

COMUNE DI RESCALDINA

Tipo Protocollo A
Prot. 20130017048 Del 04-12-2013
Cat. IV Cla. 8 Fas. 0

Ufficio carico :
AREA TERRITORIO E EDILIZIA

IMMOBILE IN RESCALDINA (MI)

MAPP.1126 sub 701 / sub 14 - via F.lli d'Italia

PROPRIETÀ COMUNE DI RESCALDINA

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

Oggetto della stima: Unità immobiliari di cui ai
mapp.1216 sub 701 e mapp.1216
sub 14 (quota di 1/4) NCEU,
site nel Comune di Rescaldina
(MI), via F.lli d'Italia

Tecnico incaricato: arch. Giuseppe Capellini,
libero professionista con
studio a Castello Cabiaglio
(VA) in via Mazzini n.17;
iscritto all'Ordine degli
Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Varese al
n.457 di posizione.

Committente: Comune di Rescaldina,
Determina di Incarico n.363
del 08/07/2011 a firma
Responsabile Area 5 Governo
del Territorio.

1 - PREMESSA

Adempiendo a fiducioso incarico conferitomi dal committente Comune di Rescaldina (MI) - Determina n.363 del 08/07/2011 a firma Responsabile dell'Area 5 Governo del Territorio, venivo invitato ad esprimere parere in merito alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare di cui all'oggetto, in previsione della successiva già programmata alienazione del bene medesimo.

In data 08/08/2011 rassegnavo perizia estimativa del bene e successivamente in data 06/10/2011 integravo la stessa a seguito di atto di cessione al Comune di Rescaldina delle unità immobiliari da parte della Soc. "S.I.L.E. COSTRUZIONI S.R.L."

Con Deliberazione n.119 del 26/09/2012 la Giunta Comunale nel prendere atto della gara deserta al secondo esperimento asta pubblica per la vendita dell'immobile commerciale determinava:

- di dare indirizzo agli uffici competenti del Comune per procedere, nei tempi e con le modalità di Legge, mediante Trattativa Privata in forma diretta ai sensi dei comma 1 e 3 dell'art.22 del "Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare";

- di dare atto che il valore indicato nella perizia estimativa depositata dal sottoscritto in data 08/08/2011 poteva essere rideterminato in relazione alla sussistenza dei fattori negativi del mercato immobiliare e il suo mutamento rispetto all'epoca di valutazione dell'immobile nonché alle spese di gestione annuali ed al deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile.

Per l'espletamento del mandato nella forma richiesta, dopo aver preso visione di tutta la documentazione tecnico-giuridica trasmessa dal committente, ho proceduto alla necessaria verifica delle visure catastali aggiornate. Successivamente ho raccolto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rescaldina (MI) e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - tutte le ulteriori disponibili informazioni ritenute necessarie. Infine ho proceduto a ispezionare nuovamente i luoghi.

Ciò premesso, io sottoscritto redigo, con riferimento alla data del 02/12/2013, il seguente aggiornamento del valore risultante dalla relazione di perizia depositata dando atto che:

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Così come indicato nella perizia depositata il compendio immobiliare è situato nel Comune di Rescaldina (MI) in via F.lli d'Italia e risulta censita all'Agenzia del Territorio - Sezione Fabbricati - nel modo seguente:

- Mapp.1216 sub 701 Via da Denominare sn. p.T.
(unità in corso di costruzione);

Intestato: Comune di Rescaldina - proprietà per 1/1;

- Mapp.1216 sub 14 Via da Denominare sn. p.S2
Cat.D/8 RDE.978,00;

Intestato: Comune di Rescaldina - proprietà per 1/4; S.I.L.E. costruzioni srl proprietà per 3/4.

3 - PROPRIETÀ

La proprietà degli immobili, nelle quote così come indicate al punto precedente, è del Comune di Rescaldina - c.f. 01633080153 - a seguito di atto di cessione senza corrispettivo in data 28/09/2011 a rogito dott. Jean-Pierre Farhat, Notaio di Bergamo, Rep. n.177666, Racc. n.56844 Registrato a Bergamo 1 in data 30/09/2011 n.14866 Serie 1T.

4 - STATO DI POSSESSO

Alla data del 02/12/2013 e sulla base delle dichiarazioni acquisite presso la proprietà, gli immobili in oggetto non risultano occupati da terzi

e sono nella piena fruibilità della proprietà stessa. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano contratti di locazione, usufrutto, comodato o altro registrati in data antecedente alla presente perizia.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Milano non rileva alcun vincolo gravante sugli immobili. In particolare l'unica nota di trascrizione a favore del Comune di Rescaldina e contro la soc. S.I.L.E. Costruzioni srl riguarda l'atto di compra-vendita di cui al punto 3 precedente della presente relazione di aggiornamento della perizia.

6 - DISCIPLINA URBANISTICA

A norma del P.G.T. vigente¹, il mapp.1216 è inserito in un'area facente parte di "Piani Attuativi in corso, approvati o attuati". Per le modalità, le norme e le caratteristiche degli interventi ammessi si rimanda alla strumentazione urbanistica depositata presso l'U.T. Comunale.

