

ORIGINALE

TRIBUNALE DI FERRARA - CRONOLOGICO 586/2024
COMUNE DI MODENA



**VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
INERENTE IL PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN IMMOBILE UBICATO IN VIA SGARZERIA N. 19 (MO)
(LOCALI EX SEDE SERT)**

COMMITTENTE : AZIENDA USL DI MODENA



Donato Tinari

IL TECNICO INCARICATO:
Geom. DONATO TINARI, via Don Luigi Guanella n. 11 – Bologna
Valutatore immobiliare CCIA n. 1288/22

DATA
OTTOBRE 2024

FILE

AGGIORNAMENTI
Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna

Donato Tinari

Il sottoscritto Geom. DONATO TINARI, domiciliato a Bologna – via Don Luigi Guanella n. 11, valutatore immobiliare iscritto nella CCIA con il n. 1288/22 nella categoria XXII - 019 – Periti in stima e valutazione di immobili è stato incaricato di redigere una perizia estimativa a proposito del probabile valore di mercato di un immobile ubicato in via Sgarzeria n. 19 – Modena (locali ex sede SERT – Servizi per le tossicodipendenze).

Si precisa che la presente valutazione è redatta in continuità e collegamento con altra perizia inerente lo stesso bene predisposta dall'arch. Susanna Lodi del mese di maggio dell'anno 2022 alla quale si fa esplicito riferimento per quanto non eventualmente specificato o allegato o per maggiore completezza di descrizione. Infatti al sottoscritto, in relazione l'immobile di cui si tratta, è stata consegnata copia della relazione peritale estimativa citata. Si tratta quindi di rielaborare la valutazione riguardo ai cambiamenti intervenuti nel mercato ed eventualmente nelle condizioni dell'immobile.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli lo scrivente rassegna la presente relazione tecnica e perizia di stima in conformità al modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti dall'Agenzia del Demanio.

La perizia è suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Oggetto e scopo della valutazione
2. Ubicazione
3. Descrizione
4. Proprietà
5. Inquadramento urbanistico ed edilizio
6. Riferimenti catastali
7. Consistenza
8. Stato di manutenzione
9. Situazione occupazionale
10. Valutazione dell'immobile
 - 10.1 Ipotesi di trasformazione
 - 10.2 Costi di trasformazione
 - 10.3 Valore dei beni trasformati
 - 10.4 Determinazione del valore del bene
11. Conclusioni e indicazioni
12. Allegati

Donato Tinari



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:

Determinazione del probabile valore di mercato del bene

Epoca di riferimento della valutazione:

Ottobre 2024

Data di ultimazione della valutazione:

Ottobre 2024

Indirizzo

Via Sgarzeria 19 – Modena (centro storico)

Descrizione

Edificio su 3 piani fuori terra (ex ambulatorio SERT)

Data di costruzione

Edificio storico

Consistenze

Piano Terra

Superficie lorda ambienti 112,00 mq.

Centrale termica 12,70 mq.

Piano Primo

Superficie lorda ambienti 149,10 mq.

Piano Secondo

Superficie lorda ambienti 149,10 mq.

Piano Terzo

Superficie lorda ambienti 144,00 mq.

Balcone 5,10 mq.

Proprietà

Azienda USL di Modena

Attuale uso

Edificio inutilizzato

Identificativi catastali

Foglio n. 109

Particella 181 sub. 8

Situazione locativa

Immobile privo di vincoli locativi



Luca M.

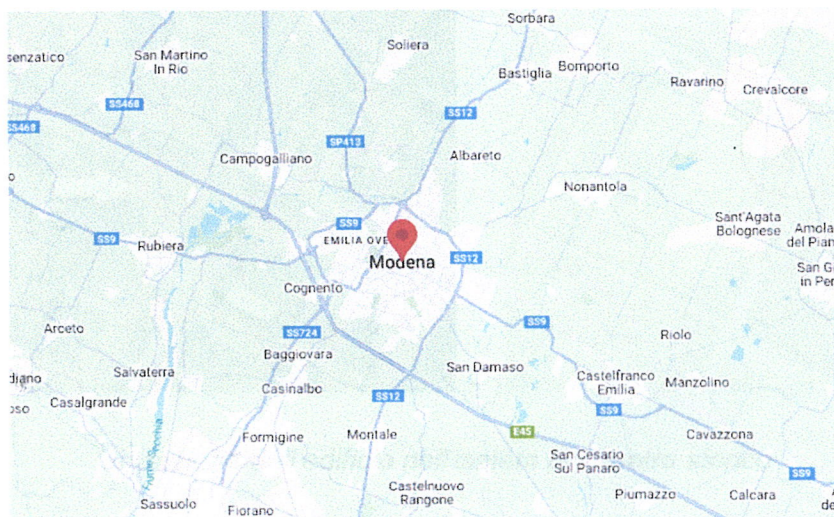
1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è una porzione immobiliare da cielo a terra in angolo tra la strada via Sgarzeria e viale Cavour. L'edificio è parte di un complesso immobiliare nel centro storico della città di Modena delimitato, oltre le citate strade, dalle vie Ganaceto e Belle Arti.

L'ex SERT di Via Sgarzeria a Modena è un edificio di proprietà dell'Azienda USL di Modena, inutilizzato dal trasferimento del servizio in una nuova sede nel novembre 2021. Valutato €. 823.000, è stato messo in vendita tramite asta pubblica, ma senza successo. Ora si rende necessaria una nuova valutazione economica dell'immobile, dato l'esito negativo dell'asta e le attuali condizioni di mercato.

2- UBICAZIONE

L'immobile si trova nel centro abitato del Comune di Modena, città nel cuore della Pianura Padana, circondata dai fiumi Secchia e Panaro e distante circa 15-20 km dalle prime colline dell'Appennino. Il capoluogo è raggiungibile sia in treno (tramite rete R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana) che in auto, mediante l'autostrada A1 che collega Milano a Roma tramite le due uscite: Modena Nord e Modena Sud. Gli Aeroporti più importanti sono a circa 35 Km. (Bologna), 40 km. (Parma) e 95 km. (Verona).



L'economia della città si basa su tre settori chiave: l'industria automobilistica, l'alimentare e l'artigianato. È famosa a livello mondiale per la produzione di auto sportive con aziende come Ferrari, Maserati e Pagani. L'artigianato include la rinomata tradizione della liuteria mentre il settore alimentare contribuisce con prodotti tipici.

L'andamento demografico del comune, che risulta essere un importante indice valutativo in grado di evidenziare e rimarcare la propensione allo sviluppo o al decremento immobiliare dell'agglomerato urbano preso a riferimento, è in costante crescita negli ultimi

Andrea Ottaviani

2 secoli, con una accelerazione nella metà del secolo scorso e un incremento più lento negli ultimi decenni.

