

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione dei valori di mercato medi indicativi delle aree edificabili nel comune di Ostiglia (MN) ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU)

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



L. Ghirri, Ostiglia, Centrale elettrica 1987

committente

Comune di Ostiglia - via Gnocchi Viani n. 16 - 46035 Ostiglia (MN)

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione dei valori di mercato medi indicativi delle aree edificabili nel comune di Ostiglia (MN) ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1 Caratteristiche delle zone	4
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI	10
2 Pianificazione Urbanistica	10
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	34
3 Criteri e metodologie estimative	34
3.1 Generalità	34
4 Scopo della stima	36
5 Analisi di Mercato	36
6 Valori anno 2010	52
7 Scelta del criterio di stima e della metodologia	54
8 Stima del Valore di Trasformazione	54
8.1 Considerazioni preliminari	56
8.2 Parametri di riferimento – Tempistica dell'operazione	56
9 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - SEGMENTO RESIDENZIALE....	68
9.1 Centro storico A, Città novecentesca A1, Navigli A2	68
9.2 Zone residenziali di completamento B1, B2, B3 - Capoluogo comunale (zona OMI B1)	68
9.2.1 Consistenze	68
9.2.2 Tempistica dell'operazione	68
9.2.3 Valore di mercato del prodotto trasformato	69
9.2.4 Costo della trasformazione	82
9.2.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T)	84
9.3 Zone residenziali di completamento B1, B2, B3 - Frazione di Correggioli (zona OMI E2)	85
9.3.1 Consistenze	85
9.3.2 Tempistica dell'operazione	85

9.3.3 Valore di mercato del prodotto trasformato.....	85
9.3.4 Costo della trasformazione	92
9.3.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T).....	94
9.4 Zone di espansione con piano attuativo approvato (Zone C) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)	95
9.5 Zone di espansione con piano attuativo approvato (Zone C) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)	95
9.6 Zone di espansione convenzionate (Zone C1) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)	95
9.7 Zone di espansione convenzionate (Zone C1) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)	97
9.8 Zone di espansione conformate (Zone C2) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)	98
9.9 Zone di espansione conformate (Zone C2) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)	98
10 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - SEGMENTO ECONOMICO	99
10.1 Zone produttive D1, D2, D3 - Intero territorio comunale	99
10.1.1 Consistenze.....	99
10.1.2 Tempistica dell'operazione	99
10.1.3 Valore di mercato del prodotto trasformato	100
10.1.4 Costo della trasformazione	110
10.1.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T)	112
10.2 Zone commerciali e terziarie di completamento (zona D4) - Intero territorio comunale	113
10.2.1 Consistenze.....	113
10.2.2 Tempistica dell'operazione	114
10.2.3 Valore di mercato del prodotto trasformato	114
10.2.4 Costo della trasformazione	133
10.2.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T).....	136
11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	137
11.1 Destinazione residenziale.....	137
11.1.1 Consistenze.....	137
11.1.2 Tempistica dell'operazione	140
11.1.3 Valore di mercato del prodotto trasformato	140
11.1.4 Costo della trasformazione	140
11.1.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T).....	144
12 COEFFICIENTI CORRETTIVI	145
13 SEGMENTO SERVIZI	145
CONCLUSIONI	146
ELENCO ALLEGATI.....	148
ALLEGATI.....	149

PREMESSA

La presente relazione descrittiva estimativa viene richiesta dal Comune di Ostiglia in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione per valutazioni immobiliari in essere tra l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Mantova e il Comune, sottoscritto in data 10 maggio 2021 protocollo n. 29901, ed ha come oggetto la determinazione dei valori di mercato medi indicativi delle aree edificabili ricadenti nei diversi ambiti del territorio comunale per l'anno 2021, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

La data di riferimento della stima è novembre 2021, epoca di redazione della versione definitiva di tale relazione estimativa.

A causa della situazione emergenziale epidemiologica da Covid-19 non è stato possibile procedere a sopralluoghi fino alla sottoscrizione del protocollo di sicurezza per attività esterne redatto dalla Direzione Provinciale di Mantova il 18 ottobre 2021. Si è quindi proceduto a un sopralluogo presso il comune di Ostiglia in data 2 dicembre 2021 al fine di verificare tutte le informazioni reperite tramite la Banca Dati del presente Ufficio, in rete e dal confronto e supporto avuto da parte dell'Ufficio Urbanistica e dell'Ufficio Tributi del Comune di Ostiglia.

Fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

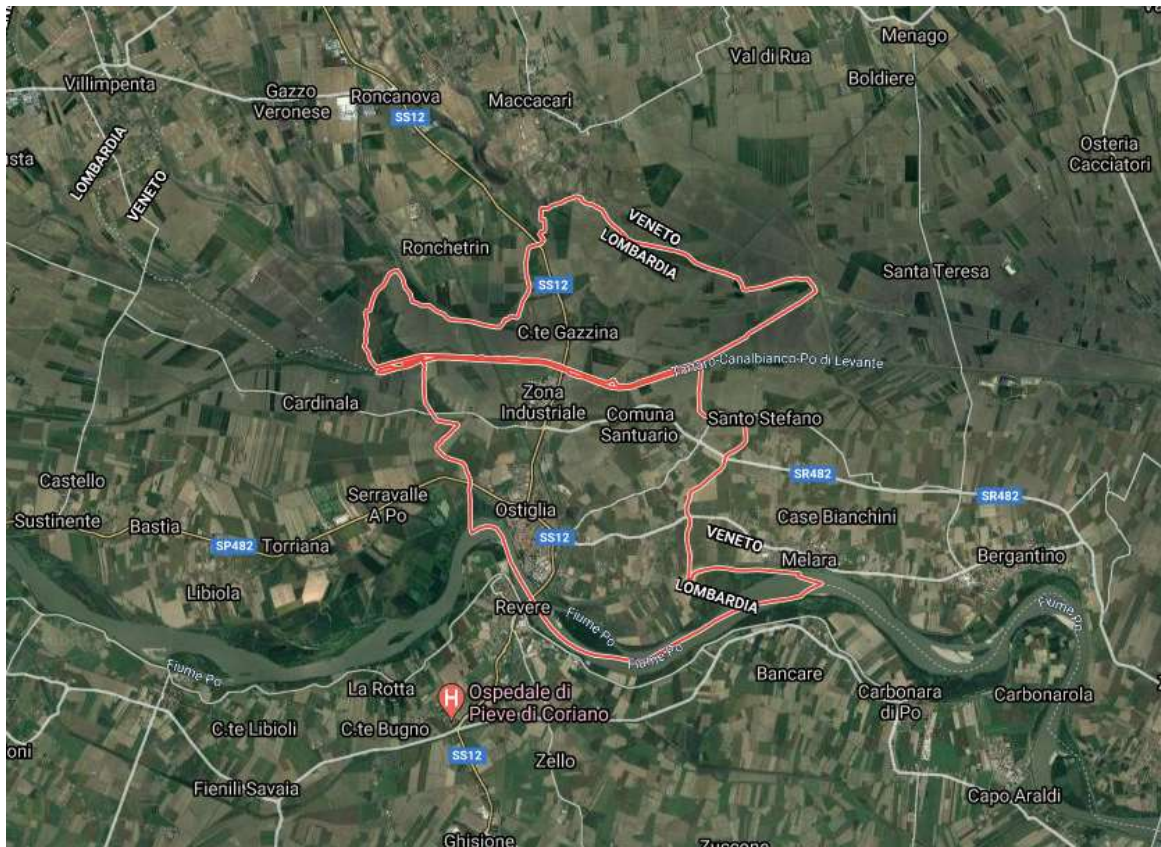
Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione dei valori richiesti.

La richiesta avanzata dal Comune di Ostiglia con la nota prot. n. 8803 del 24 febbraio 2020 aveva come oggetto: *"Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini del pagamento e della liquidazione IMU. Attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni pubbliche D.lgs. 300/99 art. 64"* ed in modo particolare riferita alla determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio aree edificabili del comune di Ostiglia ai fini dell'applicazione dell'IMU.

PARTE I – NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

1 Caratteristiche delle zone



Territorio Comunale – Fonte Google Maps

Il Comune di Ostiglia si estende lungo la riva sinistra del Po, su un territorio di 39 kmq, ai confini della provincia di Mantova. Il suo territorio, prevalentemente pianeggiante, confina a sud con Borgo Carbonara (località di Borgofranco) e con Borgo Mantovano (località di Revere), a ovest con Serravalle, a nord con i comuni veneti di Gazzo Veronese, Casaleone e Cerea e a est con Melara, sempre in territorio veneto.

Il comune di Ostiglia è caratterizzato in primo luogo dalla presenza del Po e dei relativi ambiti di pertinenza.

Tipico comune della bassa pianura lombarda presenta un assetto morfologico strettamente legato alle vicende idrauliche susseguitesi nel tempo, riferite da una parte all'immediata adiacenza del fiume Po e dall'altra alle trasformazioni che hanno interessato la rete idrica a nord del territorio. In altre parole l'azione delle acque fluviali e le opere di regimazione idraulica sono i fattori che più hanno condizionato l'assetto del territorio attuale.

Il Comune di Ostiglia conta una popolazione di circa 6.600 abitanti, residenti nel centro capoluogo comunale e nella frazione di Correggioli, oltre alle borgate di Comuna Bellis, Comuna Santuario e Calandre e alle case sparse di Agnella, Bastione San Michele, Core e Ponte Molino.

Dista circa 35 km da Mantova, capoluogo di provincia, 45 km da Verona, 55 km da Ferrara e da Modena.

Ostiglia rientra nei comuni della Bassa pianura/Oltrepò Destra Secchia.

Cenni storici

Ricordata in epoca romana con il nome di Hostilia, rappresentò certamente un punto importante per gli scambi commerciali diretti dall'Emilia verso Verona e i territori germanici: si trovava infatti sulla via Claudia Augusta Padana, citata dagli itinerari romani. Nel I secolo a.C. vi nacque Cornelio Nepote. Nel V secolo d.C. fu sede di una specie di corrieri denominati Dromonarii il cui compito era di trasportare derrate a Verona, allora un'importante città del regno degli Ostrogoti, giunti fino ad Ostiglia in seguito alla dissoluzione dell'Impero Romano. Dopo la riconquista bizantina dell'Italia arrivarono i Longobardi, tra la fine del VI e l'inizio del VII secolo e dopo il 774 i Franchi con Carlo Magno.

Durante il Basso Medioevo Ostiglia entrò nell'orbita di Verona, che ne fece una delle sue piazzeforti con la costruzione di un castello nel 1151. Nel periodo in cui detenne il potere a Verona, la famiglia degli Ezzelini vi acquisì delle proprietà, che furono accuratamente accertate, censite e documentate dopo la loro definitiva sconfitta avvenuta nel 1260. Nel 1308 Ostiglia era sotto il dominio degli Scaligeri, a cui subentrarono nel 1381 i Visconti e nel 1391 i Gonzaga.

Da allora Ostiglia fu indissolubilmente legata a Mantova in ambito politico, ma continuò a far parte della Diocesi di Verona fino alla seconda metà del XVIII secolo. Con la caduta dei Gonzaga, nel 1707 Ostiglia passò con tutto il Ducato di Mantova sotto la dinastia imperiale degli Asburgo-Lorena, nella persona dell'imperatore Giuseppe I. Sotto la dominazione austriaca Ostiglia perse tutta la sua importanza strategica, tanto che l'imperatore Carlo VI nel 1717 ordinò la demolizione del suo castello per utilizzare i materiali nelle fortificazioni di Mantova.

Nel 1797 entrò nella Repubblica Cisalpina voluta da Napoleone I e cessò di essere capoluogo di distretto per diventare cantone del distretto di Mantova. Caduto Napoleone I nel 1814, Ostiglia tornò, sotto la dominazione austriaca, a far parte del Regno Lombardo-Veneto diventando ancora capoluogo di distretto.

Il 26 febbraio 1822 nacque a Ostiglia, Pasquale Miglioretti, scultore.

Con il trattato di pace di Praga del 23 agosto 1866 e di quello di Vienna del 3 ottobre dello stesso anno, Ostiglia passò al Regno d'Italia con la parte

rimanente della provincia di Mantova. Un aneddoto racconta che, mentre a Mantova sventolava il tricolore, a Ostiglia permanevano ancora gli Austriaci, cosicché gli abitanti, circondata la gendarmeria, li costrinsero ad andarsene.

A Ostiglia, poco prima delle due guerre mondiali che avrebbero segnato il Novecento, venne fondata nel 1907 quella che è oggi la più importante casa editrice italiana: la Mondadori, da Arnoldo Mondadori (con l'iniziale supporto di Tomaso Monicelli). Nel 1919 la sede venne spostata a Milano.

Durante la Seconda guerra mondiale Ostiglia fu raggiunta dalle forze angloamericane che attraversarono il Po il 25 aprile 1945.

L'aspetto insediativo (Estratto PGT – A13 Relazione)

Il paesaggio antropico è caratterizzato, oltre che dalla presenza del centro urbano di antica formazione, sviluppatosi accanto all'argine del Po su un dosso fluviale, con un rilevante patrimonio di beni storico-monumentali, anche dalla presenza di un elemento territoriale di valenza paesistica come il Santuario della Madonna della Comuna, luogo di devozione popolare con una forte identità simbolica e culturale.

Il nucleo di antica formazione, addossato ad ovest all'argine del Po e solcato un tempo da numerosi canali e fosse, interrati negli anni 20, è fortemente relazionato alla morfologia dei luoghi e ha mantenuto nei secoli un'identità e una forma ben riconoscibili. Il primo insediamento si è sviluppato intorno all'area su cui sorgeva il castello, la zona vicina all'antico porto fluviale e punto di traghettaggio con la sponda opposta, da cui partiva appunto la strada romana; in questa area sono rimasti i resti delle mura del castello, della torre civica, della Chiesa di S. Maria in Castello con campanile ed altri edifici di interesse storico come Palazzo Bettinelli.

Gli ampliamenti settecenteschi si sono orientati verso nord, sull'asse del tracciato romano, e verso est in direzione Rovigo. Nella zona centrale il tessuto dell'edilizia a schiera di origine medievale si alterna a palazzi con androne di epoche successive; il portico, presente in molte vie, costituisce in certi tratti un vero e proprio percorso coperto. Tra i palazzi storici più interessanti si annoverano Palazzo Bonazzi (sede municipale) con corte interna e giardino storico, Palazzo Foglia (sede della biblioteca comunale e del museo archeologico) e la Villa Sordi-Schiappadori, esempio di architettura tardo barocca.

Dei canali di scolo (Cavo Nuovo, Calamella), ma soprattutto della Fossa, la cui presenza è già testimoniata nella cartografia storica della prima metà del XV secolo, restano oggi solo i segni nella trama del tessuto urbano, poco tutelato nei tempi più recenti da strumenti urbanistici poco attenti alla tipologia storica. Il tessuto costruito, formato da uno sviluppo lineare di edilizia minore a uno o due piani attestata lungo la sponda occidentale del Naviglio, che era stato il fulcro della vita economica di Ostiglia, luogo in cui si svolgeva il commercio di

canne palustri e canapa che rendeva prospero il paese, è stato in parte compromesso dalla realizzazione negli ultimi 40 anni di interventi di nuova costruzione estranei alla tradizione locale, sia per l'uso dei materiali, che per le proporzioni dei volumi, che si presentano oggi in completa dissonanza con le stratificazioni storiche.

Le addizioni al centro storico, costituite da un'edilizia semiestensiva caratterizzata dalla presenza di numerose case Liberty dei primi del 900, sono rimaste arginate da una parte dal perimetro del complesso industriale della Centrale termoelettrica e dall'altra dalla linea ferroviaria Bologna-Verona, che ha svolto una funzione di vera e propria barriera di contenimento all'edificato prevalentemente residenziale, eccezione fatta per alcuni isolati stabilimenti produttivi localizzati oltre la ferrovia, frutto di processi insediativi spontanei e non pianificati.

Il modello, che ha caratterizzato lo sviluppo del suo sistema insediativo, a partire dagli anni 60 del secolo scorso, è stato quello dell'espansione a crescita incrementale ai margini del nucleo storico esistente, soprattutto verso est, sino alla linea ferroviaria e verso nord lungo le direttrici stradali con direzione Mantova e direzione Verona, con uno schema a ventaglio reso obbligato dalla presenza del grande fiume e dall'organizzazione della rete infrastrutturale.

L'assetto del sistema insediativo locale negli ultimi decenni è stato caratterizzato anche da importanti processi di riorganizzazione interna e di ridistribuzione della popolazione e delle attività. Sia le imprese che la popolazione hanno mostrato analoghe dinamiche di trasferimento dal tessuto urbano consolidato verso le nuove zone di espansione ed in prossimità dei nodi viabilistici esterni dotati di maggiore accessibilità, favorite da un incremento dell'uso intensivo dell'auto, degli altri mezzi di trasporto delle merci su gomma e delle telecomunicazioni.

Il centro storico ha conseguentemente cominciato a registrare problemi di declino, legati sia alla perdita di funzioni tradizionalmente urbane (artigianato di servizio e piccolo commercio), o all'uscita di attività produttive non compatibili con le funzioni all'intorno o di servizi (ospedale), nonché problemi connessi all'invecchiamento della popolazione, con conseguente riduzione della dimensione dei nuclei familiari, che a sua volta ha determinato la progressiva diminuzione del rapporto tra abitanti e abitazioni occupate, incrementando la domanda di nuove abitazioni.

L'esito macroscopico di alcuni di questi trasferimenti dal centro, o da zone semicentrali, è costituito dalla presenza di aree dismesse o sotto utilizzate e di complessi di edifici pubblici abbandonati. Di dimensione diversa, queste aree, un tempo occupate dall'industria manifatturiera o da servizi pubblici (comparto ex Ospedale Civile), sono incuneate nel tessuto residenziale storico o comunque consolidato, con localizzazioni divenute nel tempo strategiche.

Alcune di esse sono già state oggetto di recupero e riconversione come quelle del complesso industriale dell'Ex Zuccherificio, entrato in funzione nel 1901 e utilizzato fino agli anni '80, trasformato poi in centro commerciale e quella dell'ex Consorzio Agrario riconvertita in struttura espositiva fieristica.

Il sistema produttivo è organizzato prevalentemente su tre zone industriali.

La prima zona industriale ubicata a nord del centro abitato, separata dal centro urbano, caratterizzata un disegno urbano a crescita compatta e da un elevato livello di accessibilità, costituito dai collegamenti primari in direzione nord-sud della S.S. 12 Abetone-Brennero e della vicina linea ferroviaria Verona-Bologna, in fase di raddoppio, nonché dai collegamenti in direzione est-ovest dell'idrovia Mantova – Adriatico (canale navigabile Fissero-Tartaro-Canal Bianco), classificata di preminente interesse nazionale e in posizione intermedia nel sistema Idroviario Padano Veneto (145 km da Cremona verso monte e 115 km dal mare), nonché della SP 80 in via di riqualificazione per la realizzazione dell'asse Mantova-mare.

La seconda zona industriale è localizzata, senza soluzione di continuità, a sud del centro urbano, in prossimità del ponte sul Po, attraversata dalla ferrovia e dalla S.S. 12 Abetone-Brennero, e ospita gli impianti della Centrale termoelettrica che negli anni ha fatto registrare un carico ambientale consistente in termini di qualità dell'aria e dell'ambiente.

La Centrale termoelettrica di Ostiglia si estende su un'area di circa 51 ettari, sulla riva sinistra del fiume Po. La potenza installata è pari a 1.137 MW e gli impianti dedicati alla produzione di energia elettrica utilizzano solo gas naturale. Attualmente sono in esercizio tre unità a ciclo combinato, da circa 380 MW cadauna. Ciascuna unità è costituita da una turbina a gas e un generatore di vapore connesso alla propria turbina a vapore.

Infine la terza zona industriale, approvata recentemente, è caratterizzata dalla presenza di una vasta area destinata ad attività produttive, con esclusione di quelle insalubri e pericolose, che occupa un'area di oltre 75 ettari collocata sul versante Sud Est sino a lambire via Calandre e via dell'Agnellina. Il versante opposto è invece caratterizzato da un'area destinata ad infrastrutture portuali.

Dinamiche socio-economiche di Ostiglia e dei comuni limitrofi (Estratto PGT – A13 Relazione)

Il comune di Ostiglia ha una densità territoriale di 178,6 ab./kmq, più alta rispetto alla densità media dei comuni confinanti (150,5 ab./kmq). La popolazione di Ostiglia nel 2007 è pari a 7.092 abitanti, l'1,6% in meno rispetto al 2001. Nel periodo intercensuario i residenti di Ostiglia passano da 7.316 a 7.210 (-1,4%).

Nel periodo 1991-2001 le famiglie residenti aumentano dell'1,3%, un dato in linea con i comuni limitrofi della provincia di Mantova, ma molto più basso

rispetto alle variazioni media dei comuni veneti confinanti; soprattutto il comune di Cerea è in notevole espansione (15,4%).

Tra i due censimenti, aumenta il numero delle abitazioni (11,2%), tale incremento è maggiore rispetto alla media dei comuni del circondario (5,4%).

La struttura economica di Ostiglia presenta segnali di forte ridimensionamento nel decennio di riferimento, sia in termini di unità locali (-9,7%) e ancor di più di addetti (-14,2%). Il solo Comune di Cerea è caratterizzato da variazioni positive delle unità locali e degli addetti.

Nel 2001 la popolazione si concentra principalmente a Ostiglia (80,6%) e nel centro abitato di Comuna Santuario (13,8%).

Nel periodo intercensuario 1991-2001, solamente il centro di Ostiglia mantiene gli abitanti residenti, mentre la popolazione in tutte le altre frazioni diminuisce. In linea generale, la popolazione risiede per il 95,6% nei centri, per l'1,2% nei nuclei e per il restante 3,2% in case sparse.

Struttura del sistema agricolo (Estratto PGT – A13 Relazione)

Nel 2000 le aziende agricole censite sono 182 con una superficie totale pari a 3.335 ettari, l'84% dell'intero territorio comunale.

Nel 2000 la maggioranza delle aziende agricole (58,8%) impiegano manodopera familiare, il restante 41,2% conduce le proprie attività utilizzando lavoratori salariati. Le aziende a conduzione familiare occupano anche una maggior superficie agricola, il 67% del totale.

Analizzando la ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni, è possibile notare che, nel 2000, la superficie agricola utilizzata per seminativi copre il 77,4%, segue l'arboricoltura da legno (11,9%).

Infrastrutture

A livello infrastrutturale Ostiglia è attraversato dalla Strada Statale 12 Abetone Brennero, asse viario che collega la città di Verona a nord a quella di Modena e l'emiliano a sud, dalla ex SS 482 Alto polesana (detta anche Ostigliese), strada che collega Mantova a Badia Polesine, nel rodigino. A livello provinciale si contano la SP 80 Roncoferraro-Ostiglia e la SP 75 Ostiglia-Comuna Bellis. Sul territorio di Ostiglia si colloca la stazione ferroviaria, inaugurata nel 2008, servita dalla linea Verona-Bologna. La vecchia stazione era posta sul tracciato originario della linea, abbandonato in seguito all'attivazione di una variante a doppio binario, e fu capolinea della ferrovia per Legnago, Grisignano di Zocco e Treviso.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

2 Pianificazione Urbanistica








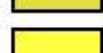
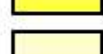
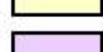


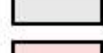
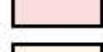

Il Comune di Ostiglia si è dotato del Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.













Lo strumento urbanistico è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 18 aprile 2009 ed approvato, sempre con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 5 febbraio 2010. Lo stesso Strumento Urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.12 del 24 marzo 2010.

Al momento della presente valutazione (data di realizzazione della presente relazione di stima, novembre 2021), è in vigore la Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 dell'8 30 luglio 2019 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 5 febbraio 2020.

Piano delle Regole

Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e le aree soggette a trasformazione urbanistica articolate in:

	A- Centro storico	Art. 8
	A1 - Città Novecentesca	Art. 9
	A2 - Navigli	Art. 10
	B1 - Zone residenziali di completamento	Art. 22
	B2 - Zone residenziali di completamento	Art. 22
	B3 - Zone residenziali di completamento	Art. 22
	C - Zone di espansione con piano attuativo approvato	Art. 23
	C1 - Zone di espansione convenzionate	Art. 23
	C2 - Zone di espansione conformate	Art. 23
	D1 - Zone per uso prevalentemente produttivo	Art. 24
	D2 - Zone per uso esclusivamente produttivo	Art. 25
	D3 - Impianti per la produzione di energia	Art. 26
	D4 - Zone commerciali e terziarie di completamento	Art. 27
	E - Zone agricole	Art. 29
	E1 - Corti rurali	Art. 31

	Sito di interesse comunitario	Art. 35
	Zona di protezione speciale	Art. 35
	Riserve naturali e ambiti di protezione	Art. 35
	Aree di trasformazione	Art. 15 DdP
	Confine comunale	
	Confine regionale	
	Corsi d'acqua principali e specchi lacustri	Art. 39
	Rete idrografica secondaria	Art. 39
	Viabilità di progetto	Art. 45
	Nuovo tracciato ferroviario	Art. 45
	Confine centro storico: città antica	Art. 8
	Confine centro storico: naviglio	Art. 8

Per quanto attiene alle aree edificabili si fa specifico riferimento alle Norme Piano delle Regole.

ART. 8 - ZONA "A" - CENTRO STORICO

1. L'area perimetrata come zona "A" corrisponde al nucleo storico originario di Ostiglia. Il perimetro comprende:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;
- edifici estranei al tessuto e loro pertinenze.

2. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all' ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- alberghi, pensioni, locande (7),
- attività private di servizio sociale, ecc. (8),
- attività culturali e di spettacolo (9),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10),

- attività di lavaggio normale o a secco, purché produttori scarichi assimilabili al civile, e produttori rumore compatibile con le normative in essere. [...]

4. I criteri informativi degli interventi saranno di massima:

- per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione e il restauro,
- interventi di ristrutturazione edilizia che, rispettando le caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale,
- interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica mediante dotazione di servizi pubblici, a scala di quartiere od urbana. Tali interventi, dove manchino edifici tipologicamente adatti ad ospitare i servizi necessari, possono contemplare modifiche del tessuto antico a favore di un maggior equilibrio fra residenza e servizi. Tali interventi possono avvenire solo attraverso P.P. o P.R. [...]

ART. 9 - ZONA "A1" – AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE DELLA CITTA' NOVECENTESCA.

1. Appartengono a questa zona gli ambiti della città novecentesca ai quali il piano riconosce un interesse di impianto morfologico e di presenze architettoniche.

2. Per tali ambiti sono ammessi gli interventi sugli edifici in relazione alla definizione dei gradi di

protezione riportati nelle presenti norme con attenzione alla salvaguardia del sistema insediativo e quindi alla conservazione delle tipologie a villino con giardino e dei caratteri di arredo urbano degli spazi pubblici (alberature, dimensioni delle sezioni stradali).

3. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all' ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,
- alberghi, pensioni, locande
- attività private di servizio sociale, ecc.,
- attività culturali e di spettacolo,
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

ART. 10 ZONA "A2" – AMBITO DI INTERESSE AMBIENTALE DEL NAVIGLIO.

1. Appartiene a questa zona l'ambito denominato Naviglio che comprende la via Naviglio, gli edifici su ambo i lati, le loro pertinenze e il parco Fossa.

2. Per il sistema insediativo Naviglio: l'obiettivo principale è la conservazione dell'impianto morfologico che costituisce una testimonianza importante delle origini di Ostiglia e il recupero urbanistico ed edilizio degli edifici e degli spazi.

3. Il piano indica come elementi da tutelare: l'impianto morfologico, gli allineamenti lungo strada, le caratteristiche tipologiche dei fabbricati.

Indica come elementi da assoggettare a progetto di ricomposizione: i manufatti edilizi di pertinenza degli edifici lungo strada, gli edifici stessi che nel tempo sono stati manomessi e trasformati.

4. Per favorire gli interventi di recupero e riordino delle volumetrie esistenti salvaguardando gli elementi di qualità, il piano delle regole demanda alla redazione di uno specifico Piano Guida di iniziativa pubblica che dovrà comprendere tutto l'ambito definito come zona A2 che, sulla scorta di un rilievo preciso dell'esistente, indichi:

- i gradi di protezione degli edifici esistenti;
- i manufatti da demolire e quelli per i quali è consentito il recupero di volume;
- gli allineamenti da rispettare;
- le caratteristiche tipologiche e i parametri edilizi per il recupero dei fabbricati esistenti e per i nuovi;
- gli elementi di continuità delle facciate lungo strada;
- le caratteristiche e i materiali utilizzabili, per gli edifici, per le recinzioni, per gli spazi aperti.

5. In assenza di Piano Guida sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti al grado di protezione 1 e 2 di cui all'ART. 12 delle presenti norme. Il Piano Guida individuerà anche i comparti per i quali è ammessa l'applicazione dell'ART. 17 comma 6, in assenza del Piano Guida non sono ammessi.

6. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali,
- fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,
- alberghi, pensioni, locande,
- attività private di servizio sociale, ecc.,
- attività culturali e di spettacolo,
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

[...]

ART. 22 ZONA "B" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,

- alberghi, pensioni, locande
- attività private di servizio sociale, ecc.,
- attività culturali e di spettacolo,
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione. Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita [...]

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

4. Per i lotti liberi con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il

ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima di 10 mq/ab e comunque mai inferiore ad un posto macchina per alloggio previsto.

5. Nelle aree classificate come B1 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 1,2 mq/mq,
- rapporto di copertura: 40% della superficie del lotto,
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
- altezza dei fabbricati: altezza massima 14,40 metri.
- arretramento dal ciglio stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai

inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,

- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,

- distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e

nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario

l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

6. Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 0,9 mq/mq,
- rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto,
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 50% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
- altezza dei fabbricati: altezza massima 11,10 metri.
- arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,
- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti li altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra

pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,

- distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e

nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario

l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

7. Nelle aree classificate come B3 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria: 0,5 mq/mq,

- rapporto di copertura: 1/2 della superficie del lotto,

- rapporto di occupazione del sottosuolo: 45% della superficie del lotto,

- percentuale minima di superficie drenante: 40% della superficie del lotto,

- altezza dei fabbricati: altezza massima 7,80 metri

- arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il mantenimento di allineamenti preesistenti,

- distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m. 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,

- distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e

nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario

l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.

ART. 23 ZONE "C" - CONFORMATE

1. Le zone C, residenziali di espansione conformate, individuate nella tavola di azionamento del Piano delle Regole sono distinte in:

- zone C residenziali di espansione con piano attuativo approvato; sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.

- zone C1 residenziali di espansione soggette a convenzione; sono aree di espansione che possono essere attuate anche senza la predisposizione di uno strumento attuativo, ma soggette a convenzione in cui il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, inoltre l'Amministrazione può concordare:

- la monetizzazione delle opere pubbliche;

- la realizzazione o cessione di opere a completamento del fabbisogno della zona da attuare

secondo le modalità perequative indicate nel Documento di Piano;

- la cessione di aree per edilizia convenzionata da attuare secondo le modalità perequative

indicate nel Documento di Piano.

L'attuazione per parti dell'ambito non dovrà in alcun modo compromettere la fattibilità delle aree rimanenti.

- zone C2 residenziali di espansione conformate soggette a piano attuativo.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo. Il

perimetro del piano esecutivo dovrà interessare l'intera area individuata nel Piano delle regole. Potranno essere ammesse anche attuazioni ripartite per comparti su approvazione del Consiglio Comunale in modo da garantire l'autonomia del comparto e la salvaguardia dei diritti delle proprietà escluse.

