OMI} max - C'') 780,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'ci x ST (€)	1.322.222,22	2.465.555,00	2.000.000,00				p'c min = € 507,57
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI				

7.6.6 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "C" - DATI												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc					Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.				Quantità o num.	
		Superficie in m ²		Superficie in m ²		Superficie in m ²					Superficie in m ²	
c1	Consistenza ragguagliata	2.605,00		3.181,00		2.929,00					2.500,00	
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00				Ordinario	1,00
c3	Dotazione Impiantistica	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00				Normale	1,00
c4	Dotazione area scoperta	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Scarsa	0,00				Normale	1,00
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Ottima	2,00	Normale	1,00				Ottima	2,00
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00	Ordinaria	1,00				Ordinaria	1,00
c7	Stato Manutentivo	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00				Ottimo	2,00

7.6.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti calcolati in percentuale, utilizzati sono desunti dall'esperienza estimativa dell'Ufficio nella valutazione di beni di natura analoga.

Il prezzo implicito della caratteristica "stato manutentivo" è stato assunto pari a 230 €/mq, in coerenza con il valore C" adottato precedentemente per il passaggio da uno stato manutentivo "normale" a "ottimo".

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
					Ca	Cb	Cc			
c1	Coistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	507,57	507,57	507,57			
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	Kc2XPci	€	10,0%	132.222,22	246.555,50	200.000,00			
c3	Dotazione Impiantistica	Kc3XPci	€	10,0%	132.222,22	246.555,50	200.000,00			
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPci	€	10,0%	132.222,22	246.555,50	200.000,00			
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5XPci	€	10,0%	132.222,22	246.555,50	200.000,00			
c6	Altezza	Kc6XPci	€	10,0%	132.222,22	246.555,50	200.000,00			
c7	Stato Manutentivo	Kc7XSts	€	230,00	575.000,00	575.000,00	575.000,00			

7.6.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto

all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE N° STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N.	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-105,00	-53.294,95	-88,00	-345.655,79	-429,00	-217.747,92		
c2	Livello della Tipologia Costruttiva	1,00	132.222,22	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Dotazione area scoperta	-1,00	-132.222,22	-1,00	-246.555,50	1,00	200.000,00		
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	1,00	132.222,22	0,00	0,00	1,00	200.000,00		
c6	Altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Stato Manutentivo	1,00	575.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONI DEL PREZZO									
	$\sum \Delta P_i$		653.927,28		-592.211,29		182.252,08		
	P_c		1.322.222,22		2.465.555,00		2.000.000,00		
	$P_c + \sum \Delta P_i$		1.976.149,50		1.873.343,71		2.182.252,08		
1° SINTESI	P_c corretto		790,46		749,34		872,90	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	804,23
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		-1,71%		-6,83%		8,54%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1° sintesi (€)	#####

Il valore unitario di mercato del bene trasformato è pertanto pari a 804,23 €/mq.

Il valore di mercato (V_m) del bene trasformato è ottenuto moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda complessiva dell'intervento edilizio:

$$V_m = 804,23 \text{ €/mq} \times 5.179 \text{ mq} = 4.165.107,17 \text{ €}$$

7.7 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

7.7.1 Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{oi}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{sc}) e del costo di sistemazione delle aree esterne (C_{se}).

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale-Territorio

Rua Pioppa,22 – 41121 Modena – Tel. +390598393311 e-mail: dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE						
Tipologia dei costi		Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)	
Idoneizzazione dell'area (COI)		Maggioli - "Costi parametrici indice per tipologie edilizie"		Brescia		2007	8600	-	-	4	21,62	1,00	1,18	0,50	1,00	0,59	12,76	11623,00	148.260,66
Urbanizzazioni primarie per insediamenti produttivi		Urbanizzazioni primarie per insediamenti produttivi		Brescia		2007	8600	-	-	4	21,62	1,00	1,18	0,50	1,00	0,59	12,76	11623,00	148.260,66
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)		DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano		Milano		2019	17300	-	-	10	50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	50,00	1500,00	75.000,00	
Costruzione Superfici Coperte (CSC)		DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano		Milano		2019	1688	6,5	-	6	417,00	1,00	1,00	1,00	1,00	417,00	5179,00	2.159.643,00	
Capannone classe 1600		Capannone classe 1600		Milano		2019	1688	6,5	-	6	417,00	1,00	1,00	1,00	1,00	417,00	5179,00	2.159.643,00	
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)										2.382.903,66									

Tra i costi di "idoneizzazione" dell'area sono stati contemplati anche i costi per il completamento dell'urbanizzazione della stessa. Trattandosi di aree già prossime a aree produttive, per le quali sono state realizzate le principali infrastrutture, si è considerata una incidenza del 50% dei costi di urbanizzazione desunti dalle pubblicazioni specialistiche indicate in tabella attraverso la caratteristica "consistenza". Si evidenzia che i costi sono stati considerati con riferimento all'intera superficie territoriale in valutazione, senza tener conto delle porzioni oggetto di eventuale cessione al comune.