7 - REGOLARITÀ EDILIZIA

¹ Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n.15 del 28/03/2012, n.16 del 29/03/2012, n.17 del 30/03/2012, n.18 del 02/04/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. - S.I. n.37 del 12/09/2012.

Riconfermo quanto espresso nella perizia depositata.

8 - DESCRIZIONE DEI BENI - CARATT. ESTRINSECHE

Riconfermo quanto espresso nella perizia depositata.

9 - DESCRIZIONE DEI BENI - CARATT. INTRINSECHE

Riconfermo quanto espresso nella perizia depositata.

10 - CRITERIO DI STIMA

Riconfermo i criteri , le modalità e le indicazioni della perizia depositata con la precisazione che il probabile valore di mercato ottenuto dal presente aggiornamento alla data del 25/06/2013 viene determinato con la detrazione dei costi da sostenere per l'effettuazione dei lavori di ultimazione (valore di trasformazione). L'incidenza delle singole voci sul costo globale è calcolata sulla base di tabelle parametriche percentuali riferite a tipologie similari².

11 - FONTI

Riconfermo le caratteristiche, le prescrizioni e le avvertenze delle fonti individuate nella perizia depositata, precisando:

² Cfr. Collegio degli Ingg. ed Archh. di Milano - *Prezzi tipologie edilizie* - DEI Editore - Ed. 2012

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio: per il Comune di Rescaldina³, zona periferia, tipologia spazi commerciali - negozi
 - indica valori di mercato compresi tra 1100÷1300 €/mq e canoni di locazione compresi tra 5,50÷7,20 €/mq*mese;
- C.C.I.A.A. della provincia di Milano - OSMI Borsa Immobiliare: Per il Comune di Rescaldina, zona periferia, unità commerciali in buono stato, indica valori di mercato compresi tra 1550÷1900 €/mq;
- Consulente Immobiliare: per il Comune di Rescaldina ho utilizzato i dati relativi al vicino, e simile, Comune di Cerro Maggiore⁴, zona semicentrale-periferica, destinazione commerciale, indica valori di mercato di 1.800 €/mq*k e canoni di locazione compresi tra 120÷270 €/mq*annuo*k (k = coeff. Correttivi);
- Siti web: www.casa.it e www.immobiliare.it raccolgono e consentono di ordinare per comune di appartenenza, zona, classe tipologica, destinazione d'uso, valori, le offerte di

³ Quotazioni primo semestre 2013

⁴ Quotazioni primavera 2013 - Consulente Immobiliare n.931/2013 - giugno 2013

diversi operatori immobiliari presenti sul mercato. Ogni offerta è accompagnata da una scheda descrittiva ed adeguato apparato fotografico. La documentazione raccolta da questa fonte (depurata dei margini di contrattazione, intermediazione, ecc.) è stata impiegata per la formazione dei campioni statistici.

12 - CONSISTENZA

Riconfermo la consistenza individuata nella perizia depositata.

Tutto ciò premesso, in relazione alla sussistenza dei fattori negativi del mercato immobiliare e il suo mutamento rispetto all'epoca di valutazione dell'immobile (agosto 2011) nonché alle spese di gestione annuali ed al deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile, ho proceduto alla verifica ed alla redazione di nuova stima particolareggiata, (cui per i dettagli di calcolo si rimanda all'allegato⁵) che tiene conto dei lavori di completamento da effettuare.

Il valore più probabile della porzione immobiliare

⁵ cfr. Allegato n.1

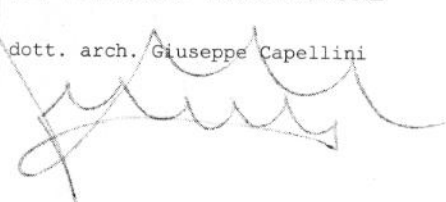
alla data del 02/12/2013 è risultata di euro:

- mapp.1216 sub 701 e mapp.1216 sub 14 (quota di 1/4): € 322.000,00 (euro trecentoventiduemila, 00).

Tanto riferisco e giudico in questo mio aggiornamento della relazione di stima a completa evasione del mandato ricevuto.

IL TECNICO ESTIMATORE

dott. arch. Giuseppe Capellini



Varese, 02 dicembre 2013

Allegati:

- 1) Stima dettagliata - (n.15 pagg.).

ALLEGATO N.1 (pagg.15)

Stima dettagliata:

- a) Modulo di calcolo unità immobiliare commerciale
 - mapp. 1216 sub 701 e mapp.1216 sub 14 (quota di 1/4).

