

oggetto

**Richiesta di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio in frazione Bosco nel Comune Amministrativo di Civezzano.**

**Estremi catastali: Comune Catastale di Civezzano particella edificiale 1170.**

**Richiedente: Comune di Civezzano**

**Protocollo RdP cliente richiedente: n. 3997 del 2 maggio 2023.**

**Protocollo RdP ufficio ricevente: n. 53372 del 2 maggio 2023.**

**Negozio giuridico: accordo di collaborazione prot. n. 73664 stipulato in data 15 giugno 2023.**



**Richiesta di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio in frazione Bosco nel Comune Amministrativo di Civezzano.**

**Estremi catastali:** Comune Catastale di Civezzano particella edificiale 1170.

**Richiedente:** Comune di Civezzano

**Protocollo RdP cliente richiedente:** n. 3997 del 2 maggio 2023.

**Protocollo RdP ufficio ricevente:** n. 53372 del 2 maggio 2023.

**Negozi giuridico:** accordo di collaborazione prot. n. 73664 stipulato in data 15 giugno 2023.

## INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.1 Descrizione dell’immobile.....	3
1.2 Dati catastali .....	5
1.3 Dati Tavolari.....	5
1.4 Consistenza .....	5
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE.....	5
2.1 Quadro normativo vigente.....	5
2.2 Descrizione urbanistica.....	5
2.3 Potenzialità edificatoria .....	7
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	7
3.1 Criteri e metodologie estimative .....	7
3.2 Scopo della stima .....	8
3.3 Analisi del mercato immobiliare .....	8
3.4 Analisi del segmento di mercato immobiliare.....	9
4 METODOLOGIA ESTIMATIVA .....	10
4.1 Metodologia estimativa adottata.....	10
4.2 Applicazione del MCA .....	14
4.3 Il procedimento del MCA .....	15
4.4 Valore di Trasformazione.....	32
4.5 Valore di mercato dell’immobile .....	40
CONCLUSIONI .....	40

## **PREMESSA**

La presente relazione di stima è redatta a seguito di richiesta del Comune di Civezzano inviata con nota n. 3997 del 3 maggio 2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione di n. 73664 del 15 giugno 2023, stipulato tra quest'Agenzia e il predetto Comune.

Scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di un immobile identificato dalla particella edificiale 1170 in Comune Catastale di Civezzano, ai fini di una sua eventuale alienazione.

Proprietario dell'immobile è il Comune di Civezzano.

Per la redazione della presente stima è stato eseguito sopralluogo tecnico interno ed esterno presso l'immobile in data 29 agosto 2023.

La valutazione è redatta considerando il bene senza vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) eccezion fatta per i vincoli urbanistici e non considerando eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

Il Comune di Civezzano è situato nell'arco collinare del Monte Calisio, lungo la Strada Provinciale n. 17, a poco più di sei chilometri da Trento. Il borgo è comodamente raggiungibile in auto, ed è servito da un'efficiente linea di autobus interurbano gestita da Trentino Trasporti. Il territorio comunale conta ben ventisei frazioni sparse nella zona in parte collinosa e in parte di montagna che si protrae verso sud sull'altopiano del Calisio orientale. Il paese di Civezzano è dotato dei servizi indispensabili, quali esercizi commerciali, istituto scolastico primario, banca, ambulatorio medico, ecc..

#### **1.1 Descrizione dell'immobile**

La presente descrizione viene effettuata sulla base di quanto desunto in sede di accertamento con sopralluogo effettuato il 29 agosto 2023, dalla documentazione

inviata dal Comune di Civezzano e da quanto desunto dal sito web Google Maps e dal portale geo cartografico della Provincia Autonoma di Trento.

Si tratta di un fabbricato databile intorno agli anni '60 del secolo scorso, che negli anni è stato oggetto di vari interventi tra i quali la sostituzione del manto di copertura nel 1992 e la realizzazione di impianto di riscaldamento a metano nel 2004.

Il manufatto, identificato dalla particella edificiale 1170 in Comune Catastale di Civezzano, è posto nel centro della frazione di Bosco, il cui abitato si trova poco meno di cinque chilometri a nord a monte dell'abitato di Civezzano.

L'edificio si trova in un'area compresa tra via di Santa Apollonia e la strada di Bosco, è dislocato su due piani fuori terra e ha un cortile di pertinenza esclusiva destinato parte a giardino e parte a parcheggio, presenta struttura portante in calcestruzzo armato con muratura in mattoni, solai in latero-cemento, tetto a falde con orditura in legno e manto di copertura in lamiera zincata, le facciate sono intonacate e dipinte in un color giallo ocra.

Il fabbricato era originariamente destinato a uso scolastico, successivamente è stato trasformato a uso abitativo, con sale a uso pubblico destinate alle associazioni e ambulatorio medico, attualmente l'intero edificio risulta inutilizzato.

Al piano terra si trovano il cortile sterrato, al quale si accede comodamente dalla Strada di Bosco, e vari locali catastalmente così descritti: atrio, sala d'attesa, ambulatorio medico, ripostiglio, corridoio, sei wc, atrio disbrigo, due depositi, ripostiglio e centrale termica.

Al primo piano, al quale si può accedere da scala interna o dall'ingresso posto su via di Santa Apollonia, si trovano: atrio, due aule, due anti e due wc e un appartamento composto di: corridoio, cucina, soggiorno, due stanze, wc e poggiolo.

I locali sono finiti al civile, con pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo di diversi colori a seconda dei locali, pareti intonacate e dipinte, porte interne a battente con telaio in legno e anta in tamburato con finitura in legno, serramenti esterni in legno verniciato con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in legno, sono presenti tutti gli impianti tecnologici, che poiché ormai obsoleti, andrebbero portati a norma.

Il fabbricato, in considerazione soprattutto dei molti anni di inutilizzo, si presenta in

uno stato manutentivo di discreto degrado.

## 1.2 Dati catastali

Al catasto fabbricati l'immobile è così censito:

C.C.	Particella edificiale	sub	foglio	P.M.	Cat.	Classe	consistenza	Superf.	Rendita
Civezzano	1170	1	17		A/10	1	2 vani	-	<u>Euro 511,29</u> Euro 42.948,36
Civezzano	1170	2	17		B/4	1	482 mc	-	<u>Euro 597,44</u> Euro 87.823,68
Civezzano	1170	3	17		A/2	2	5 vani	-	<u>Euro 335,70</u> Euro 56.397,60

## 1.3 Dati Tavolari

Dalla lettura del foglio B – della p.ed. 1170 della P.T. 1242/II del C.C. di Civezzano del libro maestro del Libro Fondiario di Trento, si rileva che il diritto di proprietà è così intestato:

Comune Di Civezzano sede di Civezzano, 00233820224 - quota 1/1.

## 1.4 Consistenza

La consistenza dell'immobile, da quanto comunicato dal Comune di Civezzano, è di mq 195,58 al piano terra e di mq. 191,50 al primo piano, per un totale di mq 387,08. La superficie totale del lotto è di 945 mq.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

### 2.1 Quadro normativo vigente

Alla data di riferimento della presente stima era in vigore la Variante 2018 al Piano Regolatore Generale, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 19 di data 28 agosto 2019.

### 2.2 Descrizione urbanistica

In base alla cartografia ed alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Civezzano, in vigore alla data della presente stima, l'immobile ricade parte in "Aree residenziali di completamento B3" di cui all'art. 16 delle norme di

attuazione, e parte in “Area libera del centro storico – strade e cortili”, riferibile all’art 14.

Di seguito si riportano integralmente i predetti articoli.

#### **ART. 16**

##### **AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

*1. Sono aree parzialmente edificate, che presentano spazi interclusi idonei all’insediamento di nuovi edifici, o aree libere poste a ridosso dell’edificato, integrate con il tessuto edilizio esistente. Queste aree sono spesso servite da strade prive di marciapiedi e con larghezza inferiore a quanto prescritto dalle specifiche norme che regolano la materia. La viabilità inadeguata è evidenziata dal PRG con apposita simbologia (linea azzurra, shape Z902). Gli interventi edilizi sulle aree adiacenti a tali strade devono prevedere la cessione al Comune del terreno necessario per il loro adeguamento. Le opere e le misure effettive delle stesse, saranno stabilite dall’Amministrazione in sede di richiesta del titolo abilitativo da parte degli interessati. Vedi anche il precedente l’Articolo 9 8 “Condizioni di edificabilità e asservimento delle aree” delle presenti NTA. Le aree residenziali di completamento sono contraddistinte dalle sigle: B1, B2, B3, B4*

...omissis...

##### **Aree B3**

- *superficie fondiaria minima (Sf): 450 mq;*
- *indice massimo di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,45 mq/mq;*
- *superficie permeabile minima (Sp): 20%;*
- *rapporto massimo di copertura (Rc): 40%;*
- *altezza dell’edificio massima (H): 4 piani;*
- *altezza massima del fronte (Hf): 9,50 m;*
- *sup.utile netta (SUN) massima singolo fabbricato: 450 mq;*
- *distanze da fabbricati, strade e confini: vedi Art.6 c.6;*
- *parcheggi: vedi Art.11.*

...omissis...

