

prot. n.9110
del 12/09/2012

oggetto

Servizio estimativo nel settore immobiliare. Perizia di stima particolareggiata (*full valuation*) riferita al valore di mercato di un complesso immobiliare ubicato in Ferrara, località Aguscello, in via del Parco, 33.

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Ferrara
Viale Cavour, 73 - 44100 Ferrara tel. 0532207131 - up_ferrara@agenziaaterritorio.it



committente

Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Ferrara



Prot. n° 9110 del 12 settembre 2012

Perizia di stima particolareggiata (*full valuation*) riferita al valore di mercato di un complesso immobiliare ubicato in Ferrara, località Aguscello.

Via del Parco, 33, località Aguscello, Comune di Ferrara (FE) -

INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 2 |
| PARTE I - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE | 2 |
| 1 UBICAZIONE | 2 |
| 2 DESCRIZIONE | 3 |
| 3 DATI IDENTIFICATIVI | 7 |
| 3.1 DATI CATASTALI | 7 |
| 3.2 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI | 7 |
| 3.3 DATI URBANISTICI | 8 |
| 3.4 TITOLO DI PROPRIETÀ | 10 |
| 3.5 UTILIZZO ATTUALE | 11 |
| 4 CONSISTENZA IMMOBILIARE | 11 |
| 5 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE | 13 |
| 5.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE | 13 |
| 5.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ | 13 |
| PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE | 13 |
| 6 SCOPO DELLA STIMA | 13 |
| 6.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE | 13 |
| 6.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE | 17 |
| 6.3 "VALORE DI TRASFORMAZIONE VILLA" | 18 |
| 6.3.1 CONSISTENZA DELL'INTERVENTO EDILIZIO IPOTIZZATO | 21 |
| 6.3.2 TEMPSTICA DELL'OPERAZIONE (T) | 22 |
| 6.3.3 VALORE DELL'EDIFICABILE - PRODOTTO FINITO (V_F) | 23 |
| 6.3.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE - C_T | 25 |
| 6.3.4.1 COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE | 25 |
| 6.3.4.2 COSTI/ONERI E CONTRIBUTI PER LA CONCESSIONE | 27 |
| 6.3.4.3 SPESE TECNICHE ED ONORARI PROFESSIONALI | 28 |
| 6.3.4.4 SPESE GENERALI | 28 |
| 6.3.4.5 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE | 28 |
| 6.3.5 ONERI FINANZIARI | 28 |
| 6.3.6 UTILE DEL PROMOTORE | 30 |
| 6.3.7 ONERI SULL'ACQUISTO DEL BENE (AREA) DA TRASFORMARE - O_T | 31 |
| 6.3.8 ATTUALIZZAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI | 31 |
| 6.3.9 ELABORAZIONE DEI DATI TECNICO - ECONOMICI | 32 |
| 6.4 VALORE TERRENO AGRICOLO | 33 |
| 6.5 VALORE TERRENO A SERVIZI G5 | 34 |
| 6.6 VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE | 36 |
| CONCLUSIONI | 36 |



PREMESSA

La presente consulenza viene eseguita dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ferrara per incarico conferito dalla Croce Rossa Italiana, Comitato Provinciale di Ferrara, sulla base dell'"Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare" siglato da i due Enti il 25 giugno 2012, con nota prot. n. 6296.

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore venale di un complesso immobiliare, ubicato in località Aguscello, nel Comune di Ferrara (FE), ai fini di una eventuale alienazione.

Al fine di dar corso alle operazioni di stima richieste, si è proceduto all'esame della documentazione pervenuta a questo Ufficio e trasmessa dalla Croce Rossa Italiana, e, ad effettuare le necessarie indagini di mercato per il reperimento dei dati economici da prendere a riferimento.

Successivamente ad una prima richiesta di preventivo, pervenuta in data 18 luglio 2011, prot. n. 1185/117/2011, si è provveduto ad effettuare opportuno sopralluogo, in data 19 settembre 2011. All'attualità, non si è ritenuto necessario ripetere il sopralluogo, visto lo stato di manutenzione e degrado degli immobili in oggetto.

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 ed ambientale e, che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

PARTE I - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

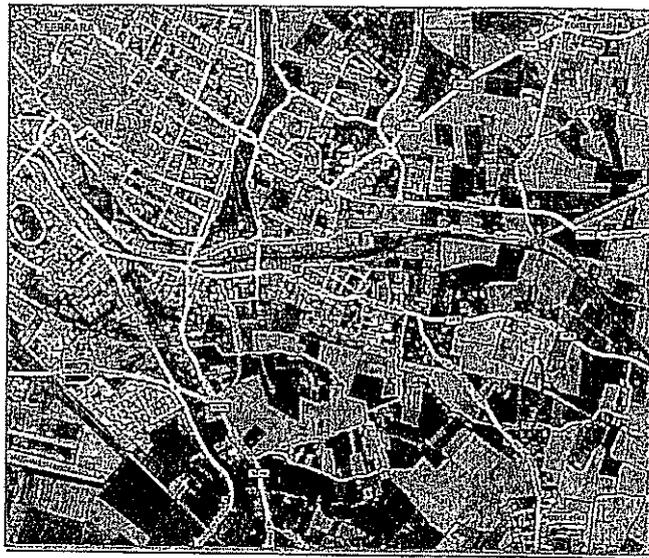
1 UBICAZIONE

Come indicato in premessa, gli immobili in parola sono ubicati in località Aguscello, frazione posta nella periferia Sud-Est della città di Ferrara, raggiungibile dalla via Comacchio, antica via di comunicazione dalla città capoluogo di provincia, alla città lagunare.

Il toponimo della località deriva dal latino *lacuscellus* ovvero, laghetto o acquitrino, in quanto l'antico borgo, citato in alcuni documenti già dalla fine del X secolo, era raggiungibile dalla città attraverso alcuni canali navigabili, vista la costituzione fangosa ed acquitrinosa del terreno, che rendeva impraticabili le poche strade esistenti.



Già a partire dal XVII secolo questa zona fu scelta da facoltose famiglie per la realizzazione delle proprie dimore, compresa quella oggetto della presente perizia, e più vicino ai giorni nostri, Aguscello è divenuto un apprezzato



quartiere residenziale, per la sua vicinanza dalla città, e la facilità di collegamento con la stessa.

In particolare, i cespiti in oggetto hanno accesso diretto dalla via del Parco, strada che interseca la principale via Ricciarelli, ai lati della quale si sviluppa l'intero paese.

Gli immobili confinano a Sud con via del Parco, a Ovest con terreni agricoli,

ed a Est con terreni agricoli e fabbricati del cosiddetto Podere Misericordia. Sul "versante" Nord, gli immobili vengono attraversati dalla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro, ovvero da quella che dovrebbe diventare la metropolitana di superficie, di collegamento tra la città ed il nuovo polo ospedaliero di Cona; difatti, un piccolo appezzamento di terreno, che rientra tra gli immobili oggetto della presente perizia, si trova a Nord della linea ferroviaria, interrompendo quella che è la continuità dei lotti di terreno oggetto di stima.

2 DESCRIZIONE

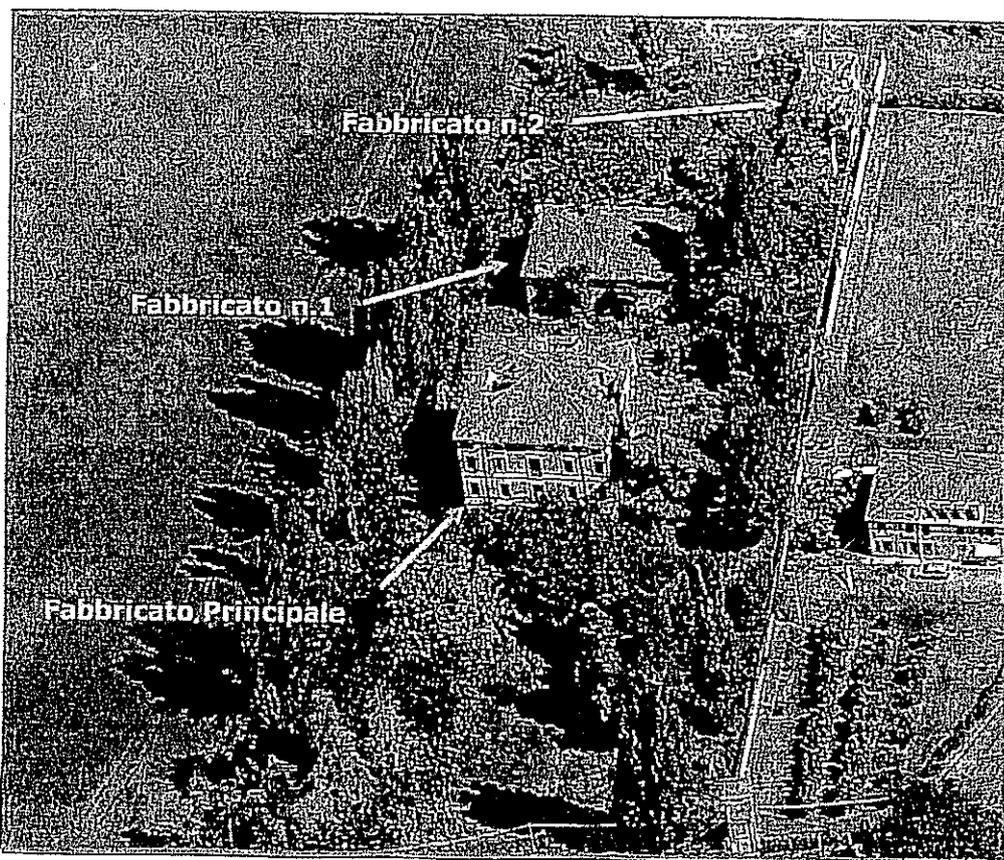
I cespiti in oggetto (*in rosso a destra*) sono costituiti da un lotto di terreno di forma regolare sub-trapezoidale sulla quale insiste una "villa", edificata probabilmente alla fine del XIX secolo, in pessimo stato di manutenzione, oltre ad altri due fabbricati di modeste dimensioni, sempre in cattive condizioni, circondati da un parco di oltre 5.000 mq; fanno parte del





complesso, altri due lotti di terreno. Il primo, contiguo al cespite succitato, consiste in un terreno agricolo, attualmente privo di qualsiasi coltura produttiva, avente un'estensione di 7.600,00 mq; il secondo, di minori dimensioni, ovvero circa 2.000,00 mq, è separato dai rimanenti lotti dalla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro, ed anch'esso risulta libero da qualsiasi costruzione o coltura agricola.

Il fabbricato principale, consiste in un immobile di grandi dimensioni, circa 1.400,00 mq di superficie lorda costruita, di pianta quadrata, libero sui quattro lati, e con sviluppo su quattro piani fuori terra, oltre al seminterrato. L'immobile è realizzato in muratura, con le facciate intonacate, e con copertura in legno a quattro falde, rivestita con coppi in laterizio.



Come precedentemente accennato, il fabbricato, come gli altri attigui, si trova in pessimo stato di manutenzione; semi-diroccato, con le strutture orizzontali e di collegamento tra i piani in gran parte compromesse, tanto da rendere



Impossibile, durante il sopralluogo, la visita interna dei locali, vista la pericolosità della struttura.

La villa risulta in uno stato di totale abbandono dal 1976 da quando, cioè, la clinica psichiatrica infantile, che era ospitata al suo interno, venne chiusa, lasciando l'immobile in una condizione di crescente degrado.

La copertura del tetto risulta crollata in più punti, i serramenti esterni ed interni, laddove presenti, risultano completamente compromessi dagli agenti atmosferici e dall'azione dei vandali.

Il fabbricato è costituito, come da planimetria catastale, da un piano rialzato (di altezza pari a 3,50 m) caratterizzato da un ampio ingresso, che ha la funzione di disimpegnare due ampi locali che ospitavano le sale da pranzo-refettorio, oltre ad alcuni locali a destinazione d'uso ufficio, e servizi igienici. Al piano è presente un vano scala principale, che funge da collegamento con i piani sovrastanti, e una scala di "servizio", che funge da collegamento con il sottostante piano seminterrato. In quest'ultimo, di altezza pari a m. 2,45, erano ubicati i locali di servizio, quali cucina, locali dispensa e cantine, e la centrale termica, accessibile solo dall'esterno.

I piani, primo e secondo (di altezza pari a 3,55 m), risultano speculari tra loro, essendo caratterizzati dall'ampio disimpegno centrale che separa in linea di massima le stanze che ospitavano i pazienti, dai locali di servizio (bagni, ripostigli).

L'ultimo piano, sottotetto, è caratterizzato da un'altezza variabile dei locali, passando da un'altezza massima al colmo di m. 4,93, ad una minima di m. 1,83, e da una distribuzione degli stessi leggermente diversa dai piani sottostanti, in particolare per la minor presenza di locali a destinazione servizi igienici.

Come precedentemente accennato, vicino al fabbricato principale, sorge un immobile di dimensioni ridotte, di seguito denominato *Fabbricato 1*, di circa 340,00 mq di superficie lorda, libero sui quattro lati, con sviluppo su due piani fuori terra, entrambi di m.3,20 di altezza. L'immobile, in muratura e copertura del tetto a due falde in coppi, è suddiviso in due unità distinte, e non direttamente comunicanti tra di loro. La prima, per una superficie lorda di circa 260,00 mq è caratterizzata, al piano terra, da un ampio vano a destinazione d'uso cappella, con attigue due stanze di medio-grandi dimensioni e locali di servizio (bagni e ripostiglio), collegate con il piano primo da due distinte rampe di scale, dal momento che una stanza con bagno è raggiungibile solo da una di esse. Il resto del piano è caratterizzato dalla presenza di n. 4 stanze con un servizio.



La seconda unità, è costituita al piano terra da due locali a destinazione d'uso cucina e pranzo-soggiorno, oltre ad una scala di collegamento con il piano primo dove si distinguono un vano a camera da letto ed un bagno.

Anche in questo caso l'immobile versa in un pessimo stato di conservazione, sprovvisto quasi completamente dei serramenti esterni ed interni, con la copertura del tetto parzialmente crollata, oltretutto quasi completamente invaso dalla vegetazione. Come per il fabbricato principale, oltre al "normale" degrado legato all'abbandono, si aggiunge quello derivante dagli atti vandalici di sbandati e curlosi.

Dal confine Nord del lotto di pertinenza della villa, fino alla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro, si sviluppa un appezzamento di terreno agricolo che fa sempre parte dei cespiti oggetto della presente perizia di stima. Trattasi di terreno agricolo di 7.600,00 mq di estensione, attualmente privo di qualsiasi coltura agricola, così come completamente libero da costruzioni. Il lotto è caratterizzato da una forma regolare sub-trapezoidale, e da una giacitura pianeggiante; risulta non direttamente raggiungibile da strada principale o secondaria, se non dal parco che circonda la villa.