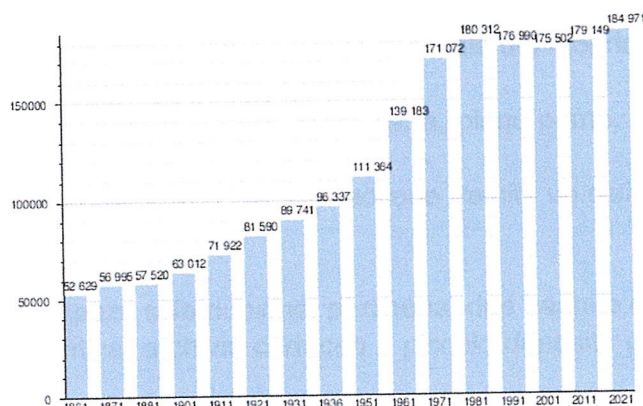
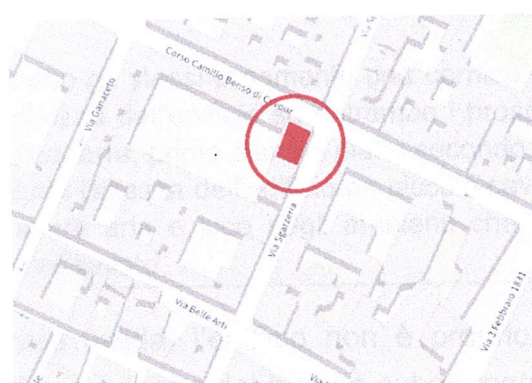


Grafico dell'andamento della popolazione (fonte Wikipedia)



L'immobile è ubicato nel centro storico della città di Modena, caratterizzato da monumenti di grande valore storico e artistico. Il cuore della città è la Piazza Grande, dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, che ospita il Duomo di Modena e la Torre Ghirlandina, simboli della città.

L'edificio che ospitava l'Ex Sert, si colloca in via Sgarzeria 19, zona nord all'interno dell'isolato che si affaccia a est su via Sgarzeria, a sud su via Belle Arti, a ovest su via Ganaceto e a Nord su Corso Cavour.



Ubicazione dell'edificio nell'isolato del centro storico

3. DESCRIZIONE

L'immobile è invariato rispetto la precedente perizia di cui si riporta la descrizione

L'immobile che ospitava l'Ex Sert di Modena, si colloca in via Sgarzeria, 19 zona centro storico del Comune di Modena, zona nord all'interno dell'isolato che si affaccia a est su via Sgarzeria, a sud su via Belle Arti, a ovest su via Ganaceto e a Nord su Corso Cavour. Questa porzione di centro storico risale al 1547 quando il duca Ercole II d'Este decise di spostare le mura cittadine a Nord creando 'addizione erculea'; per realizzare le nuove mura fu tracciata una strada rettilinea che oggi corrisponde a Corso Cavour.

La porzione d'angolo dell'isolato, oggetto della nostra stima, dal 1889 al 1952 era di proprietà della S.A. Coop Muratori Cementisti, Fumisti e Carpentieri del Comune di Modena, che ne variarono la distribuzione interna nel 1947 spostando il corpo scala in zona centrale rispetto all'ingresso, e variando gli interpiani, portando ad un innalzamento generale del fabbricato, generando un diverso prospetto d'angolo su Corso Cavour e via Sgarzeria.

L'intero edificio, si sviluppa su quattro livelli, piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto abitabile in parte.

L'ingresso è posto su via Sgarzeria al n. 19, vi si accede tramite un disimpegno con portone posto sulla strada medesima.

Il piano terra

Si presenta con i seguenti spazi: sala riunione, portineria, due bagni e due disimpegni bagno, una sala d'attesa, la centrale termica, archivio cartaceo e piccolo deposito per la raccolta dello sporco posto nel sottoscala.

Il piano primo

È accessibile attraverso il vano scale, con servoscala, ospita i seguenti spazi: sala attesa, due ambulatori dotati di lavandino e due studi medici, una stanza adibita a guardiola infermieri, un disimpegno bagno e due servizi igienici e deposito farmaci.

Il piano secondo

Si è raggiungibile sempre con la scala interna, ma non più servito dal servoscala, ed è composto da: sala attesa, quattro studi medici, un ambulatorio con lavandino, disimpegno con due servizi igienici e piccolo vano adibito a deposito farmaci.

Il piano sottotetto

Raggiungibile dalla stessa scala e senza servoscala, il solaio risulta inclinato per seguire l'andamento della falda del tetto, altezza al colmo di cm 347 e alla gronda cm 150, risulta utilizzabile, ai fini igienico sanitari, per una superficie inferiore rispetto alla sua superficie di pavimento complessiva. I vani hanno la seguente destinazione: ufficio, studio medico, antibagno e bagno, mentre la biblioteca, l'archivio cartaceo, il deposito farmaci e deposito generico, risultano dotati di lucernari di piccole dimensioni posti sul tetto.

I due prospetti, su via Sgarzeria e viale Cavour riportano gli stessi ornamenti, una cornice, che corre sotto il davanzale delle finestre, definisce la lunghezza dell'edificio su entrambe i prospetti, andando a marcare e mettere in evidenza i tre livelli: piano terra, primo piano e piano secondo.

Il tetto è a tre falde, nella parte interna si sviluppa su tutta l'altezza dell'edificio un piccolo cavedio dove si affaccia un balcone-loggia che permette di avere aria e luce negli ambienti che vi si affacciano. L'immobile non ha affacci sul cortile interno dell'isolato.

La descrizione soprariportata è precisa e ancora valida; l'edificio non è proprio in condizioni del tutto scadenti tuttavia si evidenzia che il riutilizzo del bene è subordinato a lavori di restauro / manutenzione straordinaria sia per la parte edile (finiture eterogenee e datate, infissi deteriorati, finestre con vetro semplice, copertura priva di coibentazione) che impiantistica (impianti obsoleti).

4. PROPRIETÀ

L'intero immobile è di proprietà dell'Azienda USL di Modena con sede in Modena.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Il Comune di Modena ha approvato sia il Regolamento Edilizio (delibera Consiglio Comunale n. 47 del 22/06/2023) sia il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017, con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 22/06/2023.

Donato Cotti

Trattandosi di edificio esistente, privo di aree pertinenziali scoperte e all'interno di centro storico le norme urbanistiche sono irrilevanti ai fini della valutazione in quanto non vi è la possibilità di ampliamento della volumetria in essere ma solo il recupero delle superfici già disponibili.

Il recupero degli edifici nel centro storico della città è regolato da norme specifiche volte a preservare il patrimonio architettonico e culturale del capoluogo. Queste norme disciplinano la ristrutturazione, il restauro e la manutenzione degli edifici, con l'obiettivo di conservare il carattere storico e l'integrità del tessuto urbano.