Il costo COI è stato aggiornato all'attualità tramite l'Indice Istat dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (c.d. "FOI") pari a 1,18 circa dal 01/2007 al 12/2020 (ultimo dato disponibile).

7.7.2 Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I "costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre, ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.

Il comune di Campogalliano ha recepito la DAL 186/2018 con D.C.C. n. 34 del 20/09/2019 e ha previsto per gli interventi di Nuova Costruzione di edilizia produttiva in aree esterne al Territorio Urbanizzato (TU) o interne al TU non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione le seguenti tariffe:

$$U1 = \text{€ } 14,40$$

$$U2 = \text{€ } 4,20$$

Nel caso di attività produttive, l'unità di superficie di riferimento previsto dalla normativa regionale è il mq di superficie lorda (SL).

Poiché si è ipotizzata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nei costi tecnici di costruzione, si trascurano gli oneri di urbanizzazione primaria ipotizzando lo scomputo degli stessi dalle spese delle opere realizzate.

- i contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S", definiti dall'art. 24, comma 1 della L.R. 15/2013, in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001.

Tali contributi sono stabiliti in accordo alla DAL n. 186 del 2018, e parametrati in funzione della Superficie Lorda (SL) dell'intervento, come segue:

$$D = Td \times Kd \times SL$$

dove: $Td = \text{€ } 4,00 \times 60\%$ (riduzione per Classe III Tab. E) = **€ 2,40**

$Kd = 1,5$ per attività industriali comprese nell'elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco industrie

insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie"

$K_d = 1$ per tutte le altre attività

$S = T_s \times K_s \times S_L$

dove: $T_s = € 3,00 \times 60\%$ (riduzione per Classe III Tab. E) = **€ 1,80**

$K_s = 1,5$ per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

$K_s = 0,5$ per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF

$K_s = 1$ nei restanti casi

Nel caso in esame, si considerano i coefficienti K_s e K_d pari a 1, e si considerano pertanto le tariffe base.

I "**Costi di gestione dell'operazione**" (C_G) comprendono:

- gli **Onorari Professionali** (O_P), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.

In considerazione della dimensione dell'intervento, sulla base dell'esperienza dell'ufficio, si considera congrua una percentuale pari al 5% del costo tecnico di trasformazione.

- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).
- le **Spese Generali e di amministrazione** (S_G), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).

In considerazione delle dimensioni dell'intervento edilizio, si considera congrua una incidenza di S_G e C_{AL} pari all'1% sul totale $C_{TT} + O_U$.

- le **Spese di commercializzazione** (S_C), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene

determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

In considerazione dell'elevato valore di mercato dei beni, si considerano tali spese pari all'1% del valore di mercato complessivo dell'intervento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G).

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	-	€/mq	-	-	-
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	4,20	€/mq	-	4.886,00	20.521,20
Dis.	Costo Disinquinamento / Smaltimento Rifiuti	4,20 (2,40 + 1,80)	€/mq	100,00%	4.886,00	20.521,20
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [$O_P = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	5,00%	2.382.903,66	119.145,18
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	1,00%	2.423.946,06	24.239,46
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_M$)			€	1,00%	4.165.107,17	41.651,07
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)						226.078,12

7.7.3 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);
 d = percentuale di indebitamento;
 n = tempo di maturazione dei fattori economici;
 i = tasso di interesse sul debito;
 q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). n_1 , n_2 e n_3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare". I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	6	n_2+n_3	18
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(2/3)n_2$	14	$(1/3)n_2+n_3$	10
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/3)n_2$	10	$(2/3)n_2+n_3$	14
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	18
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(2/3)n_2$	14	$(1/3)n_2+n_3$	10

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $O_f = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	2,21%	18	2.382.903,66	30,0%	50,0%	11.914,21
		10	2.382.903,66	70,0%	50,0%	15.331,75
Sugli oneri di urbanizzazione $O_f = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		14	41.042,40	100,0%	50,0%	530,07
Sui costi di gestione $O_f = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	185.035,72	30,0%	50,0%	925,16
		10	185.035,72	70,0%	50,0%	1.190,53
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						29.891,73

La quota di debito "d" ipotizzata è pari al 50% dei costi totali.

Quale tasso "i" si è assunto il TAEG medio sui prestiti operato dagli istituti di credito a società non finanziarie operanti nel settore edilizio nell'area geografica Nord-Est, indicato nella pubblicazione statistica della Banca d'Italia "Banche e istituzioni finanziarie: condizioni e rischiosità del credito per settori e territori" del 31/12/2020, relativa al III trimestre 2020 (ultima pubblicazione disponibile).

7.7.4 Utile del promotore (U_p)

L'utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
4.165.107,17	12,00%	499.812,86

In considerazione della stasi del settore edilizio produttivo, ma anche della appetibilità del terreno in esame per la sua localizzazione e la sua vocazione al settore logistico, si può ipotizzare un rischio per l'imprenditore moderatamente maggiore rispetto a un intervento ordinario e pertanto si ritiene congrua una percentuale di utile imprenditoriale pari al 12% sul valore di mercato del prodotto finale.