L'ultimo lotto di terreno che va a completare l'intera proprietà, è ubicato a Nord del lotto di terreno succitato, ma "separato" da questo dalla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro. Proprio a ridosso di tale particella, è stata costruita una delle fermate ferroviarie della costituenda "metropolitana di superficie", che sfruttando la linea ferroviaria esistente, dovrebbe collegare la città di Ferrara al nuovo Polo Ospedaliero di Cona. Trattasi di terreno di forma irregolare, pianeggiante, libero da qualsiasi coltura agricola o costruzione, individuato, come successivamente meglio esplicitato, nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente (PRG) o in fase di completamento (PSC) del Comune di Ferrara, come zona a servizi, in particolare per la realizzazione di parcheggi pubblici.



3 DATI IDENTIFICATIVI

3.1 DATI CATASTALI

Gli immobili risultano contraddistinti, nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara, con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita catastale (€) |
|--------|------------|-----|-----------|--------|----------------|-----------------------|
| 199 | 45 | 1 | B/2 | U | 6.595,00 mc | 6.471,48 |
| 199 | 45 | 2 | A/3 | 2 | 4 vani | 423,49 |
| 199 | 45 | 3 | BCNC | - | | - |

I rimanenti lotti risultano contraddistinti, nel Catasto Terreni del Comune di Ferrara, con i seguenti dati:

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie (mq) | Rendita Dominicale | Rendita Agrario (€) |
|--------|------------|-------------|--------|-----------------|--------------------|---------------------|
| 199 | 42 | Incolt prod | U | 7.600,00 | - | 1,18 |
| 196 | 843 | seminativo | 3 | 1.996,00 | 13,42 | 8,76 |

3.2 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI

Gli immobili oggetto della presente stima risultano inseriti nella seguente zona dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Comune di Ferrara, pubblicato dall'Agenzia del Territorio:

E3 - Fascia Suburbana - Restanti frazioni

Di seguito vengono riportati i valori min. e max. della zona, distinti per tipologia edilizia, e riferiti al II° semestre 2011:



Comune FERRARA

Semestre 2011/2

Fattoria Suburbana

Zona: EJ

Microzona: 3

Descrizione RESTANII FRAZIONI

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

| Tipologia edilizia | Stato | Facciata | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq/mese) | | N/L | R1 | R2 | C/P | S/LA | |
|------------------------------|-------|----------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | | | | | Min | Max |
| Villa e Villini | N | P | 1300 | 1250 | L | 4 | 4,6 | L | 4,4 | 4,4 | F | 18 | 20 |
| Box | N | P | 470 | 620 | L | 2,1 | 3,0 | L | 5,4 | 5,0 | F | | |
| Abitazioni civili | S | | 1400 | 2000 | L | 4,6 | 6,6 | L | 3,9 | 4 | F | 16 | 24 |
| Abitazioni civili | N | P | 620 | 1300 | L | 3,3 | 4,4 | L | 4 | 4,1 | F | 16 | 24 |
| Abitazioni di tipo economico | N | P | 740 | 920 | L | 2,7 | 3,6 | L | 4,4 | 4,7 | F | 14 | 21 |

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Commerciale"

| Tipologia edilizia | Stato | Facciata | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq/mese) | | N/L | R1 | R2 | C/P | S/LA | |
|--------------------|-------|----------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | | | | | Min | Max |
| Magazzini | N | F | 1050 | 1350 | L | 5,4 | 7,1 | L | 6,2 | 6,3 | F | | |
| Magazzini | N | P | 200 | 400 | L | 1,4 | 1,9 | L | 5,8 | 5,7 | F | 40 | 51 |

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Terziaria"

| Tipologia edilizia | Stato | Facciata | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq/mese) | | N/L | R1 | R2 | C/P | S/LA | |
|--------------------|-------|----------|--------------------------|------|-----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | | | | | Min | Max |
| Uffici | N | P | 650 | 1300 | L | 5,2 | 7,3 | L | 6,5 | 7,3 | F | 21 | 30 |

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Produttiva"

| Tipologia edilizia | Stato | Facciata | Valori di mercato (€/mq) | | N/L | Valori di locazione (€/mq/mese) | | N/L | R1 | R2 | C/P | S/LA | |
|-----------------------|-------|----------|--------------------------|-----|-----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| | | | Min | Max | | Min | Max | | | | | Min | Max |
| Capannoni aperti | N | P | 370 | 450 | L | 1,2 | 1,5 | L | 3,9 | 3,9 | F | 40 | 51 |
| Capannoni industriali | N | P | 315 | 430 | L | 1 | 1,2 | L | 3,6 | 3,3 | F | 41 | 48 |
| Tabaccheria | N | P | 450 | 610 | L | 3,2 | 3,1 | L | 5,9 | 6,1 | F | 23 | 34 |

3.3 DATI URBANISTICI

Il Comune di Ferrara, secondo le disposizioni presenti nella L.R. 20/2000, sta concludendo il processo di formazione del nuovo piano urbanistico, ovvero il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 16 aprile 2009 con delibera P.G. 21901, visto, anche, il parere favorevole espresso dalla Giunta Provinciale in data 03 marzo 2009 con delibera n.59, e reso efficace dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione in data 03 giugno 2009.

Il PSC, così come dal Comunicato emesso dal Comune di Ferrara che accompagna l'approvazione di tale strumento urbanistico, risulta parzialmente operativo, non essendosi del tutto concluso l'iter di approvazione dei successivi strumenti attuativi, in particolare del Piano Operativo Comunale (POC), mentre il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 09/07/2012, e pertanto, il Piano Regolatore Generale (PRG) previgente continua ad essere operativo ed attuabile fino all'approvazione del RUE, per le aree ad esso demandate, e fino all'approvazione del primo POC, per le aree di riqualificazione ed espansione previste dal PSC.



Per questo, la destinazione urbanistica delle particelle oggetto della presente relazione di stima, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Ferrara, risulta essere la seguente:

- Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1309 del 11/04/1995:

- La particella 45 del foglio 199 è classificata: in "sottozona A5" - insediamenti sparsi costituiti prevalentemente da ville con relative pertinenze. In tali ambiti si ritiene determinante il recupero dell'integrità dell'insediamento comprendente gli edifici ed il parco;
- La particella 42 del foglio 199 è classificata: in "sottozona E2" - sistemi ambientali da tutelare. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati o comunque connessi all'uso prevalentemente agricolo delle stesse;
- La particella 843 del foglio 196 è classificata:
 - ✓ Parte in "sottozona G5" - parcheggi (ricopre la quasi totalità della particella);
 - ✓ Parte in "sottozona E2" - sistemi ambientali da tutelare;
 - ✓ Parte ricade nelle "strade".

- Secondo il P.S.C. approvato con Delibera Consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009:

- La particella 45 del foglio 199:
 - ✓ nella tav.4.1 - "I Sistemi", "Sistema insediativo dell'abitare - sub sistema insediamenti della prima corona" (art.12.4 delle NTA);
 - ✓ nella tav.4.2 - "gli Ambiti": "Territorio Urbanizzato" - "Ambiti urbano consolidato - 8 AUC" (art.14.2 delle NTA);
 - ✓ nella tav.5.1 - "Trasformazioni": "Lavorare sulla città esistente - Tessuti consolidati";
- La particella 42 del foglio 199:
 - ✓ nella tav.4.1 - "I Sistemi", "Sistema ambientale e delle dotazioni collettive"; una parte della particella ricade nel "sub sistema aree



agricole di cintura" (art.10.3 delle NTA), mentre la restante parte della particella ricade nel "sub sistema aree agricole del forese" (art.10.2 delle NTA);

- ✓ nella tav.4.2 - "gli Ambiti": "Territorio Rurale"; una parte della particella ricade nell'"Ambito agricolo perturbato - subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica" (art.14.11 delle NTA), mentre la porzione di particella rimanente ricade nell'"Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" (art.14.10 delle NTA);
- ✓ nella tav.5.1 - "Trasformazioni": "Nuove reti e connessioni"; una parte della particella ricade nelle "aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica" (art.16.2 delle NTA), mentre la restante parte della particella ricade nelle "golene" (art.16.14 delle NTA)
- La particella 843 del foglio 196:
 - ✓ nella tav.4.1 - "I Sistemi", "Sistema ambientale e delle dotazioni collettive" - "sub sistema attrezzature e spazi collettivi" (art.10.7 delle NTA);
 - ✓ nella tav.4.2 - "gli Ambiti": "Territorio Urbanizzabile" - "Ambiti per nuovi insediamenti" (art.14.4 delle NTA);
 - ✓ nella tav.5.1 - "Trasformazioni": "Nuove reti e connessioni - Attrezzature collettive" (art.16.4 delle NTA).

Considerando il fatto che le future trasformazioni urbanistiche non possono comunque risultare contrastanti con quello previsto dal PSC, anche se non completamente operativo, nella stima in questione, visto che alla base del successivo procedimento estimativo si farà riferimento alla costruzione di opere potenzialmente realizzabili, si è scelto di adottare interventi che rispettino gli indirizzi presenti in entrambi gli strumenti urbanistici.

3.4 TITOLO DI PROPRIETÀ

Gli immobili in argomento risultano di proprietà della Croce Rossa Italiana per 1000/1000.



3.5 UTILIZZO ATTUALE

Attualmente gli immobili non risultano essere dati in concessione, e non sono utilizzati da nessuno, visto lo stato di abbandono in cui versano; questo vale non solo per i fabbricati, ma anche per i lotti di terreno attigui.

4 CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici dei fabbricati, di seguito calcolate ed esplicitate, vengono definite sulla base dei dettami del D.P.R. 138/1998, utilizzando la planimetria presente nella banca dati catastale. Per i terreni, si utilizzerà, per i successivi conteggi estimativi, la superficie fondiaria del lotto.

| Fabbricati principale | | | | | | | |
|---|---------|------|--------------|---------------------------------|-----------------|------------------|---|
| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Destinazioni (uso di piano) | Sup. lorda (mq) | coeff. Raggiungo | Sup. lorda raggiuntata (D.P.R. 138/98) (mq) |
| 199 | 45 | 1 | SEMINTERRATO | CUCINA | 233,61 | 0,50 | 116,81 |
| | | | | DISPENSA CANTINA | 32,41 | 0,25 | 8,10 |
| | | | RIALZATO | PRANZO, UFFICI SERVIZI, ECC. | 262,16 | 1,00 | 262,16 |
| | | | PRIMO | STANZE, SERVIZI, ECC. | 254,75 | 1,00 | 254,75 |
| | | | SECONDO | STANZE, SERVIZI, ECC. | 353,90 | 1,00 | 353,90 |
| 199 | 45 | 3 | SOTTOLOTTO | STANZE, SERVIZI, ECC. | 254,20 | 1,00 | 254,20 |
| CORTE | | | | | 5.524,64 | 0,10 | 552,46 |
| Superficie lorda totale (solo costruito) | | | | | 1.391,00 | | |
| Superficie lorda raggiuntata totale | | | | | | | 1.802,38 |
| Superficie lorda raggiuntata totale in c.t. | | | | | | | 1.802,00 |

| Fabbricati insi | | | | | | | |
|---|---------|------|-------|-----------------------------|-----------------|------------------|---|
| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Destinazioni (uso di piano) | Sup. lorda (mq) | coeff. Raggiungo | Sup. lorda raggiuntata (D.P.R. 138/98) (mq) |
| 198 | 45 | 1 | TERRA | CAPPELLA, STANZA, ECC. | 139,76 | 1,00 | 139,76 |
| | | | PRIMO | STANZE, SERVIZI | 119,12 | 1,00 | 119,12 |
| 199 | 45 | 2 | TERRA | SOGGIORNO, CUCINA | 40,01 | 1,00 | 40,01 |
| | | | PRIMO | LETTO, SERVIZIO | 42,53 | 1,00 | 42,53 |
| Superficie lorda totale (solo costruito) | | | | | 341,00 | | |
| Superficie lorda raggiuntata totale | | | | | | | 341,42 |
| Superficie lorda raggiuntata totale in c.t. | | | | | | | 341,00 |



| Fabbricati n.2 | | | | | | | |
|---|---------|------|-------|-----------------------------|-----------------|------------------|---|
| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Destinazione d'uso di piano | Sup. lorda (mq) | coeff. Raggiungo | Sup. lorda raggiungo (D.P.R. 138/98) (mq) |
| 199 | 45 | 1 | TERRA | CANTINA, LAVANDERIA, ECC... | 84,42 | 0,25 | 21,11 |
| | | | PRIMO | STENDITOIO | 91,39 | 0,25 | 22,85 |
| Superficie lorda totale (solo costruito) | | | | | 176,00 | | |
| Superficie lorda raggiungo totale | | | | | | | 43,96 |
| Superficie lorda raggiungo totale in c.t. | | | | | | | 44,00 |

Riassumendo, il totale della superficie lorda raggiungo dei fabbricati che insistono sulla particella 45 del foglio 199 risulta essere pari a mq **2.187,00**, come meglio esplicitato nella sottostante tabella:

| Totale Fabbricati mapp. 45 | | | | | | | |
|---|---------|------|-------|---------------|-----------------|------------------|---|
| Foglio | Mappale | Sub. | Piano | Fabbricati n. | Sup. lorda (mq) | coeff. Raggiungo | Sup. lorda raggiungo (D.P.R. 138/98) (mq) |
| 199 | 45 | | | Principale | | | 1.802,00 |
| | | | | 1 | | | 341,00 |
| | | | | 2 | | | 44,00 |
| Superficie lorda raggiungo totale | | | | | | | 2.187,00 |
| Superficie lorda raggiungo totale in c.t. | | | | | | | 2.187,00 |

Per quanto riguarda i lotti di terreno liberi da fabbricati:

| Superficie terreno agricolo | | | |
|-----------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) |
| 199 | 42 | incollo produttivo | 7.600,00 |
| Superficie totale | | | 7.600,00 |

| Superficie terreno G5 | | | |
|-----------------------|------------|------------|-----------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) |
| 199 | 843 | seminativo | 1.996,00 |
| Superficie totale | | | 1.996,00 |



5 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

5.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Gli immobili in argomento, all'attualità, non risultano disciplinati da alcun vincolo storico o architettonico e/o gravami di alcun genere, ad esclusione di quelli indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

5.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Con riferimento alla situazione tecnico-legale dell'immobile, la proprietà, non ha fornito alcuna documentazione tecnica, riguardante certificazione di conformità, e/o similari, vista, anche, la natura dei beni in oggetto, l'epoca di costruzione ed in particolare il loro stato di conservazione.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

6 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore venale di un complesso immobiliare, costituito da una villa padronale in pessimo stato di conservazione, oltre ad altri due fabbricati, ed al parco che li circonda, e due lotti di terreno ad essi confinanti, ubicato in località Aguscello, nel Comune di Ferrara (FE), ai fini di una loro eventuale alienazione.

6.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima del complesso immobiliare in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale dell'ultimo periodo.

L'acuirsi della crisi dei mercati finanziari e le vicende susseguitesì negli ultimi tempi stanno modificando radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro Paese, caratterizzato da una forte incertezza sul futuro.

In base a quanto reso noto con Nota Trimestrale relativa al primo trimestre 2012, questa Agenzia, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Osservatorio Immobiliare, fornisce una breve sintesi sull'andamento dei volumi delle compravendite effettuate in Italia nel corso del primo trimestre 2012, messi a confronto con i dati dello stesso periodo del 2011.