Si evidenzia che la presenza di vincoli storici e paesaggistici impone limitazioni sulla modifica della volumetria, delle facciate e delle coperture, in modo da mantenere l'aspetto originario dell'edificio.

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.9 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE che di seguito si riporta

ART. 13.9 - DISCIPLINA DELLE PARTI DI ZONA A PREVALENTEMENTE POLIFUNZIONALI (A4) AD INTERVENTO DIRETTO (RUE)

1. Nei casi di intervento diretto, le destinazioni d'uso edilizio ammesse sono le seguenti:

a - al piano terra:

A/0 - abitazioni di ogni tipo, limitatamente ai centri storici frazionali

A/10 - uffici e studi privati;

C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

C/2 - magazzini e locali di deposito;

C/3 - laboratori per arti e mestieri;

C/6 - autorimesse, rimesse;

b - al piano primo o mezzanino abitabile:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;

A/10 - uffici e studi privati;

C/1 - negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

C/3 - laboratori per arti e mestieri purché compatibili con il tipo edilizio e contenuti nell'ambito di singole unità immobiliari originarie;

c - ai piani soprastanti:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;

A/10 - uffici e studi privati;

d - al sottotetto:

A/0 - abitazioni di ogni tipo;

A/10 - uffici e studi privati; fermo restando il mantenimento delle altre destinazioni edilizie in atto, determinate ai sensi del Capo 20.

2. In presenza di unità edilizie di tipo specialistico, prive di significative funzioni residenziali ai piani superiori al mezzanino o primo, la trasformazione complessiva potrà avvenire per intervento diretto attraverso il progetto unitario esteso all'intera unità edilizia, con la possibilità di inserimento in tutti i piani di funzioni di tipo commerciale (C/1-negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande), alberghiere (D/2 - alberghi e pensioni), ricreative (D3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli).

Donato

Ai fini della valutazione è stato ipotizzato il recupero dell'edificio conformemente alla normativa edilizia (recupero delle volumetrie esistenti tramite interventi di ripristino tipologico, restauro e risanamento conservativo).

6. RIFERIMENTI CATASTALI

L'edificio è censito nel Catasto Urbano come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
109	181	8	B/2	U	2.057 mc.	€. € 2.762,12

L'edificio è allibrato nella categoria catastale "B/2 - Case di cure ed ospedali" che comprende tutti gli edifici riservati all'attività sanitaria senza fini di lucro.

Ciò in quanto fino al 2021 era la sede del SERT – Servizio Tossicodipendenze, poi trasferito nella nuova sede di via Nonantolana. Tali immobili presentano caratteristiche specifiche che riflettono la loro destinazione d'uso quali la presenza di attrezzature mediche specifiche e di servizi dedicati alla cura e alla riabilitazione delle persone.

La planimetria catastale coincide con lo stato di fatto dell'immobile.

7. CONSISTENZA

Per la valutazione della consistenza relativa alla "superficie commerciale" è stato considerato, oltre alle consuetudini locali, il D.P.R. n. 138/98.

Detto parametro, che si definisce comprensivo dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, è già stato utilizzato nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto ed è progressivamente venuto a sostituirsi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

Si riepilogano di seguito le consistenze dello stato di fatto dell'immobile, precisando che le misure sono state dedotte dalle planimetrie fornite dal committente; nel corso dei sopralluoghi sono state eseguite misure dirette di verifica le cui risultanze hanno coinciso con le quote indicate sugli elaborati forniti.

Di seguito viene riepilogata la "Superficie totale commerciale dell'edificio" sostanzialmente coincidente con quanto riportato nella precedente perizia (560 mq.).

		Mq.	Coefficiente	Mq.
PIANO TERRA	Superficie lorda ambienti	112,00	1,00	112,00
	Centrale termica	12,70	0,30	3,81
PIANO PRIMO	Superficie lorda ambienti	149,10	1,00	149,10
PIANO SECONDO	Superficie lorda ambienti	149,10	1,00	149,10
PIANO TERZO	Superficie lorda ambienti	144,00	1,00	144,00
	Balcone	5,10	0,30	1,53
Totale superficie commerciale				559,54

che si arrotonda in 560,00 mq.

Le superfici indicate rappresentano le aree degli edifici misurate esternamente su ciascun piano fuori terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vano scala limitatamente alla proiezione orizzontale al piano terra.

8. STATO DI MANUTENZIONE

La composizione dell'immobile è descritto nel "Cap. 3 - Descrizione".

L'edificio è in condizioni statiche sufficientemente buone da non presentare dissesti gravi, ma richiede comunque interventi per migliorare le sue condizioni generali.

Di seguito le principali caratteristiche:

- ✓ La struttura portante verticale è in muratura portante mentre quella orizzontale "mista".
- ✓ Non sono presenti segni di degrado dovuti a fessurazioni, degrado delle malte o deformazioni strutturali;
- ✓ La struttura del tetto (in legno) non mostra cedimenti nonostante le sezioni degli elementi sono piuttosto esili;
- ✓ Le facciate sono in discrete condizioni e non presentano intonaci deteriorati, con distacchi o sfaldature;
- ✓ Gli infissi, presentano segni di usura, come deformazioni, vernice scrostata e problemi di chiusura ma sono ancora funzionanti; il vetro dei serramenti esterni è tipo semplice, con scarso isolamento termico e acustico, non conforme agli attuali standard energetici;
- ✓ Le tapparelle hanno bisogno di un intervento di manutenzione;
- ✓ Gli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento) sono funzionanti anche se non recenti;
- ✓ Gli intonaci interni presentano, in alcuni punti, piccole crepe e distacchi;
- ✓ I pavimenti sono con materiali eterogenei quali come graniglia, marmette, grès.
- ✓ I rivestimenti in ceramica nei bagni sono di tipo standard.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

L'edificio è libero da vincoli locativi, nella piena disponibilità dell'Azienda USL di Modena.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per gli edifici a destinazione sanitaria e di notevole consistenza non esiste un vero e proprio valore commerciale in quanto gli scambi sono numericamente molto ridotti; si può prendere in considerazione la destinazione terziaria che è la più affine ma in questo caso la consistenza è generalmente riferita a superfici inferiori. Conseguentemente è difficoltoso ricercare un punto di incontro tra domanda e offerta sul mercato poiché il mercato stesso è fortemente limitato.

Quindi il bene è sottratto alle regole del mercato e della normale contrattazione; la tipologia del cespite si differenzia dallo standard e conseguentemente non può essere valutato in base ai principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo quale disciplina dottrinarica, la quale

Donato Citi

prevede che "la metodologia estimativa è sempre comparativa" (ovvero valutare significa esprimere giudizi di equivalenza fra beni economici) e "il giudizio di stima deve essere ordinario e oggettivo".