A.1) Dati anagrafici

1	Proprietà	COMUNE DI RESCALDINA
2	Indirizzo	via F.lli d'Italia
3	Comune	Rescaldina (MI)
4	Particella catastale	1216 sub 701 - 1216 sub 14
5	Data	02/12/2013
6	Destinazione	Esercizi di vicinato
7	Tipo U.I.	U.I. parte di un edificio

A.2) Calcolo della superficie lorda commerciale [p]

N	Descrizione	Sup. effettive			DPR 138/1998		UNI 10750		Consulente imm.	
		Comunicanti [mq]	NON com. [mq]	Totale [mq]	Comunicanti [mq]	NON com. [mq]	Ponderaz. [%]	Commerciale [mq]	Ponderaz. [%]	Commerciale [mq]
a1	Vani principali - acc. diretti - retronegozi	-	-	234,28			100	234	100	234
a2	Pareti divisorie interne non portanti	-	-	0,00			100	0	100	0
a3	Pareti portanti interne e perimetrali	-	-	15,82			50	8	100	16
A	Vani principali ed accessori diretti	-	-	250,10				242		250
b1	Balconi e terrazzi scoperti			0,00			25	0	25	0
b2	Porticati, patii, tettoie			0,00			35	0	40	0
b3	Verande			0,00			60	0	95	0
B	Pertinenze esclusive di ornamento	0,00	0,00	0,00	0	0		0		0
c1	Soppalchi			0,00			25	0	25	0
c2	Depositi spp - locali tecnici			0,00			25	0	35	0
c3	Sottonegozi			0,00			25	0	35	0
c4	Posti auto coperti		46,21	46,21			20	9	35	16
C	Pertinenze esclusive a servizio (coperte)	0,00	46,21	46,21	0	12		9		16
d1	Posti auto scoperti	-	-	0,00						
d2	Aree di carico scarico merci	-	-	0,00						
d3	Giardini	-	-	0,00						
D	Pertinenze esclusive a servizio (scoperte)	-	-	0,00			15	0	18	0
(A+B+C+D) →				296,31				262		251
										266

	Zona urbana omogenea di appartenenza	Area intermedia
--	--------------------------------------	-----------------

B.1) Caratteristiche di localizzazione

N	Parametro	Giudizio / descrizione	$\Delta_{r,c}$ [%]	K_c	$K_{cl,c}$
1	Ubicazione dell'immobile rispetto il centro urbano	Distanza da una via o piazza principale → < 100 m			0,150
2	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	Linea assente - fermata entro 500 m			0,048
3	Attrezzature collettive a distanza pedonale dall'immobile	☐ Uffici pubblici / amministrativi			0,015
4		☐ Uffici postali			0,013
5		☐ Banche			0,013
6		☒ Supermercati			0,020
7		☒ Grandi magazzini			0,015
8		☒ Centri commerciali			0,015
9		☐ Mercato civico			0,010
10		☒ Parcheggi pubblici			0,030
11		☒ Percorsi linee di trasporto			0,030
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18	Qualificazione dell'ambiente esterno	Sufficiente: senza particolari pregi			0,045
19	Giudizio sull'idoneità insediativa	Ottimo: elevato grado di sicurezza, custodia perm.			0,060
20	Previsioni di miglioramenti ambientali	Ottimo			0,060
21	Giudizio sull'inquinamento ambientale / rumore	Sufficiente			0,030
22	Giudizio sulla presenza di verde pubblico	Sufficiente			0,030
23	Giudizio sulla disponibilità di parcheggi	Ottimo: park di uso comune/promiscuo > n° U.I.			0,060
Tot →				24,27	0,643

B.2) Caratteristiche di posizione

N	Parametro	Giudizio / descrizione	$\Delta_{r,d}$ [%]	K_d	$K_{Cl,d}$
24	Ampiezza della via	Di grande comunicazione a traffico intenso Grande 75 < Lv% < 100 ☐ Possibilità di reclamizzazione con insegne ☐ Negozio d'angolo ☐ Adiacenza ad altri servizi commerciali			0,250
25	Entità del passaggio pedonale				0,250
26	Occhi di vetrina / fronte di affaccio				0,100
27	Diverse				0,050
28					0,050
29					0,050
Tot →				20,00	0,750

B.3) Caratteristiche tipologiche

N	Parametro	Giudizio / descrizione	$\Delta_{r,e}$ [%]	K_e	$K_{Cl,e}$
30	Livello delle finiture dell'edificio	Non signorili Ottimo < 9 anni Edificio con solai inf. rigidi < 4,50 m (sup. soppalchi computabile) Interni / in n° adeguato			0,950
31	Stato di manutenzione				1,000
32	Vetustà				1,000
33	Tipologia degli orizzontamenti				1,000
34	Altezza interna netta				1,000
35	Dotazione di servizi igienici				1,000
36	Depositi spp	Piano Interrato			1,000
37	- Livello di piano - Tipo di accesso	Carraio / rampa			
38	Sottonegozi	Piano Interrato			1,000
39	- Livello di piano - Tipo di accesso	Carraio / rampa			
Tot →				23,51	0,950

B.4) Caratteristiche di produttività

N	Parametro	Giudizio / descrizione	$\Delta_{r,f}$ [%]	K_r	$K_{cl,f}$
40	Stato locativo:	Tipologia contrattuale			
41		N° annualità dall'ultima proroga			
42	Stato giuridico	Sfitto			1,000
43	Diritti ed oneri	0			
44	Regime fiscale	Libero da impedimenti			1,000
45	Modalità di pagamento	Presenza di oneri vari			0,900
46	Mutui ipotecari gravanti sull'immobile	Corrente			1,000
		Pronto cassa			1,000
		Assenti			1,000
Tot →				22,06	0,900

