

Prot. n. 5846  
del 16.03.2015

oggetto

**Relazione di stima di terreni edificabili di proprietà comunale (Foglio 12, p.lle nn. 1069, 1288 e 1321 - C.T.).**

Via P. Micca- 10052- BARDONECCHIA (TO)

**Direzione Regionale Piemonte - Ufficio Provinciale di Torino- Territorio**  
Via Guicciardini n. 11 - 10121 Torino, tel 011 - 5523311 - up\_torino@agenziaterritorio.it:it



committente

**COMUNE DI BARDONECCHIA**

Piazza De Gasperi, 1 10052 Bardonecchia Tel 0122- 909941 - Fax 0122.909949

Prot. n° 5846 del 2015 16/03/

## Relazione di stima di terreni edificabili di proprietà comunale (Foglio 12, particelle n. 1069, 1288 e 1321 -C.T.).

Via P. Micca - 10052 Bardonecchia (TO)

### INDICE

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA. ....                                                                                                 | 3  |
| PARTE I^ -DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI. ....                                                                  | 3  |
| 1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO. ....                                                                             | 3  |
| 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA. ....                                                                | 4  |
| PARTE II^ - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI. ....                                                          | 4  |
| 3 DESTINAZIONE URBANISTICA. ....                                                                               | 4  |
| PARTE III^ - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....                                                                      | 5  |
| 4 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA. ....                                                                 | 5  |
| 5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: SEGMENTO RESIDENZIALE .....                                                 | 5  |
| 6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: VALORE DI TRASFORMAZIONE. ....                                              | 6  |
| 7 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE.....                                           | 8  |
| 7.1 DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELLA TRASFORMAZIONE. ....                                                    | 8  |
| 7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI TRASFORMATI ALL'ISTANTE FINALE DELLA TRASFORMAZIONE (VM). ....          | 9  |
| 7.2.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE: ABITAZIONE CIVILE .....                                 | 10 |
| 7.2.1.1 TABELLA DI COMPARAZIONE. ....                                                                          | 11 |
| 7.2.2 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE. ....                                                                        | 12 |
| 7.2.3 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI. ....                                                                   | 12 |
| 7.2.4 REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI MARGINALI. ....                                                       | 14 |
| 7.2.5 REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE.....                                                              | 16 |
| 7.2.6 SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI. ....                                                        | 16 |
| 7.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE (CT).....                                   | 17 |
| 7.3.1 COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE (CTT). ....                                                              | 17 |
| 7.3.1.1 COSTO DELLE OPERE DI IDONEIZZAZIONE DELL'AREA (COI).....                                               | 17 |
| 7.3.1.2 COSTO DI COSTRUZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE (CSC+CSE). .... | 17 |
| 7.3.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE (OU).....                                                                        | 18 |
| 7.3.3 COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE (CG). ....                                                             | 18 |
| 7.3.3.1 ONORARI PROFESSIONALI (OP). ....                                                                       | 18 |
| 7.3.3.2 ONERI PER ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI E SPESE GENERALI (CAL+SG).....                             | 19 |
| 7.3.3.3 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE (SC). ....                                                                | 19 |
| 7.3.4 RIEPILOGO COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE.....                                               | 19 |

|     |                                                                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.4 | DETERMINAZIONE ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE CT FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO..... | 19 |
| 7.5 | DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE (Up). ....                                                   | 20 |
| 7.6 | DETERMINAZIONE DEGLI ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE (OIA+OFA).21                              |    |
| 7.7 | ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE. ....                  | 22 |
| 7.8 | VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE DA TRASFORMARE (Vt). ....                                         | 23 |
| 8   | CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO. ....               | 24 |
| 9   | VALUTAZIONE DEI TERRENI: LOTTO A E LOTTO B.....                                                      | 24 |
|     | CONCLUSIONI. ....                                                                                    | 24 |

**PREMESSA.**

La presente valutazione è stata richiesta dal Comune di Bardonecchia (TO) con **nota prot. n° 14737 del 15/10/2014**, ai sensi dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n° 467 del 12/01/2015, stipulato tra il Comune di Bardonecchia e l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Torino-Territorio.

La relazione di stima è relativa a due lotti edificabili, di proprietà comunale, facenti parte di un appezzamento di terreno più ampio, costituito da tre particelle contigue (fg. 12 nn 1069, 1288 e 1321- da frazionare preliminarmente alla sottoscrizione degli atti di cessione) sito in **Bardonecchia** in prossimità di via P. Micca (*Zona OMI R1*).

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima sommaria**, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (**15/01/2015: 1° semestre 2015**), il più probabile valore di mercato dei due lotti di terreno in oggetto (*Zona OMI R1*), in previsione della loro cessione a privati.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo (in data **15/01/2015**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile in oggetto, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si precisa che la presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che l'immobile sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

**PARTE I^ - DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.****1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO.**

Le due aree edificabili fanno parte di un appezzamento di terreno, di proprietà comunale ubicato in Bardonecchia, in prossimità di via Pietro Micca, in zona semicentrale, periferica di tipo residenziale di recente espansione, compresa fra il Borgo Vecchio ed il Borgo Nuovo, a breve distanza dal centro cittadino ed ai margini della zona agricola circostante.

Il terreno, di cui fanno parte i due lotti da stimare, misura complessivamente mq. 3.795, è posto in altura, ben esposto, con giacitura ondulata ed inclinata, è accessibile attraverso terreni di proprietà privata prospicienti su via P. Micca (fondo intercluso). All'interno dell'area (lotto B), attualmente destinata a prato, insiste un impianto di radiotelefonía mobile con due piccole costruzioni accessorie per il ricovero delle apparecchiature di monitoraggio, che andrà ricollocato su terreno comunale circostante a cura e spese della Sitaf.

## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA.

I due lotti oggetto della presente stima, fanno parte di un contesto più ampio censito al *Catasto Terreni*- Comune Censuario di Bardonecchia, come segue:

| Foglio                                     | Particella | Qualità          | Classe | Superficie (mq) | Reddito (€) |         |
|--------------------------------------------|------------|------------------|--------|-----------------|-------------|---------|
|                                            |            |                  |        |                 | Dominicale  | Agrario |
| 12                                         | 1069       | Pascolo arborato | U      | 685             | 0,28        | 0,14    |
|                                            | 1288       | Pascolo arborato | U      | 604             | 0,25        | 0,12    |
|                                            | 1321       | Pascolo arborato | U      | 2506            | 1,04        | 0,52    |
| <b>Superficie complessiva di 3.795 mq.</b> |            |                  |        |                 |             |         |

Intestato a: COMUNE di BARDONECCHIA con sede in Bardonecchia C.F. 86501270010, proprietà per 1000/1000.

## Parte II<sup>^</sup> – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI.

### 3 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le aree oggetto di valutazione ricadono nel perimetro di Piano Particolareggiato delle zone B del capoluogo (art. 12 Nta), ad eccezione di una modesta porzione di mq. 80 del mappale 1321, che fa parte dell'area normativa delle zone destinate alla viabilità (art. 30 Nta). Le aree suddette dovranno essere utilizzate per la rilocalizzazione dei fabbricati di privati già dismessi a seguito della realizzazione della A32 verso monte. Per questo motivo, nell'ambito del Piano delle cartolarizzazioni ed alienazioni immobiliari comunale è stata approvata la variante urbanistica con l'individuazione di una specifica area a destinazione residenziale, nr.25 G di P.R.G.SC. in cui ricadano tali terreni, con una capacità edificatoria complessiva realizzabile per un massimo di 1.700 mc., corrispondente alla volumetria degli edifici già ceduti alla Sitaf. A seguito di specifica richiesta avanzata da una delle parti di ricollocare l'immobile di loro proprietà in un sito diverso da quello originariamente stabilito (il terreno oggetto di stima). Il Comune di Bardonecchia ha predisposto un piano di lottizzazione del terreno in esame, suddividendo l'area secondo le seguenti destinazioni:

- Lotto A area privata di mq. 1813 (fg. 12 mappali n. 1069, 1288/parte e 1321/parte) con potenzialità edificatoria pari a mc. 782 ;
- Lotto B area privata di mq. 1545, (fg.12 mappali 1288/parte e 1321/parte) con potenzialità edificatoria di mc. 918;
- Area di manovra, comune ai due lotti di mq. 123;
- Strada di accesso ai terreni comunali di mq. 285.

Inoltre per garantire l'accesso dalla viabilità pubblica (via P. Micca), ai due lotti da edificare, è prevista la realizzazione di un tratto stradale di circa mq. 215 facente parte di altra proprietà.

### PARTE III<sup>^</sup> – PROCESSO DI VALUTAZIONE.

#### 4 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima sommaria**, così come richiesto con la sopraccitata nota) è quello di determinare, all'attualità (**15/01/2015: 1° semestre 2015**), il più probabile valore di mercato dei due lotti in cui è stata ripartita la potenzialità edificatoria del terreno, per poi procedere, successivamente, alla cessione delle due aree in argomento.

#### 5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: SEGMENTO RESIDENZIALE

Per le aree edificabili in Bardonecchia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di quest'Ufficio non effettua la rilevazione dei valori di mercato; per avere un'indicazione sul mercato immobiliare degli anni precedenti, si ritiene utile riportare nella tabella 1 l'andamento semestrale dei valori medi, dal I° semestre 2011 al II° semestre 2014, relativo al settore "residenziale" (*Abitazioni civili in stato normale*) della zona O.M.I. B1 del comune di Bardonecchia.

Poiché i due lotti di terreno da stimare ricadono in zona OMI R1, per la quale non sussistono valori di mercato relativi alle diverse tipologie edilizie, si considerano i valori della zona OMI B1 attigua alla zona OMI R1.

