

prot. A.d.C.n. 21127 del 31/08/2015
Prot. N. 16242 del 25/06/2015

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697441 fax. 0039(02)63697687 - up_milano@agenziaentrate.it

oggetto

RELAZIONE ESTIMALE RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL VALORE VENALE DI CUI ALL'EX «CINEMA APOLLO» SITO A SESTO SAN GIOVANNI IN VIA BUOZZI CIV.97, VIA MARELLI 158.



committente

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI - Piazza della Resistenza, 20 - 20099 (MI)

Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0005481.26-02-2016-U

prot.16242 del 25/06/2015

Relazione Tecnico estimale per la determinazione all'attualità del valore venale del compendio composto dalle aree e dai sovrastanti fabbricati che costituiscono l'ex Cinema Apollo.

Immobili siti in Sesto San Giovanni (Mi) in Viale Marelli 158/ via Buozzi 97.

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1.1 Ubicazione e descrizione generale.....	4
1.2 Descrizione del compendio in valutazione.....	5
2 DATI IDENTIFICATIVI	12
2.1 Dati catastali	12
2.2 Calcolo consistenze.....	16
PARTE SECONDA	16
3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	16
3.1 Descrizione urbanistica.....	16
3.1.1 Generalità	16
3.2 Dati urbanistici	16
3.3 Provenienza.....	19
PARTE TERZA	20
PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	20
3.4 Criteri e metodologie estimative	20
3.5 Individuazione dello scopo della stima.....	21
3.6 Analisi di mercato	21
Analisi del mercato immobiliare	22
3.6.1 <i>Analisi generale del mercato in Italia</i>	22
3.6.2 <i>Analisi del segmento del mercato di riferimento.</i>	26
3.7 Ricerche di mercato dirette.....	30
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	33
4.1 Determinazione all'attualità del valore venale compendio.....	34
4.1.1 <i>Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione.</i>	35
4.1.1.1 Ricavi.....	38
<i>Market Comparison Approach (MCA)</i>	38
4.1.1.2 Costi diretti ed indiretti.....	52
5 CONCLUSIONI.....	61

PREMESSA

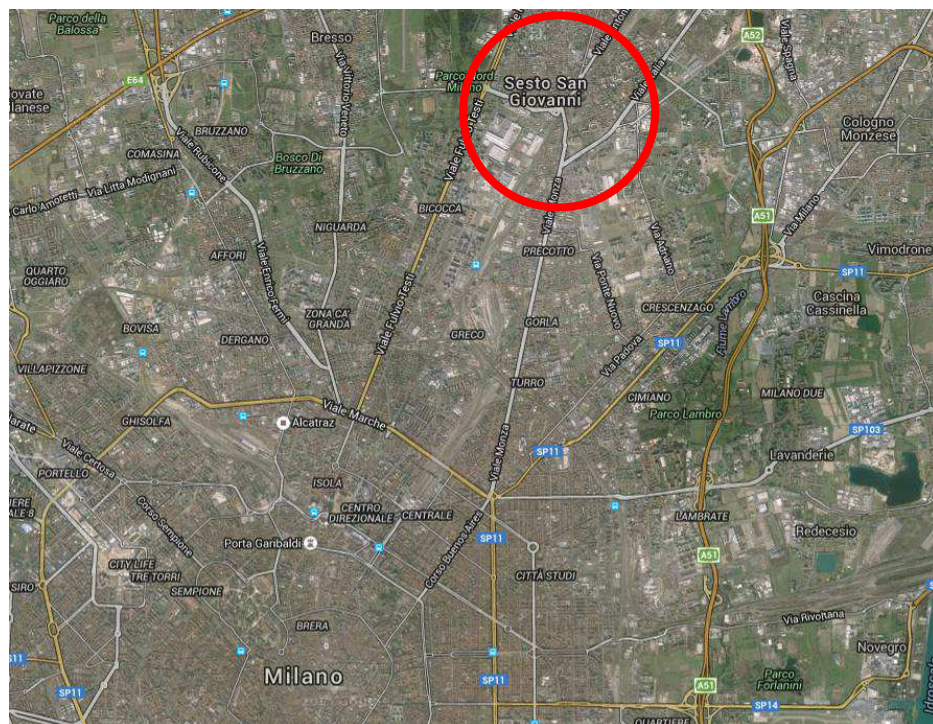
Nell'ambito dell'Accordo di collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - U.P. Milano - Territorio, e il Comune di Sesto San Giovanni (n.21127 del 31/08/2015) che regola la fornitura dei servizi tecnico-estimativi e supporto tecnico specialistico da parte di quest'Agenzia, a seguito di richiesta della suddetta Amministrazione Comunale di cui alla nota n.43230 del 23/06/2015 (ns. prot.16242 del 25/06/2015), viene redatta la presente relazione di stima avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore relativo al compendio immobiliare costituito dalle aree e relativi fabbricati di cui all'ex Cinema Apollo, sito a Sesto San Giovanni in Viale Marelli civ.158/via Buozzi civ.97, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art.11 L241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni.

Nella medesima nota si richiedeva la valutazione per altri due cespiti, un'area sita in via Lambro civ.74 (fg.13, mapp.254) e l'area di cui all'ex Circolo San Giorgio (ora albergo Best Western Falk Village) sita in viale Italia civ.598, per ognuna delle quali, viene redatta singola valutazione.

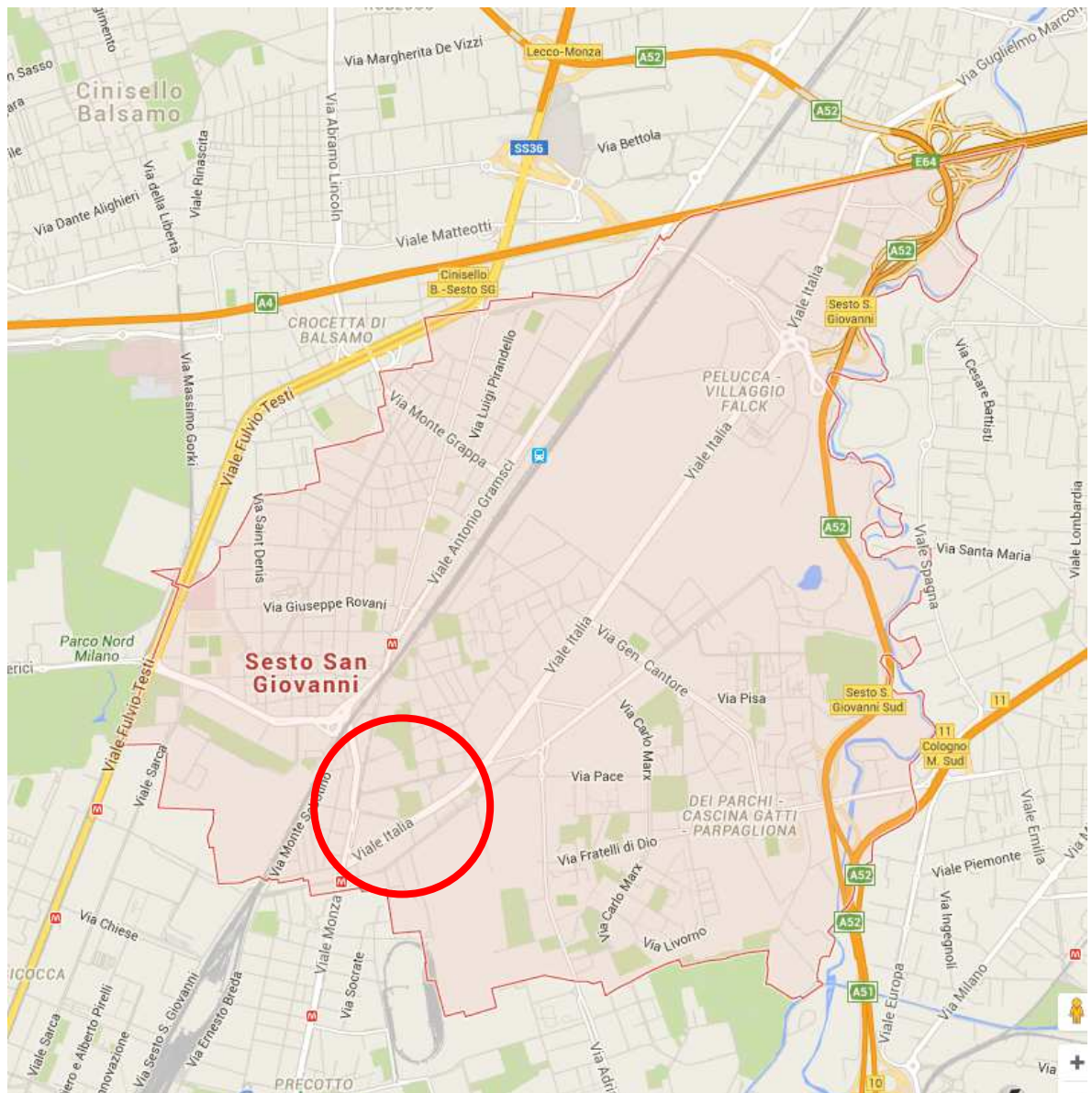
PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Sesto San Giovanni, comune di oltre 81.000 abitanti che fa parte della città metropolitana di Milano. Nel XX secolo è stata sede di una delle più grandi ed estese concentrazioni industriali d'Italia, con stabilimenti metallurgici, elettronici, elettrotecnici, tessili e relativi alla produzione della carta. Dopo Milano è il comune più popoloso della Città Metropolitana oltre ad essere la settima città più popolosa della Lombardia.



Il comune di Sesto San Giovanni si sviluppa su un territorio di circa 12 km² a nord del capoluogo milanese e confina a nord con il comune di Monza, a est con i comuni di Cologno Monzese e Brugherio, a sud con il comune di Milano e a ovest con i comuni di Cinisello Balsamo e Bresso. Sesto è inserita nell'area metropolitana di Milano e non presenta soluzione di continuità con il capoluogo, del quale è la naturale prosecuzione. Il territorio comunale è intersecato in direzione nord-sud dalla rete ferroviaria. A est della ferrovia, oltre al centro storico, si trovano le grandi aree ex-industriali. Lungo buona parte del confine orientale del comune scorre il fiume Lambro, mentre a sud-est un breve tratto del confine del territorio comunale è tracciato dal Naviglio della Martesana.



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

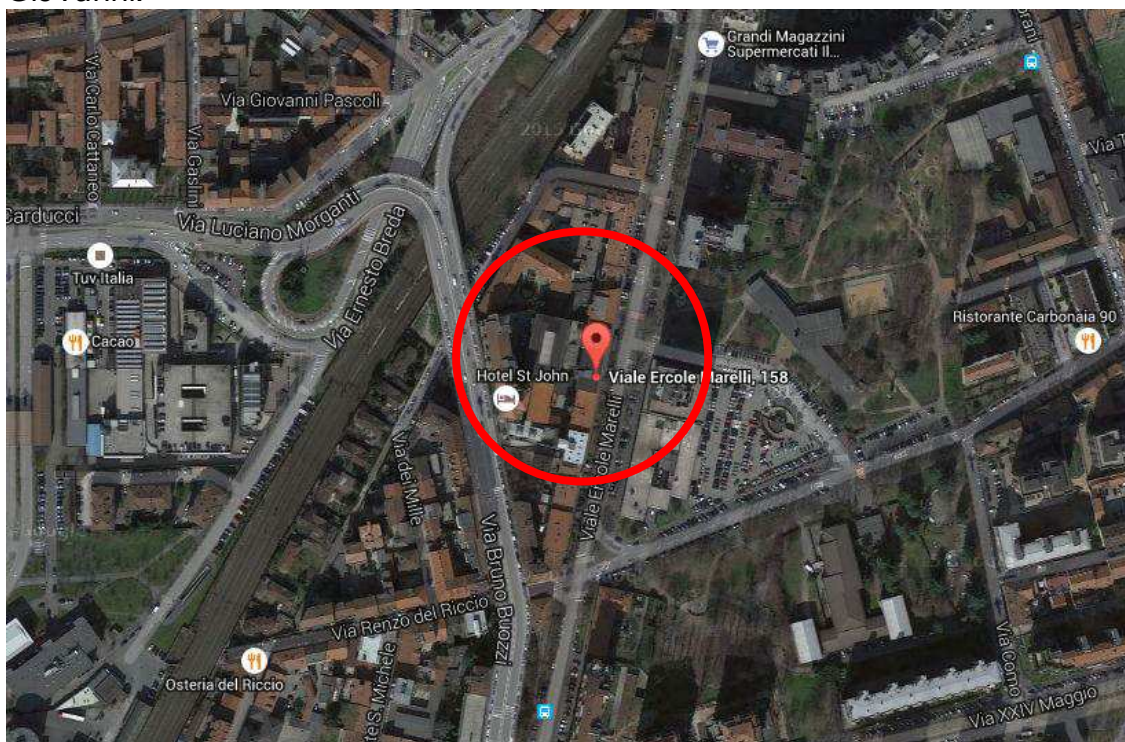
L'industrializzazione ha contribuito in modo determinante alla crescita urbanistica della cittadina, sia con la sede delle importanti fabbriche sia con diversi interventi come case d'abitazione per i propri operai e impiegati (Villaggio Falck) per poter avere a disposizione manodopera stabile.

Le principali industrie sono Osva, Breda, Ercole Marelli, Magneti Marelli, Falck, Spadaccini, Gabbioneta, Campari, Garelli, Balconi. Dagli anni ottanta queste grandi imprese cominciano a chiudere i battenti, ultime negli anni novanta la Breda e la Falk a seguito del quale avviene la cosiddetta "terziarizzazione" di Sesto, infatti sono molte le aziende nazionali ed internazionali che scelgono la città per insediare le loro sedi o filiali (Alitalia, Oracle, Wind, Epson, ABB e Alstom).

Sesto San Giovanni è servita dall'autostrada A4 Torino-Venezia (nel tratto Milano-Bergamo), dalla tangenziale Nord di Milano (A52) e dalla tangenziale Est di Milano (A51). È lambita dalla strada statale 36 che la collega con Lecco e Sondrio. La stazione di Sesto San Giovanni è servita dai treni delle linee del servizio ferroviario suburbano di Milano e dai treni regionali delle linee Milano Porta Garibaldi-Molteno-Lecco e Milano Porta Garibaldi-Carnate-Bergamo. Nel piazzale esterno è presente il capolinea degli autobus interurbani. La stazione interscambia inoltre con la fermata Sesto I Maggio della linea M1 della metropolitana di Milano. La linea M1 della metropolitana di Milano dispone di fermate in territorio comunale anche in piazza IV Novembre (Sesto Rondó M1) e in Viale Marelli angolo viale Edison (Sesto Marelli M1). È inoltre in costruzione un ulteriore fermata della M1, sita in viale Gramsci (Sesto Restellone M1), parte del prolungamento Sesto 1 Maggio FS - Monza Bettola.

1.1 Ubicazione e descrizione del bene.

Il compendio oggetto della presente valutazione risulta posizionato nel settore sud del territorio comunale, ed ubicato ad est della direttrice costituita dalla sede della metropolitana milanese a cielo aperto che attraversa l'abitato in direzione sud/nord-est, nelle immediate vicinanze al confine con il comune di Milano e tuttavia a breve distanza dal centro storico del comune di Sesto San Giovanni.

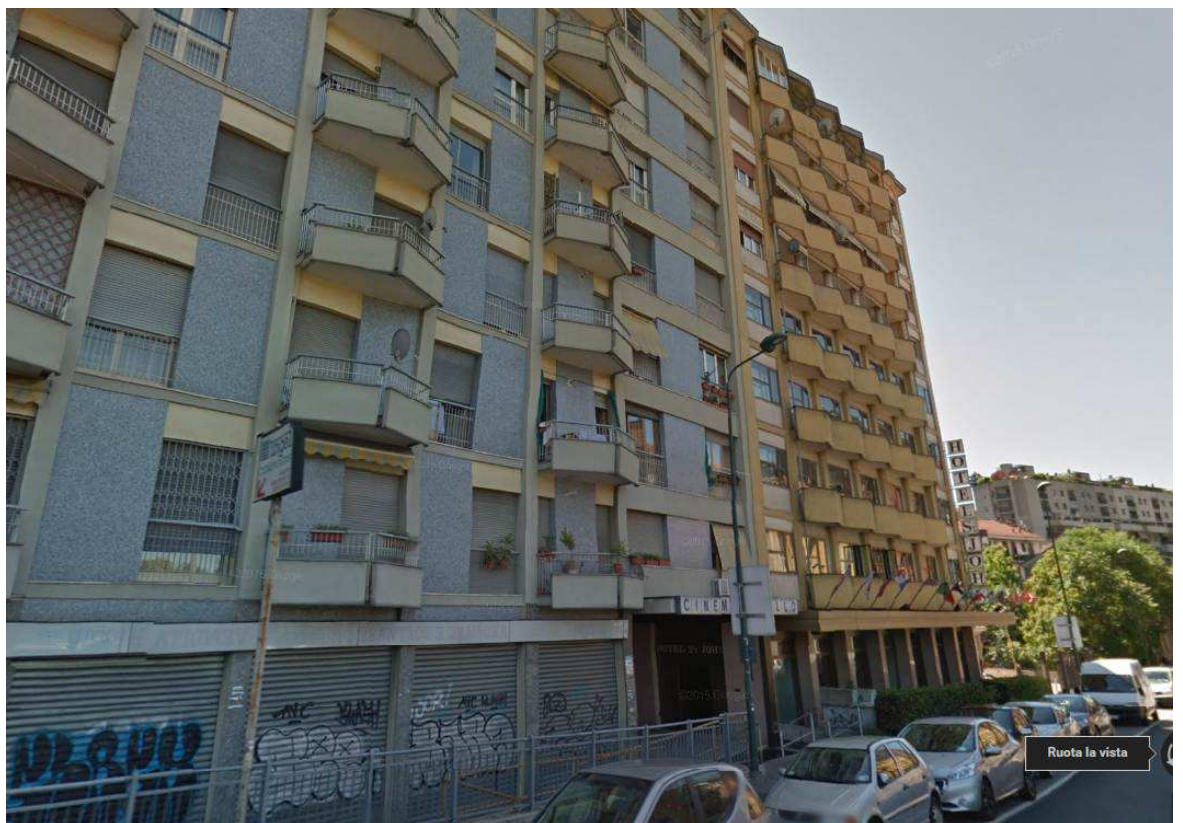


La zona, risulta caratterizzata da un'edificazione di tipo semi-intensivo a naturale espansione e continuazione del Viale Monza che collega il capoluogo all'abitato di Sesto San Giovanni, costituendo così un unico agglomerato urbano. La tipologia edificata e la relativa destinazione è di tipo misto (residenziale, commerciale, terziario con limitata presenza di artigianale-produttivo) con una netta prevalenza di residenziale. L'ambito di riferimento è di tipo semicentrale e risulta ovviamente dotato di tutte le infrastrutture primarie e secondarie necessarie alla destinazione residenziale ad esclusione di parcheggi pubblici, risulta altresì facilmente accessibile data la presenza a breve distanza delle fermate Marelli e Rondò della Metropolitana che la collega sia al resto del territorio comunale sia al capoluogo.