#### **ART. 14**

##### **INSEDIAMENTO STORICO**

*1. Sono aree edificate occupate prevalentemente da fabbricati di origine storica e dalle relative pertinenze. Per la loro specificità sono soggette alle norme del Titolo VI “Categorie e criteri d’intervento negli insediamenti storici” a cui rimandano le tavole in scala 1:1000 degli insediamenti storici.*

*Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sugli edifici esistenti sono ammesse solo operazioni previste dalla specifica categoria d’intervento, assegnata ad ogni unità edilizia in considerazione dei suoi valori culturali e tradizionali: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione come specificate dall’Articolo 8 e dal Titolo VI delle presenti NTA. Sino all’approvazione da parte del Consiglio Comunale di specifici criteri inerenti l’individuazione delle zone interne ai centri storici nelle quali non è consentita l’installazione dei pannelli fotovoltaici e collettori solari, all’interno degli insediamenti di antica origine è ammessa*

*l'installazione degli stessi solo in seguito all'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Comunale.*

*Nelle aree inedificate sono ammessi solo gli interventi previsti dalle tavole in scala 1:1000 degli insediamenti storici, che le hanno classificate in: aree di completamento, strade e cortili, verde di tutela.*

*Ibis. Sono aree in cui le funzioni previste dalla cartografia di piano sono condizionate dall'esigenza di salvaguardare i caratteri storico-tradizionali degli insediamenti di antica origine nonché la loro immagine nel contesto paesaggistico.*

*Iter. Qualora siano eseguiti scavi o sbancamenti profondi più di 1,50 m, le aree di protezione degli insediamenti storici sono equiparate a quelle di protezione dei siti archeologici. Per tali interventi si dovranno pertanto rispettare anche le disposizioni previste per le aree di protezione dei siti archeologici con classe di tutela 02.*

*2. Salvo diversa disposizione delle norme inerenti la categoria d'intervento, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle "Aree per la residenza", comprese le attività commerciali al dettaglio con la dimensione delle grandi strutture di vendita nei termini e condizioni stabilite dalla legge provinciale vigente che disciplina l'attività commerciale.*

*3. Gli interventi edilizi dovranno rispettare anche i seguenti parametri:*

- altezza dell'edificio massima (H): 5 piani;*
- altezza massima del fronte (Hf): pari all'altezza massima del fronte dell'edificio più elevato posto in adiacenza o su terreno limitrofo e non più di 11,00 m, negli altri casi, nel rispetto di quanto stabilito all'Art.6 in materia di distanze;*
- distanze da fabbricati, strade e confini: vedi Art.6 Comma 6;*
- parcheggi: vedi Art.11 Tabella delle Dotazioni.*

*4. Sono esonerati dell'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi per cui è dimostrata tramite apposita relazione l'impossibilità di reperire gli spazi necessari ai sensi dell'Articolo 16 Comma 1 nel "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e s.m.i..*

*5. Qualora vi siano delle discordanze fra la perimetrazione degli insediamenti storici del PRG e quella delle tavole in scala 1:1000, prevale quella del Piano Regolatore Generale del Sistema Insediativo-Produttivo Infrastrutturale.*

## **2.3 Potenzialità edificatoria**

Alla luce delle predette norme di attuazione l'immobile avrebbe un'ulteriore potenzialità edificatoria, rispetto all'edificato, di circa 10 mq.

## **Parte II – Processo di valutazione**

### **3 Processo di valutazione**

#### **3.1 Criteri e metodologie estimative**

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- Indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/ finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

### **3.2 Scopo della stima**

Scopo della presente stima è la valutazione della particella edificiale 1170 nel Comune Catastale di Civezzano di proprietà comunale al fine di una sua eventuale alienazione.

Come già riportato, nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca di riferimento della stima, di vincoli, pesi, vizi e servitù e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici ed il valore è da ritenersi non comprensivo di eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazione di tipo amministrativo.

### **3.3 Analisi del mercato immobiliare**

In Trentino, dopo il lungo trend positivo iniziato nel 2014, a partire dal mese di agosto 2022 si è iniziato a registrare un leggero, ma costante, calo nel volume di compravendite di immobili residenziali.

Questo calo è un campanello d'allarme che induce a pensare alla possibilità di un forte contenimento, se non a un calo, per l'anno da poco iniziato.

Già lo scorso anno i principali indicatori economici congiunturali mostravano rischi di rallentamento nella maggior parte delle economie avanzate, con la crisi scatenata

dal conflitto in Ucraina che ha determinato un forte contenimento rispetto alle previsioni di recupero che si prospettavano nel post-pandemia.

Gli ultimi dieci anni hanno fatto registrare un'inflazione molto bassa, di fatto quasi nulla, mentre le previsioni future, con il costo delle materie prime importate e le carenze energetiche, con tutta probabilità spingeranno il tasso inflazionistico ancora più in alto di quello attuale.

Le ripercussioni di un'inflazione alta hanno per conseguenza un impoverimento generale di famiglie e lavoratori, con perdita di potere d'acquisto, e stipendi e capitali erosi.

Questa situazione ha già determinato un atteggiamento delle banche molto più rigido per quel che concerne l'accesso al credito, con una contrazione nell'erogazione di nuovi mutui.

È importante ricordare come l'apporto del canale creditizio fornito dalle banche nel corso del 2021, unito ai tassi di interesse molto bassi, abbia determinato per molte famiglie trentine la possibilità di realizzare i propri progetti di acquisto di immobili residenziali, contribuendo a rendere particolarmente vivace il mercato immobiliare nella nostra Provincia.

Sembra quindi che la forte aspettativa verso l'economia e la voglia di cercare soluzioni per migliorare la propria situazione abitativa, che ha contraddistinto il 2021 generando importanti incrementi nel volume di vendite immobiliari, abbia già esaurito la sua forza propulsiva e siano anzi entrati in campo tutti quei fattori che fanno venir meno l'elemento fondamentale per la vitalità del mercato immobiliare, ovvero la fiducia.

### **3.4 Analisi del segmento di mercato immobiliare**

Nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, ovvero il Comune di Civezzano, si è rilevata una discreta diminuzione delle compravendite di immobili residenziali a fronte di una sostanziale stazionarietà dei prezzi unitari.

Nello specifico la tipologia immobiliare A/2, ovvero quella ipotizzata per l'immobile in valutazione, registra un mercato abbastanza dinamico con sufficiente disponibilità

di dati di scambio di beni analoghi a quello in stima.

Effettuata infatti una ricerca di atti di compravendita di fabbricati censiti in questa categoria nell'ambito del Comune di Civezzano, si è determinato un set di *comparables* sufficientemente ampio così da individuare un valore unitario attendibile del *subject*.

Dei risultati della ricerca viene dato conto in maniera puntuale al successivo paragrafo 4.3 alla voce *Indagini di mercato*.

### **Indicatori di mercato**

Le quotazioni di mercato dell'OMI redatto da quest'Agenzia relative alla zona OMI E2 del Comune di Civezzano (Località Bosco) riportano, per la tipologia residenziale in stato ottimo, per il 2° semestre 2022 (ultimo disponibile) valori unitari che vanno, per lo stato manutentivo "ottimo", da un minimo di €/m<sup>2</sup> 2.000,00 fino a un massimo di €/m<sup>2</sup> 2.300,00.

## **4 METODOLOGIA ESTIMATIVA**

### **4.1 Metodologia estimativa adottata**

Nell'interesse dell'Ente committente, e comunque coerentemente con la dottrina estimale, si applicherà il concetto di Highest and Best Use (HBU), ovvero si stabilirà quale intervento sull'immobile sia il più redditizio, in modo che questo vada poi a tradursi nella determinazione del valore più elevato del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame si ritiene che l'intervento più proficuo ipotizzabile per l'immobile in valutazione sia quello della sua trasformazione in residenziale, il relativo valore di mercato sarà quindi determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile finito sarà preso in esame l'aspetto economico del valore di mercato, prendendo a riferimento il più probabile valore unitario dell'unità immobiliare di tipo residenziale nello stato manutentivo ottimo, ottenuto tramite il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA).

Il MCA (Market Comparison Approach) tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a comparazione con quelli dell'immobile "tipo" e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

### ***Esposizione del procedimento***

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi da realizzare con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione. Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

### ***Procedura di calcolo***

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$VT = Vm/qn - (K + Up)/qn$$

dove:

VT= valore di mercato del bene da trasformare

Vm=valore di mercato del bene trasformato

K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

Up= utile del promotore.

$q=(1+r)$  fattore di attualizzazione

$r$ = saggio di attualizzazione

$n$ = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$VT = V_m/q^n - \{[(COI + CSC + CSE) + (OUPS + OCC + OP + CAL + SG + SC) + OFT + OIA + OFA] + UP\} / q^n$$

nella quale:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
$V_m$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{OI}$	Costo opere di Idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	$C_{TT}$ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti		
$C_{SC}$	Costo di trasformazione superfici coperte			
$C_{SE}$	Costo di trasformazione delle superfici esterne			
$O_{UPS}$	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ Oneri di urbanizzazione	$C_{IT}$ Costi indiretti di trasformazione	
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione			
$O_P$	Oneri professionali	$C_G$ Costi di gestione dell'operazione		
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi			
$S_G$	Spese generali			
$S_C$	Spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione			$K$ Costo Totale di trasformazione
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione			
$U_p$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.			

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (OIA e OFA) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito VT. Pertanto, posto:

- OIA uguale a t\*VT (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- OFA uguale a f\*VT (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- CTT = (COI + CSC+ CSE);
- CIT = (OUPS +OCC + OP + CAL + SG + SC)

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (VT) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

### **Descrizione dell'intervento di trasformazione**

Si ipotizza un intervento di trasformazione che preveda la realizzazione di tre appartamenti della superficie ragguagliata di mq. 129 mq ciascuno.