Nelle aree classificate come C2 si applicano i seguenti indici:

- Indice territoriale: massimo 1 mc/mq.,
- rapporto di copertura: 1/3,
- altezza massima: 3 piani fuori terra,
- distanza dai confini: metri 5,00,
- distacco tra gli edifici: $D=H$ e mai inferiore a m. 10,00 rispetto ad edifici esterni alla zona oggetto dell'intervento; all'interno del piano oggetto dell'intervento il distacco potrà essere inferiore a m. 10,00.

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione,
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali, fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,
- alberghi, pensioni, locande
- attività private di servizio sociale, ecc.,
- attività culturali e di spettacolo,
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità.

3. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli

elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione;

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

È ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

5. È possibile qualora gli standard non siano espressamente previsti sulle tavole di Piano delle Regole e l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno la monetizzazione di parte di standard.

ART. 24 ZONA "D1" - ZONA PER USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali,
- insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi,
- attività di autotrasporto,
- attività ricettiva-alberghiera,
- attività di rifornimento carburanti.

2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli

elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

[...] È ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.

3. È vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto due alloggi per il personale per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 per ogni attività produttiva. L'attività produttiva deve avere una superficie minima di 500 mq.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme. [...]

7. Una percentuale del lotto pari almeno al 20% sarà lasciato a verde o a parcheggio. [...]

9. Per i lotti liberi con superficie superiore a mq. 5.000 o in caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione con volumetria complessiva superiore a mc 1.500 è obbligatorio il ricorso a un titolo abilitativo convenzionato che contempli il reperimento degli standard a parcheggio nella misura minima del 20% della Slp dell'intervento.

10. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- Rapporto di copertura: 50% del lotto, ampliabile del 10 % purché la quota ulteriore sia destinata a tettoie di protezione di parcheggi o di materiale stoccato attinente il ciclo produttivo dell'azienda a condizione che le relative acque meteoriche vengano disperse sul terreno e non convogliate in fognatura,
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
- distanza dai confini: $H/2$ e mai inferiore a metri 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza $D=H$ e mai inferiore a metri 10,00,

- altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.

- arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il mantenimento di allineamenti preesistenti. [...]

12. Nelle zone D con piano attuativo approvato sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati.

ART. 25 ZONA D2 PER USO ESCLUSIVAMENTE PRODUTTIVO

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- produttiva.

2. Sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione, assentibili con permesso di costruire nel solo caso che il lotto, in relazione anche all'area circostante, sia dotato delle opere di urbanizzazione primaria. Nelle ipotesi che manchino o siano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria, l'intervento è condizionato all'approvazione di piano esecutivo.

3. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- Rapporto di copertura: 50% del lotto, ampliabile del 10 % purchè la quota ulteriore sia destinata a tettoie di protezione di parcheggi o di materiale stoccato attinente il ciclo produttivo dell'azienda a condizione che le relative acque meteoriche vengano disperse sul terreno e non convogliate in fognatura,

- rapporto di occupazione del sottosuolo: 60% della superficie del lotto,

- percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,

- distanza dai confini: $H/2$ e mai inferiore a metri 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza $D=H$ e mai inferiore a metri 10,00,

- altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.

- arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il

mantenimento di allineamenti preesistenti.

4. Le zone di cui al presente comma sono destinate ad uso esclusivamente produttivo per attività industriali con lo specifico obiettivo di consentire opportunità d'insediamento prevalentemente a complessi di rilevante dimensione e, di valenza sovracomunale. Pertanto i piani attuativi dovranno tener conto del suddetto orientamento tipologico mediante una conseguente e coerente proposta progettuale in ordine di taglio minimo dei lotti, al numero di attività produttive insediabili ed all'importanza strategica delle stesse.

5. Per l'area denominata Eusider adiacente al porto sono confermate le indicazioni contenute nel

Programma Integrato di Intervento, nella relativa variante urbanistica e nello strumento attuativo. [...]

ART. 26 ZONA D3 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

1. Nelle zone destinate a impianti per la produzione di energia sono ammesse: attività artigianali, di produzione o di servizio ed industriali, rientranti fra quelle riconosciute a rischio ai sensi di legge.

2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione finalizzati all'aggiornamento tecnologico degli impianti per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la vivibilità degli ambienti di lavoro e dei servizi accessori, previa approvazione di piano esecutivo; gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, non contemplati al punto precedente, ma comunque tali da non generare inquinamento dell'ambiente circostante.

3. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- Rapporto di copertura: 60% del lotto
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 65% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,
- distanza dai confini: $H/2$ e mai inferiore a metri 5,00. E' ammessa la costruzione in

aderenza a

edifici industriali esistenti e qualora non sussista la condizione di aderenza $D=H$ e mai inferiore a

metri 10,00,

- altezza massima: metri 15,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. Eventuali deroghe al limite di altezza possono essere ammesse se adeguatamente documentate in ragione della tipologia d'uso del fabbricato.

- arretramento dal ciglio stradale; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti dalle planimetrie di P.R.G. ed il

mantenimento di allineamenti preesistenti.

4. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività produttive, non devono ospitare impianti la cui

attività provochi inquinamento ai sensi delle leggi vigenti e non trasmettere all'esterno rumori, calore e vibrazioni molesti. In particolare non è ammesso trasmettere all'esterno rumori di intensità superiore a 70 Leq A e calore comportante un aumento della temperatura esterna oltre gli 8 gradi.

5. Le parti dell'unità edilizia, destinate ad uffici di stretta pertinenza delle attività produttive non

devono altresì subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale a causa delle attività secondarie, svolte congiuntamente: in particolare è fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e, all'indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati o per garantire maggior sicurezza, o costruzioni opportunamente distanziate fra di loro.

6. Alla rete viaria, in sede di progetto esecutivo, devono essere assicurate le seguenti caratteristiche:

- larghezza della sede stradale carrabile compresa fra i 9.00 mt. ed i 13.00 mt. oltre ai marciapiedi, almeno su un lato, di larghezza non inferiore ai 1,50 mt. con obbligo di piantumazione, con essenze ad alto fusto, ad interasse minimo di mt. 10.00. ed eventualmente

una pista ciclabile. Raggi di curvatura adeguati alle esigenze del traffico pesante.

7. Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in assenza di idonee garanzie circa la sicurezza e la non nocività ambientale degli impianti, da dimostrare attraverso relazioni illustrative dei processi produttivi. Dovrà essere inoltre fornita garanzia attraverso fidejussioni di adeguato importo.

ART. 27 ZONA "D4" - ZONA COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO.

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini, senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali,
- uffici, studi professionali e di rappresentanza,
- attività ricettiva - alberghiera. [...]

3. È vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto due alloggi per il personale per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

5. Nelle aree classificate come D4 si applicano i seguenti indici:

- Rapporto di copertura: 50% del lotto,
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 70% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
- altezza massima: metri 12,00,
- distanza dai confini: $H/2$ e mai inferiore a metri 5,00,
- distanza dai fabbricati: H dell'edificio più alto con un minimo di metri 10,00. È ammessa la

costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

- arretramento dal ciglio stradale; arretramento minimo uguale ad H e mai inferiore a m. 5,00.

6. Per i nuovi interventi previsti che sono dalla norma sottoposti a piano attuativo gli standard relativi per parcheggi, aree verdi e servizi sociali, saranno determinati secondo le norme stabilite ai sensi delle leggi vigenti.

7. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno la parte di standard relativa alle aree verdi ed ai servizi sociali potrà essere monetizzata.

8. Nelle zone D4 con piano attuativo approvato sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.

ART. 29 ZONA "E" - AGRICOLA.

1. Nella zona agricola "E", ai sensi dell'art. 59 della Lr 12/2005, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Sono ammesse inoltre le attività di cui all'articolo 6.5.16 (rifugi per animali di affezione).

2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

3. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su

terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. [...]

9. EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del PGT; Nel portico è ammesso solo l'introduzione di vani scale.

È fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti di impiegare materiale tradizionale. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici;

10. I materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali per i quali ultimi, salvo casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo.

11. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati devono rispettare i requisiti e le procedure di cui all'art. 60 della Lr 12/2005.

ART. 30 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA.

1. Per gli edifici posti in zona agricola con destinazione diversa da quella prevista, escluse le corti rurali individuate con apposito perimetro per le quali si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31,

sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento del 10% del volume esistente.

2. È ammessa le destinazioni d'uso principale a residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione. Sono ammesse inoltre le attività di cui all'articolo 6.5.16 (rifugi per animali di affezione).

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

ART. 31 ZONA "E1" CORTI RURALI

1. Il Piano Paesistico è corredato di un Repertorio dei beni storico-architettonici e ambientali nel quale sono individuati con apposita schedatura gli edifici in zona agricola. I fabbricati che mantengono caratteristiche tipologiche omogenee con la zona agricola sono classificati come corti rurali.

2. L'Amministrazione comunale potrà procedere a definire puntualmente per ciascun organismo edilizio il tipo di intervento ammesso nel rispetto del grado di protezione riportato nelle schede. [...]

Documento di piano

Il Documento di Piano norma le aree di trasformazione. A seguito della Variante 1 al PGT sono stati individuati i seguenti comparti:

- Area di trasformazione A: segue scheda
- Area di trasformazione B: soppressa
- Area di trasformazione C: segue scheda
- Area di trasformazione D: soppressa
- Area di trasformazione E: segue scheda
- Area di trasformazione F: segue scheda
- Area di trasformazione G: segue scheda

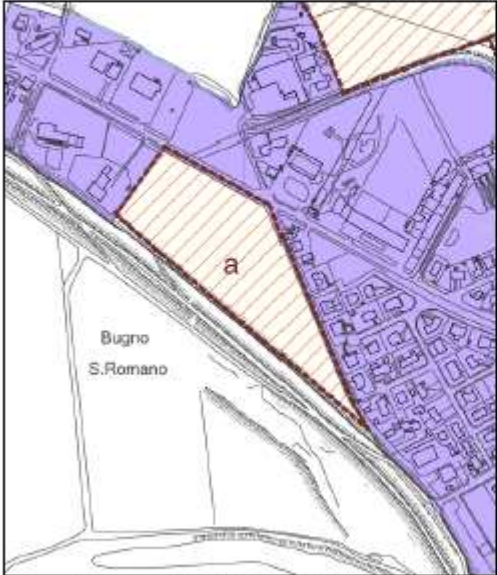

AREA DI TRASFORMAZIONE: a				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	27.965 mq	0	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000. Prima della fase di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale redatto ai sensi dell'art. 32 degli Indirizzi del PTCP. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di estendere la viabilità interna di lottizzazione dal comparto residenziale adiacente ¹² .
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). ¹³ .		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme ¹⁴		
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione f.				
Morfo-tipologia di progetto		Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.		

Area di trasformazione A: **Modificata**

La modifica introdotta segnala la possibilità di attuare l'ambito in due sub-comparti.
Levsriazioni sono evidenziate in colore rosso

PGT VIGENTE	
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme ¹⁴
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione f.	
Morfo-tipologia di progetto	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.

PGT VARIANTE PARZIALE	
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme
L'attuazione potrà avvenire anche mediante la suddivisione in due subcomparti a condizione che venga dimostrata la fattibilità degli stessi e la regolamentazione dell'accesso della strada provinciale	
Morfo-tipologia di progetto	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.

	
Documento di Piano PGT vigente	Documento di Piano PGT variante parziale

Area di trasformazione C: **Modificata**

La variante consiste nella riduzione dell'ambito di una superficie di mq. 21.574, passando da una superficie territoriale di mq. 32.054 a mq. 10.480, con mantenimento, come ambito di trasformazione della parte in fregio a via San Romano;

PGT VIGENTE		
Parametri indicativi		Cessione area pubblica
St	32.054 mq	0
It	0,5 mc/mq	
Ivp	0,2 mc/mq	
k	0,5 mc/mq	
Ite	1 mc/mq	
Rc	40%	
H max	11,5 m	
Dc	5,00 m	

PGT VARIANTE PARZIALE		
Parametri indicativi		Cessione area pubblica
St	10.480mq	0
It	0,5 mc/mq	
Ivp	0,2 mc/mq	
k	0,5 mc/mq	
Ite	1 mc/mq	
Rc	40%	
H max	11,5 m	
Dc	5,00 m	



Documento di Piano PGT vigente



Documento di Piano PGT variante parziale

AREA DI TRASFORMAZIONE: e				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	39.889 mq	0	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione
It	0,5 mc/mq			Creazione di habitat acquatici e ripariali
Ivp	0,2 mc/mq			Valutare la dimensione del corridoio verde indicato nella Vas in modo che sia in grado di contenere gli impatti ambientali ²⁵
k	0,5 mc/mq			Controllare, in relazione alla presenza in area limitrofa di azienda insalubre di 2° classe, gli impatti sull'area e verificare la necessità di un ambito di mitigazione. ²⁶
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			la viabilità interna dovrà essere realizzata in continuità con quella dei comparti residenziali adiacenti già urbanizzati le cui previsioni contemplano nuovi innesti sulla viabilità provinciale (ex SS482) da verificare con l'Ufficio Concessioni provinciale in fase attuativa. Si dovrà privilegiare l'accessibilità al comparto mediante la viabilità esistente di collegamento alla rotatoria sulla ex SS 482. ²⁷
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). ²⁸ .		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme ²⁹		
Morfo-tipologia progetto	di	Nell'ambito di trasformazione è previsto un insediamento di carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da edilizia a bassa densità. Particolare cura dovrà essere riservata alla progettazione dei margini verso la zona agricola che dovranno integrarsi con il paesaggio.		

AREA DI TRASFORMAZIONE: f Modificata				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	210.000 mq	60.000	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione. Verifica e/o aggiornamento della zonizzazione acustica per il nuovo tracciato della ferrovia e prevedere che le zone residenziali e a servizi rispettino i limiti sonori diurni e notturni. Realizzazione di fasce alberate e di barriere antirumore lungo il tracciato ferroviario. Prevedere la demolizione e lo smaltimento delle traversine ed eventualmente la bonifica dell'area, effettuando indagini preventive mirate alla verifica di assenza di inquinanti al suolo e in prima falda. Data la presenza nelle vicinanze di una industria insalubre di seconda classe, caratterizzata da problemi di carattere igienico-sanitario relativamente alle emissioni di odori, la localizzazione di eventuali nuove residenze andrà verificata con le risultanze di uno studio relativo alla direzione prevalente dei venti. Essendo presente inoltre in fregio al lato est del comparto un elettrodotto, l'utilizzo residenziale dovrà limitarsi a completare il tessuto urbano consolidato presente verso il lato opposto, previa verifica della compatibilità delle nuove abitazioni con i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici. in fase attuativa dovranno essere concordate con il Settore Progettazione delle Viabilità della Provincia apposite soluzioni che tengano conto dei flussi di traffico generati/attratti dagli insediamenti programmati.
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale. Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10):		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli art.9 e 11 delle presenti norme		
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione b.				
Morfo-tipologia di progetto		L'ambito dovrà essere caratterizzato da una morfologia articolata che tenga conto dei rapporti con il contesto in modo da: Costruire un fronte che si relazioni con l'edificato già esistente; raccordare la viabilità esistente; formare luoghi pubblici, verdi e pavimentati, che contribuiscano alla qualità dell'area; posizionare le aree pubbliche, e in particolare lo stadio, in modo da essere facilmente accessibili e al tempo stesso da non creare disagio alla residenza.		

AREA DI TRASFORMAZIONE: g				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	18.396 mq	10.000 mq	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione
It	0,5 mc/mq			
Ivp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
Ite	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Deve essere conservato a verde e a uso pubblico il parco.				
Vocazioni funzionali		Zona prevalentemente residenziale Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). ³⁴ .		
Criteri di negoziazione		Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme ³⁵		
Morfo-tipologia progetto		di	La morfologia dell'intervento è legata al recupero di manufatti storici che costituiscono la parte rilevante dell'area. I nuovi edifici dovranno essere disposti coerentemente con gli allineamenti, in pianta e in alzata, del contesto storico. Il parco avrà un affaccio privilegiato e non un retro com'è oggi.	

Con:

St: Superficie territoriale. E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono da computare: le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard; le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito; le aree destinate dal PGT alla viabilità.

It: Indice territoriale. Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq. ovvero in mc/ha. Per le aree di trasformazione, l'indice di zona (It) rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (Ivp);

Ivp: indice incrementale;

K: diritto edificatorio di perequazione;

Ite: Indice di edificazione. Definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del

comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio) da trasferire nel comparto stesso come specificato dalle NTA del DdP;

Rc: Rapporto di copertura. È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Hmax: Altezza massima. Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Dc: Distanza minima dai confini di proprietà. È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

Standard

L'art. 7 delle Norme del Piano delle regole prevede:

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. In conformità ai vigenti parametri di legge, ai fini della determinazione delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, si applicano i seguenti criteri: per gli usi complementari e/o accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;

2. La destinazione principale a residenza comprende sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.

3. La determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

4. La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:

- attività economiche di industria e artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione dei beni;
- attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi.
- attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.


5. Le dotazioni di standard dovute, per ciascuna di tali categorie, sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente

Piano dei servizi – Aree per attrezzature e servizi

Il piano dei servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita.


Servizi esistenti

Servizi di livello territoriale


 C2 cimiteri, depuratori, acquedotti

 H servizi pubblici per la salute

 I1 servizi per l'istruzione superiore

 V1 bosco urbano

Servizi di livello comunale

 C1 servizi pubblici o di interesse comune

 I2 servizi per l'assistenza infantile o l'istruzione obbligatoria

 P0 aree a parcheggio per la residenza e commerciale/terziario

 S attrezzature e servizi per le attività produttive

 V2 giardino pubblico o servizi per la pratica sportiva

Servizi confermati da P.G.T.

 C1 servizi pubblici o di interesse comune

 P0 aree a parcheggio per la residenza e commerciale/terziario


Servizi di nuova previsione


 Aree di trasformazione

 Area di trasformazione non conformata

 Area di trasformazione non conformata

 Area di trasformazione non conformata

 L'attuazione dell'area prevede la realizzazione di un'area mista impianti sportivi, attrezzature pubbliche, parcheggi di almeno mq. 60.000

 L'attuazione dell'area prevede la realizzazione di un'area per attrezzature pubbliche e parcheggi di mq. 10.000

 Aree verdi e per la sosta connesse a pista ciclabile

Dalle norme del Piano dei Servizi

ART. 11. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1 Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

2 L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

3 È attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano un indice edificatorio teorico (Itp) che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 9 delle norme del Documento di Piano, secondo quanto previsto nella Tavola, e nei commi seguenti.

4 L'indice di cui al comma 3 è pari a:

$Itp = 0,45 \text{ mc/mq}$ per le aree individuate dalla Tav. B3 con destinazione di servizi alla residenza e viabilità.

5 Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mc per la residenza ed in mq di SIp per le attività produttive, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dall'art. 9 delle norme del Documento di Piano.

6 L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

7 L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini Perequativi.

8 L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

ART. 12. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

Aree per l'istruzione

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme:

- edifici scolastici quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo,
- scuole private purché convenzionate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme. L'edificazione è riservata ad edifici scolastici quali asili-nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 2,5 mc/mq. max;
- rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto,
- distanza minima dai confini o dalle strade: pari all'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 11411968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere sistemata e attrezzata con campi per il gioco, lo sport e a verde.

Verde pubblico

Sono riservate alla creazione del verde.

In dette zone potranno essere ricavati: giardini pubblici, parchi, verde di arredo, stradale e urbano, percorsi pedonali e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato. Sono ammesse costruzioni al servizio del verde per servizi, bar, chioschi, ecc. .

- Indice di densità fondiaria: 0,20 mc/mq. max
- altezza massima: m. 4.00.

Verde pubblico attrezzato

Pur rimanendo prevalente la destinazione a verde, in questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme:

- attività private di servizio sociale, ecc ,
- di spettacolo,
- attrezzature sportive regolamentari ed impianti polivalenti,
- attività di ristorazione e bar

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme.

La volumetria degli edifici dovrà essere contenuta entro un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.

Le altezze degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, piscine, gradinate, ecc.) non potranno superare i m. 4.00.

È ammessa la costruzione dell'alloggio del custode.

Attrezzature d'interesse comune

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme al servizio dell'intero territorio comunale:

di spettacolo,

- attività collettive pubbliche o di interesse comune, quali centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie, chiese e servizi parrocchiali, gerontocomi, case di riposo, collegi, alberghi della gioventù, mercati, mattatoi, caserme, attrezzature sanitarie, attrezzature per fiere ed esposizioni,

- bar, ristoranti attività ricettivo-alberghiera e parcheggi, quali infrastrutture di supporto connesse alle attrezzature previste.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree da parte del Comune ad eccezione di quelle per chiese e servizi parrocchiali ed istituti religiosi.

La realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse pubblico potrà essere consentita ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente, di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. L'indice di densità fondiaria ammesso è di 2,5 mc/mq. e 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà mai essere inferiore all'altezza massima degli edifici e mai inferiore di m. 5.00. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di m. 9,50.

Parcheggi

In queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio.

Esse sono riservate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio di tutta la comunità.

ART. 13. VIABILITÀ

1 La viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a piano attuativo, individuata o meno negli elaborati di PGT, ha valore indicativo e sarà definita nell'ambito dei piani attuativi stessi, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare tale viabilità con quella generale.

2 La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT, sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario, nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.

3 Sull'intero territorio comunale devono essere rispettate le linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade sulle tavole grafiche dei PGT e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.

ART. 14. IMPIANTI TECNOLOGICI

1 Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia

elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

2 Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

3 La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 5,00, né comunque alla massima altezza dei fabbricati. L'arretramento dal filo stradale sarà da stabilirsi da parte del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto. La volumetria massima ammessa non dovrà superare i 2 mc/mq. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 5 delle presenti norme. Le costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile *Valore di Mercato*
- il più probabile *Valore di Capitalizzazione*
- il più probabile *Valore di Produzione*
- il più probabile *Valore di Trasformazione*
- il più probabile *Valore Complementare*
- il più probabile *Valore di Surrogazione*

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.3 Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

3.1.4 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando l'immobile è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

3.1.5 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

3.1.6 Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il valore di mercato medi indicativi delle aree edificabili ricadenti nei diversi ambiti del territorio comunale, così come richiesto dal Comune di Ostiglia, ai fini dell'applicazione delle imposte comunali, con riferimento all'annualità 2021 e, in particolare, al momento della redazione della presente relazione di stima (novembre 2021).

5 Analisi di Mercato

Al fine di approfondire l'Analisi di Mercato relativa alle aree edificabili, non avendo a disposizione studi e pubblicazioni in merito, l'Ufficio ha svolto una indagine presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, volta all'individuazione di atti di trasferimento di aree edificabili riguardanti l'intero territorio del Comune di Ostiglia, nel periodo comprendente le annualità dal

2013 all'attualità; ciò anche finalizzato ad individuare il metodo di stima da applicare per lo svolgimento della richiesta pervenuta.

Da tale indagine sono emersi n. 22 atti di trasferimento per un totale di 126.459 mq ed un controvalore di € 2.045.015,50 €.

Ai fini puramente statistici si evidenzia quanto segue:

anno	n.atti	Superficie (mq)	Valore (€)
2013	2	30.096,00	1.056.000,00
2014	3	942,00	49.461,84
2015	2	720,00	43.000,00
2016	4	77.081,00	591.800,00
2017	4	14.302,00	200.246,66
2018	1	186,00	5.832,00
2019	3	2.116,00	83.775,00
2020	0	0,00	0,00
2021 (in corso)	3	1.016,00	14.900,00
totale	22	126.459,00	2.045.015,50

Il dato relativo alla numerosità degli atti nel lungo periodo, quasi 9 anni, evidenzia lo stato di quasi immobilità e crisi che investe il settore immobiliare nel segmento relativo alle aree edificabili, nel complesso delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente ed in tutte le località del Comune. Si riporta di seguito la tabella esplicativa dei risultati dell'indagine condotta.

IDENTIFICATIVO ATTO				IDENTIFICATIVO IMMOBILE		SUPERFICIE mq	PREZZO €	LOCALITA'	PREZZO UNITARIO €/mq	DESTINAZIONE URBANISTICA
ANNO	DATA	REP.	NOTAIO	FG.	MAPPALI					
2013	05/03/2013	27536	Tortora	19	438, 440	3.506,00	106.000,00		30,23	PdR - zona D2 - zona per uso esclusivamente produttivo
2013	08/05/2013	95895	Silvestro	20	165, 166	26.590,00	950.000,00		35,73	PdR - zona D2 - zone per uso esclusivamente produttivo
2014	03/08/2014	30029	Tortora	35	453	41,00	1.500,00		36,59	PdS - zona C1 - servizi pubblici di interesse comune
2014	04/11/2014	1617	Matera	47	887	761,00	40.961,84	Correggioli	53,83	PdS - zona C1 - zona di servizi convenzionate
2014	15/12/2014	13664	Rizzo	46	79	140,00	7.000,00	Correggioli	50,00	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2015	09/06/2015	31113	Tortora	34	25	170,00	10.000,00		58,82	PdR - zona A2 - Naviglio
2015	23/06/2015	31206	Tortora	39	240, 244	550,00	33.000,00	Correggioli	60,00	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2016	20/05/2016	32907	Tortora	31	36,39,40,41,113	58.250,00	70.000,00		1,20	PdS - V1 - bosco urbano - Plis golenale
2016	12/07/2016	33160	Tortora	24	194	280,00	9.800,00		35,00	PdR - zona D2 - zone per uso esclusivamente produttivo
2016	03/11/2016	117155	Rizzi	24	339, 5902, 5903	7.733,00	445.000,00		57,55	PdR - parte zona D1 - zone per uso prevalentemente produttivo parte zona C - zone di espansione con piano attuativo approvato
2016	28/12/2016	21506	Di Maria	19	448, 454	10.818,00	67.000,00		6,19	PdR - zona D2 - zona per uso esclusivamente produttivo (fascia rispetto ferrovia ed elettrodotto)
2017	17/01/2017	33979	Tortora	25	466, 468, 469, 471	6.190,00	24.760,00		4,00	PdS - zona C1 - servizi pubblici P0 aree a parcheggio
2017	07/02/2017	34103	Tortora	19	348, 358	6.539,00	66.126,00		10,11	PdR - zona D2 - zona per uso esclusivamente produttivo
2017	20/04/2017	34526	Tortora	47	460	264,00	11.000,00	Correggioli	41,67	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2017	25/07/2017	35034	Tortora	32	633	1.309,00	98.360,66		75,14	PdR - zona C - zona di espansione con piano attuativo approvato
2018	28/03/2018	4902	Matera	47	29	186,00	5.832,00	Correggioli	31,35	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2019	03/05/2019	38258	Tortora	47	398	415,00	10.375,00	Correggioli	25,00	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2019	23/07/2019	38685	Tortora	32	643	831,00	66.400,00		79,90	PdR - zona C di espansione con piano attuativo approvato
2019	08/10/2019	38915	Tortora	47	143	870,00	7.000,00	Correggioli	8,05	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2021	09/04/2021	41263	Tortora	47	159	600,00	5.000,00	Correggioli	8,33	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2021	14/09/2021	42053	Tortora	47	167, 493	320,00	8.000,00	Correggioli	25,00	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento
2021	29/09/2021	8894	Matera	31	396	96,00	1.900,00		19,79	PdR - zona B3 - zone residenziali di completamento

Considerato che le aree oggetto di valutazione hanno differenti destinazioni urbanistiche che permettono la realizzazione di immobili a destinazione residenziale, commerciale, produttiva, si analizzeranno di seguito tali mercati in cui rientrerebbero gli immobili una volta trasformati.

Per tratteggiare un'analisi del segmento immobiliare di tipo residenziale si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale" – "Lombardia" – "Periodo di riferimento: anno 2020" a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE

Nel corso del 2020 si interrompe il trend positivo dei dati in rialzo relativi ai volumi di compravendita registrati in Lombardia.

Dopo un andamento favorevole agli scambi durato per ben sei anni consecutivi assistiamo ad un brusco calo degli indici a livello regionale: il dato aggregato delle intere province, pari a 120.397 NTN¹, evidenzia un differenziale pari a -7,9 % (NTN) e -0,19 (IMI²). 2

Focalizzando l'analisi a livello di singole province, si evince che il segno negativo è quello dominante, con una punta pari a -12,5% a Milano. Le uniche eccezioni sono quelle relative alle province di Mantova (+1,7%) e Sondrio (+9,7%).

Anche nei singoli comuni capoluogo prevale il trend negativo: ancora una volta è Milano che segna il calo più marcato (-17,6%). Un andamento in controtendenza si registra invece nei capoluoghi di Lecco (+1,7%), Mantova (+40,9%), Pavia (+9,1%) e Sondrio (+18,2%).

Osservando l'andamento degli indici del NTN è evidente la crescita del mercato dei comuni non capoluogo fino al picco registrato nel 2006 (mentre nei comuni capoluogo si registrava nello stesso periodo una stazionarietà seguita da una lieve flessione). Nel successivo triennio 2007-2009 si osserva la prima caduta generalizzata, più marcata nei comuni non capoluogo. Dal 2009 al 2011 mentre le compravendite delle abitazioni continuano a diminuire nei comuni minori si nota invece in controtendenza una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi. Nel successivo biennio 2012-2013 si nota il secondo crollo generalizzato delle compravendite in tutti i comuni capoluogo e non. A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori fino al 2019. Il grafico del 2020, anno segnato dalla crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria tutt'ora in corso, mostra il calo generalizzato già evidenziato analiticamente dai dati delle precedenti tabelle.

Analizzando i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione, si evince che la media regionale per le province è pari a 102 mq (+1,4 mq rispetto al 2019), mentre per i capoluoghi è pari a 88,5 mq (+0,5 mq rispetto al 2019). La stessa tabella mostra che le abitazioni compravendute nei capoluoghi sono mediamente più piccole delle

abitazioni ubicate nell'intera provincia. In particolare è nei comuni della provincia di Sondrio che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole (87,5 mq) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (81,3 mq). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (130 mq). Il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi è Cremona (107,4 mq).

A livello regionale la quotazione media è incrementata nei comuni capoluogo (3.092 €/mq, +1,1%) mentre nei comuni non capoluogo si assiste ad una leggera flessione (1.346 €/mq, -0,2%). A livello provinciale le contrazioni più marcate sono state registrate a Cremona (-2,6% a 838 €/mq) e Lecco (-2,0% a 1.176 €/mq). La crescita maggiore è stata rilevata nei comuni non capoluogo della provincia di Mantova (+1,2% a 727 €/mq) e Sondrio (+0,5% a 1.410 €/mq). La città più cara si conferma Milano ove i prezzi hanno subito un incremento (+1,5% a 3.918 €/mq), seguita da Como (2.333 €/mq, -0,2%), Monza (2.225 €/mq, -0,2%) e Brescia (2.028 €/mq, +0,5%). Tra i capoluoghi meno cari figurano invece Mantova (1.105 €/mq, +1,6%) e Cremona (1.230 €/mq, -2,6%). La quotazione meno cara in assoluto è stata rilevata nei comuni minori della provincia di Mantova (727 €/mq, +1,2%).

¹ NTN: numero transazioni normalizzato (le compravendite dei diritti di proprietà sono 'contate' relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione)

² IMI: intensità del mercato immobiliare (rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo).