Tabella 1: Andamento semestrale dei valori medi – Settore Residenziale - Zona O.M.I. B1 comune di Bardonecchia.

| Semestre | Abitazioni civili in stato normale |          |
|----------|------------------------------------|----------|
|          | Valore Medio (€/mq)                | Scarto % |
| I°/2011  | 3550                               | -        |
| II°/2011 | 3800                               | 7,0      |
| I°/2012  | 3750                               | -1,3     |
| II°/2012 | 3250                               | -13,3    |
| I°/2013  | 3000                               | -7,7     |
| II°/2013 | 3100                               | 3,3      |
| I°/2014  | 3000                               | -3,2     |
| II°/2014 | 3000                               | 0,0      |

Come si evince dai valori sopra riportati, le quotazioni del mercato immobiliare, per il settore residenziale (abitazioni civili in stato normale) in Bardonecchia, hanno subito nel tempo un andamento decrescente.

## **6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: VALORE DI TRASFORMAZIONE.**

Non essendo disponibili sufficienti dati di mercato, relativi ad aree edificabili simili a quelle oggetto di stima, necessari per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, si svolge il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento del valore di trasformazione**.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé, sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si determina il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prenda in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima, con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitti, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto *principio di ordinarietà*. Il *principio di ordinarietà* riconduce alla figura di un *imprenditore ordinario*, dotato di capacità medie e ordinarie con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (*highest and best use*), sostenendo *costi ordinari* e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato. Il concetto dell'ordinarietà della trasformazione di un immobile non risiede, quindi, nella previsione (ad esempio) della costruzione di un fabbricato ordinario, ma nella previsione dello sfruttamento dell'immobile da parte di un ordinario imprenditore.

E' inoltre importante sottolineare che la presente valutazione, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, è basata su un altro importante principio estimativo: quello della *permanenza delle condizioni*. Secondo tale principio, l'operazione economica inerente alla trasformazione si svolge in base alle condizioni note al momento della stima. Nello specifico, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di trasformazione, considerando il tempo della trasformazione, è il seguente:

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

con:

**V<sub>T</sub>** = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare (è riferito al tempo 0 (zero) della trasformazione);

**V<sub>M</sub>** = Valore di mercato dell'immobile trasformato (si realizza al tempo "n", al termine della trasformazione);

**K<sub>T</sub>** = Totale costi (**C<sub>I</sub>**) di trasformazione (gli esborsi dei diversi costi si realizzano durante la trasformazione ai tempi "n<sub>i</sub>");

**U<sub>P</sub>** = Utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato (si realizza al tempo "n", al termine della trasformazione);

**q<sup>n</sup>** = montante annuale = (1 + r)<sup>n</sup>, con r che rappresenta il saggio di attualizzazione ed "n" il tempo della normale trasformazione.

La formula sopra indicata, esplicitata in una forma più estesa, diventa:

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

dove:

|                        |                                                                                                                 |                                                            |                                                             |                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>V<sub>T</sub></b>   | Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione                                                       |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>V<sub>M</sub></b>   | Valore di mercato del prodotto della trasformazione                                                             |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>C<sub>OI</sub></b>  | Costo opere di idoneizzazione                                                                                   | Costo tecnico di trasformazione:<br><b>CTT</b>             |                                                             | Costi diretti e indiretti di trasformazione:<br><b>CT</b> |
| <b>C<sub>SC</sub></b>  | Costo di costruzione superfici coperte                                                                          |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>C<sub>SE</sub></b>  | Costo di sistemazione superfici esterne                                                                         |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>O<sub>UPS</sub></b> | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria                                                                   | Oneri di urbanizzazione:<br><b>O<sub>U</sub></b>           | Costi indiretti di trasformazione:<br><b>C<sub>IT</sub></b> |                                                           |
| <b>O<sub>CC</sub></b>  | Contributi concessori sul costo di costruzione                                                                  |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>O<sub>P</sub></b>   | Onorari professionali                                                                                           |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>C<sub>AL</sub></b>  | Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi                                                                     |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>S<sub>G</sub></b>   | Spese generali                                                                                                  |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>S<sub>C</sub></b>   | Spese di commercializzazione                                                                                    | Costi di gestione dell'operazione:<br><b>C<sub>G</sub></b> |                                                             |                                                           |
| <b>O<sub>FT</sub></b>  | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione                                                |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>O<sub>IA</sub></b>  | Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V <sub>T</sub>      |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>O<sub>FA</sub></b>  | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi come %V <sub>T</sub> |                                                            |                                                             |                                                           |
| <b>U<sub>P</sub></b>   | Utile del Promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione                      |                                                            |                                                             |                                                           |

Costo totale di trasformazione: **K<sub>T</sub>**

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- **Definizione della tempistica della trasformazione;**
- **Determinazione del valore del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;**
- **Determinazione dei costi diretti ed indiretti di trasformazione, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;**
- **Determinazione dell'utile del promotore;**
- **Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto dei beni da trasformare espressi come percentuale del valore incognito, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;**
- **Risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale della trasformazione;**
- **Attualizzazione del valore all'istante iniziale della trasformazione (momento di stima: gennaio 2015).**

## **7 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE.**

### **7.1 Definizione della tempistica della trasformazione.**

Considerato che si ipotizza un'operazione immobiliare di massima e che il procedimento del valore di trasformazione si applica non conoscendo in dettaglio gli immobili che verranno realizzati e tenuto conto che non è possibile specificare le date dei singoli esborsi, in quanto non si conosce l'effettivo cronoprogramma dei lavori, si delinea una tempistica semplificata composta dalle seguenti tre fasi principali:

- **$n_1$  = fase preliminare.** Periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto del lotto da trasformare (che per semplicità si considera coincidente con l'epoca della stima: **gennaio 2015**) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tenuto conto che alla data del sopralluogo (**15/01/2015**) le aree in oggetto sono risultate ancora non edificate, si ipotizza per la fase preliminare un periodo di: **12 mesi**.
- **$n_2$  = fase di costruzione.** Tempistica indicata nell'opera presa a riferimento dalla pubblicazione DEI "Prezzi Tipologie Edilizie" per la realizzazione di "edilizia residenziale di tipo medio e di pregio" (tipologia A.5.) assimilabile alla tipologia edilizia realizzabile sulle aree oggetto di valutazione; considerato che le superficie realizzabile complessiva di s.l.p. è di mq 623 distribuita su due blocchi di fabbrica, (cfr. successivo **paragrafo 7.2**), si ipotizza un periodo, per la realizzazione delle superfici coperte, di circa **9 mesi**. Per la tempistica riguardante la sistemazione delle aree esterne, si fa riferimento alla pubblicazione DEI "Prezzi Tipologie Edilizie" la tipologia A.7 "edificio residenziale pluripiano", ove per la realizzazione delle "opere esterne", si ipotizza in via sommaria e cautelativa un periodo complessivo di **3 mesi**.

Pertanto, la fase  $n_2$  = fase di costruzione è di: 12 mesi.

➤  $n_3$  = fase di commercializzazione e vendita. Si ipotizza che tale fase sia contestuale a quella di costruzione e, quindi,  $n_3$  = 0 mesi.

**La durata complessiva dell'operazione è di: 12+12 mesi= 24 mesi.**

In base alla tempistica sopra ipotizzata, le diverse grandezze economiche in gioco si considerano disposte nel tempo come segue:

| Dettaglio voci                                                             | Tempo di erogazione               |    | Accumulazione |          |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----|---------------|----------|
| Costo lotto e relativi Oneri di trasferimento                              | Istante iniziale                  | 0  |               |          |
| Oneri finanziari sul Costo del lotto e sui relativi oneri di trasferimento | A partire dall'istante            | 0  | per mesi      | 24-0= 24 |
| 30% del Costo tecnico di trasformazione                                    | Al tempo di $n_1$ =mesi           | 12 |               |          |
| Oneri finanziari sul 30% del Costo tecnico di trasformazione               | A partire da $n_1$ =mesi          | 12 | per mesi      | 24-12=12 |
| 70% del Costo tecnico di trasformazione                                    | Al tempo di $n_1+(2/3)n_2$ =mesi  | 20 |               |          |
| Oneri finanziari sul 70% del Costo tecnico di trasformazione               | A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi | 20 | per mesi      | 24-20= 4 |
| Oneri di urbanizzazione                                                    | Al tempo di $n_1+(1/3)n_2$ =mesi  | 16 |               |          |
| Oneri finanziari sugli Oneri di urbanizzazione                             | A partire da $n_1+(1/3)n_2$ =mesi | 16 | per mesi      | 24-16=8  |
| 30% dei Costi di gestione della trasformazione                             | Al tempo di $n_1$ =mesi           | 12 |               |          |
| Oneri finanziari sul 30% dei Costi di gestione della trasformazione        | A partire da $n_1$ =mesi          | 12 | per mesi      | 24-12=12 |
| 70% dei Costi di gestione della trasformazione                             | Al tempo di $n_1+(2/3)n_2$ =mesi  | 20 |               |          |
| Oneri finanziari sul 70% dei Costi di gestione della trasformazione        | A partire da $n_1+(2/3)n_2$ =mesi | 20 | per mesi      | 24-20= 4 |
| Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione    | Al tempo $n=n_1+n_2$ =mesi        | 24 |               |          |
| Utile del promotore                                                        | Al tempo $n=n_1+n_2$ =mesi        | 24 |               |          |

## 7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI TRASFORMATI ALL'ISTANTE FINALE DELLA TRASFORMAZIONE (VM).

In assenza di progettazione regolarmente approvata, per poter pervenire alla valutazione dei prodotti ottenibili alla fine della trasformazione, è necessario formulare delle ragionevoli ipotesi sulla stessa, in particolare tenendo in debito conto quanto previsto dalle norme urbanistiche. Si individua pertanto, tra le configurazioni progettuali possibili, quella che sembra corrispondere all' "highest and best use" del bene, in funzione delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici (cfr. **paragrafo 3**), in particolare la possibilità di realizzare due

costruzioni bifamigliari /trifamigliari dotate di area scoperta esclusiva per una volumetria complessiva di mc. 1700

Ai fini della presente stima, si ritiene di poter incrementare di circa il 10% la s.l.p teorica prevista alla normativa urbanistica vigente, per tener conto dei locali aggiuntivi, (autorimesse, cantine, tavernette, locali sottotetto ecc.), che normalmente vengono realizzati nelle costruzioni residenziali estensive (+ 20%); e nel contempo detraendo dalla s.l.p. le porzioni comuni (-10%), pertanto si ha:

$$\text{mc. } 1700 \times 1,10 = \text{mc. } \mathbf{1.870 \text{ corrispondenti a mq. } 623}, (\text{mq. } 1870: 3)$$

corrispondenti all'incirca a 7 unità abitative di taglio medio di circa mq.85- 105, distribuite su due fabbricati:

- Lotto A n. 3 abitazioni dotate di aree scoperte pertinentziali di complessivi mq. 1.643 (mq. 1.813- sup. coperta mq. 170);
- Lotto B di n. 4 abitazioni dotate di aree scoperte pertinentziali di complessivi mq. 1.375 (mq. 1.545- sup. coperta mq. 170).
- Aree scoperte di pertinenza pari a mq. 1.643 + mq. 1.375 = Mq. 3.018

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili realizzabili, si applica il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**.