1.2 Descrizione del compendio in valutazione.

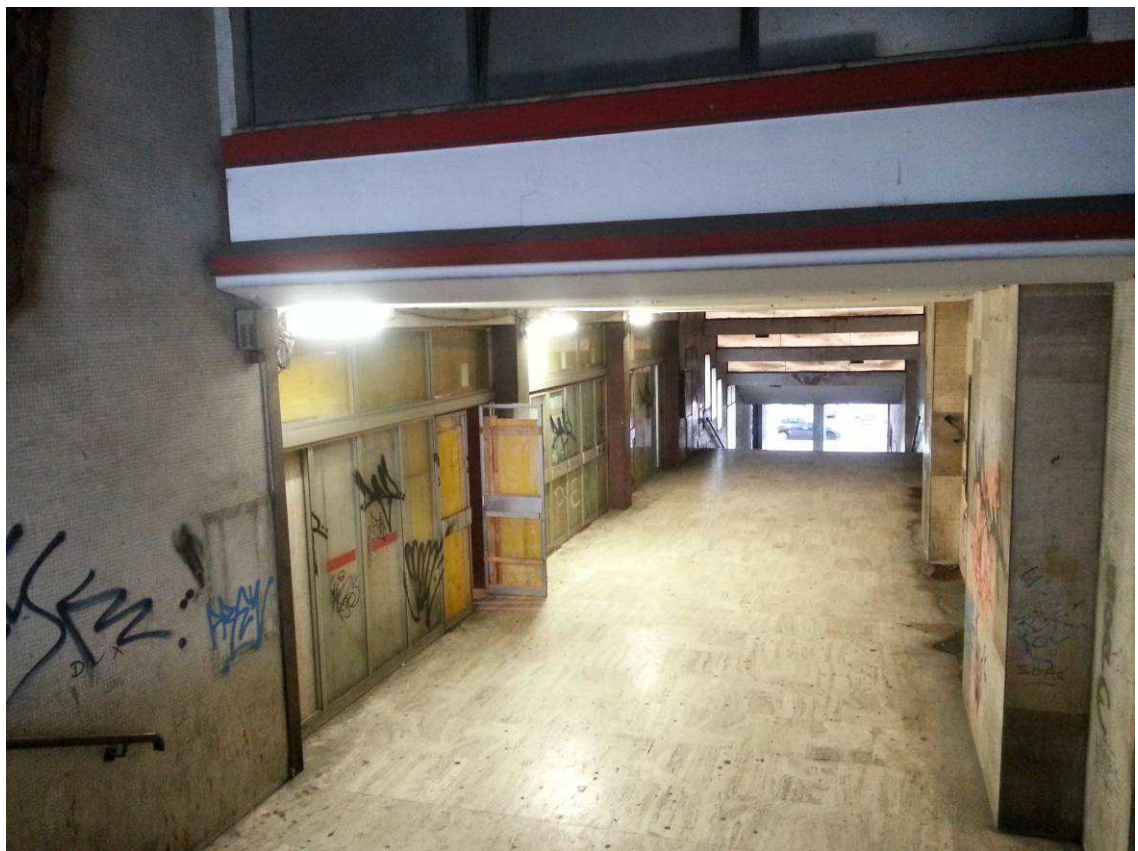
Come già accennato, l'immobile in valutazione è costituito dalle aree e dai sovrastanti fabbricati (con le precisazioni a seguire) che compongono l'ex "Cinema Apollo" ora in disuso, e risulta definito da un lotto di forma approssimativamente rettangolare (costituito dalla superficie coperta dell'immobile) intercluso e posto internamente all'isolato delimitato dalle vie Ercole Marelli, Felice Lacerra e Bruno Buozzi. Una galleria coperta che collega la via Buozzi alla via Marelli costituisce la via d'accesso al cinema, sopra alla quale si sviluppano per 9 piani fuori terra due fabbricati a destinazione residenziale posti a cortina su entrambe le vie sopra indicate, uno edificato approssimativamente intorno agli anni '60 (via Buozzi a lato dell'Hotel St. John), mentre il secondo appare di più recente edificazione (via Marelli).





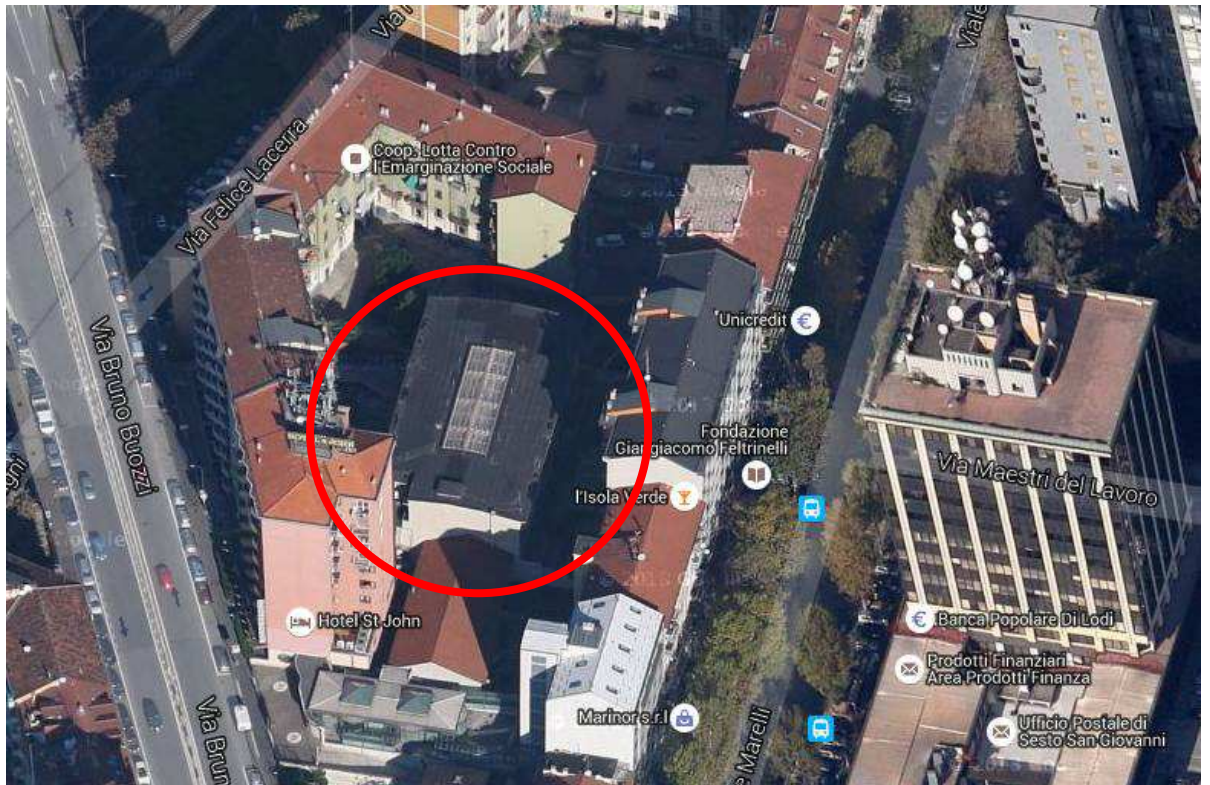
Vista dalla via Buozzi dei fabbricati e della galleria d'accesso

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Vista della galleria di collegamento via Buozzi-via Marelli e ingresso al cinema

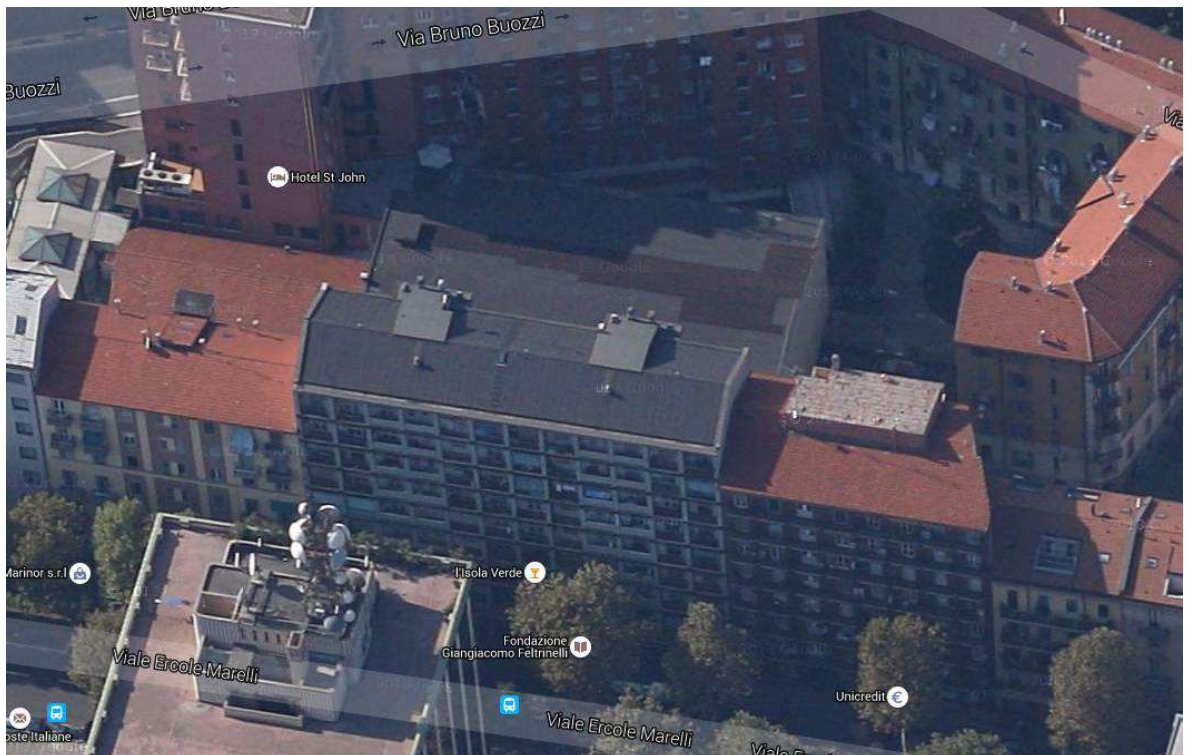
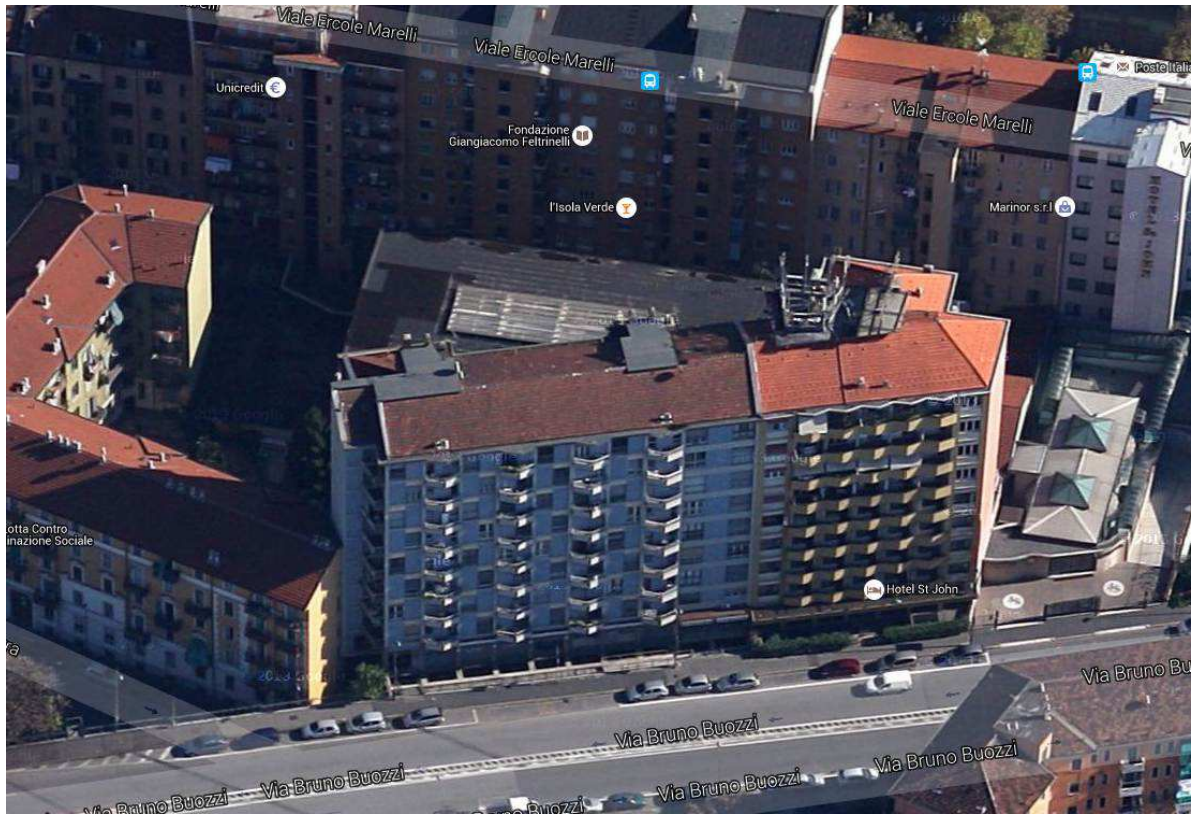
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Vista aerea del cinema Apollo intercluso all'interno dell'isolato

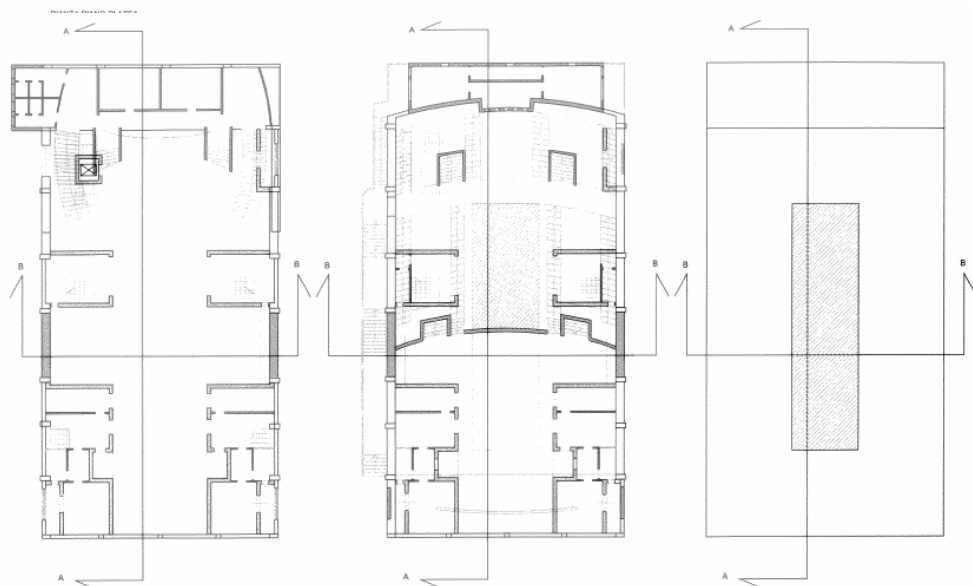
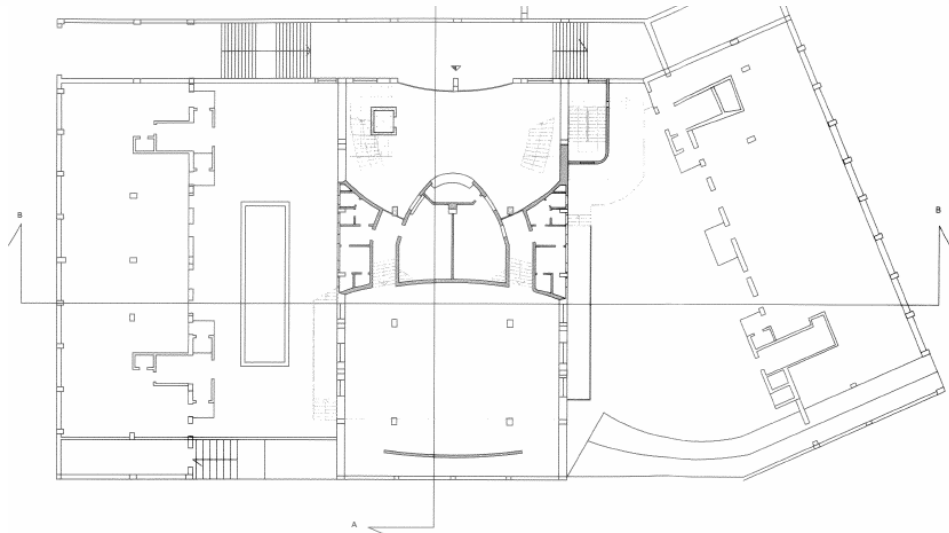
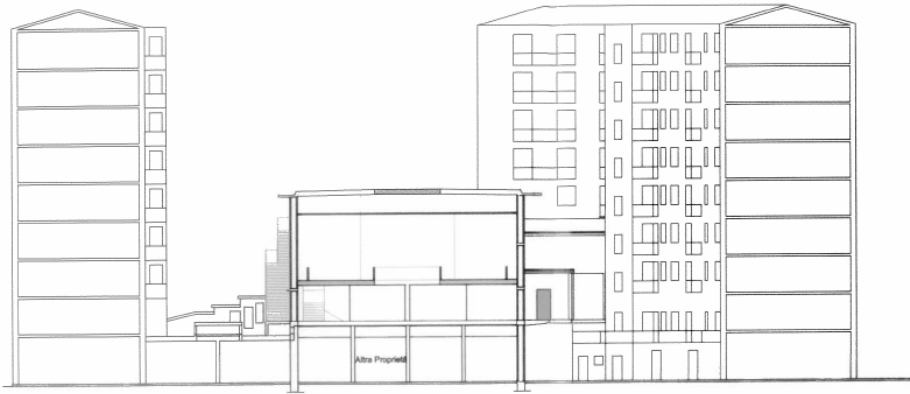
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Vista aerea del cinema Apollo intercluso all'interno dell'isolato dalla via Marelli

Il cinema risulta essere costituito da un fabbricato ad unico volume compatto a forma di parallelepipedo regolare, avente approssimativamente un'altezza totale di circa 11 m..