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
BERGAMO	12.533	-7,3%	1,96%	-0,16	10,4%
BRESCIA	14.280	-2,8%	1,98%	-0,06	11,9%
COMO	6.550	-7,1%	1,83%	-0,14	5,4%
CREMONA	3.391	-5,3%	1,80%	-0,10	2,8%
LECCO	3.591	-2,5%	1,71%	-0,05	3,0%
LODI	2.693	-3,3%	2,27%	-0,08	2,2%
MANTOVA	4.086	1,7%	1,97%	0,03	3,4%
MILANO	44.828	-12,5%	2,60%	-0,38	37,2%
MONZA BRIANZA	10.699	-9,5%	2,45%	-0,27	8,9%
PAVIA	6.058	-1,4%	1,87%	-0,03	5,0%
SONDRIO	1.991	9,7%	1,11%	0,09	1,7%
VARESE	9.698	-6,7%	1,98%	-0,15	8,1%
LOMBARDIA	120.397	-7,9%	2,15%	-0,19	100,0%

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Var % 2020/19
BERGAMO	1.774	0,1%	1.148	0,2%
BRESCIA	2.028	0,5%	1.458	0,1%
COMO	2.333	-0,2%	1.426	-0,1%
CREMONA	1.230	-2,6%	838	-2,6%
LECCO	1.502	-3,5%	1.176	-2,0%
LODI	1.443	0,5%	1.123	-0,1%
MANTOVA	1.105	1,6%	727	1,2%
MILANO	3.918	1,5%	1.704	-0,5%
MONZA BRIANZA	2.225	-0,2%	1.573	-0,9%
PAVIA	1.935	-0,7%	1.010	-0,2%
SONDRIO	1.378	-0,1%	1.410	0,5%
VARESE	1.348	1,0%	1.179	0,4%
LOMBARDIA	3.092	1,1%	1.346	-0,2%

FOCUS Provinciale – MANTOVA

La Provincia di Mantova è suddivisa in otto macro aree. I criteri di raggruppamento dei Comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza di importanti elementi geomorfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova



A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento dell'1,7% rispetto all'anno precedente. Le macroaree in aumento rispetto al precedente anno sono solo "Mantova città (+40,9%)" e "Collina e Alto mantovano (+10,4%)"; tutte le altre macroaree sono in calo.

In Figura 41 - Serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - è riportato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice del NTN riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo, in questi ultimi anni, sia decisamente in ripresa ad eccezione del resto della provincia che, solo in quest'ultimo anno, ha evidenziato una leggera flessione. Tra il 2006 e il 2013 si assiste a una generalizzata discesa dei valori ad eccezione di due picchi di risalita, in particolar modo per "Mantova città", negli anni 2006 e 2010. Dall'anno 2014 i dati rappresentati nelle figure evidenziano quella che potrebbe definirsi una conferma del trend in aumento del mercato delle compravendite.

In Figura 42 - Serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - è rappresentato il grafico relativo all'andamento, dall'anno 2004, dell'indice IMI riferito all'intera provincia, al solo capoluogo e al resto della provincia. Nel grafico, come per il precedente, viene evidenziato come il mercato degli immobili per il capoluogo, in questi ultimi anni, sia decisamente in ripresa ad eccezione del resto della provincia che, solo in quest'ultimo anno, ha evidenziato una leggera flessione. Tra il 2006 e il 2013 si assiste a una generalizzata discesa dei valori ad eccezione di due picchi di risalita, in particolar modo per "Mantova città", negli anni 2006 e 2010. Dall'anno 2014 i dati rappresentati nelle figure evidenziano quella che potrebbe definirsi una conferma del trend in aumento del mercato delle compravendite.

In Tabella 42 - Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - sono riportate le informazioni aggregate per tutte le macroaree provinciali riferite alla Quotazione media. Sono esposti quindi i dati riferiti alla quotazione media dell'anno 2020 e la variazione percentuale tra questa e quella riferita all'anno precedente. A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dell'1,3% rispetto al 2019. Quotazioni in aumento per tutte le macroaree e in particolare per "Mantova città" (+1,6%) a 1.105 €/mq e "Comuni di prima fascia" (+1,5%) a 826 €/mq.

In Figura 43 - Serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - vengono espressi i "numeri indice" riferiti alle quotazioni della provincia, del solo capoluogo e del resto della provincia. Il grafico, che riporta l'andamento dall'anno 2004 dell'indice delle quotazioni, evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, anche nel corso del 2020, sia tendenzialmente in leggero aumento.

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in una sola macroarea suddivisa in 13 zone OMI di diversa ampiezza che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Nella conclusiva Tabella 43 sono rappresentati, per le varie zone OMI della macroarea "Mantova città", il NTN dell'anno 2020 con la variazione percentuale rispetto

l'annualità precedente, l'IMI e la quotazione media con la variazione percentuale rispetto l'anno 2019.

A livello provinciale, il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 7,6% rispetto all'anno precedente. Le macroaree sono tendenzialmente in aumento rispetto al precedente anno, ad eccezione delle macroaree "Pianura mantovana (-3,5%)" e "Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia (-2,3%)".

A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello 0,2% rispetto il 2017, quotazioni in calo per la macroarea Pianura mantovana (-1,0%). La stessa presenta un NTN in calo del -3,5%, mentre la quotazione media è in calo dell'1% attestandosi su € 742,00/mq.

Tabella 41: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	314	-4,7%	1,5%	-0,07	7,7%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	471	-10,6%	1,7%	-0,21	11,5%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	602	10,4%	1,9%	0,17	14,7%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	646	-10,5%	2,3%	-0,28	15,8%
MEDIA PIANURA	222	-16,0%	1,4%	-0,27	5,4%
PIANURA MANTOVANA	576	-7,4%	1,8%	-0,14	14,1%
PIANURA TRA OGLIO E PO	327	-7,1%	1,6%	-0,12	8,0%
CAPOLUOGO	929	40,9%	3,1%	0,90	22,7%
Totale Provincia	4.086	1,7%	2,0%	0,03	100,0%

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

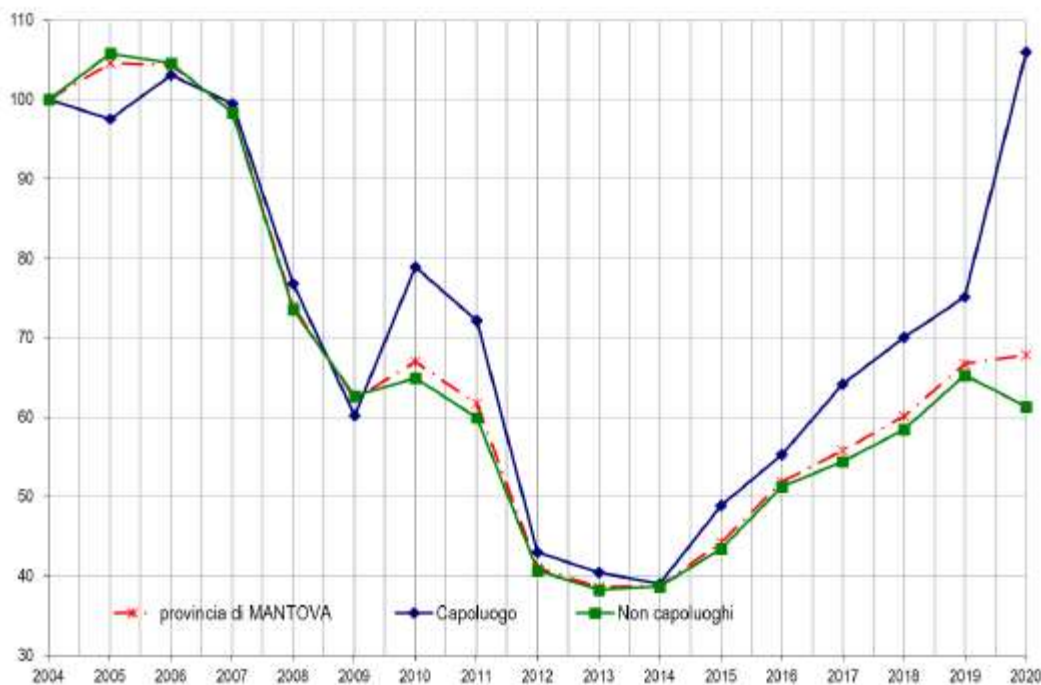


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

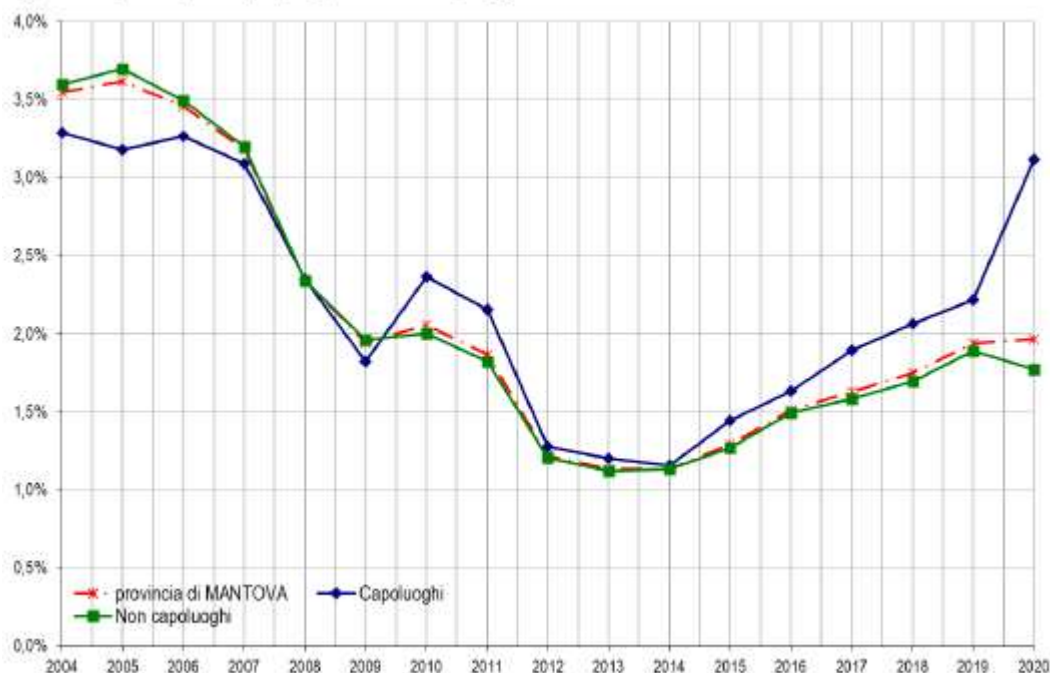
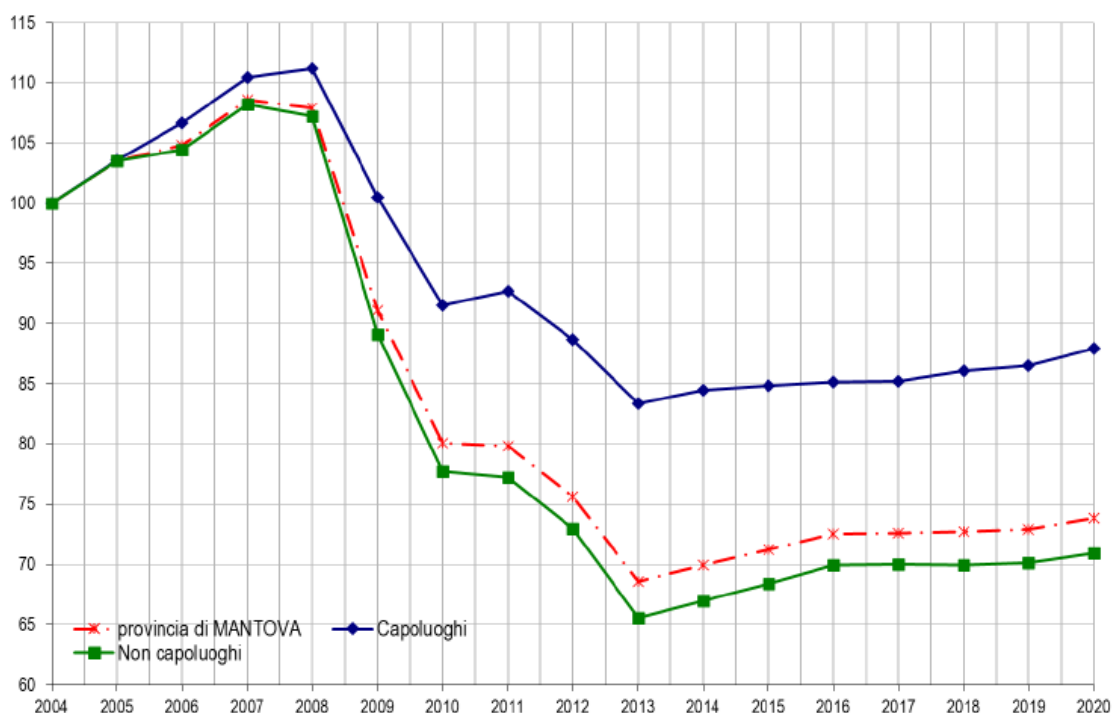


Tabella 42: Quotazione media e variazione¹⁰ annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	564	0,6%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	737	1,1%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	899	1,3%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	826	1,5%
MEDIA PIANURA	614	1,1%
PIANURA MANTOVANA	661	1,1%
PIANURA TRA OGLIO E PO	681	1,2%
CAPOLUOGO	1.105	1,6%
Totale Provincia	781	1,3%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Per quanto riguarda il segmento immobiliare di tipo economico (commerciale, produttivo e terziario) si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle "Statistiche trimestrali - Settore non residenziale" - "Periodo di riferimento: III trimestre 2021" a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale

Il settore terziario-commerciale, considerato nel suo complesso, era già nel 2020 ritornato in campo positivo, in termini tendenziali, con un primo incremento dei volumi di compravendita nel terzo trimestre (+5,5%), quando si era attenuato l'impatto delle politiche di contenimento stabilite dal governo per fronteggiare l'emergenza sanitaria. Nel terzo trimestre 2021, l'incremento dei volumi compravenduti rimane sostenuto, traducendosi in tassi di crescita elevati sia rispetto al 2020 (+26,9%), sia, soprattutto, rispetto al 2019 (+33,7%), a conferma di una dinamica piuttosto solida (Figura 1 e Figura 2).

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

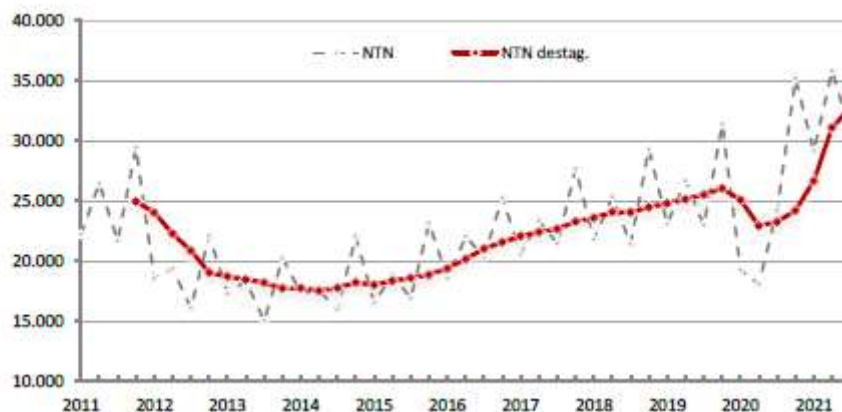
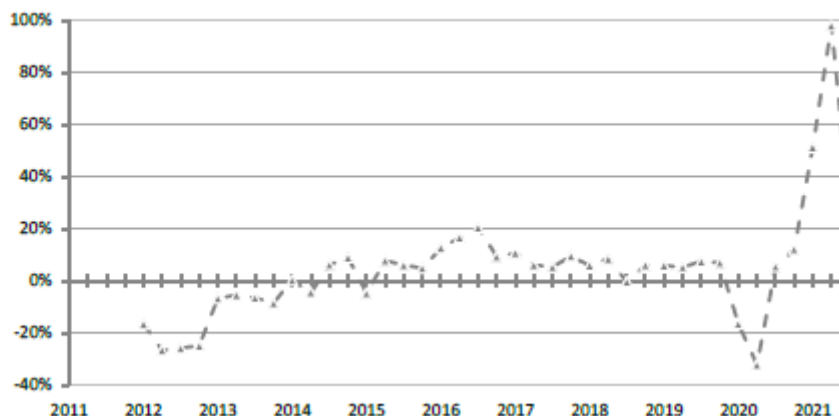


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



L'espansione di questo segmento di mercato, se analizzata dal punto di vista territoriale (Tabella 1), mostra al Nord tassi superiori alla media, sostanzialmente nella media al Centro (soprattutto nel confronto con il 2019) e inferiori al dato nazionale nelle Isole e, in maniera più rilevante, al Sud.

Sempre rispetto al 2019, cioè rispetto all'ultimo termine di confronto "ordinario" disponibile, risulta abbastanza evidente come l'incremento dei volumi scambiati si sia concentrato particolarmente nei comuni minori, con un tasso di espansione nazionale sostanzialmente triplo rispetto a quello dei comuni capoluogo (rispettivamente +41,6% e +14,3%) e con differenze ancora più accentuate nel Nord (tasso di crescita nei comuni minori quadruplo nel Nord Ovest e addirittura quintuplo nel Nord Est).

Il prospetto riportato nella Tabella 2 mostra la disaggregazione per mese della dinamica appena descritta, nel confronto tra 2021 e 2019; l'espansione del mercato, pur consistente in tutte e tre le rilevazioni, risulta più accentuata nel mese di settembre.

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Capoluoghi	1.937	1.824	2.172	19,1%	12,1%
Non capoluoghi	5.077	5.549	7.531	35,7%	48,3%
Nord Ovest	7.015	7.373	9.703	31,6%	38,3%
Capoluoghi	1.304	1.066	1.438	34,9%	10,3%
Non capoluoghi	3.085	3.396	4.650	36,9%	50,7%
Nord Est	4.389	4.462	6.088	36,4%	38,7%
Capoluoghi	1.907	1.595	2.142	34,3%	12,3%
Non capoluoghi	2.903	3.180	4.217	32,6%	45,2%
Centro	4.810	4.775	6.359	33,2%	32,2%
Capoluoghi	895	954	1.091	14,4%	21,9%
Non capoluoghi	3.720	4.303	4.665	8,4%	25,4%
Sud	4.615	5.256	5.756	9,5%	24,7%
Capoluoghi	626	613	782	27,5%	25,0%
Non capoluoghi	1.529	1.741	2.039	17,2%	33,4%
Isole	2.155	2.354	2.821	19,8%	30,9%
Capoluoghi	6.669	6.052	7.625	26,0%	14,3%
Non capoluoghi	16.315	18.169	23.102	27,2%	41,6%
Italia	22.984	24.221	30.727	26,9%	33,7%

L'analisi viene ora disaggregata nei quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). Questa disaggregazione, la cui distribuzione in termini di NTN è riportata in Tabella 3, consente di mostrare come la forte tendenza espansiva del settore abbia riguardato soprattutto Depositi commerciali e autorimesse.

Tabella 3: NTN III trimestre 2021 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	839	2.382	5.999	483	9.703
Nord Est	609	1.427	3.727	325	6.088
Centro	512	1.845	3.712	290	6.359
Sud	328	1.538	3.720	170	5.756
Isole	151	721	1.825	125	2.821
Italia	2.439	7.913	18.982	1.394	30.727
Nord Ovest	8,6%	24,5%	61,8%	5,0%	100,0%
Nord Est	10,0%	23,4%	61,2%	5,3%	100,0%
Centro	8,0%	29,0%	58,4%	4,6%	100,0%
Sud	5,7%	26,7%	64,6%	3,0%	100,0%
Isole	5,4%	25,5%	64,7%	4,4%	100,0%
Italia	7,9%	25,8%	61,8%	4,5%	100,0%

Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Anche il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, presenta consistenti dinamiche di crescita delle compravendite in questo

terzo trimestre del 2021 (Tabella 12, Figura 3 e Figura 4), sia confrontando i dati con quelli del 2020 (+47,1%), sia rapportandosi al 2019 (+24%). Nel raffronto biennale, che può essere ritenuto più significativo in una prospettiva di medio termine, la parte più rilevante dell'espansione, che supera il 30%, si concentra nel Nord, area in cui si sviluppa il 70% circa dell'intero mercato del settore.

Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

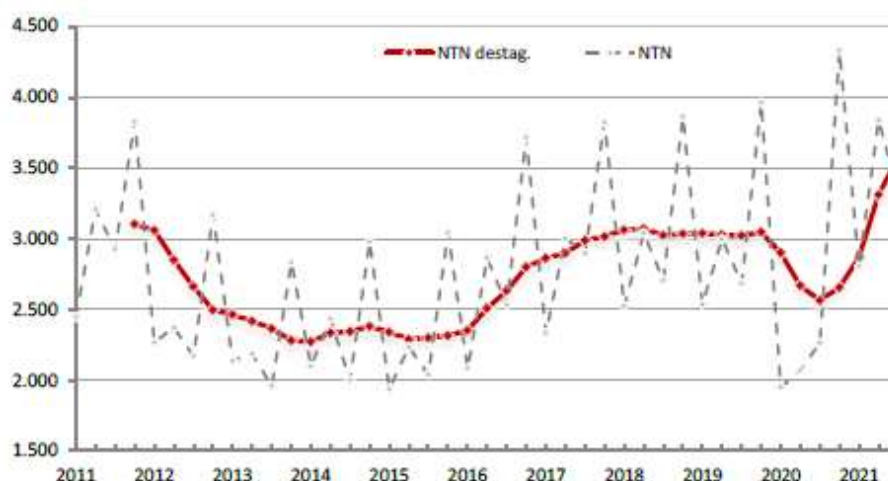


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011

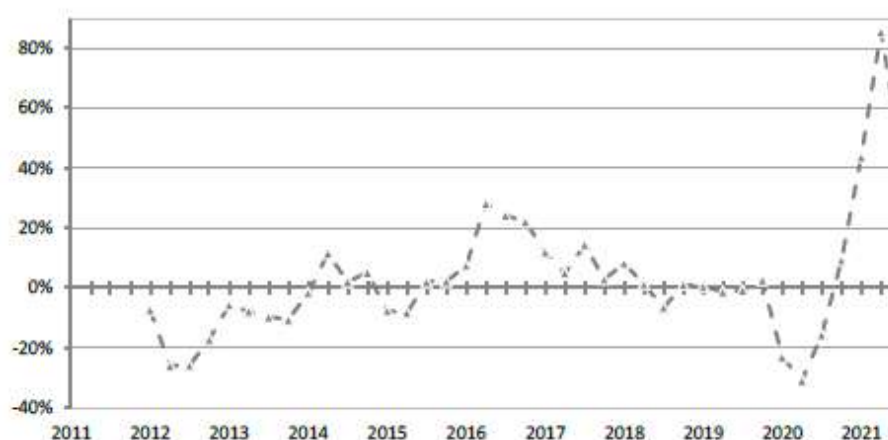


Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Nord Ovest	1.020	889	1.376	54,6%	34,9%
Nord Est	707	641	941	46,8%	33,1%
Centro	519	347	481	38,5%	-7,4%
Sud	319	318	397	24,7%	24,2%
Isole	119	67	135	100,5%	13,9%
Italia	2.684	2.263	3.329	47,1%	24,0%

Settore produttivo agricolo – Dati nazionali e per area territoriale

Nel settore produttivo agricolo (Figura 5 e Figura 6), che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10, l'incremento di compravendite si è confermato consistente nella prospettiva biennale, +31,2% rispetto al 2019, seppure con alcune disomogeneità territoriali, stabile nel Nord Ovest stabile, +1,2%, in calo nelle Isole in calo, -21,1% (Tabella 17).

Figura 5: Serie storica trimestrale NTN settore AGR dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

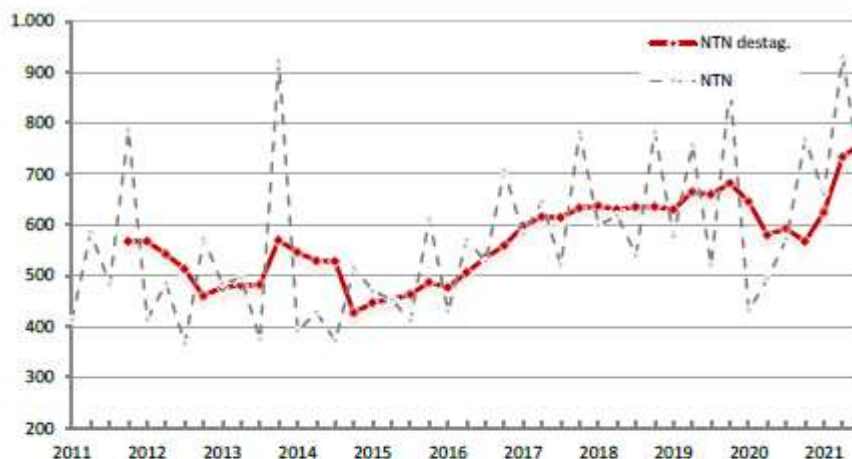


Figura 6: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore AGR dal 2011



Tabella 17: NTN e variazione % tendenziale annua settore AGR, per area

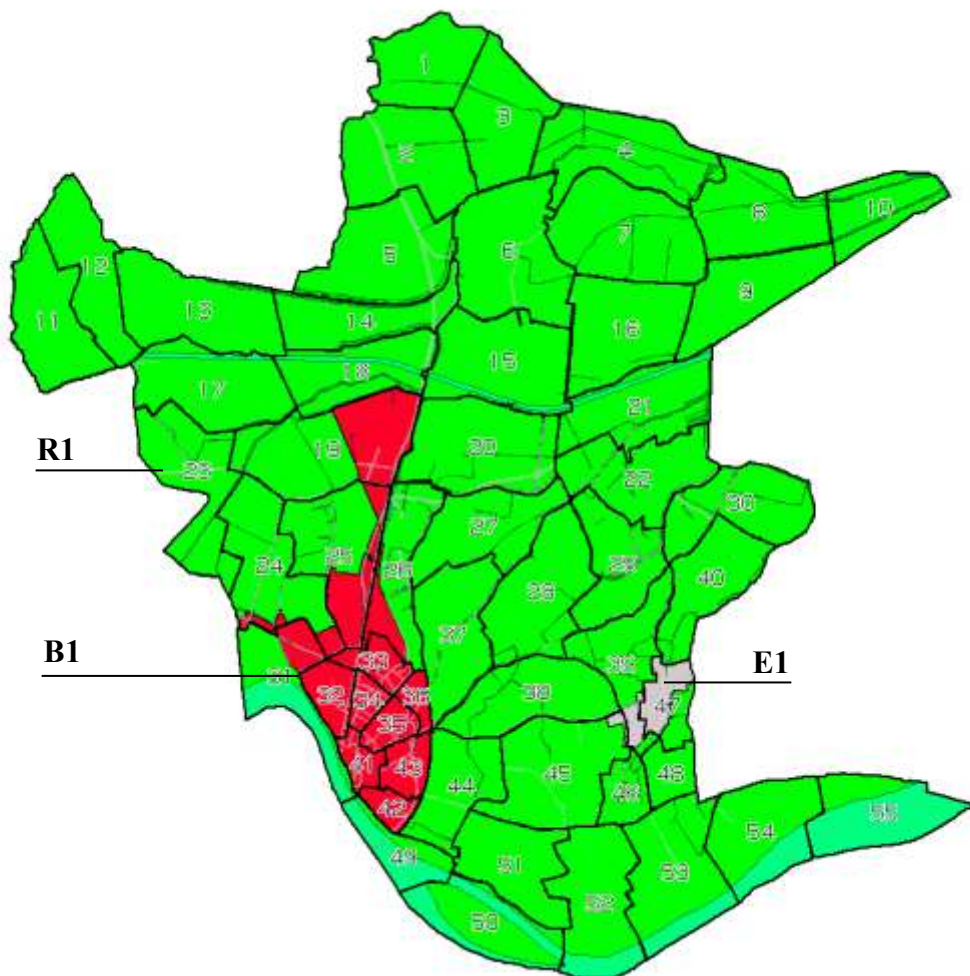
Area	III 2019	III 2020	III 2021	Var % NTN III 21/III 20	Var % NTN III 21/III 19
Nord Ovest	122	108	124	14,4%	1,2%
Nord Est	201	242	285	17,6%	41,9%
Centro	62	103	121	17,2%	93,5%
Sud	52	67	89	32,5%	68,7%
Isole	83	52	65	25,2%	-21,1%
Italia	520	572	683	19,3%	31,2%

Si riporta infine di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, con riferimento al 1° semestre 2021, ultimo semestre pubblicato.

COMUNE DI OSTIGLIA – ZONA B1 OSTIGLIA						
1° semestre 2021		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Ville/villini	Normale	650,00	950,00	3,50	4,5
Residenziale	Autorimesse	Normale	400,00	600,00	-	-
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	550,00	800,00	3,20	4,00
Residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	300,00	400,00	1,80	2,70
Commerciale	Negozi	Normale	700,00	1.050,00	6,00	9,00
Terziaria	Uffici	Normale	550,00	800,00	3,40	4,00
Produttiva	Capannoni tipici	Normale	250,00	350,00	-	-

COMUNE DI OSTIGLIA – ZONA E2 CORREGGIOLI						
1° semestre 2021		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Ville e villini	Normale	600,00	850,00	2,70	3,50
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	400,00	600,00	2,00	3,00
Residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	250,00	350,00	1,40	2,00
Produttiva	Capannoni tipici	Normale	250,00	350,00	-	-

COMUNE DI OSTIGLIA – ZONA R1 ZONA AGRICOLA E FRAZIONI						
1° semestre 2021		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	350,00	500,00	1,00	1,50
Residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	250,00	350,00	0,80	1,20
Produttiva	Capannoni tipici	Normale	200,00	300,00	-	-



Zonizzazione OMI: in rosso zona B1, in grigio E1 e in verde R1

Per quanto concerne il mercato immobiliare del Comune di Ostiglia si riportano i dati relativi al numero di NTN e IMI % degli ultimi quattro anni.

Dinamica Immobiliare					
Comune di OSTIGLIA					
Anno	Destinazione	Tipologia	Stock	NTN	IMI%
2017	Residenziale	Residenziale	3.919	56,44	1,440
	Residenziale	Pertinenze residenziale	2.642	28,36	1,073
	Terziaria	Uffici	119	0,00	0,000
	Commerciale	Negozi/D8	457	6,00	1,313
2018	Residenziale	Residenziale	n.d.	52,34	n.d.
	Residenziale	Pertinenze residenziale	n.d.	28,25	n.d.
	Terziaria	Uffici	n.d.	2,00	n.d.
	Commerciale	Negozi/D8	n.d.	4,83	n.d.

2019	Residenziale	Residenziale	n.d.	61,00	n.d.
	Residenziale	Pertinenze residenziale	n.d.	26,00	n.d.
	Terziaria	Uffici	n.d.	3,00	n.d.
	Commerciale	Negozi/D8	n.d.	1,00	n.d.
2020	Residenziale	Residenziale	n.d.	56,07	n.d.
	Residenziale	Pertinenze residenziale	n.d.	28,81	n.d.
	Terziaria	Uffici	n.d.	1,50	n.d.
	Commerciale	Negozi/D8	n.d.	8,83	n.d.

6 Valori anno 2010

L'ultima delibera relativa ai valori medi indicativi delle aree fabbricabili, non più in vigore, è quella dell'anno 2010 (Delibera Giunta comunale n. 38 del 27 marzo 2010) che si riporta per completezza di trattazione.