B.5) Riepilogo

N	Parametro	Δ_r [10 ⁻²]	K_{min} [10 ²]	K_{max} [10 ²]	K_i [10 ⁻²]	$K_{cl,f}$ [1]
47	Caratteristiche di localizzazione		10,00	30,00	24,27	1,39
48	Caratteristiche di posizione		10,00	20,00	20,00	
49	Caratteristiche tipologiche		20,00	25,00	23,51	0,95
50	Caratteristiche produttive		10,00	25,00	22,06	0,90
Totale		0,00	50,00	100,00	89,83	1,19

 Δ_r = Correzione % del saggio di capitalizzazione medio K_i = Punti di merito K_{cl} = Coefficienti di differenziazione (Consulente immobiliare - Il sole 24 ORE)

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

REDDITO LORDO	(/)	TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	(=)	VALORE DI MERCATO
---------------	-----	---------------------------	-----	-------------------

C) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO $[V_m]$

$$V_m = R_l / r_i$$

Tasso di interesse annuale $\rightarrow$ %

Saggio di capitalizzazione

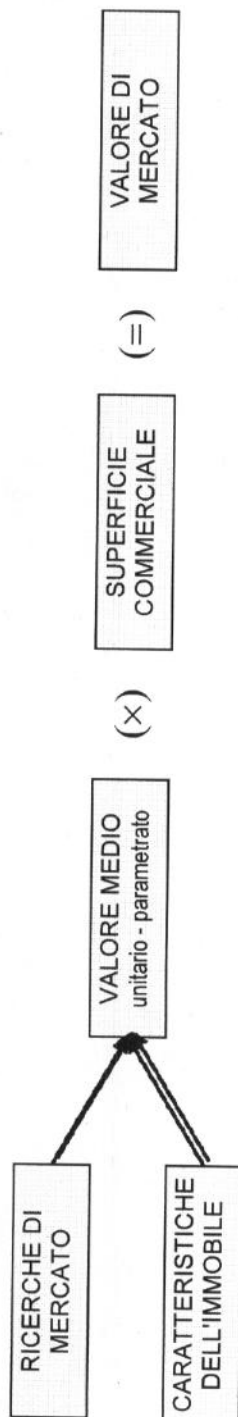
Lordo medio $[r_{lm}] \rightarrow$	6,00 %
Allineamenti $[\pm] \rightarrow$	4,21 %
Lordo di calcolo $[r_i] \rightarrow$	10,21 %

C.1) Reddito lordo / tasso di capitalizzazione / valore di mercato

i	Fonte dati	Min [€/mq]	Max [€/mq]	Parametro [€/mq]	Rate [n]	Ant = 1 Post = 0	Sup _{comm} [mq]	Can [€]	R _i [€]	r _i [%]	V _m [€]
1	Agenzia del Territorio (MI)	5,50	7,20	6,85	12	1	262	1793	21638	10,21	211930
2	C.C.I.A.A. - Milano	0,00	0,00	0,00	12	1	262	0	0	0,00	0
3	Consulente immobiliare - Il sole 24 ORE	120,00	270,00	239,49	1	1	266	63770	64408	10,21	630833
4	www.casa.it - www.immobiliare.it	8,00	14,00	12,78	12	1	251	3213	38768	10,21	379707
5	Contratto di locazione	-	-	-	2	1	-	0	0	0,00	0

Valore di mercato $V_m = (\sum V_{m,i}) \rightarrow$ €

STIMA PLURIPARAMETRICA - PER PUNTI DI MERITO

D) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO $[V_m]$

$$V_{m,i} = \left[V_{u, \min} + \frac{(V_{u, \max} - V_{u, \min}) * (K_i - K_{\min})}{(K_{\max} - K_{\min})} \right] * p_i$$

D.1) Quotazioni immobiliari

i	Fonte dati	$V_{u, \min}$ [€/mq]	$V_{u, \max}$ [€/mq]	$K_{\min}$ [%]	$K_{\max}$ [%]	K_i [%]	$V_{u,i}$ [€/mq]	p_i [mq]	$V_{m,i}$ [€]
6	Agenzia del Territorio (MI)	1100	1300	50,00	100,00	89,83	1259	262	329505
7	C.C.I.A.A. - Milano	1550	1900	50,00	100,00	89,83	1829	262	478514
8	Consulente immobiliare - Il sole 24 ORE	1530	-	-	-	1,19	1822	266	485044
9	www.casa.it - www.immobiliare.it	1400	1700	50,00	100,00	89,83	1639	251	412093
10	www.casa.it - www.immobiliare.it	1074	1388	50,00	100,00	89,83	1324	251	332937

