

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

stima analitica per la determinazione del valore
aree di proprietà comunale comprese nel Piano Attuativo
"campo della modificazione m1_8"
VIA FONTANILE

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore Area Tecnica n.367 in data 15.04.2016, ha dato incarico al sottoscritto **Geometra Giorgio Cipolla**, con studio in Castiraga Vidardo, v.le Roma n.42, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lodi al n.176, di procedere alle operazioni peritali relativamente alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà comunale site in Cernusco sul Naviglio e situate all'interno del comparto urbanistico "campo della modificazione m1_8" di via Fontanile.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE



estratto Geoportale Comune Cernusco sul Naviglio

Le aree di cui trattasi sono ricomprese nel vigente PGT nel "campo della modificazione m1_8" a destinazione residenziale di via Fontanile.

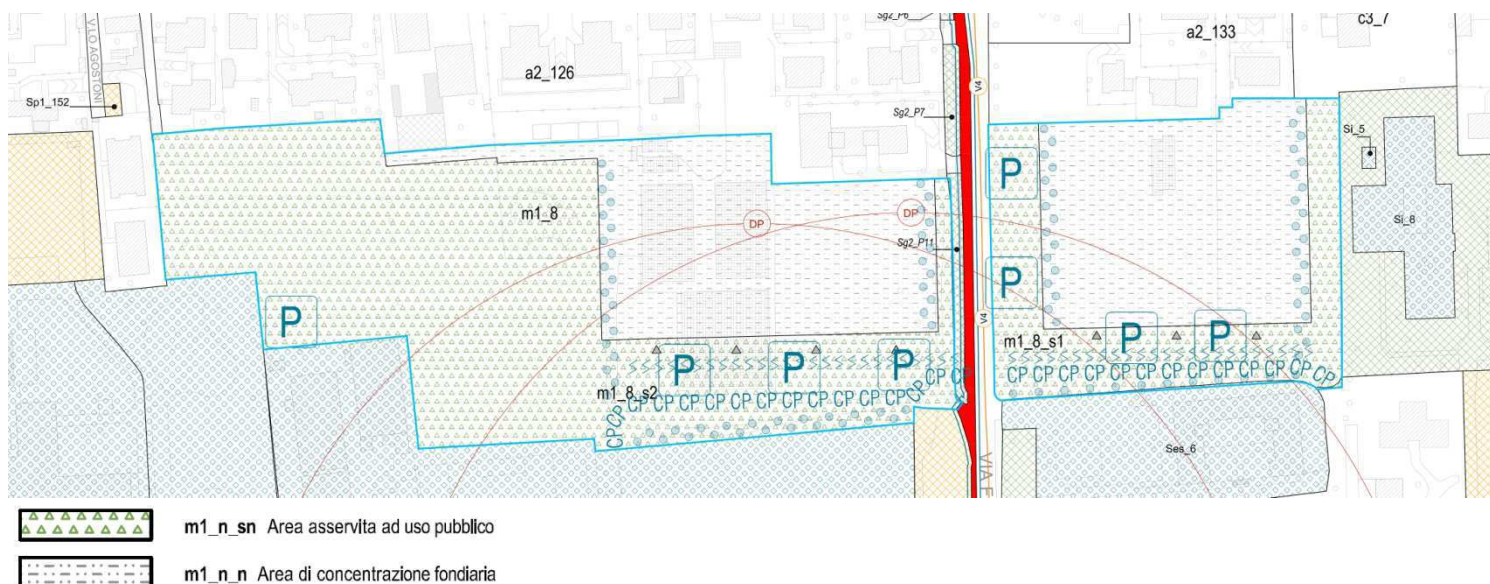
DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto della presente perizia sono ricomprese dal vigente Piano di Governo del Territorio PGT (approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29.10.2010 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n.19 Serie Avvisi e Concorsi del 11.05.2011) nonché dalla Variante n.1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale (recentemente approvata definitivamente con delibera Consiglio Comunale n.89 in data 19 dicembre 2013) nella seguente zona urbanistica:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Campo della modificazione m1_8 : Via Fontanile

Gli operatori del suddetto piano attuativo hanno proposto alla Amministrazione Comunale una diversa articolazione delle aree in cessione per la dotazione a servizi all'interno del campo e, conseguentemente, della superficie fondiaria: tale proposta venne valutata e ritenuta meritevole di accettazione condizionata da parte dell'Amministrazione.