Gli usuali criteri estimativi basati su

- ✓ *criterio del valore di mercato*
- ✓ *criterio del valore di costo deprezzato*
- ✓ *criterio del valore complementare.*
- ✓ *criterio del valore in base alla capitalizzazione*
- ✓ *criterio del valore di surrogazione*

non sono utilizzabili per le motivazioni di seguito evidenziate.



Il *valore di mercato*, che rappresenta la quantità di denaro più probabilmente ottenibile dallo scambio del bene è incerto per il numero ridotto di scambi (edificio sanitario) e i limiti dell'offerta.

Il *valore di costo deprezzato*, sembra improprio in quanto generalmente utilizzato con riferimento alla stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni o nella determinazione del premio per assicurazioni.

Il *valore complementare*, legato da rapporto di complementarità a un altro bene (nel senso che ai fini del conseguimento di una determinata utilità i due beni devono o possono essere utilizzati congiuntamente) è inadoperabile per l'assenza di altro bene.

Il *valore di capitalizzazione* che rappresenta il valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi è impossibile da adottare in quanto i beni, in relazione alle caratteristiche dei locali adattati per attività sanitaria e alle condizioni manutentive non sono locabili. Inoltre le stime per *capitalizzazione dei redditi* possono risultare aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

Il *valore di surrogazione* ovvero il prezzo di sostituzione di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e, pertanto, sostituibile al primo è forse potenzialmente l'unico utilizzabile ma essendo la volumetria dell'edificio recuperabile si ritiene più appropriato applicare il metodo del "*valore di trasformazione*".

Infatti il *valore di trasformazione*, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) è, per l'aspetto tecnico, utilizzabile. In questo caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore finale del bene trasformato e il costo della trasformazione.

I sopralluoghi compiuti e il confronto con gli operatori immobiliari hanno consentito di appurare la disponibilità per recuperare il cespite in esame.

Il percorso estimativo adatto all'immobile in esame si identifica quindi nel processo valutativo per "*valore di trasformazione*".

Il valore di mercato è l'aspetto economico più rilevante da considerare, soprattutto quando l'immobile è destinato ad una eventuale alienazione. Partendo dalle potenzialità del bene, si

Handwritten signature: Enrico Orto

ipotizza una trasformazione per uso residenziale o direzionale, poiché queste destinazioni d'uso potrebbero massimizzare il valore di mercato dell'edificio, considerando anche la sua posizione e le sue caratteristiche. Il valore di mercato più probabile viene quindi determinato utilizzando il metodo del "valore di trasformazione".

Il metodo del valore di trasformazione nell'estimo immobiliare è una tecnica utilizzata per valutare un immobile quando si intende trasformarlo, migliorarlo o svilupparlo. Questo metodo è spesso applicato nel caso di costruzioni obsolete o di inconsueta destinazione, dove il valore finale dell'immobile è influenzato dai costi e benefici della trasformazione.

Le fasi del metodo del valore di trasformazione sono:

- 1) **La determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato.** Si stima il valore di mercato dell'immobile una volta completata la trasformazione. Questa valutazione si basa su immobili simili già presenti sul mercato, tenendo conto delle caratteristiche previste per l'immobile trasformato (dimensioni, posizione, destinazione d'uso, finiture, ecc.).
- 2) **La stima dei costi di trasformazione.** Si calcolano tutti i costi necessari per effettuare la trasformazione, che includono: costi di manutenzione straordinaria / restauro, oneri urbanistici, spese tecniche (progettazione, direzione lavori), costi finanziari (interessi su mutui o prestiti), e altri costi accessori.

Il valore di trasformazione netto si ottiene sottraendo i costi di trasformazione dal valore di mercato dell'immobile trasformato:

$\text{Valore di trasformazione} = \text{Valore finale} - \text{Costi di trasformazione}$

Si confronta il valore di trasformazione con il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale. Se il valore di trasformazione è superiore al valore di mercato attuale, la trasformazione è considerata conveniente; altrimenti, potrebbe non essere economicamente giustificata. Questo metodo è usato soprattutto nei casi in cui l'immobile ha un valore aggiunto significativo grazie alla trasformazione. È comune per progetti di conversione di immobili da una destinazione d'uso a un'altra (in questo caso da uso sanitario a residenziale o direzionale).

I limiti del metodo consistono nella incertezza nella stima dei costi di trasformazione e nei vincoli normativi (regolamenti urbanistici o vincoli storici che possono condizionare la possibilità di trasformazione).

In sintesi, il metodo del valore di trasformazione è una tecnica utile per valutare scenari immobiliari con l'obiettivo di migliorare il valore dell'immobile attraverso interventi di trasformazione.

Per procedere alla stima secondo il criterio della trasformazione immobiliare, occorre che il cespite in esame sia effettivamente trasformabile. Occorre quindi verificare l'effettiva possibilità edilizia e se la destinazione d'uso ipotizzata è compatibile. Inoltre occorre che il valore finale del bene sia effettivamente stimabile e compatibile con il mercato (effettivamente vendibile o utilizzabile).

Sotto il profilo normativo, l'attuazione di tale progetto è resa possibile dalle previsioni urbanistiche e dalle norme del R.U.E. - Regolamento Urbanistico Edilizio. In ragione delle previsioni urbanistico - edilizie l'aspetto economico da considerare non è la capacità di dispiegare utilità diretta, né quella di essere producibile ma quello della trasformabilità.

Infatti il bene immobiliare oggetto di stima, completato il suo ciclo di vita utile sotto l'aspetto funzionale è destinato ad un nuovo corso previa trasformazione.

10.1 - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Allo stato attuale non è stato predisposto uno studio progettuale; al fine di poter eseguire la valutazione del valore di trasformazione lo scrivente ha ipotizzato una propria previsione circa un intervento di restauro e cambio di destinazione verso il residenziale che è la destinazione più richiesta e congrua con le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'intervento ipotizzato prevede il rispetto delle norme edilizie del centro storico di Modena che richiedono l'uso di materiali compatibili con quelli tradizionali.

Inoltre è stato considerato quanto segue:

Le tecniche di costruzione devono rispettare le metodologie originali, essendo l'edificio di pregio storico.

Le finiture devono mantenere l'aspetto e i colori tipici della zona.

Gli interventi devono rispettare anche le norme antisismiche, essendo Modena in una zona sismica. Questo comporta la necessità di adeguamenti strutturali che garantiscano la sicurezza dell'edificio, pur rispettando le caratteristiche architettoniche originali.

I lavori devono migliorare l'efficienza energetica, ma con limiti nell'installazione di pannelli solari o sistemi di isolamento esterni che alterino l'aspetto dell'edificio.

Gli interventi soggetti a tutela devono essere preventivamente approvati dalla Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.

In merito alle superfici di seguito indicate si precisa che quelle lorde di ciascun piano / edificio verranno utilizzate per la stima dei costi di costruzione, mentre per attribuire il valore di riferimento ai singoli corpi di fabbrica dopo l'ipotizzato intervento di recupero si farà riferimento alla superficie commerciale determinata in base all'uso locale, sostanzialmente coincidente con quanto previsto dall'allegato "C" del "D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96" che di seguito si riporta.