Valore di mercato $V_m = (\sum V_{m,i}) \rightarrow$

407618 €

STIMA MONOPARAMETRICA - REGRESSIONE LINEARE

$$Y_{RL} = m * X_{RL} + b;$$

$$m = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}) * (y_i - \bar{y})}{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

$$b = \bar{y} - m * \bar{x};$$

H) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO [V_m]

$$V_m = X_{RL} * Y_{RL}$$

H.1) Fonte:

www.casa.it - www.immobiliare.it

i	Sup-comm	Valore
[n]	[mq]	[€·10 ⁻³]
1	534,00	405,00
2	180,00	225,00
3	295,00	295,00
4	50,00	60,00
5	120,00	200,00
6	60,00	77,00
7	100,00	130,00
8	70,00	120,00
9	170,00	213,00
10	120,00	140,00
11	180,00	255,00
12	100,00	160,000
13	80,00	120,000
14	173,00	345,000
15	180,00	255,000
RL	251,43	279,815

H.2) Campione statistico

X _i	Y _i	Accett.
[mq]	[€/mq] _{corr}	si/no
534,00	682,58	si
180,00	1125,00	si
295,00	900,00	si
50,00	1080,00	si
120,00	1500,00	si
60,00	1155,00	si
100,00	1170,00	si
70,00	1542,86	si
170,00	1127,65	si
120,00	1050,00	si
180,00	1275,00	si
100,00	1440,00	si
80,00	1350,00	si
173,00	1794,80	si
180,00	1275,00	si
251,43	1112,88	

H.3) Accettabilità dei dati (Chauvenet)

Limite superiore	$\bar{Y} + (3 \cdot s)$	2051,40
Limite inferiore	$\bar{Y} - (3 \cdot s)$	410,98

H.4) Correzioni % [K_{corr}]

Margine di contrattazione (-)	-5,00
Margine di intermediazione (-)	-5,00
Altri (+) o (-)	0,00