Ogni singolo appartamento sarà composto di soggiorno/cucina, due stanze, doppi servizi, balcone con garage e cantina al piano terra.

Nella tabella sottostante il calcolo della superficie totale.

Unità immobiliare tipo	Superficie lorda	Coeff. Di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Appartamento	mq 118	1,00	mq 118
Garage	mq 18	0,50	mq 9
Cantina	mq 8	0,25	mq 2
<b>Superficie totale</b>			mq 129

### **Tempistica dell'operazione immobiliare**

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può

supporre che l'operazione di trasformazione si sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
<b>Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare</b>	<b>Momento iniziale</b>	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n <sub>1</sub>	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub>	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n <sub>3</sub>	6
<b>DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>	<b>n</b>	<b>36</b>

## 4.2 Applicazione del MCA

Il presupposto per l'applicabilità del metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach) è che il bene in stima sia apprezzato dal mercato e che esista un mercato di beni simili e/o comunque comparabili.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo

totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

### 4.3 Il procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile "tipo" (*subject*) assunto in stato manutentivo "normale", del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo/valore e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Nel caso in esame le indagini di mercato sono state orientate al reperimento di dati riferiti ad immobili a uso residenziale.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ) - relative ai *comparables*  $C_i$  ( $i=a, \dots, h$ ) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;

- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche ( $n$ ), da tante colonne ( $m$ ) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i *comparables* esaminati e dalla colonna delle unità di misura a essi relative;

- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni *comparable*, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta_{qj}(C_i)$ =differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica  $j$ -esima posseduta dall'immobile in stima ( $qS_j$ ) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $qC_{ij}$ );

$pm_j(C_i)$ =prezzo marginale relativo alla caratteristica  $j$ -esima considerata per l'immobile di confronto ( $C_i$ );

$\Delta P_j (C_i) =$  prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica  $j$ -esima considerata, all'immobile in stima ( $S$ ). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $P_{C_i}$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ( $P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un *range* riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

### Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, considerate maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal *subject* e dai *comparables* è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI.

Tutte le caratteristiche dei *comparables*, il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili, vengono assunte per default pari alle omologhe del *subject*, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

<b>Livello di piano dell'uiu</b>	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
<b>Stato manutentivo dell'uiu</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
<b>Numero di affacci</b>	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
<b>Qualità distributiva</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
<b>Numero WC</b>	Uno	0
	Due	1
	>Due	2
<b>Luminosità e aerazione</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

## **Individuazione del set dei comparables**

### **Indagini di mercato**

La metodologia utilizzata (MCA) presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di riferimenti, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato nella stessa zona e/o limitrofe di quello in esame, relativi a unità immobiliari con la medesima destinazione di quella ricercata nella stima, compravendute in un lasso temporale, come specificato nel paragrafo 3.2, con quotazioni stabili e quindi comparabili, si è condotta un'indagine al fine di reperire atti di compravendita registrati presso gli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata orientata verso unità abitative che presentino caratteristiche il più analoghe possibili rispetto a quella in valutazione, ovvero verso unità residenziali di categoria A/2 ubicate nell'ambito territoriale del Comune di Civezzano.

La ricerca ha fornito, per questa tipologia residenziale e per il lasso temporale trattato, sei atti nell'ambito territoriale indagato.

Tutte le caratteristiche degli immobili sono state opportunamente omogeneizzate nelle successive tabelle.


### Comparabile Ca

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 15173/1T anno 2022
<b>Prezzo (€)</b>		250.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		30/05/2022
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		E3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Frazione Bampi
	<b>Numero civico</b>	
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella edificiale</b>	1712, 1683 e 1711
	<b>Subalterno</b>	1, 4, 9 e 4
	<b>Categoria</b>	A/3 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta al piano terra di un fabbricato di civile abitazione situato nella frazione Bampi.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, cucina/soggiorno, due stanze e bagno, con giardino di pertinenza e un garage all'interrato.</p>
		


### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 34004/1T anno 2022
<b>Prezzo (€)</b>		205.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		12/12/2022
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Strada delle Campagne
	<b>Numero civico</b>	1
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella edificiale</b>	956
	<b>Subalterno</b>	27 e 10
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta all'ultimo piano di un fabbricato di civile abitazione situato al margine est dell'abitato di Civezzano, lungo Strada delle Campagne.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: disbrigo, cucina/soggiorno, due stanze, bagno e balcone. Completa l'unità un garage al piano interrato.</p>
		

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 1769/1T anno 2021
<b>Prezzo (€)</b>		270.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		19/01/2021
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Alla Madonnina
	<b>Numero civico</b>	10/3
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella edificiale</b>	1605
	<b>Subalterno</b>	5, 14 e 7
	<b>Categoria</b>	A/2, C/2 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta all'ultimo piano di un fabbricato di civile abitazione situato al margine sud dell'abitato di Civezzano, lungo via Alla Madonnina.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: soggiorno, cucina, tre stanze, due bagni e tre balconi. Completano l'unità un garage e una cantina al piano interrato.</p>
		


### Comparabile Ca

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 3696/1T anno 2021
<b>Prezzo (€)</b>		222.500,00
<b>Data dell'atto:</b>		10/02/2021
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Frazione Bampi
	<b>Numero civico</b>	
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella edificiale</b>	1781
	<b>Subalterno</b>	7 e 12
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta all'ultimo piano di un fabbricato di civile abitazione situato nella frazione Bampi.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, soggiorno/cottura, tre stanze, bagno e tre poggiali, con garage all'interrato.</p>
		

### Comparabile C<sub>e</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 7425/1T anno 2021
<b>Prezzo (€)</b>		190.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		11/03/2021
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Argentario
	<b>Numero civico</b>	
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	8
	<b>Particella edificiale</b>	1641
	<b>Subalterno</b>	13 e 17
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta all'ultimo piano di un fabbricato di civile abitazione situato al margine nord-ovest dell'abitato di Civezzano, lungo via Argentario.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, cucina/soggiorno, due stanze, bagno, lavanderia e due balconi. Completano l'unità un garage e una cantina al piano interrato.</p>
		

### Comparabile Cr

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		registrato a Trento al n. 8100/1T anno 2021
<b>Prezzo (€)</b>		240.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		26/03/2021
<b>Comune:</b>		Civezzano
<b>Zona OMI:</b>		E1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Frazione Barbaniga
	<b>Numero civico</b>	
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	5
	<b>Particella edificiale</b>	1647
	<b>Subalterno</b>	14 e 32
	<b>Categoria</b>	A/2 e C/6
<b>Descrizione e ulteriori informazioni</b>		<p>Unità residenziale posta al pianterreno e primo piano di un fabbricato di civile abitazione situato nella frazione di Barbaniga.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto. Al pianterreno: disbrigo, cucina, soggiorno, bagno, poggiolo e giardino; al primo piano: disbrigo, due stanze, guardaroba, bagno e due balconi. Completano l'unità un garage e una cantina al piano interrato</p>
		

## Determinazione del valore di mercato

### Tabelle di comparazione

Le tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

Nella *Tabella "A" - Immobili in comparazione*, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

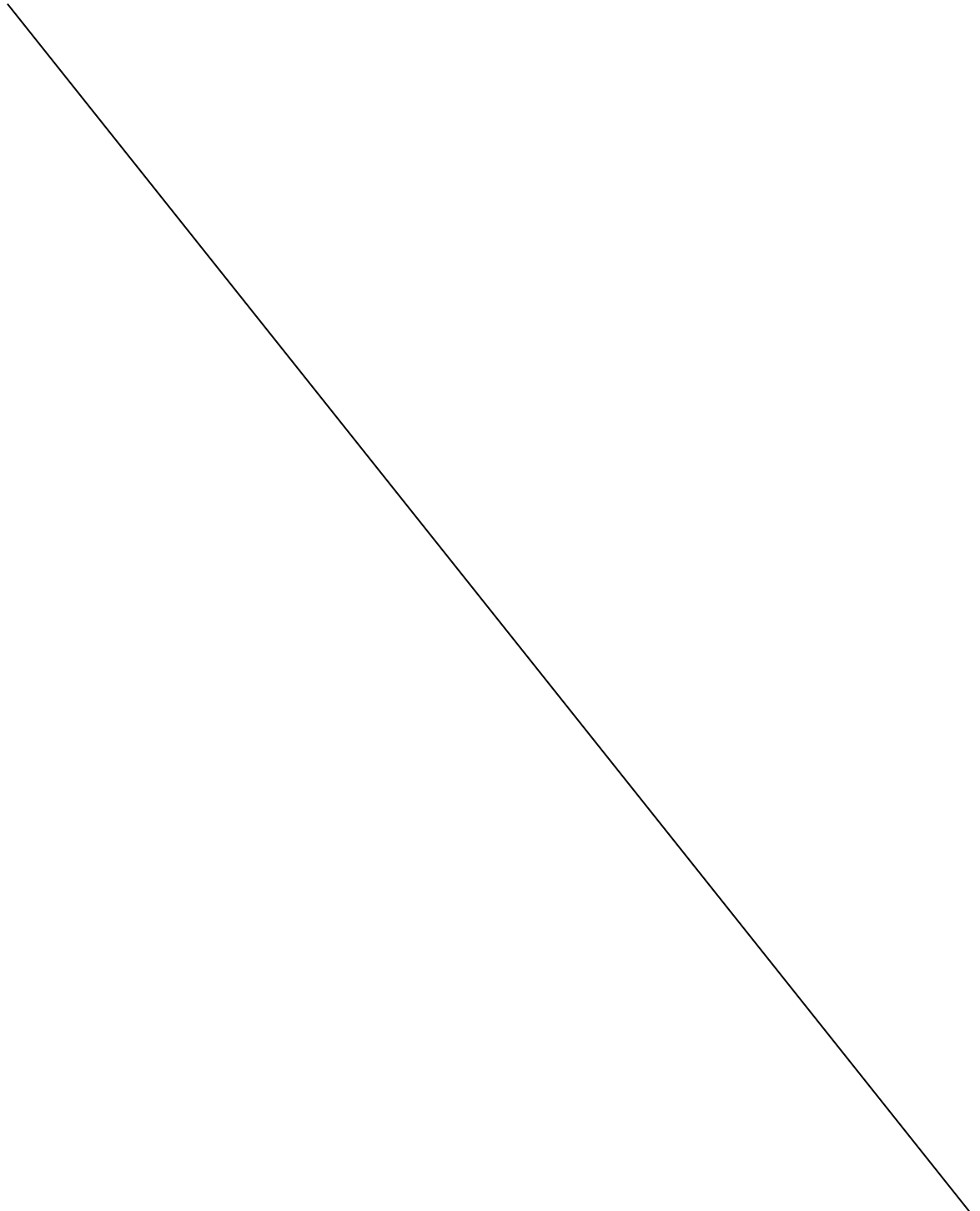
Nella *Tabella "B" - Test di ammissibilità*, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ); (valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nella *Tabella "C" - Dati*, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Nella *Tabella "D" - Prezzi impliciti*, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale ( $K_{ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per

alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.



Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio  
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp\_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Immobili Residenziali	Compravendita registrato a Trento al n. 15173/1T anno 2022	Compravendita registrato a Trento al n. 34004/1T anno 2022	Compravendita registrato a Trento al n. 1769/1T anno 2021	Compravendita registrato a Trento al n. 3696/1T anno 2021	Compravendita registrato a Trento al n. 7425/1T anno 2021	Compravendita registrato a Trento al n. 8100/1T anno 2021			
Prezzo (€)	250.000,00	205.000,00	270.000,00	222.500,00	190.000,00	240.000,00	1 <sup>o</sup> /2023		
Epoca dato (Semestre/anno)	1 <sup>o</sup> /2022	2 <sup>o</sup> /2022	1 <sup>o</sup> /2021	1 <sup>o</sup> /2021	1 <sup>o</sup> /2021	1 <sup>o</sup> /2021	Civezzano		
Comune	Civezzano	Civezzano	Civezzano	Civezzano	Civezzano	Civezzano	Frazione Barbaniga		
Indirizzo	Frazione Bampi	Strada delle Campagne	Via Alla Madonnina	Frazione Bampi	Via Argeritaro	Frazione Barbaniga	Frazione Bosco - Strada di Bosco		
Toponimo	0	1	10/3		0				
Numero civico									
Sezione									
Foglio	8	8	8	8	8	5	17		
Part.ile	1712, 1683 e 1711	956	1605	1781	1641	1647	1170		
Subalterno	1, 4, 9 e 4	27 e 10	5, 14 e 7	7 e 12	13 e 17	14 e 32	1, 2 e 3		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	E3	B1	B1	E3	B1	E1	E2		
Minimo €/m <sup>2</sup>	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1.800,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		
Massimo €/m <sup>2</sup>	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.100,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00		
Minimo €/m <sup>2</sup>	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1.800,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		
Massimo €/m <sup>2</sup>	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.100,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00		
Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup> 112,70	Superficie in m <sup>2</sup> 91,00	Superficie in m <sup>2</sup> 118,50	Superficie in m <sup>2</sup> 119,00	Superficie in m <sup>2</sup> 95,50	Superficie in m <sup>2</sup> 134,50	Superficie in m <sup>2</sup> 129,00		
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile		
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Livello di piano dell'uiu	Terra	Ultimo con ascensore	Ultimo con ascensore	Ultimo con ascensore	Ultimo con ascensore	Primo	Primo		
Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo		
Ascensore	Assente	Presente	Presente	Presente	Presente	Assente	Presente		
Numero di affacci	Tre	Tre	Tre	Tre	Tre	Tre	Tre		
Numero WC	Uno	Uno	Due	Uno	Uno	Due	Due		
Nuova Costruzione	No	No	No	No	No	No	No		
Luminosità e aerazione	Normale	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Normale	Ottima		
Caratteristiche oggetto di confronto									

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio  
Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp\_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ										
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ci	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	V <sub>OMI</sub> min. = €/m <sup>2</sup>	V <sub>OMI</sub> max. = €/m <sup>2</sup>	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da scadente a normale)	C' (€/m <sup>2</sup> ) (da normale a ottimo)
Zona OMI	E3	B1	B1	E3	B1	E1				E2
Prezzo rilevato (€)	250.000,00	205.000,00	270.000,00	222.500,00	190.000,00	240.000,00				2.000,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2022	2°/2022	1°/2021	1°/2021	1°/2021	1°/2021				2.300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.150,00	2.150,00	2.150,00	1.950,00	2.150,00	2.150,00				500,00
Coefficiente epoca K <sub>ep</sub> (nella zona dei comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima / V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				500,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.150,00	2.150,00	2.150,00	1.950,00	2.150,00	2.150,00				1°/2023
Coefficiente localizz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00				2.150,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	113	91	119	119	96	135				
Prezzo unitario p <sub>c</sub> (€/mq)	2.218,28	2.252,75	2.278,48	1.869,75	1.989,53	1.784,39				1.500,00
Prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>c</sub> = p <sub>ci</sub> x k <sub>e</sub> x k <sub>l</sub> (€/mq)	2.218,28	2.252,75	2.278,48	2.061,52	1.989,53	1.784,39				2.800,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P' <sub>c</sub> = p' <sub>ci</sub> x ST (€)	250.000,00	205.000,00	270.000,00	245.320,51	190.000,00	240.000,00				1.784,39
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI				

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp\_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
c1	Consistenza ragguagliata	Quantità o num. 112,70	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 91,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 118,50	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 119,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 95,50	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 134,50	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. 129,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo
c5	Livello di piano dell'uiu	3,00	Terra	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	6,00	Primo	6,00	Primo
c6	Stato manutentivo dell'uiu	2,00	Ottimo	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo
c7	Ascensore	0,00	Assente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	1,00	Presente	0,00	Assente	1,00	Presente
c8	Numero di affacci	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre	2,00	Tre
c9	Numero WC	0,00	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	0,00	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	1,00	Due
c10	Nuova Costruzione	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
c11	Luminosità e aerazione	1,00	Normale	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	1,00	Normale	1,00	Ottima

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 – C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 – dp\_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'min	€/m <sup>2</sup>	1,00	1.784,39	1.784,39	1.784,39	1.784,39	1.784,39	1.784,39
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	12,0%	24.600,00	29.438,46	32.400,00	29.438,46	22.800,00	28.800,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,1%	12.750,00	10.455,00	13.770,00	12.511,35	9.690,00	12.240,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XStc	€	100	11.270,00	9.100,00	11.850,00	11.900,00	9.550,00	13.450,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,3%	8.250,00	6.765,00	8.910,00	8.095,58	6.270,00	7.920,00
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	500	64.500,00	64.500,00	64.500,00	64.500,00	64.500,00	64.500,00
c7	Ascensore	Kc7XPci	€	3,0%	7.500,00	6.150,00	8.100,00	7.359,62	5.700,00	7.200,00
c8	Numero di affacci	Kc8XPci	€	2,8%	7.000,00	5.740,00	7.560,00	6.868,97	5.320,00	6.720,00
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	4,7%	11.750,00	9.635,00	12.690,00	11.530,06	8.930,00	11.280,00
c10	Nuova Costruzione	Kc10XPci	€	4,7%	11.750,00	9.635,00	12.690,00	11.530,06	8.930,00	11.280,00
c11	Luminosità e aerazione	Kc11XPci	€	4,7%	11.750,00	9.635,00	12.690,00	11.530,06	8.930,00	11.280,00

Direzione provinciale di Trento - Ufficio provinciale - Territorio

Via del Brennero n. 133 - C.A.P. 38121 Trento - Tel. 0461410511 - dp\_gtpec@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato
c1	Identificativo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c2	Consistenza raggugliata	16,30	29.085,50	38,00	67.806,69	10,50	18.736,06	10,00	17.843,87	33,50	59.776,95	-5,50	-9.814,13		
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Comparabile)	1,00	11.270,00	1,00	9.100,00	1,00	11.850,00	1,00	11.900,00	1,00	9.550,00	1,00	13.450,00		
c6	Livello di piano dell'usu	3,00	24.750,00	-3,00	-20.295,00	-3,00	-26.730,00	-3,00	-24.286,73	-3,00	-18.810,00	0,00	0,00		
c7	Stato manufatto dell'usu	0,00	0,00	1,00	64.500,00	1,00	64.500,00	1,00	64.500,00	1,00	64.500,00	1,00	64.500,00		
c8	Ascensore	1,00	7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	7.200,00		
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Numero WC	1,00	11.750,00	1,00	9.635,00	0,00	0,00	1,00	11.530,06	1,00	8.930,00	0,00	0,00		
c11	Nuova Costruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Luminosità e aerazione	1,00	11.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	11.280,00		
	$\Sigma \Delta P_i$	96.105,50		130.746,69		68.356,06		81.487,20		123.946,95		86.615,87			
	$P_c$	250.000,00		205.000,00		270.000,00		245.320,51		190.000,00		240.000,00			
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	346.105,50		335.746,69		338.356,06		326.807,71		313.946,95		326.615,87			
	$P_c$ comito	2.682,99		2.602,69		2.622,92		2.533,39		2.433,70		2.531,91			
	$\Delta_{medio} \%$	4,48%		1,35%		2,14%		-1,35%		-5,23%		-1,40%			
	Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			
	Valore 1° sintesi (€)														331.262,97

## Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione permette di calcolare il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto a esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale, ritenuta per la fattispecie in esame, accettabile per una percentuale non superiore al 10%. I *comparables* che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione sono evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

Detta "tabella di valutazione" fornisce per la u.i.u. definita "*subject*", in stato ottimo, un valore di € **331.262,97**.