TABELLA "A" - Centro Storico - Zone di completamento B - D

TIPO	ZONA OMOGENEA DEL P.G.T.	VALORI DI MERCATO - ANNO 2010
A	Art. 8 (Centro Storico)	Non soggetto ad edificazione diretta
A1	Art. 9 (Città Novecentesca)	Non soggetto ad edificazione diretta
A2	Art. 10 (Naviglio)	Da normare con Piano Guida
B1	Art. 22 (Zone sature Ed. Intensiva)	€/mq. 120,00
B2	Art. 22 (Zone sature Ed. semintensiva)	€/mq. 105,00
B3	Art. 22 (Zone sature Ed. estensiva)	€/mq. 90,00
C	Art. 23 (Esp. residenziale con PL approvato)	€/mq. vedi Tabella A1
C1	Art. 23 (Esp. Residenziale convenzionate)	€/mq. vedi Tabella A1
C2	Art. 23 (Esp. Residenziale conformate)	€/mq. vedi Tabella A1
D1	Art. 24 (Zone prevalentemente produttive)	€/mq. 38,00
D2	Art. 25 (Zone esclusivamente produttive)	€/mq. 35,00
D3	Art. 26 (Impianti per produzione energia)	€/mq. vedi Tabella A1
D4	Art. 27 (Zone per uso commerciale e terziario)	€/mq. 66,00
E	Art. 29 (Zone agricole)	Non interessata a nuove edificazioni
E1	Art. 31 (Corti rurali)	Non interessata a nuove edificazioni
AT	Art. 15 DdP (Aree di trasformazione)	€/mq. 35,00

I valori sopra esposti sono riferiti al mq. di area fabbricabile, posta nel Capoluogo e perfettamente utilizzabile.

Considerando che l'ubicazione dell' area incide sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà sia posta in frazione.

TABELLA "B" - COEFFICIENTI CORRETTIVI

N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Correggioli	0,60
F2	Zone residenziali che presentano difficoltà a livello di urbanizzazioni	0,85

TABELLA "C" - COEFFICIENTI CORRETTIVI

N°	TIPO	COEFFICIENTE
A)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA	1,0
B)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA	0,8
C)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE	0,6

TABELLA "A1" - Aree d'espansione di previsione ed aree interessate da P.L. approvati o in corso di esecuzione - Zone omogenee C e D

ZONE omogenee C - D	riferimento normativo	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO ANNO 2010 €/mq.
C	art. 23 P.d.R.	P.L. in S.S. Alto Polesana n° 482 direzione Mantova (zona "le Serre")	Non urbanizzata	€/mq. 40,00
C	art. 23 P.d.R.	P.L. "Parterre" - Via Viazzuolo	Non urbanizzata	€/mq. 42,00
C	art. 23 P.d.R.	P.L. "Agazzani" - Via S.Romano Casetto	urbanizzata	€/mq. 95,00
C2	art. 23 P.d.R.	P.L. S.S. Abetone Brennero Est	Non urbanizzata	€/mq. 38,00
C	art. 23 P.d.R.	P.L. in Via Canali Correggioli	Urbanizzata	€/mq. 80,00
C1	art. 23 P.d.R.	P. L. in Via Puccini/Donizzetti Correggioli	Non urbanizzata	€/mq. 28,00
C	art. 23 P.d.R.	P.L. "Le Siepi" in via Oglio/via Adda	urbanizzata	€/mq 115,00
C	art. 23 P.d.R.	Zona S. Romano	urbanizzata	€/mq 100,00
C2	art. 23 P.d.R.	Via Po / Mincio	Urbanizzata parz.	€/mq. 40,00
D2	art. 25 P.d.R.	P.I.P. in proprietà e in diritto di superficie	Urbanizzata	€/mq. 21,19
D2	art. 25 P.d.R.	Area produttiva sovracomunale " EUSIDER "	Non urbanizzata	€/mq. 16,00
D3	Art. 26 P.d.R	Area EON	Urbanizzata	€/mq. 25,00

TABELLA "A1.1" - Aree comprese in Piani di lottizzazione già realizzati.

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO
C	art. 23 P.d.R.	Habitat 89 - Zona zuccherificio	ExArea urbanizzata	€/mq. 125,00
C	art. 23 P.d.R.	S. Marco - via Calvino	Area urbanizzata	€/mq. 120,00
D4	art. 27 P.d.R.	P.L. Padania - S.P. Altopolesana	Area urbanizzata	€/mq. 75,00
		n. 482 - Area relativa ai Centro commerciale "Famila" ed altri.		

7 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di immobili aventi caratteristiche ordinarie, ma per i quali, tenuto conto delle particolari condizioni di mercato (si veda l'analisi di mercato al capitolo 5 sulla scarsa numerosità degli atti di trasferimento nell'arco temporale di quasi nove anni) sono di difficile reperimento prezzi omogenei di compravendita, in quanto il mercato valorizza prevalentemente il prodotto della trasformazione delle aree stesse in termini di volumetria edificata vendibile, risultano poco adatti gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato e cioè il metodo sintetico-comparativo o quello di capitalizzazione del reddito.

È noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento indiretto cosiddetto del valore di trasformazione, tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

8 Stima del Valore di Trasformazione

Generalità

Il valore di trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per le stime delle aree edificabili o potenzialmente tali.

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che il fabbricato potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area è un bene di produzione nel processo di edificazione e il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. La stima in base al valore di trasformazione si applica, solitamente, in questi casi:

- calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia verificare la convenienza di una o più tipologie di trasformazione economica, in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell'*highest and best use*, ovvero del più probabile uso di un bene, fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente

fattibile e che consiste, in definitiva, nel valore più elevato del bene oggetto di stima);

- impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo. Ciò può verificarsi quando il mercato riguardante la tipologia edilizia in esame presenta scarsi elementi di raffronto o è molto prossimo al monopolio unilaterale.

Il valore di trasformazione di un terreno edificabile o potenzialmente tale è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di esso realizzabile (comprensivo del valore del terreno stesso su cui esso insiste e di quello ad esso pertinente) e il suo costo di produzione (o costo della trasformazione). I fattori monetari, nel caso specifico, sono stimati per comparazione "diretta" o per stima parametrica, ovvero in modo sintetico, alla luce dei parametri dimensionali (quali la s.l.p. per la tipologia residenziale) delle opere edilizie ipotizzate nello schema planivolumetrico di previsione. Affinché il valore di trasformazione di un'area si identifichi con il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa. È ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli istituti di credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali, da quello che potrebbe essere definito come margine operativo lordo, dato dai ricavi da vendita del complesso immobiliare realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione manageriale dell'operazione), nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari. Sia il costo di produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi, rispettivamente, in uscita e in entrata, distribuiti su tutto il periodo necessario alla trasformazione. È pertanto opportuno riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante una operazione di "riporto di capitale". La formula generale che tiene conto del *tempo di trasformazione* e che qui si utilizza nel caso di procedimento per la determinazione del valore di mercato, è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K_T + U_P)/q^n$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

V_T = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

V_M = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

K_T = costo di trasformazione attuale;

U_P = utile del promotore in percentuale su V_M ;

con $q^n = (1+r)^n$ si indica il montante annuale, con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo normale della trasformazione.

Il costo di trasformazione attuale (K_T) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K_T = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

C _{OI}	costo opere di idoneizzazione	C _{TT} costi tecnici di trasformazione		C _T costi diretti e indiretti di trasformazione	K _T costo totale di trasformazione	
C _{SC}	costo di trasformazione superfici coperte					
C _{SE}	costo di trasformazione superfici esterne					
O _{UPS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O _U oneri di urbanizzazione	C _{IT} costi indiretti di trasformazione			
O _{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione					
O _P	oneri professionali	C _G costi di gestione dell'operazione				
C _{AL}	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi					
S _G	spese generali					
S _C	spese di commercializzazione					
O _{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione					
O _{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V _T					
O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di V _T					

8.1 Considerazioni preliminari

Ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili, si è ritenuto di prendere in considerazione ambiti e destinazioni territorialmente omogenei in termini di appetibilità commerciale e di valore di mercato, come indicato nei paragrafi successivi.

Viene pertanto proposta la suddivisione del territorio comunale secondo la zonizzazione prevista dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, in quanto individua porzioni omogenee di territorio con omogenei riscontri in termini di valorizzazioni.

8.2 Parametri di riferimento – Tempistica dell'operazione

Il parametro di riferimento viene determinato in funzione della superficie lorda di pavimento realizzabile e dell'indice fondiario o territoriale previsto nei vari ambiti e per le diverse destinazioni.

Il tempo di esecuzione della trasformazione edilizia, a partire dalla data di acquisto (momento iniziale), sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si è realizzata la vendita dell'immobile realizzato, riguardo al tipo di intervento è quantificato in 'n' mesi, in fasi così articolate:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n_1
durata dei lavori fino alla consegna	n_2
durata del periodo di commercializzazione	n_3
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3$

Le tempistiche ipotizzate, in mesi, sulla base delle tipologie di intervento ammesse dallo strumento urbanistico vigente, come verrà illustrato dettagliatamente nei prossimi paragrafi, sono state:

- per l'ambito residenziale (destinazioni urbanistiche B1, B2, B3, C1):
 $n_1=6$, $n_2=18$, $n_3=18$, totale $n=42$ mesi
- per l'ambito residenziale (destinazioni urbanistiche C2):
 $n_1=6$, $n_2=18$, $n_3=18$, totale $n=42$ mesi
- per l'ambito produttivo (destinazioni urbanistiche D1, D2, D3):
 $n_1=6$, $n_2=12$, $n_3=12$, totale $n=30$ mesi
- per l'ambito commerciale terziario (destinazioni urbanistiche D4):
 $n_1=9$, $n_2=24$, $n_3=18$, totale $n=51$ mesi
- per l'ambito di trasformazione A, C, E, F, G:
 $n_1=18$, $n_2=36$, $n_3=24$, totale $n=78$ mesi

8.2.1 Valore di mercato del prodotto trasformato (V_M)

Si tratta di individuare i ricavi (prezzo di mercato) delle vendite delle unità immobiliari ottenute dalla trasformazione dell'area oggetto di stima.

8.2.2 Costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T)

Questa fase consiste nella determinazione:

- dei costi tecnici di trasformazione C_{TT}
- degli oneri di urbanizzazione O_U
- dei costi di gestione dell'operazione C_G

I costi di costruzione a nuovo delle superfici coperte (C_{SC}) con la consistenza determinata (S.I.p. realizzabile in funzione dell'indice fondiario) e il costo per le sistemazioni delle superfici esterne (C_{SE}), vengono desunti dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2019).

I costi di idoneizzazione dell'area vengono omessi in quanto si assume che la stessa non necessiti di interventi di bonifica, salvo casi di seguito specificati e trattati nel dettaglio.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS}) e il contributo sul costo di costruzione (O_{CC}) o smaltimento rifiuti (O_{SR}),

determinati in conformità alla legge n.10/1977 e alla deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 28 luglio 1977, il Comune di Ostiglia ha fornito specifica tabella di riferimento (rif. Delibera del Consiglio Comunale n. 147 del 30/12/2020).

Per quanto riguarda le destinazioni residenziale, terziaria e commerciale, il Contributo sul Costo di Costruzione (**O_{cc}**) viene determinato su un costo base di € 414,31/mq, valevole per l'anno 2021, moltiplicato per la superficie complessiva, il tutto moltiplicato per un parametro medio che si assume pari al 7% per la destinazione residenziale e per un parametro percentuale variabile secondo quanto indicato in tabella fornita dal Comune di Ostiglia.

La costruzione di impianti destinati ad attività produttive comporta, oltre agli oneri di urbanizzazione e in luogo del contributo sul costo di costruzione, la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (**O_{sr}**), in funzione della attività produttiva.

TABELLA 1

Tabella comunale degli oneri di urbanizzazione
approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 192 del 31.12.2014

ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZA		
	OU 1^a X mc	OU 2^a x mc
Zona A – Nuova Costruzione	Euro 1,35	Euro 3,25
Zona A – Ristrutturazione	Euro 0,82	Euro 0,73
Zona A - Interventi convenzionati	Euro 0,67	Euro 0,54
Zona B – Nuova Costruzione	Euro 1,63	Euro 3,25
Zona B – Ristrutturazione	Euro 1,08	Euro 1,08
Zona B – Interventi convenzionati	Euro 0,95	Euro 0,90
Zona C – E Nuova Costruzione	Euro 2,43	Euro 3,25
Zona C – E Ristrutturazione	Euro 1,08	Euro 1,08
Zona C – E Interventi convenzionati	Euro 1,09	Euro 0,90

ONERI URBANIZZAZIONE INDUSTRIA – ARTIGIANATO			
	OU 1^a X mq	OU 2^a x mq	Smalt. Rif. x mq
Nuova Costruzione	Euro 4,51	Euro 2,90	Euro 1,47
Ristrutturazione	Euro 3,01	Euro 2,11	Euro 0,90

ONERI URBANIZZAZIONE INDUSTRIA ALBERGHIERA		
	OU 1^a X mq	OU 2^a x mq
Nuova Costruzione	Euro 7,99	Euro 6,11
Ristrutturazione	Euro 6,58	Euro 4,70

ONERI URBANIZZAZIONE COMMERCIALI - DIREZIONALI		
	OU 1^ X mq	OU 2^ x mq
Nuova Costruzione	Euro 20,19	Euro 6,54
Ristrutturazione	Euro 16,32	Euro 5,44

ONERI URBANIZZAZ. OPERE D'INTERESSE GENERALE Parcheggi coperti e silos autoveicoli		
	OU 1^ X mq a posto macchina	OU 2^ X mq a posto macchina
Nuova Costruz e Ristrutturazione	Euro 79,25	Euro 26,16

ONERI URBANIZZAZIONE OPERE DI INTERESSE GENERALE Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali		
	OU 1^ X mq	OU 2^ x mq
Nuova Costruz. e Ristrutturazione	Euro 3,96	Euro 1,31

ONERI URBANIZZAZIONE OPERE DI INTERESSE GENERALE Attrezzature sportive		
	OU 1^ X mq	OU 2^ x mq
Nuova Costruz. e Ristrutturazione	Euro 1,98	Euro 0,65

ONERI URBANIZZAZIONE OPERE DI INTERESSE GENERALE Attrezzature per lo spettacolo		
	OU 1^ X mq	OU 2^ x mq
Nuova Costruz. e Ristrutturazione	Euro 5,94	Euro 1,97

COSTO DI COSTRUZIONE REGIONALE STABILITO NELLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE DEL 31 MAGGIO 1994 – N. 5/53844 – Agg. Determina n. 679/2020	Euro/MQ 414,31
--	----------------

TABELLA 2
Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 4/8/78 modificate dalla Delibera di
Giunta Regionale del 31 maggio 1994 - n.5/53844

DESTINAZIONE	SUPERFICIE DELL'UNITA'	ZONA A DI P.R.G.	ZONA B DI P.R.G.	ALTRE ZONE DI P.R.G.
TURISTICA	S.L. FINO A 100 MQ S.L. MAGGIORE DI 100 MQ	5%	5%	5 % 6 %
COMMERCIALE	S.L. FINO A 100 MQ S.L. MAGGIORE DI 100 MQ	5%	5%	5 % 7 %
DIREZIONALE	S.L. FINO A 100 MQ S.L. MAGGIORE DI 100 MQ	5% 6%	5% 6%	6 % 7 %

TABELLA 3
Regione Lombardia - Delibera del 31/05/94 n.5/53844
(pubblicato su BURL 24/06/94 - 5° Suppl. Str. n.25)
Comuni con abitanti inferiori ai 50.000

CLASSI TIPOLOGICHE ex art.8 D.M. 10 maggio 1977	NUOVE COSTRUZIONI	EDIFICI ESISTENTI (ristrutturazione e ampliamento con esclusione degli interventi ex art.8 legge n.10/77)
Classi I, II, III	6%	5%
Classi IV, V, VI, VII, VIII	8%	6%

Rientrano nella tipologia oneri professionali (**O_P**) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfettaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall'entità dell'intervento edilizio (minore

entità intervento edilizio, maggiore incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Comprendono gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed includono anche gli allacciamenti, le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese varie.

La voce spese generali (**S_G**) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione (**S_C**) del prodotto finito (unità immobiliari residenziali, commerciali, terziarie e produttive), se ne valuterà l'ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione.

Gli indicatori utilizzati, come verrà illustrato dettagliatamente nei prossimi paragrafi, sono stati:

- per l'ambito residenziale (dest. urb. B1, B2, B3, C1):
 $O_p=8\%$, $S_G=1\%$, $S_C=3\%$
- per l'ambito residenziale (dest. urb. C2):
 $O_p=10\%$, $S_G=1\%$, $S_C=3\%$
- per l'ambito produttivo (dest. urb. D1, D2, D3):
 $O_p=4\%$, $S_G=1\%$, $S_C=2\%$
- per l'ambito commerciale terziario (dest. urb. D4):
 $O_p=6\%$, $S_G=1\%$, $S_C=2\%$
- per gli ambiti di trasformazione A, C, E, F, G:
 $O_p=10\%$, $S_G=1\%$, $S_C=2\%$

Per la destinazione urbanistica C2, è stato posto $O_p=10\%$ per tenere in considerazione i maggiori oneri derivanti dalla necessità di predisporre un piano esecutivo.

Per gli ambiti produttivi, commerciali e terziari, si è previsto $S_C=2\%$ in quanto il valore del prodotto finito sul quale sono calcolati è solitamente elevato e l'imprenditore può far valere una forte leva contrattuale ottenendo una tariffa più favorevole.

Per gli ambiti di trasformazione, si è previsto $Sc=2\%$ in quanto si ipotizza che l'imprenditore, avendo un ingente portafoglio di immobili da vendere, faccia valere una forte leva contrattuale.

8.2.2 Oneri finanziari sui costi diretti e indir. di trasformazione (O_{FT})

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli Istituti di Credito), applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times d \times (q^n - 1)$ dove:

C è il capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d rappresenta la percentuale di indebitamento;

q è $1+r$;

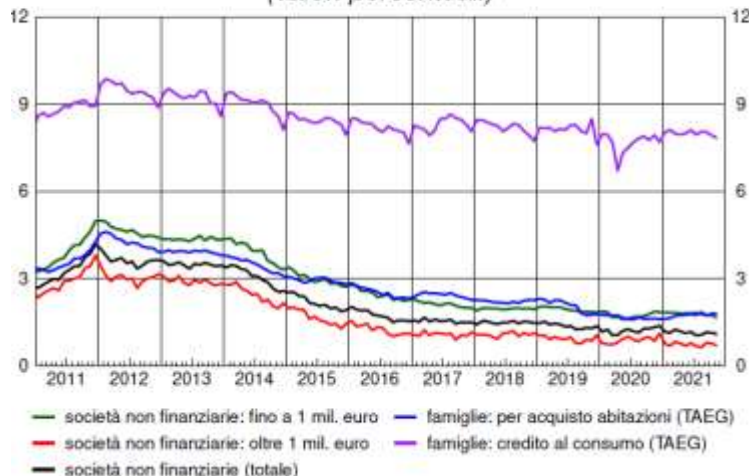
r è il tasso di interesse sul debito;

n è il tempo di maturazione dei fattori economici.

Riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare il massimo della cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), si ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Tenuto anche conto dei recenti accordi sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 60% del capitale totale.

Riguardo la durata della operazione media ipotizzabile, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali - novembre 2021": in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni; per prestiti fino ad un milione di Euro, si assume $i=1,67$, per prestiti superiori al milione di Euro si assume $i=0,70$ come dal seguente grafico.

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni
(valori percentuali)



Il calcolo degli oneri finanziari è effettuato sulla base della seguente tempistica.

Gli oneri di urbanizzazione (O_{ups} e O_{cc}) si considerano erogati al tempo $n = n_1 + 1/3 n_2$, pertanto i relativi oneri sono calcolati, riguardo alla quota parte di capitali presa a prestito, per $n = 2/3 n_2 + n_3$.

Per i costi C_{sc} e C_{se} , inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione ($O_p + S_g + S_c$), si formula l'ipotesi di costi legati a esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione, a stati di avanzamento nel tempo n_2 , con un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità della costruzione, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 ; la durata da considerare, ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = n_2 + n_3$.

Il residuo 70% dei costi di costruzione, in considerazione della circostanza che, le opere relativamente più costose (finiture e impianti), si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera mediamente addensato a $2/3$ dall'inizio dei lavori, cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$; la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari, è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

Gli indicatori utilizzati, come verrà illustrato dettagliatamente nei prossimi paragrafi, sono stati:

- per tutti gli ambiti residenziali: $i = 1,67\%$
- per gli ambiti produttivi (dest. urb. D1, D2, D3): $i = 1,67\%$
- per l'ambito commerciale-terziario (dest. urb. D4): $i = 0,70\%$
- per gli ambiti di trasformazione A, C, E, F, G: $i = 0,70\%$

8.2.3 Oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare (O_{IA})

Comprendono generalmente: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oneri notarili e/o di passaggio di quote.

Sono espressi attraverso una percentuale " t " del valore incognito V_T :

$$O_{IA} = t \times V_T$$

Tale percentuale si determina (avuto riguardo anche alla tabella degli onorari notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito V_T ; quindi: $O_{IA} = 13\% V_T$

8.2.4 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'area da trasformare (O_{FA})

Tali oneri si calcolano sulla quota " d " dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) d'acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito. Sono computati al medesimo saggio di interesse passivo " i " già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare, ovvero n mesi, quindi " n " espresso in anni) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale " f " del valore incognito V_T ; pertanto:

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

$$O_{FA} = f \times V_T \quad \text{con } f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$$

8.2.5 Utile del Promotore (U_P)

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = (n_1 + n_2 + n_3)$, ed è in funzione del rischio connesso alla specifica operazione.

In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito (ossia sul prezzo di acquisto dell'area incognito che si suppone erogato al tempo t_0), sia la remunerazione del rischio d'impresa.

È possibile per la costruzione di tale voce, ricorrere al *build up approach* (da "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero), ossia a un metodo additivo che parte da un saggio minimo e individua il rendimento atteso di un investimento sommando al rendimento di titoli privi di rischio, un premio per il rischio legato a tre diverse componenti, ossia:

$$r (\%) = \text{Risk free} + Pr_{\text{rischio}} = \text{Risk free} + (Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis}} + Pr_{\text{bus}})$$

dove:

$r (\%)$: tasso di rendimento dell'investimento

Risk free: tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato, con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento; per il 2021 il rendimento medio ponderato dei BTP 5 anni è stato dello 0,12 per cento, si considera un tasso arrotondato all'unità pari all'1%

Pr_{rischio} : premio per il rischio comprendente i seguenti tre fattori:

Pr_{fin}: premio per il rischio finanziario legato alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al grado di leva finanziaria. Si adotta pari al 2%.

Pr_{sis}: premio per il rischio di sistema, legato a variazioni del quadro politico, normativo, amministrativo e ambientale (legislazione fiscale, standard e requisiti tecnologici, urbanistica ecc), e che nell'area euro si può ritenere nulla

Pr_{bus}: rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, riconvertibilità, stato locativo ecc).

In base alle singole destinazioni dei beni realizzabili (residenziale, terziario, commerciale...) si può assumere: 9% per la destinazione residenziale, 5% per la destinazione produttiva e commerciale-terziaria. Nella frazione di Correggioli, prevedendo un intervento su commissione (o quanto meno fortemente legato a specifiche richieste), si ritiene di abbassare il rischio di business ponendolo pari al 6%.

L'utile del promotore costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare e va quindi espresso, nel procedimento del valore di trasformazione, in percentuale sui ricavi.

Le percentuali utilizzate, come verrà illustrato dettagliatamente nei prossimi paragrafi, sono state:

- per l'ambito residenziale (dest. urb. B1, B2, B3, C1 – Ostiglia cap.):
aliquota = 12%
- per l'ambito residenziale (dest. urb. B1, B2, B3, C1 – fraz. Correggioli):
aliquota = 9%
- per l'ambito residenziale (dest. urb. C2 - Ostiglia cap.):
aliquota = 12%
- per l'ambito residenziale (dest. urb. C2 - fraz. Correggioli):
aliquota = 9%

- per l'ambito produttivo (dest. urb. D1, D2, D3):
aliquota = 8%
- per l'ambito commerciale terziario (dest. urb. D4):
aliquota = 8%
- per gli ambiti di trasformazione A, C, E, F, G:
aliquota = 7%

Per gli ambiti di trasformazione, vista l'estensione dei comparti e gli importi in gioco, nonché la crisi generale del mercato immobiliare che ha ridotto le aspettative di profitto dei promotori, si considera un utile ridotto, pari al 7%

8.2.6 Attualizzazione del valore e dei costi di trasformazione

L'attualizzazione è indispensabile poiché il quesito estimale riguarda il valore dell'immobile da trasformare all'attualità (momento "0" dell'operazione) e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Costituisce nella fattispecie una mera operazione di trasporto di valori nel tempo ed è quindi effettuata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio con uguale durata. Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare ($O_{IA} = t \times V_T$), erogati al momento "0" dell'operazione.

I tassi mensili rilevati nel 2021 sono influenzati dalla particolare congiuntura economica, legata all'emergenza epidemiologica in corso. Cautelativamente, prevedendo un possibile rialzo degli stessi, si assume il saggio medio per il 2019 riferito all'orizzonte temporale di riferimento, pari a:

- $r = 0,615\%$ (per $t=30$ e 42 mesi)
- $r = 0,894\%$ (per $t=51$ mesi)
- $r = 1,239\%$ (per $t=78$ mesi)

Rendistato anno 2019

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	1,962	2,073	1,884	1,858	1,940	1,672	1,152	1,003	0,573	0,599	0,824	0,898

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	0,244	0,296	0,163	0,195	0,262	0,103	-	-	-	-	-	-
							0,116	0,089	0,292	0,258	0,139	0,162
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	0,544	0,689	0,509	0,571	0,715	0,502	0,121	0,113	-	-	-	-
									0,199	0,152	0,007	0,001
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	0,991	1,139	0,943	1,002	1,165	0,951	0,455	0,381	-	0,002	0,177	0,194
									0,021			
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	1,403	1,544	1,312	1,360	1,497	1,253	0,680	0,586	0,160	0,155	0,370	0,408
4 anni e 7 mesi -- 5 anni e 6 mesi:	1,900	1,995	1,739	1,752	1,875	1,619	1,008	0,857	0,395	0,388	0,628	0,715
5 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	2,323	2,388	2,138	2,096	2,188	1,896	1,296	1,097	0,627	0,648	0,899	1,020
6 anni e 7 mesi -- 7 anni e 6 mesi:	2,760	2,838	2,594	2,524	2,595	2,250	1,634	1,423	0,943	0,967	1,222	1,338
7 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	3,197	3,291	3,139	3,039	3,060	2,718	2,145	1,898	1,463	1,513	1,761	1,898
8 anni e 7 mesi -- 9 anni e 6 mesi:	3,549	3,622	3,532	3,421	3,440	3,125	2,590	2,336	1,875	1,935	2,172	2,330

8.2.7 Valore di mercato del bene da trasformare (V_T)

La relazione risolutiva diviene, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita V_T e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n - VT(t + f/q^n)$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n}{1 + (t + f/q^n)}$$

con $q = 1 + r$

9 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - SEGMENTO RESIDENZIALE

9.1 Centro storico A, Città novecentesca A1, Navigli A2

La destinazione urbanistica comprende il tessuto urbano già edificato del centro storico e delle aree di antica edificazione del capoluogo comunale. Non sussistendo lotti liberi e non essendo ammessa la nuova costruzione (se non con P.P. o P.R. o ai sensi del Piano Guida da definirsi), non è possibile individuare un valore indicativo medio. Pertanto si demanda agli Uffici comunali l'eventuale determinazione puntuale del valore delle singole particelle declinato caso per caso.

9.2 Zone residenziali di completamento B1, B2, B3 - Capoluogo comunale (zona OMI B1)

Si assume un indice medio di densità fondiaria $I_f=0,85$ mq/mq.
Si assumono i seguenti parametri di riferimento.

9.2.1 Consistenze

Dimensioni lotto medio (Sf)	500,00 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,85 mq/mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) $Slp = Sf \times Uf$	425,00 mq
Superficie commerciale (S)* $S = Slp \times 1,25 + (Sf - Slp/2) \times 1,10$	560,00 mq
n° unità realizzate	4
Volume (V) $V = Slp \times 3 \text{ m}$	1.275,00 mc
Superficie complessiva (Sc) $Sc = Su + 60\%Snr$ $Su = 80\% Slp$ $Snr = (S - Slp) / 0,50$	502,00 mq

* Si ipotizza la costruzione di villette a schiera su due piani fuori terra (adibiti a locali principali e accessori diretti) ed uno interrato (ad accessori indiretti ed autorimessa; da ragguagliare con coefficiente pari al 50%). L'area scoperta è ragguagliata al 10%

9.2.2 Tempistica dell'operazione

Tempistica (mesi)	n_1	n_2	n_3	$n=n_1+n_2+n_3$
	6	18	18	42

9.2.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Stante l'assenza di transazioni riferite ad immobili in stato manutentivo ottimo, per la determinazione del valore del prodotto finito si procede adottando il procedimento derivato del Market Comparison Approach (MCA). Le fasi per la determinazione del prezzo sono riportate di seguito.

Definizione del subject

Si adotta quale subject una villetta a schiera tipo su due piani fuori terra e piano interrato adibito ad autorimessa o a vani accessori indiretti non comunicanti, dotata di giardino pertinenziale, di superficie commerciale pari a 140 mq.

Scelta dei beni comparabili


Gli immobili presentano caratteristiche quali/quantitative simili o assimilabili a quelle indicate per l'immobile di riferimento ritenute significative ai fini della valutazione e sebbene in categoria catastale A/2 presentano una tipologia paragonabile a quella del subject (villetta a schiera). Essi sono infatti costituiti da fabbricati o porzioni di fabbricati, aventi un numero ridotto di piani, un ingresso indipendente e una piccola area cortiva.

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Tortora in Mantova Rep. 36.891
Prezzo (€)		110.000,00
Data dell'atto:		31/07/2018
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Oglio
	Numero civico	7/A
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	43
	Particella	166
	Subalterno	-
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo, composta al piano terra da rustico, ingresso, bagno, cucina/soggiorno, al primo piano da disimpegno, due camere da letto e balcone, con area cortiva di pertinenza.</p> <p>Superficie catastale: 161 mq (la superficie in visura è errata per errore nel calcolo retini)</p> <p>Licenza di costruzione 1969 – CILA 2018</p>
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Felicetti in Goito (MN) Rep. 2151
Prezzo (€)		140.000,00
Data dell'atto:		27/02/2020
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Strada San Romano Casetto
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	25
	Particella	430
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo, composta al piano terra da soggiorno-cucina, bagno e al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e bagno il tutto con giardino pertinenziale.</p> <p>Superficie catastale: 124 mq</p> <p>Compravenduto con autorimessa (part. 430 sub. 4) la cui superficie di 20 mq è ragguagliata al 50%</p> <p>Permesso di costruire 2005 – Agibilità 2007</p>
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Federici in Valeggio sul Mincio (VR) Rep. 1271
Prezzo (€)		134.000,00
Data dell'atto:		12/05/2020
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Cristoforo Colombo
	Numero civico	49
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	33
	Particella	247
	Subalterno	39
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo, composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, camera e al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e bagno il tutto con giardino pertinenziale.</p> <p>Superficie catastale: 150 mq (la superficie in visura è errata per errore nel calcolo retini)</p> <p>Compravenduto con autorimessa (part. 247 sub. 40) la cui superficie di 16 mq è ragguagliata al 50%</p> <p>Licenza di costruzione 1976, abitabilità 1978, concessione edilizia del 1993</p>
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Tortora in Mantova Rep. 40986
Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto:		18/02/2021
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	S.P. 482
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	32
	Particella	558
	Subalterno	1
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo, composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e al piano primo da tre camere da letto, due disimpegni e bagno il tutto con giardino pertinenziale.</p> <p>Superficie catastale: 159 mq</p> <p>Compravenduto con due autorimesse (part. 558 sub. 2 e part. 561 sub. 4) la cui superficie di 18 mq e 15 mq è ragguagliata al 50%.</p> <p>Concessione edilizia 1993 e succ. 1996</p>
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Tortora in Mantova Rep. 41850
Prezzo (€)		93.000,00
Data dell'atto:		19/07/2021
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Via Magri
	Numero civico	Cm
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	47
	Particella	877
	Subalterno	3
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo, composta al piano terra da soggiorno/cucina, bagno e al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e bagno il tutto con giardino pertinenziale. Superficie catastale: 118 mq Compravenduto con autorimessa (part. 877 sub. 4) la cui superficie di 20 mq è raggugliata al 50% Concessione edilizia 2003, 2005, SCIA 2017
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Omogeneizzazione del campione e test di ammissibilità

Si determinano i valori unitari omogeneizzati ($p'ci$) ed i valori complessivi corretti ($P'ci$) dei comparables riallineando i dati relativi ai comparabile in funzione della fonte, della localizzazione urbana e dell'epoca del dato.