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Trattasi di un immobile avente una struttura portante in elementi in cemento armato gettato in opera che in base all'ordinanza di demolizione n.35015 del 10.05.2012 avrebbe dovuto essere già stato completamente demolito (Il piano interrato del fabbricato in oggetto risulta occupato da una proprietà di terzi, pertanto la demolizione risulta da intendersi fino alla soletta di copertura del piano interrato), mentre al contrario ne sono state demolite solo alcune porzioni interne, che hanno lasciato intatto l'involucro esterno.



Prospetto Ovest



Prospetto Est



A seguito del sopralluogo, effettuato il giorno 14 gennaio u.s. congiuntamente alla proprietà ed alla committenza, si è infatti rilevato che parte degli spazi interni, oltre alla parte centrale della copertura, sono stati oggetto di parziale demolizione.

Per la precisa individuazione ed identificazione del fabbricato in valutazione si prosegue con il successivo punto 1.2 riferito alla ricognizione catastale.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

E' stata effettuata dallo scrivente una ricognizione ed identificazione catastale degli immobili in valutazione, sulla base delle particelle indicate nella richiesta trasmessa dalla committenza dalla quale ad oggi è emerso quanto segue per il compendio in valutazione.

NCEU

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2015

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualità dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi

Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690) - Provincia di MILANO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	30	57	718			D/3				Euro 18.282,57
		58	3							
		59	1							

Dati derivanti da Variazione del 22/04/2015 n. 219756.1/2015 in atti dal 22/04/2015 (protocollo n. MI0370102)
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo VIALE ERCOLE MARELLI n. 158 piano: T-S1-S2;
Notifica in corso con prot. MI0721718/2008 del // Partita - Mod.58 -
Annotazioni di stadio: subalternazione di mappale intero.

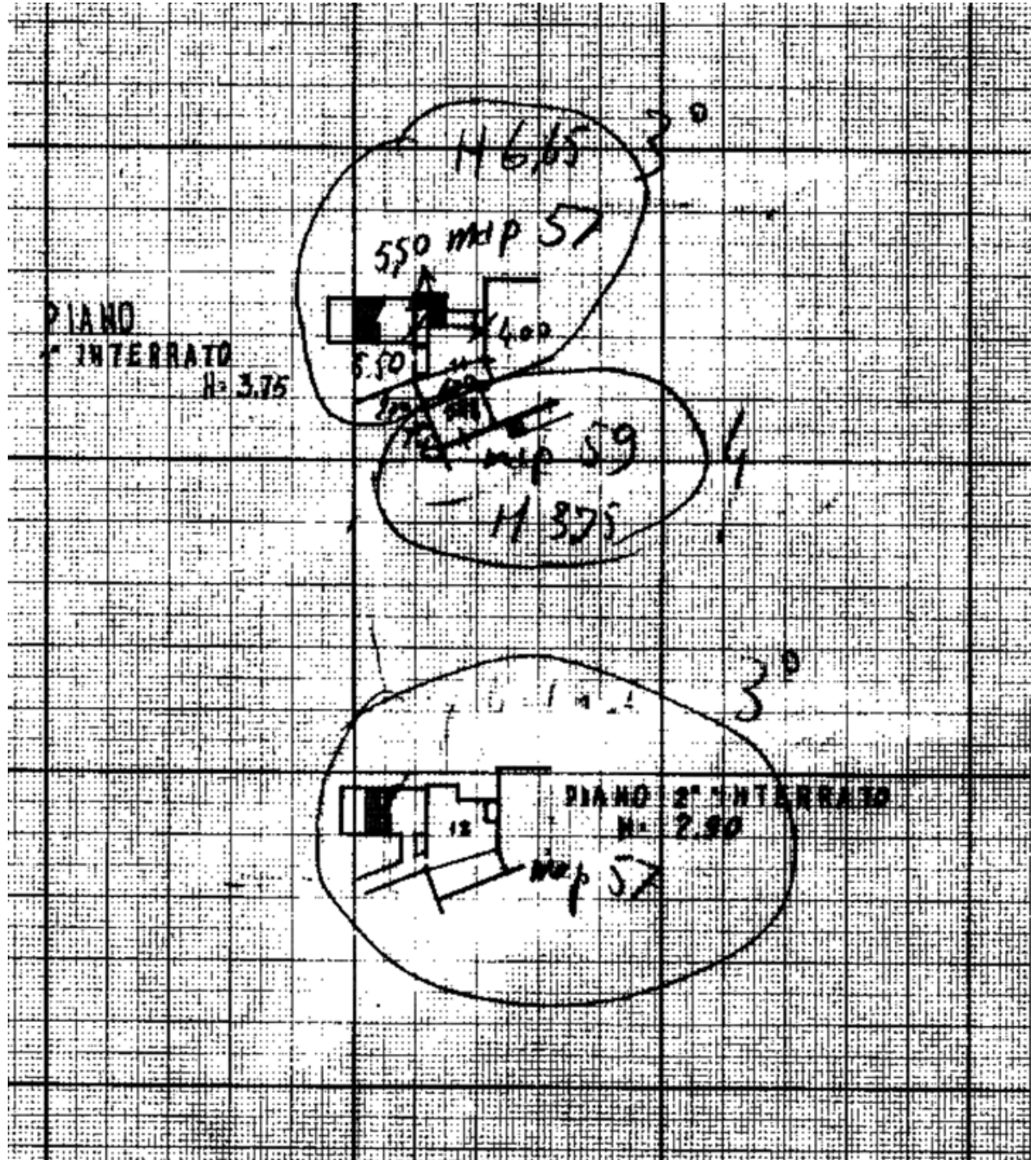
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I690 - Sezione - Foglio 30 - Particella 57

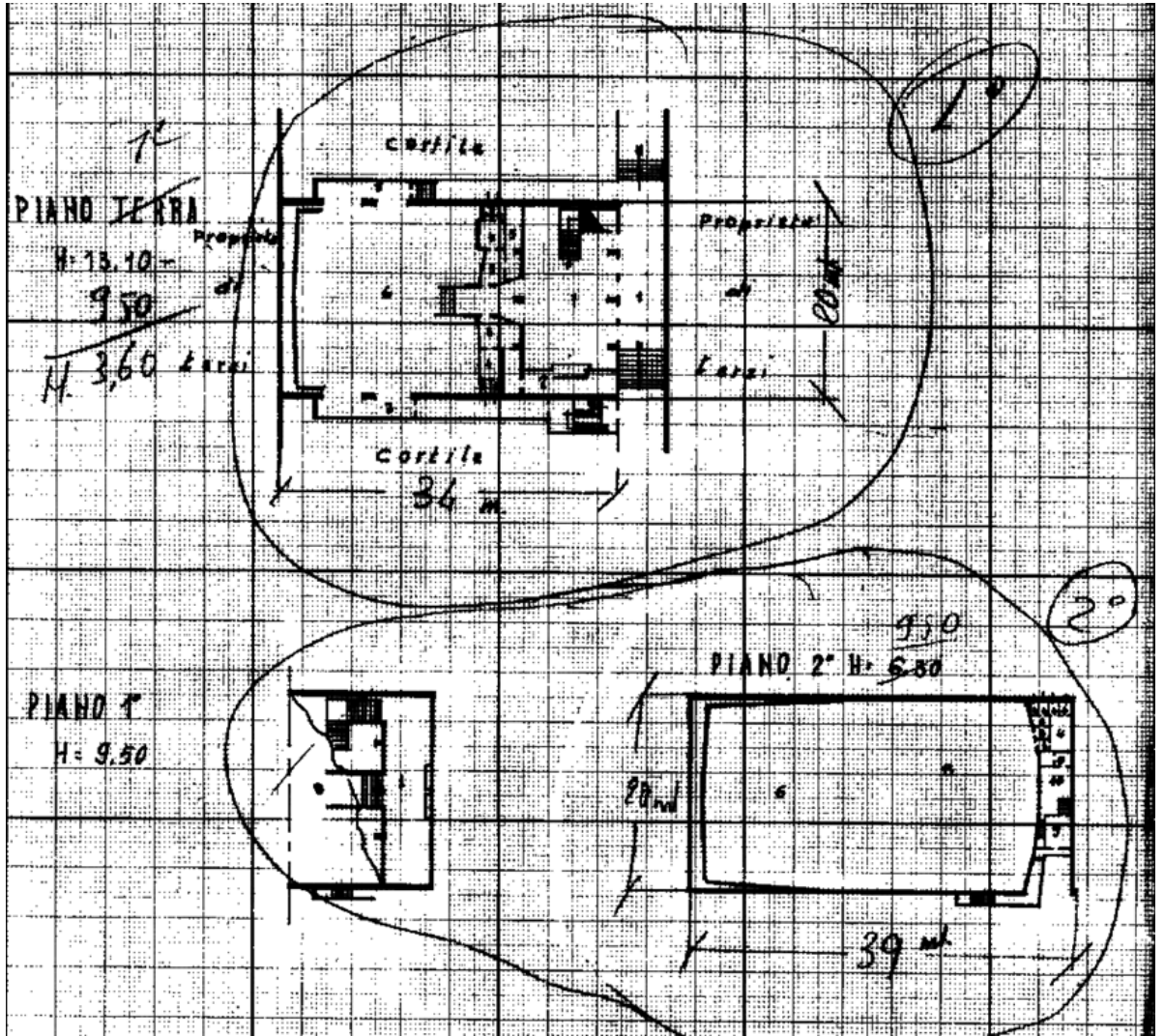
Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 CINEMATOGRAFICA ESTENSE SRL. con sede in FERRARA	00808300388*	(1) Proprieta'

Planimetrie originali cinema mapp 57 sub.718; mapp 58 sub.3; mapp 59
PROT.n.8260 del 9/10/1967

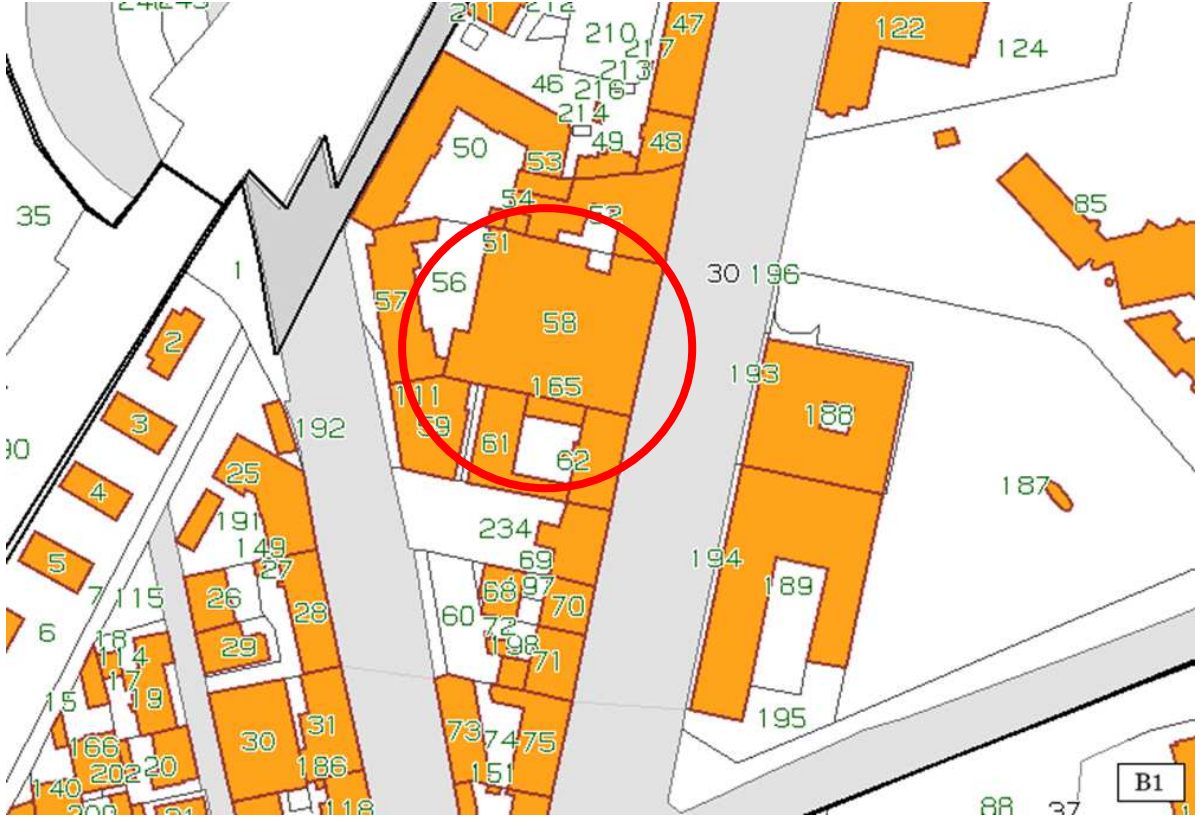


Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Mappa Wegis FG 30 + Ortofoto



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

2.2 Calcolo consistenze

Le consistenze oggetto di valutazione comunicate dal Comune di Sesto san Giovanni, risultano essere pari a 1200 mq di slp edificata da considerarsi secondo le seguenti precisazioni:

SLP edificata Cinema Apollo di cui al permesso di costruire n.16/2008 (ad oggi decaduto)	
Descrizione	Mq SLP
Parziale demolizione di edificio oggetto di successivo trasferimento di diritto edificatorio da parte della proprietà su altra area privata (volume soggetto ad ordinanza di demolizione e a tutt'oggi non ancora demolito)	900
Realizzazione di unità immobiliari residenziali in loco (eventualmente trasferibili)	300
Totali	1200,00

PARTE SECONDA

3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

3.1 Descrizione urbanistica

3.1.1 Generalità

Il comune di Sesto San Giovanni ha approvato definitivamente, con Consiglio Comunale del 16/07/2009, il Piano di Governo del Territorio. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, gli atti del PGT hanno acquisito piena efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL N.44) - Serie Avvisi e Concorsi del 04/11/2009, ed al contempo cessano di avere efficacia i documenti del precedente Piano Regolatore Generale.

Il 29 settembre 2014 è stata adottata la Variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e rettifica errori materiali cartografici degli atti di PGT non costituenti variante (delibera di Consiglio Comunale n. 50).

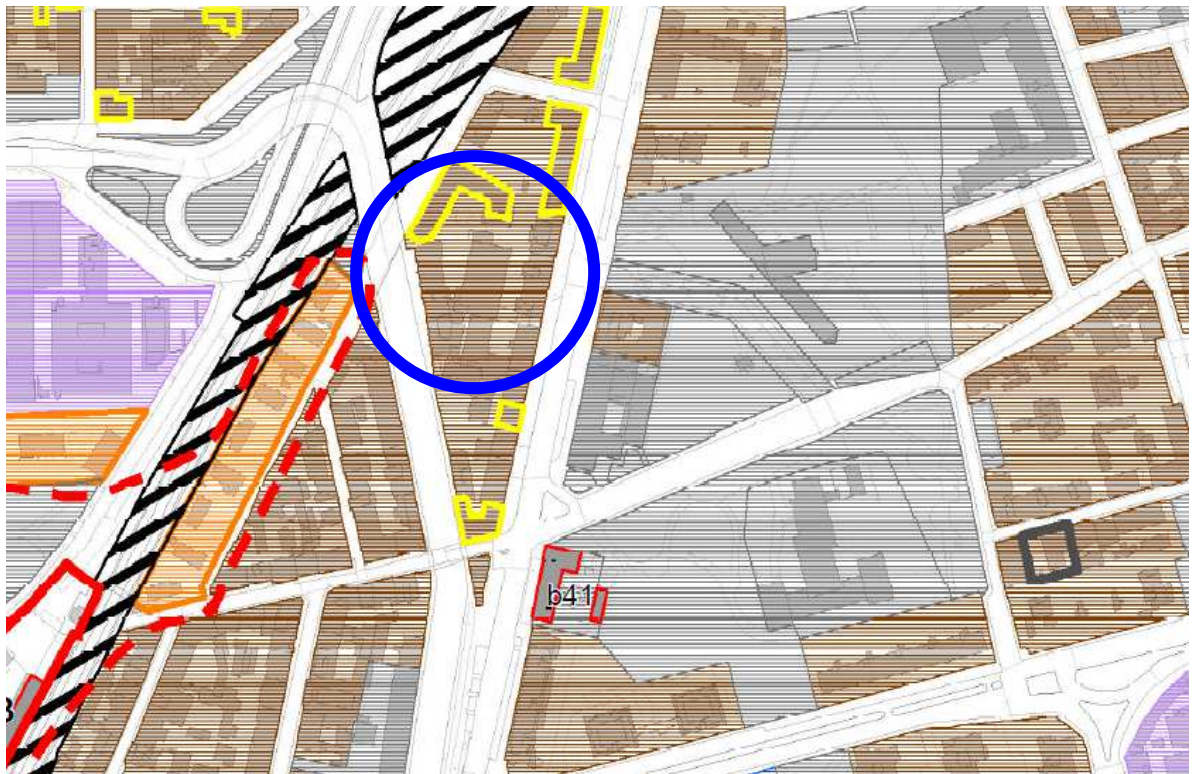
Il 16 febbraio 2015 con delibera di Consiglio Comunale n. 11 è stata approvata la Variante. Con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 12 del 18 marzo 2015 la variante è entrata in vigore.