Verificata la non assoggettabilità a VAS della variante proposta, gli operatori procedevano alla presentazione della proposta di piano attuativo, i cui parametri edilizi ed urbanistici in variante della scheda all'art.49 delle disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente, sono i seguenti:

- Superficie territoriale m^2 44.751,79
(superficie da rilievo strumentale asseverato)
- Superficie fondiaria di progetto m^2 18.043,96

- Dotazione di aree interne per servizi di interesse generale m² 26.707,83
- Dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale m² 5.810,00
- SLP massima in progetto m² 8.120,00
- Altezza massima m 10,50

Come rilevabile dagli stralci cartografici catastale e del PGT sopra riportati, le aree oggetto della presente perizia estimativa sono ricomprese fra le "aree per di uso pubblico" del comparto edificatorio: in attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei campi della modificazione "campi ml", la Slp (superficie lorda di pavimento) realizzabile deve essere attribuita alle diverse proprietà in proporzione alle superfici delle rispettive aree di pertinenza.

In altre parole, tutte le aree all'interno di un campo della modificazione soggetto a preventiva pianificazione attuativa, in attuazione alla perequazione del comparto, avranno lo stesso valore venale a prescindere che siano individuate come superficie fondiaria oppure come area per servizi di interesse generale da cedere all'Amministrazione comunale.

GIUDIZIO DI STIMA

criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, e deve tenere conto del principio della *ordinarietà* articolandosi nelle seguenti fasi:

- scelta dei criteri valutativi e dei metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:
 - a. il più probabile valore di mercato;
 - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - c. il più probabile valore di trasformazione;
 - d. il più probabile valore complementare;
 - e. il più probabile valore di surrogazione;
 - f. il più probabile valore di capitalizzazione.

determinazione dei valori di stima

Trattandosi di aree inserite in un contesto edificabile, sulle quali lo strumento urbanistico generale prescrive la concentrazione edilizia dell'intero comparto, la loro valutazione può essere senz'altro effettuata con il metodo del *valore di trasformazione*.

Tale valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di essa realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo costo di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Come già precedentemente indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: l'ordinarietà e la permanenza delle condizioni:

- ordinarietà è il principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene" che non può considerare eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica. Inoltre, affinché il *valore di trasformazione* di un immobile si identifichi con il suo valore di mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

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

Nella presente valutazione, questo principio assume una valenza particolarmente significativa, in quanto si dovrà addivenire ad un valore finale assolutamente ordinario.

- permanenza delle condizioni è quel principio che in generale ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere

vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

La stima con il metodo del *valore di trasformazione* si basa sull'impostazione di un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare: il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario dell'area nell'ipotesi di sua edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle ipotizzate nell'oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni similari rilevabili in loco, che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio: per la presente perizia si assume una destinazione residenziale con unità immobiliari ad uso abitativo di nuova costruzione, mai abitate, avente una classe energetica A o A+ desunta dagli attestati di prestazione energetica degli edifici;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria (sebbene queste potranno essere eseguite dall'operatore a scomputo nell'ambito del piano attuativo) e del contributo sul costo di costruzione da corrispondere al Comune;
- l'ubicazione, l'infrastrutturazione e l'accessibilità della zona oggetto di perizia;
- le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio che potrebbero variare in più o in meno l'edificabilità.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio di costruzioni simili, rapportato agli elementi certi ed oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona.

Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare *RI* andranno determinati analiticamente i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area *Ku*, quelli necessari per realizzare la costruzione *Kc*, per le spese tecniche e di progettazione *Kp*

oltre agli oneri finanziari per sostenere l'operazione K_f e con l'adeguato profitto U dell'operatore a compenso del rischio imprenditoriale nell'effettuare l'iniziativa immobiliare.