### 7.2.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE: ABITAZIONE CIVILE

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare il valore delle costruzioni potenzialmente realizzabili sui terreni da stimare, è stata indirizzata verso unità immobiliari, (*abitazioni civili in ottimo stato*) ubicate in Bardonecchia, aventi il più possibile caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle della costruzione da valutare.

A tal riguardo, si è fatto riferimento ad atti di compravendita stipulati nel periodo 1° sem. 2011 al 2° sem. 2014, consultati mediante la banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: **n° 3** immobili desunti da atti di compravendita di abitazioni civili in ottimo stato:

Ca) Atto di compravendita notaio Valeria Insabella del **17/09/2012 (2° semestre 2012)** con numero di repertorio **825/583**, relativo alla vendita di una abitazione civile con autorimessa sita in Bardonecchia (Zona OMI B1); dalla superficie commerciale ragguagliata di complessivi **di 102 mq** (alloggio mq. 93 + ½ autorimessa di mq.18) venduta, ad un prezzo di **356.000,00 €** (circa **3.490,00 €/mq**).

Cb) Atto di compravendita notaio Raffaella Poli Cappelli del **14/06/2012 (1° semestre 2012)** con numero di repertorio **17726/11168**, relativo alla vendita di una abitazione civile sita in Bardonecchia (Zona OMI B1); dalla superficie commerciale di **100 mq** venduta, ad un prezzo di **395.000,00 €** (circa **3.950,00 €/mq**).

Cc) Atto di compravendita notaio Franco Occleppo del **07/11/2012 (2° semestre 2012)** con numero di repertorio **1819/1309**, relativo alla vendita di una abitazione civile con autorimessa sita in Bardonecchia (Zona OMI B1); dalla superficie commerciale ragguagliata di complessivi di **79 mq** (alloggio mq. 67 + 1/2 autorimessa di mq.24) venduta, ad un prezzo di **249.444,00 €** (circa **3.157,00 €/mq**).

Nel prospetto che segue sono riportate le risultanze delle ricerche eseguite.

| Dato campione | Fonte                 | Epoca            | Comune       | Zona O.M.I. | Prezzo (€) |
|---------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------|------------|
| Ca            | Atto rep. 825/583     | 2° semestre 2012 | Bardonecchia | B1          | 356.000    |
| Cb            | Atto rep. 17726/11168 | 1° semestre 2012 | Bardonecchia | B1          | 395.000    |
| Cc            | Atto rep. 1819/1309   | 2° semestre 2012 | Bardonecchia | B1          | 249.444    |

#### 7.2.1.1 Tabella di comparazione.

In questa tabella (cfr. **Allegato 6.1.**) sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici raccolti per gli immobili da stimare e per i "dati campione". In particolare, sono indicati i seguenti dati per:

- Fonte;
- Prezzo;
- Dati identificativi;
- Epoca del dato;
- Zona OMI del comune;
- Localizzazione di dettaglio;
- Tipologia architettonica;
- Vetustà
- Superficie;
- Livello di piano;
- Orientamento prevalente;

- Qualità dell'affaccio;
- Stato manutentivo unità immobiliare.

Poiché nella zona OMI R1 in cui ricadono i terreni da valutare, non sono indicati i valori di mercato delle abitazioni civili in stato ottimo, vengono presi in considerazione i valori della zona OMI B1, confinante con i terreni in questione, riferiti al 1° semestre del 2014 (semestre di rilevazione dei valori immobiliari più prossimo all'epoca di stima gennaio 2015)

### 7.2.2 Tabella di omogeneizzazione.

Le ricerche di mercato effettuate hanno permesso di assemblare un campione di immobili per i quali sussistono disomogeneità riguardo al seguente aspetto:

-Prezzi risalenti a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima ("dato campione" Ca, Cb e Cc);

Per tali motivi, si procede ad una omogeneizzazione del campione scelto rispetto all'epoca di riferimento ed alla zona omogenea di mercato, al fine di ricondursi alla situazione tipo, per il campione in esame, necessaria per una corretta applicazione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA): solo prezzi, epoche pressoché coincidenti, stessa zona omogenea.

Pertanto, si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca della stima e il valore centrale OMI della zona dell'immobile di confronto nell'epoca dell'immobile di confronto:

$$K_{epoca} = V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ stima} / V_{centrale\ OMI\ zona\ Ci\ nell'epoca\ Ci}$$

Calcolati i prezzi unitari omogeneizzati dei "dati campione" Ca, Cb e Cc, si verifica che essi ricadano nell'intervallo di ammissibilità costituito dai valori OMI della zona nella quale ricade l'immobile da stimare, riferito ad abitazioni civili in stato normale, incrementato dei costi di ristrutturazione.

Detti costi, per semplicità, sono stati assunti pari alla metà del costo C= €/mq 972,00 (desunto dal DEI 2012), ritenuto quello ordinariamente necessario per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente a quello "ottimo"

Per i risultati dei calcoli si rimanda agli **Allegati 6.2** .

### 7.2.3 Redazione della tabella dei dati.

Nella tabella dei dati sono riportate (cfr. **Allegato 6.3**), sia per gli immobili in comparazione e sia per gli immobili da valutare, quelle caratteristiche che, più di altre, si ritiene contribuiscano maggiormente alla formazione del prezzo.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Nel caso delle caratteristiche quantitative, si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico si riportano di seguito, per le caratteristiche qualitative, i punteggi desunti sulla base degli apprezzamenti del mercato locale da utilizzare per compilare la tabella dei dati:

➤ **C<sub>1</sub> - "Localizzazione di dettaglio"**: tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona O.M.I., la presenza di microaree particolarmente ricercate o degradate; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale O.M.I. e a ciascuno di essi viene associato il seguente punteggio:

- Degradata = 0
- Normale = 1
- Di pregio = 2.

➤ **C<sub>2</sub> - "Tipologia architettonica"**: i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- economica = 0
- civile = 1
- signorile = 2.

➤ **C<sub>4</sub> - "Livello di piano"**: si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dal diverso livello dell'immobile; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (P.O. 31/2002).

| livello di piano              | punteggio     |                 |
|-------------------------------|---------------|-----------------|
|                               | con ascensore | senza ascensore |
| seminterrato/interrato        | 0             | 0               |
| terra                         | 3             | 3               |
| rialzato                      | 5             | 5               |
| primo                         | 6             | 6               |
| secondo                       | 7             | 5               |
| piano n (dal 3° al penultimo) | 8             | 7-n             |
| piano n ultimo                | 9             | 8-n             |
| piano n attico e superattico  | 13            | 12-n            |

➤ **C<sub>5</sub> - "Orientamento prevalente"**: si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa esposizione dell'immobile; il criterio di individuazione dei punteggi è analogo a quello utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di cartolarizzazione (P.O. 31/2002).

| orientamento prevalente | punteggio |
|-------------------------|-----------|
| N                       | 0         |
| N-E/N-O                 | 1         |
| E/O                     | 2         |
| S-E/S-O                 | 3         |
| S                       | 4         |

➤ **C<sub>6</sub> - "Qualità dell'affaccio prevalente"**: si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile; i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0
- normale = 1
- di pregio = 2.

➤ **C<sub>7</sub> - "Stato manutentivo unità immobiliare"**: i nomenclatori sono quelli forniti dal manuale OMI e a ciascuno di essi si può associare il seguente punteggio:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

Nel caso delle caratteristiche quantitative (nel caso specifico C<sub>3</sub> - "superficie lotto"), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura;

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 6.3**.

#### 7.2.4 Redazione della tabella dei prezzi marginali.

Questa tabella (cfr. **Allegato 6.4**) è compilata prelevando gli elementi necessari dalla tabella dei dati e dalla tabella di omogeneizzazione e determinando per ogni caratteristica il prezzo marginale, cioè quel dato che esprime la variazione del prezzo totale indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali, in via cautelativa ed in ragione della natura sommaria della stima, sono così quantificati:

- **C<sub>3</sub>** - Nel caso della caratteristica qualitativa "vetustà immobile", applicando l'incidenza elementare (coefficiente K<sub>CI</sub>) al prezzo complessivo di ogni immobile in comparazione; l'incidenza elementare, assunta pari al 5%, è stata desunta attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale, e la stessa trova riscontro con quanto riportato nei seguenti testi di estimo:

*M. Orefice - "Estimo civile" - UTET Università; G. Rizzi - "Estimo generale, agrario ed edilizio" - Edizione DEI.*

- C<sub>4</sub> - Nel caso della caratteristica quantitativa "consistenza ragguagliata", considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: **p<sub>min</sub>** (cfr. M. Simonotti - Metodi di stima immobiliare - Dario Flaccovio Editore s.r.l. - Edizione 2006).
- C<sub>5</sub> Nel caso della caratteristica qualitativa "livello di piano", applicando l'incidenza elementare, assunta pari al 3% per ogni punto differenziale, secondo la tabella inserita nella procedura operativa (PO) n. 31/2002 relativa ai processi valutativi condotti per gli immobili oggetto di cartolarizzazione.
- C<sub>8</sub> Nel caso della caratteristica qualitativa "stato manutentivo unità immobiliare", come da istruzione del M.O.S.I la differenza di stato qualitativo di manutenzione fra comparativo ed oggetto di stima, viene applicato la metà del costo C= €/mq 972,00 (desunto dal DEI 2012- Tipologia B6), ritenuto quello ordinariamente necessario per portare un immobile dallo stato di manutenzione "scadente a quello "ottimo". Nel caso in esame il costo utilizzato per quantificare la trasformazione da stato normale a stato ottimo è pari a €/mq 972/2 = in c.t. €/mq 480,00.