I valori corretti dovranno risultare compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI di zona relativo allo stato d'uso normale, ampliato di valore pari al costo di manutenzione necessario per portare l'unità dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo normale e dallo stato manutentivo normale a quello ottimo.

Nota: vista la prassi di attribuire alle unità a tipologia villetta a schiera la categoria catastale A/2 e dal momento che per il calcolo della superficie catastale sono stati utilizzati i criteri per le abitazioni civili, si utilizzano i valori OMI riferiti alla tipologia "Abitazioni civili".

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari al coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo all'altro, così come calcolato al punto successivo.

Tutti i comparabile che superano il test di ammissibilità, sono stati utilizzati per il confronto nelle fasi che si descriveranno successivamente.

Compilazione della tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo della tipologia produttiva, attribuendo un punteggio a tale caratteristica nel caso in cui sia di tipo qualitativo o una misura se di tipo quantitativo.

Caratteristiche "Immobili residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'u.i.u.	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

Nella tabella dei prezzi marginali vengono quantificati i prezzi marginali riferiti alle singole caratteristiche ricavati applicando al prezzo complessivo dei comparabili i coefficienti K individuati dal mercato locale; solo per la caratteristica "consistenza" si assume come prezzo marginale il minore tra i prezzi unitari (p'ci).

Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente K_{c4} , relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2019.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezzario, la tipologia "Ville a schiera industrializzate (B3)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 809,00 €/mq.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Tavolati	7,26%
Coperture e lattonerie	4,44%
Isolamenti sottofondi e pavimenti	10,27%
Intonaci interni ed esterni	4,93%
Rivestimenti e zoccolini	3,95%
Opere in legno e ferro	11,34%
Impianto di riscaldamento	5,88%
Impianto idrosanitario, gas e antincendio	5,90%
Impianto elettrico	3,59%
Totale	57,56%

Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,5756 \times 809,00 \times 1,15 = \text{€ } 535,51/\text{mq}$$

Il valore calcolato è dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 270,00/mq in c.t.

I restanti coefficienti moltiplicativi K_{ci} sono stati quantificati sulla base di specifiche indagini locali ed avuto altresì riguardo agli esiti dell'attività di

sperimentazione denominata "Progetto prezzi impliciti - estensione" condotta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Mantova, cui si rimanda per maggiori approfondimenti

Compilazione della tabella di valutazione e di verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione sono stati determinati i prezzi finali corretti dei comparable, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita del relativo comparable, qualora lo stesso possieda le medesime caratteristiche del subject, attraverso la somma algebrica tra il prezzo iniziale corretto e i relativi prezzi marginali generati dal prodotto degli scostamenti dei pesi per i corrispondenti prezzi marginali.

Il parametro di mercato unitario (ps) attribuibile alla tipologia di riferimento viene determinato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti (p'ci) dei soli comparable che presentano scostamenti percentuali rispetto al valore medio ricompresi nell'alea individuata per la tipologia in esame pari al 15%, considerata l'ubicazione dei comparables in zone OMI differenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione

Attraverso il procedimento sopra descritto, come da tabelle allegate, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile, pari a €/mq 1.087,89 €/mq 1.100,00 in c.t.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Immobili Residenziali									
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili	Data dell'immobile	Indicatore				Immobile in stima (S= subject)			
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili	Data dell'immobile	Forse	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
		Estremi	Notario Tortora Rep. 36.691	Notario Felcetti Rep. 2151	Notario Tortora Rep. 40966	Notario Tortora Rep. 41850			
		Prezzo o valore assunto (€)	110.000,00	140.000,00	160.000,00	93.000,00			
		Epoca d'uso (Semestrale)	2°/2018	1°/2020	1°/2021	2°/2021			
		Comune	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia			
		Indirizzo	Via Oglio	Strada San Romano Casello	Strada provinciale 482 per Mantova	Via L. Magli			
		Toponimo							
		Numero civico	7/A	25	48	5	cm		
		Sezione	-	-	-	-	-		
		Foglio	43	25	33	32	47		
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili	Data dell'immobile	Partile	166	430	247	558	877		
		Subalterno	-	3	39	1	3		
		Denominazione della zona CMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	E2		
		Valori all'epoca del comparabile	600,00	550,00	550,00	550,00	400,00		
		Minimo €/m²	800,00	800,00	800,00	800,00	600,00		
		Massimo €/m²	590,00	590,00	590,00	590,00	400,00		
		Valori all'epoca della stima 2°/2021	800,00	800,00	800,00	800,00	600,00		
		Consistenza raggiunta	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²		
		Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
		Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile		
Caratteristiche oggetto di tipologia degli immobili	Data dell'immobile	Stato manufatto dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
		Qualità costruttiva	Scabente	Normale	Normale	Normale	Normale		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		
		Superficie in m²	161,00	134,00	158,00	175,50	128,00		

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI "AMMISSIBILITÀ" (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca		Cb		Cc		Cd	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B1		B1		B1		E2	B1
Prezzo rilevato (€)	110.000,00		140.000,00		134.000,00		93.000,00	550,00
Semestre OMI di riferimento	2°/2018		1°/2020		1°/2020		2°/2021	800,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	700,00		675,00		675,00		500,00	270,00
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{OMI}} \text{ epoca stima} / V_{\text{OMI}} \text{ epoca comparabile}$)	0,96		1,00		1,00		1,00	270,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	675,00		675,00		675,00		500,00	2°/2021
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{OMI}} \text{ zona subject} / V_{\text{OMI}} \text{ zona comparabile}$)	1,00		1,00		1,00		1,35	675,00
Consistenza raggiunti STCo (mq)	161		134		158		128	140
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	683,23		1.044,78		848,10		728,56	280,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p/c = p/c \times K_e \times K_l$ (€/mq)	658,83		1.044,78		848,10		880,86	1.070,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P/c = p/c \times ST \times ST$ (€)	106.071,43		140.000,00		134.000,00		125.550,00	658,83
Dato ammissibile (SI o NO)	SI		SI		SI		SI	

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiunta	Superficie in m²	161,00	Superficie in m²	134,00	Superficie in m²	158,00	Superficie in m²	175,50	Superficie in m²	128,00	Superficie in m²	140,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'ed.	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Ko	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiunta	KC1 x p/cm	€/m ²	1,00	658,83	658,83	658,83	658,83	658,83	658,83	658,83	658,83
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	KC2XPCi	€	16,0%	16.971,43	22.400,00	21.440,00	25.600,00	20.088,00	20.088,00	20.088,00	20.088,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	KC3XPCi	€	10,2%	10.819,29	14.280,00	13.668,00	16.320,00	12.806,10	12.806,10	12.806,10	12.806,10
c4	Stato manufatto dell'ed.	KC4XSts	€	270,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00
c5	Qualità distributiva	KC5XPCi	€	18,6%	19.729,29	26.040,00	24.024,00	29.760,00	23.362,30	23.362,30	23.362,30	23.362,30

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo	Quantità Puntaggi	Correzione del prezzo		
N	Identificativo												
c1	Consistenza raggiuntata	-21,00	-13.835,40	0,00	3.952,97	-18,00	-11.868,92	-36,00	-23.588,42	12,00	7.905,94		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manufattivo dell'ui	1,00	37.800,00	0,00	0,00	1,00	37.800,00	1,00	37.800,00	0,00	0,00		
c5	Qualità distributiva	1,00	19.729,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		43.693,88		3.952,97		25.941,08		14.411,58		7.905,94		
	P_c		106.071,43		140.000,00		134.000,00		160.000,00		125.550,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		149.765,31		143.952,97		159.941,08		174.411,58		133.455,94		
1° SINTESI													
	$P_{corrett}$		1.069,75		1.028,24		1.142,44		1.245,80		993,26		1.087,88
	$\Delta_{area}\%$		-1,67%		-5,48%		5,01%		14,52%		-12,38%		15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		152.904,68

Il valore di mercato di tutta la superficie commerciale che si prevede di realizzare sul lotto ipotetico di 500 mq è pari a:

Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		
Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
560 mq	1.100 €/mq	616.000 €

9.2.4 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti della trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore, già indicati nel capitolo 8.2. Nel seguito vengono dettagliate le voci di costo.

Costi diretti

Si assume a riferimento il costo della tipologia A2 Edificio unifamiliare (villette a schiera) della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2019). Si applica un coefficiente correttivo per l'ubicazione in comune di modeste dimensioni della Pianura Padana pari -15%.

Costi diretti										
caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione				
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale
DEI – Tipologie edilizie	A2 Edificio residenziale unifamiliare	Nord Italia	2019	Di tipo medio/di pregio (slp 798 mq)	1.107	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85
Costo unitario (€/mq)										940,45
Costo unitario (€/mq) in c.t.										940,00

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione riferito alla Slp del bene ipotizzato pari a:

Costo unitario	Quantità	Costo
€ 940/mq	425 mq	399.500,00 €

Costi indiretti

Oneri di urbanizzazione	Primaria	Secondaria	Contributo sul costo di costruzione
	1,63 €/mc	3,25 €/mc	Costo costruzione 414,31 €/mq Aliquota 7%
Onorari professionali	8% del costo tecnico di costruzione		
Spese generali e amministrazione	1% del costo tecnico di trasformazione		
Spese di commercializzazione	3% del valore di mercato del prodotto edilizio		

Si riporta di seguito il riepilogo dei costi indiretti:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPS} + O_{UCC})$						€ 20.780,85
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%				€ 399.500,00	€ 31.960,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 420.280,85	€ 4.202,81
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 616.000,00	€ 18.480,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 54.642,81

Oneri finanziari

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato nel cap. 8.2.2, al tasso ivi indicato di $i=1,67\%$ (per prestiti fino a 1 milione di euro):

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	36
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1 + 2/3 n2	18	(1/3)n2+n3	24
Oneri di urbanizzazione	n1 + 1/3 n2	12	(2/3)n2+n3	30

30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	6	n_2+n_3	36
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1 + 2/3 n_2$	18	$(1/3)n_2+n_3$	24

Pertanto si ottiene:

ONERI FINANZIARI OFT	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione CTT	$OF1 = 30\% (CTT) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 399.500,00	30%	60%	€ 3.663,19
	$OF2 = 70\% (CTT) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 399.500,00	70%	60%	€ 5.650,98
sugli oneri di urbanizzazione OU	$OF3 = (OU) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione CG	$OF4 = 30\% (CG) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 54.642,81	30%	60%	€ 501,04
	$OF5 = 70\% (CG) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 54.642,81	70%	60%	€ 772,93
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito OFT							€ 11.115,24

Utile del promotore

Tenuto conto delle condizioni economiche generali, dell'entità dell'operazione immobiliare media, del settore di intervento, si ritiene che la percentuale possa essere valutata nella misura del 12%, come riportato nel capitolo 8.2.5. Si ottiene pertanto:

Utile del promotore		valore di mercato (V_M) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	616.000	12%	73.920,00

9.2.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T)

Alla luce della tempistica ipotizzata, si assume r pari a +0,615, come riportato nel cap. 8.2.6.

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva $n_1+n_2+n_3$)	3,5	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$				4,046%		
Tasso di attualizzazione	r	0,615%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	616.000,00	42	0,978769527	€	602.922,03
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	602.922,03
30% Costo tecnico di costruzione	€	119.212,50	6	0,996939111	€	118.847,60
70% Costo tecnico di costruzione	€	278.162,50	18	0,990845412	€	275.616,04
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	16.335,47	6	0,996939111	€	16.285,47
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	38.116,09	18	0,990845412	€	37.767,15
Oneri finanziari sui costi	€	11.061,24	42	0,978769527	€	10.826,41
Utile del promotore	€	73.920,00	42	0,978769527	€	72.350,64
Costi di trasformazione attualizzati					€	552.347,14
$1 + t + f/q^n$						1,170
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{IT} + O_u + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€ 43.241,03
Valore unitario					V_T/S_{edilz}	€ 86,48

Il valore di trasformazione è pari a € 82,46/mq, in c.t. € 85,00/mq.

L'esplicitazione di tutti i calcoli è riportata in Allegato 1.

9.3 Zone residenziali di completamento B1, B2, B3 - Frazione di Correggioli (zona OMI E2)

Si assume un indice medio di densità fondiaria $I_f=0,85$ mq/mq.

Si assumono i seguenti parametri di riferimento.

9.3.1 Consistenze

Dimensioni lotto medio (Sf)	500,00 mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,85 mq/mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) $Slp = Sf \times Uf$	425,00 mq
Superficie commerciale (S)* $S = Slp \times 1,25 + (Sf - Slp/2) \times 1,10$	560,00 mq
n° unità realizzate	4
Volume (V) $V = Slp \times 3 \text{ m}$	1.275,00 mc
Superficie complessiva (Sc) $Sc = Su + 60\%Snr$ $Su = 80\% Slp$ $Snr = (S - Slp) / 0,50$	502,00 mq

* Si ipotizza la costruzione di villette a schiera su due piani fuori terra (adibiti a locali principali e accessori diretti) ed uno interrato (ad accessori indiretti ed autorimessa; da ragguagliare con coefficiente pari al 50%). L'area scoperta è ragguagliata al 10%

9.3.2 Tempistica dell'operazione

Tempistica (mesi)	n_1	n_2	n_3	$n=n_1+n_2+n_3$
	6	18	18	42

9.3.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Stante l'assenza di transazioni riferite ad immobili in stato manutentivo ottimo, per la determinazione del valore del prodotto finito si procede adottando il procedimento derivato del Market Comparison Approach (MCA).

Le fasi per la determinazione del prezzo sono riportate di seguito.

Definizione del subject

Si adotta quale subject una villetta a schiera tipo su due piani fuori terra e piano interrato adibito ad autorimessa o a vani accessori indiretti non comunicanti, dotata di giardino pertinenziale, di superficie commerciale pari a 140 mq, corrispondente a una dimensione media dei comparabili.

Scelta dei beni comparabili

Vista la scarsità di trasferimenti immobiliari, si prendono a comparazione gli stessi comparabili utilizzati per la zona B1; si rimanda pertanto alle schede riportate al paragrafo 9.2 per la descrizione delle loro caratteristiche.

Omogeneizzazione del campione e test di ammissibilità

Si determinano i valori unitari omogeneizzati ($p'ci$) ed i valori complessivi corretti ($P'ci$) dei comparables riallineando i dati relativi ai comparabile in funzione della fonte, della localizzazione urbana e dell'epoca del dato.

I valori corretti dovranno risultare compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI di zona relativo allo stato d'uso normale, ampliato di valore pari al costo di manutenzione necessario per portare l'unità dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo normale e dallo stato manutentivo normale a quello ottimo.

Nota: vista la prassi di attribuire alle unità a tipologia villetta a schiera la categoria catastale A/2 e dal momento che per il calcolo della superficie catastale sono stati utilizzati i criteri per le abitazioni civili, si utilizzano i valori OMI riferiti alla tipologia "Abitazioni civili".

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari al coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo all'altro, così come calcolato al paragrafo 9.2.

Tutti i comparabile che superano il test di ammissibilità, sono stati utilizzati per il confronto nelle fasi che si descriveranno successivamente.

Compilazione della tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo della tipologia produttiva, attribuendo un punteggio a tale caratteristica nel caso in cui sia di tipo qualitativo o una misura se di tipo quantitativo.

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

Nella tabella dei prezzi marginali vengono quantificati i prezzi marginali riferiti alle singole caratteristiche ricavati applicando al prezzo complessivo dei comparabile i coefficienti K individuati dal mercato locale; solo per la caratteristica "consistenza" si assume come prezzo marginale il minore tra i prezzi unitari ($p'ci$).

Si rimanda al paragrafo 9.2 per il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente Kc_4 , relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

I restanti coefficienti moltiplicativi Kci sono stati quantificati sulla base di specifiche indagini locali ed avuto altresì riguardo agli esiti dell'attività di sperimentazione denominata "Progetto prezzi impliciti - estensione" condotta dall'Ufficio Provinciale Territorio di Mantova, cui si rimanda per maggiori approfondimenti

Compilazione della tabella di valutazione e di verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione sono stati determinati i prezzi finali corretti dei comparabili, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita del relativo comparabile, qualora lo stesso possieda le medesime caratteristiche del subject, attraverso la somma algebrica tra il prezzo iniziale corretto e i relativi prezzi marginali generati dal prodotto degli scostamenti dei pesi per i corrispondenti prezzi marginali.

Il parametro di mercato unitario (ps) attribuibile alla tipologia di riferimento viene determinato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti ($p'ci$) dei soli comparabili che presentano scostamenti percentuali rispetto al valore medio ricompresi nell'alea individuata per la tipologia in esame pari al 15%, considerata l'ubicazione dei comparabili in zone OMI differenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione

Attraverso il procedimento sopra descritto, come da tabelle allegate, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile, pari a €/mq 846,77, €/mq 850,00 in c.t..

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)						
Data di riferimento	Immobili Residenziali				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Fonte				Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
	Estremi				Notaio Tortora Rep. 38.891	Notaio Falicetti Rep. 2151	Notaio Federici Rep. 1271	Notaio Tortora Rep. 40986	Notaio Tortora Rep. 41850		
	Prezzo o valore assunto (€)				110.000,00	140.000,00	134.000,00	160.000,00	93.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)				2°/2018	1°/2020	1°/2020	1°/2021	2°/2021		
	Comune				Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia		
	Indirizzo	Toponimo			Strada provinciale 482 per Mantova						
		Numero civico			5						
		Sezione			-						
		Foglio			25						
Catastali	Part.ile			430							
	Subalterno			3							
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili			B1							
	Valori all'epoca del comparabile			600,00							
Data OMI della tipologia degli immobili	Massimo €/m ²			800,00							
	Minimo €/m ²			800,00							
	Valori all'epoca della stima:			550,00							
	2°/2021			800,00							
Caratteristiche oggettive del confronto	Consistenza raggiunta			161,00							
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio			Normale							
	Tipologia architettonica dell'edificio			Civile							
	Stato manufattivo dell'edificio			Normale							
	Qualità distributiva			Scadente							
				Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²	Superficie in m ²		
				Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
				Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile		
				Normale	Ottimo	Normale	Ottimo	Ottimo	Ottimo		
				Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		

Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	E2	E2	
Epoca dato	Prezzo rilevato (€)	110.000,00	140.000,00	134.000,00	160.000,00	93.000,00	$V_{OM} \min. = €m^2$ 400,00
	Semestre OMI di riferimento	2°/2018	1°/2020	1°/2020	1°/2021		$V_{OM} \max = €m^2$ 600,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	700,00	675,00	675,00	675,00		$C' (€/m^2)$ (da scendere a normale) 270,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) (V_{OM} epoca stima/ V_{OM} epoca comparabile)	0,96	1,00	1,00	1,00		$C' (€/m^2)$ (da normale a ottimo) 270,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	675,00	675,00	675,00	675,00		Epoca stima: 2°/2021 500,00
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OM} zona subject / V_{OM} zona comparabile)	0,74	0,74	0,74	0,74		Valore centrale OMI = €m² (zona ed epoca subject) 140
	Consistenza raggiuagliata STci (mq)	181	134	158	178	128	
	Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	883,23	1.044,78	848,10	911,68	726,56	Prezzo min. ammissibile = €m² ($V_{OM} \min - C'$) 130,00
	Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	488,02	773,91	628,22	675,32		Prezzo max ammissibile = €m² ($V_{OM} \max + C'$) 870,00
	Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)	78.571,43	103.703,70	99.259,26	118.518,52		p'c min = € 488,02
	Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	161,00	Superficie in m ²	134,00	Superficie in m ²	158,00	Superficie in m ²	175,50	Superficie in m ²	128,00	Superficie in m ²	140,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'ulu	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00
c5	Qualità distruttiva	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'omin	€/m ²	1,00	488,02	488,02	488,02	488,02	488,02	488,02	488,02	488,02
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPCI	€	18,0%	12.571,43	16.592,59	15.881,48	18.962,86	15.881,48	14.880,00	18.962,86	14.880,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPCI	€	10,2%	8.014,29	10.577,78	10.124,44	12.088,89	10.124,44	9.488,00	12.088,89	9.488,00
c4	Stato manufatto dell'edificio	Kc4XSts	€	270,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00	37.800,00
c5	Qualità distruttiva	Kc5XPCI	€	18,6%	14.614,29	19.285,89	18.462,22	22.044,44	18.462,22	17.296,00	22.044,44	17.296,00

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.	Identificativo											
c1	Consistenza ragguagliata	-21,00	-10.248,45	6,00	2.928,13	-18,00	-8.784,38	-35,50	-17.324,76	12,00	5.856,26	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'uiu	1,00	37.800,00	0,00	0,00	1,00	37.800,00	1,00	37.800,00	0,00	0,00	
c5	Qualità distributiva	1,00	14.614,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		42.165,84		2.928,13		29.015,62		20.475,24		5.856,26	
	P'_c		78.571,43		103.703,70		99.259,26		118.518,52		93.000,00	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		120.737,27		106.631,83		128.274,88		138.993,76		98.856,26	
1° SINTESI	P_c corretto		862,41		761,66		916,25		992,81		708,12	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{media} \%$		1,72%		-10,17%		8,07%		17,10%		-16,72%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Scartato	Scartato	Scartato	Scartato	Valore 1° sintesi (€)
2° SINTESI												118.659,00
	P_c corretto		862,41		761,66		916,25					prezzo unitario medio 2° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{media} \%$		1,85%		-10,05%		8,21%					% di scostamento accettato
	Esito 2° sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato					Valore 2° sintesi (€)
												118.547,80

Il valore di mercato di tutta la superficie commerciale che si prevede di realizzare sul lotto ipotetico di 500 mq è pari a:

Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		
Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
560 mq	850 €/mq	476.000 €

9.3.4 Costo della trasformazione

Costi diretti

Dall'analisi del mercato di riferimento, si è riscontrato che nella frazione di Correggioli la qualità edilizia è di qualità generalmente inferiore rispetto al centro capoluogo, così come rilevabile dalla crescente numerosità di immobili classati in A/3. Per tener conto di questo fattore, il costo di costruzione è stato ridotto rispetto alla zona B1 concordemente alla riduzione del valore del prodotto finito, seppure in maniera inferiore. Si assume pertanto a riferimento il costo della tipologia B3 Ville a schiera della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2019). Si applica inoltre coefficiente correttivo per l'ubicazione in comune di modeste dimensioni della Pianura Padana pari -15% e pari al +10% per tenere in considerazione la differenza di consistenza tra l'opera di riferimento e quella ipotizzata.

caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI - Tipologie edilizie	B3 Ville a schiera industrializzate	Nord Italia	2019	Di tipo economico (Slp5.591 mq)	809	0,85	1,00	1,00	1,10	0,935	756,42
Costo unitario (€/mq)											756,42
Costo unitario (€/mq) in c.t.											755,00

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione riferito alla Slp del bene ipotizzato pari a:

Costo unitario	Quantità	Costo
€ 755/mq	425 mq	320.875,00 €

Costi indiretti

Oneri di urbanizzazione	Primaria	Secondaria	Contributo sul costo di costruzione
	1,63 €/mc	3,25 €/mc	Costo costruzione 414,31 €/mq Aliquota 7%
Onorari professionali	8% del costo tecnico di costruzione		
Spese generali e amministrazione	1% del costo tecnico di trasformazione		
Spese di commercializzazione	3% del valore di mercato del prodotto edilizio		

Si riporta di seguito il riepilogo dei costi indiretti:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$						€ 20.780,85
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%				€ 320.875,00	€ 25.670,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 341.655,85	€ 3.416,56
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 476.000,00	€ 14.280,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 43.366,56

Oneri finanziari

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato nel cap. 8.2.2, al tasso ivi indicato di $i=1,67\%$ (per prestiti fino a 1 milione di euro):

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	36
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1 + 2/3 n2	18	(1/3)n2+n3	24

Oneri di urbanizzazione	$n1 + 1/3 n2$	12	$(2/3)n2+n3$	30
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n1$	6	$n2+n3$	36
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n1 + 2/3 n2$	18	$(1/3)n2+n3$	24

Pertanto si ottiene:

ONERI FINANZIARI OFT	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione CTT	$OF1 = 30\% (CTT) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 320.875,00	30%	60%	€ 2.942,24
	$OF2 = 70\% (CTT) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 320.875,00	70%	60%	€ 4.538,82
sugli oneri di urbanizzazione OU	$OF3 = (OU) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione CG	$OF4 = 30\% (CG) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 43.366,56	30%	60%	€ 397,65
	$OF5 = 70\% (CG) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 43.366,56	70%	60%	€ 613,43
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito OFT							€ 9.019,23

Utile del promotore

Tenuto conto delle condizioni economiche generali, dell'entità dell'operazione immobiliare media, del settore di intervento, si ritiene che la percentuale possa essere valutata nella misura del 9%, come riportato nel capitolo 8.2.5. Si ottiene pertanto:

Utile del promotore		valore di mercato (V_M) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	476.000	9%	42.840,00

9.3.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T)

Alla luce della tempistica ipotizzata, si assume r pari a +0,615, come riportato nel cap. 8.2.6.

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	3,5	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	4,046%					
Tasso di attualizzazione	r	0,615%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	476.000,00	42	0,978769527	€	465.894,29
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	465.894,29
30% Costo tecnico di costruzione	€	96.262,50	6	0,996939111	€	95.967,85
70% Costo tecnico di costruzione	€	224.612,50	18	0,990845412	€	222.556,27
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	13.009,97	6	0,996939111	€	12.970,15
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	30.356,59	18	0,990845412	€	30.078,69
Oneri finanziari sui costi	€	9.019,23	42	0,978769527	€	8.827,75
Utile del promotore	€	42.840,00	42	0,978769527	€	41.930,49
Costi di trasformazione attualizzati					€	432.985,02
1+t+f/q^n					1,170	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = (V_M/q^n - [(C_{IT} + O_u + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)])$	€ 28.137,10
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€ 56,27

Il valore di trasformazione è pari a € 56,27/mq, in c.t. € 55,00/mq.

L'esplicitazione di tutti i calcoli è riportata in Allegato 2.

9.4 Zone di espansione con piano attuativo approvato (Zone C) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)

Si parificano alle destinazioni B1, B2, B3 nel capoluogo comunale; pertanto il valore è pari a 85 €/mq.

9.5 Zone di espansione con piano attuativo approvato (Zone C) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)

Si parificano alle destinazioni B1, B2, B3 nella frazione Correggioli; pertanto il valore è pari a 55 €/mq.

9.6 Zone di espansione convenzionate (Zone C1) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)

Si mantengono inalterati i dati e le assunzioni relativi al valore di trasformazione per le destinazioni B1, B2 e B3 nel capoluogo comunale, ad eccezione del costo da prevedere per la realizzazione o monetizzazione degli standard urbanistici. Alla luce di quanto riportato all'art. 23 delle NTA del PdR, infatti, è prevista la stipula di convenzione in cui l'Amministrazione può concordare la monetizzazione delle opere pubbliche, la realizzazione o la cessione di opere a completamento del fabbisogno della zona, la cessione di aree per edilizia convenzionata.

Pertanto, tra i costi diretti dell'opera si assumono anche i costi derivanti da convenzioni urbanistiche così assunti.

Costi derivanti da convenzioni urbanistiche

Vista la pluralità di opzioni prevista dallo strumento urbanistico, in via semplificata, si assumono tali costi pari ai costi di realizzazione/cessione delle opere o di monetizzazione delle stesse. In tale voce sono compresi i costi relativi alle Aree a servizi ai sensi della L.R. n. 12/2005.

La L.R. 12/2005 prevede:

"a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. [...]"

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale”.

Per ambiti a destinazione residenziale, si assume, convenzionalmente, che tali oneri corrispondano alla realizzazione di aree a verde attrezzato.

Si assume a riferimento il valore della tipologia I2 Giardino pubblico della pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie” (ed. DEI, 2019). Si applica un coefficiente correttivo per l’ubicazione in comune di modeste dimensioni della Pianura Padana pari al -15% e un coefficiente correttivo pari al +10% per tenere in considerazione la differenza di consistenza tra l’opera di riferimento e quella ipotizzata.

caratteristiche dell’opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI – Tipologie edilizie	I2 Giardino pubblico	Nord Italia	2019	Opere esterne (Slp 18.670 mq)	36,00	0,85	1,00	1,10	1,00	0,935	33,66 in c.t. 34,00

La superficie minima a servizi di ogni comparto edificatorio è stabilita in 18 mq/abitante (L.R. 12/2005 art. 9 co. 3). Le NTA del Piano delle Regole prevedono la realizzazione dell’opera e la conseguente cessione della stessa o la possibilità di monetizzare le aree. Tuttavia, dal momento che l’importo della

monetizzazione corrisponde all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e che la stessa può essere assunta pari al costo di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria utili al comparto (assunte per semplicità di trattazione corrispondenti ad area a verde pubblico) – costo che attraverso l'istituto della monetizzazione non è sostenuto da parte del soggetto promotore – si prende a riferimento, per il calcolo dei costi derivanti da convenzioni urbanistiche, la superficie totale delle aree a servizi, calcolati in base alla L.R. 12/2005.

I calcoli effettuati sono:

N° abitanti teorici = $SLP/50$ mq/ab

Superficie standard = N° abit. Teorici \times 18 mq/ab

Si ottiene pertanto il seguente costo diretto:

COSTI DIRETTI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	425,00	€ 399.500,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Standard	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}							€ 404.702,00

Si mantengono inalterati i restanti dati.

L'esplicitazione dei calcoli è riportata in Allegato 3.

Il valore di trasformazione è pari a € 72,61/mq, in c.t. € 75,00/mq.

9.7 Zone di espansione convenzionate (Zone C1) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)

Si applicano le medesime assunzioni compiute al punto precedente, riprendendo pertanto i valori riportati per le destinazioni B1, B2 e B3 nella frazione di Correggioli e tenendo in considerazione i costi per la realizzazione o monetizzazione degli standard urbanistici.

Si ottiene pertanto il seguente costo diretto:

COSTI DIRETTI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 755,00	mq	425,00	€ 320.875,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Standard	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}							€ 326.077,00

Si mantengono inalterati i restanti dati.

L'esplicitazione dei calcoli è riportata in Allegato 4.

Il valore di trasformazione è pari a € 46,43/mq, in c.t. € 45,00/mq.

9.8 Zone di espansione conformate (Zone C2) - Capoluogo comunale (zona OMI B1)

Per le zone C2, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo.

In via semplificata, considerato anche lo scopo della stima, si assumono i medesimi dati della destinazione C1, modificando l'incidenza dell'onorario professionale che viene posto pari al 10% per tenere in considerazione i maggiori oneri derivanti dalla necessità di predisporre un piano esecutivo.

L'esplicitazione dei calcoli è riportata in Allegato 5.

Il valore di trasformazione è pari a € 58,56/mq, in c.t. € 60,00/mq.

9.9 Zone di espansione conformate (Zone C2) - Frazione Correggioli (zona OMI E2)

Per le zone C2, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo.

In via semplificata, considerato anche lo scopo della stima, si assumono i medesimi dati della destinazione C1, modificando l'incidenza dell'onorario professionale che viene posto pari al 10% per tenere in considerazione i maggiori oneri derivanti dalla necessità di predisporre un piano esecutivo.

L'esplicitazione dei calcoli è riportata in Allegato 6.