Il valore di stima dell'area V risulterà pertanto determinato dalla differenza fra ricavi e costi riassumibile nella formula:

$$V = RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)$$

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area a fronte di un ricavo finale: la loro somma algebrica però non è assimilabile temporalmente, in quanto i flussi di entrata ed uscita avvengono con tempistiche assai differenziate gli uni dagli altri.

Occorre quindi riportare all'attualità (epoca di valutazione dell'immobile) i suddetti valori, introducendo un coefficiente di attualizzazione finanziario che tenga conto del numero di anni n occorrenti per la trasformazione edilizia e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio r all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il valore dell'area V_{aa} all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:

$$V_{aa} = \frac{RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)}{(1 + r)^n}$$

Nel procedimento di calcolo verranno adottati i seguenti dati statistico-economici:

RI : ricavo finale, ottenuto dal prodotto dei seguenti fattori:

Slp tot : superficie lorda vendibile, ottenuta dalla superficie lorda di pavimento Slp ammessa dal piano attuativo incrementata con le superfici non computate ai sensi dell'art.8.12 delle "Disposizioni comuni" del PGT vigente, ipotizzando un 15% per androni, porticati, balconi, logge, terrazze, scale comuni, locali di deposito condominiali, spazi e locali tecnologici, sottotetti, cantine, oltre ad un ulteriore 15% per box e posti auto (minimo 1 m² ogni 10 m³ di volume residenziale in base alla normativa specifica).

Pvf : valore unitario per edifici residenziali ipotizzabili nella trasformazione edilizia, aventi prestazioni energetiche di

classe A o A+ prescritte dalla normativa vigente; tale valore teoricamente dovrebbe essere quello riferito all'epoca in cui il fabbricato sarà potenzialmente vendibile, ma in realtà viene stimato all'attualità ipotizzando una permanenza delle condizioni di mercato odierna.

Si è assunto un valore pari a €/m² 3.000,00 mediando fra quelli rilevati dal listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Milano (TeMA).

Kc :costi di realizzazione e costruzione per edifici simili a quelli oggetto di perizia, ottenuto dal prodotto della *Slp* ammissibile incrementata del 30% per le superfici non residenziali, box e posti auto (si considera la stessa incidenza del costo di costruzione di tali superfici, come sopra determinato al paragrafo *Slp tot*), moltiplicato per il costo unitario di costruzione.

Ccf: costo unitario di costruzione ordinario di fabbricati residenziali, assunto attraverso indagini condotte presso imprese edilizie ed in base alla diretta esperienza del sottoscritto tecnico valutatore, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e sistemazione delle aree esterne.

Nella perizia estimativa, è stato considerato prudenzialmente un valore pari a €/m² 1.700,00

Ku :costi per oneri di urbanizzazione comunali, ricavati dalla sommatoria dei seguenti addendi:

Oup : oneri di urbanizzazione primaria attualmente vigenti e stabiliti con deliberazione della G.C. n.29 del 09.02.2016, che per la residenza nei campi della modificazione sono fissati in €/m³ 24,67; per la determinazione dell'importo complessivo, tale valore è stato parametrato all'unità di superficie (m²) di *Slp* moltiplicandolo per 3 corrispondente all'altezza virtuale interpiano.

Ous : oneri di urbanizzazione secondaria attualmente vigenti e stabiliti con deliberazione della G.C. n.29 del 09.02.2016, che per la residenza nei campi della modificazione sono fissati in €/m³ 29,36; per la determinazione dell'importo complessivo, tale valore è stato parametrato all'unità di superficie (m²) di *Slp* moltiplicandolo per 3 corrispondente all'altezza virtuale interpiano.

Occ : oneri per contributo costo di costruzione, stabilito in €/m² 400,85 dalla deliberazione della G.C. n.28 del 09.02.2016; per la determinazione dell'importo complessivo, è stata assunta percentuale di applicazione del 7% pari a €/m² 28,06 calcolata sulla *Slp* ammessa dal piano attuativo.