Per i risultati dei calcoli si rimanda all'**Allegato 6.4**.

## 7.2.5 Redazione della tabella di valutazione.

In questa tabella, si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun immobile in comparazione e gli immobili da stimare.

| CARATTERISTICHE                                         |    |                                                      | IMMOBILI IN COMPARAZIONE          |                             |                                   |                             |                                   |                             | IMMOBILE<br>DA STIMARE<br>S |          |
|---------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
| ambito                                                  | N° | denominazione                                        | Ca                                |                             | Cb                                |                             | Cc                                |                             |                             |          |
|                                                         |    |                                                      | quantità<br>o<br>punteggi<br>S-Ca | correzione<br>prezzo<br>ΔPj | quantità<br>o<br>punteggi<br>S-Cb | correzione<br>prezzo<br>ΔPj | quantità<br>o<br>punteggi<br>S-Cc | correzione<br>prezzo<br>ΔPj |                             |          |
| edifici<br>o                                            | C3 | vetustà<br>immobile                                  | 2                                 | 32.861,54                   | 1                                 | 15.800,00                   | 1                                 | 11.512,80                   |                             |          |
| unità immobiliare                                       | C4 | consistenza<br>ragguagliata                          | -8                                | 23.317,06                   | -6                                | 17.487,80                   | 15                                | 43.719,49                   |                             |          |
|                                                         | C5 | livello di piano                                     | 0                                 | 0,00                        | 0                                 | 0,00                        | 3                                 | 20.723,04                   |                             |          |
|                                                         | C8 | stato<br>manutentivo<br>unità<br>immobiliare         | 1                                 | 42.300,00                   | 1                                 | 42.300,00                   | 1                                 | 42.300,00                   |                             |          |
| SINTESI<br>VALUTATIVA<br>E VERIFICA<br>DEI<br>RISULTATI |    | sommatoria<br>delle correzioni<br>di prezzo ΣΔPj     | 71.561,40                         |                             | 40.612,20                         |                             | 118.255,33                        |                             |                             |          |
|                                                         |    | prezzo iniziale<br>(test di<br>ammissibilità)<br>Pci | 328.615,38                        |                             | 316.000,00                        |                             | 230.256,00                        |                             |                             |          |
|                                                         |    | prezzo corretto<br>P'Ci=Pci+ΣΔPj                     | 400.176,78                        |                             | 356.612,20                        |                             | 348.511,33                        |                             |                             |          |
|                                                         |    | prezzo unitario<br>corretto<br>p'Ci=P'Ci/Ss          | 4.257,20                          |                             | 3.793,75                          |                             | 3.707,57                          |                             | p<br>medio                  | 3.919,50 |
|                                                         |    | scostamento<br>percentuale<br>Δ%                     | 8,62%                             |                             | -3,21%                            |                             | -5,41%                            |                             |                             |          |
|                                                         |    | prezzo unitario<br>corretto finale<br>p'C=P'Ci/Ss    | 4.257,20                          |                             | 3.793,75                          |                             | 3.707,57                          |                             | ps =<br>pmedio              | 3.919,50 |
|                                                         |    | scostamento<br>percentuale<br>Δ%                     | 8,62%                             |                             | -3,21%                            |                             | -5,41%                            |                             | Ps                          | 368.433  |

Tabella di valutazione- Abitazione civile

## 7.2.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

A valle della compilazione delle tabelle di valutazione, si verifica che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima ( $\pm 15\%$ ), e si determina il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione, (costruzioni potenzialmente realizzabile sui terreni da valutare) attraverso la media aritmetica dei "prezzi unitari corretti" degli immobili di confronto.

Tutti i “prezzi unitari corretti” degli immobili in comparazione presentano uno scostamento percentuale  $\Delta\%$ , rispetto ai valori unitari medi da essi determinati, inferiori in valore assoluto al 6,00%.

Trattandosi di una stima sommaria e ritenendo, come sopra indicato, appropriata un'alea estimativa di circa il  $\pm 15\%$ ; tenuto conto che i prezzi corretti possono rappresentare altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile da valutare sia dato dalla media dei valori unitari corretti degli immobili di confronto, pertanto, il più probabile valore unitario di mercato delle abitazioni civili da realizzare sui terreni in esame è pari a **€/mq 3.919,00**, in c.t. **€/mq 3.900,00**; pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile potenzialmente realizzabile sui terreni da stimare è pari a:

$$VM = 623 \text{ mq} \times 3.900,00 \text{ €/mq} = 2.429.700,00 \text{ €}$$

### 7.3 Determinazione dei costi diretti e indiretti di trasformazione (CT).

I costi diretti e indiretti di trasformazione sono costituiti da:

- Costi tecnici di trasformazione (**CTT**);
- Oneri di urbanizzazione (**Ou**);
- Costi di gestione dell'operazione (**Cg**).

#### 7.3.1 Costi tecnici di trasformazione (CTT).

Il costo tecnico di trasformazione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

1. Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (**CoI**);
2. Costo di costruzione delle superfici coperte (**Csc**);
3. Costo di sistemazione delle superfici esterne (**CSE**).

##### 7.3.1.1 Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (CoI).

Il costo delle opere di idoneizzazione dell'area è costituito dai costi delle opere di demolizione di eventuali strutture esistenti, o di bonifica del sito. Nel caso specifico il costo è = **0**.

##### 7.3.1.2 Costo di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle superfici esterne (Csc+CSE).

Ai fini della presente stima, i costi di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne si deducono dalla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie” redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile - Edizione 2012, in particolare:

- “Villa Tipo A” (tipologia A.5)- Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio  
Costo unitario di costruzione superfici coperte: 1.475,00 €/mq.

Pertanto il costo tecnico di costruzione delle superfici coperte (cfr. **paragrafo 7.2.**) risulta: **1.475,00 €/mq X 623 mq = 918.925,00 € (Csc).**

- "Giardino condominiale"- Tipologia I 3- Costo unitario per la sistemazione delle superfici pertinenziali, pari a €/mq 44

Pertanto il costo tecnico complessivo delle aree esterne è pari a

€/mq 44 x 3.018 mq. = **€ 132.792,00 (CSE).**

La somma del costo di idoneizzazione del sito, della costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne risulta essere:

**COI+CSC+CSE = 0 € +918.925,00 € +€ 132.792,00 € = 1.051.717,00 €. (CTT).**

### 7.3.2 Oneri di urbanizzazione (Ou).

Gli oneri di urbanizzazione sono quantificati come indicato dalle tabelle comunali:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

55 €/mq pari a 165/mq (55 €/mq x 3)

-Contributo del 5% sul costo di costruzione, fissato in 391,55 €/mq (Deliberazione comunale n. 9 del 21-01-2015), pari a 19,57 €/mq

Importo complessivo oneri di urbanizzazione:

**S.l.p. mq.623 x 184,57mq(165/mq + 19,57 €/mq) = € 114.987,11**

### 7.3.3 Costi di gestione dell'operazione (CG).

Il costo di gestione dell'operazione è dato dalla somma dei seguenti tre fattori produttivi:

1. Onorari professionali (**OP**);
2. Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi (**CAL**) e spese generali (**SG**);
3. Spese di commercializzazione (**Sc**).

#### 7.3.3.1 Onorari professionali (OP).

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 10,00%<sup>1</sup> dei costi diretti di trasformazione (**CTT**) (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - Dei Tipologia del Genio Civile).

<sup>1</sup> Tale percentuale è stata desunta mediante simulazione operata sul sito [www.architettilroma.it/tariffa/](http://www.architettilroma.it/tariffa/).

### 7.3.3.2 Oneri per allacciamento ai pubblici servizi e spese generali (CAL+SG).

Tali costi, in genere compresi tra il 2% e il 3% del valore del prodotto edilizio finito (cfr. Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio), si assumono pari complessivamente, nel caso in esame, al 2% dei costi diretti di trasformazione e delle opere di urbanizzazione.

### 7.3.3.3 Spese di commercializzazione (Sc).

Considerato l'ammontare del prodotto edilizio finito, tali costi si assumono pari all'1% del valore di mercato del bene trasformato.