## 4.4 Valore di Trasformazione

Il valore di mercato ( $V_m$ ) del bene trasformato risulta pari a:

$2.567,93 \text{ €/m}^2 * 387 \text{ m}^2$  (superficie ragguagliata dell'immobile) = € **994.788,91**

### *Costo della trasformazione*

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

### *Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (CTT)*

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di

localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO										COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	DEI - "Prezario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	B6 - Risanamento conservativo edificio residenziale	Nord Italia	2019	350,00	-	-	-	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45,00	350,00	15.750,00
	I3 - Giardino Condominiale		Nord Italia	2019	387	3	-	18	1.012,00	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	1.012,00	387	391.644,00
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C<sub>TT</sub> (€)</b>										<b>407.394,00</b>							

In considerazione che l'immobile della scheda "B6 – Risanamento conservativo edificio residenziale" del DEI ha una superficie di mq 3.213, in luogo di mq. 387 dell'immobile oggetto della presente stima, si ritiene di applicare un coefficiente di Consistenza pari a 1,1. Si ritiene inoltre di applicare un coefficiente di Livello qualitativo di 0,90, poiché dai disegni allegati alla scheda B6, si evince che l'immobile preso a riferimento è d'epoca e quindi di sicuro maggior pregio rispetto a quello in valutazione. Il costo riportato dal DEI per le sistemazioni esterne è calcolato sulla superficie che si ipotizza oggetto di lavori, ovvero il cortile a nord, al netto dell'area di sedime dell'edificio.

### **Costi indiretti di trasformazione (CIT)**

I "costi indiretti di trasformazione" (CIT) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (OU) che da "Costi di gestione dell'operazione" (CG).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (OU) comprendono:

- i "**Contributi concessori sul costo di costruzione**" (**OCC**), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

I "**Costi di gestione dell'operazione**" (**CG**) comprendono:

- gli **Onorari Professionali (OP)**, che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (CTT), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;

- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (CAL)**, generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU) e le Spese Generali e di amministrazione (SG), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (CTT) e degli Oneri di Urbanizzazione (OU);

- le **Spese di commercializzazione (SC)**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (VM) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento: (non considerate – vedi precisazioni).

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (CIT)

suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (OU) e nei Costi di gestione dell'operazione (CG).

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	764,01	€/mq	20,00%	0	0
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [Op= op% x (CoI+CSc+CSE)]			€	7,00%	407.394,00	28.517,58
Spese generali e Costi per Allacciamenti S <sub>G</sub> + C <sub>AL</sub> = x% x (CoI + CSc + CSE + OU)			€	3,00%	407.394,00	12.221,82
Spese di commercializzazione (Sc=x% x V <sub>m</sub> )			€	1,00%	993.788,91	9.937,89
<b>TOTALE (C<sub>IT</sub> = O<sub>U</sub> + C<sub>G</sub>)</b>						<b>50.677,29</b>

#### *Precisazioni sul tasso/aliquota utilizzato*

Normalmente per il "Contributo concessorio" viene applicata l'aliquota del 20% sul costo di costruzione provinciale, trattandosi di ristrutturazione gli oneri non sono dovuti. Gli "Onorari professionali" sono quantificati in percentuale pari al 7% del "Costo tecnico di trasformazione", le "Spese generali" in percentuale pari al 3% del "Costo tecnico di trasformazione" e degli "Oneri di Urbanizzazione", le "Spese di commercializzazione" nella misura dell'1% sul valore totale dell'opera finita.

#### *Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (OFT)*

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$OFT = C * d * (qn - 1)$$

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

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

$i$  = tasso di interesse sul debito;

$qn$  = fattore di attualizzazione, con  $q = (1 + i)$ .

Gli oneri finanziari (OFT) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (CT) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (CT, OU, CG).  $n_1$ ,  $n_2$  ed  $n_3$  corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1$	12	$n_2+n_3$	24
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(2/3)n_2$	24	$(1/3)n_2+n_3$	12
Oneri di urbanizzazione	$n_1$	12	$n_2+n_3$	24
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1$	12	$n_2+n_3$	24
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(2/3)n_2$	24	$(1/3)n_2+n_3$	12

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.

Oneri finanziari	Tasso $i$ (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $Of = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	5,38%	18	407.394,00	30,0%	50,0%	4.997,25
		6	407.394,00	70,0%	50,0%	3.785,37
Sugli oneri di urbanizzazione $Of = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	0,00	100,0%	50,0%	0,00
Sui costi di gestione $Of = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		18	50.677,29	30,0%	50,0%	621,63
		6	50.677,29	70,0%	50,0%	470,88
<b>ONERI FINANZIARI - OFT</b>						<b>9.875,12</b>

### ***Precisazioni sul tasso, sulle quote e le tempistiche utilizzate***

Si ipotizza che il promotore/committente disponga del 50% del capitale necessario all'operazione immobiliare, mentre il restante 50% verrà preso a prestito dagli istituti finanziari al saggio di interesse 5,38% (tasso d'interesse medio bancario per il terzo trimestre 2023 sui prestiti desunto da Bankitalia).

### ***Utile del promotore***

L'utile del promotore (UP) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in “percentuale” (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_m$ ) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

<b>Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione <math>V_m</math> (€)</b>	<b>Percentuale p (%)</b>	<b>Utile del Promotore (€)</b>
993.788,91	15,00%	149.068,34

L'utile del promotore, in base all'approccio classico, viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato e, nel caso specifico, considerato il tipo di intervento, si ritiene di applicare la percentuale del 15%.

### ***Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (OIA e OFA)***

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (**OIA**), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
  - oneri fiscali;
  - oneri di mediazione;

- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$OIA = t * VT$$

• gli oneri finanziari (OFA) sulla quota “d” dei costi (diretti VT e indiretti OIA) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell’operazione immobiliare. Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch’essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$OFA = (VT + OIA) * d * (qn-1) = (VT + t * VT) * d * (qn-1) = VT (1+t) * d * (qn-1) = f * VT$$

$$\text{con } f = (1+t) * d * (qn-1)$$

$$q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	f = (1+t) x d x [(1+i) <sup>n</sup> -1] (%)
11,00%	50,00%	5,38%	30	7,77%

Gli oneri di trasferimento dell'area, contestuali alla stipula, nell'ipotesi che il rogito sia soggetto all'imposta di registro e ipotecaria e che i compensi notarili e le spese accessorie siano quelli ordinari, si ipotizzano pari all'11%.

### Assunzioni

La stima è stata effettuata nell’ipotesi che i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

### Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (VT)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all’utile del promotore, l’attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell’operazione immobiliare considerata.

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione ( $V_m$ ), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (CT) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (OFT) e dell'utile del promotore (UP).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato $V_m$	993.788,91	1,91%	30	0,9538	947.877,34
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	61.109,10		12	0,9813	59.963,79
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	142.587,90		24	0,9629	137.293,21
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	61.109,10		30	0,9538	58.285,95
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	142.587,90		30	0,9538	136.000,55
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	0,00		12	0,9813	0,00
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	0,00		30	0,9538	0,00
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	7.601,59		12	0,9813	7.459,12
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	17.737,05		24	0,9629	17.078,42
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	7.601,59		30	0,9538	7.250,41
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	17.737,05		30	0,9538	16.917,63
Oneri finanziari sui costi (OFT)	9.875,12		30	0,9538	9.418,91
Utile del Promotore (UP)	149.068,34		30	0,9538	142.181,60

### *Precisazione sul saggio di attualizzazione*

Si assume quale tasso di attualizzazione (r) di 1,91% (media del rendimento lordo dei titoli di Stato messi all'asta per l'anno 2022 riportato nel sito del Ministero dell'Economia – BTP a 3 anni).

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1+t+f/q^n]}$$

dove  $q = 1+r$   $r$  = saggio di attualizzazione;

$C_{TTj}$  = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

$C_{Gk}$  = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare [1+ t + f/(1+r) <sup>n</sup> ]	Valore di mercato del bene da trasformare $V_T$
<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	$V_T = (a - b)/c$
947.877,34	591.849,60	1,18	<b>300.674,38</b>

Valore della Piena Proprietà (€ )	300.674,38
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

#### 4.5 Valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a € **300.000,00**

#### CONCLUSIONI

Il Comune di Civezzano con nota n. 3997 del 3 maggio 2023, nell'ambito dell'accordo di collaborazione di n. 73664 del 15 giugno 2023, stipulato tra quest'Agenzia e il predetto Comune, ha richiesto di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità di un fabbricato, identificato dalla particella edificiale 1170 in Comune Catastale di Civezzano, ai fini della sua eventuale alienazione.