Donato

DPR 138/98 - Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P,

la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo

T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Considerate le potenzialità dell'immobile, si propone di trasformarlo in uso residenziale ai piani primo, secondo e terzo, mentre il piano terra sarebbe destinato ad uso commerciale. Questa scelta è consigliata in quanto, al livello base, ci sono vincoli che rendono difficile il cambio di destinazione in appartamento, tra cui la presenza di sole due aperture esterne e l'impossibilità di crearne altre. Di conseguenza, i locali non sarebbero adeguatamente aerati e illuminati, e la distribuzione degli spazi interni risulterebbe limitata. Al contrario, la destinazione commerciale risulterebbe più idonea, grazie alle due ampie vetrine e alla posizione centrale dell'immobile, situato in una zona storica con un significativo passaggio pedonale.

Donato

Inoltre è necessario distinguere le superfici lorde totali (da considerare ai fini del costo di costruzione, da quelle commerciali, che determinano il valore finale del bene).

In totale l'edificio ha una superficie lorda costruita di 560 mq. (da considerare quale riferimento per il costo di produzione edilizia) mentre la superficie commerciale, dopo la trasformazione, è di circa 400 mq. per la destinazione residenziale e 90 mq. per la destinazione commerciale (da considerare per la valutazione del valore finale).

Ovviamente le superfici stabilite sono indicative ma plausibili; dal progetto definitivo possono scaturire lievi scostamenti che non inficiano il valore finale.

TABELLA CONTEGGI SUPERFICI DOPO LA TRAFORMAZIONE

		Mq.
PIANO TERRA	Superficie lorda del piano	112,00
	<i>Dedurre Centrale termica</i>	3,81
	<i>Parti comuni (scala - ascensore)</i>	20,00
	Superficie lorda vendibile	88,19
PIANO PRIMO	Superficie lorda del piano	149,10
	<i>Dedurre Parti comuni (scala - ascensore)</i>	20,00
	Superficie lorda vendibile	129,10
PIANO SECONDO	Superficie lorda del piano	149,10
	<i>Dedurre Parti comuni (scala - ascensore)</i>	20,00
	Superficie lorda vendibile	129,10
PIANO TERZO	Superficie lorda del piano	144,00
	Balcone	1,53
	<i>Dedurre Parti comuni (scala - ascensore)</i>	20,00
	Superficie lorda vendibile	125,53
Totale superficie commerciale vendibile uso residenziale		398,63
Totale superficie commerciale vendibile uso commerciale		88,19

Nota:

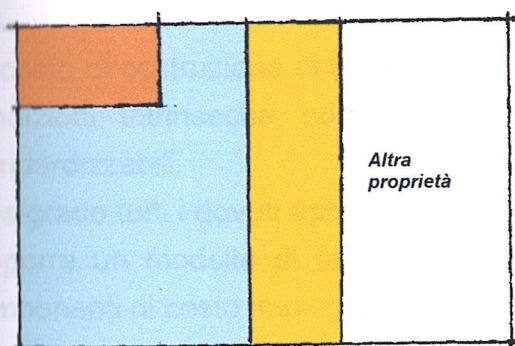
Le aree indicate sono orientative, per i conteggi le superfici vengono arrotondate in 400 mq. (residenziale) e 90 mq. (commerciale).



Denaro Orter

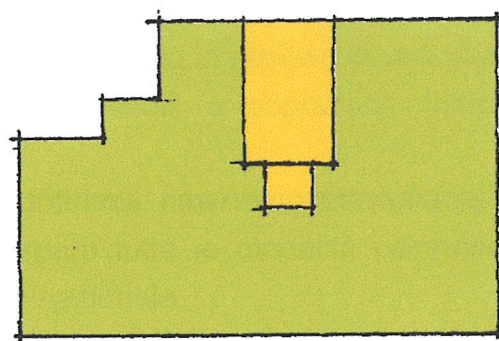
SCHEMA IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

PIANO TERRA



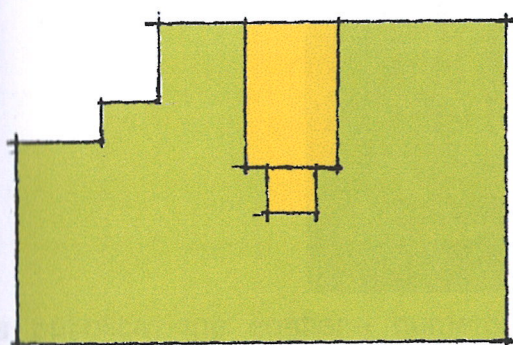
via Sgarzeria

1° PIANO



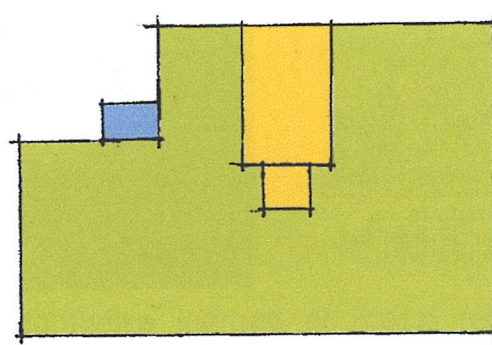
via Sgarzeria

2° PIANO



via Sgarzeria

3° PIANO



via Sgarzeria

-  Superfici parti comuni
-  Superficie centrale termica
-  Superficie negozio
-  Superficie residenziale
-  Superficie balcone



Demba J. M.

10.2 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (C)

Di seguito si determinano le uscite connettabili all'ipotesi di trasformazione ipotizzato nei capitoli precedenti.

Il probabile costo della trasformazione viene individuato dalla somma delle spese dirette e indirette per la realizzazione delle modifiche (progettazione, autorizzazioni, oneri di urbanizzazione, materiali e mano d'opera, collaudi).

Costi di produzione edilizia (C.C.)

Il costo di costruzione di un manufatto edile viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili e soprattutto difficilmente standardizzabili.

Malgrado tutti i dovuti approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpare tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale.

Nel caso in esame il costo di costruzione coincide con il costo di trasformazione e riqualificazione dei manufatti esistenti. Detto valore è stato tratto dal prezziario (più recente, edizione 2024) delle TIPOLOGIE EDILIZIE redatto annualmente dal Collegio degli Ingegneri e Architetti ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile.

Il prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con i prezziari locali e i costi a consuntivo di alcune opere pubbliche riscontrando buona corrispondenza con pochi e lievi scostamenti.



La pubblicazione contiene numerose schede informative inerenti ai prezzi relativi a costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie. I dati parametrici sono ottenuti dividendo i costi complessivi di realizzazione per la consistenza delle opere edilizie.