### 7.3.4 Riepilogo costi diretti e indiretti di trasformazione.

| Dettaglio voci                                                                                        | Prezzo unitario<br>(€/mq - €/mc) | Quantità<br>(mq) | Costo<br>(€)        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|
| Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (COI)                                                   | --                               | --               | --                  |
| Costo di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle superfici esterne (CSC)          | 1.475,00                         | 623,00           | 918.925,00          |
| Costo di costruzione di sistemazione delle superfici esterne (verde) (CSE)                            | 44,00                            | 3.018,00         | 132.792,00          |
| Costo di costruzione di sistemazione delle superfici esterne (posti auto scoperti) (CSE)              | -                                | -                | -                   |
| <b>TOTALE COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE: CTT = COI + CSC + CSE</b>                                  |                                  |                  | <b>1.051.717,00</b> |
| Dettaglio voci                                                                                        | Prezzo unitario<br>(€/mq)        | Quantità<br>(mq) | Costo<br>(€)        |
| Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione (OU)              | 184,57                           | 623,00           | 114.987,11          |
| <b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: OU</b>                                                             |                                  |                  | <b>114.987,11</b>   |
| Dettaglio voci                                                                                        | Percentuale                      | Valore<br>(€)    | Costo<br>(€)        |
| Onorari professionali (OP) = 10 % x (COI + CSC + CSE)                                                 | 10,00%                           | 1.051.717,00     | 105.171,70          |
| Oneri per allacciamento ai pubblici servizi e spese generali (CAL + SG) = 2% x (COI + CSC + CSE + OU) | 2,00%                            | 1.166.704,11     | 23.334,08           |
| Spese di commercializzazione (SC) = 1% x VM                                                           | 1,00%                            | 2.429.700,00     | 24.297,00           |
| <b>TOTALE COSTI DI GESTIONE: CG = OP + CAL + SG + SC</b>                                              |                                  |                  | <b>152.802,78</b>   |

## 7.4 DETERMINAZIONE ONERI FINANZIARI SUI COSTI DI TRASFORMAZIONE CT FINANZIATI DA CAPITALE DI DEBITO.

Ipotizzando il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40% (Basilea 2), gli oneri finanziari sono determinati tenendo conto che di preferenza gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario. Il saggio di interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'Euribor (nella fattispecie si utilizza il dato Euribor a un anno: 0,26%<sup>2</sup>, riferito

<sup>2</sup> Fonte: "www.euribor.it".

al gennaio 2015) incrementato dal cosiddetto spread (a causa dell'attuale congiuntura compreso tra il 4% ed il 5%)).

Si ipotizza un saggio  $r = 5,00\%$ .

Gli oneri finanziari sono calcolati in base alla formula:  $I = C \times d \times (q^n - 1)$ ;

con:

$C$  = totale costi diretti e indiretti di trasformazione;

$d$  = percentuale di indebitamento;

$q = (1 + r)$ ;

$r$  = tasso di interesse sul debito;

$n$  = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Ovviamente, gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi ai quali si riferiscono.

Sulla base della tempistica indicata nel **paragrafo 7.1**, si riportano nella tabella seguente i calcoli relativi agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della trasformazione.

| ONERI FINANZIARI                                                                                                |                                                 | Tasso<br>$r\%$ | Tempo<br>a fine<br>periodo<br>(mesi) | Costi (€)    | Quota<br>costi | Quota<br>debito<br>$d\%$ | Oneri<br>finanziari<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Sul costo<br>tecnico<br>di<br>trasformazione                                                                    | $OF1 = 30\%(CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 5,00%          | 12                                   | 1.051.717,00 | 30,00%         | 60,00%                   | 9.465,45                 |
|                                                                                                                 | $OF2 = 70\%(CTT) \times d \times [(1+r)^n - 1]$ | 5,00%          | 4                                    | 1.051.717,00 | 70,00%         | 60,00%                   | 7.242,62                 |
| Sugli oneri di<br>urbanizzazione                                                                                | $OF3 = (OU) \times d \times [(1+r)^n - 1]$      | 5,00%          | 8                                    | 112.956,84   | 100,00%        | 60,00%                   | 2.280,99                 |
| Sui costi di<br>gestione                                                                                        | $OF4 = 30\%(CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$  | 5,00%          | 12                                   | 152.802,78   | 30,00%         | 60,00%                   | 1.375,23                 |
|                                                                                                                 | $OF5 = 70\%(CG) \times d \times [(1+r)^n - 1]$  | 5,00%          | 4                                    | 152.802,78   | 70,00%         | 60,00%                   | 1.052,27                 |
| <b>ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO (OFT)</b> |                                                 |                |                                      |              |                |                          | <b>21.416,56</b>         |

## 7.5 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE (UP).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, cioè al tempo "n".

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere il tempo "n" prima che l'immobile produca reddito o prima che i capitali investiti diano frutti.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende quindi di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

L'utile del promotore, quindi, in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali (fase recessiva), il settore d'intervento (residenziale), l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene possa essere valutata, nel caso in esame, pari al 20%, (in linea di massima, l'utile del promotore si può ritenere compreso nel 15-25% del valore atteso dallo sviluppo dell'investimento immobiliare – cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica – Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino – Dei Tipologia del Genio Civile).

| UTILE DEL PROMOTORE                                   | VM<br>(€)    | Profitto<br>p% | UTILE<br>(€)      |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------------|-------------------|
| Sul valore del bene trasformato: $UP = p\% \times VM$ | 2.429.700,00 | 20,00%         | <b>485.940,00</b> |

## 7.6 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI RELATIVI AL BENE DA TRASFORMARE (OIA+OFA).

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (**VT**), che rappresenta l'incognita del problema, gravano ulteriori oneri:

➤ **Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA)**, da esprimere come percentuale del valore incognito (**VT**) (comprendenti gli oneri fiscali, e gli oneri notarili e per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche); tali oneri, in assenza di agevolazioni pari all'8% per l'imposta di registro, al 2% per l'imposta ipotecaria e all'1% per l'imposta catastale, ed ipotizzando che i compensi notarili e le spese accessorie ammontino al 2% del valore **VT**, si determinano come: **OIA = 13% VT**.

➤ **Oneri finanziari (OFA)** sulla quota "d" dei costi (diretti **VT** e indiretti **OIA**) di acquisto del bene da trasformare che è stata finanziata dal debito; tali oneri si determinano sulla base del medesimo saggio di interesse passivo già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione (5,00% - cfr. **paragrafo 7.4**) come:

$$OFA = (VT + OIA) \times d \times [(1+r)^n - 1] = VT \times (1 + 13\%) \times 60\% \times [(1,05)^2 - 1] = VT \times 1,13 \times 0,6 \times 0,1025 = \mathbf{6,9495\% VT}.$$

## 7.7 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO E DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE.

Il procedimento di attualizzazione (anticipazione all'attualità: si assume come momento "zero" dell'operazione **gennaio 2015**) riguarda i ricavi (**VM**) ed i costi (**CI**), compresi il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori di trasformazione, data alla quale si sono assunti concentrati i ricavi da vendite e il profitto medesimo.

Ciascun costo va attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell'arco del periodo di trasformazione "n" pari a **24 mesi**.

Vanno attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti (a decorrere dalla data dell'acquisto, che si considera coincidente con quella della stima: **gennaio 2015**) sul bene da trasformare e sugli oneri accessori corrispondenti.

Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare è, quindi, quello nominale (al lordo degli effetti inflattivi) dei titoli di stato a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione immobiliare considerata.

Nel nostro caso, si adotta il tasso netto dei titoli di stato a 3 anni (0,61% netto asta di gennaio 2015<sup>3</sup>).

Posto  $r = 0,61\%$  e  $q = 1 + r$ , il coefficiente di sconto  $f$  è dato da:  $f = 1/q^n$ , con  $n$  espresso in anni. Raggruppando in forma tabellare i risultati dei calcoli fin qui effettuati, si preocede alla attualizzazione di ciascun componente.

<sup>3</sup> Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze.

| Dettaglio voci                                                                                  | Valore alla erogazione (€) | Tempo da inizio periodo (mesi) | Fattore di attualizzazione f | Valore attualizzato (€) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione: VM                     | 2.429.700,00               | 24                             | 0,98595                      | 2.395.562,26            |
| <b>Valore di mercato attualizzato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione: VM</b> |                            |                                |                              | <b>2.395.562,26</b>     |
| 30% CTT = COI+CSC+CSE                                                                           | 311.109,60                 | 12                             | 0,99295                      | 313.290,74              |
| 70% CTT = COI+CSC+CSE                                                                           | 725.922,40                 | 20                             | 0,98828                      | 727.571,94              |
| OU: Oneri di urbanizzazione                                                                     | 112.956,84                 | 16                             | 0,99061                      | 113.907,51              |
| 30% CG = OP+CAL+SG+SC                                                                           | 45.171,29                  | 12                             | 0,99295                      | 45.517,66               |
| 70% CG = OP+CAL+SG+SC                                                                           | 105.399,68                 | 20                             | 0,98828                      | 105.708,11              |
| <b>Costo di trasformazione attualizzato: CT = CTT + OU + CG</b>                                 |                            |                                |                              | <b>1.305.995,96</b>     |
| Oneri finanziari sul 60% dei costi diretti e indiretti di trasformazione: OFT                   | 21.107,54                  | 20                             | 0,98828                      | 21.165,51               |
| Utile del promotore: UP                                                                         | 477.360,00                 | 24                             | 0,98595                      | 479.112,45              |
| <b>Costi CT + OFT + UP</b>                                                                      |                            |                                |                              | <b>1.806.273,91</b>     |
| Oneri indiretti di acquisto relativi al bene da trasformare: OIA                                | 13,00% VT                  | 0                              | 1,00                         | 13,00%VT                |
| Oneri finanziari relativi al capitale "bene da trasformare": OFA                                | 6,95% VT                   | 24                             | 0,98595                      | 6,85%VT                 |
| <b>Oneri sul capitale "bene da trasformare" attualizzati: OIA+OFA=VT(a/q<sup>n</sup>)</b>       |                            |                                |                              | <b>19,85%VT</b>         |

## 7.8 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE DA TRASFORMARE (VT).

Sulla base dei dati riportati nella tabella del paragrafo precedente, si determina il più probabile valore di mercato attuale dei beni suscettibili di trasformazione (VT) dall'equazione:

$$VT = (VM - \sum Ci - a VT) / q^n;$$

raggruppando si ricava:

$$VT (1 + a/q^n) = (VM - \sum Ci) / q^n.$$

Sostituendo i termini noti, si perviene al valore dell'unica incognita VT:

$$VT = (VM/q^n - \sum Ci/q^n) / (1 + a/q^n);$$

$$VT = (2.395.562,26 \text{ €} - 1.806.273,91 \text{ €}) / 1,1985 = 491.680,60 \text{ €}$$

**IN C.T. € 491.700,00**

Trattandosi di fondo intercluso, poiché privo di accesso viario pubblico si ritiene di poter applicare al valore di mercato sopra determinato di € 491.700,00, una riduzione del 10 %, (La stima dei terreni e delle aree edificabili- Flavio Paglia-

EPC Libri – ed. 2008), pertanto, il Valore dei terreni riferito all'attualità è pari a € 491.700,00 x 0,90 = € 442.530,00 in c.t. **€ 442.500,00.**

## **8 CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Torino dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), con riferimento al comune di Bardonecchia per i terreni edificabili a destinazione residenziale non presenta dati di mercato.