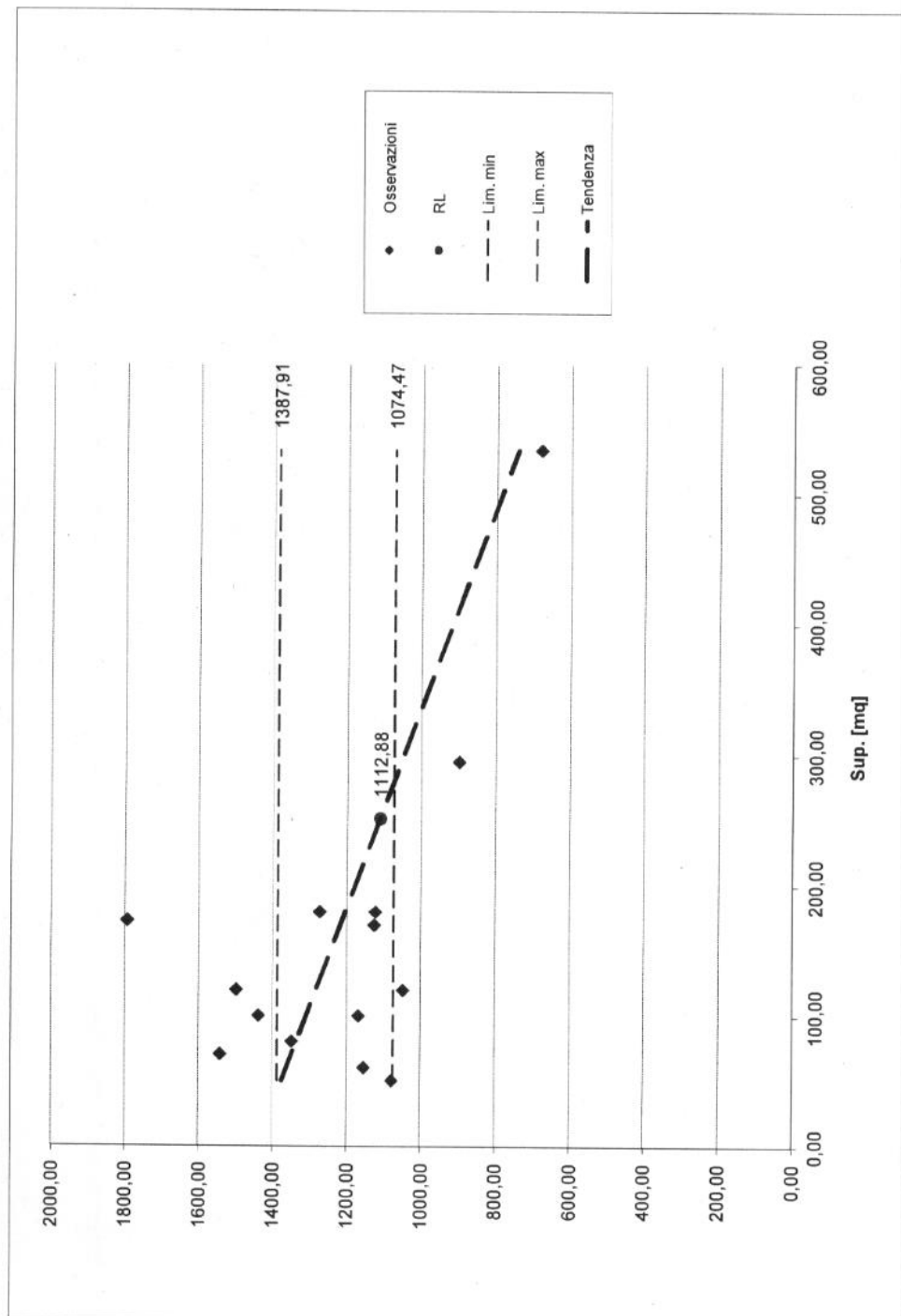
H.5) Parametri statistici

Media sup.comm.	$\bar{X}$	160,80
Media costo unit.	$\bar{Y}$	1231,19
Deviazione standard	s	273,40
Numerosità campione	n	15
Coeff. correlazione	R	-0,5799
Coeff. determinazione	R ²	0,3363
Coeff. Pearson	R _c	0,5139
R > R _c (esiste una correlazione statisticamente significativa tra la variabile X e la variabile Y)		

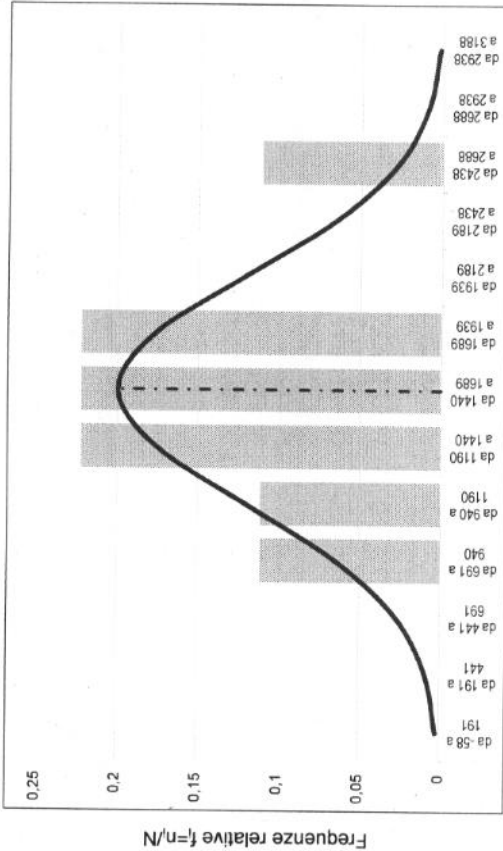
Valore di mercato V_m = X_{RL} · Y_{RL} →

279815 €

REGRESSIONE LINEARE



STIMA DELLA TENDENZA CENTRALE



Classi di frequenza T(s)

I) INTERVALLO DI CONFIDENZA [μ]

$$\bar{Y} - \Theta \leq \mu_G \leq \bar{Y} + \Theta;$$
$$\bar{Y} - t * \frac{s}{\sqrt{n-1}} \leq \mu_s \leq \bar{Y} + t * \frac{s}{\sqrt{n-1}}$$

I.1) Limiti fiduciali

Valore	Eq	Gauss	Student	Calcolo
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
Minimo	$\bar{Y} - \Theta$	1238,28	1157,39	1157,39
Medio	$\bar{Y}$	1564,54	1564,54	1564,54
Massimo	$\bar{Y} + \Theta$	1890,80	1971,69	1971,69
Range		652,52	814,29	814,29

(6 / 9)

I.2) Parametri statistici

Parametro	Formula	Valore
Numerosità campione	n	9
Media sup.comm.	$\bar{X}$	251,43
Media costo unit.	$\bar{Y}$	1564,54
Asimmetria	g_1	0,56
Curtosi	g_2	0,37
Deviazione standard	s	499,39
Distribuzione Gauss	$z_{(0,025)}$	1,95996
Distribuzione Student	$t_{(0,025;n-1)}$	2,306
Confidenza Gauss	Θ	326,26
Confidenza Student	$t \cdot s / (n-1)^{0.5}$	407,15

J.1) GIUDIZIO DI CONGRUITA' - TENDENZA CENTRALE

i	Stima	Fonte	V _{m,i} [€]	X _i [mq]	Y _i [€/mq]	V _{m,i} MAD [€] MAPE [%]	V _{m,i} congrui MAD [€] MAPE [%]	Congrui	Test.Z
1	Analitica	Agenzia del Territorio (MI)	211930	251,43	842,89	181445		NO	
2		C.C.I.A.A. - Milano	0	0,00					
3		Consulente immobiliare - Il sole 24 ORE	630833	251,43	2508,96	237458		NO	
4		www.casa.it - www.immobiliare.it	379707	251,43	1510,18	13668	23259	SI	
5		Contratto di locazione	0	0,00					
6	Sintetica	Agenzia del Territorio (MI)	329505	251,43	1310,51	63870		SI	
7		C.C.I.A.A. - Milano	478514	251,43	1903,15	85139	73462	SI	
8		Consulente immobiliare - Il sole 24 ORE	485044	251,43	1929,12	91668	75547	SI	
9		www.casa.it - www.immobiliare.it	412093	251,43	1638,98	18718	82077	SI	
10		www.casa.it - www.immobiliare.it	332937	251,43	1324,16	60438	9126	SI	
11	Statistica	www.casa.it - www.immobiliare.it	279815	251,43	1112,88	113560	70030	SI	
12	Tendenza centrale	Media aritmetica	393375	251,43	1564,54	96218	24,46	SI	1,00000
13		Media pesata	325389	251,43	1294,14			SI	0,10430
14		Media trimmed (valori congrui)	402967	251,43	1602,69		55584	SI	0,81874
15		Media winsorized	395761	251,43	1574,03			SI	0,95454
16		V in giudizio	403000	251,43	1602,82			SI	