3.2 Dati urbanistici

All'attualità pertanto lo strumento urbanistico di riferimento, ai fini valutativi, è la Variante al **Piano di Governo del Territorio** del Comune di Sesto San Giovanni – Variante approvata nel 2015, nel quale l'area sede dell'ex Cinema Apollo rientra in:

- Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale (art.14).

PGT - Piano delle Regole



LEGENDA

TESSUTO CONSOLIDATO



Ambito consolidato prevalentemente residenziale (art. 14)



Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale (art. 15)



Ambito consolidato residenziale da riconversione produttiva (art. 16)



EDIFICI DEL '900 DI VALORE ARCHITETTONICO



CAPO II

PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. DEFINIZIONE

Trattasi di un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali; composto in parte dal tessuto edilizio della città compatta sviluppatasi sin dai primi decenni del '900 attorno al centro rurale storico e ad ovest del tracciato ferroviario, e in parte da tessuti edificati in periodi più recenti, in particolare a partire dal secondo dopoguerra nella parte sud-est del territorio comunale, come la "città giardino". L'ambito comprende aree urbanizzate quasi completamente edificate ed è costituito sia da isolati delimitati dalle sedi stradali e da fronti

edilizi compatti, in particolare nella città consolidata, che da isolati misti con presenza di fabbricati a centro lotto, in particolare nella città giardino.

2. OBIETTIVI

Vengono perseguite, le seguenti finalità:

- adeguamento degli edifici esistenti;
- completamento e riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante soluzioni planivolumetriche atte a garantire omogeneità ed armonia con gli edifici facenti parte dello stesso contesto;
- miglioramento della qualità del tessuto urbano, data la variegata presenza di tipologie edilizie, a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A).

Sono escluse dall'ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.2, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali";
- le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2., fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali".

Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nei casi di interventi di nuova edificazione troveranno applicazione i seguenti parametri:

UF \leq 0,70 mq/mq o s.l.p. esistente

RC \leq 40%

ROS \leq 60%, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a \leq 80% nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatoria una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC \geq 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m. E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF \geq 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H \leq 1,5 larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore.

Per gli edifici residenziali, con un numero di piani abitabili non superiore a due, esistenti alla data di adozione del PGT, di cui alla DCC n.4 del 27/01/2009, è ammessa, una sola volta a far data dall'adozione del PGT di cui sopra, la sopraelevazione per un solo piano, in deroga agli indici di ambito, con un incremento della SLP fino ad un massimo di 100 mq, ma comunque entro il limite del perimetro della SC dell'edificio esistente.

Tale intervento di sopraelevazione è ammesso solo per i suddetti edifici esistenti che non abbiano già usufruito precedentemente di tale facoltà concessa ai sensi della normativa urbanistica dei precedenti strumenti urbanistici generali.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DEL '900 DI VALORE AMBIENTALE E/O ARCHITETTONICO

Gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica sono individuati nelle tavole di Piano PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato".

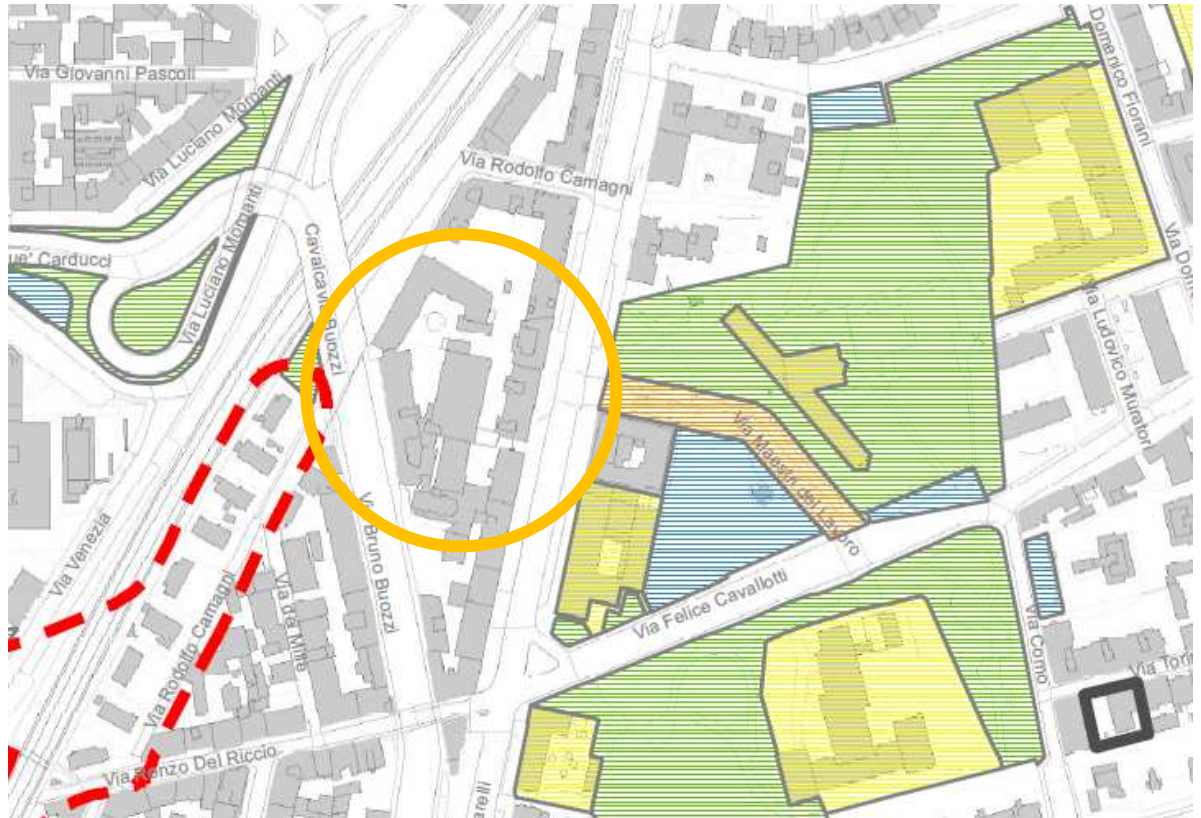
Su detti edifici sono ammessi interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

7. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi promossi nell’ambito della città consolidata, ovvero in tessuti edilizi compatti caratterizzati da allineamenti e fronti edilizi continui, dovranno tendere al completamento della cortina edilizia.

Gli interventi promossi nella “città giardino”, ovvero in ambiti caratterizzati da isolati con fabbricati prevalentemente a centro lotto, dovranno evitare incongrui o discontinui allineamenti a lato strada. In caso di interventi su lotti edificati, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di verde almeno pari a quella preesistente.

PGT - Piano dei Servizi



Non si rilevano vincoli.

3.3 Provenienza

Sulla base delle indagini effettuate presso la banca dati di quest’Ufficio, alle particelle catastali che costituiscono il compendio in valutazione, non risulta iscritto alcun atto di C/V ma solo la più recente istanza catastale di riferimento: Variazione del 22/04/2015 n. 219756.1/2015 in atti dal 22/04/2015 (protocollo n. MI0370102) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

PARTE TERZA

PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.4 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - Stime monoparametriche;

- Stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
- Stime deterministiche;
 - Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.5 Individuazione dello scopo della stima

Come già premesso, la richiesta e quindi lo scopo della presente stima, risulta essere:

- la determinazione del più probabile valore venale all'attualità del compendio costituito dalle aree e dai fabbricati di cui all'ex Cinema Apollo sito in Via Buozzi 97, come identificato e descritto al punto 1.2 e 2.1 della presente relazione, sulla base delle indicazioni e previsioni indicate dal Comune di Sesto San Giovanni e riportate al punto 2.2, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art.11 L241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni.

3.6 Analisi di mercato

La Nota Trimestrale relativa al 1° trimestre del 2015 e la Nota Territoriale relativa al 2° semestre 2014, entrambe redatte dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, illustrano quanto di seguito riportato.

Analisi del mercato immobiliare

Si richiama la nota trimestrale, relativa all'andamento del mercato immobiliare residenziale, terziario, commerciale e produttivo relativa al 1° trimestre 2015, redatta a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

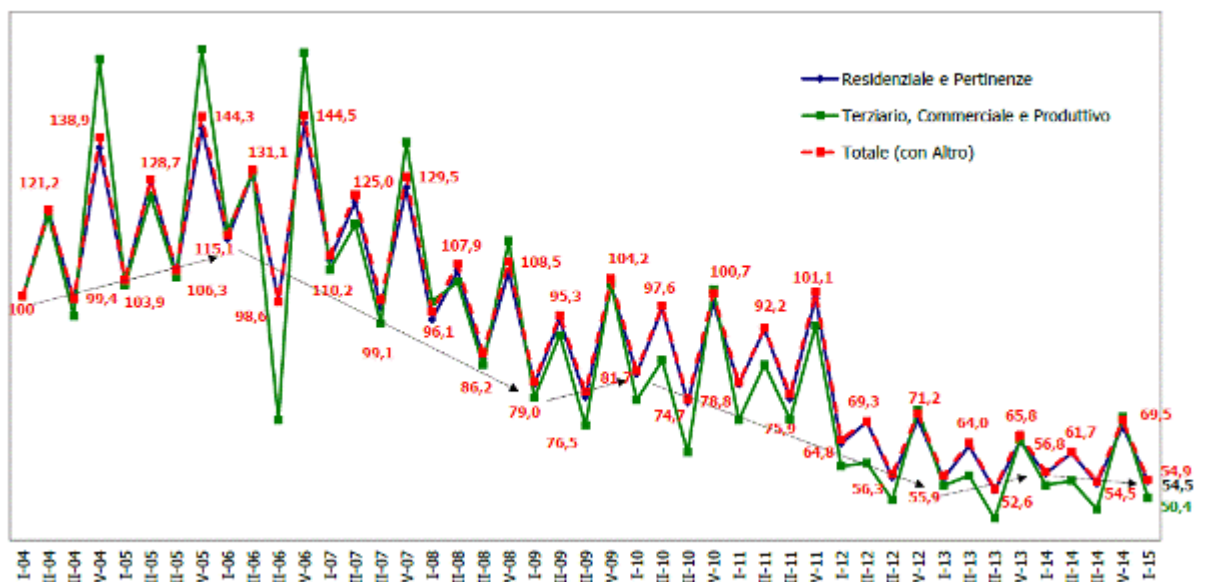
3.6.1 Analisi generale del mercato in Italia

Le compravendite in Italia

Nel primo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano subisce una flessione erodendo, in parte, i rialzi registrati durante il corso del 2014. Il tasso tendenziale riferito al complesso delle compravendite risulta, infatti, in calo del 3,4% con un livello totale di scambi pari a 208.403 NTN nei primi tre mesi dell'anno in corso.

La perdita ha riguardato tutti i comparti del mercato immobiliare, sia pure con intensità diverse. La contrazione maggiore ha interessato il segmento produttivo con un calo percentuale (-7,1%) più che doppio rispetto al dato complessivo. Particolarmente negative sono state anche le performance del resto dell'immobiliare non residenziale: -6,4% il terziario, -5,2% il commerciale. Il segmento abitativo ha visto ridursi le transazioni di circa 3.000 unità facendo registrare una variazione pari al -3%. Più o meno in linea con questo dato sono stati i risultati del mercato delle pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, in calo del 3,6%, nonché la categoria "altro" in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, con scambi in discesa di poco più di 3 punti percentuali.

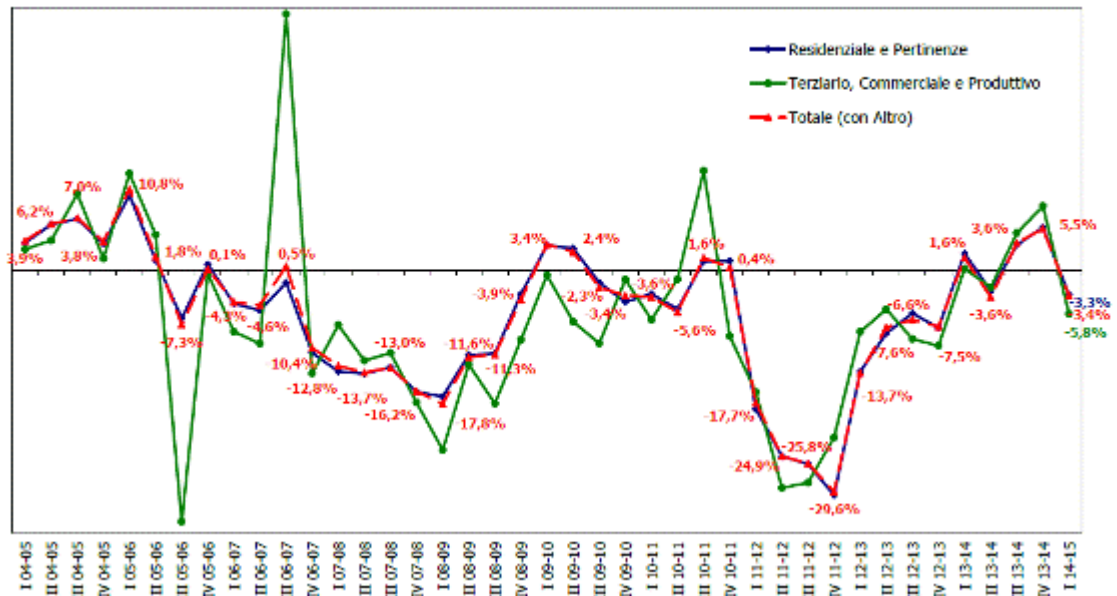
Figura 2: Numero indice NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 3 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. E' possibile osservare la maggiore volatilità del non residenziale, mercato questo evidentemente più sottile e incline ad amplificare le oscillazioni degli altri comparti con l'eccezione dell'intervallo compreso tra inizio 2009 e inizio 2011 in cui i risultati sono state sistematicamente al di sotto di

quelli registrati per l'abitativo e per le pertinenze. Tornando al quadro complessivo si evidenzia il succedersi di due grandi fasi negative negli ultimi dieci anni: una più duratura ma con cali trimestrali più contenuti, l'altra più breve e violenta che ha raggiunto il suo culmine nel IV trimestre 2012, con una riduzione degli scambi di quasi un terzo (-29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, si ridimensionano per tornare poi in campo positivo nel 2014 con l'esclusione del secondo trimestre. Il 2015 si apre in perdita per tutti i settori.

Figura 3: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Il settore residenziale

Le compravendite per macro aree geografiche

Per quanto riguarda la destinazione residenziale suddivisa per macro aree geografiche, si osserva un andamento non uniforme delle compravendite sul territorio nazionale. Il segno, al lordo del richiamato effetto fiscale, è negativo in tutte le aree ma con variazioni percentuali tra loro molto distanti.

La perdita maggiore, -7,3%, si è manifestata al Centro che pure aveva registrato forti rialzi, anche in doppia cifra, nel corso di tutto il 2014. Poco al di sotto del dato nazionale è il calo fatto segnare dal Nord (-2,4%) che con le sue oltre 48 mila unità compravendute presenta un livello di scambi superiore a quello complessivamente imputabile al resto del paese. Al Sud il numero di transazioni si mantiene pressoché stabile, subendo una riduzione inferiore all'1%.

I settori non residenziali

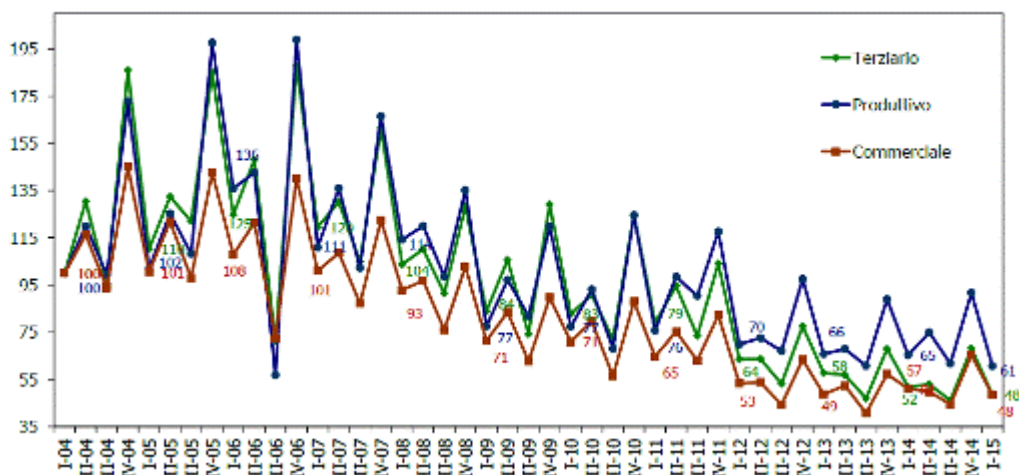
Nel I trimestre del 2015 tutti i settori non residenziali sono in ribasso con le compravendite di capannoni e di altri immobili produttivi che mostrano le perdite più acute, -7,1%, rispetto al I trimestre del 2014. Si ribadisce che i dati presentati sono al lordo dell'effetto fiscale richiamato nell'introduzione.