## **9 Valutazione dei terreni: lotto A e lotto B.**

In base al progetto di massima redatto dal Comune di Bardonecchia, la volumetria potenziale prevista dall'attuale strumento urbanistico verrà ripartita fra i due lotti di terreno come segue:

Lotto A area privata di mq. 1813 con potenzialità edificatoria di mc. 782, pari a 0,431mc/mq

Lotto B area privata di mq. 1545 con potenzialità edificatoria di mc. 918 pari a 0,594 mc/mq

Il valore complessivo di € 442.500,00 stimato per la capacità edificatoria di mc. 1700, viene ripartito in:

*Valore di mercato lotto A.:*

€ 442.500,00 /mc 1700 x mc. 782 = € 203.549,99 in c.t. **€ 203.500,00**

*Valore di mercato lotto B:*

€ 442.500,00 € /mc 1700 x mc. 918 = € 238.949,99 in c.t. **€ 239.000,00**

## **CONCLUSIONI.**

La presente valutazione è stata richiesta dal Comune di Bardonecchia (TO) con **nota prot. n° 14737 del 15/10/2014**, ai sensi dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n° 467 del 12/01/2015, stipulato tra il Comune di Bardonecchia e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino-Territorio.

La relazione di stima è relativa a due lotti edificabili facenti parte di un contesto più ampio (da frazionare preliminarmente alla sottoscrizione degli atti di cessione) sito in **Bardonecchia** in prossimità di via P.Micca (*Zona OMI R1*).

Lo scopo della presente valutazione (mediante **perizia di stima sommaria**, così come richiesto con la nota sopraccitata) è quello di determinare, all'attualità (**15/01/2015: 1° semestre 2015**), il più probabile valore di mercato dei due lotti di terreno in oggetto (*Zona OMI R1*), in previsione della loro cessione a privati.

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo (in data **15/01/2015**) e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile in oggetto, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Trattandosi di terreni edificabili a destinazione residenziale, si è svolto il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore di mercato*, attraverso l'adozione del **procedimento del valore di trasformazione**.

In assenza di progettazione regolarmente approvata, per poter pervenire alla valutazione dei prodotti ottenibili alla fine della trasformazione, è stato necessario formulare delle ragionevoli ipotesi sulla stessa, in particolare tenendo in debito conto quanto previsto dalle norme urbanistiche. Si è individuato pertanto, tra le configurazioni progettuali possibili, quella che sembra corrispondere all'“*highest and best use*” dei beni, in funzione delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici (cfr. **paragrafo 6**), in particolare la possibilità di realizzare unità abitative con aree pertinenziali esclusive.

Nella presente valutazione, si sono dedotti dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitti, saggi, ecc.) e si sono presi in considerazione i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto *principio di ordinarietà*: l'ordinarietà della trasformazione di un immobile non risiede nella previsione della costruzione di un fabbricato ordinario, ma nella previsione dello sfruttamento dell'immobile da parte di un ordinario imprenditore, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti (*highest and best use*).

Inoltre, si sottolinea che, avendo preso in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, ci si è basati su un altro importante principio estimativo, che è quello della *permanenza delle condizioni*: ai fini estimativi, agli immobili da realizzare e ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori attuali, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto o attualizzazione.

L'algoritmo generale che si è utilizzato per esprimere il valore di trasformazione, considerando il tempo della trasformazione, è:

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

In definitiva, il procedimento in esame si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Definizione della tempistica della trasformazione;**
- **Determinazione del valore del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;**
- **Determinazione dei costi diretti ed indiretti di trasformazione, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;**

- **Determinazione dell'utile del promotore;**
- **Determinazione degli oneri indiretti relativi all'acquisto del bene da trasformare espressi come percentuale del valore incognito, e dei relativi oneri finanziari gravanti sulla quota di capitale impiegato coperta da debito;**
- **Risoluzione dell'equazione del valore riferita all'istante finale della trasformazione;**
- **Attualizzazione del valore all'istante iniziale della trasformazione (momento di stima: gennaio 2015).**
- **Ripartizione del valore complessivo, fra i due lotti da stimare in funzione della loro capacità edificatoria.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari in materia urbanistica e ambientale, ad eccezione di quelli indicati nella presente relazione; tenuto conto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo esterno del **15/01/2015**, si indica, nella seguente tabella, con riferimento a gennaio 2015 il più probabile valore di mercato degli immobili in esame.

- **Lotto A** area di mq. 1.813, edificabile per mc. 782 (fg. 12 mappali n. 1069, 1288/parte e 1321/parte), **Valore di mercato € 203.500,00;**

- **Lotto B** area di mq. 1.545 edificabile per mc 918, (fg. 12 mappali 1288/parte e 1321/parte) **Valore di mercato € 239.000,00**

Tenuto conto che si tratta di una perizia di stima sommaria; ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso una stima sommaria un'alea estimativa di circa il  $\pm 15\%$ , si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

La presente valutazione è fornita per l'eventuale cessione del diritto di proprietà da parte del Comune di Bardonecchia, e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Torino,

**16 MAR. 2015**

TEAM OPERATIVO

Il Responsabile Tecnico

(Roberto Basso Scuccimarra)

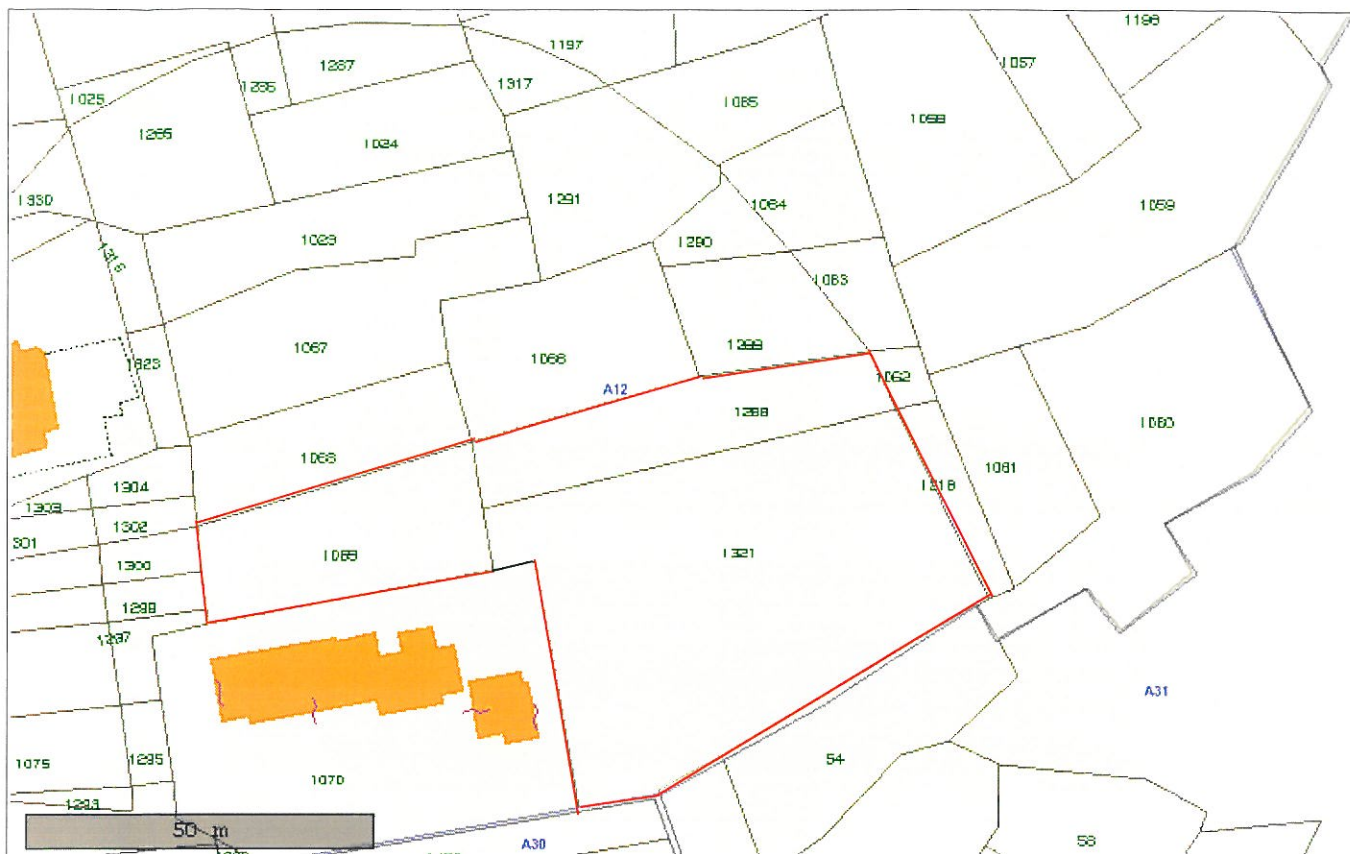
Il Direttore Provinciale

(Luciano Federico)

Alla presente si allegano n. 6 tipologie di documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