In relazione all'ipotesi trasformativa delineata è stata selezionata dal Prezzario la scheda n. B6 che presenta le maggiori analogie in termini di destinazione d'uso, tipologie edilizia, soluzioni tecnologiche adottate, ecc. I dati estratti dalla scheda informativa selezionata sono finalizzati ad individuare i valori parametrici di costo relativi ad interventi di risanamento conservativo su edificio residenziale storico.

Il caso selezionato dal Prezzario delle Tipologie Edilizie riguarda un intervento consistente in diversi lavori di restauro. Tra questi, la demolizione del tetto in legno esistente e la sua ricostruzione con una nuova struttura portante, sempre in legno. Inoltre, il rinforzo dei solai esistenti mediante l'aggiunta di una struttura portante in travi di ferro, posizionata sotto i travetti in legno. Anche per le scale è prevista una nuova struttura portante in ferro.

L'intervento comprende, inoltre, la sabbiatura della facciata, lavori interni, la sostituzione degli infissi e il rifacimento degli impianti di riscaldamento (centralizzato con contabilizzatori di calore per ogni unità immobiliare), idraulico ed elettrico.

Il costo medio è valutato in 1.214 €. per mq. di superficie coperta, comprensiva della incidenza delle superfici delle parti comuni.

La ragionevolezza dei valori di costo stimati è stata verificata, con esito positivo, attraverso la diretta interlocuzione con imprese di costruzione.

Il costo di produzione edilizia risulta come segue

Superficie mq. x costo unitario = 560 mq. x 1.214 €. /mq. = **679.840 €.** (C.C.)

Spese generali (S.G.)

I costi che di regola sostengono tutte le imprese sono l'acquisto delle materie prime, e l'utilizzo di manodopera diretta e indiretta.

Nel campo delle costruzioni, unitamente a quanto sopra descritto, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa anche le seguenti voci:

- Allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- Recinzione, sorveglianza e assicurazioni di cantiere
- Preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità e acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino.
- Smantellamento finale del cantiere

Le spese generali del promotore per oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al 0,5% dei costi diretti di costruzione, in quanto le altre spese risultano già comprese in quello unitario della tipologia di intervento esaminata (*precisazione del prezziario DEI considerato*)

Di conseguenza si ha:

Costo di produzione edilizia €. 679.840 x 0,005 = **3.400 €.** (S.G.)

Costi di progettazione e altre competenze professionali (O.P.)

Per la realizzazione dell'intervento immaginato è necessario redigere progetto dei lavori, sia per ottenere i necessari provvedimenti amministrativi che per eseguire le opere in conformità alle prescrizioni tecniche, quali ad esempio le norme antisismiche, acustiche, di isolamento termico, ecc.

Inoltre il progetto è interessato al parere preventivo degli enti che hanno competenza su specifici aspetti quali l'Azienda USL per i requisiti igienico sanitari e altri enti deputati alla tutela di vincoli specifici.

Nel corso delle opere sarà necessario nominare il Direttore Lavori con lo scopo di seguire, avvalendosi di collaboratori, il regolare andamento del cantiere.

Quindi sarà obbligatorio nominare "coordinatore per la sicurezza" sia in fase di progettazione che di esecuzione e ciò per l'osservanza delle disposizioni generali per l'esecuzione delle opere in sicurezza ai sensi della normativa vigente in materia sia di tutela di lavoratori e terzi che di salute sui luoghi di lavoro, che l'Appaltatore è forzatamente chiamato a rispettare.

Donato

A fine lavori, per la commercializzazione e l'utilizzo del bene prodotto, sarà necessario ottenere il "certificato di abitabilità" al fine di garantire l'avvenuto rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico delle costruzioni e degli impianti ivi installati.

La compravendita sarà altresì subordinata alla denuncia catastale delle unità immobiliari costituenti gli edifici, che dovrà essere predisposta a firma di un tecnico abilitato alla redazione degli elaborati tecnici occorrenti.

L'adempimento delle incombenze sopra sinteticamente accennate comporta diversi incarichi professionali a vari tecnici specializzati il cui costo, viene stimato, per le prestazioni principali in base al D.M. 17 giugno 2016 (compenso professionale ingegneri ed architetti) mentre per ulteriori prestazioni minori forfettariamente.

Si riporta di seguito il calcolo della parcella professionale come da D.M. 17 giugno 2016

Calcolo compenso professionale Architetti e Ingegneri

(D.M. 17 giugno 2016, D.lgs. 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)

Valore dell'opera (V) 680.000 Categoria d'opera Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V0.4 = 7.64511462\%$

E.20 - Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti Grado di complessità (G): 1.20

Prestazioni affidate Progettazione esecutiva

QbII.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.070) = 4366.89$

QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.070) = 4366.89$

QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.040) = 2495.37$

QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.020) = 1247.68$

QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.020) = 1247.68$

QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.100) = 6238.41$

Esecuzione dei lavori

Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione (art.148, d.P.R. 207/10)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.320) = 19962.92$

Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10) -Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Reg. CE 1698/2005 e s.m.i.)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.030) = 1871.52$

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)

$(V:680000.00 \times P:7.64511462\% \times G:1.20 \times Q:0.250) = 15596.03$

Donato Oster

Progettazione esecutiva: = 19,962.92

Esecuzione dei lavori: = 37,430.48

Verifiche e collaudi: = 6,862.25

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum (V \times P \times G \times Q_i)$

Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del CP)

importi parziali: 64,255.66 + 16,063.91

Importo totale: 64,255.66 + 16,063.91 = **€ 80.319,57**



Il costo della progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi assomma a **80.319 € (O.P.)**

Costi oneri di urbanizzazione (O.U.)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione non è un processo rigido e la determinazione del valore è condizionato da molti parametri (destinazioni, superfici, modalità di intervento, classe energetica ecc.) che possono essere valutati solo in base ad un progetto definitivo.

Da un conteggio di massima (mutamento di destinazione d'uso senza aumento di carico urbanistico) gli oneri di urbanizzazione hanno una incidenza di circa 8.100 euro.

Spese di commercializzazione (S.C.)

La misura del compenso per le spese di commercializzazione si determina liberamente in seguito a pronuncia dell' "Autorità garante per la concorrenza e il mercato".

Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato e preso atto che la percentuale generalmente proposta del 3% si riferisce a trattazioni singole e non in blocco e considerato che in caso di commissione di vendita plurima la percentuale sopra riportata tende a scendere notevolmente si ritiene congruo adottare una percentuale dell'1%. Tale percentuale è stata confermata dalle agenzie del territorio che generalmente sono disponibili ad una percentuale ridotta o addirittura nulla nella aspettativa di ottenere nuovo incarico a provvigione piena in caso di vendita, da parte del potenziale acquirente, del precedente immobile.