La relazione è stata effettuata sulla base della documentazione pervenuta in allegato alla richiesta, di quella acquisita al Catasto e al Libro Fondiario della Provincia

Autonoma di Trento e dalle informazioni assunte a seguito del sopralluogo eseguito in data 29 agosto 2023.

Il valore dell'immobile è stato determinato tramite il procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione. Il più probabile valore dell'immobile finito a seguito della trasformazione è stato determinato con il procedimento comparativo denominato "*Market Comparison Approach*" (MCA), per il quale sono stati reperiti, nel mercato locale, i dati tecnico-economici di riferimento.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore venale del bene in oggetto all'attualità, sia in c.t. di:

**€ 300.000,00 (Euro trecentomila/00)**

Nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza, all'epoca dell'atto e da quanto risultante dal medesimo, di vincoli, pesi, vizi e servitù (attive e passive) e quant'altro potesse pregiudicare o influenzare la valutazione stessa dell'immobile, eccezion fatta per i vincoli urbanistici.

Con quanto sopra, in considerazione degli elementi rilevati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Si specifica che l'utilizzo del presente giudizio di stima non potrà essere diverso da quello per cui il medesimo è stato richiesto.

Trento, 18 settembre 2023.

**Il Responsabile Tecnico**

Marco Scapellato

(Firmato digitalmente)

**Il Direttore dell'Ufficio  
Provinciale-Territorio**

Paolo Borzaga

(Firmato digitalmente)

**Il Direttore Provinciale**

Grazia Maria Previtiera

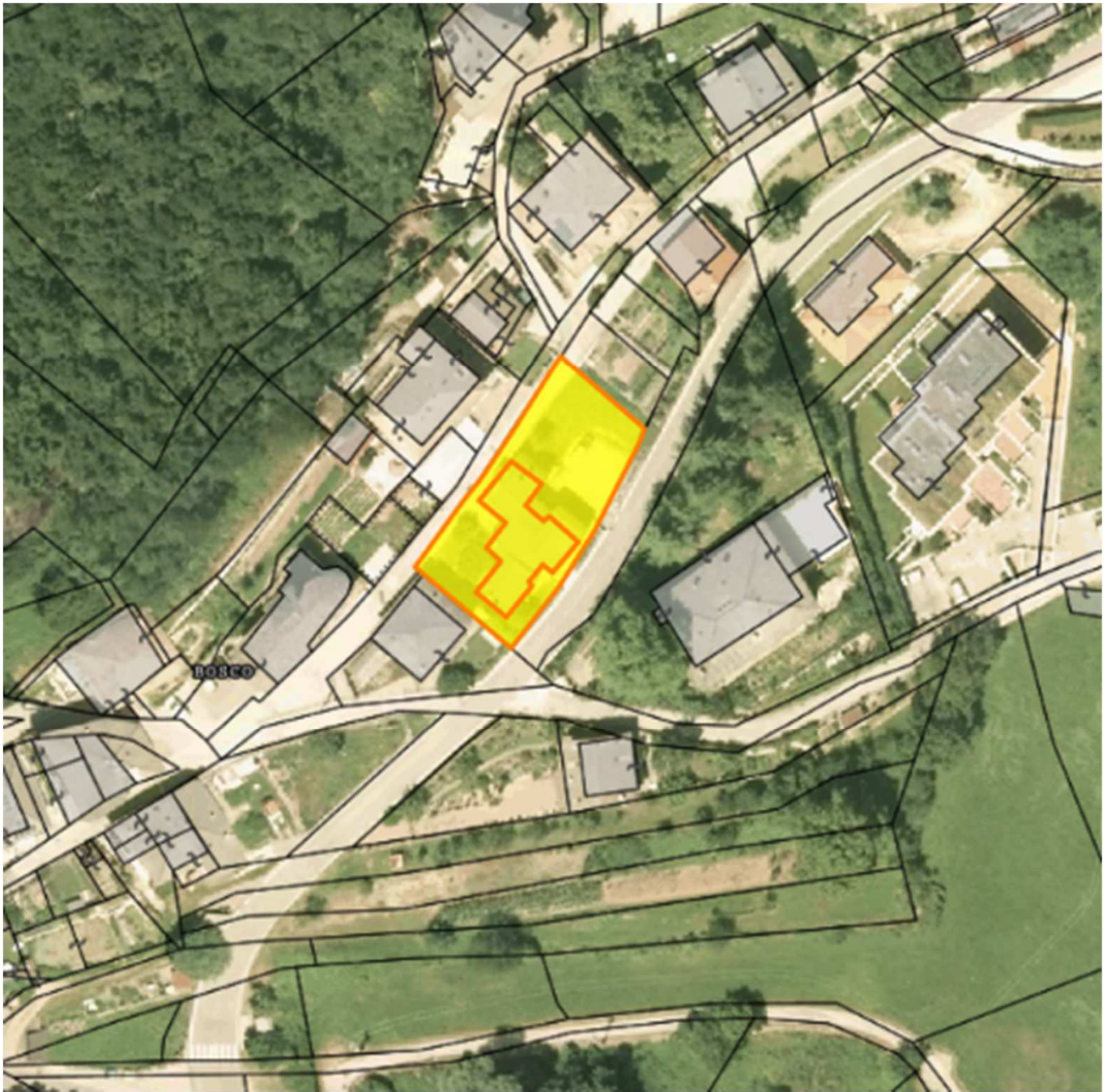
(Firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n. 11 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

## ALLEGATI

---

- 1** Planimetria d'inquadramento
- 2** Estratto di mappa
- 3** Planimetria estratto di P.R.G.
- 4** Inquadramento zona O.M.I.
- 5 - 7** Planimetria
- 8 - 11** Documentazione fotografica

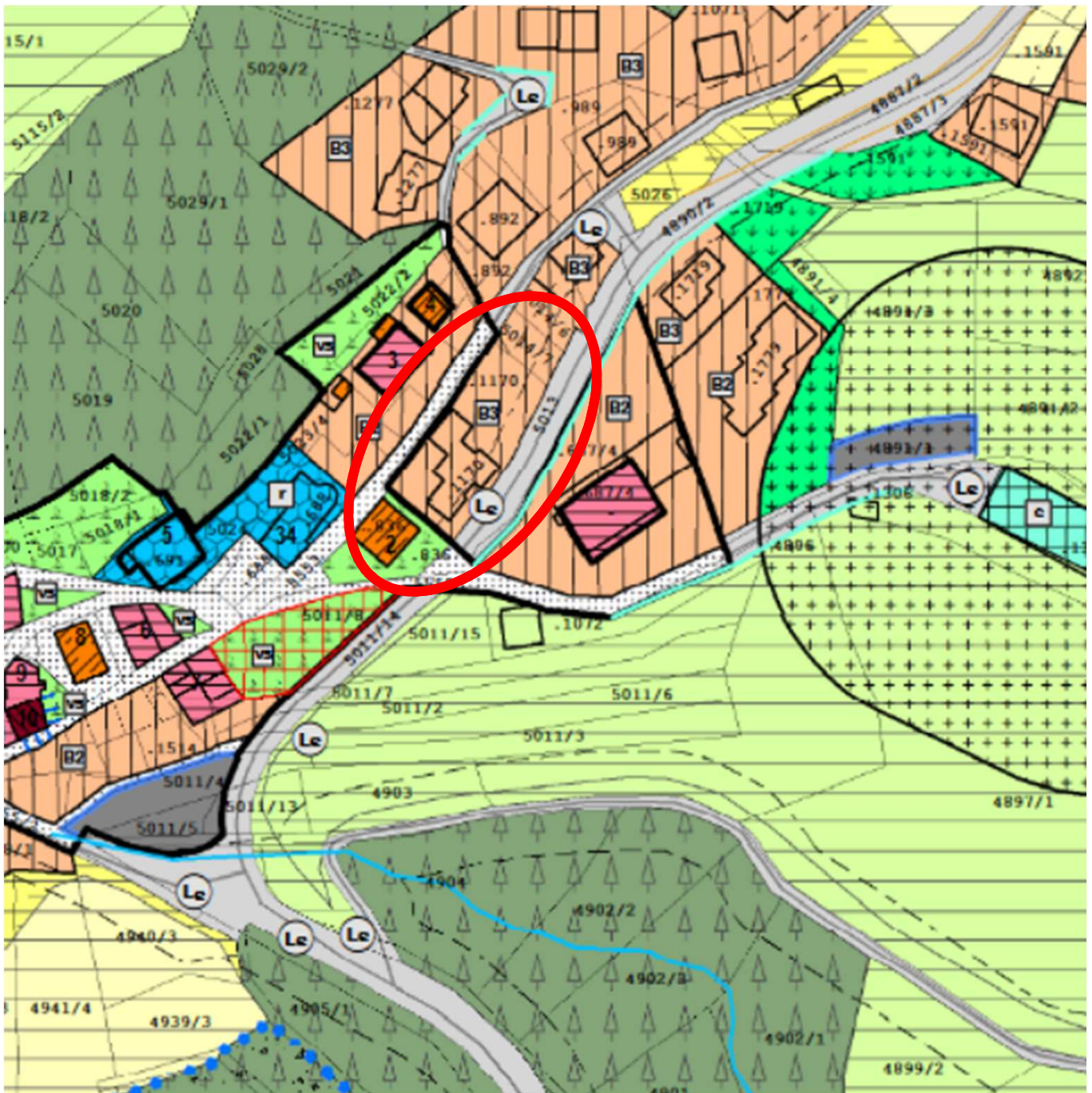


PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO  
UBICAZIONE DI RIFERIMENTO