Kp :costi professionali per spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, progettazione impiantistica e termotecnica, quantificati complessivamente in ragione di una percentuale del 5,50% sul costo di costruzione K_c come sopra determinato.

Kf: oneri finanziari per interessi passivi per ricorso al credito bancario da parte dell'operatore immobiliare.

Una "ordinaria" operazione di trasformazione edilizia può essere ipotizzata con una tempistica della durata di 4 anni, suddivisi come segue:

-*fase preliminare = mesi 12*: periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da trasformare con l'edificazione (coincidente genericamente con la data di effettuazione della stima) e la data di effettivo inizio dei lavori di costruzione (studi ed analisi fattibilità, progettazione esecutiva dell'opera, procedimento amministrativo per la convenzione urbanistica ed il rilascio del titolo abilitativo edificatorio, affidamento dei lavori all'impresa esecutrice);

-*fase di costruzione = mesi 24*: periodo di tempo necessario per l'infrastrutturazione dell'area e l'edificazione dell'edificio, coincidente quindi tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione;

-*fase di commercializzazione = mesi 12*: è il periodo ritenuto necessario per la totale alienazione delle unità immobiliari edificate dalla data di fine dei lavori di costruzione.

Gli oneri finanziari verranno considerati ipotizzando un ricorso al credito bancario per un importo pari al 60% della sommatoria dei costi di costruzione K_c , dei costi di urbanizzazione K_u e di quelli professionali K_p , ad un interesse debitore mediamente riscontrabile nel settore per un operatore "ordinario" cioè dotato di medie capacità imprenditoriali: nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assume pertanto un saggio di mercato del credito del 4%, compatibile con l'entità dell'operazione e basato su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro.

U : utile imprenditoriale dell'operatore immobiliare, per remunerazione della capacità organizzativa e del rischio a cui si espone.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'imprenditore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale assunto attraverso il credito bancario la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, tenendo conto degli interessi passivi sui costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio

per il settore immobiliare.

L'utile dell'operatore dovendo risultare remunerativo in relazione alle attese di redditività tali da giustificare l'operazione immobiliare, deve essere commisurato ad un congruo tasso del proprio capitale investito, oltre che del rischio di impresa per l'intero periodo di durata dell'operazione immobiliare: nella presente valutazione estimativa, si ipotizza un valore percentuale del 12,50% sulla sommatoria dei costi di costruzione K_c , di urbanizzazione K_u , professionali K_p e di quelli finanziari K_f .

r: tasso di attualizzazione necessario a riallineare e rendere omogenei i costi ed i ricavi futuri dell'intera operazione immobiliare all'attualità, cioè alla redazione della presente perizia.

Questo tasso assume funzione di "tasso di sconto" e non deve essere confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio r può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo: si ritiene quindi assumerlo pari al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine, comunemente BTP decennali, attualmente con tassi oscillanti attorno a 1,50%.

n: numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, già quantificati in 4 anni nel precedente paragrafo K_f .

Lo sviluppo della formula per la determinazione del valore dell'area attualizzato V_{aa} all'atto della stima, deve essere opportunamente ridotto in considerazione alla necessità da parte dell'operatore di reperire aree esterne per servizi di interesse generale (non monetizzabili) da cedere all'Amministrazione Comunale in attuazione alle "disposizioni di attuazione" del Piano dei Servizi ed in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento del comparto.

Pertanto, il valore V_{aa} viene parametrato con il coefficiente di incidenza delle aree da reperire all'esterno del comparto con la seguente formula:

$$V_{at} = V_{aa} / K_{de}$$

in cui:

K_{de}: coefficiente relativo alla dotazione esterna di aree per servizi di interesse generale che devono essere acquisite esternamente al campo della modificazione m1_8: tale valore è determinato dal rapporto fra

le suddette aree esterne Sase e la superficie territoriale St del comparto rispetto all'unità di misura; tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da acquisire all'esterno del comparto ed il valore dell'area attualizzata Vaa del comparto stesso.