Dopo la lieve ripresa del volume di compravendite immobiliari registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel I trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano disattende i segnali positivi e torna a mostrare elevati tassi di flessione.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel I trimestre del 2012 (variazione percentuale I trimestre del 2012 rispetto al I trimestre del 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari a - 17,8%.

La tabella sottostante mostra per il I trimestre del 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 110.021 transazioni registrate nel I trimestre del 2012 rappresenta il 45% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al I trimestre del 2011 un pesante calo degli scambi pari al -19,6% (erano 136.780), interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011. Analogo l'andamento del settore delle pertinenze che con 35.597 NTN (Numero Transazioni Normalizzate), il 36,1% del mercato, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, dopo due trimestri di rialzo perde il 17,4%. Continua la contrazione degli scambi nei settori non residenziali con il segmento del terziario (2.618 NTN) che perde il 19,6% delle transazioni, seguito dal commerciale (6.521 NTN), - 17,6% e infine diminuzioni più contenute si rilevano nel settore produttivo (2.279 NTN), -7,9%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annuo

| NTN | I trim 2011 | II trim 2011 | III trim 2011 | IV trim 2011 | I trim 2012 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Residenziale | 136.780 | 160.139 | 131.125 | 170.181 | 110.021 |
| Terziario | 3.259 | 3.894 | 3.028 | 4.289 | 2.618 |
| Commerciale | 7.916 | 9.211 | 7.708 | 10.064 | 6.521 |
| Produttivo | 2.474 | 3.215 | 2.949 | 3.839 | 2.279 |
| Pertinenze | 107.593 | 126.572 | 102.210 | 140.476 | 88.894 |
| Altro | 41.038 | 47.020 | 41.279 | 54.971 | 35.597 |
| Totale | 299.059 | 350.052 | 288.299 | 383.819 | 245.929 |

| Var % | I trim 10-11 | II trim 10-11 | III trim 10-11 | IV trim 10-11 | I trim 11-12 |
|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Residenziale | -3,6% | -6,6% | 1,4% | 0,6% | -19,6% |
| Terziario | -4,4% | 4,2% | 2,0% | -16,5% | -19,6% |
| Commerciale | -8,8% | -5,5% | 11,8% | -6,4% | -17,6% |
| Produttivo | -2,0% | 5,9% | 32,8% | -5,5% | -7,9% |
| Pertinenze | -3,6% | -3,4% | 0,9% | 2,1% | -17,4% |
| Altro | -5,1% | -9,2% | 0,9% | -1,1% | -13,3% |
| Totale | -3,6% | -5,6% | 1,6% | 0,4% | -17,8% |



In particolare, analizzando con maggior dettaglio l'andamento del mercato del settore residenziale per macro aree geografiche, nel I trimestre 2012 la riduzione delle compravendite registrata a livello nazionale (-19,6%) è diffusa ed elevata in tutte le macroaree geografiche. L'area del Sud e del Centro perdono rispettivamente il -20,4% e il -20,0% delle transazioni e il Nord esibisce una contrazione del -18,9%.

Il Sud e il Centro tornano in calo dopo due trimestri di segni positivi, seppur contenuti, mentre il Nord accentua notevolmente il calo del IV trimestre del 2011 (era -1,4%).

La flessione del mercato delle abitazioni registrata a livello nazionale non risparmia nessun ambito territoriale risultando, infatti, concorde il segno tra capoluoghi e comuni minori che esibiscono entrambi forti riduzioni del mercato (Tabella 2). Dopo la crescita del +3,8% registrata lo scorso trimestre, i capoluoghi tornano in calo con gli scambi che si riducono di un quinto (-20,0%). Per i comuni non capoluoghi, invece, si accentua notevolmente il lieve calo rilevato nel IV trimestre del 2011 (era -0,8%) e il tasso di flessione si porta in questo trimestre a -19,3%.

Nelle diverse macro aree la situazione nel I trimestre del 2012 si presenta per il settore residenziale ovunque negativa.

In particolare, i capoluoghi del Centro che avevano spuntato una crescita del +8,9% nell'ultimo trimestre del 2011 mostrano una caduta delle transazioni del -21,5%. Dopo le buone performance rilevate nel III e IV trimestre del 2011, nella macro area del Sud, tornano in flessione sia i capoluoghi, -20,7%, sia i comuni minori, -20,3%. Al Nord, invece, si aggrava la discesa delle compravendite nei comuni minori nel IV trimestre del 2011(era -2,4%) e si registra un calo del -18,9%.



Tabella 2: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi e per macro area geografica

| NTN residenziale | | III trim 2011 | IV trim 2011 | I trim 2012 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % I trim 11- 12 |
|------------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nord | Capoluoghi. | 18.572 | 24.795 | 16.422 | 0,2% | 1,3% | -18,8% |
| | Non Capoluoghi | 47.898 | 62.627 | 39.007 | 0,1% | -2,4% | -18,9% |
| | Totale | 66.570 | 87.423 | 55.430 | 0,2% | -1,4% | -18,9% |
| Centro | Capoluoghi | 12.442 | 16.315 | 10.319 | -1,1% | 8,9% | -21,5% |
| | Non Capoluoghi | 16.060 | 20.004 | 13.279 | 1,8% | -0,4% | -18,9% |
| | Totale | 28.502 | 36.321 | 23.599 | 0,5% | 3,6% | -20,0% |
| Sud | Capoluoghi | 9.114 | 12.130 | 8.439 | 2,2% | 2,4% | -20,7% |
| | Non Capoluoghi | 26.939 | 34.307 | 22.553 | 5,4% | 1,9% | -20,3% |
| | Totale | 36.053 | 46.438 | 30.992 | 4,6% | 2,0% | -20,4% |
| Italia | Capoluoghi | 40.228 | 53.242 | 35.181 | 0,2% | 3,8% | -20,0% |
| | Non Capoluoghi | 90.897 | 116.939 | 74.840 | 1,9% | -0,8% | -19,3% |
| | Totale | 131.125 | 170.181 | 110.021 | 1,4% | 0,6% | -19,6% |

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

| | var % II trim 09-10 | var % III trim 09-10 | var % IV trim 09-10 | var % I trim 10-11 | var % II trim 10-11 | var % III trim 10-11 | var % IV trim 10-11 | var % I trim 11-12 |
|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Capoluoghi | 8,2% | 4,9% | -1,3% | -0,8% | -4,6% | 0,2% | 3,8% | -20,0% |
| Non capoluoghi | 2,9% | -5,7% | -5,3% | -4,9% | -7,5% | 1,9% | -0,8% | -19,3% |
| Totale | 4,5% | -2,7% | -4,1% | -3,6% | -6,6% | 1,4% | 0,6% | -19,6% |

La Tabella 3 evidenzia un mercato residenziale in forte contrazione sia nei capoluoghi sia nei comuni minori, con tassi di calo decisamente elevati mai osservati nella serie delle variazioni analizzate.

Dalla stessa tabella, è possibile osservare che i comuni non capoluogo, accentuano la flessione osservata durante la fase di calo osservata dal III trimestre 2010 al II trimestre 2011.



6.2 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico da esaminare nella fattispecie, in relazione allo scopo della stima, è quello del "valore venale" o "più probabile prezzo di mercato" del complesso immobiliare in questione, al quale si perviene con l'adozione di diversi criteri di stima, che variano a seconda della natura del bene, e delle diverse destinazioni urbanistiche degli stessi.

Per i fabbricati che insistono sulla particella 45 del foglio 199, per la determinazione del valore venale si utilizzata il criterio di stima indiretto basato sul "valore di trasformazione", ipotizzando la trasformazione della villa e dei fabbricati attigui, in struttura residenziale di pregio, con le rispettive pertinenze (locali di deposito e garage), il tutto circondato da un vasto parco piantumato condominiale, con piscina. La struttura si presterebbe anche ad altri tipi di trasformazione, anch'essi consentiti dagli strumenti urbanistici, quali struttura socio-sanitaria (tipo residenza per anziani), o struttura turistico-ricettiva, ma considerato il momento di crisi economica, è apparso ragionevole pensare che, da parte di un imprenditore ordinario, sia meno rischioso un investimento che vada nella direzione del residenziale, piuttosto che altre destinazioni d'uso, forse maggiormente redditizie nel lungo periodo, ma soggette ad alto rischio imprenditoriale.

Per il lotto di terreno identificato con la particella 42 del foglio 199, il valore venale viene determinato con procedura di tipo diretto, al quale si perviene con l'adozione del metodo estimativo "sintetico-comparativo", adottando a riferimento i valori unitari presenti nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ferrara per l'annualità 2012, scaturiti dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 3 del 29 gennaio 2012, relativamente alla Regione Agraria n. 1, "Pianura di Ferrara", nella fattispecie, utilizzando come valore unitario il valore della coltura "coltivo abbandonato", considerando la qualità della coltura con la quale risulta censito, e lo stato di abbandono in cui il lotto di terreno in oggetto versa.

Infine, per la particella 843 del foglio 196, essendo inserita urbanisticamente in "aree a servizi", in particolare a parcheggi, il valore venale del lotto di terreno verrà determinato utilizzando il criterio di stima indiretto a "costo di costruzione", considerando al realizzazione di parcheggi a raso, presumibilmente a servizio della stazione della metropolitana di superficie recentemente realizzata nelle immediate vicinanze.



Di seguito verranno dettagliatamente esplicitati i vari criteri adottati ed i conteggi estimativi che hanno reso possibile la determinazione del valore venale del complesso immobiliare.

6.3 "VALORE DI TRASFORMAZIONE VILLA"

Tutti i dati necessari all'analisi estimativa (valori unitari, prezzi, costi, profitti, ecc.) vengono dedotti dal mercato immobiliare nel rispetto dei seguenti principi:

- principio dell'ordinarietà, inteso concettualmente come ordinarietà nel processo di trasformazione riconducibile alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie e ordinarie, con cui 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;
- principio della permanenza delle condizioni, ovvero si ipotizza che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi tempi diversi da quello attuale, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato attuali, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (*attualizzazione*).

Il valore di trasformazione di un bene nelle condizioni in cui si trova all'attualità o a un momento determinato, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio trasformato ed i relativi costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato, ed è esprimibile con la seguente relazione algebrica:

$$V_t = V_m - C_t$$

dove:

V_t è il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato attuale e suscettibile di trasformazione;

V_m è l'ipotetico valore di mercato dell'immobile nell'ipotesi di trasformazione avvenuta;

C_t è la totalità dei costi necessari per la trasformazione.



Poiché il processo di trasformazione è diacronico, ossia che tutti i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo, durante l'intero arco temporale della trasformazione, tali fattori per essere sommati algebricamente devono essere resi monetariamente equivalenti, ossia devono essere scontati all'attualità (o comunque all'epoca della stima).

Occorre, quindi, considerare l'attualizzazione dei termini attraverso il coefficiente $1/q^n$, a seconda della loro distribuzione temporale, secondo la relazione:

$$V_t = (V_m/q^n) - (K+U_p)/q^n$$

dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato a cui potrà essere venduto l'immobile a trasformazione avvenuta; tale valore dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile;

U_p = è il profitto che remunera l'attività organizzativa del promotore ed il rischio imprenditoriale a cui si espone. Diversa è la figura dell'appaltatore (o esecutore delle opere), colui che realizza materialmente le opere edili, a cui spetta un compenso C_{tc} , cioè il costo tecnico di costruzione che remunera il lavoro manuale (manodopera), intellettuale (impiegati e funzionari d'impresa), l'approvvigionamento delle materie prime, i mezzi ed i macchinari per l'esecuzione delle opere, le spese generali d'impresa e l'utile di impresa (ossia il profitto dell'appaltatore);

K = costo complessivo della trasformazione;

$q = (1+i)$ fattore di sconto, dove i = tasso di attualizzazione;

n = tempo in cui si realizza la trasformazione;



I fattori di costo che concorrono nell'operazione immobiliare di trasformazione risultano, comunque, meglio esplicitate nella seguente tabella:

| valore dell'edificio realizzabile | | V_m | valore di mercato del prodotto della trasformazione | | |
|--|---|--|---|---|-------------------------------|
| costi diretti ed indiretti di trasformazione | C_{tc} costo tecnico di costruzione | C_{sc} | costo di trasformazione superfici coperte | | |
| | | C_{se} | costo di trasformazione superfici scoperte | | |
| | | C_{oi} | costo opere idoneizzazione | | |
| | costi indiretti di trasformazione | O_{ups} | oneri urbanizzazione primaria e secondaria | | O_u oneri di urbanizzazione |
| | | O_{ucc} | contributi concessori sul costo di costruzione | | |
| | | O_p | onorari professionali | | C_p costi di gestione |
| | | O_u | oneri per allacciamenti ai pubblici servizi | | |
| | | S_g | spese generali | | |
| | | S_c | spese commercializzazione | | |
| | oneri per interessi passivi dell'investimento | O_i | O_{ic} | oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (C_T) | |
| O_{ib} | | | oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (V_T) | | |
| U_p | | profitto del promotore immobiliare sul ricavi (V_m) | | | |
| O_t | | altri oneri (spese e relativi interessi passivi sull'acquisto del bene da trasformare) | | | |

➔ C_T totale costi diretti e indiretti della trasformazione che comprende:

➔ C_{tc} costo tecnico di costruzione (remunera l'appaltatore ed è comprensivo dei costi dei materiali e per la manodopera, spese generali e utili d'impresa) pari alla somma ($C_{sc} + C_{se} + C_{oi}$), dove:

C_{sc} = costo di trasformazione superfici coperte

C_{se} = costo di trasformazione superfici scoperte

C_{oi} = costo opere di idoneizzazione dell'area

➔ O_u oneri dovuti alla pubblica amministrazione, per il permesso di costruire, pari alla somma ($O_{ups} + O_{ucc}$), dove:

➔ O_{ups} = oneri urbanizzazione primaria e secondaria

➔ O_{ucc} = contributi concessori sul costo di costruzione

➔ O_p onorari professionali per i progettisti



- ⇒ O_{ai} oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi
- ⇒ S_g spese generali e di amministrazione
- ⇒ S_c spese di commercializzazione
- O_f oneri per interessi passivi per il ricorso al credito per l'esecuzione dell'investimento, distinti in:
 - ⇒ O_{fc} oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (C_T)
 - ⇒ O_{fa} oneri finanziari relativi alla quota di debito per l'acquisto del bene da trasformare (V_T)
 - ⇒ O_t altri oneri sull'acquisto del bene da trasformare (spese e relativi interessi passivi)
- ⇒ U_p profitto del promotore immobiliare (rischio imprenditoriale dell'intero investimento).

6.3.1 CONSISTENZA DELL'INTERVENTO EDILIZIO IPOTIZZATO

Nella stima in questione, come consistenza dell'intervento edilizio ipotizzato, viene utilizzata la superficie lorda ragguagliata totale calcolata precedentemente, in base ai dettami del D.P.R 138/98 e della planimetria catastale presente in banca dati, ovvero **mq. 2.187,00**.