NOTE • L'indice di forma Asimmetria (0,56) consente di definire la distribuzione compatibile con quella di tipo gaussiana: con una coda asimmetrica di entità moderata che si estende verso i valori più posi

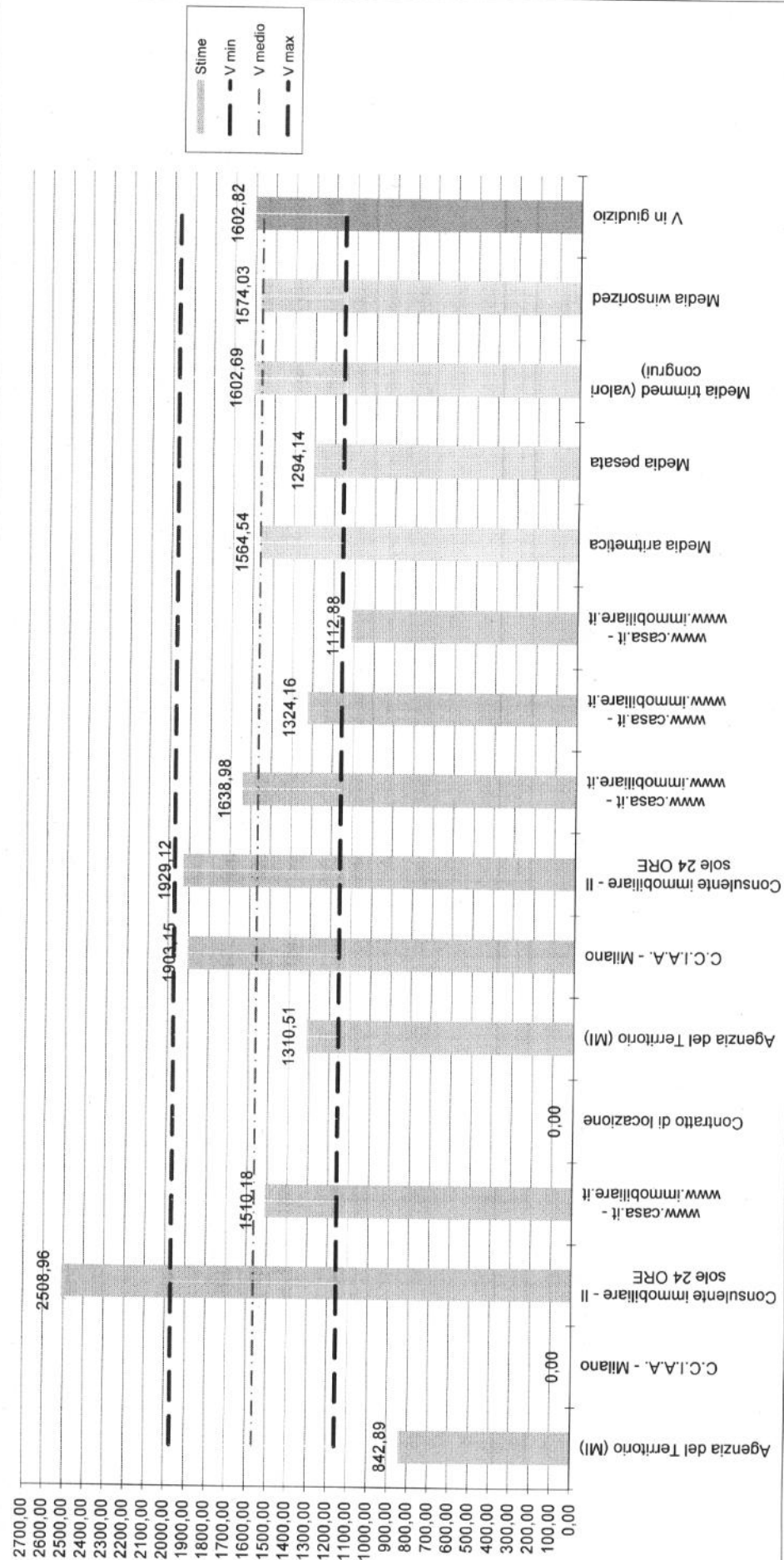
• L'indice di forma Curtosi (0,37) consente di definire la distribuzione compatibile con quella di tipo gaussiana: mesocurtica ovvero approssimativamente normale.