ALLEGATO  
N° 1

scala  
data





AREE RESIDENZIALI  
DI COMPLETAMENTO



B102 Art.16

INSEDIAMENTO STORICO

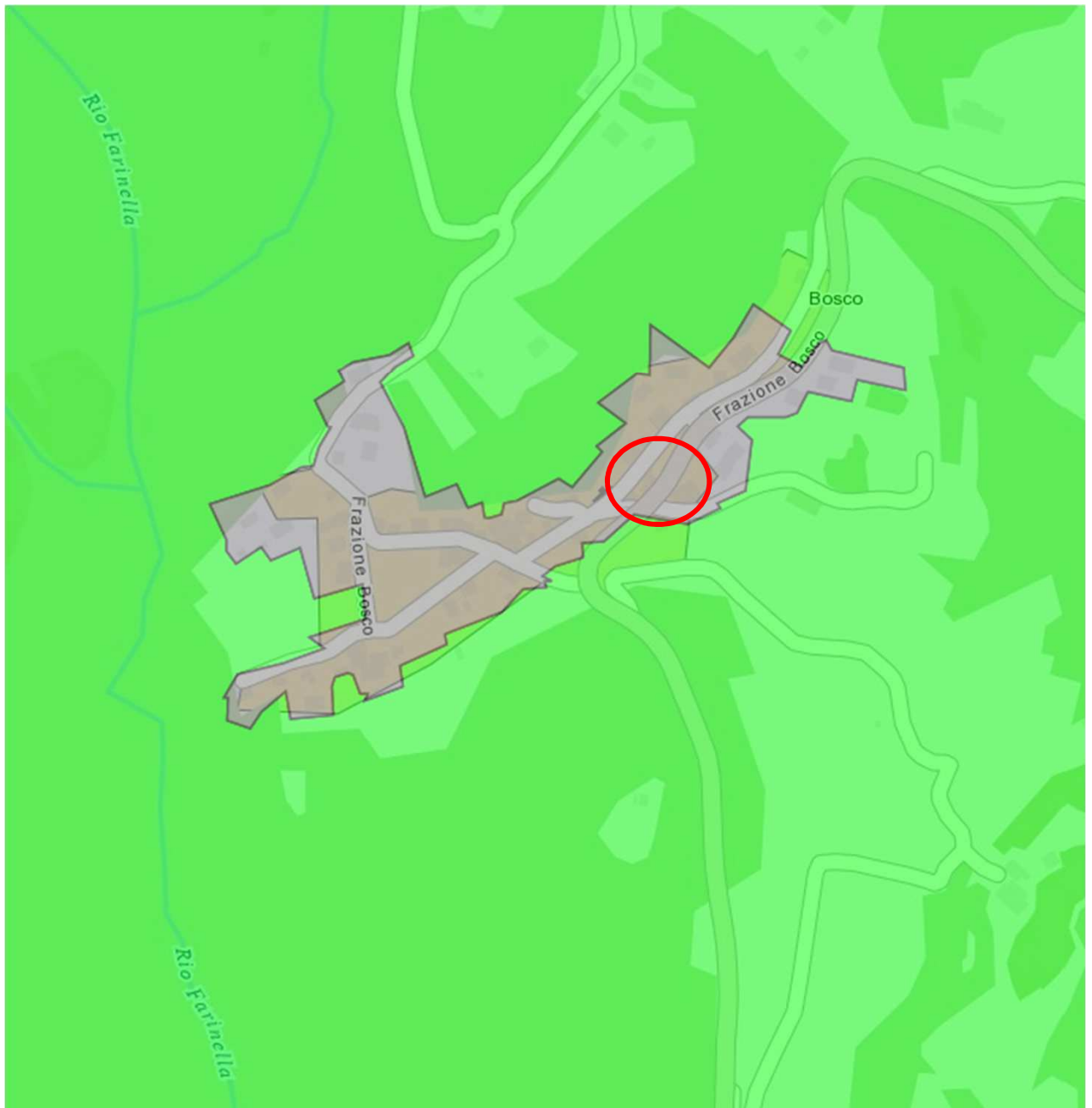


A101 Art.14

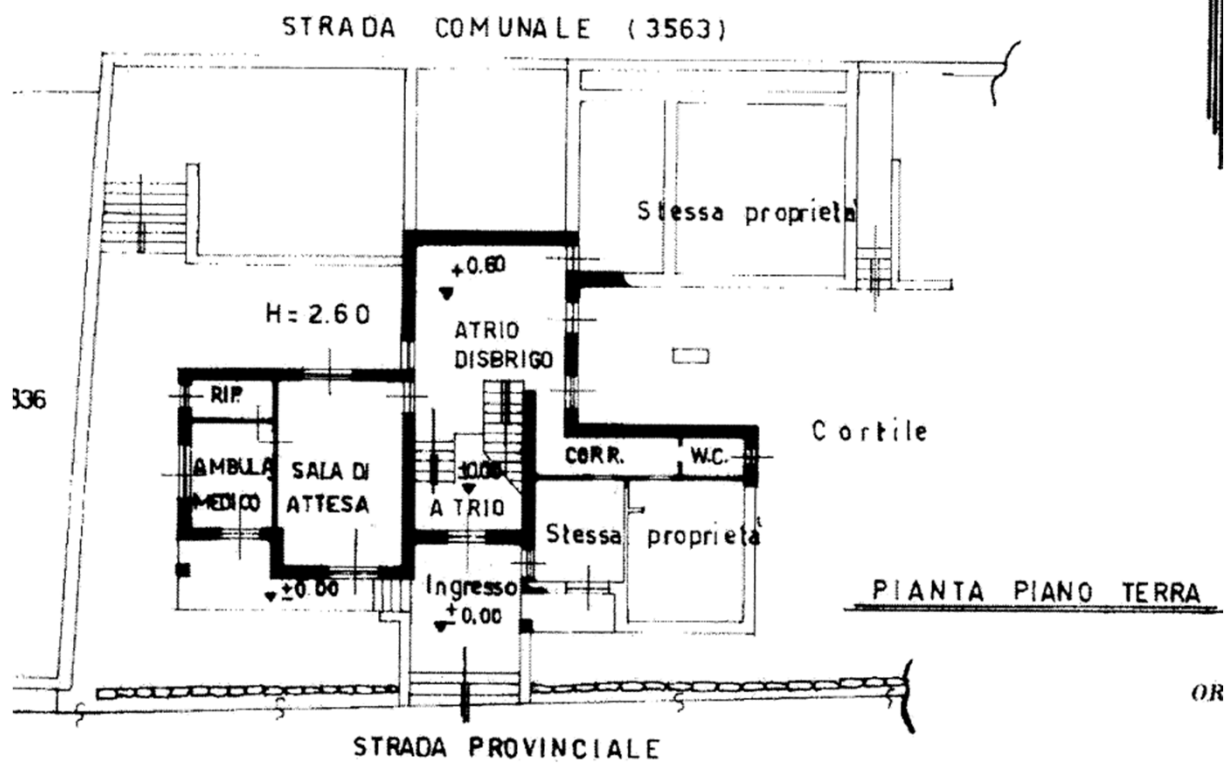
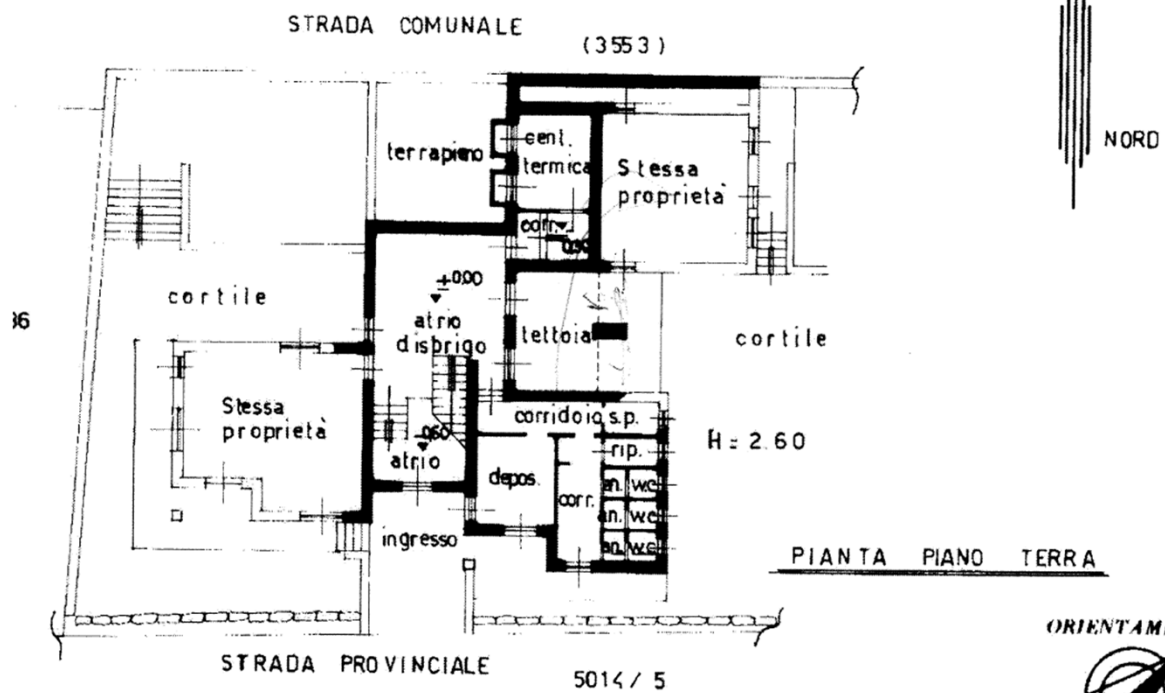
PLANIMETRIA ESTRATTO CARTOGRAFIA  
P.R.G. e P.G.I.S.