Come precedentemente accennato, in relazione alle indicazioni presenti nelle NTA del PRG e del PSC, appare ragionevole prevedere, da parte di un "imprenditore ordinario", un intervento di "nuova costruzione/ristrutturazione" articolato sulla trasformazione della villa e dei fabbricati limitrofi in edifici di tipologia edilizia residenziale assimilabile a quella di "fabbricati di civile abitazione", ipotizzando di realizzare nella villa padronale dai 6 agli 8 appartamenti di grandi dimensioni, con i rispettivi locali di deposito nel seminterrato. La trasformazione del fabbricato 1 in residenza, ma con "taglia" inferiore degli appartamenti; mentre il fabbricato 2, destinarlo a locali di deposito e/o garage. Completa la trasformazione, la sistemazione del parco piantumato, e la realizzazione di una piscina condominiale.



6.3.2 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE (T)

Posto "n" il numero di mesi nell'arco del quale può effettuarsi l'investimento immobiliare, esso rappresenta il periodo intercorrente tra la data di acquisto del bene da trasformare sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si ipotizza la vendita dell'immobile trasformato; nel caso in esame si ipotizza sia pari a **30 mesi**.

All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si distinguono le seguenti fasi scandite da altrettante date salienti:

- n_1 = fase preliminare pari a mesi 6; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- n_2 = fase di ristrutturazione/costruzione pari a mesi 18; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n_3 = durata del periodo di commercializzazione dell'immobile pari a mesi 6. E' il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

La durata delle diverse fasi dell'operazione è riassunta nella seguente tabella:

| | |
|---|-------------------|
| Analisi di fattibilità e acquisto del lotto | Momento 0 |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori | 6 mesi (n_1) |
| Durata dei lavori fino al completamento delle opere | 18 mesi (n_2) |
| Conclusione delle vendite | 6 mesi (n_3) |
| DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE | 30 mesi |



6.3.3 VALORE DELL'EDIFICABILE - PRODOTTO FINITO (V_F)

Per la determinazione del Valore dell'edificabile, sono state effettuate, in relazione all'intervento edilizio ipotizzato, opportune e puntuali indagini di mercato (dati storici desunti da atti di c/v, interviste ad operatori immobiliari ed offerte di c/v di immobili desunte direttamente da operatori immobiliari).

Si riportano, di seguito, i dati economici riscontrati in occasione delle indagini di mercato effettuate:

| Tabella A - raccolta dati economici | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|
| ref. | ubicazione | superficie commerciale ragguagliata (mq) | offerta/prezzo di vendita | note |
| 1 | Ferrara - via Pontegradella | 120,00 | 352.000,00 | Agenzia Imm. Case Estensi - Ferrara |
| 2 | Ferrara - Aguscello | 200,00 | 385.000,00 | Quadra Studio Immob. - Ferrara |
| 3 | Ferrara - Aguscello | 185,00 | 380.000,00 | Agenzia Imm. Case Estensi - Ferrara |
| 4 | Ferrara - Aguscello | 709,00 | 1.150.000,00 | Agenzia Imm. Case Estensi - Ferrara |
| 5 | Ferrara - Aguscello | 300,00 | 630.000,00 | Quadra Studio Immob. - Ferrara |
| 6 | Ferrara - Aguscello | 102,00 | 250.000,00 | Immob. Master Casa - Ferrara |
| 7 | Ferrara - Cona | 100,00 | 190.000,00 | Agenzia Imm. Case Estensi - Ferrara |

Premesso che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentono generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello oggetto di stima di conseguenza, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore, le variabili significative dei dati raccolti, riferite agli immobili di confronto (*comparables*), sono state omogeneizzate alle caratteristiche del cespite in esame (*subject*) attraverso un processo di comparazione, in modo da renderli ad essi confrontabili. Ciascun valore di mercato unitario riferito al singolo bene



utilizzato come elemento di raffronto è stato, così), parametrato con coefficienti moltiplicativi che tenessero conto delle eventuali differenze con il cespite in valutazione, differenze che tengono conto rispettivamente:

- della diversa ubicazione;
- della diversa tipologia (intesa come caratteristiche intrinseche dell'immobile);
- della vetustà dell'immobile;
- diversa consistenza;
- della diversa epoca di riferimento;
- della contrattazione.

Nel processo d'omogeneizzazione, poi, laddove il coefficiente attribuito al valore risulti maggiore di 1, è da intendersi che l'immobile oggetto di stima presenta, per quella caratteristica, una condizione migliore rispetto al bene messo a confronto; nel caso in cui il coefficiente espresso risulti minore di 1 è da intendersi, invece, che presenta un minore apprezzamento sul mercato rispetto al bene proposto.

Qualora, infine, al valore di mercato unitario sia attribuito il coefficiente uguale a 1, è da intendersi che l'immobile oggetto di stima presenta, per quella caratteristica, identiche qualità.

Il relativo processo di omogeneizzazione viene rappresentato nella sottostante tabella **B**.

tabella B - omogeneizzazione dati

| n. n. | offerta o prezzo di vendita (€/mq) | coefficienti di omogeneizzazione | | | | | valore unitario omogeneizzato (€/mq) |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------|-----------|---------------------------------------|------|--------------------------------------|
| | | ubicazione | vetustà | tipologia | contrattazione (per la serie offerta) | CGU | |
| 1 | 2.933,33 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 2.640,00 |
| 2 | 1.925,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 0,90 | 1,13 | 2.165,63 |
| 3 | 2.054,05 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 0,90 | 1,13 | 2.310,81 |
| 4 | 1.622,00 | 1,00 | 1,15 | 1,15 | 0,90 | 1,19 | 1.930,59 |
| 5 | 2.100,00 | 1,00 | 1,10 | 1,15 | 0,90 | 1,14 | 2.390,85 |
| 6 | 2.450,98 | 1,05 | 1,10 | 1,20 | 0,90 | 1,25 | 3.057,35 |
| media valori omogeneizzati | | | | | | | 2.416,00 |

* CGU = Coefficiente Globale Unico

Tale operazione consente di disporre di un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei comparables, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*. Il prodotto di tali coefficienti ha dato luogo al *coefficiente correttivo* (Coefficiente Globale Unico - CGU) indicato in tabella, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Si calcola il valore di mercato unitario del *subject*, quindi, come



media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables. Risulta, quindi, che il valore medio unitario per la tipologia edilizia in esame è pari in c.t. ad **€/mq 2.416,00**.

Il valore unitario così determinato (€/mq. 2.416,00) è stato verificato, con i valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di interesse, con riferimento ai fabbricati di *civile abitazione*, risultando in linea con essi:

- Zona: *suburbana E3 "Restanti frazioni"*;
- Destinazione d'uso: *"residenziale"*;
- Tipologia edilizia: *"civile abitazione"*;
- Valore di mercato min: €/mq 1.400,00;
- Valore di mercato max: €/mq 2.000,00;

i cui valori sono riferiti ad uno stato conservativo "ottimo"; risulta, per questo, corretto, definire tali valori in linea con detto listino immobiliare, essendo gli immobili in questione inseriti in un contesto ipotizzato prestigioso.

6.3.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI TRASFORMAZIONE - C_T

I costi diretti ed indiretti di costruzione sono costituiti da tutti quei costi connessi all'attuazione del processo di costruzione degli edifici che costituiscono l'immobile da stimare.

Si possono sintetizzare in:

- costi tecnici di trasformazione C_{TC}
- oneri di urbanizzazione O_U
- costi di gestione C_g

6.3.4.1 COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

I progetti di trasformazione edilizia spaziano, in funzione delle normative urbanistiche generali e di attuazione, tra le ristrutturazioni edilizie semplici con cambio di destinazione d'uso e i progetti di sviluppo immobiliare anche complessi. In generale il costo tecnico di costruzione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sostiene per la completa e radicale



trasformazione dell'immobile ed è pari alla somma di tre differenti fattori produttivi:

- costo delle opere di idoneizzazione dell'area C_{01} : è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.); nel caso in esame non è richiesto nessun intervento di questo tipo, o comunque risulterebbe trascurabile, visto che il fabbricato non deve essere completamente demolito, ma devono rimanere il più possibile inalterate le facciate esterne;

- costo di costruzione delle superfici coperte Fabbricato Principale C_{scFP} : è costituito dalla somma dei costi occorrenti per trasformare tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile.

Come già anticipato, è ragionevole ipotizzare che la trasformazione che si andrà a realizzare sia paragonabile ad un edificio residenziale di prestigio. In mancanza di dati specifici, per la determinazione dei costi di costruzione si ritiene di adottare il costo parametrico riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2010 - scheda C1, *Ristrutturazione villa patrizia* - che, per una costruzione quasi comparabile al tipo ipotizzato prevede, per le superfici coperte e riferito alla Slp, un costo unitario pari a €/mq 1.274,00.

Al predetto costo unitario si applica una maggiorazione del 6% circa, in virtù dell'aggiornamento del prezzario, in funzione della variazione Istat sul costo di costruzione intercorsa dal 2010 ad oggi, ottenendo un costo unitario al mq pari ad **€/mq. 1.350,00**. La consistenza della ristrutturazione della villa è pari alla superficie lorda totale (solo costruito) del fabbricato principale, ovvero **mq. 1.391,00**.

- costo di costruzione delle superfici coperte Fabbricato 1 C_{scF1} : si ritiene di adottare il costo parametrico utilizzato per il fabbricato principale, ridotto di un 20%, in virtù del tipo di intervento quantitativamente e qualitativamente inferiore, ottenendo un costo unitario al mq arrotondabile ad **€/mq. 1.080,00**. La consistenza della ristrutturazione di questo immobile è pari alla superficie lorda totale (solo costruito) del fabbricato 1, ovvero **mq. 341,00**.



- costo di costruzione delle superfici coperte Fabbricato 2 C_{scF2} : si ritiene di adottare il costo parametrico utilizzato per il fabbricato principale, ridotto di un 40%, in virtù del tipo di intervento quantitativamente e qualitativamente inferiore, vista l'ipotetica trasformazione a pertinenza degli appartamenti, ottenendo un costo unitario al mq arrotondabile ad **€/mq. 648,00**. La consistenza della ristrutturazione del fabbricato 2 è pari alla "sua" superficie lorda totale (solo costruito), ovvero **mq. 176,00**.
- Costo di costruzione della piscina condominiale C_{pc} : viene adottato il costo di costruzione di una piscina interrata 12x6 con le pareti prefabbricate, che da indagini di mercato, comprese le opere complementari (scavo, opere in muratura, ecc.) risulta essere pari a **€ 20.000,00**.
- costo di sistemazione delle aree esterne C_{se} si ritiene di adottare il costo parametrico riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed. DEI 2010 - scheda I3 giardino condominiale - che prevede un costo unitario pari a €/mq 40,00.

Al predetto costo unitario si applica una maggiorazione del 6% circa, in virtù dell'aggiornamento del prezzario, in funzione della variazione Istat sul costo di costruzione intercorsa dal 2010 ad oggi, ed una successiva decurtazione in quanto si prevede un intervento quantitativamente inferiore, ottenendo un costo unitario al mq arrotondabile ad **€/mq. 30,00**.

I costi unitari sono comprensivi di costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa.

6.3.4.2 COSTI/ONERI E CONTRIBUTI PER LA CONCESSIONE

Sono gli oneri dovuti al Comune per il permesso di costruire e comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{u1} e O_{u2}); mentre non è dovuto in questo caso il contributo da versare al ritiro della concessione commisurato al costo di costruzione (O_{ucc}).

Inoltre è frequente il caso in cui, per accordi con il Comune nell'ambito di piani attuativi o piani integrati, è posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione da cedere all'ente a scomputo degli oneri.

Nel caso in esame vengono stimati pari al **6,0%** del costo di costruzione.



6.3.4.3 SPESE TECNICHE ED ONORARI PROFESSIONALI

Comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore, alle consulenze, alla progettazione, direzione dei lavori e gestione della sicurezza, imprevisti e varie.

Nel caso in esame vengono stimate pari al **6,0%** del costo di costruzione.

6.3.4.4 SPESE GENERALI

Sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere.

Nel caso in esame vengono stimate pari al **2,0%** del costo di costruzione.

6.3.4.5 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Sono calcolate in percentuale pari all'**1,0%** rispetto al valore di mercato (VF) ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione.

6.3.5 ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Essi sono calcolati utilizzando un tasso di interesse, che rappresenta le condizioni credito di un promotore immobiliare ordinario e sono legati al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Sono distinti in:

- oneri relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (C_T)
- oneri relativi alla quota di debito per l'acquisto dell'area (V_T)

Gli oneri finanziari, come già anticipato, vengono calcolati con riferimento all'incidenza della quota di debito cui fa ricorso il promotore, ai tempi ipotizzati di erogazione dei capitali e quindi ai conseguenti tempi di maturazione degli interessi passivi; bisogna quindi ipotizzare un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito, da considerare ottimale per il promotore ordinario. Occorre cioè individuare la percentuale¹ d di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale. Tale parametro può essere assunto ordinariamente pari al 60%.



¹La quantificazione della quota di capitale preso a prestito è correlata a caratteristiche soggettive del promotore (capacità economiche, propensione al rischio, solvibilità ecc). Tuttavia è possibile individuare una percentuale di indebitamento d che possa essere ritenuta ordinaria, tenendo conto di due circostanze oggettive:

- il promotore ordinario tenderà a massimizzare i vantaggi collegati alla deducibilità fiscale degli interessi passivi (leva finanziaria);
- in base a quanto previsto dal recente accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2) il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.

In particolare:

- si ipotizza, quindi, il ricorso al credito per una quota di capitali pari al 60% e quindi una quota di capitali proprio per il restante 40%;
- gli eventuali costi di idoneizzazione dell'area (C_{OI}) si ipotizzano concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione, quindi i relativi oneri finanziari vengono calcolati, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, al tempo $t = n_2 + n_3$; in questo caso, si è detto, sono nulli;
- per il costo tecnico di costruzione ($C_{SC} + C_{SE}$), così come anche per i costi di gestione ($C_G = O_p + S_g + S_c$), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 , ed in mancanza di un dettagliato programma di lavori che preveda precisi stati di avanzamento dei lavori, si ipotizza quanto segue:
 - un anticipo iniziale, pari al 30%, erogato al tempo n_1 , pertanto il tempo da considerare ai fini degli oneri finanziari, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, è $t = n_2 + n_3$;
 - il residuo 70% dei costi di gestione e costruzione, in considerazione del fatto che le opere più costose (finiture e completamento impianti) si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera erogato a $2/3$ di n_2 , pertanto il tempo da considerare ai fini degli oneri finanziari, relativamente alla quota di capitali presi a prestito, è $t = 1/3 n_2 + n_3$;
- gli oneri di urbanizzazione (O_u) si considerano generalmente erogati al tempo $n = 1/3$ di n_1 , pertanto ne deriva che i relativi oneri finanziari vengono calcolati, sempre relativamente alla quota di capitali presi a prestito, al tempo $t = 2/3 n_1 + n_2 + n_3$;



Nella tabella che segue si riportano i tempi di erogazione, relativi ad ogni capitolo di spesa:

| DETTAGLIO VOCI | TEMPO DI EROGAZIONE |
|--|--|
| Valore di mercato del fabbricato finito V_m | $t = (n_1+n_2+n_3) = 30$ mesi |
| Costo tecnico di costruzione e costi di gestione $C_{tc} = (C_{tc} + C_{tg})$, $C_g = (O_p + S_g + S_c)$ | $t = (n_2+n_3) = 24$ mesi per il 30% $t = (1/3 n_2+n_3) = 12$ mesi per il 70% |
| Oneri di urbanizzazione O_u | $t = (2/3 n_1+n_2+n_3) = 28$ mesi |
| Oneri finanziari O_{if} sul 60% del costo di trasformazione C_t | Accumulati fino a $t = (n_1+n_2+n_3) = 30$ mesi |
| Utile del promotore U_p | $t = (n_1+n_2+n_3) = 30$ mesi |
| Oneri di trasferimento relativi al capitale area O_2 | Tempo 0 |
| Oneri finanziari relativi al capitale area O_{2a} | Accumulati fino a $t = (n_1+n_2+n_3) = 30$ mesi a partire dal tempo 0 |

Per il ricorso al credito si ipotizza un tasso di interesse pari all'IRS a 3 anni (attualmente l'0,60%) maggiorato di uno *spread* medio del 4,00% applicato dagli istituti di credito, pertanto si ha:

$$r = 0,60\% + 4,00\% = 4,60\%$$

Gli oneri finanziari verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito, calcolati in base alla formula:

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

dove: $q = (1 + r)$

C è la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione

d è la quota di indebitamento (pari al 60%)

n è il tempo espresso in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti

6.3.6 UTILE DEL PROMOTORE

Il profitto del promotore corrisponde alla remunerazione dell'investimento, che tiene conto dell'attività organizzativa e del rischio imprenditoriale di chi gestisce l'intera operazione immobiliare con tutte le altre figure che intervengono nel processo di trasformazione (appaltatore, Pubblica Amministrazione, istituto di credito, ecc.). Tale remunerazione, in base alle indicazioni del mercato, viene quantificata pari ad un **15%** dei ricavi della vendita del prodotto dell'investimento (V_f).