I settori terziario e commerciale presentano anch'essi un dato negativo, soltanto di poco inferiore: -6,4% e -5,2% rispettivamente.

Il grafico in Figura 9 riporta la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con

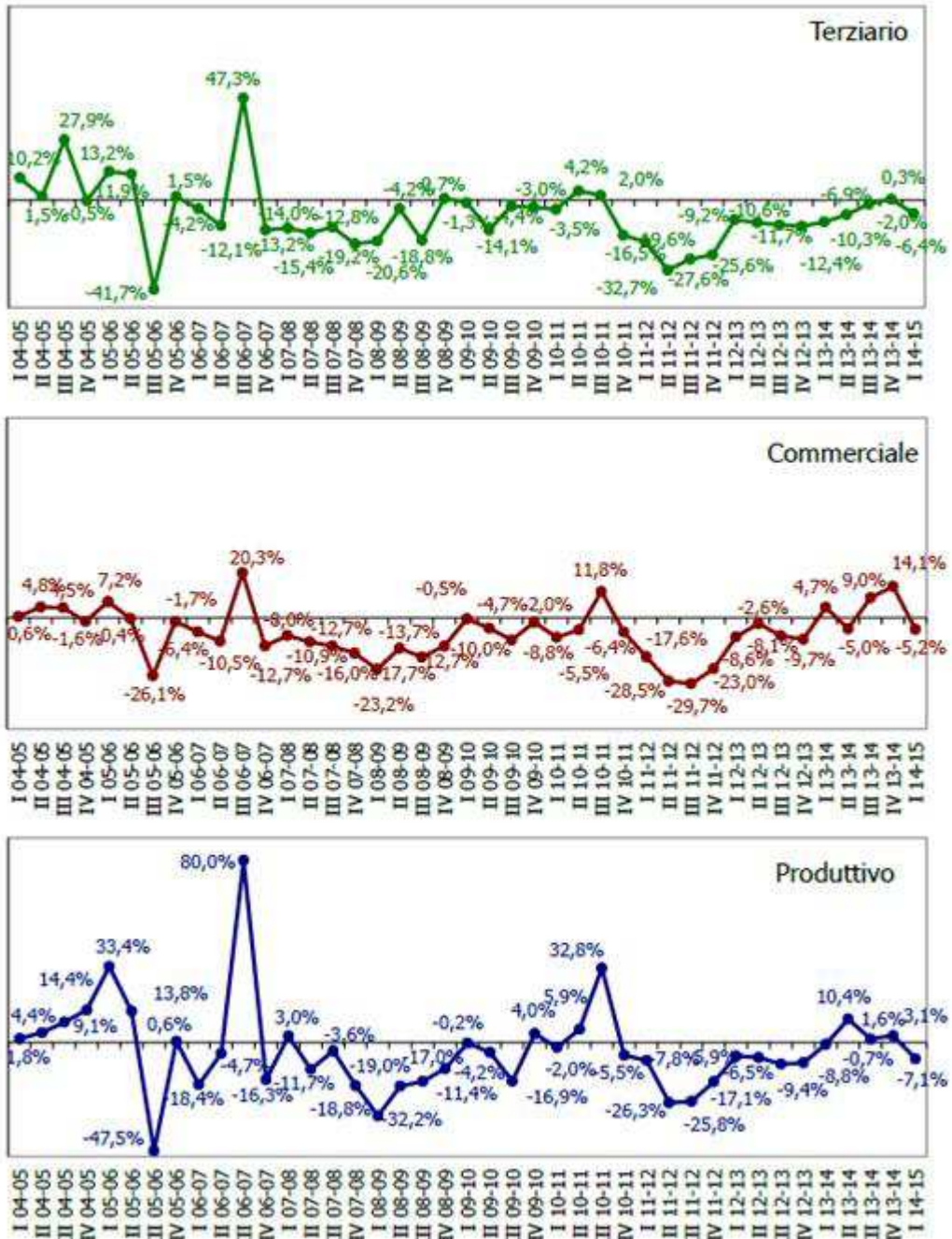
un mercato degli scambi più che dimezzato rispetto a inizio periodo mentre la perdita subita dal settore produttivo è quantificabile in poco meno del 40%. Dai grafici emerge come i massimi per tutti e tre settori siano stati raggiunti in corrispondenza del primo semestre 2006 e come a partire dal 2012 il settore produttivo abbia mostrato una maggiore capacità di resistenza non solo rispetto al commerciale ma anche nei confronti del terziario.

Figura 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



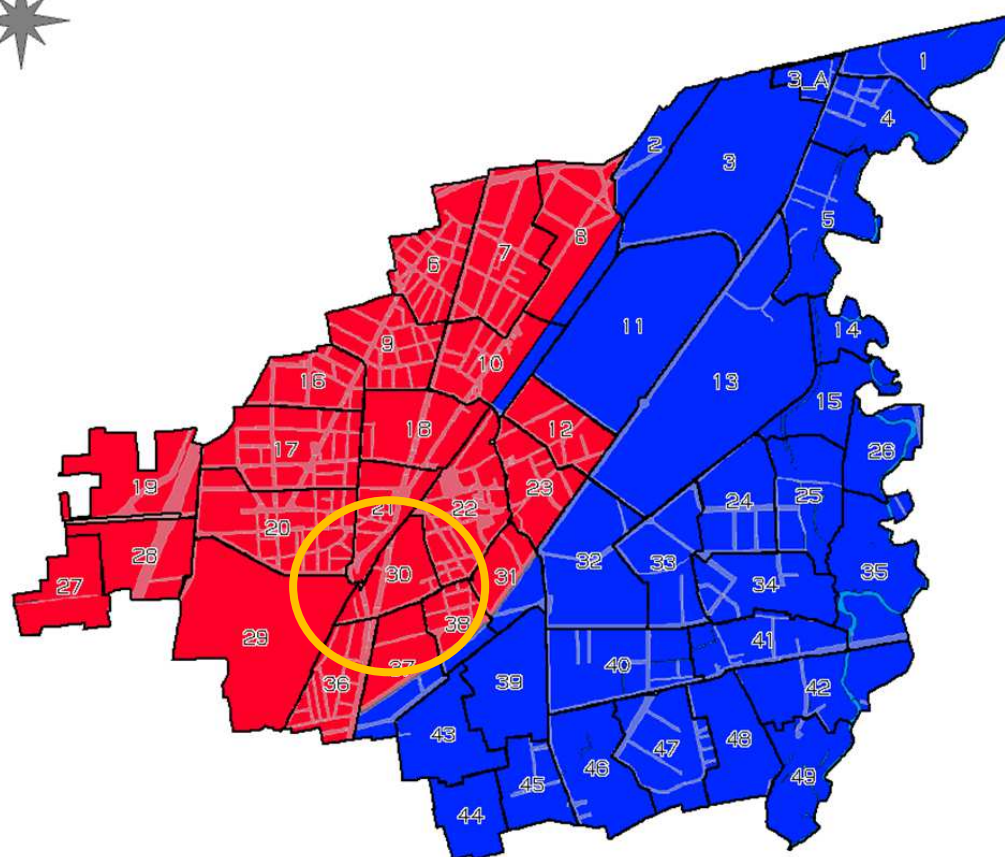
In Figura 10 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate per ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario fino a raggiungere il campo positivo nell'ultimo trimestre; per il commerciale si registra un anno positivo interrotto dal calo del II trimestre; infine, per il settore produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, negli ultimi due trimestri il tasso tendenziale rimane in campo positivo, anche se i rialzi sono contenuti. A inizio 2015 il commerciale vira bruscamente da +14,1% del trimestre precedente a -5,2%. Anche gli altri due comparti fanno segnare cali analoghi o superiori ma muovendo da valori di partenza stazionari o solo moderatamente positivi.

Figura 10: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Mappa Zone OMI



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

3.6.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono riportate di seguito.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono prese a riferimento le indicazioni fornite:

- **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici che vengono confrontati, per completezza, con altri indicatori di mercato afferenti la medesima zona da cui si rileva per il comune di Sesto San Giovanni relativamente al 1° semestre 2015, per quanto riguarda la Zona di riferimento "B1" - fascia Centrale - si riporta (per completezza si allega anche la zona D1 in quanto come zona di possibile atterraggio dei diritti volumetrici):

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Semestre: 2015/1

Fascia: Centrale	Zona: B1	Microzona: -
Descrizione: RONDO' MARELLI STAZIONE		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	1500	2000	L	6,5	8,6	L	5,2	5,2	F		
Abitazioni civili	O		2650	3300	L	8,6	10,6	L	3,9	3,9	F	31	31
Abitazioni civili	N	P	1950	2300	L	7	8	L	4,3	4,2	F	31	31
Abitazioni di tipo economico	O		2200	2600	L	7,5	8,5	L	4,1	3,9	F		
Abitazioni di tipo economico	N	P	1550	1850	L	5	6,5	L	3,9	4,2	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1800	2350	L	8	11	L	5,3	5,6	F		
Magazzini	N	P	800	900	L	4,9	5,4	L	7,4	7,2	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1850	2300	L	7,8	9,8	L	5,1	5,1	F		
Uffici strutturati	O	P	2000	2500	L	10	12,5	L	6	6	F	26	30

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Laboratori	N	P	800	1100	L	5	7	L	7,5	7,6	F		

Comune: SESTO SAN GIOVANNI

Semestre: 2015/1

Fascia: Periferica	Zona: D1	Microzona: -
Descrizione: CASCINA GATTI PELUCCA		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		2200	2800	L	7,6	9,3	L	4,1	4	F		
Ville e Villini	N	P	1600	2000	L	5,3	6,9	L	4	4,1	F		
Box	N	P	1000	1450	L	4,3	6,3	L	5,2	5,2	F		
Abitazioni civili	O		2000	2600	L	6,2	7,9	L	3,7	3,6	F	26	30
Abitazioni civili	N	P	1550	1850	L	5	6	L	3,9	3,9	F	26	30
Abitazioni di tipo economico	O		1700	2100	L	5,2	6,6	L	3,7	3,8	F		
Abitazioni di tipo economico	N	P	1350	1500	L	4	5	L	3,6	4	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1100	1550	L	5,5	8	L	6	6,2	F		
Magazzini	N	P	500	750	L	3	4	L	7,2	6,4	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

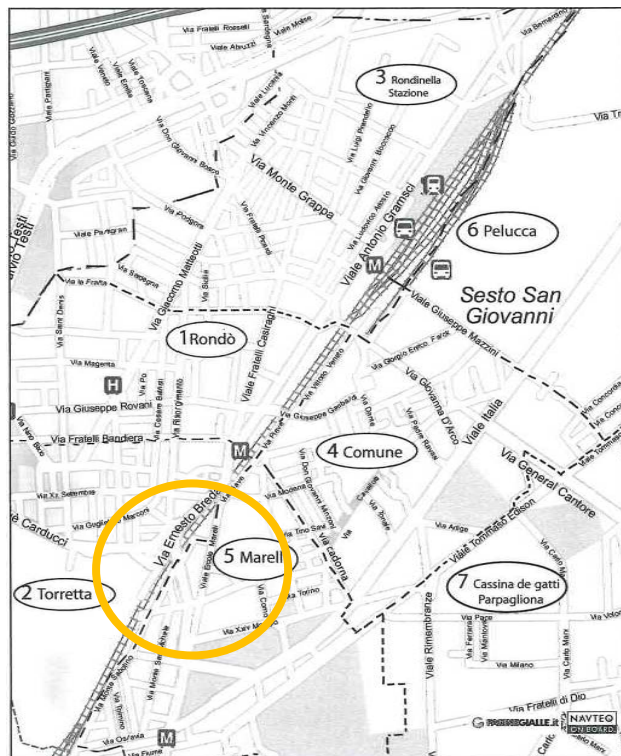
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1400	1700	L	6	7,5	L	5,1	5,3	F		
Uffici strutturati	O	P	1700	2000	L	8,2	10	L	5,8	6	F	23	25

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	700	950	L	3,9	5,5	L	6,7	6,9	F		
Capannoni industriali	N	P	650	900	L	3,8	5,7	L	7	7,6	F		
Laboratori	N	P	800	900	L	4,3	5,7	L	6,5	7,6	F		

La "Rilevazione dei prezzi degli immobili", redatta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Monza Brianza in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione della provincia di Milano, nel Comune di Sesto san Giovanni, riporta i seguenti valori:

Sesto San Giovanni N°47 relativo al 1° semestre 2015		
Tipologia edilizia	Zona 5 Marelli	
	min	max
Appartamenti nuovi -Cl. En A,B	2.600	3.000
Appartamenti recenti (entro 35 anni) ristrutturati	2.100	2.700
Appartamenti vecchi (oltre 35 anni) da ristrutturare	1.500	2.100
Negozi	1.700	2.500
Uffici	1.900	2.200
Box cad.	20.000	24.000
Capannoni nuovi	850	1.100
Capannoni	650	950



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Prezzi medi di compravendita Residenziale				
Zone	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo
1 Rondò	2550/3000	2000/2500	1400/1900	22500/26500
2 Torretta	2250/2850	1900/2150	1200/1700	16000/21500
3 Rondinella - Stazione	2450/2850	2050/2550	1500/1950	20500/23500
4 Comune	2350/3000	2000/2600	1400/2100	23500/28500
5 Marelli	2600/3000	2100/2700	1500/2100	20000/24000
6 Pelucca	2150/2500	1300/1700	1100/1500	14000/19500
7 Cascina De' Gatti - Parpagliona	2200/2400	1500/2000	1200/1700	15000/20000

Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo				
Zone	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
1 Rondò	1600/2200	1900/2250	750/1100	700/950
2 Torretta	1300/1500	1400/1900	750/1100	650/850
3 Rondinella - Stazione	1900/2250	1600/1950	750/1100	650/850
4 Comune	1900/2400	1900/2300	900/1200	700/900
5 Marelli	1700/2500	1900/2200	850/1100	650/950
6 Pelucca	1100/1400	1500/1700	650/1000	600/950
7 Cascina De' Gatti - Parpagliona	1200/2000	1500/1900	800/1100	800/1000

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Indagini dirette atti di compravendita

Al fine di avere un quadro completo del mercato residenziale della zona in esame si sono esaminati i prezzi degli appartamenti (funzione prevalente) desunti degli atti notarili stipulati e depositati presso gli archivi dell'Agenzia negli ultimi anni, oltre che offerte per nuove costruzioni residenziali presenti in internet.

Si è inizialmente proceduto con un'indagine preliminare riguardante il valore dichiarato in atto per u.i.u. ad uso autorimessa nella zona in esame, al fine di detrarre tale valore dal valore complessivo dichiarato in atto per compravendite di u.i.u. residenziali oltre alle relative pertinenze e box.

Tali ricerche hanno dato come esito il seguente campione di immobili ad uso box:

Box

Data Atto	Repertorio	Notaio	Zona OMI	Indirizzo	Foglio	Mapp.	Sub	Prezzo (€)	Sup mq	Prezzo (€/mq)
19/06/2015	21343/10005	GDGSMN70D41F205D	B1	VIA G CAVALCANTI, 27/29	10	305	115	30000	18	1.666,67
18/06/2015	65879/4780	BRBLNE67A42F205D	B1	VIA VITTORIO VENETO, 32	22	445	1	20000	13	1.538,46
30/06/2015	1538/1068	MRCCLT77D70F205X	D1	VIA C. MARX, 111	33	117	182	25000	14	1.785,71
24/06/2015	46698/28547	DDMCSM47S15C773Z	B1	VIALE E. MARELLI, 19	30	134	526	28500	22	1.295,00

27/10/2015	94742/7987	DPLPMP42M43E549A	B1	VIALE A. GRAMSCI, 135	18	254	60	15000	13	1.153,85
20/10/2015	46893/28693	DDMCSM47S15C773Z	B1	VIALE G. MATTEOTTI, 340	9	78	83	22000	11	2.000,00
26/11/2015	1326/928	FRTFNC77S18F205U	B1	VIA FRATELLI BANDIERA, 50	21	255	146	18000	19	947,37
27/11/2015	34103/14246	MRSNTN54M26G906Z	B1	VIA VENTQUATTRO MAGGIO, 14	37	167	54	25500	13	1.961,54
20/11/2015	295791/4963 7	GVZrst47C11C895Q	D1	VIA ACHILLE GRANDI, 45	34	150	48	34000	21	1.619,00
09/09/2015	48931/26283	FRNRSR73E19B963A	D1	VIA FRATELLI DI DIO	40	189	41	23000	14	1.642,86
16/09/2015	2693/1787	RCCGNN80L24F205H	B1	VIALE ITALIA, 189	31	182	3	33000	20	1.650,00
17/09/2015	46816/28637	DDMCSM47S15C773Z	B1	VIA GORIZIA, 51	36	160	14	22500	12	1.875,00
24/09/2015	46831/28647	DDMCSM47S15C773Z	B1	VIA RISORGIMENTO, 219	16	83	25	17000	15	1.133,33
25/09/2015	28864/12905	FBNPTR54M05L328L	B1	VIA FRATELLI BANDIERA, 90	17	332	708	24000	15	1.600,00
28/09/2015	65953/4831	BRBLNE67A42F205D	B1	VIA GIUSEPPE MAZZINI, 60	12	295	75	25000	14	1.785,71
30/09/2015	46843/28658	DDMCSM47S15C773Z	B1	VIALE GIACOMO MATTEOTTI, 325	16	149	5	19000	12	1.583,33
Valore unitario medio										1.563,47

Da cui si desume un valore medio unitario pari a €/mq.1.563,47. In via semplificata ai fini dei conteggi relativi alla determinazione del valore unitario di cui alla destinazione residenziale (dagli atti di compravendita) si assume un valore pari in c.t. a €.22.000 per il box singolo ordinario da mq.14,00, da detrarsi dal valore complessivo dichiarato in atto.