## ALLEGATI

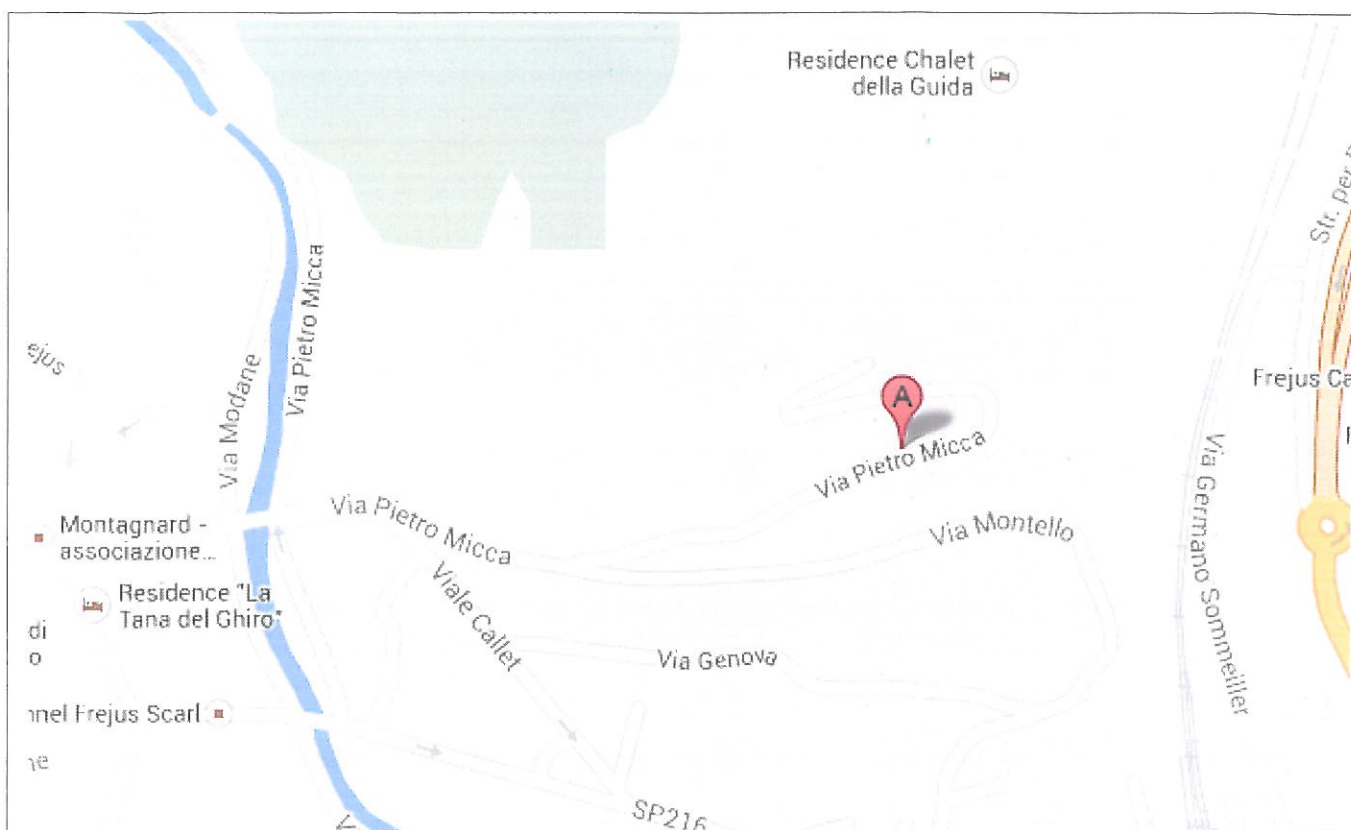
- |    |                                                    |
|----|----------------------------------------------------|
| 1. | Stralcio di estratto del foglio di mappa catastale |
| 2. | Planimetria di inquadramento topografico           |
| 3. | Estratto di Piano Regolatore Generale Comunale     |
| 4. | Planimetria lottizzazione scheda n. 25G            |
| 5. | Documentazione fotografica                         |
| 6. | Tabelle di calcolo                                 |



**Comune Censuario di Bardonecchia**  
**Foglio 12, particelle 1069,1288 e1321 - C.T.**

— Immobili oggetto di stima

| ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA<br>Catasto Terreni |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| ALLEGATO<br>N° 1                            | scala<br>non in scala |
|                                             | data<br>Marzo 2015    |



## COMUNE CENSUARIO DI BARDONECCHIA



Individuazione della zona di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO  
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO  
N° 2

scala non in scala  
data Marzo 2015



— Individuazione dell'immobile oggetto di stima.

**Comune Censuario di Bardonecchia**  
*Piano Regolatore Generale Comunale e*  
*Scheda Urbana di Intervento n. 25/G vigenti al 15/01/2015*

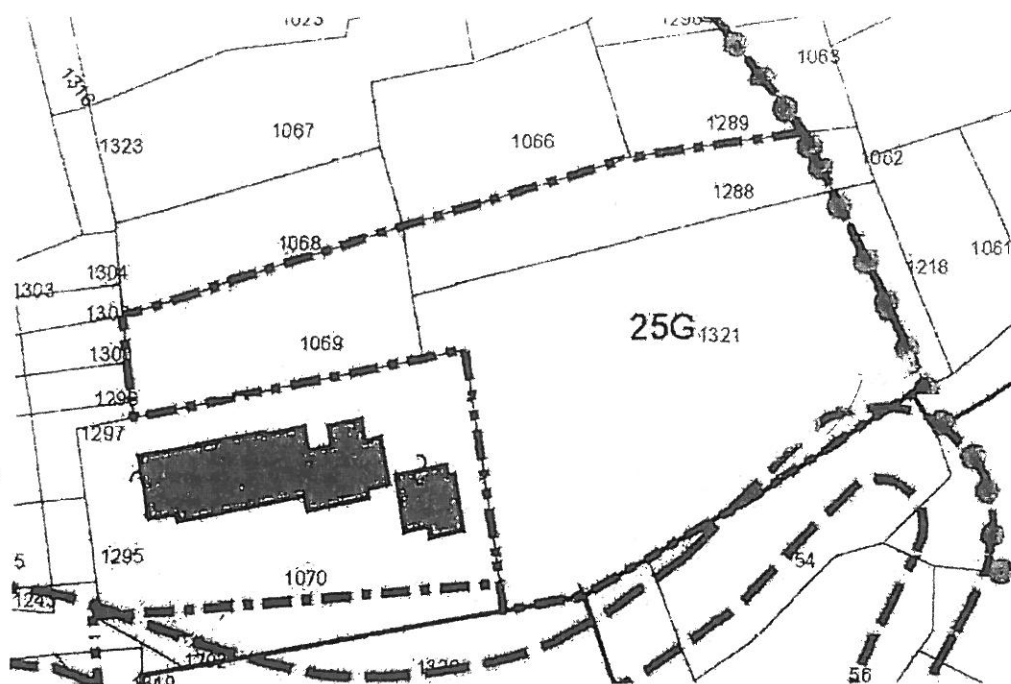
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO  
 Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO  
 N° 3

scala  
 non in scala  
 data  
 Marzo 2015

## Scheda di piano UUI 25G

|                                                                   |         |                |
|-------------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| UNITA' URBANA D'INTERVENTO                                        | N° 25/G | scheda n° 54bi |
| DESCRIZIONE CATASTALE DELL'AREA: Comune censuario di BARDONECCHIA |         |                |
| foglio 12 n° 1288-1069-1321                                       |         |                |
| Superficie di pertinenza: privata mq / , pubblica mq 3.795        |         |                |
| DEFINIZIONI DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE                        |         |                |
| A - carico urbanistico complessivo mc / pari a / mc/mq            |         |                |
| B - epoca storica di formazione: -                                |         |                |
| C - tipologia edilizia: /                                         |         |                |
| D - destinazione d'uso in atto: /                                 |         |                |



|                                                                  |                      |                       |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| PREVISIONI DI ASSETTO FINALE DELL'UNITA':                        |                      |                       |
| tipi di intervento consentiti: f - g                             |                      |                       |
| Modalità di attuazione: C.E.(P.d.C.)                             |                      |                       |
| Tipologia edilizia: Residenziale                                 |                      |                       |
| Precisazioni piano volumetriche massime consentite               |                      |                       |
| V: 1.700                                                         | H: v. scheda UUI 25F | Rs: v. scheda UUI 25F |
| Aree da assoggettare a destinazioni pubbliche o di uso pubblico. |                      |                       |
| foglio 12 n° 1321p per complessivi 80 mq (strada a progetto)     |                      |                       |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI                                         |                      |                       |

**Comune Censuario di Bardonecchia**  
**Scheda Urbana di Intervento n. 25/G**  
**vigenti al 15/01/2015**

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO  
Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