6.3.7 ONERI SULL'ACQUISTO DEL BENE (AREA) DA TRASFORMARE - O_T

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_t), occorrerà computare:

- **gli oneri indiretti** di acquisto del bene da trasformare - distinti in oneri fiscali (ovvero imposta di registro, ipotecaria e catastale, pari nel loro insieme all'11% del prezzo d'acquisto), oneri di mediazione (generalmente variabili da 1÷4% del prezzo), oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche (variabili da 0,25% all'1% del prezzo d'acquisto) e oneri notarili (che possono computarsi nell'ordine del 2%) - si determinano nel caso in esame nel **15%** del prezzo di acquisto dell'area.
- **gli oneri finanziari** sulla quota coperta dal debito, computati al medesimo saggio di remunerazione già individuato per i costi di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare), e anch'essi espressi in percentuale del valore incognito V_t . Si determinano pari al 60% dell'acquisto del bene, al 4,60% per 30 mesi.

6.3.8 ATTUALIZZAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI

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

Il tasso di attualizzazione "i" non esprime la redditività di impieghi alternativi del capitale, ma assume funzione di tasso di sconto, con il compito di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi caratterizzati da date differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n" e può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo. Ciò perché la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore e tenerne conto anche in questa fase equivarrebbe a computarla due volte.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento.

In linea con l'andamento del mercato attuale, si adotta il tasso risk free nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei Titoli di Stato pari a $i = 4,00\%$.



6.3.9 ELABORAZIONE DEI DATI TECNICO - ECONOMICI

Si riporta, di seguito, lo sviluppo dei dati tecnico - economici di cui ai precedenti punti:

| VALORE BENE TRASFORMATO | sup. fondiaria mq | Util. mq/mq | S.l.v. mq | rapporto max di copertura | sup. ragguagliata edificabile mq | valore unit. edificato €/mq | valore bene trasformato € | |
|---|---|-------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------|
| Vm | 6.280 | | 2.187,00 | | 2.187 | 2.416 | 5.283.792 | |
| COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE | | | | | | | | |
| Costo di costruzione Superfici Coperte Fabbricato Principale | CscFP | | | | 1.350 | mq | 1.391 | 1.878.462 |
| Costo di costruzione Superfici Coperte Fabbricato n.1 | CscF1 | | | | 1.080 | mq | 341 | 368.400 |
| Costo di costruzione Superfici Coperte Fabbricato n.2 | CscF2 | | | | 648 | mq | 176 | 114.085 |
| Costo di costruzione piscina condominiale | CcPC | | | | - | - | - | 20.000 |
| Costo di sistemazione Superfici Esterne - verde, camminamenti, ecc. | Cse | | | | 30 | mq | 5.526 | 165.739 |
| COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE | $Ctc = (Csc + Cscf + Cse)$ | | | | | | | 2.546.686 |
| Oneri di urbanizzazione | $Ou = 6\% \times (Csc + Cscf + Cse)$ | | 6,00% | | | | 2.546.686 | 152.801 |
| ONERI DI URBANIZZAZIONE | $Ou = (Oups + Oucs)$ | | | | | | | 152.801 |
| Onorari professionali | $Op = 6\% \times (Csc + Cscf + Cse)$ | | 6,00% | | | | 2.546.686 | 152.801 |
| Spese generali e amministrazione | $Sg = 2\% \times (Csc + Cscf + Cse + Ou)$ | | 2,00% | | | | 2.699.468 | 63.990 |
| Spese commercializzazione | $Sc = 1\% \times Vm$ | | 1,00% | | | | 5.283.792 | 52.838 |
| COSTI DI GESTIONE | $Cg = (Op + Sg + Sc)$ | | | | | | | 259.629 |
| Totale costi diretti e indiretti di trasformazione | Ct | | | | | | | 2.959.116 |
| ONERI FINANZIARI | | | | | | | | |
| | simboli | Tasso % | Tempo n. mesi periodo | Costo (€) | Quota costi | Quota debito (d) | Oneri finanziari (€) | |
| sul costo tecnico di costruzione Ctc | $O_{f1} = 30\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,60% | 24 | 2.546.686 | 30,00% | 60% | 43.143 | |
| | $O_{f2} = 70\% (Ctc) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,60% | 12 | 2.546.686 | 70,00% | 60% | 49.202 | |
| sugli oneri di urbanizzazione Ou | $O_{f3} = (Ou) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,60% | 28 | 152.801 | 100,00% | 60% | 10.144 | |
| sul costi di gestione Cg | $O_{f4} = 30\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,60% | 24 | 259.629 | 30,00% | 60% | 4.398 | |
| | $O_{f5} = 70\% (Cg) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ | 4,60% | 12 | 259.629 | 70,00% | 60% | 5.016 | |
| Totale oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziaria e debito | (Ofd) | | | | | | 111.903 | |
| UTILI DEL PROMOTORE | | | | | | | | |
| | simboli | aliquota % | | | | valore bene trasformato € | utili € | |
| Sul valore di mercato del bene trasformato Vm | $Up = b \times Vm$ | 15,00% | | | | 5.283.792 | 792.568 | |
| Utili del promotore (in % sul valore del bene trasformato) | $U(p)$ | | | | | | 792.568 | |

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Provinciale di Ferrara
 Viale Cavour, 73 - 44121 Ferrara tel. 0532207131 - 0532207165 - up_ferrara@agenziaterritorio.it



| Valore/Costo | Importo alla erogazione € | Tempo da inizio periodo | Fattore di attualizzazione 1/q ⁿ | Valore attualizzato € |
|--|------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|
| Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato | 5.283.792 | 30 | 0,90660 | 4.790.286 |
| VALORE DI MERCATO ATTUALIZZATO DEL BENE TRASFORMATO (Vm) | | | | 4.790.286 |
| 30% Ctc = (Csp + Cse) costo tecnico di costruzione | 764.006 | 6 | 0,98058 | 749.169 |
| 70% Ctc = (Csp + Cse) costo tecnico di costruzione | 1.762.681 | 18 | 0,94287 | 1.680.836 |
| Ou oneri urbanizzazione | 152.801 | 12 | 0,96154 | 146.924 |
| 30% Cg = (Op + Sg + Sc) costi gestione | 77.889 | 6 | 0,98058 | 76.376 |
| 70% Cg = (Op + Sg + Sc) costi gestione | 181.740 | 18 | 0,94287 | 171.357 |
| COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO (Ci = Ctc + Ou + Op + Sg + Sc) | | | | 2.824.663 |
| Ocf oneri finanziari sul 60% del costo Ci | 1.119.903 | 30 | 0,90660 | 1.014.511 |
| Up Utile del promotore | 792.569 | 30 | 0,90660 | 718.543 |
| COSTO ATTUALIZZATO (Ci + Ocf + Up) | | | | 3.644.658 |
| Ot oneri di trasferimento relativi al capitale area | 15,00% | Vt | 0 | 15,00% |
| Ofa oneri finanziari relativi al capitale area | 8,21% | Vt | 30 | 7,44% |
| ONERI SUL CAPITALE AREA ATTUALIZZATI | | | | 22,44% 257.079 |
| VALORE DI TRASFORMAZIONE = Vm - (Ci + Ocf + Up) / (1 + (Ot + Ofa)) | | | | 936.665 |
| VALORE DI TRASFORMAZIONE IN € | | | | 936.000 |

A seguito della elaborazione su riportata, si ottiene un valore di mercato della villa e delle sue pertinenze (particella 45 del foglio 199) pari a € 936.000,00.

6.4 VALORE TERRENO AGRICOLO

Data la natura dei beni e lo scopo della stima, il valore di mercato dei lotti di terreno che rientrano urbanisticamente, secondo le indicazioni del PSC e del PRG del Comune di Ferrara (FE) in zona prevalentemente agricola, verrà determinato con procedura di tipo diretto, al quale si perviene con l'adozione del metodo estimativo "sintetico-comparativo", adottando a riferimento i valori unitari presenti nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ferrara per l'annualità 2012, scaturiti dal Pronunciamento della Commissione Provinciale n. 3 del 29 gennaio 2012, relativamente alla Regione Agraria n. 1, "Pianura di Ferrara", pubblicati sul BUR n.53 del 29/03/2012, dalla quale si evince:



| Valore terreno agricolo | | | | | |
|-------------------------|------------|--------------------|-----------------|------------------------|------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore (€) |
| 199 | 42 | incolto produttivo | 7.600,00 | 2,32 | 17.632,00 |
| Superficie totale | | | 7.600,00 | Valore Totale | 17.632,00 |
| | | | | Valore Tot. In c.t. | 18.000,00 |

Il valore unitario è equiparato a quello del coltivo abbandonato

Quindi, il valore di mercato del lotto di terreno agricolo è pari a € 18.000,00.

6.5 VALORE TERRENO A SERVIZI G5

Come precedentemente anticipato, la particella 843 del foglio 196, ricade sia nello strumento urbanistico vigente (PRG), sia in quello in fase di completa approvazione (PSC), in zona a servizi, in particolare è prevista la possibilità di realizzazione di parcheggi.

Dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per gli immobili simili a quello in esame:

- è impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita e/o locazione rilevabili, tenuto conto delle particolari caratteristiche del bene in oggetto;
- vi è scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- è impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Di conseguenza, data la natura del bene e lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, attraverso la determinazione del **costo di costruzione**, che esprime il valore di surrogazione di un bene economico esistente ma fuori mercato.

In sostanza, il valore di mercato coinciderà con la somma dei costi necessari alla realizzazione del bene, in questo caso dei parcheggi a raso.

In mancanza di dati specifici, per la determinazione dei costi di costruzione dei parcheggi a raso, si ritiene di adottare il costo parametrico riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri ed



Architetti di Milano ed. DEI 2010 - scheda H3, Parcheggio a raso, opportunamente omogeneizzato con coefficienti correttivi che tengano conto:

- ubicazione e contesto;
- aggiornamento temporale;
- consistenza;
- livello qualitativo.

Alla media dei costi unitari omogeneizzati, come meglio esplicitato nella tabella sottostante, verrà applicato un coefficiente aggiuntivo, pari al 30%, che tenga in considerazione ulteriori oneri, costi di gestione, ecc., che non rientrano direttamente nel costo tecnico di costruzione:

| n° | destinazione | fonte | caratteristiche dell'opera di riferimento | | | | | | | coefficienti di omogeneizzazione | | | | | costo unitario reso omogeneo al caso in esame €/mq | | |
|------------------------------------|--------------|--------|---|---|------|---------|---------|-----------|-------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------|--|---------------------|---------|
| | | | Tipologia | Luogo | Data | sup. mq | vol. mc | altezza m | tempi | costo unitario rilevato €/mq | ubicazione e contesto | aggiornamento temporale | consistenza | livello qualitativo | | Coefficiente finale | |
| 1 | parcheggi | DEI H3 | Parcheeggio a raso | Nord Italia Accessibilità al cantiere normale terreno pianeggiante | 2010 | | | | | 10 | 44,00 | 1,00 | 1,05 | 0,80 | 0,90 | 0,76 | 33,5808 |
| Media costi unitari omogeneizzati | | | | | | | | | | | | | | | | 33,58 | |
| Incremento del 30% per spese varie | | | | | | | | | | | | | | | | 10,07 | |
| Media costi unitari in c.t. | | | | | | | | | | | | | | | | 44,00 | |

Quindi il costo medio unitario di costruzione del parcheggi a raso risulta essere pari ad **€/mq. 44,00**, che moltiplicato per la superficie fondiaria del lotto ottiene:

| Valore terreni (G5) - Realizzazione parcheggi a raso | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------------|------------------------|------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore (€) |
| 196 | 843 | semiativo | 1.996,00 | 44,00 | 87.824,00 |
| Superficie totale | | | 1.996,00 | Valore Totale | 87.824,00 |
| Valore Tot. In c.t. | | | | | 88.000,00 |

Il valore del terreno ricadente in zona a servizi (G5) risulta essere pari a **€ 88.000,00**.



6.6 VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

A seguito delle considerazioni su espresse e dei calcoli effettuati, il valore di mercato del complesso immobiliare sito in località Aguscello (FE) è il seguente:

| Valore totale | |
|---------------------|--------------|
| Descrizione cespiti | Valore (€) |
| fabbricati | 936.000,00 |
| terreno agricolo | 18.000,00 |
| terreno a servizi | 88.000,00 |
| Valore Totale | 1.042.000,00 |
| Valore Tot. in c.t. | 1.042.000,00 |

CONCLUSIONI

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore venale di un complesso immobiliare ubicato in località Aguscello, nel Comune di Ferrara (FE), ai fini di una sua eventuale alienazione.

Il compendio è costituito da un parco su cui insistono una villa padronale e altri due fabbricati in pessimo stato di conservazione, oltre ad altri due lotti di terreno attigui al parco stesso.

Successivamente ad una prima richiesta di preventivo, pervenuta in data 18 luglio 2011, prot. n. 1185/117/2011, il giorno 19 settembre 2011 si sono eseguiti i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

L'aspetto economico da esaminare, in relazione allo scopo della consulenza, è quello del "valore venale" o "più probabile prezzo di mercato" degli immobili in questione, al quale si perviene attraverso l'adozione di vari criteri di stima, a seconda della classificazione urbanistica dei lotti in esame.

Si evidenzia che dalla documentazione fornita dal Committente non è stato possibile ricavare i dati circa l'esistenza di vincoli, pesi, gravami, servitù e di altri non noti.

L'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Ferrara, sulla base delle argomentazioni sopra esposte, dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, per il compendio in esame determina il più probabile valore di mercato pari ad **€ 1.042.000,00 (euro unmilionequarantaduemila/00)**.