• La Media aritmetica (393375), correntemente impiegata quando la distribuzione dei dati è ritenuta di forma approssimativamente normale, nel caso di presenza di valori outlier, non fornisce un dato statistico robusto.

• La Media pesata (325389) rappresenta lo stimatore di massima verosimiglianza di una grandezza fisica sulla base di più misure, normalmente distribuite, aventi differente precisione.

• Le Medie troncate, sia ai soli valori giudicati congrui (402967), sia a seguito di trattamento winsorizing (395761) consistono nell'esclusione di una quantità a scelta dei valori estremi in esame al fine di diminuirne l'effetto. Impiegate quando nella distribuzione dei dati sono presenti valori ritenuti anomali.

• Nel caso in esame, indicatore di tendenza centrale più significativo è risultata la grandezza: 402967 associata al calcolo della Media trimmed (valori congrui).



STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE



K) CALCOLO DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

$$C_{tot} = C_{ae} + C_c + S_t + O_n + I_n + I_{tc} + U$$

K.1) Costo di costruzione standard - fabb. comparables [$C_{c,1}$]

N	Descrizione	Caratteristiche	k [%]
1	Comune: Milano	Provincia: Milano	1,000
2	Abitanti	ab. > 400.000	1,000
3	Accessibilità al cantiere	Aree di completamento - limitata difficoltà di accesso	1,100
4	Giacitura del terreno	Pianeggiante	1,000
5	Categoria / tipologia / qualità	Civile media: architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due U.I., soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico (A2)	1,000
6	Indice ISTAT / 100	 giugno 2012	1,058
(*) Collegio degli ingg. e archt. Milano - Prezzi tipologie edilizie - Tipografia del Genio Civile - Ed. 2012 - Cfr. Tipologia C.11			Coeff. di confronto → 1,164

Superficie lorda di pavimento

Volume vuoto x pieno

Costo al mq

Costo al mc

660	mq
2178	mc
1795,00	€/mq
544,00	€/mc

K.2) Costo di costruzione standard - fabb. subject [C_{c,0}]

N	Descrizione	Caratteristiche	k [%]
7	Comune: Rescaldina (MI)	Provincia: Milano	1,000
8	Abitanti	10.000 < ab. < 30.000	0,800
9	Accessibilità al cantiere	Aree di completamento - limitata difficoltà di accesso	1,100
10	Giacitura del terreno	Pianeggiante	1,000
11	Categoria / tipologia / qualità	Civile media: architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due U.I., soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico (A2)	
12	Indice ISTAT / 100	ottobre 2013	1,000
Coeff. di confronto →			1,071
			0,942

Superficie lorda di pavimento

Volume vuoto x pieno

Costo al mq

Costo al mc

296	mq
0	mc
1453,64	€/mq
440,55	€/mc

K.3) Tabella riassuntiva dei costi - percentuali di incidenza

N	Descrizione	Inc. C [%]	Inc. T [%]	Costi [€]	Opere non ultimate		
					si/no	[%]	[€]
1	Demolizioni, scavi e trasporti	6,42		27653	no	100	0
2	Opere strutturali	28,91		124524	no	100	0
3	Tavolati, intonaci, sottofondi, varie impresa	14,07		60604	si	5	3030
4	Stuccatori, controsoffitti ed assistenze	4,00		17229	si	20	3446
5	Falegname e assistenze	0,56		2412	no	100	0
6	Serramenti, vetri e assistenze	5,27		22699	no	100	0
7	Pavimenti, rivest. tradizionali e sopraelevati	7,79		33554	si	50	16777
8	Impianto idrico-sanitario	0,90		3877	si	30	1163
9	Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	0,18		775	si	10	78
10	Impianto riscaldamento e condizionamento	9,64		41522	si	30	12457
11	Assistenza muraria impianto riscaldamento	1,73		7452	si	10	745
12	Impianto elettrico e di allarme	11,57		49835	si	30	14951
13	Assistenza muraria impianto elettrico	3,24		13956	si	10	1396
14	Tinteggiature	1,93		8313	si	70	5819
15	Lucernari e bussola ingresso	3,79		16325	si	5	816
C _c	Costi di costruzione	100,00		430729			60677
S _t	Sistemazioni esterne			0			0
O _n	Spese tecniche			0			1500
U+I _n	Oneri			0			0
	Utili promotore / remunerazione capitali			0			0
I _{lc}	Commercializzazione e marketing			0			0
C _{ae}	Imposte tasse contributi			0			13679
	Area edificabile			0			0
C _{tot}	Totale			0			75856

L) CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

$$V_t = \frac{(R - C)}{(1 + r)^t}$$

L.1) Saggio di attualizzazione free risk rate [r_{RL}]

Def.	Descrizione	r [%]
	BTP a 5 anni	2,89
	Tasso di inflazione annuo	1,30
r _{att}	Saggio di attualizzazione	1,59

Valore finale [R]

Costi di trasformazione [C]

Tempo [t]

Valore attuale [V]

€	403000
€	75856
anni	1
€	322024