Il costo della commercializzazione è quindi pari a

$$\text{€ } 1.500.000,00 \times 1\% = \text{€ } 15.000,00. \text{ (S.C.)}$$

Profitto dell'imprenditore (P)

Per profitto si intende l'utile ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica (commerciale, finanziaria o produttiva).

Il profitto dell'imprenditore in un processo di trasformazione edilizia rappresenta l'utile ottenuto dall'investimento e dall'attività di sviluppo immobiliare. Si tratta della differenza tra i ricavi derivanti dalla vendita del bene trasformato e i costi sostenuti per la realizzazione dell'operazione.

L'utile deve compensare anche il rischio dell'operazione, poiché esistono variabili imprevedibili come ritardi nei lavori, oscillazioni di mercato, o imprevisti normativi.

L'ammontare del tornaconto varia notevolmente in base alle mutevoli condizioni del mercato immobiliare e dalla capacità dell'imprenditore di ottimizzare i costi e prevedere con precisione i ricavi.

Donato Otter

Un margine tipico in operazioni immobiliari di successo può oscillare tra il 10% e il 20% dei ricavi totali.

Nel caso in esame può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 15% sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari.

Utile del promotore 15% di €. 786.659 = **€. 117.998 (P)**

REIPILOGO DEI COSTI

Costi di produzione edilizia (C.C.)	€. 679.840,00
Spese generali (S.G.)	€. 3.400,00
Costi di progettazione e onorari professionali (O.P.)	€. 80.319,00
Costi oneri di urbanizzazione (O.U.)	€. 8.100,00
Spese di commercializzazione (S.C.)	€. 15.000,00
Profitto (P)	€. 117.998,00
TOTALE COSTI	€. 904.657,00

Pertanto la spesa complessiva per il recupero del complesso immobiliare viene stimata in €. 904.657,00= (euro novecento quattromila-seicento cinquantasette).

10.3 - VALORE DEI BENI TRASFORMATI

VALORE DI MERCATO, AL MOMENTO ATTUALE, DEL BENE RESTAURATO **(DOPO LA TRASFORMAZIONE)**

Si tratta di stimare il valore di riferimento "più probabile", ovvero si deve individuare quel valore che, in un ordinario mercato immobiliare, con maggiore probabilità potrà essere il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione.

Si assume che gli immobili siano liberi da persone o cose.

Con più precisione il valore di libero mercato è il miglior prezzo che un bene immobiliare può realizzare assumendo che:

- ✓ *vi sia un proprietario effettivamente orientato al bene;*
- ✓ *vi sia un ragionevole lasso di tempo per un'azione di marketing, la negoziazione del prezzo e la definizione della stipula del contratto;*
- ✓ *non si tenga conto dell'eventualità che un possibile acquirente abbia interessi particolari a formulare una offerta;*
- ✓ *entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato.*

Nel caso in esame il procedimento più idoneo si ritiene sia quello comparativo, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini eseguite.

Il metodo comparativo è una procedura coerente di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche; il metodo si basa sul confronto con beni simili rilevati nello stesso segmento di mercato.

In definitiva grazie a questo procedimento è possibile pervenire, in maniera scientifica e dimostrabile, al prezzo di mercato di un immobile.

Le indagini sono state articolate su 2 distinte ricerche, l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su verifica di immobili di analoghe caratteristiche quelli in argomento.

INDAGINI DI MERCATO

Allo scopo di utilizzare il criterio di stima del "valore di comparazione", il mercato immobiliare locale è stato oggetto di attente indagini rivolte sia verso le cosiddette "fonti accreditate" o "indirette", che forniscono indicazioni sui valori degli immobili ubicati nella zona sia verso le "fonti dirette", ossia reperimento di dati tecnici ed economici relativi a beni immobili recentemente oggetto di affittanza.

Ovviamente le indagini sono state indirizzate verso le 2 destinazioni ipotizzate nel recupero dell'edificio, ovvero il residenziale (piani primo, secondo e terzo) e il commerciale (piano terra).

Informazioni desunte da fonti indirette

Quali fonti indirette sono stati quindi considerati i valori delle banche dati più attendibili, che sono l'Osservatorio Immobiliare di Modena e provincia edito dal consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

I valori di riferimento indicati per le destinazioni residenziale e commerciale hanno un importo unitario come di seguito indicato.

OSSERVATORIO F.I.A.I.P.

L'immobile oggetto di valutazione è al confine tra 2 zone F.I.A.I.P. (Corso Cavour suddivide l'area indicata con il n. 7 da quella individuata dal n. 3). Tra l'altro questi valori sono sensibilmente diversi: si ritiene conveniente riportare ambedue i valori e considerare, ai fini della stima, la loro media.

Abitazioni ristrutturate zona Cittadella (zona 7)

Minimo €. /mq. 2.500,00= Massimo €. /mq. 2.900,00=

Negozi ristrutturati zona Cittadella

Minimo €. /mq. 1.600,00= Massimo €. /mq. 2.000,00=

COMPRAVENDITE				
(VALORI ESPRESSI IN EURO PER MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE)				
ABITAZIONI				
STATO	NUOVI E COMPLETAMENTE RISTRUTTURATE	RISTRUTTURATE INTERMEDIE	GRANDI STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN.	2.500	1.700	1.300	1.100
MAX.	2.900	2.100	1.600	1.300
UFFICI			NEGOZI	
STATO	NUOVI E RISTRUTTURATI	GRANDI STATO	ESCLUSO INTERESSE COMMERCIALE	SCARICA INTERESSE COMMERCIALE
MIN.	1.400	1.200	1.600	800
MAX.	1.700	1.500	2.000	1.000

Abitazioni ristrutturate zona Matteotti – Sant' Agostino - Ganaceto (zona 3)

Minimo €. /mq. 3.000,00= Massimo €. /mq. 3.900,00=

Negozi ristrutturati zona Cittadella

Minimo €. /mq. 3.000,00= Massimo €. /mq. 3.800,00=

Handwritten signature



ABITAZIONI				
STATO	NUOVI E COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI	RISTRUTTURATI INTERAMENTE	BUONO STATO	DA RISTRUTTURARE
MIN	3.000	2.500	2.000	1.300
MAX	3.900	2.900	2.500	1.900

UFFICI			NEGOZI	
STATO	NUOVI E RISTRUTTURATI	BUONO STATO	ALTO INTERESSE COMMERCIALE	SCARSO INTERESSE COMMERCIALE
MIN	2.200	1.700	3.000	1.800
MAX	2.800	2.000	3.800	2.700



F.I.A.I.P: Valore medio delle abitazioni: 3.075 €./mq.

F.I.A.I.P: Valore medio di negozi: 2.600 €./mq.

