

**ALLEGATO A) A PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA****LOTTO 1 CORPO A TERRENO RESIDENZIALE**

**Revisione alla luce dell'aumento della classificazione geologica dell'area da 2b (fattibilità con modeste limitazioni) a 3D (Aree con problematiche di tipo idrogeologico (D): classe 3D\* – aree a vulnerabilità intrinseca di grado ELEVATO e MOLTO ELEVATO con una criticità dovuta alle scadenti caratteristiche geotecniche del sottosuolo) operata in sede di revisione del PGT.**

**CONSEQUENTE INCIDENZA SULLE OPERE STRUTTURALI PARI A + 2%****Metodologia di calcolo della stima dell'immobile**

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", la sottoscritta in qualità di CTU ha eseguito accurata ricerca dei dati desunti dagli annunci immobiliari di agenzie della zona, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso in quanto nel comune di Castellanza allo stato attuale non sono state effettuate vendite inerenti terreni oggetto di Ambiti di Trasformazione del PGT vigente.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

$V_a$  = valore dell'area edificabile

$V_m$  = valore del fabbricato

$K$  = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

L'attribuzione del valore di trasformazione non può prescindere dalle previsioni urbanistiche del PGT di Castellanza tenendo conto che con Delibera di C.C. n. 1 del 13.01.2020 è appena stata adottata una variante che ha mutato i meccanismi sottesi alla realizzazione degli interventi nell'area in esame, divenuta da APC (Ambito di completamento) nuovo Ambito di Trasformazione AT4B, permanendo obbligo di Piano Attuativo ma con una previsione di cessione delle aree molto diversa.

La nuova variante ha infatti introdotto il meccanismo della perequazione che obbliga il proprietario del terreno, che ha un indice di edificabilità proprio inferiore al minimo realizzabile, a reperire aree per servizi pubblici da cedere al comune, aree in grado di produrre anch'esse un indice in misura fissa allorquando cedute.



## PDF Eraser Free

L'introduzione della variante, diretta a conseguire l'interesse pubblico sotteso nella perequazione, ha comportato una consistente riduzione (quasi dimezzamento) del valore delle aree edificabili a favore del valore delle aree per servizi, fra le quali quella in oggetto.

Nella fattispecie gli indici di riferimento sono indicati nelle tabelle che seguono:

**Tab. 1 Indici di edificabilità previsti dalla variante al PGT 2020**

				SUPERFICIE LORDA REALIZZABILE
	<i>Superficie territoriale del terreno oggetto di stima</i>	MQ. 10.280,00		
	Superficie territoriale dell'intero comparto AT4B	MQ. 26.500,00		
1	Indice di edificabilità proprio	MQ./MQ. 0,25	X 26.500	MQ. 6.625,00
2	Indice di edificabilità minimo	MQ./MQ. 0,35	X 26.500	MQ. 9.275,00
3	Indice di edificabilità massimo	MQ./MQ. 0,50	X 26.500	MQ. 13.250,00
	Indice di edificabilità delle aree di compensazione da cedere al comune per servizi pubblici	MQ./MQ. 0,25		
	L'ipotesi di trasformabilità dell'area parte dall'applicazione dell'indice di cui al punto 2 in quanto non sarebbe possibile applicare il 3° senza prevedere l'acquisizione di aree esterne all'AT4B, ipotesi poco percorribile stante la quantificazione e la localizzazione delle stesse nel territorio comunale. L'ipotesi pertanto parte da quanto previsto dall'art. 9 delle NT che consentono di reperire e cedere al comune a titolo compensativo anche aree interne al perimetro dell'AT4B			

**Tab. 2 Superfici realizzabili e parametri**

SUPERFICIE LORDA REALIZZABILE PROPRIA dell'AT4B	MQ. 6.625,00	
SUPERFICIE LORDA REALIZZABILE MINIMA dell'AT4B	MQ. 9.275,00	
DIFFERENZA	MQ. 2.650,00	
Area di compensazione da cedere al fine di produrre la differenza di SL richiesta per poter realizzare l'intervento	MQ. 2.650/0,25 =	MQ. 10.600,00
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ. 26.500-10.600 =	MQ. 15.900
SUPERFICIE COPERTA	MQ. 15.900*0,50 =	MQ. 7.950
ALTEZZA MASSIMA	M. 18	
DESTINAZIONI	RESIDENZIALI, commerciali di vicinato, artigianato di servizio	