Le indagini di mercato compiute s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

3.7 Ricerche di mercato dirette

Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alla tipologia residenziale di nuova costruzione realizzabile sull'area in valutazione ed a seguito del trasferimento dei diritti edificatori:

Comune di Sesto San Giovanni Destinazione Residenziale				
Ubicazione	Sup. (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione	Foto
centro	da 71 m ² a 120 m ²	da €195.000 a €343.000 Prezzo unitario richiesto (€/mq) 2.800,00 escluso box	NEL CUORE DI SESTO SAN GIOVANNI, in prossimità della fermata MM di Sesto FS e Sesto Rondò, appartamenti caratterizzati da innovazione e stile, in un contesto residenziale di qualità, ricco di servizi. Intervento in edilizia libera, in classe energetica A, riscaldamento centralizzato con contabilizzatore autonomo. Tipologie di Bilocali e Quadrilocali. UNIABITA SOC.COOP Piazza della Repubblica Sesto San Giovanni (MI)	
Zona residenziale	da 71 m ² a 120 m ²	da €154.000 a €390.000 Prezzo unitario richiesto (€/mq) Da 2.800,00 intermedi o a 4.000,00 attico escluso box	Sesto San Giovanni, proponiamo nuovi ed eleganti complessi immobiliari. Le proprietà sono ubicate in posizione decisamente strategica, infatti ci troviamo nel punto d'incontro tra la Tangenziale Nord, la A4 Torino-Venezia e la Tangenziale Est. Le residenze possono essere raggiunte anche da Viale Zara, Viale Monza e Viale Palmanova le quali rappresentano le principali arterie di affluenza sia in entrate che uscita da Milano direzione nord-est. Ci troviamo in un'area in forte espansione con centri commerciali, servizi di ogni genere e numerosi mezzi pubblici che consentono di raggiungere il centro di Milano in circa 20 minuti. Potremmo proporre unità immobiliari di varie metrature da mq 45 a mq 96 con relativi ampi terrazzi (da 14 a 77 mq) dal piano 1 al piano 11 con posti auto coperti, posti auto scoperti oppure box pertinenziali alle singole unità. Tutte le proprietà, di nuova costruzione e con riscaldamento autonomo con sistema di teleriscaldamento a gestione autonoma potranno valutate sia nell'ottica della VENDITA sia in LOCAZIONE Zecchini Estates Sesto San Giovanni (MI) 0220242104333298882	

<p>Viale Casiraghi</p>	<p>154</p>	<p>410.000,00 Prezzo unitario richiesto (€/mq) 2.660,00</p>	<p>AG ABITARE DEVERO per informazioni 0396853565 o ufficiovendite@deverocostruzioni.it Nel Comune di Sesto San Giovanni, nell'isolato posto tra Viale Fulvio Testi e Viale Casiraghi, a 500 metri dalla piazza della Rondinella, e a 800 metri dalla stazione FS con i capolinea della M1 e delle autolinee per il Nord Milano e la Brianza, sorge la Nuova Torretta di 14 piani abitativi, con n. 52 alloggi edificati in classe energetica "A" oltre a due piani interrati adibiti a cantine ed autorimesse dove disponiamo di un luminoso quadrilocale al settimo piano con esposizione a sud-est-ovest e illuminazione naturale per tutta la giornata con ampia fruibilità degli spazi esterni grazie alle ampie vetrate, tre camere con la zona notte divisa in due per una maggiore privacy tra genitori e figli, cucina abitabile e due ampi terrazzi con vista sui grattacieli di Milano e sulle prealpi lombarde, due balconcini a servizio delle due camere, doppi servizi oltre ad soluzioni di bilocali. La torretta è adornata di un giardino condominiale e da percorsi pedonali e ciclabili nel verde, connessi da un sistema già esistente che collega il Parco Nord con il Parco Media Valle Lambro. Disponibili bilocale e quadrilocali. Caratterizzano questo complesso un elevato isolamento termico, riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, avvolgibili e serramenti in pvc antigraffio motorizzate che garantiscono una ampia durabilità nel tempo, impianto di ventilazione meccanica con recupero di calore, predisposizione sistemi di raffrescamento, impianto antincendio, tutte caratteristiche che daranno dei bassissimi costi di gestione. Abitare Devero Piazza Del Linificio 2/B, 20871 Vimercate (Monza Brianza)</p>	
<p>Via Casiraghi</p>	<p>90</p>	<p>270.000,00 Prezzo unitario richiesto (€/mq) 3.000,00</p>	<p>Fratelli Casiraghi (adiacenze MM1 Sesto Rondò). Vendesi in stabile di nuova costruzione bilocale con doppi servizi su due livelli, così composto: primo livello: Ampio soggiorno con cucina a vista, antibagno e bagno con doccia. Secondo livello: Ampia camera matrimoniale, terrazzo, bagno con vasca, ripostiglio. pavimenti in parquet. Ultimo piano, Domotica, Videosorveglianza, Riscaldamento autonomo e climatizzazione. Cantina. Box ampio direttamente collegato all'appartamento tramite montapersona Richiesti soli Euro 270.000 appartamento + Euro 40.000 box. APE C 86,05 kwh/mqa. Chiama adesso (02) 8698-2977 o visita www.elite-immobiliare.net -</p>	 <p>Sala B - Living Room</p>
<p>Via Casiraghi</p>	<p>80</p>	<p>220.000,00 Prezzo unitario richiesto (€/mq) 2.750,00</p>	<p>Fratelli Casiraghi (adiacenze MM1 Sesto Rondò). Vendesi in stabile di nuova costruzione trilocale con doppi servizi su due livelli, così composto: primo livello: Soggiorno con cucina a vista, camera e bagno con doccia. Secondo livello: Ampia camera matrimoniale, terrazzo e bagno con vasca. pavimenti in parquet. Ultimo piano, Domotica, Videosorveglianza, Riscaldamento autonomo e climatizzazione. Cantina. Richiesti soli Euro 220.000. possibilità di box Euro 35.000. APE C 82,64 kwh/mqa</p>	 <p>Ingresso - Entrance</p>

Via Campari	65	<p>229.000,00</p> <p>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 3.520,00</p>	<p>Residenza Campari - 2 locali Classe A - Residenza Campari nasce per chi desidera il meglio. L'unione del design, del comfort e delle tecnologie di ultima generazione ha prodotto come risultato appartamenti in grado di regalare una esperienza abitativa unica. La soluzione che proponiamo e' un bilocale di 65mq. circa sito al quarto piano composto da ampia zona living, confortevole zona notte, terrazzino e bagno con vasca. La firma inconfondibile dell'Arch. Botta, i capitoli di pregio ed il contesto con l'elegante zona comune ed i suoi 6000 mq di parco, aumentano ulteriormente il fascino della soluzione. Per maggiori informazioni o per fissare un appuntamento telefonate al numero 02.24.86.25.69 RECOM Viale Rimembranze 106 - Sesto San Giovanni (MI)</p>	
Via Sacchetti	140	<p>570.000</p> <p>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 4.070,00</p>	<p>Ubicato a pochi metri dalla stazione ferroviaria in recente complesso ampio e moderno appartamento in complesso edilizio ecosostenibile. Al settimo piano con vista e ampia luminosità, ottimamente rifinito con parquet e ceramiche pregiate oltre ad arredi su misura e domotica che rende funzionale e comodo lo stesso. Completano l'offerta due autorimesse nei piani interrati dello stesso. Due ampi terrazzi uno in zona giorno e l'altro in zona notte. Bagno con madreperle e vasca idromassaggio. Faretti e lampade di design ed arredi su misura compresi nel prezzo. Classe ene.A Elio Gabetti Luxury Homes Via Giosuè Carducci 8 - Milano (MI)</p>	
Via Pace 118	95	<p>225.000,00</p> <p>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 2.400,00</p>	<p>VIA PACE- All'interno del recente e ricercato contesto denominato LE TORRI DEL PARCO proponiamo splendida soluzione con finiture EXTRA CAPITOLATO. L'appartamento, posto ad un piano intermedio e servito da 2 ascensori oltre che da un comodissimo monta carichi è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, doppi servizi di cui uno privato con ingresso dalla camera da letto, 2 camere, TERRAZZO e 2 cantine adiacenti. Internamente presenta finiture di prima ed ottima qualità che lo contraddistingue dagli altri appartamenti in vendita nello stesso contesto in quanto i materiali utilizzati non hanno nulla a che vedere con quelli proposti nel capitolato di origine. Impianto di climatizzazione, porte in legno scorrevoli, infissi in doppio vetro/alluminio, ceramiche curatissime, pareti in vera pietra sono solo alcuni esempi di ciò che stiamo offrendo. Possibilità di box all'interno del contesto.</p>	

4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per procedere alla valutazione degli immobili in parola è necessario analizzare alcune caratteristiche per individuare il metodo o il criterio più rispondente o l'eventuale necessità di utilizzare criteri diversi.

4.1 Determinazione all'attualità del valore venale compendio.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità dell'intero compendio denominato ex Cinema Apollo, di proprietà privata ed ubicato a Sesto San Giovanni in via Buoizzi, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art.11 L241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni.

Nel punto 3.1 della presente relazione, relativo alla descrizione urbanistica si sono riportate le indicazioni relative al compendio in parola, ricadente in ambito consolidato a destinazione residenziale, mentre nel punto 2.2 si sono riportate le indicazioni attinenti alla relativa capacità edificatoria fornite dal Comune di Sesto San Giovanni e valide ai fini estimali.

Tutto ciò premesso, considerando il compendio in parola ai fini valutativi come costituito da una ordinaria area urbana edificabile che genera diritti edificatori oggetto di decollo (1.200 mq di slp esistente, di cui 900 mq già trasferiti e altri 300 mq trasformabili in loco o trasferibili), non è possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo, mentre risulta necessario considerare una possibile ipotesi di trasformazione che comporti l'eventuale edificazione (se possibile) o la cessione dei corrispondenti diritti volumetrici sulla base di quanto consentito dai regolamenti, il tutto al netto delle spese di preparazione dell'area e dei costi ed oneri relativi alla costruzione.

Considerando pertanto il compendio in valutazione, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia in quanto area generatrice di diritti edificatori (attuabili in loco e/o trasferibili), è necessario ricordare che il mercato dei suddetti immobili si allontana dal concetto di mercato perfetto in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità.

La caratteristica principale da tenere in conto per la valutazione di un'immobile che genera diritti edificatori, assimilabile quindi ad un'area comunque edificabile è la circostanza oggettiva che i terreni edificabili hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato...etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici. Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

Nel caso in esame si ritiene di utilizzare la metodologia sopra indicata (Valore di trasformazione).

Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use", ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo, in base all'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito".

L'analisi del mercato immobiliare riportata al paragrafo 3.6 e 3,7, e l'applicazione del metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA), riportato al par. 4.1.1.1, consentiranno di individuare il prezzo di mercato unitario cui potranno essere venduti i fabbricati di nuova costruzione realizzabili in base alla slp edificabile e/o trasferibile ed alla destinazione funzionale consentita.

4.1.1 Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione

Per quanto riguarda la determinazione del valore del compendio in esame, sulla base delle considerazioni sopra menzionate, si utilizza il criterio del valore di trasformazione, relativo alla determinazione del valore del compendio sulla base dell'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile (in loco e/o trasferibile) a seguito della trasformazione.

Pertanto, sulla base delle indicazioni di cui alla normativa di PGT ed alle indicazioni fornite dal Comune di Sesto San Giovanni nella nota cui si risponde, è possibile delineare il seguente schema planivolumetrico di previsione ai fini di un'eventuale trasformazione dell'ambito riferito al compendio in parola, individuandone le possibilità edificatorie:

- Compendio di cui all'ex "Cinema Apollo"

Destinazioni consentite	SLP max realizz. mq
Residenziale	900,00 (già oggetto di trasferimento)
	300,00 (realizzabili in loco o trasferibili)
	1.200,00

Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione.

Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalle NTA oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.

Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

In sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

Presupposti generali

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima slp trasformabile e commercializzabile.

Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).

Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore **ordinario**. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene"¹ non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica.

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

¹ **Valore di Mercato:** È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un **mercato concorrenziale**, che è quello in cui esiste **una pluralità** di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma unicamente per effetto **dell'incontro tra domanda e offerta**. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.

- "permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

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

Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione) V_{ff} ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari C_c ;
3. Spese tecniche e di progettazione O_p ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione O_u ;
5. Oneri finanziari O_f ;
6. Utile imprenditore - promotore U_p .

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ($1/q^n$) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{ff}/q^n - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p) / q^n$$

Dove con $q^n = (1+r)$ si indica il montante attuale, con r il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con n il numero degli anni di durata della trasformazione.

4.1.1.1 Ricavi

V_{ff} = Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).

L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Come detto si ipotizza la trasformazione dell'intero compendio mediante la nuova realizzazione di edifici a destinazione residenziale.

Market Comparison Approach (MCA)

Il metodo del Market Comparison Approach (MCA) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede degli *aggiustamenti* dei prezzi degli immobili presi a confronto, dovuti alle differenti caratteristiche rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I valori finali omogeneizzati - per ogni caratteristica valutata - forniscono i prezzi corretti di ogni comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati, forniranno il valore unitario da applicare agli immobili in valutazione.

Si esplicitano nel dettaglio le fasi del procedimento comparativo, secondo i seguenti passi logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo delle caratteristiche dei *comparables* e del *subject* e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Non avendo le caratteristiche descrittive dell'immobile in stima, in quanto di futura realizzazione, viene ricercato il valore di mercato di un immobile virtuale, frutto della trasformazione ipotizzata. Nella fattispecie, si formula l'ipotesi di "ordinarietà" per le caratteristiche del *subject* e si rinuncia all'apprezzamento di quelle assolutamente non definibili in fase preliminare, in quanto immobili ancora oggetto di previsione.

Il *subject* avrà caratteristiche ordinarie, mentre manterrà fisse quelle relative allo stato manutentivo di edificio e unità immobiliare (ottimo), alla localizzazione di dettaglio (location progettuale), qualità dell'affaccio principale (normale), tipologia architettonica (abitazione civile in appartamento), al livello di piano (intermedio).

Consistenza uiu tipo – Subject

Legenda		
A - Vani principali e accessori diretti	A	85 m ²
B - Vani accessori indiretti comunicanti	B	0 m ²
C - Vani accessori indiretti non comunicanti	C	6 m ²
D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	D (fino a 25 mq)	12 m ²
E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	D (superiore a 25 mq)	0 m ²
F - Aree scoperte o assimilabili	E (fino a 25 mq)	0 m ²
	E (superiore a 25 mq)	0 m ²
	F	0 m ²
Superfici ragguagliate (d.p.r. 138/98)		90 m²

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare un campione di immobili costituito da cinque *comparables* (casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'unità immobiliare in oggetto, pur con un'inevitabile differenziazione in alcune caratteristiche) il cui dato economico (prezzo) deriva da atti notarili stipulati nell'anno 2015. I *comparables* sono ubicati nella zona OMI B1 che risulta essere quella più favorevole all'atterraggio dei diritti edificatori oltre che del *subject*, e risultano avere caratteristiche tipologiche simili al *subject*, ossia unità residenziali in edifici pluripiano a destinazione residenziale.

Qui di seguito si elencano e si descrivono sinteticamente i *comparables* individuati.

C_a - Appartamento


Appartamento al secondo piano di un recentissimo intervento con torri di 12 piani fuori terra e tre piani interrati con oltre 100 unità. ogni torre si sviluppa altimetricamente su due scale con relativi ascensori si presenta in ottimo stato manutentivo. Si tratta di un appartamento di 3 locali più servizi oltre a doppio ampio balcone, con doppio affaccio.

Fonte del dato		repertorio	data di stipula	notaio/agenzia	
		430/266	29/04/2015	PSDGVN80D26L682J	
Prezzo		Prezzo atto o Richiesta economica		trattabilità	Prezzo di riferimento
		€ 348.000,00		0,00%	€ 348.000,00
Epoca di riferimento prezzo		Anno		Semestre	
		2015		1	
Zona OMI	sigla	B1			
	Fascia	Centrale			
Indirizzo		Comune	Toponimo	Civico	
		SESTO SAN	via Davide Campari	3/A	
Dati catastali	foglio	10			
	particella	302			
	subalterno	14			
Consistenza ragguagliata (mq)	A	89			
	B	0			
	C	0			
	D (fino a 25mq)	22			
	D (superiore a 25 mq)	0			
	E (fino a 25mq)	0			
	E (superiore a 25 mq)	0			
	F	0			
Totale superficie ragguagliata		96			
Localizzazione di dettaglio edificio		normale			
Tipologia architettonica edificio		civile			
Stato manutentivo edificio		ottimo			
Livello di piano		secondo			
Ascensore		si			
Orientamento prevalente		Sud			
Qualità dell'affaccio prevalente		normale			
Stato manutentivo unità immobil.		ottimo			
PREZZO UNITARIO (€/mq)		3.625,00			

C_b - Appartamento



Appartamento al sesto piano di una palazzina residenziale di 7 piani fuori terra e due piani interrati con oltre 20 appartamenti. L'immobile, si sviluppa altimetricamente su una scale con relativo ascensore e si presenta in ottimo stato manutentivo. L'appartamento si compone di tre ampi locali più cucina e servizi, doppio affaccio con ampi balconi e locale cantina .