Il valore così ottenuto e riferito all'intero comparto del campo della modificazione m1_8, deve essere rapportato alla Superficie Territoriale St per ottenere il valore **VA** per unità di superficie m² come analiticamente dimostrato nella seguente tabella:

STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE RICOMPRESE NEL PIANO ATTUATIVO CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m1_8					
1,1	superficie territoriale campo della modificazione m1_8	St	m ²	44.751,79	
1,2	superficie dotazioni interne aree per servizi interesse generale	Sasi	m ²	26.707,83	
1,3	superficie dotazioni esterne aree per servizi interesse generale	Sase	m ²	5.810,00	
1,4	superficie fondiaria	St - Sasi	Sf	m ²	18.043,96
1,5	Slp ammissibile	Slp	m ²	8.120,00	
1,6	Slp vendibile	Slp + 30%	Slp tot	m ²	10.556,00
2	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI				
2,1	valore unitario medio edificio residenziale classe A / A+	Pvf	€/m ²	3.000,00	
2,2	ricavo finale	Slp tot x Pvf	RI	€	31.668.000,00
3	COSTI E VALORI DI MERCATO				
3,1	costo unitario costruzione fabbricati residenziale - valutazione media	Ccf	€/m ²	1.700,00	
3,2	incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria	G.C. n.29/09.02.2016	Oup	€/m ³	24,67
3,3	incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria	G.C. n.29/09.02.2016	Ous	€/m ³	29,36
3,4	incidenza oneri comunali contributo costo di costruzione	G.C. n.28/09.02.2016	Occ	€/m ²	28,06
3,5	incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione		lp	%	5,50
3,6	incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche		lf	%	4,00
3,7	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz		lu	%	12,50
3,8	tasso di sconto investimento a medio termine		r	%	1,50
3,9	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia		n	anni	4
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI				
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato	Slp tot x Ccf	Kc	€	17.945.200,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali	Slp x {[3x(Oup+Ous)]+Occ}	Ku	€	1.544.018,00
4,3	spese tecniche e di progettazione	Kc x lp	Kp	€	986.986,00
4,4	oneri finanziari operazione immobiliare	60% x lf x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	491.428,90
4,5	utile operatore	lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	2.620.954,11
4,6	costi totali	Kc + Ku + Kp + Kf + U	KT	€	23.588.587,01
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	RI - KT	V	€	8.079.412,99
6	attualizzazione	(1 + r) ⁿ	q		1,061364
7	VALORE AREA ATTUALIZZATA	V / q	Vaa	€	7.612.295,51
8	COEFFICIENTE DOTAZIONI ESTERNE AREE SERVIZI	1 + (Sase / St)	Kde		1,1298
9	VALORE AREA DI SUPERFICIE TERRITORIALE	Vaa / Kde	Vat	€	6.737.574,96
10	VALORE UNITARIO AREA DI SUPERFICIE TERRITORIA	Vat / St	VA	€/m ²	150,55

CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno di cui trattasi, della sua ubicazione, la sua consistenza, la destinazione urbanistica e la conseguente possibilità edificatoria derivante dalla specifica destinazione del vigente strumento urbanistico PGT, valutati i fattori che contribuiscono a variare in positivo e/o in negativo i valori, soprattutto in considerazione della prescrizioni ed adempimenti edilizio-urbanistici per l'effettiva realizzazione dell'intervento edificatorio che comunque sono stati tenuti in debita considerazione nelle operazioni peritali, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di applicare alle aree di proprietà comunale oggetto della presente stima il più probabile valore di mercato a *costo di trasformazione* come analiticamente dimostrato nel paragrafo precedente, il valore arrotondato per unità di superficie pari a €/m² 150,00.

L'esatta superficie delle aree oggetto della presente perizia, quantificata graficamente sulla base dei documenti forniti dagli Uffici comunali in circa m² 2.140,00 dovrà risultare da apposito frazionamento di stralcio dalle maggiori particelle di cui son parte.

Il suddetto valore prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame - apparenti od occulti- non espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

Tanto si prega riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 16.06.2016
aggiornamento 14.11.2016