ALLEGATO  
N° 4

scala  
non in scala  
data  
Marzo 2015



Documentazione fotografica

ALLEGATO  
N° 5

scala  
non in scala  
data  
Marzo 2015

| DATI                   |                                              |                                       | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                        | IMMOBILE<br>DA STIMARE<br>S |
|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
|                        |                                              |                                       | Ca                       | Cb                       | Cc                     |                             |
| fonte                  |                                              |                                       | Atto rep.<br>825/583     | Atto rep.<br>17726/11168 | Atto rep.<br>1819/1309 |                             |
| prezzo o valore        |                                              |                                       | <b>356.000</b>           | <b>395.000</b>           | <b>249.444</b>         |                             |
| dati<br>identificativi | indirizzo                                    | toponimo                              | Via P. Micca             | Via P. Micca             | Via P. Micca           | Via P. Micca                |
|                        |                                              | n° civico                             | 56/b                     | 60                       | 60                     |                             |
|                        | catastali                                    | foglio                                | 12                       | 12                       | 12                     | 12                          |
|                        |                                              | particella                            | 1070                     | 1339                     | 1339                   | 1069-1288 e                 |
|                        |                                              | subalterno                            | 6                        | 7                        | 3                      | 1321                        |
| epoca<br>dato          | semestre                                     |                                       | <b>2°2012</b>            | <b>1°2012</b>            | <b>2°2012</b>          | <b>1° 2014*</b>             |
|                        | anno                                         |                                       |                          |                          |                        |                             |
| zona<br>OMI            | denominazione                                |                                       | <b>B/1</b>               | <b>B/1</b>               | <b>B/1</b>             | <b>B/1*</b>                 |
|                        | abitazioni                                   | valore max €/mq<br>(epoca dato)       | 3900                     | 4400                     | 3900                   | 3600                        |
|                        |                                              | valore min €/mq<br>(epoca dato)       | 2600                     | 3100                     | 2600                   | 2400                        |
|                        |                                              | valore max €/mq<br>(epoca stima)      | 3600                     | 3600                     | 3600                   | 3600                        |
|                        |                                              | valore min €/mq<br>(epoca stima)      | 2400                     | 2400                     | 2400                   | 2400                        |
| edificio               | localizzazione<br>di dettaglio               | degradata                             |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | normale                               | x                        | x                        | x                      | x                           |
|                        |                                              | di pregio                             |                          |                          |                        |                             |
|                        | tipologia<br>architettonica                  | economica                             |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | civile                                | x                        | x                        | x                      | x                           |
|                        |                                              | signorile                             |                          |                          |                        |                             |
|                        | vetustà<br>immobile                          | da 0 a 10 anni                        |                          |                          |                        | x                           |
|                        |                                              | da 10 a 20 anni                       | x                        | x                        | x                      |                             |
|                        |                                              | da 20 a 30 anni                       |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | da 30 a 40 anni                       |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | da 40 a 50 anni                       |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | oltre 50 anni                         |                          |                          |                        |                             |
| unità immobiliare      | superfici<br>(mq)                            | sup. coperte                          |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | balconi e terrazzi                    |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | giardini                              |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | cantine e soffitte<br>comunicanti     |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | cantine e soffitte<br>non comunicanti |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | sup. ragguagliate                     | <b>102</b>               | <b>100</b>               | <b>79</b>              | <b>94</b>                   |
|                        | livello di piano                             | con ascensore                         |                          | x                        | x                      |                             |
|                        |                                              | senza ascensore                       | x                        |                          |                        | x                           |
|                        |                                              | N° piano                              | 1                        | 1                        | 0                      | 1                           |
|                        |                                              | ultimo                                |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | attico                                |                          |                          |                        |                             |
|                        | orientamento<br>prevalente                   | N                                     | x                        |                          |                        |                             |
|                        |                                              | NE-NO                                 |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | E-O                                   |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | SE-SO                                 |                          | x                        | x                      | x                           |
|                        |                                              | S                                     |                          |                          |                        |                             |
|                        | qualità<br>dell'affaccio<br>prevalente       | scadente                              |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | normale                               | x                        | x                        | x                      | x                           |
|                        |                                              | di pregio                             |                          |                          |                        |                             |
|                        | stato<br>manutentivo<br>unità<br>immobiliare | scadente                              |                          |                          |                        |                             |
|                        |                                              | normale                               | x                        | x                        | x                      |                             |
|                        |                                              | ottimo                                |                          |                          |                        | x                           |

\* Per la presente valutazione si utilizzano i dati OMI del semestre più prossimo all'epoca di stima e della zona B1, confinante con il terreno da stimare.

TABELLE DI CALCOLO -  
Tab. comparazione

ALLEGATO  
N. **6.1.**

data  
Marzo 2015

| DATI                                                        |                                                                                | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |            |            | IMMOBILE DA STIMARE<br>S                                            |             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                             |                                                                                | Ca                       | Cb         | Cc         |                                                                     |             |
| zona OMI                                                    |                                                                                | B/1                      | B/1        | B/1        | B/1*                                                                |             |
| prezzo rilevato (€)                                         |                                                                                | 356.000                  | 395.000    | 249.444    | VOMI min                                                            | 2400        |
|                                                             |                                                                                |                          |            |            | VOMI max                                                            | 3600        |
|                                                             |                                                                                |                          |            |            | C'(€/mq)<br>costo unitario da<br>scadente a normale                 | 450         |
|                                                             |                                                                                |                          |            |            | C''(€/mq)<br>costo unitario da normale<br>a ottimo                  | 450         |
| epoca<br>del dato                                           | semestre OMI                                                                   | 2°2012                   | 1°2012     | 2°2012     | epoca stima                                                         | 1°<br>2014* |
|                                                             | valore centrale OMI <b>residenziale</b><br>zona ed epoca comparabile (€)       | 3250                     | 3750       | 3250       | valore centrale OMI<br><b>residenziale</b><br>zona ed epoca subject | 3000        |
|                                                             | coefficiente di epoca KEi<br>VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile           | 0,92                     | 0,80       | 0,92       |                                                                     |             |
| localizzazi<br>one<br>generale                              | valore centrale OMI <b>residenziale</b><br>zona comparabile ed epoca stima (€) | 3000                     | 3000       | 3000       |                                                                     |             |
|                                                             | coefficiente di zona KLi<br>VOMI zona subject/VOMI zona comparabile            | 1,00                     | 1,00       | 1,00       |                                                                     |             |
| consistenza ragguagliata STCi (mq)                          |                                                                                | 102                      | 100        | 79         | 94                                                                  |             |
| prezzo unitario pci = Pci/STCi (€/mq)                       |                                                                                | 3.490,20                 | 3.950,00   | 3.157,52   | (VOMI min-C')<br>prezzo min ammissibile                             | 1950        |
| prezzo unitario omogeneizzato p'ci = pci x KEi x KLi (€/mq) |                                                                                | 3.221,72                 | 3.160,00   | 2.914,63   | (VOMI max+C'')<br>prezzo max ammissibile                            | 4050        |
| prezzo omogeneizzato PCi = p'ci x STCi (€)                  |                                                                                | 328.615,38               | 316.000,00 | 230.256,00 |                                                                     |             |
| <b>dato ammissibile (SI/NO)</b>                             |                                                                                | SI                       | SI         | SI         |                                                                     |             |

Il costo di ristrutturazione da sostenere per trasformare lo stato normale di un alloggio in stato ottimo è pari ad 1/2 del costo di ristrutturazione totale di €/mq 975, riportato da "Tipologie Edilizie"- edizione DEI anno 2012

| TABELLE DI CALCOLO -<br>Test di Ammissibilità |      |
|-----------------------------------------------|------|
| ALLEGATO<br>N. <b>6.2</b>                     |      |
|                                               | data |

| CARATTERISTICHE   |    |                                              |                          |                                   | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |     |    | IMMOBILE<br>DA<br>STIMARE<br>S |
|-------------------|----|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----|----|--------------------------------|
| ambito            | N° | denominazione                                | dettaglio o nomenclatore | unità di<br>misura o<br>punteggio | Ca                       | Cb  | Cc | quantità<br>o<br>numero        |
| edificio          | C1 | localizzazione<br>di dettaglio               | degradata                | 0                                 | 1                        | 1   | 1  | 1                              |
|                   |    |                                              | normale                  | 1                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | di pregio                | 2                                 |                          |     |    |                                |
|                   | C2 | tipologia<br>architettonica                  | economica                | 0                                 | 1                        | 1   | 1  | 1                              |
|                   |    |                                              | civile                   | 1                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | signorile                | 2                                 |                          |     |    |                                |
|                   | C3 | vetustà<br>immobile                          | da 0 a 10 anni           | 0                                 | -2                       | -1  | -1 | 0                              |
|                   |    |                                              | da 10 a 20 anni          | -1                                |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | da 20 a 30 anni          | -2                                |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | da 30 a 40 anni          | -4                                |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | da 40 a 50 anni          | -6                                |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | oltre 50 anni            | -8                                |                          |     |    |                                |
| unità immobiliare | C4 | consistenza<br>ragguagliata                  |                          | mq                                | 102                      | 100 | 79 | 94                             |
|                   | C5 | livello di piano                             | ascensore                | si                                | 6                        | 6   | 3  | 6                              |
|                   |    |                                              | seminterrato             | 0                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | terra                    | 3                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | rialzato                 | 5                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | primo                    | 6                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | secondo                  | 7                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | intermedio (n=n°piano)   | 8                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | ultimo (n=n°piano)       | 9                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | attico (n=n°piano)       | 13                                |                          |     |    |                                |
|                   | C6 | orientamento<br>prevalente                   | N                        | 0                                 | 0                        | 3   | 3  | 3                              |
|                   |    |                                              | NE-NO                    | 1                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | E-O                      | 2                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | SE-SO                    | 3                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | S                        | 4                                 |                          |     |    |                                |
|                   | C7 | qualità<br>dell'affaccio<br>prevalente       | scadente                 | 0                                 | 1                        | 1   | 1  | 1                              |
|                   |    |                                              | normale                  | 1                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | di pregio                | 2                                 |                          |     |    |                                |
|                   | C8 | stato<br>manutentivo<br>unità<br>immobiliare | scadente                 | 0                                 | 1                        | 1   | 1  | 2                              |
|                   |    |                                              | normale                  | 1                                 |                          |     |    |                                |
|                   |    |                                              | ottimo                   | 2                                 |                          |     |    |                                |

| Tabella dei dati   |                    |
|--------------------|--------------------|
| ALLEGATO<br>N. 6.3 |                    |
|                    | data<br>Marzo 2015 |

| CARATTERISTICHE   |    |                                     | PREZZI MARGINALI                |                 |                           |           |           |           |
|-------------------|----|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ambito            | N° | denominazione                       | SIMBOLOGIA                      | unità di misura | coeff.<br>K <sub>ci</sub> | Ca        | Cb        | Cc        |
| edificio          | C3 | vetustà immobile                    | K <sub>C3xP<sub>ci</sub></sub>  | €               | 0,05                      | 16.430,77 | 15.800,00 | 11.512,80 |
| unità immobiliare | C4 | consistenza raggugliata             | K <sub>C4xp<sub>min</sub></sub> | €/mq            | 1                         | 2.914,63  | 2.914,63  | 2.914,63  |
|                   | C5 | livello di piano                    | K <sub>C5xP<sub>ci</sub></sub>  | €               | 0,03                      | 9.858,46  | 9.480,00  | 6.907,68  |
|                   | C8 | stato manutentivo unità immobiliare | K <sub>C8xS<sub>TS</sub></sub>  | €               | 450                       | 42.300,00 | 42.300,00 | 42.300,00 |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tabella . prezzi marginali |                    |
| ALLEGATO<br>N. <b>6.4</b>  |                    |
|                            | data<br>Marzo 2015 |