Si precisa, infine, che la presente perizia di stima viene resa per le finalità indicate in premessa e non può essere utilizzata per altri scopi.

Ferrara, 12 settembre 2012

Il Responsabile Tecnico
(Domenico Libonati)

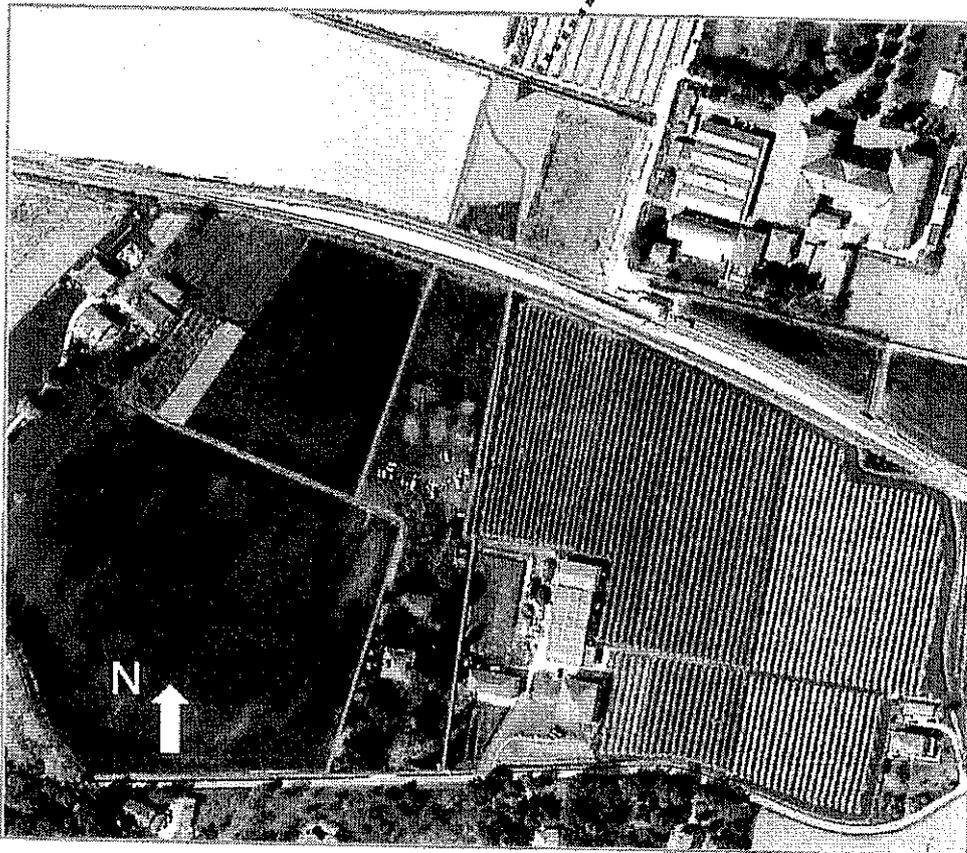
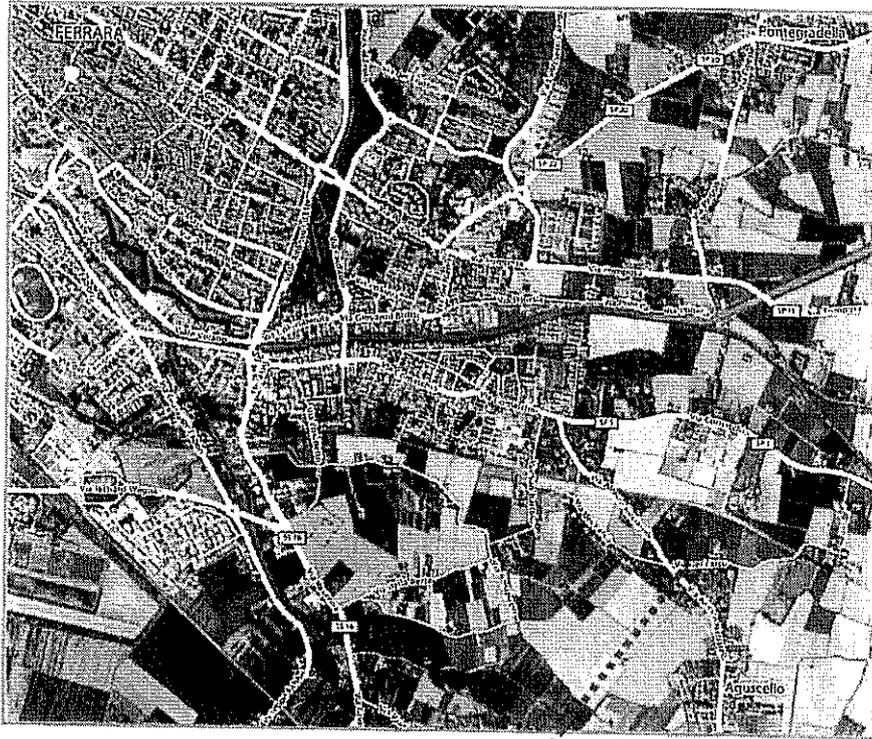
Il Direttore
(Enrico Zaniboni)

Alla presente si allegano n. 14 documenti elencati ed esplicitati nella pagina successiva.



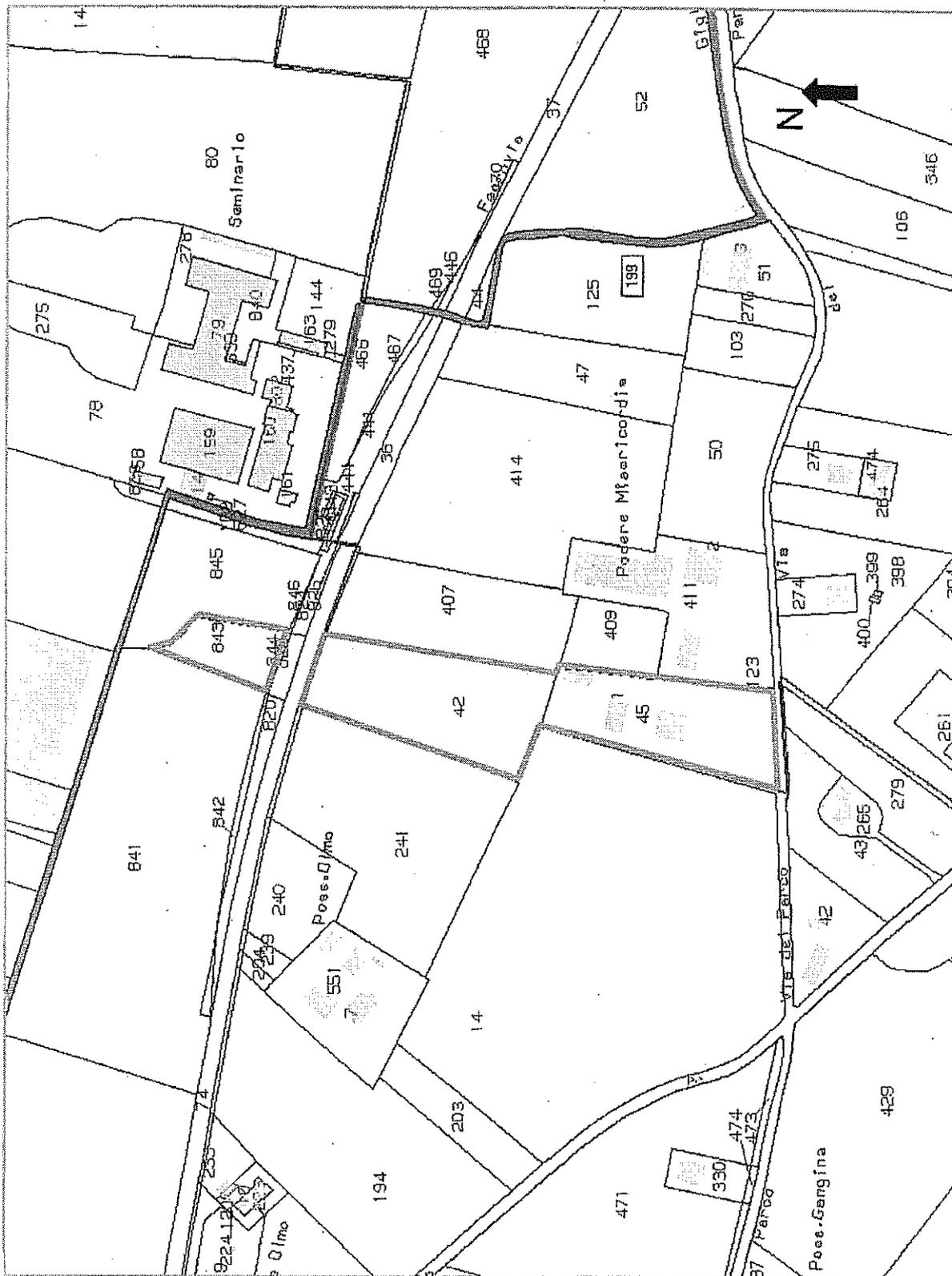
ALLEGATI

- | | |
|----|---|
| 1 | planimetria inquadramento topografico |
| 2 | estratto mappa catastale |
| 3 | elaborato planimetrico |
| 4a | planimetrie catastali |
| 4b | planimetrie catastali |
| 5 | planimetrie catastali |
| 6 | planimetria inquadramento urbanistico - PRG |
| 7 | planimetria inquadramento urbanistico - PSC, Sistemi |
| 8 | planimetria inquadramento urbanistico - PSC, Ambiti |
| 9 | planimetria inquadramento urbanistico - PSC, Trasformazioni |
| 10 | foto |
| 11 | foto |
| 12 | foto |
| 13 | foto |
| 14 | foto |



Individuazione complesso immobiliare

| | |
|--|-----------------|
| PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO | |
| ubicazione del complesso immobiliare | |
| ALLEGATO | scala |
| N° 1 | data 12/09/2012 |



INDIVIDUAZIONE PARTICELLE

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO

Scala

N° 2

data 12/09/2012

**ELABORATO
PLANIMETRICO**

PIANO TERRA/RIALZATO
(con carte comune
annessa)

PIANO PRIMO

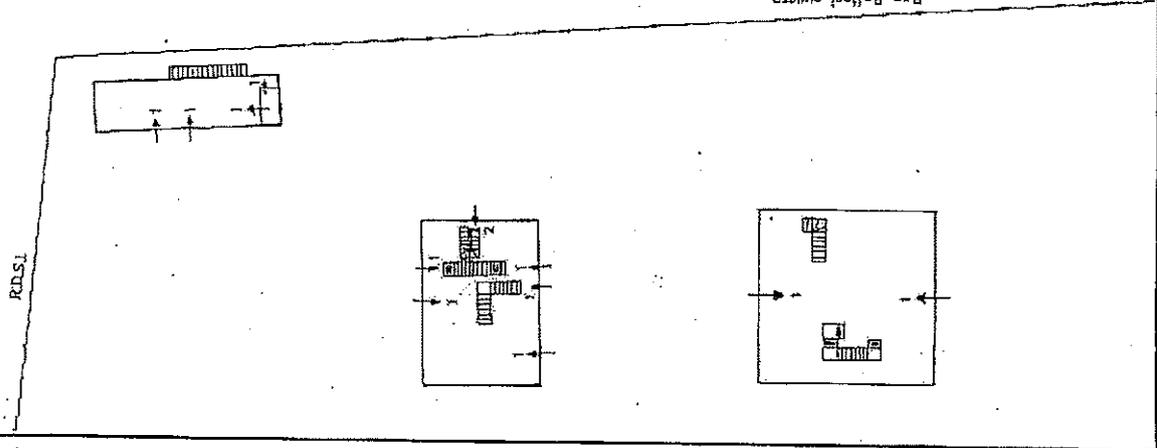
PIANO
SECONDO

PIANO
SOTTOTETTO

LEGENDA

mapp. 45 sub. 1 casa di cura ai piani
seminterrato, rialzato, 1°, 2°,
sottotetto con dispensa.

PIANO SOTTOTETTO
n° 1 + comune 10
n° 1 + 449

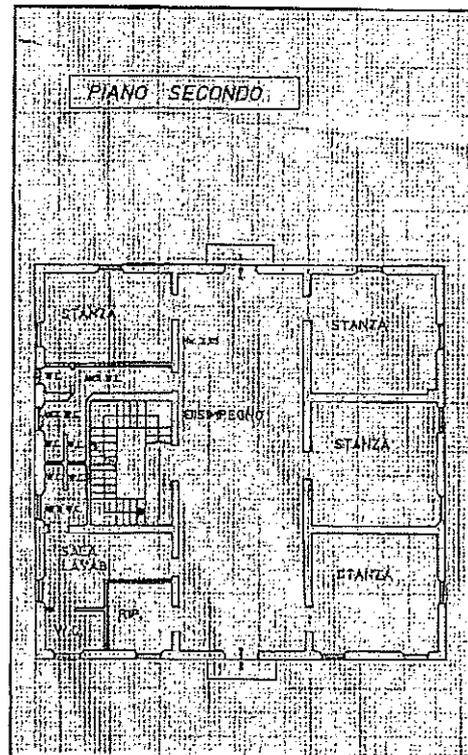
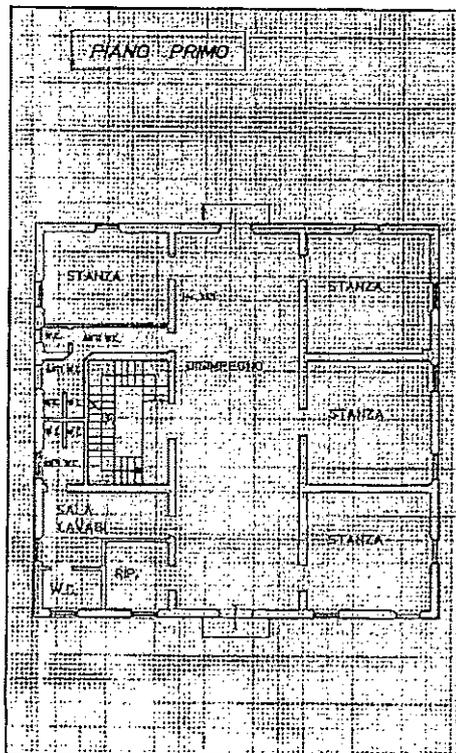
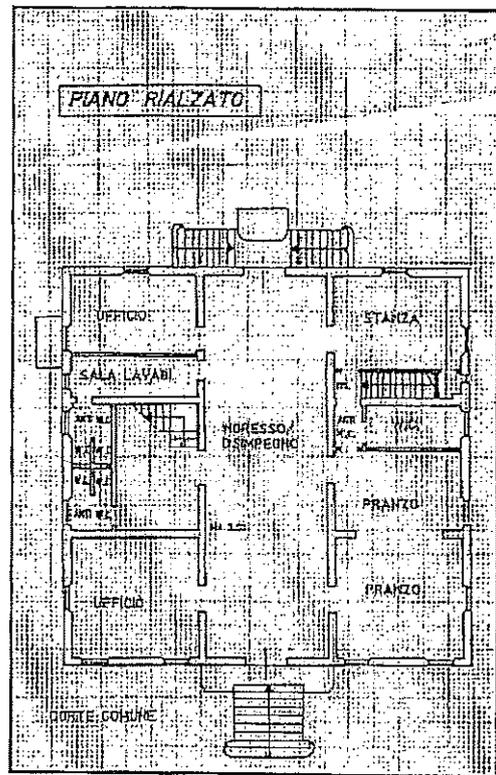
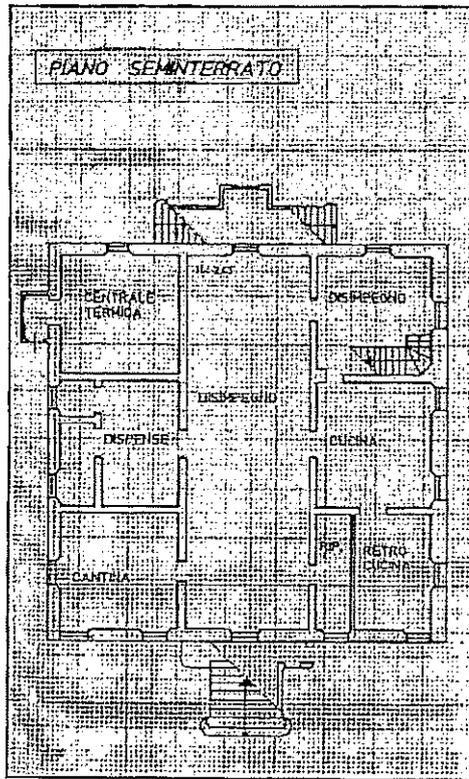