PDF Eraser Free

Tab. 2 bis Incidenza opere sul costo di costruzione

Oggetto	Incidenza % sul costo di costruzione
Opere edili	55,80
Strutture	27,17
Impianti elettrici	7,17
Altri impianti	9,86

Tab. 2 ter Aumento incidenza opere strutturali per cambio classificazione geologica (da 2 b a 3D)

Oggetto	Incidenza % sul costo di costruzione	Costo classe geologica precedente 2b	<b>Costo classe geologica 3D (+ 2% strutture)</b>	<b>Costo classe geologica 3D (+ 2% strutture) garage</b>
Opere edili	55,80	€. 729,31	<b>€. 729,31</b>	<b>€. 6.393,00</b>
Strutture	27,17	€. 355,11	<b>€. 362,21</b>	<b>€. 3.175,13</b>
Impianti elettrici	7,17	€. 93,71	<b>€. 93,71</b>	<b>€. 821,47</b>
Altri impianti	9,86	€. 128,87	<b>€. 128,87</b>	<b>€. 1.129,66</b>
		€. 1.307,00	<b>€. 1.314,00</b>	<b>€. 11.519,00</b>



Tab. 3 Determinazione valore K del costo di trasformazione

*1	Oggetto	Costo parametrico	Superficie/N.	Costo complessivo
A3	Costo costruzione edificio residenziale multipiano	E/MQ. 1.307,00 <b>E/MQ. 1.314,00</b>	MQ. 9.275,00	E. 12.122.425,00 <b>E. 12.187.350,00</b>
A3	Costo costruzione edificio residenziale multipiano per posto auto	CAD. 11.457,00 <b>CAD. 11.519,00</b>	N. 110 POSTI	E. 1.260.270,00 <b>E. 1.267.090,00</b>
	<b>TOTALE COSTO EDIFICIO</b>			E. 13.268.125,00 <b>E. 13.454.440,00</b>
<b>Opere di urbanizzazione</b>				
I.4	Costo costruzione strada urbana fra Via San Camillo e Via Gerenzano	E/MQ. 94,00	MQ. 1.200,00	E. 112.800,00
I.4	Costo costruzione strada urbana allargamenti vari e via Madonnina	E/MQ. 94,00	MQ. 800,00	E. 75.200,00
H.3	Costo costruzione parcheggio a raso 1	E/MQ. 49,00	MQ. 750,00	E. 36.750,00
H.3	Costo costruzione parcheggio a raso 2	E/MQ. 49,00	MQ. 500,00	E. 24.500,00
I.1	Costo realizzazione parco pubblico	E/MQ. 33,00	MQ. 6.850,00	E. 226.050,00
I.13	Costo arredo urbano piazza	E/MQ. 321,00	MQ. 500,00	E. 160.500,00
I.10.9	Costo realizzazione fognatura e impianti	E/MQ. 15,00	MQ. 9.275,00	E. 238.500,00
	<b>TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE</b>			E. 874.300,00
	<i>Ammontare oneri urbanizzazione 1^ e 2^ dovuti al Comune</i>	<i>E/MC. 39,25</i>	<i>MC. 27.825,00 (9.275*3,00)</i>	<i>E. 1.092.131,25</i>
	Differenza da versare al comune fra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare			E. 217.831,25
	Contributo del costo di costruzione dell'edificio da versare al comune			E. 250.000,00
<b>Altri costi</b>				
	Costi progettazione e direzione lavori (strutture, impianti, collaudi, certificazioni, etc.) compresa IVA e oneri previdenziali	8%	E. 13.454.440,00	E. 1.061.450,00 <b>E. 1.076.355,20</b>
	Utile di impresa	15%	E. 13.454.440,00	E. 1.990.218,00 <b>E. 2.018.166,00</b>
<b>Costo complessivo realizzazione edificio</b>				E. 17.661.924,25 <b>E. 17.891.072,45</b>

<sup>1</sup> Per la determinazione dei costi delle opere si è fatto riferimento alla pubblicazione DEI, Tipografia del genio Civile, "Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Prezzi Tipologie Edilizie 2014". I riferimenti indicati sono tratti dai singoli capitoli dell'indice.