Fonte del dato		repertorio	data di stipula	notaio/agenzia	
		29535/15278	01/06/2015	ZNOLMR64E18F205I	
Prezzo		Prezzo atto o Richiesta economica		trattabilità	Prezzo di riferimento
		€ 358.000,00		0,00%	€ 358.000,00
Epoca di riferimento prezzo		Anno		Semestre	
		2015		1	
Zona OMI	sigla	B1			
	Fascia	Centrale			
Indirizzo		Comune	Toponimo		Civico
		SESTO SAN	Via Giovanni Boccaccio		71
Dati catastali	foglio	10			
	particella	226			
	subalterno	13			
Consistenza ragguagliata (mq)	A	118			
	B	0			
	C	9			
	D (fino a 25mq)	25			
	D (superiore a 25 mq)	12			
	E (fino a 25mq)				
	E (superiore a 25 mq)				
	F	0			
Totale superficie ragguagliata		129			
Localizzazione di dettaglio edificio		normale			
Tipologia architettonica edificio		civile			
Stato manutentivo edificio		ottimo			
Livello di piano		intermedio			
Ascensore		si			
Orientamento prevalente		Est / Ovest			
Qualità dell'affaccio prevalente		normale			
Stato manutentivo unità immobil.		ottimo			
PREZZO UNITARIO (€/mq)		2.775,19			

Cc - Appartamento



Appartamento al primo piano in recente palazzina residenziale a 4 piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile, si sviluppa altimetricamente su una scala con relativo ascensore e versa in ottimo stato manutentivo. L'appartamento si compone di tre locali oltre a cucina e servizi, doppio affaccio con relativi balconi e locale cantina .

Fonte del dato		repertorio	data di stipula	notaio/agenzia	
		46521/28413	19/03/2015	DDMCSM47S15C773Z	
Prezzo		Prezzo atto o Richiesta economica		trattabilità	Prezzo di riferimento
		€ 203.000,00		0,00%	€ 203.000,00
Epoca di riferimento prezzo		Anno		Semestre	
		2015		1	
Zona OMI	sigla	B1			
	Fascia	Centrale			
Indirizzo		Comune	Toponimo	Civico	
		SESTO SAN	Via XX Settembre	167	
Dati catastali	foglio	20			
	particella	609			
	subalterno	3			
Consistenza raggugliata (mq)	A	78			
	B	0			
	C	9			
	D (fino a 25mq)	25			
	D (superiore a 25 mq)	12			
	E (fino a 25mq)				
	E (superiore a 25 mq)				
F	0				
Totale superficie raggugliata		86			
Localizzazione di dettaglio edificio		normale			
Tipologia architettonica edificio		civile			
Stato manutentivo edificio		ottimo			
Livello di piano		primo			
Ascensore		si			
Orientamento prevalente		Nord - Est / Nord - Ovest			
Qualità dell'affaccio prevalente		normale			
Stato manutentivo unità immobil.		normale			
PREZZO UNITARIO (€/mq)		2.360,47			

Cd - Appartamento



Appartamento al quarto piano di recente palazzina residenziale a 4 piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile, si sviluppa altimetricamente su una scala con relativo ascensore e versa in buono stato manutentivo. L'appartamento si compone di tre locali oltre a cucina, doppi servizi e doppio affaccio con relativi balconi, a cui si aggiunge un locale cantina.

Fonte del dato		repertorio	data di stipula	notaio/agenzia	
		47212/25771	26/05/2015	FRNRSR73E19B963A	
Prezzo		Prezzo atto o Richiesta economica		trattabilità	Prezzo di riferimento
		€ 248.000,00		0,00%	€ 248.000,00
Epoca di riferimento prezzo		Anno		Semestre	
		2015		1	
Zona OMI	sigla	B1			
	Fascia	Centrale			
Indirizzo		Comune	Toponimo	Civico	
		SESTO SAN	Via XX Settembre	45	
Dati catastali	foglio	20			
	particella	305			
	subalterno	21			
Consistenza ragguagliata (mq)	A	102			
	B	0			
	C	4			
	D (fino a 25mq)	10			
	D (superiore a 25 mq)	0			
	E (fino a 25mq)				
	E (superiore a 25 mq)				
F	0				
Totale superficie ragguagliata		106			
Localizzazione di dettaglio edificio		normale			
Tipologia architettonica edificio		civile			
Stato manutentivo edificio		ottimo			
Livello di piano		intermedio			
Ascensore		si			
Orientamento prevalente		Nord - Est / Nord - Ovest			
Qualità dell'affaccio prevalente		normale			
Stato manutentivo unità immobil.		normale			
PREZZO UNITARIO (€/mq)		2.339,62			

C_e - Appartamento



Appartamento al piano sesto di una palazzina residenziale degli anni '90 a 10 piani fuori terra e due piani interrati. L'immobile, si sviluppa altimetricamente su una scala con doppio ascensore e versa in buono stato manutentivo in relazione alla vetustà. L'appartamento si compone di 3 locali oltre alla cucina e doppi servizi, doppio affaccio con ampio balcone.

Fonte del dato		repertorio	data di stipula	notaio/agenzia	
		294/191	16/06/2015	PNAFRZ80E17G388L	
Prezzo		Prezzo atto o Richiesta economica		trattabilità	Prezzo di riferimento
		€ 203.000,00		0,00%	€ 203.000,00
Epoca di riferimento prezzo		Anno		Semestre	
		2015		1	
Zona OMI	sigla	B1			
	Fascia	Centrale			
Indirizzo		Comune	Toponimo	Civico	
		SESTO SAN	Via Isonzo	6	
Dati catastali	foglio	37			
	particella	170			
	subalterno	25			
Consistenza ragguagliata (mq)	A	87			
	B	0			
	C	2			
	D (fino a 25mq)	0			
	D (superiore a 25 mq)	0			
	E (fino a 25mq)				
	E (superiore a 25 mq)				
	F	0			
Totale superficie ragguagliata		88			
Localizzazione di dettaglio edificio		normale			
Tipologia architettonica edificio		civile			
Stato manutentivo edificio		normale			
Livello di piano		intermedio			
Ascensore		si			
Orientamento prevalente		Sud			
Qualità dell'affaccio prevalente		normale			
Stato manutentivo unità immobil.		normale			
PREZZO UNITARIO (€/mq)		2.306,82			

➤ *Analisi del campione e Scheda degli Elementi di Comparazione.*

Come sopra riportato, l'indagine di mercato (analisi degli atti di compravendita) ha consentito di individuare un campione di immobili. Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima, le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella "Tabella Dati" che riassume gli elementi di comparazione (comparables).

Per i prezzi dei comparables riferiti a semestri diversi da quello dell'epoca della stima, l'omogeneizzazione di detti prezzi si ottiene moltiplicando questi ultimi per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo. Indicando con:

- $(V_{OMI\ es})$ = il valore centrale OMI per abitazioni civili relativo all'epoca del subject S e alla zona del comparable i-esimo (Ci);
- $(V_{OMI\ ec})$ = il valore centrale OMI per abitazioni civili relativo all'epoca e alla zona del comparable i-esimo (Ci). Il coefficiente di epoca K_e sarà:

$$k_e = V_{OMI\ es} / V_{OMI\ ec}$$

Per i soli prezzi di comparable situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, la omogeneizzazione del prezzo è calcolata sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI della zona del subject e quello della zona del comparable, stavolta entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima. Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$k_e = V_{OMI\ zs} / V_{OMI\ zc}$$

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparabile)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione	unità di misura		C _a	C _b	C _c	C _d	C _e	
posizionali	comune	(testo)	SESTO SAN GIOVANNI	SESTO SAN GIOVANNI	SESTO SAN GIOVANNI	SESTO SAN GIOVANNI	SESTO SAN GIOVANNI	SESTO SAN GIOVANNI
	toponimo	(testo)	Via Davide Campari	Via Giovanni Boccaccio	Via XX Settembre	Via XX Settembre	Via Bozozzi	
	n° civico	n°	3/A	71	167	45	6	
	folgio	n°	10	10	20	20	37	
	particella	n°	302	226	609	305	170	
catastrali	subalterno	n°	14	13	3	21	25	
	repertorio / raccolta	n.°	430/266	29535/15278	46521/28413	47212/25711	294/191	
natura dato	notaio o agenzia	(testo)	PSDGV N80D2 6L882J	ZNOLM R64 E1 8F205I	DMCSM4 751 SC7GZ	FRNRSR73E19 B963A	PN AFRZ 80E 17 G388L	
	data di stipula	gg/mm/aa	29/04/2015	01/06/2015	19/03/2015	26/05/2015	16/06/2015	
prezzo o offerta	€		348.000,00	358.000,00	203.000,00	248.000,00	203.000,00	
trattabilità / box	%		0%	0%	0%	0%	0%	
Detrazione			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
prezzo o offerta complessiva	€		348.000,00	358.000,00	203.000,00	248.000,00	203.000,00	
epoca	semestre	n°	1	1	1	1	1	2
	anno	n°	2015	2015	2015	2015	2015	2015
zona OMI	zona OMI	(sigla)	B1	B1	B1	B1	B1	B1
	fascia	(testo)	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
	tipologia	(testo)	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O
	minimo	€/m ²	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00
	massimo	€/m ²	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
locazione di dettaglio	degradata normale	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	ricercata							
tipologia architettonica	economica civile signorile	(testo)	civile	civile	civile	civile	civile	civile
	scadente normale ottimo	(testo)	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	normale	ottimo
consistenze (tipologia poligono)	A	m ²	89	118	78	102	87	
	A1		0	0	0	0	0	
	A2		0	0	0	0	0	
	B	m ²	0	0	0	0	0	
	C	m ²	0	9	7	4	2	
	D (fino a 25 mq)	m ²	22	25	21	10	0	
	D (superiore a 25 mq)	m ²	0	12	0	0	0	
	box	m ²	0	0	0	0	0	
F	m ²	0	0	0	0	0		
superfici ragguagliate	m ²	96,00	129,00	86,00	106,00	88,00	90,00	
prezzo o offerta unitaria	€/m ²	3.625,00	2.775,19	2.360,47	2.339,62	2.306,82		
livello di piano	ascensore	si/no	si	si	si	si	si	si
	n° piano f.t. per immobili senza ascensore	N°	14	9	4	6	7	0
orientamento prevalente	(testo)	secondo	intermedio	primo	intermedio	intermedio	intermedio	
	Nord, Nord-Est, Sud-Est, Ovest, Sud-Ovest	(testo)	Sud	Est / Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Sud	Est / Ovest
qualità dell'affaccio prevalente	scadente normale di pregio	(testo)	normale	normale	normale	normale	normale	normale
stato manutentivo	scadente normale ottimo	(testo)	ottimo	ottimo	normale	normale	normale	ottimo
%ragguaglio box	(testo)	0%	0%	0%	0%	0%		
Inserire valori zona OMI comparabile nell'epoca SUBJECT	zona OMI	(sigla)	B1	B1	B1	B1	B1	
	fascia	(testo)	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale	
	tipologia	(testo)	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	Abitazione Civile O	
	minimo	€/m ²	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	2.650,00	
	massimo	€/m ²	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	
box	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
valore box		22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00		
prezzo in atto		370.000,00	380.000,00	225.000,00	270.000,00	225.000,00		
prezzo solo abitaz		348.000,00	#####	203.000,00	248.000,00	203.000,00		

➤ **Test di ammissibilità**

Per quanto sopra indicato, i comparables individuati vengono ora sottoposti ad un test di ammissibilità.

L'intervallo di confronto o range di ammissibilità, ha:

- come estremo inferiore il valore minimo OMI (V_{OMImin}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;
- come estremo superiore il valore massimo OMI (V_{OMImax}^S) nella zona del *subject*, nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima, per la zona OMI, la tipologia e lo stato manutentivo propri del *subject*;

➤ range di ammissibilità $V_{OMImin}^{OMI} < p'_{cj} < V_{OMImax}^{OMI}$

dove, con p'_{cj} , si intende il generico prezzo unitario omogeneizzato, ottenuto per ciascuno dei comparables dal rapporto tra prezzo complessivo omogeneizzato P'_{cj} diviso la superficie ragguagliata S_{TCj} .

Sono stati sottoposti al test di ammissibilità tutti i comparables che si trovano in zone OMI diverse da quella del *subject* o il cui prezzo/offerta si riferisce ad un periodo diverso da quello del *subject*.

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA		
	comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	subject S		
prezzo - offerta - valore	€ 348.000,00	€ 358.000,00	€ 203.000,00	€ 248.000,00	€ 203.000,00			
semestre OMI epoca comparabile	1 2015	1 2015	1 2015	1 2015	1 2015			
zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1			
valore minimo OMI	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00			
valore massimo OMI	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00			
semestri OMI	2 2015	2 2015	2 2015	2 2015	2 2015	2 2015		
semestre OMI epoca stima	2 2015	2 2015	2 2015	2 2015	2 2015			
zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1			
valore minimo OMI	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00	€ 2.650,00	2.650		
valore massimo OMI	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	3.300		
valore centrale OMI epoca comparabile (V_{OMIcc})	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	C' (€/mq)	575,00	
valore centrale OMI epoca stima (V_{OMIcs})	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	costo unitario normale/scala denarie	575,00	
coefficiente di epoca $k_e = V_{OMIcs} / V_{OMIcc}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	C'' (€/mq)	575,00	
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile (V_{OMIzc})	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	costo unitario normale/lot time	575,00	
	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00	2.975,00		2.975,00	
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMIzc} / V_{OMIcc}$	1,00	1,00	1,00	1,00			
consistenza ragguagliata	96	129	86	106	88		90	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{Cj} (€/mq)	3.625,00	2.775,19	2.360,47	2.339,62	2.306,82	p'_{Smin} (€/mq)	2.075,00
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{Cj} (€/mq)	3.625,00	2.775,19	2.360,47	2.339,62	2.306,82	p'_{Smax} (€/mq)	3.875,00
	prezzo omogeneizzato P'_{Cj} (€)	348.000,00	358.000,00	203.000,00	248.000,00	203.000,00	p'_{Qmin} (€/mq)	2.306,82
0	interuttore di comparabile (1=si; 0=no)	1	1	1	1	1		
1	risultato del test (1=ammesso; 0=non ammesso)	1	1	1	1	1		

➤ **Tabella dei Dati**

La "Tabella dei Dati", prende in considerazione anche il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nel caso in esame le caratteristiche possedute di diverso grado dall'immobile in stima e da quelli di confronto, sono:

- ✓ C₁ – localizzazione di dettaglio;
- ✓ C₂ – tipologia architettonica;
- ✓ C₃ – Stato manutentivo dell'immobile;
- ✓ C₄ – consistenza ragguagliata;
- ✓ C₅ – livello di piano;
- ✓ C₆ – orientamento prevalente;
- ✓ C₇ – qualità dell'affaccio prevalente;
- ✓ C₈ – stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Si precisa che relativamente alla caratteristica C₄ - consistenza ragguagliata - i dati inseriti sono riferiti alla superficie catastale determinata ai sensi del d.p.r. 138/98 allegato C.

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S	
					C _a	C _b	C _c	C _d	C _e		quantità o numero
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio <i>(caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)</i>	tipologia sottozona	zona comparabile							
			degradata	0							
			normale	1	1	1	1	1	1		
	C ₂	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0							
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	1	1	1	1	1		
	C ₃	stato manutentivo edificio	signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2							
scadente			0								
			normale	1	2	2	2	1	2		
			ottimo	2							
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata			96	129	86	106	88	90	
	C ₅	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore	si	si	si	si	si	si
			0 seminterrato	0	0						
			1 terra	3	3						
			2 rialzato	5	5						
			3 primo	6	6	7	8	6	8	8	8
			4 secondo	7	5						
			5 intermedio	8	7 - n						
			6 ultimo	9	8 - n						
	7 attico	13	12 - n								
C ₆	orientamento prevalente	Nord	0								
		Nord - Est / Nord - Ovest	1								
		Est / Ovest	2	4	2	1	1	4	2		
		Sud - Est / Sud - Ovest	3								
			Sud	4							
C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0								
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	1	1	1	1	1	1		
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2								
C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0								
		normale	1	2	2	1	1	1	2		
		ottimo	2								

➤ *Tabella dei Prezzi Marginali*

La "Tabella dei prezzi marginali", applica il principio di sostituzione, il principio di complementarità e i rapporti mercantili al prezzo unitario minimo (P_{Cmin}) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo del singolo comparabile (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Si procede al calcolo, per ciascuna caratteristica, del prezzo marginale, inteso come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa.

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della caratteristica consistenza;
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le caratteristiche C_1, C_2, C_5, C_6, C_7 , per le quali il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coeff. dedotti dalla letteratura);
- relativamente alla caratteristica "stato manutentivo" il prezzo marginale si ricava dal costo medio unitario complessivo C eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (ed. DEI "Prezzario tipologie edilizie" curato dal collegio degli Ingegneri e architetti di Milano).

I risultati dei calcoli inerenti il caso di stima, vengono riassunti nella successiva tabella.

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{Ci}	comparable C_a	comparable C_b	comparable C_c	comparable C_d	comparable C_e
edificio	C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,05	17.400,00	17.900,00	10.150,00	12.400,00	10.150,00
	C₂	tipologia architettonica	$K_{C_2} \times P_{C_1}$	€	0,05	17.400,00	17.900,00	10.150,00	12.400,00	10.150,00
	C₃	stato manutentivo edificio	$K_{C_3} \times S_{C_1}$	€	225,00	21.600,00	29.025,00	19.350,00	23.850,00	19.800,00
unità immobiliare	C₄	consistenza ragguagliata	$K_{C_{4,1}} \times P_{min}$	€/mq	1,00	2.306,82	2.306,82	2.306,82	2.306,82	2.306,82
	C₅	livello di piano	$K_{C_5} \times P_{C_1}$	€	0,03	10.440,00	10.740,00	6.090,00	7.440,00	6.090,00
	C₆	orientamento prevalente	$K_{C_6} \times P_{C_1}$	€	0,02	6.960,00	7.160,00	4.060,00	4.960,00	4.060,00
	C₇	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C_7} \times P_{C_1}$	€	0,10	34.800,00	35.800,00	20.300,00	24.800,00	20.300,00
	C₈	stato manutentivo unità immobiliare	$K_{C_8} \times S_8$	€	575,00	51.750,00	51.750,00	51.750,00	51.750,00	51.750,00

➤ *Tabella di valutazione e sintesi valutativa con verifica dei risultati.*

Nella Tabella di Valutazione si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo} \\ \text{del comparable} \\ \text{riferito alla j-esima} \\ \text{caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della j-} \\ \text{esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di} \\ \text{quantità o} \\ \text{punteggio della j-} \\ \text{esima caratteristica} \\ \text{tra subject e} \\ \text{comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

Si effettua poi la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

1. Calcolo dei prezzi unitari corretti p'_{cj} di ciascun *comparable*;
2. Calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
3. Calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{cj} dal valore medio p_{medio} ;
4. Eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 10% (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima particolareggiata) dal p_{medio} ;
5. Ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} del *subject*, sulla base dei soli *comparable* superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei prezzi unitari corretti p'_{cj} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 10%;
6. Determinazione del valore unitario del *subject* p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparable* di riferimento);
7. Calcolo del valore complessivo P_s del *subject* come prodotto del p_s per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.