Reg. Boltoni ovvero

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
Foglio 199 mappale 45

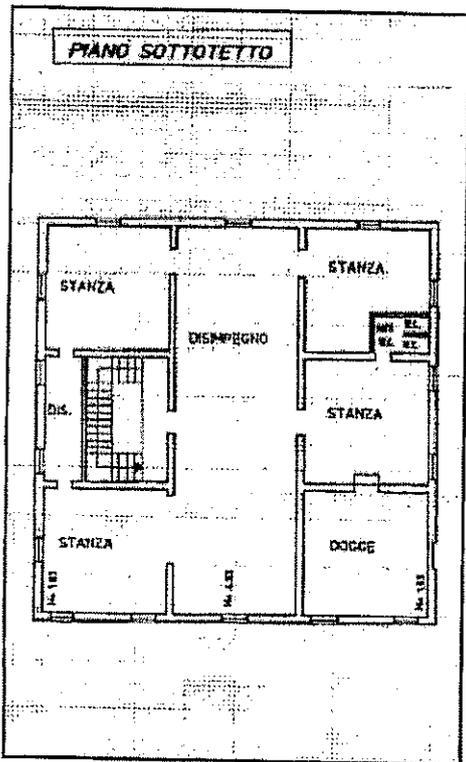
ALLEGATO
N° 3

scala
data 12/09/2012

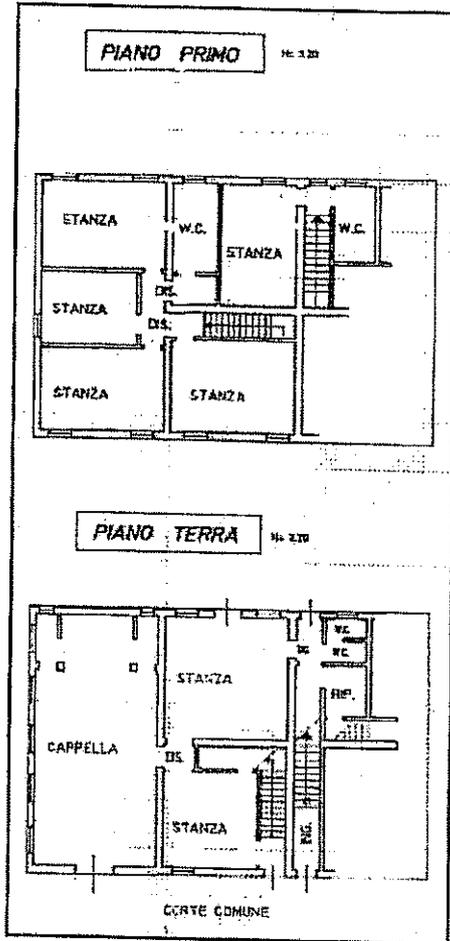


Planimetrie del Fabbricato principale

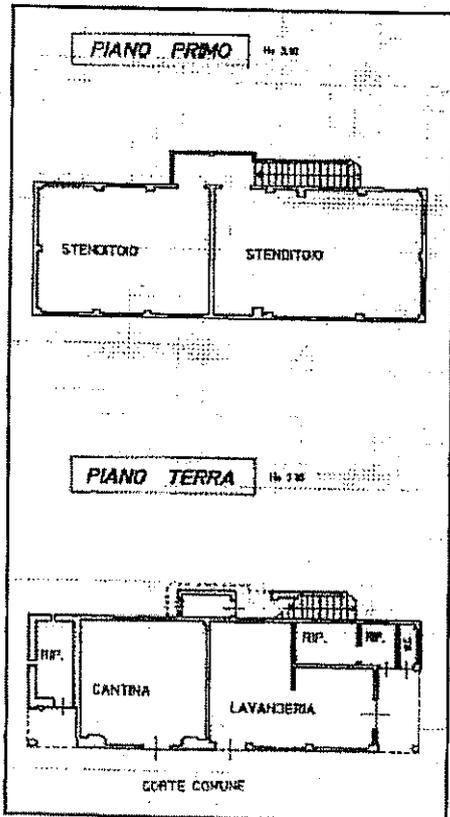
PLANIMETRIA CATASTALE
 Foglio 199 mappale 45 subalterno 1
 ALLEGATO N° 4a
 scala
 data 12/09/2012



Planimetria del Fabbricato principale



Planimetrie del Fabbricato 1

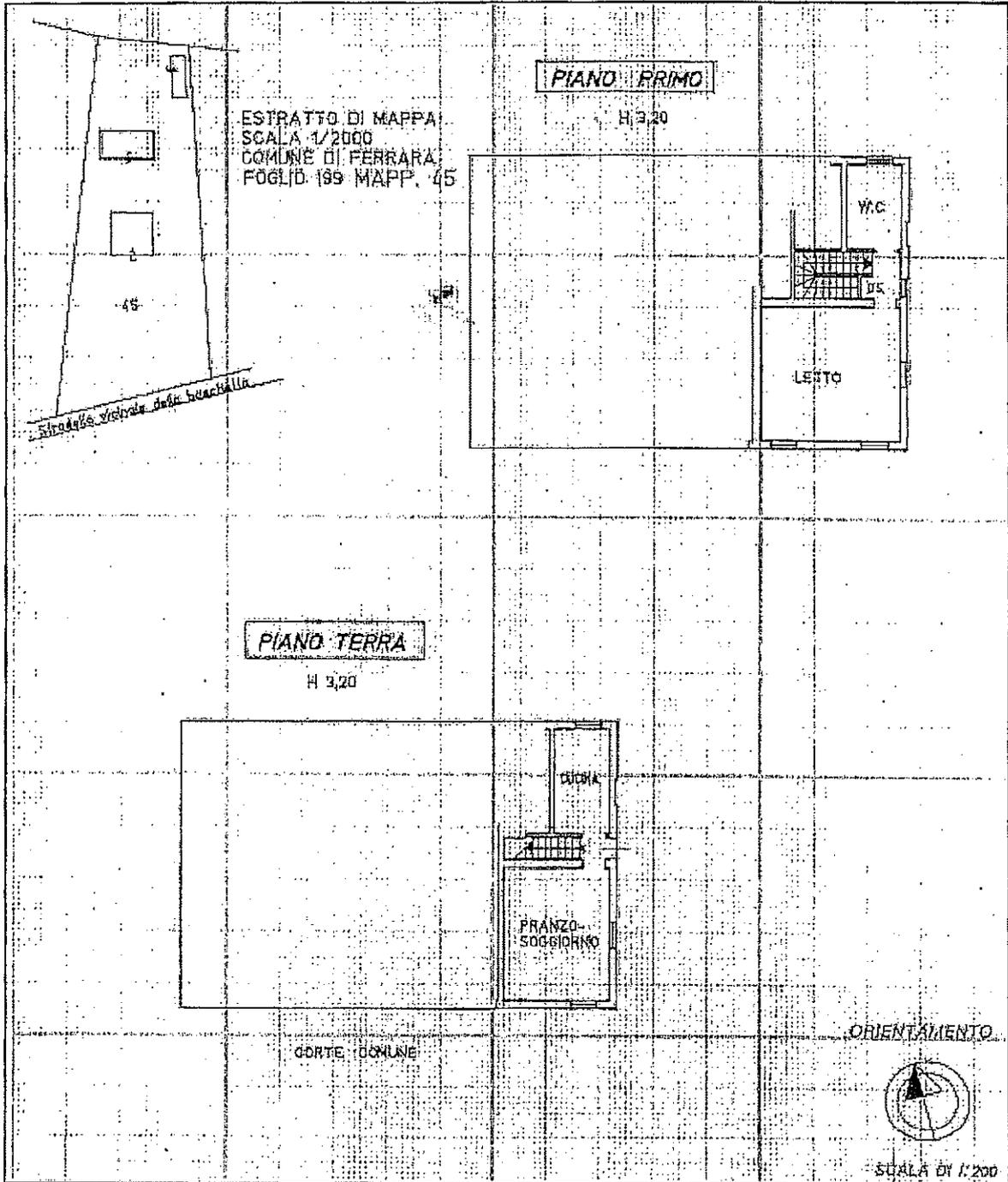


Planimetrie del Fabbricato 2

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 199 mappale 49 subalterno 1

ALLEGATO
N° 4b

scala
data 12/09/2012



PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 199 mappale 45 subalterno 2