Tab. 4 Determinazione valore di mercato Vm del bene trasformato

Oggetto	Valore parametrico*	Superficie/N.	Valore complessivo
Valore edificio residenziale in Castellanza a nuovo	E/MQ. 1.900,00	MQ. 9.275,00	E. 17.622.500,00
Valore posto auto in Castellanza a nuovo	E/CAD. 15.000,00	N. 110 POSTI	E. 1.650.000,00
TOTALE VALORE EDIFICIO			E. 19.272.500,00

\* 2

Determinazione di  $V_a = V_m - K$  (valore dell'area edificabile) quale differenza fra valore di mercato del bene trasformato e costo di trasformazione:

E. 19.272.500,00 – E. 17.891.072,45 = E. 1.381.427,55 per tutto il comparto ricompreso nell'AT4B

E' ora necessario considerare il deprezzamento del valore del suolo dovuto alle tempistiche di trasformazione che, trattandosi di Piano Attuativo vincolato alla volontà di altri proprietari e a causa dell'iter amministrativo di approvazione, è almeno pari a 5 anni.

Le percentuali di permuta  $V_{ap}$  non sono equivalenti ai coefficienti  $V_a$ , in quanto  $V_{ap}$  si riferisce ad aliquote del fabbricato già realizzato, mentre  $V_a$  si riferisce al valore, al momento della stima, del suolo non ancora trasformato. Se vogliamo considerare un lasso temporale di circa 5 anni per essere ultimato, al saggio

$r = 2,59\%$  <sup>3</sup> si ottiene che:

$$V_a = \frac{V_{ap}}{(1+r)^5} = V_{ap} * 0,8799 \rightarrow E. 1.381.427,55 * 0,8799 = E. 1.215.518,10$$

#### Determinazione del valore parametrico $V_a$ del terreno deprezzato:

Valore parametrico del terreno dell'intero comparto E. 1.215.518,10/MQ. 26.500 = E./MQ. 45,86 arrotondato a E./MQ. 46,00

#### Incidenza del valore del terreno sul valore del bene trasformato

E. 1.215.518,10/E. 19.272.500,00 = 6,30%

Tale valore, in relazione alle suddette motivazioni, è pari alla metà della media dei valori (12-15%) delle incidenza dei terreni edificabili rispetto ai valori di mercato degli immobili finiti.

<sup>2</sup> "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese 2016" in [www.va.camcom.it](http://www.va.camcom.it), nella sezione "Tutela del mercato".

<sup>3</sup> Per quanto riguarda le nuove operazioni di finanziamento alle imprese, il tasso medio di gennaio 2019 è pari all'1,52%, contro l'1,46% del mese precedente e il 4,48% di fine 2007. Il tasso medio sul totale dei prestiti è arrivato al 2,59%, contro il 2,55% di dicembre 2018 e il 6,18% di prima della crisi, a fine 2007.



**LOTTO 1 CORPO A TERRENO RESIDENZIALE****Determinazione del valore complessivo del terreno oggetto di procedura LOTTO 1 CORPO A sito in Via San Camillo :**

Valore del terreno = E./MQ. 46,00 x MQ. 10.280 = E. 472.880,00

Riduzione per vendita asta giudiziaria = 5% (- E. 23.644)

**Prezzo di vendita = E. 449.236,00**

**LOTTO 1 CORPO B TERRENO AGRICOLO****Determinazione del valore complessivo del terreno oggetto di procedura LOTTO 1 CORPO B sito in Via Gerenzano :**

Valore del terreno = E./MQ. 8,10 x MQ. 550 = E. 4.455,00

Riduzione per vendita asta giudiziaria = 5% (- E. 222,75)

**Prezzo di vendita = E. 4.232,25**

**TOTALE LOTTO 1 CORPI A e B****Determinazione del valore complessivo dell'INTERO LOTTO oggetto di procedura:**

Valore = E. 477.335,00

Riduzione per vendita asta giudiziaria = 5% (- E. 23.866,75)

**Prezzo di vendita = E. 453.468,25 Arrotondato a E. 454.000,00**

Con quanto espresso, secondo quanto indicato nel presente allegato costituente parte integrante dell'elaborato peritale, la sottoscritta in qualità di CTU ritiene di aver bene e fedelmente assolto all'incarico ricevuto.

Castellanza, 02/08/2021

Dott. Arch. Cristina Carozzi