Il valore di trasformazione è pari a € 35,10/mq, in c.t. € 35,00/mq

10 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - SEGMENTO ECONOMICO

10.1 Zone produttive D1, D2, D3 - Intero territorio comunale

Zone per uso prevalentemente produttivo (zona D1), Zone per uso esclusivamente produttivo (zona D2), Impianti per la produzione di energia (zona D3)

Dall'analisi della pianificazione urbanistica emerge che tale destinazione sia prevalentemente concentrata nel centro capoluogo e nell'area a nord dello stesso in zone conformate dallo strumento urbanistico, ad eccezione della destinazione "Impianti per la produzione di energia" che individua l'area della centrale elettrica a sud del centro capoluogo nelle immediate vicinanze del Po e nell'immediato intorno più ad est verso la zona agricola. Sul restante territorio comunale a destinazione prettamente agricola non trovano altresì spazio tali destinazioni. La valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla trasformazione non risente della distanza dal centro comunale (ossia l'ubicazione nel centro capoluogo o a nord dello stesso nella zona produttiva/artigianale conformata dal PGT) in quanto più legata all'accessibilità e alla presenza di collegamenti viari.

Si assumono i seguenti parametri di riferimento.

10.1.1 Consistenze

Dimensioni lotto medio (Sf) Desunto dall'analisi delle dimensioni dei lotti liberi esistenti sul territorio comunale	3.000,00 mq
Rapporto di copertura massimo (Rcmax)	0,50
Superficie coperta (Sc)	1.500,00 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) $Slp = Sf \times Rc \times 1,25$ Si ipotizza la realizzazione di una porzione a due piani (ospitante uffici e servizi) pari a $\frac{1}{4}$ della Sc	1.875,00 mq
Superficie scoperta $Ssc = Sf - Sc$	1.500,00 mq
Superficie commerciale La porzione di area scoperta è ragguagliata con coefficiente pari a 0,10	2.025,00 mq

10.1.2 Tempistica dell'operazione

Tempistica (mesi)	n1	n2	n3	n=n1+n2+n3
	6	12	12	30

10.1.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Stante l'assenza di transazioni riferite ad immobili in stato manutentivo ottimo, per la determinazione del valore del prodotto finito si procede adottando il procedimento derivato del Market Comparison Approach (MCA). Le fasi per la determinazione del prezzo sono riportate di seguito.

Definizione del subject

Si adotta quale subject un immobile a destinazione produttiva posto a un piano fuori terra oltre a porzione (pari a 1/4 della superficie coperta) su due piani fuori terra e area cortiliva pertinenziale, di superficie commerciale pari a 2.025 mq.

Scelta dei beni comparabili

Gli immobili presentano caratteristiche quali/quantitative simili o assimilabili a quelle indicate per l'immobile di riferimento ritenute significative ai fini della valutazione, ad eccezione dello stato manutentivo in riferimento al quale non si sono trovate recenti transazioni di immobili in stato manutentivo ottimo (recente realizzazione o sottoposte a intervento di manutenzione straordinaria).

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Di Maria in Nogara (VR) Rep. 5.861
Prezzo (€)		400.000,00
Data dell'atto:		05/12/2018
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Strada Fossato Novo Pedemonta
	Numero civico	cm
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	106
	Subalterno	-
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato a destinazione produttiva, ad un piano fuori terra e diviso in più ambienti, con piccoli fabbricati accessori in distinti corpi di fabbrica separati ed area cortiva circostante di pertinenza esclusiva. Licenza edilizia 1972
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Tortora in Mantova Rep. 39215
Prezzo (€)		340.000,00
Data dell'atto:		17/12/2019
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via dell'Economia
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	364
	Subalterno	304
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Fabbricato a destinazione produttiva, adibito ad officina di carpenteria metallica ad un piano fuori terra oltre a soppalco a deposito, con locali ad uso archivio, ufficio e servizi igienici ed area cortiva circostante di pertinenza esclusiva.</p> <p>Compravenduto con ufficio (sub. 303) la cui superficie pari a 133 mq è ragguagliata al 100%</p> <p>Concessione edilizia 2000, DIA 2003, 2004, SCIA 2012, 2015,2019</p>
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Berlini in Verona Rep. 50339
Prezzo (€)		439.000,00
Data dell'atto:		30/12/2019
Comune:		Ostiglia
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via dell'Industria
	Numero civico	cm
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	206
	Subalterno	1
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Fabbricato a destinazione produttiva, ad un piano fuori terra articolato in un grande vano oltre a locali ad uso archivio, ufficio e servizi igienici ed area cortiva circostante di pertinenza esclusiva. Concessione edilizia 1979, 1980, 1990, 1994
Immagine		 <p>Fonte: streetview (nov 2011)</p>

Omogeneizzazione del campione e test di ammissibilità

Si determinano i valori unitari omogeneizzati (p'_{ci}) ed i valori complessivi corretti (P'_{ci}) dei comparables riallineando i dati relativi ai comparabile in funzione della fonte, della localizzazione urbana e dell'epoca del dato.

I valori corretti dovranno risultare compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI di zona relativo allo stato d'uso normale, ampliato di valore pari al costo di manutenzione necessario per portare l'unità dallo stato manutentivo

scadente allo stato manutentivo normale e dallo stato manutentivo normale a quello ottimo.

Nota: non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari al coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto il costo di intervento per passare da uno stato manutentivo all'altro, così come calcolato al punto successivo.

Tutti i comparabili che superano il test di ammissibilità, sono stati utilizzati per il confronto nelle fasi che si descriveranno successivamente.

Compilazione della tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo della tipologia produttiva, attribuendo un punteggio a tale caratteristica nel caso in cui sia di tipo qualitativo o una misura se di tipo quantitativo.

Caratteristiche "Immobili produttivi"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Livello della tipologia costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

Nella tabella dei prezzi marginali vengono quantificati i prezzi marginali riferiti alle singole caratteristiche ricavati applicando al prezzo complessivo dei comparabili i coefficienti K individuati dal mercato locale; solo per la caratteristica "consistenza" si assume come prezzo marginale il minore tra i prezzi unitari (p'ci).

Si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente Kc_4 , relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2019.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso produttivo disponibili da prezzario, la tipologia "Capannone a doppia pendenza, classe 1600, altezza 6,50 m (E4)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 390,00 €/mq.

Si assume il costo di ristrutturazione per passare dallo stato scadente allo stato ottimo pari al costo di costruzione a nuovo. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 10% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 390,00/2 \times 1,10 = \text{€ } 214,5/\text{mq} \text{ pari in c.t. a € } 215,00/\text{mq}$$

Compilazione della tabella di valutazione e di verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione sono stati determinati i prezzi finali corretti dei comparabili, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita del relativo comparabile, qualora lo stesso possieda le medesime caratteristiche del subject, attraverso la somma algebrica tra il prezzo iniziale corretto e i relativi prezzi marginali generati dal prodotto degli scostamenti dei pesi per i corrispondenti prezzi marginali.

Il parametro di mercato unitario (ps) attribuibile alla tipologia di riferimento viene determinato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti ($p'ci$) dei soli comparabili che presentano scostamenti percentuali rispetto al valore medio ricompresi nell'alea estimale individuata per la tipologia in esame, considerata la scarsa dinamicità del mercato nel 15%.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione

Attraverso il procedimento sopra descritto, come da tabelle allegate, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile in ambito produttivo, pari a €/mq 438,78, in c.t. €/mq 440,00.

Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrare.it

COMMITTENTE: Comune di Ostiglia – via Gnocchi Viani n. 16 – 46035 Ostiglia (MN)

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)			Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
			DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT		DIVERSA EPOCA SUBJECT			
			STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Epoca dato	Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1	B1		
	Prezzo rilevato (€)		400.000,00	340.000,00	439.000,00			$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	250,00	
	Semestre OMI di riferimento		2°/2018	2°/2019	2°/2019			$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	350,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		300,00	300,00	300,00			$C' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da scadenza a normale)	215,00	
	Coefficiente epoca K_a (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)		1,00	1,00	1,00			$C'' \text{ (€}/m^2 \text{)}$ (da normale a ottimo)	215,00	
Localizzazione	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		300,00	300,00	300,00			Epoca stima:	2°/2021	
	Coefficiente localizz. K_b (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)		1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	300,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)			1885	2301	1922			2025		
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)			212,20	147,76	228,41			Prezzo min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$)	35,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)			212,20	147,76	228,41			Prezzo max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$)	565,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)			400.000,00	340.000,00	439.000,00			p'c min = €	147,76	
Dato ammissibile (SI o NO)			SI	SI	SI					

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Superficie in m ²
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	1.885,00	Superficie in m ²	2.301,00	Superficie in m ²	1.922,00			2.025,00
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00			Ordinario
c3	Dotazione impiantistica	Carente	0,00	Carente	0,00	Carente	0,00			Normale
c4	Dotazione area scoperta	Normale	1,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00			Normale
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale
c6	Stato Manutenitivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ottimo

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p'cm	€/m ²	1,00	147,76	147,76	147,76
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Kc2XPci	€	8,0%	32.000,00	27.200,00	35.120,00
c3	Dotazione impiantistica	Kc3XPci	€	12,0%	48.000,00	40.800,00	52.680,00
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPci	€	10,0%	40.000,00	34.000,00	43.900,00
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5XPci	€	10,0%	40.000,00	34.000,00	43.900,00
c6	Stato Manutenitivo	Kc6XSts	€	215,00	435.375,00	435.375,00	435.375,00

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggiagliata	140,00	20.686,66	-276,00	-40.782,27	103,00	13.219,47						
c2	Livello della Tipologia costruttiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Dotazione impiantistica	1,00	48.000,00	1,00	40.800,00	1,00	52.680,00						
c4	Dotazione area scoperta	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	43.900,00						
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c6	Stato Manutentivo	1,00	435.375,00	1,00	435.375,00	1,00	435.375,00						
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		504.061,66		435.392,73		547.174,47						
	P'_c		400.000,00		340.000,00		439.000,00						
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		904.061,66		775.392,73		986.174,47						
1° SINTESI													
	P_c corretto		446,45		382,91		487,00						prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²)
	$\Delta_{medio} \%$		1,75%		-12,73%		10,86%						% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato						Valore 1° sintesi (€)
													888.529,50

Il valore di mercato (V_M) del bene trasformato è pari a:

Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		
Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
2.025 mq	440 €/mq	891.000 €

10.1.4 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore, già illustrati al capitolo 8.2. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

Costi diretti

Si assume il valore della tipologia E4 Capannone classe 1600 copertura doppia pendenza (h 6,50 m) della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2019). Si applica un coefficiente correttivo per l'ubicazione pari al -15% per tenere in considerazione la localizzazione in un comune di modeste dimensioni della Pianura Padana e i costi di costruzione effettivamente riscontrati in zona.

caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI - Tipologie edilizie	E4 Capannone classe 1600 Copertura doppia pendenza (h 6,50 m)	Nord Italia	2019	ordinarie	390,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	331,50
Costo unitario (€/mq) in c.t.											332,00

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione riferito alla Slp del bene ipotizzato pari a:

Costo unitario	Quantità	Costo
€ 332/mq	1.875 mq	622.500,00 €

Costi indiretti

Oneri di urbanizzazione	Primaria	Secondaria	Smaltimento rifiuti
	4,51 €/mq	2,90 €/mq	1,47 €/mq
Onorari professionali	4% del costo tecnico di costruzione*		
Spese generali e amministrazione	1% del costo tecnico di trasformazione		
Spese di commercializzazione	2% del valore di mercato del prodotto edilizio		

* Assunti in considerazione dell'entità e tipologia dell'intervento e della ripetitività del progetto.

Si riporta di seguito il riepilogo dei costi indiretti:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 4,51	mq	1.875,00	€ 8.456,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 2,90	mq	1.875,00	€ 5.437,50
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}					-	€ -
Smaltimento rifiuti	O_{SR}			€ 1,47	mq	1.875,00	€ 2.756,25
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$						€ 16.650,00
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	4%				€ 622.500,00	€ 24.900,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 639.150,00	€ 6.391,50
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 891.000,00	€ 17.820,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 49.111,50

Oneri finanziari

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato nel cap. 8.2.2, al tasso ivi indicato di $i=1,67\%$ (per prestiti fino a 1 milione di euro):

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	6	n2+n3	24
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1 + 2/3 n2	14	(1/3)n2+n3	16
Oneri di urbanizzazione	n1 + 1/3 n2	10	(2/3)n2+n3	20
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	6	n2+n3	24
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1 + 2/3 n2	14	(1/3)n2+n3	16

Pertanto si ottiene:

ONERI FINANZIARI OFT	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione CTT	OF1 = 30% (CTT) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,67%	24	€ 622.500,00	30%	60%	€ 3.773,72
	OF2 = 70% (CTT) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,67%	16	€ 622.500,00	70%	60%	€ 5.837,76
sugli oneri di urbanizzazione OU	OF3 = (OU) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,67%	20	€ 16.650,00	100%	60%	€ 279,60
sui costi di gestione CG	OF4 = 30% (CG) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,67%	24	€ 49.111,50	30%	60%	€ 297,72
	OF5 = 70% (CG) x d x [(1+i) ⁿ -1]	1,67%	16	€ 49.111,50	70%	60%	€ 460,56
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito OFT							€ 10.649,37

Utile del promotore

Tenuto conto delle condizioni economiche generali, dell'entità dell'operazione immobiliare media, del settore di intervento, si ritiene che la percentuale possa essere valutata nella misura dell'8%, come riportato nel capitolo 8.2.5. Si ottiene pertanto:

Utile del promotore		valore di mercato (V _M) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	U _P =p x V _M	891.000	8%	71.280,00

10.1.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (V_T)

Alla luce della tempistica ipotizzata, si assume r pari a +0,615, come riportato nel cap. 8.2.6.

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	2,5	d (quota debito)	60%
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1]			2,866%			
Tasso di attualizzazione	r	0,615%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	891.000,00	30	0,98478896	€	877.446,96
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	877.446,96
30% Costo tecnico di costruzione	€	186.750,00	6	0,996939111	€	186.178,38
70% Costo tecnico di costruzione	€	435.750,00	14	0,992872495	€	432.644,19
Oneri di urbanizzazione	€	16.650,00	10	0,994903725	€	16.565,15
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	14.733,45	6	0,996939111	€	14.688,35
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	34.378,05	14	0,992872495	€	34.133,02
Oneri finanziari sui costi	€	10.649,37	30	0,98478896	€	10.487,38
Utile del promotore	€	71.280,00	30	0,98478896	€	70.195,76
Costi di trasformazione attualizzati					€	764.892,23
1+t+f/q ⁿ					1,158	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					V _T = {V _M /q ⁿ - [(C _{IT} + O _u + C _G + O _{FT} + U _P)/q ⁿ] / [1 + (t + f/q ⁿ)]}	
Valore unitario					V _T /S _{lotto}	€ 32,39

Il valore di trasformazione è pari a € 32,39/mq, in c.t. € 32,00/mq.

L'esplicitazione di tutti i calcoli è riportata in Allegato 7.

10.2 Zone commerciali e terziarie di completamento (zona D4) - Intero territorio comunale

Dall'analisi della pianificazione urbanistica emerge che tale destinazione sia prevalentemente concentrata nel centro capoluogo.

In tali ambiti è consentito insediare una pluralità di funzioni che vanno dall'artigianato di servizio alla residenza, attività commerciali, uffici, studi professionali e di rappresentanza, attività ricettiva-alberghiera.

Il mercato nel settore ricettivo-alberghiero è nullo e appare come destinazione marginale vista la realtà territoriale del comune di Ostiglia. Pertanto, sempre nell'ottica della migliore valorizzazione possibile del terreno edificabile, tale destinazione è stata trascurata.

Considerando lo stock immobiliare attualmente esistente e le previsioni urbanistiche, e anche a seguito di un confronto con il Comune di Ostiglia, si ipotizza la costruzione di un complesso caratterizzato da un mix funzionale con, al piano terreno, una struttura di vendita di media grandezza affiancata da piccole strutture di vendita e ai piani superiori unità a destinazione terziaria.

Su un lotto di 3.000 mq pertanto si ipotizza la realizzazione di una media struttura commerciale (MSV) di 900 mq (60% della superficie coperta del piano terra) affiancata a negozi a tipologia esercizi di vicinato (ESV) per un totale di 600 mq (40% della superficie coperta del piano terra). I piani superiori delle ESV sono occupati da unità a destinazione terziaria per un totale di 1.200 mq di SLP. Il numero di unità previste sono n° 1 per la media struttura di vendita, n°10 per gli esercizi di vicinato, n° 15 per gli uffici.

Vista l'analisi di mercato relativa al numero di NTN degli ultimi anni, tale previsione di realizzazione è legata ad una congiuntura economica favorevole legata all'insediamento di attività economiche per investimenti pubblici e privati. Si sottolinea inoltre che spesso gli interventi di nuova realizzazione avvengono per commissione diretta da parte del proprietario dell'area edificabile e non si ha riscontro pertanto di transazioni relative all'immobile realizzato.

Si assumono pertanto i seguenti parametri di riferimento.

10.2.1 Consistenze

Dimensioni lotto medio (Sf)	3.000,00 mq
Rapporto di copertura massimo (Rc max)	0,50
Superficie coperta (Sc)	1.500,00 mq

Slp media struttura di vendita 60% Sc	900,00 mq
Slp esercizi di vicinato 40% Sc	600,00 mq
Slp uffici	1.200,00 mq

10.2.2 Tempistica dell'operazione

Tempistica (mesi)	n1	n2	n3	n=n1+n2+n3
	9	24	18	51

10.2.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Stante l'assenza di transazioni riferite ad immobili in stato manutentivo ottimo, per la determinazione del valore del prodotto finito si procede adottando il procedimento derivato del Market Comparison Approach (MCA).
Le fasi per la determinazione del prezzo sono riportate di seguito.

Definizione dei subjects

Nel rispetto delle considerazioni sopra riportate, si considerano tre subject:

- una unità immobiliare a media struttura di vendita (MSV) di superficie pari a 900 mq;
- una unità immobiliare a negozio di tipologia esercizio di vicinato (ESV) di superficie pari a 60 mq;
- una unità immobiliare ad ufficio di superficie pari a 80 mq.

Scelta dei beni comparabili

Dall'analisi di mercato sono stati selezionati gli immobili che presentano caratteristiche quali/quantitative simili o assimilabili a quelle indicate per i beni di riferimento ritenute significative ai fini della valutazione, pur non avendo trovato recenti transazioni di immobili di nuova costruzione o in stato manutentivo ottimo.

Media struttura di vendita

La ricerca di beni immobili a destinazione commerciale è stata estesa al territorio comunale di Ostiglia e ad una macroarea provinciale con riferimento

ai trasferimenti avvenuti negli ultimi tre anni. I risultati ritenuti accettabili sono riportati nelle seguenti tabelle.

Data dell'atto	Rogante e repertorio	Comune	Prezzo unitario	Tipologia
24/06/2019	Ciambella Rep. 46454	Borgo Virgilio	670 €/mq	MSV
16/04/2018	Fiori Rep. 235328	San Giorgio	881 €/mq	MSV
18/06/2019	Busani Rep. 45457	Ostiglia	610 €/mq	MSV

Esercizi di vicinato

La ricerca di beni immobili a destinazione commerciale è stata limitata al territorio comunale di Ostiglia con riferimento ai trasferimenti avvenuti negli ultimi tre anni. I risultati ritenuti accettabili sono riportati nella seguente tabella:

Data dell'atto	Rogante e repertorio	Comune	Prezzo unitario	Tipologia
18/06/2019	Busani Rep. 45457	Ostiglia	854 €/mq	Negozi
30/01/2018	Matera Rep. 4735	Ostiglia	588 €/mq	Negozi
10/05/2019	Tortora Rep. 38329	Ostiglia	450 €/mq	Negozi
10/04/2020	Tortora Rep. 39589	Ostiglia	449 €/mq	Negozi

Uffici

La ricerca di beni immobili a destinazione commerciale è stata estesa, oltre al territorio comunale di Ostiglia, anche al comune di Poggio Rusco, con riferimento ai trasferimenti avvenuti negli ultimi tre anni. I risultati ritenuti accettabili sono riportati nella seguente tabella:

Data dell'atto	Rogante e repertorio	Comune	Prezzo unitario	Tipologia
17/01/2020	Tortora Rep. 39322	Ostiglia	576 €/mq	Ufficio
26/02/2019	Matera Rep. 5740	Poggio Rusco	733 €/mq	Ufficio
03/12/2018	Fiordiliso Rep. 931	Poggio Rusco	549 €/mq	Ufficio
27/12/2018	Matera Rep. 5587	Poggio Rusco	595 €/mq	Ufficio

Omogeneizzazione del campione e test di ammissibilità

Si determinano i valori unitari omogeneizzati (p'_{ci}) ed i valori complessivi corretti (P'_{ci}) dei comparables riallineando i dati relativi ai comparables in funzione della fonte, della localizzazione urbana e dell'epoca del dato.

Per la destinazione commerciale, i valori corretti dovranno risultare compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI di zona riferito all'appetibilità commerciale "normale", ampliato di un valore C' e C'' stabiliti in modo tale che i valori inferiore e superiori dell'intervallo ampliato siano rispettivamente pari al valore minimo per l'appetibilità commerciale "scadente" e il valore massimo per l'appetibilità commerciale "ottima".

Non essendo valorizzate le appetibilità commerciale scadente ed ottima nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari a 200 €/mq, valore che appare in linea con quanto desunto dall'analisi del mercato di riferimento. Per i negozi, alla luce dell'analisi di mercato, si pone C' pari a 300 €/mq, valore che meglio risponde a quanto riscontrato nella realtà di Ostiglia per gli esercizi di vicinato.

Per la destinazione terziaria, i valori corretti dovranno risultare compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI di zona riferito allo stato manutentivo "normale", ampliato di un valore C' e C'' stabiliti in modo tale che i valori inferiore e superiori dell'intervallo ampliato siano rispettivamente pari al valore minimo per lo stato manutentivo "scadente" e il valore massimo per lo stato manutentivo "ottimo".

Non essendo valorizzati gli stati manutentivi scadente ed ottimo nelle quotazioni OMI, i valori C' e C'' sono posti pari al prezzo marginale relativo allo stato manutentivo così come calcolato al punto successivo.

Tutti i comparables che superano il test di ammissibilità, sono stati utilizzati per il confronto nelle fasi che si descriveranno successivamente.

Compilazione della tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo delle tipologie commerciale e terziaria, attribuendo un punteggio a tale caratteristica nel caso in cui sia di tipo qualitativo o una misura se di tipo quantitativo.

Caratteristiche destinazione commerciale		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Caratteristiche destinazione terziaria		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'u.i.u.	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

Nella tabella dei prezzi marginali vengono quantificati i prezzi marginali riferiti alle singole caratteristiche ricavati applicando al prezzo complessivo dei comparabile i coefficienti K individuati dal mercato locale; solo per la caratteristica "consistenza" si assume come prezzo marginale il minore tra i prezzi unitari (p'ci).

Per la destinazione commerciale, si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo (dotazioni di tipo impiantistico e livello di finiture) di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento il prezziario DEI 2019, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso commerciale disponibili da prezziario, la tipologia "Centro commerciale (D5)" per la voce "Galleria/negozi", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.329,00 €/mq (riferito ad una incidenza sul costo totale pari al 38,70%), e per la voce "Ipermercato", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.027,00 €/mq (riferito ad una incidenza sul costo totale pari al 31,50%).

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

GALLERIA/NEGOZI	
Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Controsoffitti	2,20%
Pavimenti e rivestimenti	4,00%
Serramenti	2,40%
Impianto elettrico	2,80%
Impianti elettromeccanici	4,50%
Sistemazione esterna	1,80%
Finiture	2,50%
Totale	20,20%

IPERMERCATO	
Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Controsoffitti	0,60%
Pavimenti e rivestimenti	2,70%
Serramenti	1,20%
Impianto elettrico	3,10%
Impianti elettromeccanici	4,80%
Sistemazione esterna	0,50%
Finiture	0,70%
Totale	13,60%

Per i negozi, il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,2020/0,3870 \times 1.329,00 \times 1,15 = \text{€ } 797,74/\text{mq} = \text{€ } 800,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore calcolato è dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 400,00/mq in c.t.

Per la media struttura di vendita, il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,1360/0,3150 \times 1.027,00 \times 1,15 = \text{€ } 509,91/\text{mq} = \text{€ } 510,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore calcolato è dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 255,00/mq in c.t.

I restanti coefficienti per la destinazione commerciale sono desunti dall'analisi del mercato di riferimento.

Per la destinazione terziaria, si riporta di seguito il calcolo che ha portato alla determinazione del coefficiente relativo al prezzo marginale che porta in conto le differenze dello stato manutentivo (dotazioni di tipo impiantistico e livello di finiture) di ciascun comparabile rispetto al subject.

Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento il prezziario DEI 2019, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso terziaria disponibili da prezziario, la tipologia "Edilizia terziaria (D21 – Edificio C)" per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 948,00 €/mq.

Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo.

UFFICI	
Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Serramenti esterni	4,05%
Serramenti interni	1,20%
Pavimenti	2,95%
Rivestimenti	1,59%
Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	2,69%
Intonaci	0,78%
Opere da fabbro	1,03%
Tinteggiature, verniciature e intumescente	0,33%
Pavimenti sopraelevati	2,10%
Impianti	11,79%
Impianti elettrici e speciali	6,07%
Assistenze varie	1,87%
Totale	36,45%

Per gli uffici, il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri indotti, viene calcolato come segue:

$$\Delta V = 0,3645 \times 948,00 \times 1,15 = \text{€ } 397,38/\text{mq} = \text{€ } 400,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore calcolato è dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 200,00/mq in c.t.

I restanti coefficienti per la destinazione terziaria sono desunti dall'analisi del mercato di riferimento.

Compilazione della tabella di valutazione e di verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione sono stati determinati i prezzi finali corretti dei comparable, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita del relativo comparable, qualora lo stesso possieda le medesime caratteristiche del subject, attraverso la somma algebrica tra il prezzo iniziale corretto e i relativi prezzi marginali generati dal prodotto degli scostamenti dei pesi per i corrispondenti prezzi marginali.

Il parametro di mercato unitario (ps) attribuibile alla tipologia di riferimento viene determinato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti (p'ci) dei soli comparable che presentano scostamenti percentuali rispetto al valore medio ricompresi nell'alea estimale individuata per la tipologia in esame pari al 15%, considerata la scarsa dinamicità del mercato e la localizzazione in alcuni casi in zone OMI e comuni differenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla trasformazione

Attraverso il procedimento sopra descritto, come da tabelle allegate, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile pari a:

- destinazione commerciale, media struttura di vendita: €/mq 1.115,28 in c.t. €/mq 1.100,00
- destinazione commerciale, negozio di vicinato: €/mq 1.142,30, in c.t. €/mq 1.150,00
- destinazione terziaria: €/mq 885,29, in c.t. €/mq 885,00

Media struttura di vendita - MSV

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare				COMPARABILI (C _i = comparables)					
Caratteristiche oggetto di confronto	Dati OMI della tipologia degli immobili	Commerciale			COMPARABILI (C _i = comparables)			IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
		Fonte	Ca	Cb	Cc				
Dati di riferimento	Estremi	Prezzo o valore assunto (€)	Compravendita Rep. 46454 Notaio Ciambella in Bergamo	Compravendita Rep. 235328 Notaio Fiori in Carpi	Compravendita Rep. 45457 Notaio Busani in Milano				
		Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019	1°/2018	1°/2019				2°/2021
		Comune	Borgo Virgilio	San Giorgio di Mantova	Ostiglia				Ostiglia
		Indirizzo	Via Nenni	via Puglisi	strada Abetone Brennero Est				-
		Toponimo	25	2	10				-
Catastrali	Sezione	Numero civico	-	-	-				-
		Foglio	7	18	34				-
		Part.ile	733	1249	63				-
		Subalterno	8	-	1, 2, 301				-
		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1				B1
Valori all'epoca del comparabile	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	750,00				
		Massimo €/m ²	1.300,00	1.300,00	1.150,00				
		Minimo €/m ²	900,00	850,00	700,00				700,00
		Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	1.050,00				1.050,00
		Consistenza raggiunta	Superficie in m ² 1.491,00	Superficie in m ² 1.362,00	Superficie in m ² 762,00				Superficie in m ² 900,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Caratteristiche oggetto di confronto	Appetibilità commerciale	Scarsa	Media	Media				Media
		Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale				Normale
		Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	Normale	Scadente				Ottima

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1		
Prezzo rilevato (€)	1.000.000,00	1.200.000,00	465.252,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	700,00	
Semestre OMI di riferimento	1°/2019	1°/2018	1°/2019	$V_{OM} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	1.050,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.150,00	1.150,00	960,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scaglie a normale)	200,00	
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	0,91	0,89	0,92	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottime)	200,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.050,00	1.025,00	875,00	Epoca stima: 2°/2021		
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	0,83	0,85	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	875,00	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	1491	1392	782	900		
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. raggi.)	670,69	881,06	610,57	Prezzo min. ammisibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ min.} - C'$)	500,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	510,31	670,37	562,36	Prezzo max. ammisibile = €/m ² ($V_{OM} \text{ max.} + C'$)	1.250,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_c = p'_c \times ST$ (€)	760.869,57	913.043,48	428.521,58	$p'_c \text{ min.} = \text{€}$	510,31	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI			

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiagliata	Superficie in m ²	1.491,00	Superficie in m ²	1.382,00	Superficie in m ²	782,00			900,00
c2	Appetibilità commerciale	Scarsa	0,00	Media	1,00	Media	1,00			1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			1,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00			2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI						
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI		
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb
c1	Consistenza raggiagliata	Kc1 x p'com	€/m ²	1,00	510,31	510,31
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	30,0%	228.280,87	273.913,04
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	10,0%	76.086,86	91.304,35
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc4XSis	€	255,00	228.500,00	228.500,00

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc				
		Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantita/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo									
c1	Consistenza raggiuagliata	-591,00	-301.592,16	-462,00	-235.762,40	138,00	70.422,54			
c2	Appetibilità commerciale	1,00	228.260,67	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	2,00	459.000,00	1,00	229.500,00	2,00	459.000,00			
CORREZIONE DEL PREZZO										
	$\Sigma \Delta P_i$		385.668,71		-8.262,40		528.422,54			
	P'_c		760.869,57		913.043,48		428.621,58			
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		1.146.538,27		906.781,08		957.044,11			
1^a SINTESI	Pc corretto		1.273,93		1.007,53		1.064,38		prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.115,28
	$\Delta_{medio} \%$		14,23%		-9,66%		-4,56%		% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^a sintesi (€)	1.003.752

Negozzi – ESV

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE						COMPARABILI (C, = comparables)		IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Commerciale		Ca	Cb	Cc	Cd						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita Rep. 45457 Notaro Bazani in Milano	Compravendita Rep. 4735 Notaro Molera in Serride (MI)	Compravendita Rep. 38 329 Notaro Tortora in Mantova	Compravendita Rep. 38 589 Notaro Tortora in Mantova						
	Esistenti										
	Prezzo o valore assicurato (€)	35.000,00	40.000,00	9.000,00	35.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019	1°/2018	1°/2019	1°/2020					2°/2021	
	Consue	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia	Ostiglia					Ostiglia	
	Indirizzo	via Calvour	piazza Maffeioli	via Ghinoli	via Poire						
	Toponimo										
	Numero civico	24	7	cm	cm						
	Sezione	-	-	-	-						
	Foglio	41	41	32	34						
Dati OMI della tipologia degli immobili	Part. le	25	117	106	270						
	Subalterno	316	1	7	1.3						
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1					B1	
	Valori all'epoca del comparabile	750,00	750,00	750,00	750,00						
	Minimo €/m ²										
	Massimo €/m ²	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00						
	Valori all'epoca della stima 2°/2021	700,00	700,00	700,00	700,00					700,00	
	Minimo €/m ²										
	Massimo €/m ²	1.050,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00					1.050,00	
	Caratteristiche appoggiate	Superficie in m ² 41,00	Superficie in m ² 68,00	Superficie in m ² 20,00	Superficie in m ² 79,00					Superficie in m ² 60,00	
Caratteristiche oggetto di costrutto	Appellato commerciale	Media	Media	Media	Media					Media	
	Distribuzione spazi interni	Normale	Scadente	Normale	Scadente					Normale	
	Distribuzione ripartitiva e livelli finiture	Normale	Normale	Scadente	Scadente					Ottima	