7.7.5 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione: $O_{IA} = t \cdot V_T$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1] (%)
13,00%	50,00%	2,21%	24	2,52%

La percentuale t è comprensiva di oneri fiscali (9%), spese notarili (2%) e spese connesse a consulenze e mediazione (2%). Si ipotizza una percentuale di indebitamento "d" pari al 50%.

7.8 Valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata. Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Quale saggio di attualizzazione r è stato considerato il rendimento medio ponderato dei CTZ 24 mesi rilevato per l'anno 2020, pari a 0,108%.

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	1/(1+r) ⁿ	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V _m	4.165.107,17	0,11%	24	0,9978	4.156.125,09
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	357.435,55		6	0,9995	357.242,69
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	834.016,28		14	0,9987	832.966,65
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	357.435,55		6	0,9995	357.242,69
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	834.016,28		14	0,9987	832.966,65
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	20.521,20		10	0,9991	20.502,75
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	20.521,20		10	0,9991	20.502,75
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	27.755,36		6	0,9995	27.740,38
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	64.762,50		14	0,9987	64.681,00
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	27.755,36		6	0,9995	27.740,38
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	64.762,50		14	0,9987	64.681,00
Oneri finanziari sui costi (O _{FT})	29.891,73		24	0,9978	29.827,27
Utile del Promotore (U _P)	499.812,86		24	0,9978	498.735,01

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \left(\sum_j C_{TTj} / q^{nj} + O_u / q^n + \sum_k C_{GK} / q^{nk} + O_{FT} / q^n + U_P / q^n \right) [1 + t + f/q^n]$$

dove: q= 1+r r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{GK} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare [1 + t + f/(1+r) ⁿ]	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
4.156.125,09	3.134.829,21	1,16	884.089,98

Il valore di mercato del terreno, a seguito dell'attribuzione di una potenzialità edificatoria con destinazione produttiva in accordo a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, è pari a **€ 884.089,98**.

Tale valore corrisponde al 21,23 % del valore di mercato del bene trasformato.

Esprimendo il valore in funzione della Superficie Territoriale del terreno, pari a 11.623,00 mq, si ottiene un valore unitario di **76,06 €/mq** di Superficie Territoriale.

Poiché il valore di un terreno edificabile è proporzionale alla potenzialità edificatoria dello stesso, si esprime il valore determinato anche in funzione della superficie utile edificabile considerata per l'area in esame, pari a 4.654,00 mq. Il valore unitario del terreno edificabile, pertanto, è pari a **189,96 €/mq** di SU produttiva, corrispondente a €/mq

CONCLUSIONI

La presente valutazione è effettuata in esecuzione dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare sottoscritto tra Agenzia delle Entrate e Comune di Campogalliano, recepito in data 09/03/2021 con prot. n. 25500.

Oggetto della stima, all'attualità, è un'area di proprietà privata sita nel Comune di Campogalliano, censita al foglio 31 mappale 520, classificata dal piano urbanistico vigente (PSC) in "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento".

La valutazione è finalizzata alla definizione di un accordo operativo ex art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, che prevedono la cessione di una parte delle aree indennizzate in base al valore agricolo delle stesse e l'eventuale parziale monetizzazione della potenzialità edificatoria attribuita alle porzioni di area rimanenti.

L'attività valutativa richiesta si è pertanto concretizzata nella determinazione del:

- Più probabile valore di mercato dell'area nell'ipotesi di destinazione agricola, determinato attraverso il procedimento comparativo derivato del "Market Comparison Approach";
- Più probabile valore di mercato dell'area nell'ipotesi di edificabilità con destinazione "produttiva", determinato attraverso il criterio di stima indiretto del Costo di trasformazione.

Poiché non sono note le previsioni specifiche di attuazione delle previsioni urbanistiche (localizzazione dei beni da edificare, individuazione delle porzioni da cedere), per maggiore flessibilità di utilizzo da parte dell'amministrazione comunale, vengono forniti i valori unitari, per unità di superficie, da intendersi applicabili genericamente all'ambito in valutazione:

- Valore unitario "terreno agricolo": 3,97 €/mq di Sup. territoriale
- Valore unitario "area edificabile": 76,06 €/mq di Superficie Territoriale, corrispondente a **189,96 €/mq** di Sup. utile produttiva

Per la natura dei beni in valutazione, per l'assenza di un sopralluogo e per la metodologia di valutazione adottata, si ritiene applicabile un'alea estimale del 15%.

Il presente parere è reso nel presupposto che gli immobili siano liberi da qualsiasi peso, servitù, vincolo non rilevato o evidenziato in sede di stima e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Riguardo ai valori così determinati, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

Si precisa, infine, che la presente perizia di stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Modena, 26/03/2021

Il Responsabile Tecnico

Antonio Simone (*)

Firmato digitalmente

Il Capo Ufficio Provinciale Territorio

Enrico Zaniboni (*)

Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Carlo Ciccarelli)

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