ALLEGATO  
N° 3

scala  
data

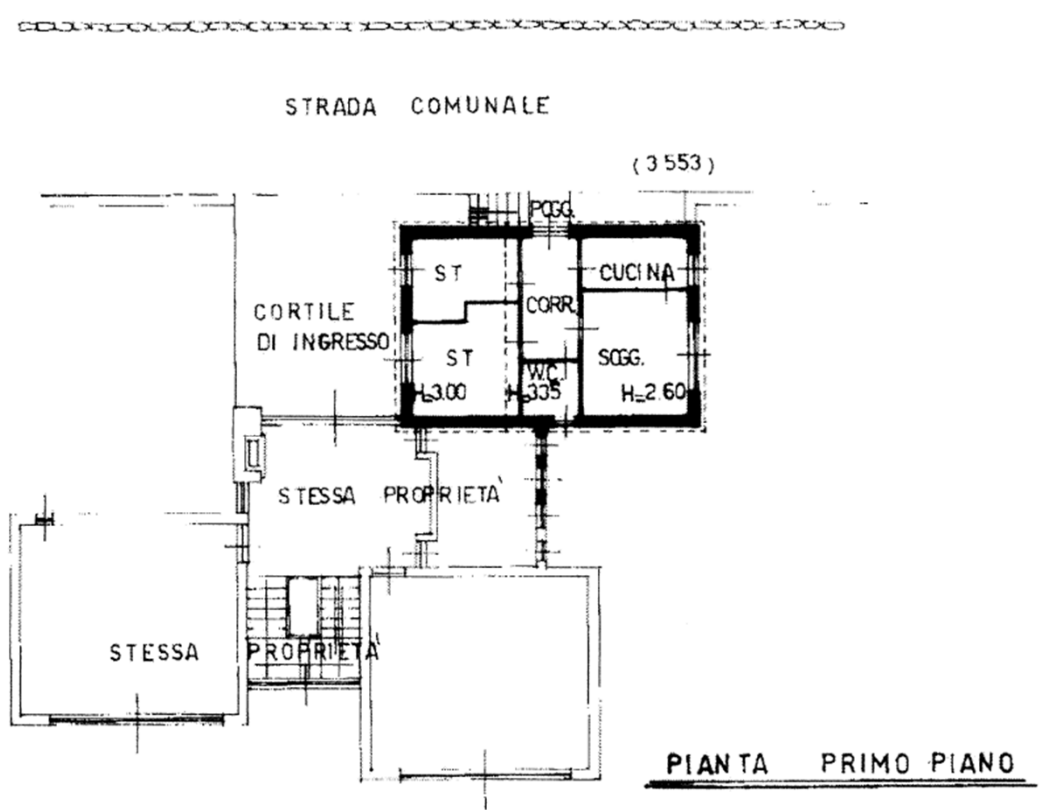
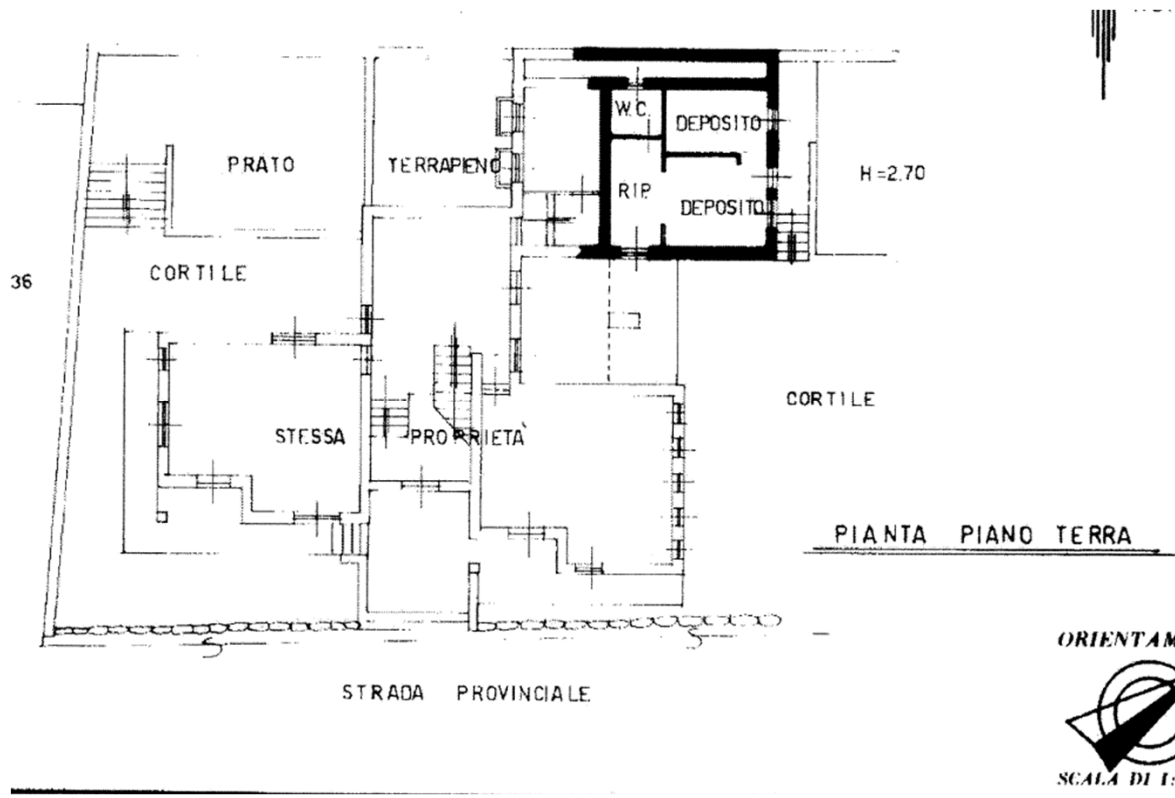


INQUADRAMENTO ZONA OMI	
<b>ALLEGATO</b> N° <b>4</b>	Scala
	data

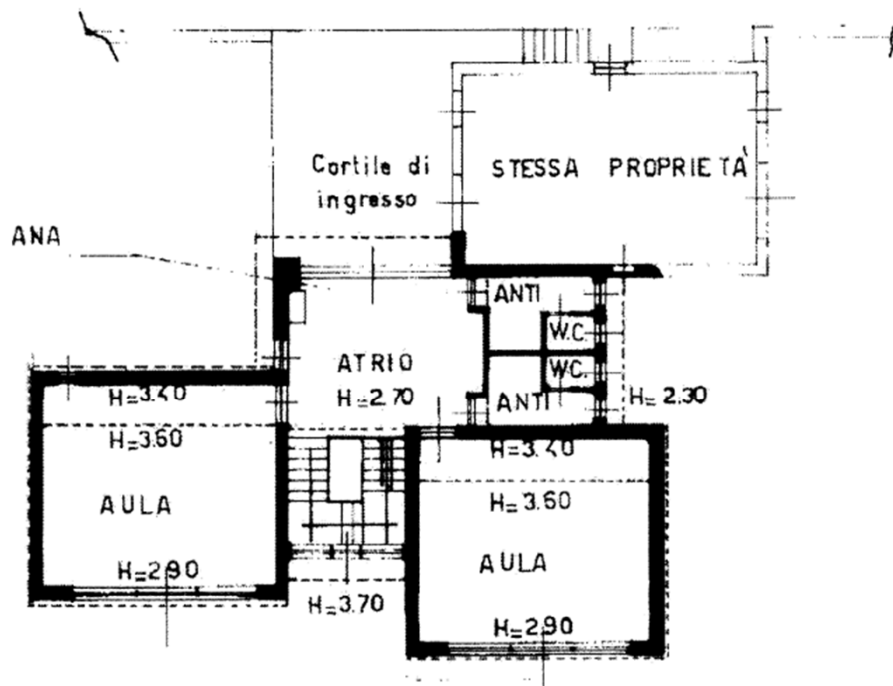


OR

INQUADRAMENTO ZONA OMI	
ALLEGATO N° 5	Scala
	data



INQUADRAMENTO ZONA OMI	
ALLEGATO N° 6	Scala
	data



PIANTA PRIMO PIANO E COPERTURA

INQUADRAMENTO ZONA OMI	
ALLEGATO N° 7	Scala
	data



PLANIMETRIA	
ALLEGATO N° 8	Scala
	data



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 9

Scala

data



DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 10

Scala

data



DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO**  
**N° 11**

Scala

data