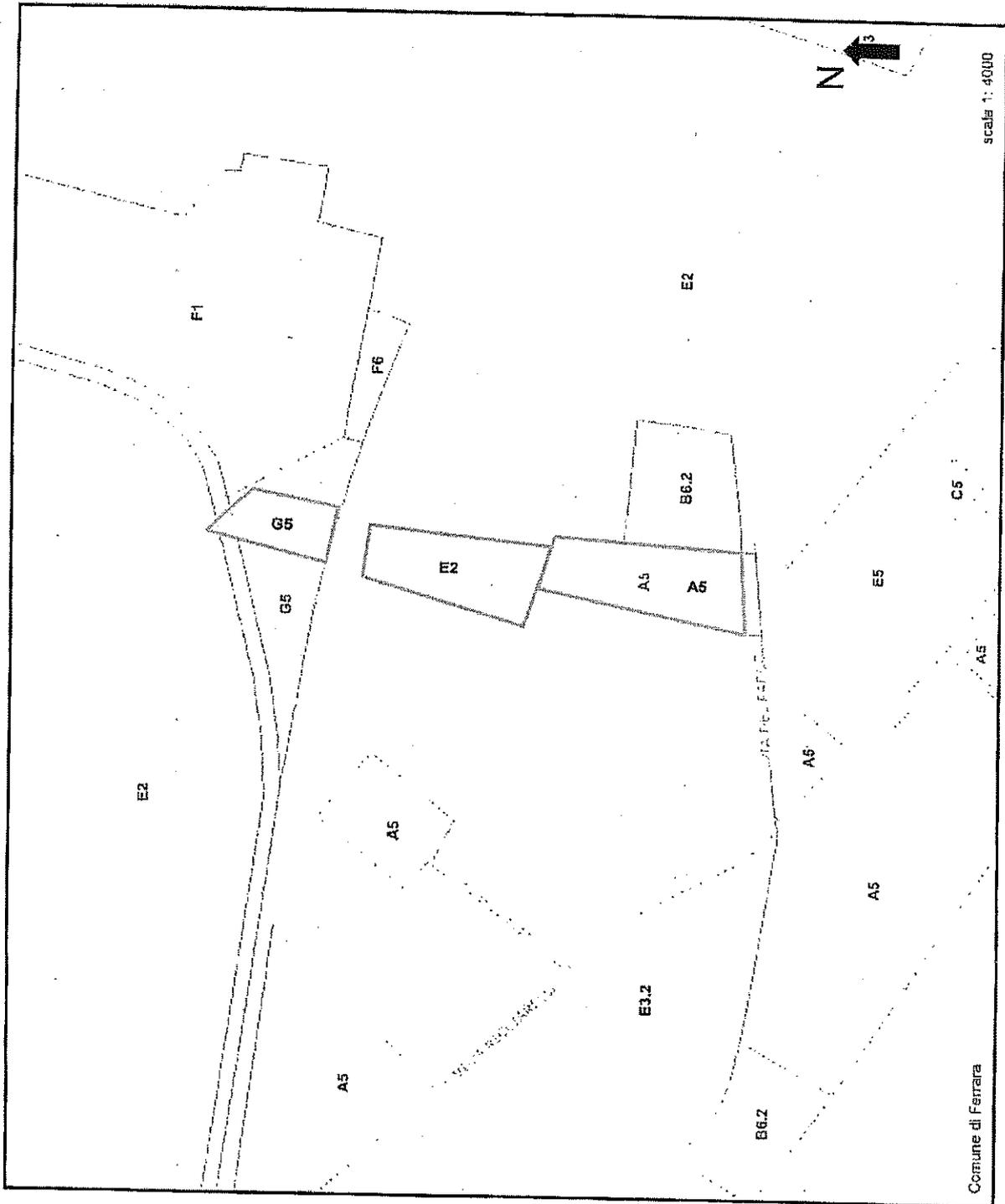
ALLEGATO

scala

N° 5

data

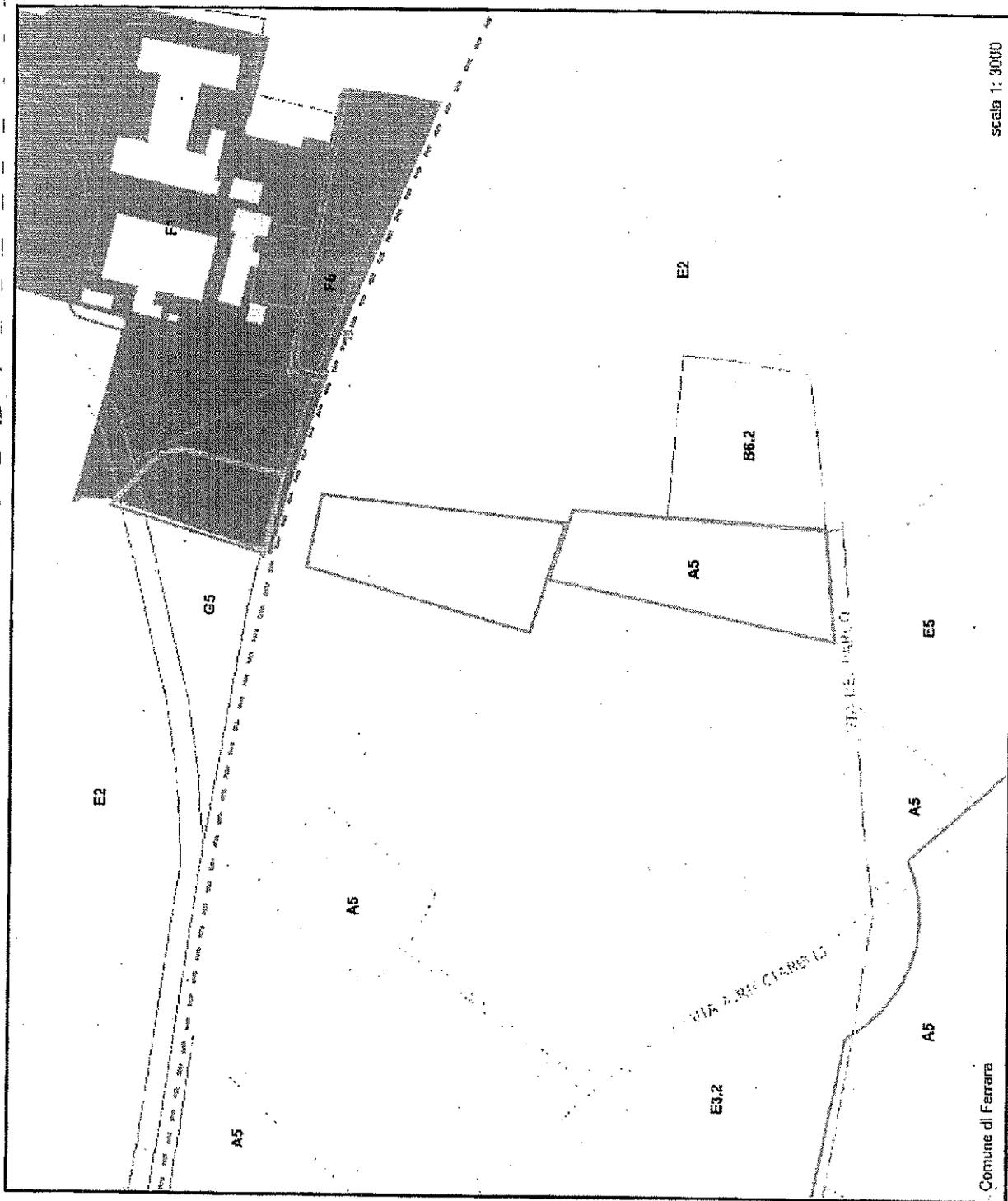
12/09/2012



————— Perimetro particelle oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 Piano Regolatore Generale vigente

ALLEGATO scala
 N° 6 data 12/09/2012

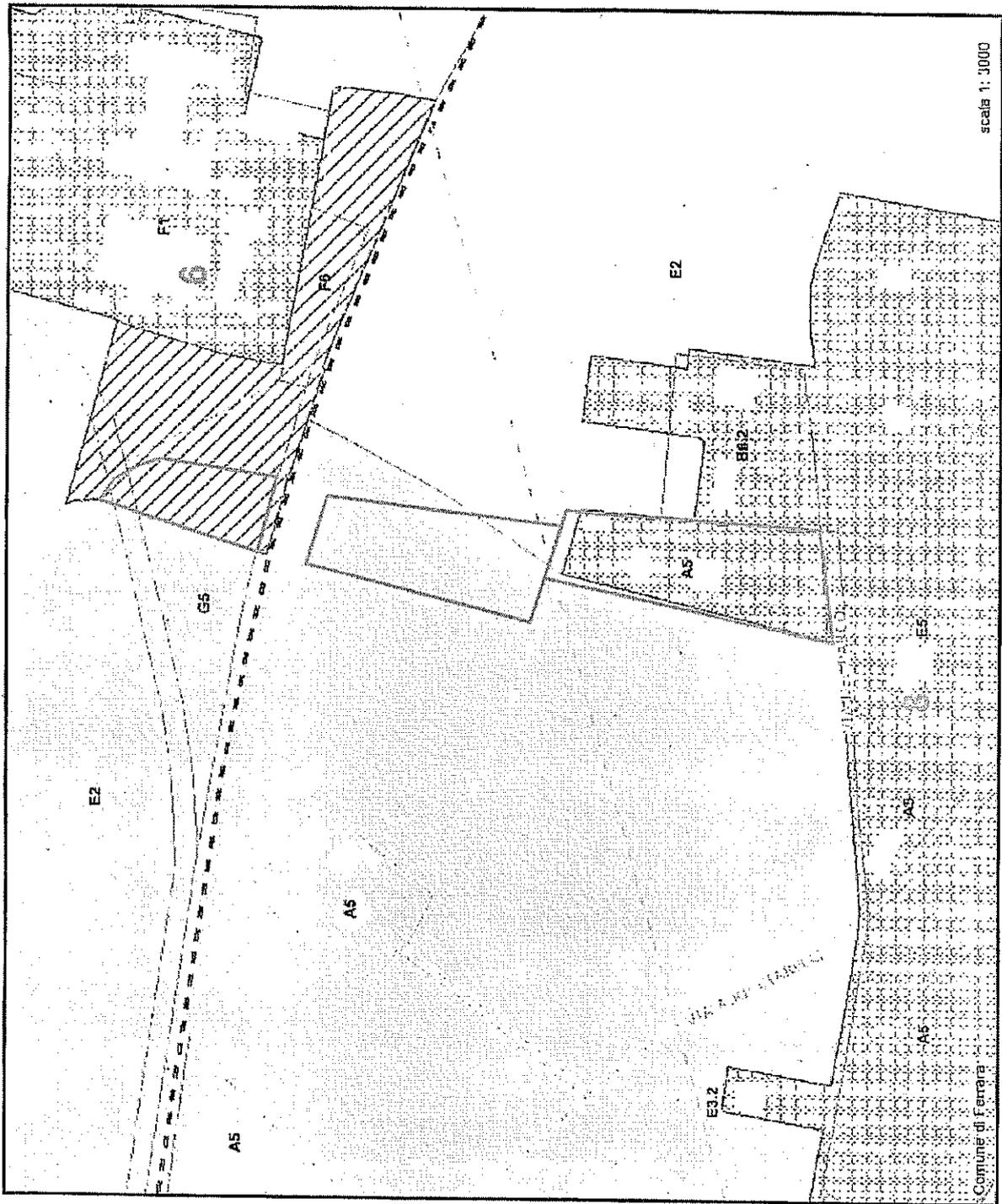


Perimetro particelle oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 estratto tav.4.1 "Sistemi" - PSC

ALLEGATO
 N° 7

scala
 data 12/09/2012

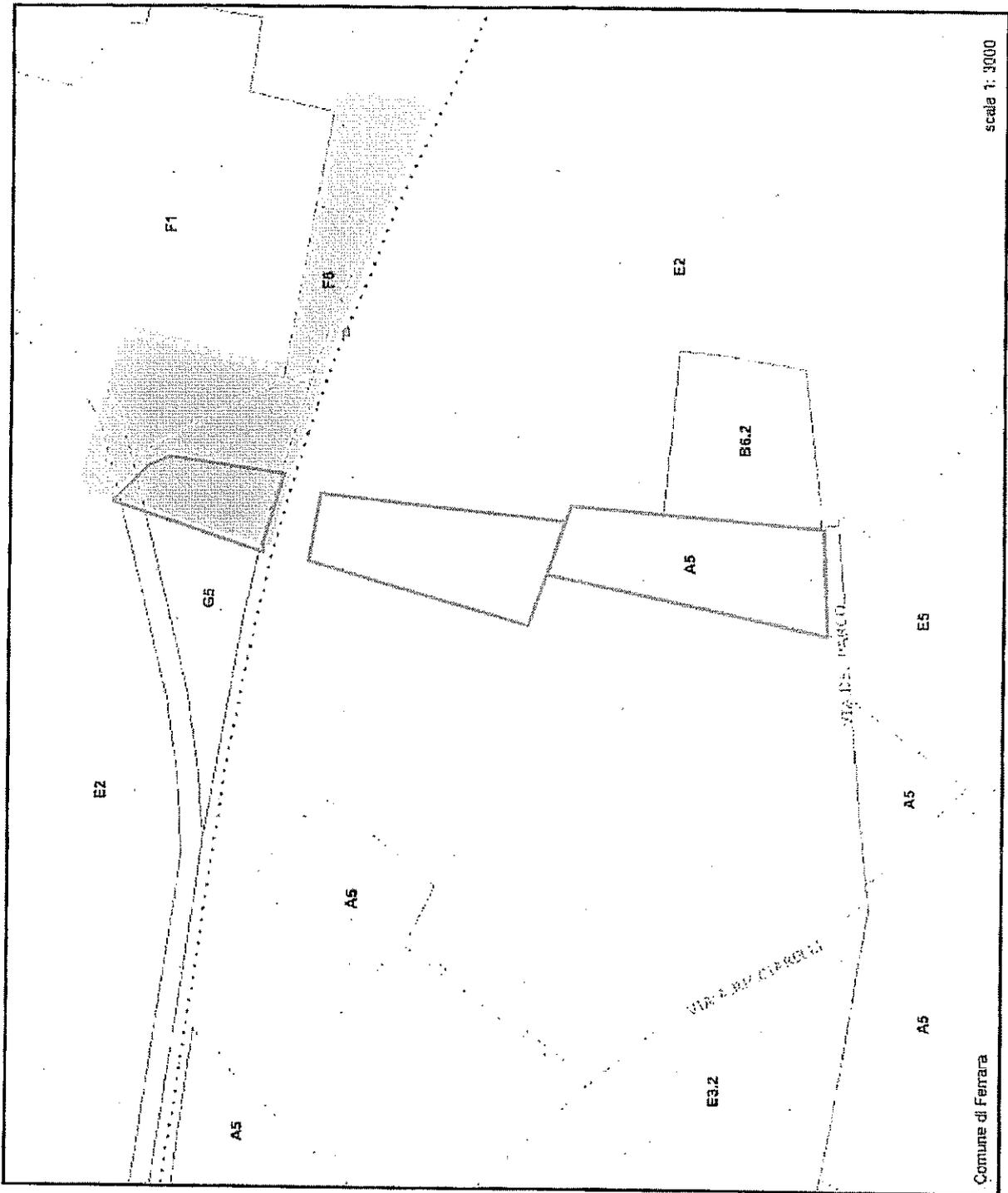


----- Perimetro particelle oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
estratto tav.4.2 "Ambiti" - PSC

| | |
|----------|-----------------|
| ALLEGATO | scala |
| N° 8 | data 12/09/2012 |

Comune di Ferrara



Perimetro particelle oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
 estratto tav.5.1 "Trasformazioni" - PSC

ALLEGATO

N° **9**

scala

data

12/09/2012



Foto 1: vista della villa dalla via del Parco, lato Sud



Foto 2 e 3: risp. particolari del fabbricato principale dello spigolo Sud-Est e lato Est

FOTO

ALLEGATO

N° 10

Scala

data

12/09/2012



Foto 4: vista della villa, lato Nord



Foto 5: vista del fabbricato 1, lato Sud

FOTO

ALLEGATO

Scala

N° 11

data

12/09/2012



Foto 6: vista del fabbricato 2, lato Ovest



Foto 7: panoramica della particella 42, fg. 199

FOTO

ALLEGATO

N° 12

Scala

data

12/09/2012



Foto 8: particolare del cancello d'ingresso su via del Parco



Foto 9: particolare del confine lato Ovest

FOTO
ALLEGATO Scala
N° 13 data 12/09/2012

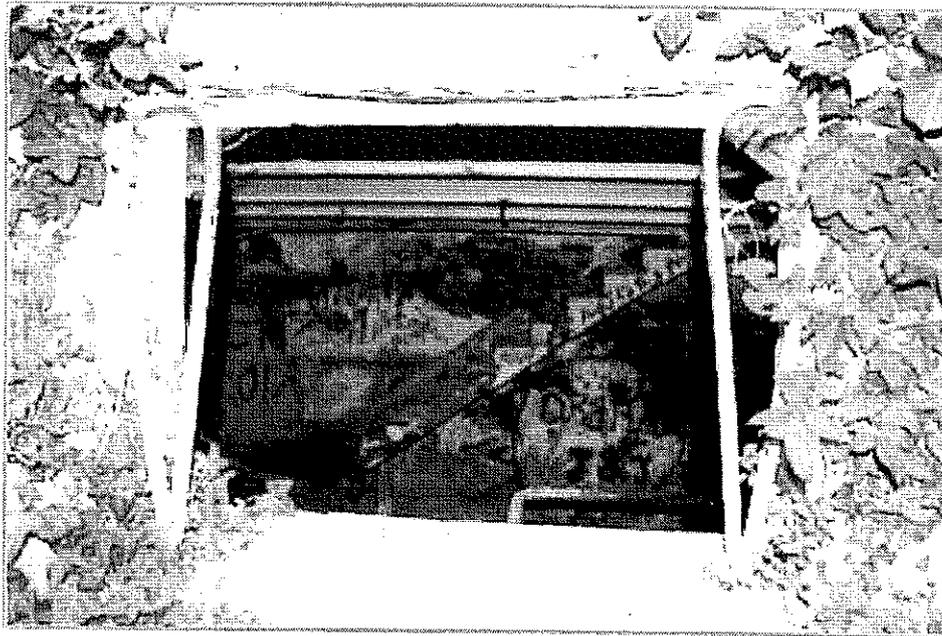


Foto 10: particolare dell'interno, scala collegamento del seminterrato



Foto 11 e 12: risp. particolare locale al piano rialzato e del seminterrato

FOTO

ALLEGATO

N° 14

Scala

data

12/09/2012



Utente: BMBMRC60B11H501S

Convenzione: CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - SERVIZIO 9°
(CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00038882009



Ufficio provinciale di: FERRARA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2014

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **FERRARA** Codice: **D548**

Foglio: **199** Particella: **45**

Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Partita | Altri Dati |
|--------|------------|-----|---|-----------|-----------|--------|-------------|---------------|---------|---------------------------|
| 199 | 45 | 1 | FERRARA FERRARA VIA DEL | | | | | | | Soppressa SI |
| 199 | 45 | 1 | PARCO, 33 Piano S - 1 - 2 | 2 | B/2 | U | 6595 mc | Euro:6.471,46 | 3157 | |
| 199 | 45 | 2 | FERRARA VIA DEL PARCO, 33 Piano T - 1 | 2 | A/3 | 2 | 4 vani | Euro:423,49 | 3157 | |
| 199 | 45 | 3 | FERRARA VIA DEL PARCO, | | | | | | | Bene comune non censibile |

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: BMBMRC60B11H501S

Convenzione: CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - SERVIZIO 9°
(CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00038882009



Ufficio provinciale di: FERRARA

Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2014

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **FERRARA** Codice: **D548**

Foglio: **199** Particella: **42**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|----------------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|---------|----------|
| 199 | 42 | | INCOLT PROD | U | | | 76 | Euro:-7,48 (*) | Euro:1,18 | 17779 | |

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva:
06363391001



Utente: BMBMRC60B11H501S

Convenzione: CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - SERVIZIO 9°
(CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00038882009



Ufficio provinciale di: FERRARA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2014

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **FERRARA** Codice: **D548**

Foglio: **196** Particella: **843**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|-----------------------|--------------------|---------|----------|
| 196 | 843 | | SEMINATIVO | 3 | 19 | 96 | | Euro:13,42 (*) | Euro:8,76 | | |

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