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd					
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT					
Epoca data	B1	B1	B1	B1	B1		B1		
	35.000,00	40.000,00	9.000,00	35.000,00			$V_{\text{ca}} \text{ min.} = 6 \text{ m}^2$ 700,00		
	1°/2019	1°/2018	1°/2019	1°/2020			$V_{\text{ca}} \text{ max.} = 6 \text{ m}^2$ 1.050,00		
	950,00	950,00	950,00	950,00			$C' \text{ (€m}^{-2}\text{)}$ (da coefficiente a normale) 300,00		
Localizzazione generale	0,92	0,92	0,92	0,92			$C' \text{ (€m}^{-2}\text{)}$ (da normale a stimata) 200,00		
	875,00	875,00	875,00	875,00			Epoca stima: 2°/2021		
	1,00	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = 6 m^2 (zona ed epoca subject) 875,00		
	41	68	20	78			60		
Prezzo unitario p _c (€/mq)	853,66	588,24	450,00	448,72			Prezzo min. ammissibile = 6 m^2 (V _{ca} min - C) 400,00		
Prezzo unitario omogeneizzato p' _c = p _c x I _{te} x I _l (€/mq)	786,26	541,80	414,47	413,29			Prezzo max ammissibile = 6 m^2 (V _{ca} max + C) 1.250,00		
Prezzo complessivo omogeneizzato P _c = p' _c x ST (€)	32.236,84	36.842,11	8.269,47	32.236,84			p' _c min = € 413,29		
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI					

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratterizzazione degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Quantità o num.	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiungitura	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	Dettaglio o nomenclatura Superficie in m ² Media	78,00	60,00
c2	Appetibilità commerciale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Unità di misura	Coeff. Kc	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome			Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza raggiungitura	Kc1 x p/min	1,00	413,29	413,29	413,29	413,29
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XpCi	30,0%	9.671,05	11.052,63	2.486,84	9.671,05
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XpCi	10,0%	3.223,68	3.684,21	828,95	3.223,68
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc4XSiS	400,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 – up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd					
N.	Identificativo	Quantità/ Puntaggi	Connessione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Connessione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Connessione del prezzo	Quantità/ Puntaggi	Connessione del prezzo				
c1	Consistenza raggiogata	19,00	7.852,86	-8,00	-3.306,34	40,00	18.531,71	-18,00	-7.439,27				
c2	Appellabilità commerciale	0,00	0,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	1,00	3.884,21	0,00	0,00	1,00	3.223,68				
c4	Dotazione impiantistica a livello finiture	1,00	34.000,00	1,00	34.000,00	2,00	48.000,00	2,00	48.000,00				
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		31.852,56		24.377,87		64.531,71		43.784,41				
	P_c		32.236,84		36.842,11		8.289,47		32.236,84				
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		64.089,41		61.219,97		72.821,19		75.021,25				
1° SINTESI													
	P_{correz}		1.068,16		1.020,33		1.213,69		1.267,02			Prezzo unitario metro quadrato (m^2)	1.142,30
	$A_{correz} \%$		-6,49%		-10,66%		6,29%		10,02%			% di accostamento accettato	15%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1° sintesi (€)	68.539,99

Uffici

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C, = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici e studi professionali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi	Rep. 30322 Notario Tortora in Mantova	Rep. 5749 Notario Matara in Semide	Rep. 931 Notario Fondello in Poggio Rusco	Rep. 5587 Notario Matara in Semide				
	Prezzo o valore assunto (€)	30.000,00	52.800,00	28.000,00	75.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020	1°/2019	2°/2018	2°/2018				2°/2021
	Comune	Ostiglia	Poggio Rusco	Poggio Rusco	Poggio Rusco				Ostiglia
	Indirizzo	via Cavour	corso Matteotti	via Filzi	via Trento Trieste				
	Numero civico	9	cm	cm	10				
	Sezione	-	-	-	-				
	Foglio	41	12	12	12				
	Part. le	530	315	200	246				
Dati Cof della	Subalterno	25	16	12	11				
	Denominazione della zona Cof di utilizzazione degli immobili	B1	B1	B1	B1				B1
	Valori all'epoca del comparabile	550,00	650,00	600,00	600,00				
	Massimo €/m²	600,00	900,00	850,00	650,00				
	Valori all'epoca della stima	550,00	700,00	700,00	700,00				550,00
	2°/2021	800,00	900,00	900,00	900,00				800,00
	Consistenza negoziata	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²				Superficie in m²
	Localizzazione e dettaglio dell'edificio	Normale	Riscuata	Normale	Normale				Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Economica	Civile				Civile
	Stato manutentivo edificio	Normale	Normale	Normale	Normale				Ottime
Caratteristiche oggettive di	Qualità distributiva	Scadente	Normale	Scadente	Normale				Di pregio

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/1708711 – up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca		Cb	Cc	Cd	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B1	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
			DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona CMI	B1		B1	B1	B1			
Prezzo (rilevato (€))	30.000,00		52.800,00	28.000,00	75.000,00		$V_{\text{sub min}} = 6 \text{ m}^2$ 550,00	
Semestre CMI di riferimento	1°/2020		1°/2019	2°/2018	2°/2018		$V_{\text{sub max}} = 6 \text{ m}^2$ 800,00	
Valore centrale CMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	675,00		775,00	725,00	725,00		$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da addottere a normale) 200,00	
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{\text{su epoca stima}}/V_{\text{su epoca comparabile}}$)	1,00		1,03	1,10	1,10		$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a ottima) 200,00	
Valore centrale CMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	675,00		800,00	800,00	800,00		Epoca stima 2°/2021	
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{su zona subject}}/V_{\text{su zona comparabile}}$)	1,00		0,84	0,84	0,84		Valore centrale CMI = 6 m^2 (zona ed epoca subject) 675,00	
Consistenza ragguagliata S/Tc (mq)	52		72	51	126		80	
Prezzo unitario p/c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. rapp.)	576,92		733,33	549,02	595,24		Prezzo min. ammissibile = 6 m^2 ($V_{\text{su min}} - C'$) 360,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = $p/C_i \times k_e \times m$ (€/mq)	576,92		636,71	511,16	554,19		Prezzo max. ammissibile = 6 m^2 ($V_{\text{su max}} + C'$) 1.000,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p/C_i \times S/T$ (€)	30.000,00		45.987,10	26.068,97	69.827,59		p/c min = € 511,16	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI		SI	SI	SI			

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376/708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	52,00	Superficie in m²	72,00	Superficie in m²	51,00	Superficie in m²	126,00	Superficie in m²	80,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Ricerchata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manufattivo dell'usu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c5	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
PREZZI IMPLICITI										
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca		Cb		Cc	
					Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatura	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x g/m ²	g/m ²	1,00	511,16	511,16	511,16	511,16	511,16	511,16
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edifizio	Kc2XPci	€	18,0%	4.800,00	7.367,94	4.171,03	11.172,41	11.172,41	11.172,41
c3	Tipologia architettonica dell'edifizio	Kc3XPci	€	10,2%	3.060,00	4.690,68	2.659,03	7.122,41	7.122,41	7.122,41
c4	Stato manufattivo dell'usu	Kc4XSi	€	200,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
c5	Qualità distributiva	Kc5XPci	€	18,0%	5.590,00	8.553,60	4.848,83	12.967,93	12.967,93	12.967,93

Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrare.it

COMMITTENTE: Comune di Ostiglia – via Gnocchi Viani n. 16 – 46035 Ostiglia (MN)

Il valore di mercato (V_M) del bene trasformato è pari a:

Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato			
Destinazione	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Terziario	1.200 mq	885 €/mq	1.062.000 €
ESV	600 mq	1.150 €/mq	690.000 €
MSV	900 mq	1.100 €/mq	990.000 €

10.2.4 Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore, già illustrati al capitolo 8.2. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

Costi diretti

Si assumono i valori riportati nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2019) per la tipologia D5 Centro commerciale e D21 Edilizia terziaria. Si applicano inoltre coefficiente correttivi per il livello qualitativo (finiture di minor pregio), per la consistenza (solo per la destinazione commerciale) per tenere conto della differenza tra l'opera di riferimento e quella ipotizzata (mancata economia di scala per alcune lavorazioni) e per l'ubicazione in comune di modeste dimensioni della Pianura Padana.

caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI – Tipologie edilizie	D5 Centro commerciale - ipermercato	Nord Italia	2019	Ordinarie (Slp 15.800 mq)	1.027	0,82	1,00	1,03	0,80	0,676	640,54 in c.t. 640,00

DEI – Tipologie edilizie	D5 Centro commerciale - galleria	Nord Italia	2019	Ordinarie (Slp 15.000 mq)	1.329	0,82	1,00	1,03	0,80	0,676	897,98 in c.t. 900,00
DEI – Tipologie edilizie	D21 Edilizia terziaria - Edificio C	Nord Italia	2019	Ordinarie (Slp 6.131 mq)	948	0,82	1,00	1,03	0,80	0,676	693,92 in c.t. 695,00

Si ricava pertanto un costo diretto di trasformazione riferito alla Slp del bene ipotizzato pari a:

Destinazione	Costo unitario	Quantità	Costo
Terziaria	€ 640/mq	1.200 mq	768.000,00 €
ESV	€ 900/mq	600 mq	540.000,00 €
MSV	€ 695/mq	900 mq	625.500,00 €

Costi indiretti

Oneri di urbanizzazione	Primaria	Secondaria	Contributo sul costo di costruzione
	20,19 €/mq	6,54 €/mq	Aliquota 5% per Dest. Comm. Aliquota 6% per Dest. Terz.
Onorari professionali	6% del costo tecnico di costruzione		
Spese generali e amministrazione	1% del costo tecnico di trasformazione		
Spese di commercializzazione	2% del valore di mercato del prodotto edilizio		

Si riporta di seguito il riepilogo dei costi indiretti:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Oneri di urbanizzazione primaria	OUPR			€ 20,19	mq	2.700,00	€ 54.513,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	OUSR			€ 6,54	mq	1.500,00	€ 9.810,00
Contributo sul costo di costruzione terziario	OCCR	6%				768.000,00	€ 46.080,00
Contributo sul costo di costruzione ESV	OCCR	5%				540.000,00	€ 27.000,00
Contributo sul costo di costruzione MSV	OSR	5%				625.500,00	€ 31.275,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UP} + O_{US})$							€ 168.678,00
Oneri professionali	OP = % x CTT	6%				€ 1.933.500,00	€ 116.010,00
Spese generali e amministrazione	SG = % x (CTT + O _U)	1%				€ 2.102.178,00	€ 21.021,78
Spese di commercializzazione	SC = % x VM	2%				€ 2.742.000,00	€ 54.840,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (OP + SG + SC)$							€ 191.871,78

Oneri finanziari

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato nel cap. 8.2.2, al tasso ivi indicato di $i=1,70\%$ (per prestiti superiori a 1 milione di euro):

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1	9	n2+n3	42
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	n1 + 2/3 n2	25	(1/3)n2+n3	26
Oneri di urbanizzazione	n1 + 1/3 n2	17	(2/3)n2+n3	34
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1	9	n2+n3	42
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	n1 + 2/3 n2	25	(1/3)n2+n3	26

Pertanto si ottiene:

ONERI FINANZIARI OFT	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione CTT	OF1 = 30% (CTT) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,70%	42	€ 1.933.500,00	30%	60%	€ 8.601,61
	OF2 = 70% (CTT) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,70%	26	€ 1.933.500,00	70%	60%	€ 12.366,71
sugli oneri di urbanizzazione OU	OF3 = (OU) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,70%	34	€ 168.678,00	100%	60%	€ 2.020,17
sui costi di gestione CG	OF4 = 30% (CG) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,70%	42	€ 191.871,78	30%	60%	€ 853,58
	OF5 = 70% (CG) x d x [(1+i) ⁿ -1]	0,70%	26	€ 191.871,78	70%	60%	€ 1.227,22
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito OFT							€ 25.069,29

Utile del promotore

Tenuto conto delle condizioni economiche generali, dell'entità dell'operazione immobiliare media, del settore di intervento, si ritiene che la percentuale possa essere valutata nella misura dell'8%, come riportato nel capitolo 8.2.5. Si ottiene pertanto:

Utile del promotore		valore di mercato (V_M) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_P = p \times V_M$	2.742.000	8%	219.360,00

10.2.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (VT)

Alla luce della tempistica ipotizzata, si assume r pari a +0,894, come riportato nel cap. 8.2.6.

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	4,25	d (quota debito)	60%
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1]	2,040%					
Tasso di attualizzazione	r	0,894%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	2.742.000,00	51	0,962880306	€	2.640.217,80
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	2.640.217,80
30% Costo tecnico di costruzione	€	580.050,00	9	0,993347024	€	576.190,94
70% Costo tecnico di costruzione	€	1.353.450,00	25	0,981628611	€	1.328.585,24
Oneri di urbanizzazione	€	168.678,00	17	0,987470434	€	166.564,54
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	57.561,53	9	0,993347024	€	57.178,58
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	134.310,25	25	0,981628611	€	131.842,78
Oneri finanziari sui costi	€	25.069,29	51	0,962880306	€	24.138,72
Utile del promotore	€	219.360,00	51	0,962880306	€	211.217,42
Costi di trasformazione attualizzati					€	2.495.718,23
1+t+f/q ⁿ					1,150	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					V _T = {V _M /q ⁿ - [(C _{TT} + O _u + C _G + O _{FT} + U _P)/q ⁿ] / [1 + (t + f/q ⁿ)]}	€ 125.690,73
Valore unitario					V _T /S _{edilz}	€ 41,90

Il valore di trasformazione è pari a € 41,90/mq, in c.t. € 40,00/mq.

L'esplicitazione di tutti i calcoli è riportata in Allegato 8.

11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Comprende gli ambiti di trasformazione individuati e disciplinati dal Documento di Piano.

Tali ambiti sono caratterizzati da maggior aleatorietà dei valori determinati in relazione alle caratteristiche del mercato di riferimento e alle prospettive più incerte di sviluppo edificatorio. Pertanto, soprattutto per tali ambiti, se ne sottolinea il valore medio indicativo, non sostitutivo di una stima puntuale.

Si riporta di seguito la determinazione di massima del valore dei terreni ricadenti in tali ambiti, ottenuta a partire dalle considerazioni effettuate per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato ricadenti in medesima zona omogenea e quantificando, ove possibile, gli extraoneri derivanti dalle prescrizioni del Documento di Piano.

11.1 Destinazione residenziale

Ad eccezione del calcolo delle consistenze di riferimento, derivanti dai dati dei singoli Ambiti, sono assunti uguali gli altri parametri di riferimento proprio per la natura puramente indicativa del valore determinato.

11.1.1 Consistenze

Si rimanda alle schede del Documento di Piano così come riassunte nel Paragrafo 2 e riportate di seguito per facilità di lettura.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA DI TRASFORMAZIONE A	
Localizzazione	Capoluogo comunale
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale
St	27.965 mq
It	0,5 mc/mq
Ivp	0,2 mc/mq
k	0,5 mc/mq
Ite	1 mc/mq
Rc	40%
Hmax	11,5 m
Dc	5,00 m

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA DI TRASFORMAZIONE C	
Localizzazione	Capoluogo comunale
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale
St	10.480 mq

<i>It</i>	0,5 mc/mq
<i>Ivp</i>	0,2 mc/mq
<i>k</i>	0,5 mc/mq
<i>Ite</i>	1 mc/mq
<i>Rc</i>	40%
<i>Hmax</i>	11,5 m
<i>Dc</i>	5,00 m

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA DI TRASFORMAZIONE E	
<i>Localizzazione</i>	Capoluogo comunale
<i>Vocazioni funzionali</i>	Zona prevalentemente residenziale
<i>St</i>	39.889 mq
<i>It</i>	0,5 mc/mq
<i>Ivp</i>	0,2 mc/mq
<i>k</i>	0,5 mc/mq
<i>Ite</i>	1 mc/mq
<i>Rc</i>	40%
<i>Hmax</i>	11,5 m
<i>Dc</i>	5,00 m

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA DI TRASFORMAZIONE F	
<i>Localizzazione</i>	Capoluogo comunale
<i>Vocazioni funzionali</i>	Zona prevalentemente residenziale
<i>St</i>	210.000 mq
<i>It</i>	0,5 mc/mq
<i>Ivp</i>	0,2 mc/mq
<i>k</i>	0,5 mc/mq
<i>Ite</i>	1 mc/mq
<i>Rc</i>	40%
<i>Hmax</i>	11,5 m
<i>Dc</i>	5,00 m

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI AREA DI TRASFORMAZIONE G	
<i>Localizzazione</i>	Capoluogo comunale
<i>Vocazioni funzionali</i>	Zona prevalentemente residenziale
<i>St</i>	18.396 mq
<i>It</i>	0,5 mc/mq
<i>Ivp</i>	0,2 mc/mq
<i>k</i>	0,5 mc/mq
<i>Ite</i>	1 mc/mq
<i>Rc</i>	40%

Hmax	11,5 m
Dc	5,00 m

Con:

St: Superficie territoriale. E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono da computare: le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard; le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito; le aree destinate dal PGT alla viabilità.

It: Indice territoriale. Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq. ovvero in mc/ha. Per le aree di trasformazione, l'indice di zona (It) rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (Ivp);

Ivp: indice incrementale;

K: diritto edificatorio di perequazione;

Ite: Indice di edificazione. Definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio) da trasferire nel comparto stesso come specificato dalle NTA del DdP;

Rc: Rapporto di copertura. È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Hmax: Altezza massima. Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Dc: Distanza minima dai confini di proprietà. È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

Dati i parametri urbanistici stabili dalle rispettive schede, ai fini del calcolo delle consistenze si assumono in generale le seguenti formule:

Superficie commerciale (S)	$S = S_{lp} \times 1,25$
Volume (V)	$V = S_{lp} \times 3 \text{ m}$
Superficie complessiva (Sc)	$Sc = Su + 60\%S_{nr}$ $Su = 80\% S_{lp}$ $S_{nr} = (S - S_{lp}) / 0,50$

11.1.2 Tempistica dell'operazione

Tempistica (mesi)	n1	n2	n3	n=n1+n2+n3
	18	36	24*	78

* Considerata l'entità dei volumi in gioco, si ipotizza che la fase di commercializzazione abbia inizio contestualmente alla fase costruttiva e che sia portato a termine nel periodo n3.

11.1.3 Valore di mercato del prodotto trasformato

Dal momento che tutti gli ambiti di trasformazione ricadono nel centro capoluogo, si rimanda a quanto determinato per la destinazione residenziale in zona OMI B1 per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato.

11.1.4 Costo della trasformazione

Costi diretti

Costo di costruzione superficie coperte

Si rimanda a quanto determinato per la destinazione residenziale in zona OMI B1 per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato.

Costo di realizzazione urbanizzazioni (viabilità e parcheggi)

Si prende a riferimento il costo della tipologia I4 Strada pubblica della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (ed. DEI, 2019). Si applica un coefficiente correttivo per l'ubicazione in comune di modeste dimensioni della Pianura Padana pari -15% e un coefficiente correttivo del livello qualitativo pari al -15%.

caratteristiche dell'opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamenti o temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI - Tipologie	I4 Strada pubblica	Nord Italia	2019	Opere esterne (Slp 4.125 mq)	96,00	0,85	1,00	1,00	0,85	0,72	69,36 in c.t. 69,00

Per quanto riguarda la superficie di riferimento relativa a strade e parcheggi, non essendo possibile determinarla compiutamente (dal momento che non si dispone della relativa pianificazione attuativa), essa viene assunta pari al 10% della Superficie Territoriale dell'Ambito di riferimento. L'incidenza media della viabilità e dei parcheggi rispetto alla Superficie Territoriale è desunta dalla bibliografia di riferimento e appare in linea con quanto realizzato in recenti interventi di urbanizzazione in ambiti di pianificazione attuativa nel Comune di Ostiglia.

Costi derivanti da convenzioni urbanistiche

In tale voce sono compresi i costi relativi alle Aree a servizi ai sensi della L.R. n. 12/2005.

La L.R. 12/2005 prevede:

"a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. [...]

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale”.

Viste le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, per ambiti a destinazione residenziale, si assume, convenzionalmente, che tali oneri corrispondano alla realizzazione di aree a verde attrezzato.

Si assume a riferimento il valore della tipologia I2 Giardino pubblico della pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie” (ed. DEI, 2019). Si applica un coefficiente correttivo per l’ubicazione pari al -15% e un coefficiente correttivo pari al -15% per tenere in considerazione la differenza in termini di consistenza tra l’opera di riferimento e quelle ipotizzate.

caratteristiche dell’opera di riferimento						coefficienti di omogeneizzazione					costo unitario reso omogeneo al caso in esame (€/mq)
fonte	tipologia	luogo	data	caratteristiche	costo unitario (€/mq)	ubicazione e contesto	aggiornamento temporale	consistenza	livello qualitativo	coefficiente finale	
DEI – Tipologie edilizie	I2 Giardino pubblico	Nord Italia	2019	Opere esterne (Slp 18.670 mq)	36,00	0,85	1,00	1,10	1,00	0,935	33,662 in c.t. 343,00

La superficie minima a servizi (ASmin) del comparto edificatorio è stabilita in 18 mq/abitante (L.R. 12/2005, art.9 co. 3), dove un abitante teorico corrisponde a 50 mq di SLP. Non potendo conoscere a priori la quota oggetto di cessione e la quota oggetto di monetizzazione e dal momento che l’importo

della monetizzazione corrisponde all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e che la stessa può essere assunta pari al costo di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria utili al comparto (assunte per semplicità di trattazione corrispondenti ad area a verde pubblico) – costo che attraverso l'istituto della monetizzazione non è sostenuto da parte del soggetto promotore – si prende a riferimento, per il calcolo dei costi derivanti da convenzioni urbanistiche, la superficie totale delle aree a servizi.

Costi indiretti

Oneri di urbanizzazione	Primaria	Secondaria	Contributo sul costo di costruzione
	1,63 €/mc*	3,25 €/mc	Costo costruzione 414,31 €/mq Aliquota 7%
Onorari professionali	10% del costo tecnico di costruzione**		
Spese generali e amministrazione	1% del costo tecnico di trasformazione		
Spese di commercializzazione	2% del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato***		

* Si verifica che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, reti di servizi e parcheggi) sia superiore agli oneri di urbanizzazione tabellari. Se la verifica è soddisfatta gli oneri non sono dovuti.

** Assunto in considerazione dell'entità e tipologia dell'intervento (considerate le spese di istruttoria maggiori)

*** Considerata l'entità del portafoglio di immobili da vendere, si presuppone che l'imprenditore possa far valere una forte leva commerciale e ottenere una tariffa più favorevole.

Oneri finanziari

Per prestiti oltre un milione di Euro, si assume $i = 0,70$.

Utile del promotore

Nel caso di interventi in ambiti con maggiore incertezza di realizzazione, l'utile è considerato crescente con l'aumentare del rischio. Tuttavia, vista l'estensione del comparto e gli importi in gioco, nonché la crisi generale del mercato immobiliare che ha ridotto le aspettative di profitto dei promotori, si assume un utile pari al 7%.

11.1.5 Valore di mercato dell'area da trasformare, attualizzato (VT)

Alla luce della tempistica ipotizzata si assume r pari a +1,239.

L'esplicitazione dei calcoli è riportata negli Allegati 9, 10, 11, 12 e 13.

Il valore di trasformazione per l'ambito di trasformazione A è pari a € 15,73/mq, in c.t. € 15,00/mq.

Il valore di trasformazione per l'ambito di trasformazione C è pari a € 15,70/mq, in c.t. € 15,00/mq.

Il valore di trasformazione per l'ambito di trasformazione E è pari a € 15,71/mq, in c.t. € 15,00/mq.

Il valore di trasformazione per l'ambito di trasformazione F è pari a € 15,72/mq, in c.t. € 15,00/mq.

Il valore di trasformazione per l'ambito di trasformazione G è pari a € 15,71/mq, in c.t. € 15,00/mq.

12 COEFFICIENTI CORRETTIVI

I valori fin qui determinati presentano carattere orientativo e si riferiscono a situazioni ordinarie.

Per poter meglio aderire alle condizioni specifiche dei diversi appezzamenti di terreni edificabile, si invitano gli Uffici comunali a determinare coefficienti riduttivi che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei lotti quali, forma, accessibilità, vincoli sovraordinati, etc... In particolare, dopo un'attenta analisi dello strumento urbanistico vigente e della realtà territoriale in concertazione con gli Uffici comunali, si definiscono coefficienti correttivi legati alla forma, alla condizione interclusa del lotto e al grado di urbanizzazione del lotto da implementare poi secondo le esigenze manifestatesi.

Tali coefficienti tengono conto delle eventuali limitazioni edificatorie autonome o dei maggiori oneri derivanti dalla necessità di realizzare opere di urbanizzazione di accesso e/o interne ai lotti interclusi o di maggiore dimensione.

Tipologie di area	Indicatore	Coefficiente correttivo
Assenza opere di urbanizzazione primaria	Mancanza di opere di urbanizzazione primaria	Riduzione fino al -50%
Lotti interclusi	Lotto di terreno non direttamente accessibile	Riduzione fino al -50%
Forma del lotto	Lotto di forma irregolare tale da comportarne una effettiva limitazione di edificabilità autonoma	Riduzione fino al -20%

13 SEGMENTO SERVIZI

Trattasi di funzione prevista dallo strumento urbanistico vigente e prevalentemente presente nel Tessuto Urbano Consolidato.

Qualora necessitasse di valorizzazione, per tenere conto del profitto economico detraibile da alcune tipologie di servizi pubblici e per comparazione con la destinazione commerciale, per la valorizzazione si farà riferimento alla funzione di tipo economico (Zone commerciali e terziarie di completamento) applicando, per quanto concerne le aree private di interesse pubblico, un coefficiente di abbattimento del 20% per tener conto della funzione pubblica. Il valore unitario medio indicativo pertanto è pari a 32 €/mq.

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dal Comune di Ostiglia per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ricadenti nei diversi ambiti del territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti nei diversi sopralluoghi/incontri svolti e degli atti catastali vigenti, delle destinazioni urbanistiche e dello stato di fatto, dopo approfondita disamina dello strumento urbanistico vigente, della particolare situazione economica che investe il settore immobiliare, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato (valore di trasformazione) finalizzato all'individuazione di parametri unitari effettivamente riscontrabili e riscontrati sul territorio, si determinano i valori indicativi delle aree edificabili (in cifra tonda), ricadenti nei vari ambiti, esemplificati nella tabella sotto riportata.

La valutazione è stata effettuata sulla base delle indicazioni riportate nella nota di richiesta trasmessa, sulla documentazione relativa agli immobili disponibili presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio e quella trasmessa dall'Ente richiedente.

I valori sopra riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Lo scopo valutativo è la stima all'attualità (novembre 2021, epoca di redazione della versione finale della presente valutazione) dei beni come richiesto ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Si è proceduto alla determinazione del probabile valore di mercato dei beni attraverso il metodo del valore di trasformazione.

Per l'espletamento di quanto richiesto si sono svolti incontri tecnici in collaborazione con il personale del Comune di Ostiglia (Ufficio Tecnico ed Ufficio Tributi).

VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI OSTIGLIA AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)		
Localizzazione→ ↓ Destinazione urbanistica	Capoluogo	Correggioli
A – Centro storico	Da determinare puntualmente	-
A1 – Città novecentesca	Da determinare puntualmente	-
A2 – Navigli	Da determinare puntualmente	-
B1 – Zone residenziali di completamento	85,00 €/mq	55,00 €/mq
B2 – Zone residenziali di completamento		
B3 – Zone residenziali di completamento		
C – Zone di espansione con piano attuativo approvato	85,00 €/mq	55,00 €/mq
C1 – Zone di espansione convenzionate	75,00 €/mq	45,00 €/mq
C2 – Zone di espansione conformate	60,00 €/mq	35,00 €/mq
D1 – Zone per uso prevalentemente produttivo	32,00 €/mq	
D2 – Zone per uso esclusivamente produttivo		
D3 – Impianti per la produzione di energia		
D4 – Zone commerciali e terziarie di completamento	40,00 €/mq	
Area di trasformazione A	15,00 €/mq	-
Area di trasformazione C	15,00 €/mq	-
Area di trasformazione E	15,00 €/mq	-
Area di trasformazione F	15,00 €/mq	-
Area di trasformazione G	15,00 €/mq	-
Aree a servizi	32,00 €/mq	

Mantova, 3 febbraio 2022

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Direttore UPT
Antonino Chirico
(firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica B1, B2, B3 - OSTIGLIA CAPOLUOGO
- 2 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica B1, B2, B3 - CORREGGIOLI
- 3 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica C1 - OSTIGLIA CAPOLUOGO
- 4 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica C1 - CORREGGIOLI
- 5 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica C2 - OSTIGLIA CAPOLUOGO
- 6 VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**
Destinazione urbanistica C2 - CORREGGIOLI
- 7 VALORE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO**
Destinazione urbanistica D1, D2, D3 - INTERO TERRITORIO
- 8 VALORE DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIO**
Destinazione urbanistica D4 - INTERO TERRITORIO
- 9 VALORE DI TRASFORMAZIONE**
AREA DI TRASFORMAZIONE A
- 10 VALORE DI TRASFORMAZIONE**
AREA DI TRASFORMAZIONE C
- 11 VALORE DI TRASFORMAZIONE**
AREA DI TRASFORMAZIONE E
- 12 VALORE DI TRASFORMAZIONE**
AREA DI TRASFORMAZIONE F
- 13 VALORE DI TRASFORMAZIONE**
AREA DI TRASFORMAZIONE G

ALLEGATO 1

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA B1, B2, B3 - OSTIGLIA CAPOLUOGO

DATI RIASSUNTIVI

Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		560,00	1.100,00	€	616.000,00
				€	-
			totale	€	616.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	425,00	€ 399.500,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni	C_{CONV}						€ -
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 399.500,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPS} + O_{UCC})$							€ 20.780,85
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%				€ 399.500,00	€ 31.960,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 420.280,85	€ 4.202,81
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 616.000,00	€ 18.480,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 54.642,81
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 474.923,66

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 399.500,00	30%	60%	€ 3.663,19
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 399.500,00	70%	60%	€ 5.650,98
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 54.642,81	30%	60%	€ 501,04
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 54.642,81	70%	60%	€ 772,93
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 11.115,24

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	12,00%				€ 616.000,00	€ 73.920,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 73.920,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%						
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)		3,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	4,046%							
Tasso di attualizzazione	r	0,615%						
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato			
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	616.000,00	42	0,978769527	€	602.922,03		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	602.922,03		
30% Costo tecnico di costruzione	€	119.850,00	6	0,996939111	€	119.483,15		
70% Costo tecnico di costruzione	€	279.650,00	18	0,990845412	€	277.089,92		
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	16.392,84	6	0,996939111	€	16.342,67		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	38.249,97	18	0,990845412	€	37.899,80		
Oneri finanziari sui costi	€	11.115,24	42	0,978769527	€	10.879,26		
Utile del promotore	€	73.920,00	42	0,978769527	€	72.350,64		
Costi di trasformazione attualizzati					€	554.699,28		
$1+t+f/q^n$					1,170			
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€	41.229,97	
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€	82,46	

ALLEGATO 2

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA B1, B2, B3 - CORREGGIOLI

DATI RIASSUNTIVI							
Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		560,00	850,00	€	476.000,00
				€	-
			totale	€	476.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 755,00	mq	425,00	€ 320.875,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni	C_{CONV}						€ -
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 320.875,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 20.780,85
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%			€	320.875,00	€ 25.670,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%			€	341.655,85	€ 3.416,56
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%			€	476.000,00	€ 14.280,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 43.366,56
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 385.022,41

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 320.875,00	30%	60%	€ 2.942,24
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 320.875,00	70%	60%	€ 4.538,82
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 43.366,56	30%	60%	€ 397,65
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 43.366,56	70%	60%	€ 613,43
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 9.019,23

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	9,00%				€ 476.000,00	€ 42.840,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 42.840,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	3,5	d (quota debito)	60%
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1]	4,046%					
Tasso di attualizzazione	r	0,615%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	476.000,00	42	0,978769527	€	465.894,29
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	465.894,29
30% Costo tecnico di costruzione	€	96.262,50	6	0,996939111	€	95.967,85
70% Costo tecnico di costruzione	€	224.612,50	18	0,990845412	€	222.556,27
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	13.009,97	6	0,996939111	€	12.970,15
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	30.356,59	18	0,990845412	€	30.078,69
Oneri finanziari sui costi	€	9.019,23	42	0,978769527	€	8.827,75
Utile del promotore	€	42.840,00	42	0,978769527	€	41.930,49
Costi di trasformazione attualizzati					€	432.985,02
1+t+f/q ⁿ					1,170	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_p)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]\}$	€ 28.137,10
Valore unitario					V _T /S _{lotto}	€ 56,27

ALLEGATO 3

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA C1 CONVENZIONATA - OSTIGLIA CAPOLUOGO

DATI RIASSUNTIVI							
Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		560,00	1.100,00	€	616.000,00
				€	-
			totale	€	616.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	425,00	€ 399.500,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Standard	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 404.702,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 20.780,85
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%			€	404.702,00	€ 32.376,16
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%			€	425.482,85	€ 4.254,83
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%			€	616.000,00	€ 18.480,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 55.110,99
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 480.593,84

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 404.702,00	30%	60%	€ 3.710,89
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 404.702,00	70%	60%	€ 5.724,56
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 55.110,99	30%	60%	€ 505,34
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 55.110,99	70%	60%	€ 779,55
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 11.247,44

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	12,00%				€ 616.000,00	€ 73.920,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 73.920,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione							
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)		3,5	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		4,046%					
Tasso di attualizzazione	r	0,615%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	616.000,00	42	0,978769527	€	602.922,03	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	602.922,03	
30% Costo tecnico di costruzione	€	121.410,60	6	0,996939111	€	121.038,98	
70% Costo tecnico di costruzione	€	283.291,40	18	0,990845412	€	280.697,98	
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	16.533,30	6	0,996939111	€	16.482,69	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	38.577,69	18	0,990845412	€	38.224,53	
Oneri finanziari sui costi	€	11.247,44	42	0,978769527	€	11.008,65	
Utile del promotore	€	73.920,00	42	0,978769527	€	72.350,64	
Costi di trasformazione attualizzati					€	560.457,31	
$1+t+f/q^n$					1,170		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]\}$	€	36.306,91
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€	72,61

ALLEGATO 4

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA C1 CONVENZIONATA - FRAZIONE CORREGGIOLI

DATI RIASSUNTIVI

Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore
		560,00	850,00	€ 476.000,00
				€ -
			totale	€ 476.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 755,00	mq	425,00	€ 320.875,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	$C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$						€ 326.077,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPR} + O_{USR} + O_{CCR} + O_{SR})$						€ 20.780,85
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	8%				€ 326.077,00	€ 26.086,16
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 346.857,85	€ 3.468,58
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 476.000,00	€ 14.280,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 43.834,74
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C_T	$C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$						€ 390.692,59

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 326.077,00	30%	60%	€ 2.989,94
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 326.077,00	70%	60%	€ 4.612,40
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 43.834,74	30%	60%	€ 401,94
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 43.834,74	70%	60%	€ 620,05
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 9.151,43

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	9,00%				€ 476.000,00	€ 42.840,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 42.840,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	3,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			4,046%				
Tasso di attualizzazione	r	0,615%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€ 476.000,00	42	0,978769527		€ 465.894,29		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€ 465.894,29		
30% Costo tecnico di costruzione	€ 97.823,10	6	0,996939111		€ 97.523,67		
70% Costo tecnico di costruzione	€ 228.253,90	18	0,990845412		€ 226.164,33		
Oneri di urbanizzazione	€ 20.780,85	12	0,993887591		€ 20.653,83		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€ 13.150,42	6	0,996939111		€ 13.110,17		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€ 30.684,32	18	0,990845412		€ 30.403,41		
Oneri finanziari sui costi	€ 9.151,43	42	0,978769527		€ 8.957,14		
Utile del promotore	€ 42.840,00	42	0,978769527		€ 41.930,49		
Costi di trasformazione attualizzati					€ 438.743,05		
$1+t+f/q^n$					1,170		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€ 23.214,04	
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€ 46,43	

ALLEGATO 5

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA C2 CONFORMATA - OSTIGLIA CAPOLUOGO

DATI RIASSUNTIVI							
Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		560,00	1.100,00	€	616.000,00
				€	-
			totale	€	616.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	425,00	€ 399.500,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Standard	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 404.702,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR} + O_{CCR} + O_{SR})$							€ 20.780,85
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 404.702,00	€ 40.470,20
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 425.482,85	€ 4.254,83
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 616.000,00	€ 18.480,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 63.205,03
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 488.687,88

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 404.702,00	30%	60%	€ 3.710,89
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 404.702,00	70%	60%	€ 5.724,56
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 63.205,03	30%	60%	€ 579,55
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 63.205,03	70%	60%	€ 894,04
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 11.436,15

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	12,00%			€ 616.000,00	€ 73.920,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato						€ 73.920,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione							
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	3,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			4,046%				
Tasso di attualizzazione	r	0,615%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	616.000,00	42	0,978769527	€	602.922,03	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	602.922,03	
30% Costo tecnico di costruzione	€	121.410,60	6	0,996939111	€	121.038,98	
70% Costo tecnico di costruzione	€	283.291,40	18	0,990845412	€	280.697,98	
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	18.961,51	6	0,996939111	€	18.903,47	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	44.243,52	18	0,990845412	€	43.838,49	
Oneri finanziari sui costi	€	11.436,15	42	0,978769527	€	11.193,36	
Utile del promotore	€	73.920,00	42	0,978769527	€	72.350,64	
Costi di trasformazione attualizzati					€	568.676,75	
$1+t+f/q^n$						1,170	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€	29.279,37
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€	58,56

ALLEGATO 6

VALORE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | DESTINAZIONE URBANISTICA C2 CONFORMATA - FRAZIONE CORREGGIOLI

DATI RIASSUNTIVI							
Superficie lotto	500 mq	Volume	1275 mc	Sup. complessiva	502 mq	n1 (mesi)	6
Indice	0,85 mq/mq	Sup. commerciale	560 mq			n2 (mesi)	18
Slp	425 mq	Sup. utile	340 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore
		560,00	850,00	€ 476.000,00
				€ -
			totale	€ 476.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 755,00	mq	425,00	€ 320.875,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni	C_{CONV}			€ 34,00		153,00	€ 5.202,00
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 326.077,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	1.275,00	€ 2.078,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	1.275,00	€ 4.143,75
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31		502,00	€ 14.558,85
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 20.780,85
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 326.077,00	€ 32.607,70
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 346.857,85	€ 3.468,58
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	3%				€ 476.000,00	€ 14.280,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 50.356,28
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 397.214,13

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 326.077,00	30%	60%	€ 2.989,94
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 326.077,00	70%	60%	€ 4.612,40
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	30	€ 20.780,85	100%	60%	€ 527,10
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	36	€ 50.356,28	30%	60%	€ 461,74
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 50.356,28	70%	60%	€ 712,30
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 9.303,48

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	9,00%			€ 476.000,00	€ 42.840,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$					€ 42.840,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione							
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	3,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			4,046%				
Tasso di attualizzazione	r	0,615%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	476.000,00	42	0,978769527	€	465.894,29	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	465.894,29	
30% Costo tecnico di costruzione	€	97.823,10	6	0,996939111	€	97.523,67	
70% Costo tecnico di costruzione	€	228.253,90	18	0,990845412	€	226.164,33	
Oneri di urbanizzazione	€	20.780,85	12	0,993887591	€	20.653,83	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	15.106,88	6	0,996939111	€	15.060,64	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	35.249,39	18	0,990845412	€	34.926,70	
Oneri finanziari sui costi	€	9.303,48	42	0,978769527	€	9.105,96	
Utile del promotore	€	42.840,00	42	0,978769527	€	41.930,49	
Costi di trasformazione attualizzati					€	445.365,63	
$1+t+f/q^n$					1,170		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€	17.551,81
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€	35,10

ALLEGATO 7

VALORE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO | DESTINAZIONE URBANISTICA D1, D2, D3 - INTERO TERRITORIO COMUNALE

DATI RIASSUNTIVI

Superficie lotto	3000 mq	Volume	5625 mc			n1 (mesi)	6
Indice	0,5 mq/mq	Sup. commerciale	2025 mq			n2 (mesi)	12
Slp	1875 mq					n3 (mesi)	12

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		2.025,00	440,00	€	891.000,00
				€	-
			totale	€	891.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 332,00	mq	1.875,00	€ 622.500,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni	C_{CONV}						€ -
Urbanizzazioni	C_{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 622.500,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 4,51	mq	1.875,00	€ 8.456,25
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 2,90	mq	1.875,00	€ 5.437,50
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}						€ -
Smaltimento rifiuti	O_{SR}			€ 1,47	mq	1.875,00	€ 2.756,25
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 16.650,00
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	4%				€ 622.500,00	€ 24.900,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 639.150,00	€ 6.391,50
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 891.000,00	€ 17.820,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 49.111,50
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 688.261,50

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 622.500,00	30%	60%	€ 3.773,72
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	16	€ 622.500,00	70%	60%	€ 5.837,76
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	20	€ 16.650,00	100%	60%	€ 279,60
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	24	€ 49.111,50	30%	60%	€ 297,72
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,67%	16	€ 49.111,50	70%	60%	€ 460,56
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 10.649,37

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	8,00%				€ 891.000,00	€ 71.280,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 71.280,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	1,67%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	2,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		2,866%					
Tasso di attualizzazione	r	0,615%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	891.000,00	30	0,98478896	€	877.446,96	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	877.446,96	
30% Costo tecnico di costruzione	€	186.750,00	6	0,996939111	€	186.178,38	
70% Costo tecnico di costruzione	€	435.750,00	14	0,992872495	€	432.644,19	
Oneri di urbanizzazione	€	16.650,00	10	0,994903725	€	16.565,15	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	14.733,45	6	0,996939111	€	14.688,35	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	34.378,05	14	0,992872495	€	34.133,02	
Oneri finanziari sui costi	€	10.649,37	30	0,98478896	€	10.487,38	
Utile del promotore	€	71.280,00	30	0,98478896	€	70.195,76	
Costi di trasformazione attualizzati					€	764.892,23	
$1+t+f/q^n$					1,158		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$		
Valore unitario					V_T/S_{lotto}	€	32,39

ALLEGATO 8

VALORE DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIO - DEST. URB. D4 - INTERO TERRITORIO COMUNALE

DATI RIASSUNTIVI							
Superficie lotto	3000 mq	Sup. terziario	1200 mq			n1 (mesi)	9
Rc _{max}	0,5	Sup. comm ESV	600 mq			n2 (mesi)	24
Scop	1500 mq	Sup. comm MSV	900 mq			n3 (mesi)	18

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V _M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
	Destinazione terziaria	1.200,00	885,00	€	1.062.000,00
	Destinazione comm ESV	600,00	1.150,00	€	690.000,00
	Destinazione comm MSV	900,00	1.100,00	€	990.000,00
totale				€	2.742.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C _T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte terziario	C _{SC}			€ 640,00	mq	1.200,00	€ 768.000,00
Costo di costruzione superfici coperte commerciale ESV	C _{SC}			€ 900,00	mq	600,00	€ 540.000,00
Costo di costruzione superfici coperte commerciale MSV	C _{SC}			€ 695,00	mq	900,00	€ 625.500,00
Obbligazioni da convenzioni	C _{CONV}						€ -
Urbanizzazioni	C _{URB}						€ -
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C _{TT} = (C _{SC} + C _{SE} + C _{CONV} + C _{URB})							€ 1.933.500,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O _{UPR}			€ 20,19	mq	2.700,00	€ 54.513,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	O _{USR}			€ 6,54	mq	1.500,00	€ 9.810,00
Contributo sul costo di costruzione terziario	O _{CCR}	6%				768.000,00	€ 46.080,00
Contributo sul costo di costruzione ESV	O _{CCR}	5%				540.000,00	€ 27.000,00
Contributo sul costo di costruzione MSV	O _{SR}	5%				625.500,00	€ 31.275,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE O _U = (O _{UPR} + O _{USR})							€ 168.678,00
Oneri professionali	O _P = % x C _{TT}	6%				€ 1.933.500,00	€ 116.010,00
Spese generali e amministrazione	S _G = % x (C _{TT} + O _U)	1%				€ 2.102.178,00	€ 21.021,78
Spese di commercializzazione	S _C = % x V _M	2%				€ 2.742.000,00	€ 54.840,00
COSTI DI GESTIONE C _G = (O _P + S _G + S _C)							€ 191.871,78
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C _T = (C _{TT} + O _U + C _G)							€ 2.294.049,78

ONERI FINANZIARI O _{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C _{TT}	O _{F1} = 30% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	0,70%	42	€ 1.933.500,00	30%	60%	€ 8.601,61
	O _{F2} = 70% (C _{TT}) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	0,70%	26	€ 1.933.500,00	70%	60%	€ 12.366,71
sugli oneri di urbanizzazione O _U	O _{F3} = (O _U) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	0,70%	34	€ 168.678,00	100%	60%	€ 2.020,17
sui costi di gestione C _G	O _{F4} = 30% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	0,70%	42	€ 191.871,78	30%	60%	€ 853,58
	O _{F5} = 70% (C _G) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	0,70%	26	€ 191.871,78	70%	60%	€ 1.227,22
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O _{FT}							€ 25.069,29

UTILE DEL PROMOTORE U _P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V _M	U _P = % x V _M	8,00%				€ 2.742.000,00	€ 219.360,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato							€ 219.360,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	4,25	d (quota debito)	60%
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ -1]		2,040%				
Tasso di attualizzazione	r	0,894%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	2.742.000,00	51	0,962880306	€	2.640.217,80
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	2.640.217,80
30% Costo tecnico di costruzione	€	580.050,00	9	0,993347024	€	576.190,94
70% Costo tecnico di costruzione	€	1.353.450,00	25	0,981628611	€	1.328.585,24
Oneri di urbanizzazione	€	168.678,00	17	0,987470434	€	166.564,54
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	57.561,53	9	0,993347024	€	57.178,58
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	134.310,25	25	0,981628611	€	131.842,78
Oneri finanziari sui costi	€	25.069,29	51	0,962880306	€	24.138,72
Utile del promotore	€	219.360,00	51	0,962880306	€	211.217,42
Costi di trasformazione attualizzati					€	2.495.718,23
1+t+f/q ⁿ					1,150	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					$V_T = \{V_M/q^n - [(C_{TT} + O_u + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]\}$	€ 125.690,73
Valore unitario					V _T /S _{lotto}	€ 41,90

ALLEGATO 9

VALORE DI TRASFORMAZIONE - AREA DI TRASFORMAZIONE A

DATI RIASSUNTIVI

Sup. territoriale	27.965 mq	Volume	27.965 mc	Sup. complessiva	10.255 mq	n1 (mesi)	18
ite	1,00 mc/mq	Sup. commerciale	11.653 mq			n2 (mesi)	36
Slp	9.322 mq	Sup. utile	7.458 mq			n3 (mesi)	24

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		11.653,00	1.100,00	€	12.818.300,00
				€	-
				totale	€ 12.818.300,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	9.322,00	€ 8.762.680,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni (standard)	C_{CONV}			€ 34,00	mq	3.356,00	€ 114.104,00
Urbanizzazioni	C_{URB}			€ 69,00	mq	2.796,50	€ 192.958,50
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	$C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$						€ 9.069.742,50
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	27.965,00	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	27.965,00	€ 90.886,25
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	10.255,00	€ 297.412,43
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$						€ 388.298,68
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 9.069.742,50	€ 906.974,25
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 9.458.041,18	€ 94.580,41
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 12.818.300,00	€ 256.366,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 1.257.920,66
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C_T	$C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$						€ 10.715.961,85

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 9.069.742,50	30%	60%	€ 57.944,95
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 9.069.742,50	70%	60%	€ 80.556,40
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	48	€ 388.298,68	100%	60%	€ 6.592,23
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 1.257.920,66	30%	60%	€ 8.036,63
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 1.257.920,66	70%	60%	€ 11.172,71
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 164.302,92

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%				€ 12.818.300,00	€ 897.281,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 897.281,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	6,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			3,145%				
Tasso di attualizzazione	r	1,239%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€ 12.818.300,00	78	0,923079267		€ 11.832.306,96		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€ 11.832.306,96		
30% Costo tecnico di costruzione	€ 2.720.922,75	18	0,981698732		€ 2.671.126,41		
70% Costo tecnico di costruzione	€ 6.348.819,75	42	0,95781699		€ 6.081.007,42		
Oneri di urbanizzazione	€ 388.298,68	30	0,969684343		€ 376.527,15		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€ 377.376,20	18	0,981698732		€ 370.469,74		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€ 880.544,46	42	0,95781699		€ 843.400,45		
Oneri finanziari sui costi	€ 164.302,92	78	0,923079267		€ 151.664,62		
Utile del promotore	€ 897.281,00	78	0,923079267		€ 828.261,49		
Costi di trasformazione attualizzati					€ 11.322.457,28		
$1+t/f/q^n$					1,159		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t/f/q^n)]]$	€ 439.893,42	
Valore unitario					$V_T/S_{TERRITORIALE}$	€ 15,73	

ALLEGATO 10

VALORE DI TRASFORMAZIONE - AREA DI TRASFORMAZIONE C

DATI RIASSUNTIVI							
Sup. territoriale	10.480 mq	Volume	10.480 mc	Sup. complessiva	3.842 mq	n1 (mesi)	18
Ite	1,00 mc/mq	Sup. commerciale	4.366 mq			n2 (mesi)	36
Slp	3.493 mq	Sup. utile	2.794 mq			n3 (mesi)	24

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		4.366,00	1.100,00	€	4.802.600,00
				€	-
		totale		€	4.802.600,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	3.493,00	€ 3.283.420,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni (standard)	C_{CONV}			€ 34,00	mq	1.257,00	€ 42.738,00
Urbanizzazioni	C_{URB}			€ 69,00	mq	1.048,00	€ 72.312,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 3.398.470,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	10.480,00	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	10.480,00	€ 34.060,00
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	3.842,00	€ 111.424,53
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR} + O_{CCR} + O_{SR})$							€ 145.484,53
Onorari professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 3.398.470,00	€ 339.847,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 3.543.954,53	€ 35.439,55
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 4.802.600,00	€ 96.052,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 471.338,55
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 4.015.293,08

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 3.398.470,00	30%	60%	€ 21.712,21
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 3.398.470,00	70%	60%	€ 30.184,82
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	48	€ 145.484,53	100%	60%	€ 2.469,92
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 471.338,55	30%	60%	€ 3.011,30
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 471.338,55	70%	60%	€ 4.186,37
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 61.564,62

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%				€ 4.802.600,00	€ 336.182,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 336.182,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione						
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O _{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O _{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	6,5	d (quota debito)	60%
f = (1+t) x d x [(1+i) ⁿ - 1]	3,145%					
Tasso di attualizzazione	r	1,239%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V _M	€	4.802.600,00	78	0,923079267	€	4.433.180,49
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [V _M]					€	4.433.180,49
30% Costo tecnico di costruzione	€	1.019.541,00	18	0,981698732	€	1.000.882,11
70% Costo tecnico di costruzione	€	2.378.929,00	42	0,95781699	€	2.278.578,61
Oneri di urbanizzazione	€	145.484,53	30	0,969684343	€	141.074,07
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	141.401,56	18	0,981698732	€	138.813,74
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	329.936,98	42	0,95781699	€	316.019,25
Oneri finanziari sui costi	€	61.564,62	78	0,923079267	€	56.829,03
Utile del promotore	€	336.182,00	78	0,923079267	€	310.322,63
Costi di trasformazione attualizzati					€	4.242.519,44
1+t+f/q ⁿ					1,159	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V _T					V _T = {V _M /q ⁿ - [(C _{TT} + O _U + C _G + O _{FT} + U _P)/q ⁿ] / [1 + (t + f/q ⁿ)]	€ 164.500,53
Valore unitario					V _T /S _{TERRITORIALE}	€ 15,70

ALLEGATO 11

VALORE DI TRASFORMAZIONE - AREA DI TRASFORMAZIONE E

DATI RIASSUNTIVI

Sup. territoriale	39.889 mq	Volume	39.889 mc	Sup. complessiva	14.626 mq	n1 (mesi)	18
lte	1,00 mc/mq	Sup. commerciale	16.620 mq			n2 (mesi)	36
Slp	13.296 mq	Sup. utile	10.637 mq			n3 (mesi)	24

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		16.620,00	1.100,00	€	18.282.000,00
				€	-
			totale	€	18.282.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	13.296,00	€ 12.498.240,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni (standard)	C_{CONV}			€ 34,00	mq	4.787,00	€ 162.758,00
Urbanizzazioni	C_{URB}			€ 69,00	mq	3.988,90	€ 275.234,10
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 12.936.232,10
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	39.889,00	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	39.889,00	€ 129.639,25
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	14.626,00	€ 424.178,86
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$							€ 553.818,11
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 12.936.232,10	€ 1.293.623,21
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 13.490.050,21	€ 134.900,50
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 18.282.000,00	€ 365.640,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 1.794.163,71
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 15.284.213,93

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 12.936.232,10	30%	60%	€ 82.647,25
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 12.936.232,10	70%	60%	€ 114.898,11
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	48	€ 553.818,11	100%	60%	€ 9.402,29
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 1.794.163,71	30%	60%	€ 11.462,59
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 1.794.163,71	70%	60%	€ 15.935,55
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin.debito O_{FT}							€ 234.345,80

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%				€ 18.282.000,00	€ 1.279.740,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato $[U_P]$							€ 1.279.740,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	6,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			3,145%				
Tasso di attualizzazione	r	1,239%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	18.282.000,00	78	0,923079267	€	16.875.735,15	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	16.875.735,15	
30% Costo tecnico di costruzione	€	3.880.869,63	18	0,981698732	€	3.809.844,79	
70% Costo tecnico di costruzione	€	9.055.362,47	42	0,95781699	€	8.673.380,03	
Oneri di urbanizzazione	€	553.818,11	30	0,969684343	€	537.028,75	
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	538.249,11	18	0,981698732	€	528.398,47	
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	1.255.914,60	42	0,95781699	€	1.202.936,34	
Oneri finanziari sui costi	€	234.345,80	78	0,923079267	€	216.319,75	
Utile del promotore	€	1.279.740,00	78	0,923079267	€	1.181.301,46	
Costi di trasformazione attualizzati					€	16.149.209,60	
$1+t+f/q^n$						1,159	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = (V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)])$	€	626.839,28
Valore unitario					$V_T/S_{TERRITORIALE}$	€	15,71

ALLEGATO 12

VALORE DI TRASFORMAZIONE - AREA DI TRASFORMAZIONE F

DATI RIASSUNTIVI							
Sup. territoriale	210.000 mq	Volume	210.000 mc	Sup. complessiva	77.000 mq	n1 (mesi)	18
Ite	1,00 mc/mq	Sup. commerciale	87.500 mq			n2 (mesi)	36
Slp	70.000 mq	Sup. utile	56.000 mq			n3 (mesi)	24

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		87.500,00	1.100,00	€	96.250.000,00
				€	-
			totale	€	96.250.000,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	70.000,00	€ 65.800.000,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni (standard)	C_{CONV}			€ 34,00	mq	25.200,00	€ 856.800,00
Urbanizzazioni	C_{URB}			€ 69,00	mq	21.000,00	€ 1.449.000,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}	$C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$						€ 68.105.800,00
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	210.000,00	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	210.000,00	€ 682.500,00
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	77.000,00	€ 2.233.130,90
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U	$O_U = (O_{UPR} + O_{USR})$						€ 2.915.630,90
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 68.105.800,00	€ 6.810.580,00
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 71.021.430,90	€ 710.214,31
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 96.250.000,00	€ 1.925.000,00
COSTI DI GESTIONE C_G	$C_G = (O_P + S_G + S_C)$						€ 9.445.794,31
Totale costi diretti e indiretti di costruzione C_T	$C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$						€ 80.467.225,21

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 68.105.800,00	30%	60%	€ 435.115,67
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 68.105.800,00	70%	60%	€ 604.907,82
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	48	€ 2.915.630,90	100%	60%	€ 49.499,32
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 9.445.794,31	30%	60%	€ 60.347,48
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 9.445.794,31	70%	60%	€ 83.896,45
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 1.233.766,73

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %				Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%				€ 96.250.000,00	€ 6.737.500,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato	$[U_P]$						€ 6.737.500,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione							
Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%					
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva n1+n2+n3)	6,5	d (quota debito)	60%	
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			3,145%				
Tasso di attualizzazione	r	1,239%					
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione	Mesi	f		Valore attualizzato		
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€ 96.250.000,00	78	0,923079267	€	88.846.379,42		
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$				€	88.846.379,42		
30% Costo tecnico di costruzione	€ 20.431.740,00	18	0,981698732	€	20.057.813,25		
70% Costo tecnico di costruzione	€ 47.674.060,00	42	0,95781699	€	45.663.024,66		
Oneri di urbanizzazione	€ 2.915.630,90	30	0,969684343	€	2.827.241,63		
30% Costi di gestione dell'operaz.	€ 2.833.738,29	18	0,981698732	€	2.781.877,29		
70% Costi di gestione dell'operaz.	€ 6.612.056,02	42	0,95781699	€	6.333.139,59		
Oneri finanziari sui costi	€ 1.233.766,73	78	0,923079267	€	1.138.864,49		
Utile del promotore	€ 6.737.500,00	78	0,923079267	€	6.219.246,56		
Costi di trasformazione attualizzati				€	85.021.207,47		
$1+t+f/q^n$					1,159		
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T				$V_T = [V_M/q^n] \cdot [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]$		€	3.300.321,70
Valore unitario				$V_T/S_{TERRITORIALE}$		€	15,72

ALLEGATO 13

VALORE DI TRASFORMAZIONE - AREA DI TRASFORMAZIONE G

DATI RIASSUNTIVI

Sup. territoriale	18.396 mq	Volume	18.396 mc	Sup. complessiva	6.746 mq	n1 (mesi)	18
Ite	1,00 mc/mq	Sup. commerciale	7.665 mq			n2 (mesi)	36
Slp	6.132 mq	Sup. utile	4.906 mq			n3 (mesi)	24

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMATO V_M	superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)	mq	Prezzo unitario €/mq	Valore	
		7.665,00	1.100,00	€	8.431.500,00
				€	
			totale	€	8.431.500,00

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE C_T	Simboli	Tasso o aliquota	Tempi	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo
Costo di costruzione superfici coperte	C_{SC}			€ 940,00	mq	6.132,00	€ 5.764.080,00
Costo di sistemazione superfici scoperte	C_{SE}						€ -
Obbligazioni da convenzioni (standard)	C_{CONV}			€ 34,00	mq	2.208,00	€ 75.072,00
Urbanizzazioni	C_{URB}			€ 69,00	mq	1.839,60	€ 126.932,40
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE} + C_{CONV} + C_{URB})$							€ 5.966.084,40
Oneri di urbanizzazione primaria	O_{UPR}			€ 1,63	mc	18.396,00	-
Oneri di urbanizzazione secondaria	O_{USR}			€ 3,25	mc	18.396,00	€ 59.787,00
Contributo sul costo di costruzione	O_{CCR}	7%		€ 414,31	mq	6.746,00	€ 195.645,47
Smaltimento rifiuti	O_{SR}						€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U = (O_{UPS} + O_{UCC})$							€ 255.432,47
Oneri professionali	$O_P = \% \times C_{TT}$	10%				€ 5.966.084,40	€ 596.608,44
Spese generali e amministrazione	$S_G = \% \times (C_{TT} + O_U)$	1%				€ 6.221.516,87	€ 62.215,17
Spese di commercializzazione	$S_C = \% \times V_M$	2%				€ 8.431.500,00	€ 168.630,00
COSTI DI GESTIONE $C_G = (O_P + S_G + S_C)$							€ 827.453,61
Totale costi diretti e indiretti di costruzione $C_T = (C_{TT} + O_U + C_G)$							€ 7.048.970,48

ONERI FINANZIARI O_{FT}	Simboli	Tasso i %	Tempo a fine periodo	Costi	Quota costi	Quota debito (d)	Oneri finanziari
sul costo tecnico di costruzione C_{TT}	$O_{F1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 5.966.084,40	30%	60%	€ 38.116,24
	$O_{F2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 5.966.084,40	70%	60%	€ 52.990,07
sugli oneri di urbanizzazione O_U	$O_{F3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	48	€ 255.432,47	100%	60%	€ 4.336,53
sui costi di gestione C_G	$O_{F4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	60	€ 827.453,61	30%	60%	€ 5.286,45
	$O_{F5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	0,70%	36	€ 827.453,61	70%	60%	€ 7.349,35
totale oneri finanz. sulla quota dei costi di trasformaz. fin. debito O_{FT}							€ 108.078,64

UTILE DEL PROMOTORE U_P	Simboli	aliquota %			Valore bene trasformato	Utile
sul valore di mercato del bene trasformato V_M	$U_P = \% \times V_M$	7,00%			€ 8.431.500,00	€ 590.205,00
Utile del Promotore in % sul valore del bene trasformato						€ 590.205,00

ATTUALIZZAZIONE del valore e dei costi di trasformazione

Oneri indiretti di trasferimento dell'area O_{IA}	t	13%				
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	tasso i	0,70%	n (durata complessiva $n1+n2+n3$)	6,5	d (quota debito)	60%
$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$			3,145%			
Tasso di attualizzazione	r	1,239%				
Dettaglio voci	Valore dell'erogazione		Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M	€	8.431.500,00	78	0,923079267	€	7.782.942,84
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato $[V_M]$					€	7.782.942,84
30% Costo tecnico di costruzione	€	1.789.825,32	18	0,981698732	€	1.757.069,25
70% Costo tecnico di costruzione	€	4.176.259,08	42	0,95781699	€	4.000.091,90
Oneri di urbanizzazione	€	255.432,47	30	0,969684343	€	247.688,87
30% Costi di gestione dell'operaz.	€	248.236,08	18	0,981698732	€	243.693,05
70% Costi di gestione dell'operaz.	€	579.217,53	42	0,95781699	€	554.784,39
Oneri finanziari sui costi	€	108.078,64	78	0,923079267	€	99.765,15
Utile del promotore	€	590.205,00	78	0,923079267	€	544.806,00
Costi di trasformazione attualizzati					€	7.447.898,60
$1+t+f/q^n$					1,159	
VALORE DI TRASFORMAZIONE V_T					$V_T = [V_M/q^n - [(C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n] / [1 + (t + f/q^n)]]$	€ 289.072,96
Valore unitario					$V_T/S_{TERRITORIALE}$	€ 15,71