➤ *Valore unitario caratteristico unità a destinazione residenziale*

Considerato quanto su esposto, a seguito di approfondite indagini di mercato e analisi delle singole consistenze, in relazione all'ubicazione, caratteristiche e stato di fatto degli immobili, considerando l'attuale andamento del mercato e tenendo presenti i risultati ottenuti dall'applicazione dell' MCA, il valore unitario caratteristico attribuibile ai fini della valutazione per la destinazione residenziale di tipo civile risulterebbe pari a €/mq 3.019,71.

Si riporta la Tabella di Valutazione compilata secondo quanto illustrato.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431/425 fax +390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
			comparable C _a		comparable C _b		comparable C _c		comparable C _d		comparable C _e			
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i		
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₃	stato manutentivo edificio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	19.800,00		
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	-6,0	-13.840,91	-39,0	-89.965,91	4,0	9.227,27	-16,0	-36.909,09	2,0	4.613,64		
	C ₅	livello di piano	1	10.440,00	0	0,00	2	12.180,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₆	orientamento prevalente	-2	-13.920,00	0	0,00	1	4.060,00	1	4.960,00	-2	-8.120,00		
	C ₇	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C ₈	stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	1	51.750,00	1	51.750,00	1	51.750,00		
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		∑ ΔP _i	-17.320,91	∑ ΔP _i	-89.965,91	∑ ΔP _i	77.217,27	∑ ΔP _i	19.800,91	∑ ΔP _i	68.043,64	P _S	271.773,98
	prezzo corretto iniziale		P' _{C_a}	348.000,00	P' _{C_b}	358.000,00	P' _{C_c}	203.000,00	P' _{C_d}	248.000,00	P' _{C_e}	203.000,00		
	prezzo corretto finale		P' _{C_a} + ∑ ΔP _i	330.679,09	P' _{C_b} + ∑ ΔP _i	268.034,09	P' _{C_c} + ∑ ΔP _i	280.217,27	P' _{C_d} + ∑ ΔP _i	267.800,91	P' _{C_e} + ∑ ΔP _i	271.043,64	p _S	3.019,71
	prezzo unitario corretto finale		p' _{C_a}	3.674,21	p' _{C_b}	2.978,16	p' _{C_c}	3.113,53	p' _{C_d}	2.975,57	p' _{C_e}	3.011,60		
	scostamento percentuale		Δ %	16,6%	Δ %	-5,5%	Δ %	-1,2%	Δ %	-5,6%	Δ %	-4,4%		

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto della riqualificazione generale che subirà il compendio seguito della trasformazione complessiva, delle caratteristiche posizionali delle aree e della tipologia delle costruzioni in progetto, sulla base delle funzioni ipotizzate, si prevedono i valori unitari medi di vendita di seguito riportati anche sulla base del trend di mercato e delle indagini di cui al punto 3.6.

Sulla base dell'andamento del mercato all'attualità, si ritiene consono assumere un valore unitario medio (tenuto conto di un possibile atterraggio dei diritti di edificazione in ampie zone cittadine con diversi possibili valori) per la residenza di tipo civile pari in c.t. a €/mq 3.000,00.

IPOTESI DI MIX funzionale e di RICAVI	UM	RICAVI UNITARI in c.t.
Residenziale mq.SLP	€/mq	3.000,00
Box	€/cad.	22.000,00

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 2% dei ricavi.

4.1.1.2 Costi diretti ed indiretti

C_c = Costo di costruzione

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia residenziale del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2014, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

Per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno riferirsi alle suddette voci:

- A/3 – Edificio residenziale multipiano:

A3 Edificio residenziale multipiano

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e movimenti di terra	106.117,00	2,37%
2 Sondaggi e diaframmi	130.242,00	2,91%
3 Fondazioni	134.470,00	3,01%
4 Strutture c.a. più trattamento a vista	901.711,00	20,17%
5 Murature e tavolati	315.297,00	7,05%
6 Vespai, sottofondi e pavimenti	307.349,00	6,87%
7 Opere in pietra	55.318,00	1,24%
8 Rivestimenti e zoccolini	302.101,00	6,76%
9 Intonaci e tinteggiature	236.725,00	5,29%
10 Canne e fognature	78.276,00	1,75%
11 Coibentazione	82.722,00	1,85%
12 Impermeabilizzazioni e copertura	93.436,00	2,09%
Opere e serramenti in ferro e alluminio e		
13 lattrerie	404.866,00	9,05%
14 Serramenti in legno	446.848,00	9,99%
Impianto di		
15 riscaldamento/condizionamento	320.395,00	7,17%
Impianto idrosanitario e sollevamento		
16 acque	152.399,00	3,41%
17 Impianto elettrico	268.647,00	6,01%
18 Impianto ascensori	134.470,00	3,01%
Costo Totale	4.471.389,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

4.471.389,00 3.420	1.307,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
4.471.389,00 16.400	273,00 Euro	Costo dell'opera al m ³ + posto auto
355.166,00 31	11.457,00 Euro	Costo posto auto

Eventuali standard di competenza si ritengono assolti.

Per quanto riguarda la demolizione del volume esistente, si considera il volume interessato fino alla soletta di copertura del piano interrato, calcolato in via approssimativa pari a mc.8.800 in c.t..

Tenuto altresì conto che trattasi di un volume intercluso dai fabbricati circostanti e sotto il quale il piano interrato risulta essere utilizzato da altra proprietà e pertanto da mantenere, il costo unitario ordinario di demolizione deve essere ragionevolmente incrementato per tener conto di queste particolari condizioni che "complicano" l'esecuzione di tale opera.

Si ritiene pertanto di conteggiare un costo unitario vuoto per pieno pari a €/mc.50,00.

Inoltre non vengono individuati particolari costi di bonifica.

O_p = Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 6% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo sulla base della consistenza complessiva dell'intervento.

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

Sulla base di quanto riportato nella bozza di convenzione si è ipotizzato il seguente schema:

ONERI URBANIZZAZIONE	
Oneri	Residenziale €/mq slp
OO.UU primaria	27,30
OO.UU secondaria	52,00
Totale OOUU	79,30

A cui si aggiunge il contributo sul costo di costruzione calcolato pari al 10% del costo di costruzione base (€/mq 402,25) per la slp a destinazione residenziale.

Durata dell'operazione:

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate²:

- **Area edificabile**
 - n1: attività propedeutica per analisi fattibilità, trasferimento diritti, progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa, intervento di demolizione particolareggiato mesi 12;
 - n2: durata dei lavori mesi 18;
 - n3: mesi 3;
 - Complessivamente mesi max 33.

² All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si possono distinguere verosimilmente tre periodi principali o fasi scandite da altrettante date salienti:

- n1= fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- n2= fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n3= fase di commercializzazione; è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del 60% dei costi sostenuti.

O_f = Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 1,50 % in c.t. come segue³:

- Sul costo di acquisto dell'area

Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.

- Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione

³ Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times (q^t - 1)$ dove $q = (1 + i)$, C è il capitale, t gli anni o frazioni di anni di debito.

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione di immobile realizzato).

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva, con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione per la sola quota di debito dei costi tecnici della trasformazione stessa.

Trattandosi di una operazione di stima, si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assumerà pertanto il saggio di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basato su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro. Dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito (debit) che il tasso sia pari a quello dell'Eurirs della durata pari a quello dell'operazione o 5 anni, più uno spread variabile ormai intorno al 2-3%.

TASSO FISSO

EURIRS aggiornato il 22/1/2016

Scadenze	Tasso
1 anno	-0,110%
2 anni	-0,130%
3 anni	-0,080%
4 anni	0,030%
5 anni	0,170%
10 anni	0,810%
20 anni	1,390%
30 anni	1,440%

(70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.

• Sugli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

U_p = Utile imprenditore

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.),
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi,
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo t₀=0) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del

capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

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

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K^4 = 9,5\%$$

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero $n_1+n_2+n_3$.

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota U_{pa} calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota U_{pc} calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota (U_{pa} e U_{pc}), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

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

Dove $U_{pc} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Cc$
 $U_{pa} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Va(1 + O_{fa})$

Dove:

$q = 1 + r$;

r = saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;

n = n anni di durata dell'operazione;

E = % di capitale proprio investito;

Cc = costi totali dell'operazione ($Cc + O_u + O_f$);

Va = Valore Area (incognita);

O_{fa} = Oneri finanziari sul capitale area.

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione $1/q^n$.

Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

⁴ Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business Pr_{bus} (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" Pr_{fin} (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio Pr_{sis} per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

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

Il saggio r ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP (rif BTP 2 anni scadenza 2018), risulta applicabile mediamente un 2% in c.t..

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

V_{ff} = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

C_c+O_p= Costo di costruzione + Oneri professionali

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

O_f = Oneri finanziari

U_p = Utile del promotore

è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_a = V_{ff} - (C_r + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo excel relativo all'ipotesi di trasformazione sopra indicata nella quale si ipotizza:

Destinazione Residenziale – Si prevede il trasferimento della slp edificabile con conseguente realizzazione di un intervento a destinazione residenziale secondo le slp massime indicate al punto 4.1.1 della presente relazione. In base alla suddetta slp di calcolo, incrementata del 10% al fine del conteggio delle superfici commerciali di vendita, per la destinazione residenziale si tiene conto di un numero di box calcolati secondo il seguente rapporto slp/80 mq (sup. media uiu).

L'importo che ne risulta rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area già al netto di oneri fiscali, costi di mediazione e di consulenze.

Si precisa che i valori risultanti dai fogli excel, sono già al netto dell'utile del promotore lordo e del margine operativo attualizzato, oltre che degli oneri accessori.

Il valore dell'area sopra determinato tiene conto del valore del "diritto volumetrico" che a questo punto deve essere considerato oggetto di "distacco" dall'area e relativo trasferimento.

Per arrivare a tale determinazione è necessario poter determinare quanto risulta oneroso il "trasferimento e conseguente atterraggio" in altro luogo del diritto.

Risulta necessario inoltre tener conto del fatto che il diritto acquistato deve essere collocato in un'area idonea all'atterraggio di tale diritto, procedura che implica un tempo di "attesa" (ricerca, procedure legate alla transazione ecc) oltre ai costi relativi alla transazione, che influiscono in diminuzione sul valore di partenza del fattore area rispetto a quello del "diritto" oggetto di sviluppo.

Pertanto potrebbe essere possibile ipotizzare che il delta complessivo tra il valore dell'area e quello dei diritti edificatori "staccati" dall'area stessa sia pari mediamente al 25%.

Risultanze:

- Valore complessivo compendio € 1.009.579,47, determinato con il Criterio del Valore di Trasformazione.
- Valore area al netto del valore del diritto edificatorio relativo a 900,00 mq di slp € 441.691,02.
- Valore area al netto del valore del diritto edificatorio relativo a 900,00 + 300 mq di slp € 252.394,87.

5 CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 21127 del 31/08/2015 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - e il Comune di Sesto San Giovanni per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione (nota n.43230 del 23/06/2015 ns. prot.16242 del 25/06/2015) consiste in una stima full valuation finalizzata alla determinazione all'attualità del più probabile valore venale delle aree e dei sovrastanti fabbricati di proprietà privata, costituenti l'ex Cinema Apollo, sito a Sesto San Giovanni in Viale Marelli civ.158/via Buozzi civ.97, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art.11 L241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto si riassume quanto segue:

- Oggetto di valutazione è il complesso immobiliare di cui all'ex Cinema Apollo, identificato al NCEU del comune di Sesto San Giovanni al foglio 30 particelle 57/sub.718, 58/sub.3, 59/sub.1 graffati.
- Alla data della presente valutazione, lo strumento urbanistico di riferimento per la presente valutazione risulta essere il PGT del Comune di Sesto San Giovanni - Variante approvata nel 2015 che vincola l'area in parola in: Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale (normata dall'art.14 NTA).
- Ai fini valutativi, si assume l'ipotesi indicata dall'UTC di Sesto San Giovanni nella nota cui si risponde come di seguito riportato:

SLP edificata Cinema Apollo di cui al permesso di costruire n.16/2008 (ad oggi decaduto)	
Descrizione	Mq SLP
Parziale demolizione di edificio oggetto di successivo trasferimento di diritto edificatorio da parte della proprietà su altra area privata (volume soggetto ad ordinanza di demolizione e a tutt'oggi non ancora demolito)	900
Realizzazione di unità immobiliari residenziali in loco (eventualmente trasferibili)	300
Totali	1.200,00

A tal fine, per delineare le caratteristiche e la tipologia del bene, si sono effettuate ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre alle opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto evidenziato nella Premessa, ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando per la consistenza complessiva dell'ambito, il

criterio del più probabile valore venale, attraverso l'adozione del *Criterio del Valore di Trasformazione* vale a dire un *procedimento di stima indiretto* effettuato sulla base di una ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia riferita alle indicazioni della possibilità edificatoria (realizzabile in loco e/o trasferibile) massima indicata dall'UTC del Comune di Sesto San Giovanni. Tale trasformazione ipotizzata è stata effettuata assumendo come valore base dei ricavi finali per la destinazione residenziale, valori unitari determinati sulla base dell'analisi del mercato immobiliare attuale oltre che a ricerche dirette, inoltre, avendo a disposizione una buona quantità di dati, si è proceduto con una determinazione del valore unitario definitivo mediante l'utilizzo di un procedimento comparativo pluriparametrico - MCA Market Comparison Approach.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili (futuri realizzabili mediante trasferimento di slp edificabile) pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale;
- le consistenze considerate ai fini estimali, tra cui la slp complessiva edificabile e trasferibile a destinazione residenziale, sono quelle indicate nella lettera di incarico e richiesta trasmessa dall'UTC;
- gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione sono quelli tabellari validi all'attualità, eventuali standard di competenza relativi alla futura edificabilità trasferita si ritengono assolti;
- si è ipotizzato un costo di demolizione incrementato rispetto quello ordinario, tuttavia in mancanza di dati tecnici più precisi non è possibile determinare un costo complessivo di demolizione preciso. Qualora, a fronte di più approfondite indagini si riscontrasse un importo significativamente più elevato rispetto a quello preventivato, tali costi andrebbero ad intaccare il valore determinato;
- in prima analisi viene determinato il valore complessivo del compendio a cui, in base al valore unitario a mq di slp edificabile, viene detratto il valore del diritto edificatorio trasferito pari a 900 mq di slp ed in ultima analisi viene infine detratto anche il valore del diritto edificatorio trasferibile pari a 300 mq di slp secondo il principio estimale dell'highest and best use. A tale proposito oltre al valore complessivo si riportano anche i valori parziali determinati come sopra riportato;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata, nel presente caso, in base al principio del "hight and best use" si considera l'atterraggio di eventuali diritti trasferibili nella zona OMI B. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- a tale proposito si è riscontrato l'atto (rep.4820 racc.2592 del 21/03/2008 tra Cinematografica Estense srl e Costruzioni Edili Trevisan Pietro & C. snc) relativo al trasferimento dei 900 mq di slp a fronte di un valore dichiarato di € 1.450.000,00 corrispondente ad un valore unitario di €/mq slp 1.611,11. Il valore unitario determinato con la presente valutazione per lo stesso bene (900 mq slp edificabile),

sconta invece una apprezzabile e lunga contrazione del mercato immobiliare dal 2008 ad oggi, oltre all'intero carico dei costi di demolizione del volume intercluso del cinema (costi importanti dovuti alla particolare conformazione del bene oltre al posizionamento interno al lotto) di cui i diritti trasferiti erano assolutamente esenti;

- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità del compendio costituito dall'area di sedime e sovrastante fabbricato ex Cinema Apollo di proprietà privata, avente destinazione urbanistica in Ambito consolidato residenziale, in attuazione delle previsioni dell'accordo procedimentale ex art.11 L241/90 sottoscritto in data 12/06/15 tra la soc. Bed&Best s.r.l, la soc. Cinematografica Estense e il Comune di Sesto San Giovanni, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Tutto ciò premesso, è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti sopra esposti, con riferimento agli schemi di calcolo allegati in cui vengono sviluppati i conteggi relativi alla determinazione del valore venale sulla base della possibile trasformazione urbanistico-edilizia ipotizzata e della slp massima edificabile (e/o cedibile), quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore venale del compendio sia configurabile in tre possibili scenari di seguito illustrati.

Scenario A: l'intera slp generata di mq.1200 resta nel lotto in esame, in tal caso il valore complessivo dell'ex Cinema Apollo risulta pari a **€.1.009.579,47.**

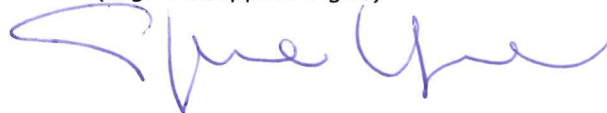
Scenario B: i diritti edificatori di 900,00 mq di slp vengono trasferiti in altro ambito dalla proprietà e sul lotto in esame restano 300 mq di slp, in tal caso il valore complessivo risulta pari a **€ 441.691,02.**

Scenario C: l'intera consistenza dei diritti edificatori relativi a 1200 mq di slp viene trasferita in altro ambito dalla proprietà il lotto in esame resta privo di capacità edificatoria, il valore risulta in questo caso pari a **€.252.394,87.**

Milano,

18 FEB. 2016

IL RESPONSABILE TECNICO
(Ing. Giuseppina Vigna)



IL DIRETTORE
(Ing. Antonio Peluso)