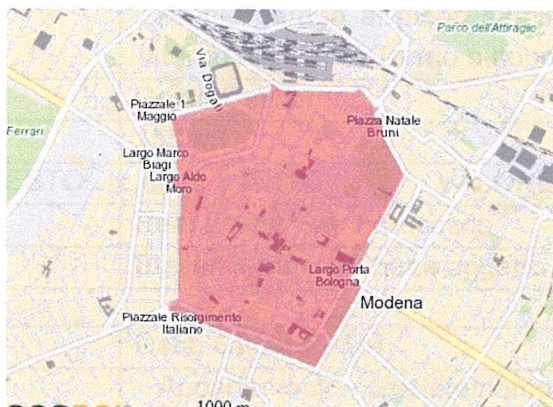
OSSERVATORIO O.M.I.

Abitazioni ristrutturate Centro Storico (zona omogenea B3)

Minimo €./mq. 2.650,00= Massimo €./mq. 3.800,00=

Negozi zona Centro Storico (zona omogenea B3)

Minimo €./mq. 1.200,00= Massimo €./mq. 2.300,00=



Zona omogenea B3



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20-%20CENTRO%20STORICO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2650	3800	L	10.9	15.1
Abitazioni civili	Normale	1950	2800	L	9.5	14



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20-%20CENTRO%20STORICO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	850	1500	L	4	8
Negozi	Normale	1200	2300	L	11.5	20.3

Handwritten signature: Simb JTB

Valore medio delle abitazioni: 3.225 €./mq.

Valore medio di negozi: 1.750 €./mq.

Informazioni desunte da fonti dirette (indagini di mercato)

Nel mese di ottobre dell'anno 2024 sono state svolte indagini di mercato rilevando i prezzi degli immobili sia ad uso residenziale sia ad uso commerciale.

Dalle interviste agli operatori del mercato immobiliare presenti nella zona e ricerche sugli annunci pubblicati sulle riviste immobiliari locali e annunci su portali web sono reperiti i seguenti prezzi inerenti gli immobili ubicati in zona centro storico e nei dintorni di via Sgarzeria.

Si precisa che l'indagine è stata ristretta alle destinazioni residenziale e commerciale e solo ad edifici in ottime condizioni e/o recentemente ristrutturati, escludendo immobili con diversa destinazione o da ristrutturare.

APPARTAMENTI CENTRO STORICO MODENA

Rif. n. 1	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	In contesto signorile, appartamento con mansarda di 155 mq al 2° piano ed ultimo con ascensore. Ampio garage al piano seminterrato e possibilità di posto auto interno alla corte. Termo autonomo, clima, video citofono		
LOCALITA'	Corso Cavour		
CONSISTENZA	155 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 545.000	VALORE UNITARIO	€ 3.516 / mq.
FONTE	Real Estate San Francesco		
NOTE	Stesso isolato del bene oggetto di valutazione		

Rif. n. 2	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento completamente ristrutturato e arredato. Soffitti alti a volta con travi a vista in legno,		
LOCALITA'	Adiacenze Corso Cavour		
CONSISTENZA	64 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 235.000	VALORE UNITARIO	€ 3.672 / mq.
FONTE	Orione Spazio Immobiliare		
NOTE	Stesso isolato del bene oggetto di valutazione		

Rif. n. 3	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Elegante appartamento con ingresso indipendente su due livelli in ottime condizioni con garage.		
LOCALITA'	Adiacenze Corso Cavour		
CONSISTENZA	195 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 570.000	VALORE UNITARIO	€ 2.923 / mq.
FONTE	Studio I Portici s.r.l.		

Rif. n. 4	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento completamente ristrutturato, al piano 2° con ascensore. Possibilità, in locazione, di garage doppio a circa 100 metri dall'appartamento.		
LOCALITA'	Centro Storico, via Belle Arti, adiacenza Piazza Roma;		
CONSISTENZA	135 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 449.000	VALORE UNITARIO	€. 3.326 / mq.
FONTE	Casavideo s.a.s.		

Rif. n. 5	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento al quarto piano con ascensore in pieno Centro Storico. Ottime condizioni.		
LOCALITA'	Centro Storico, a pochi passi dall'Accademia Militare		
CONSISTENZA	97 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 295.000	VALORE UNITARIO	€. 3.041 / mq.
FONTE	Ducale Immobiliare		

Rif. n. 6	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Edificio Centro Storico con affaccio su piazza Matteotti, in corso di ristrutturazione con appartamenti di varie dimensioni. La riqualificazione interessa globalmente il fabbricato con particolare cura ed attenzione rivolta al contenimento dei costi di gestione. Le diverse unità immobiliari offrono possibilità di personalizzazione negli spazi e nelle finiture. Il palazzo sarà dotato di ascensore e disporrà di cantine al piano rialzato.		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze piazza Matteotti		
CONSISTENZA	Varie superfici		
PREZZO RICHIESTO	In relazione alla superficie	VALORE UNITARIO	€. 3.470 / mq.
FONTE	Immobiliare Michelangelo sas		

Rif. n. 7	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento come nuovo, in palazzo completamente ristrutturato con finiture di alto pregio. Ottime finiture interne, impianti autonomi di riscaldamento a pavimento e condizionamento a split.		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze piazza Roma		
CONSISTENZA	90 m²		
PREZZO RICHIESTO	€. 315.000	VALORE UNITARIO	€. 3.500 / mq.
FONTE	Immobiliare Medaglie d'Oro S.R.L.		

Rif. n. 8	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento ristrutturato al secondo piano con elevato standard di comfort ed eleganza		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze manifattura		
CONSISTENZA	93 m²		

Donato Citi

PREZZO RICHIESTO	€ 274.000	VALORE UNITARIO	€ 2.946 / mq.
FONTE	Manifattura Modena		

Rif. n. 9	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Appartamento con 4 locali e 2 bagni in posizione esclusiva nel centro storico, ristrutturato con gusto ed eleganza.		
LOCALITA'	Centro Storico, vicinanze piazza Matteotti		
CONSISTENZA	140 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 439.000	VALORE UNITARIO	€ 3.136 / mq.
FONTE	Gabetti Franchising Modena Sud		

Rif. n. 10	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Centro storico appartamento completamente ristrutturato al terzo piano con ascensore con ampio garage al piano interrato.		
LOCALITA'	Centro Storico		
CONSISTENZA	156 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 595.000	VALORE UNITARIO	€ 3.814 / mq.
FONTE	Immobiliare Michelangelo		

Rif. n. 11	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Centro storico vicino stazione dei treni appartamento completamente ristrutturato al 2° piano con ascensore. con ampio garage al piano interrato. Il condominio è stato oggetto di bonus 110%.		
LOCALITA'	Centro Storico, vicinanze stazione dei treni		
CONSISTENZA	59 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 199.000	VALORE UNITARIO	€ 3.373 / mq.
FONTE	Casa & Company		

Rif. n. 12	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Centro storico in palazzo signorile completamente ristrutturato appartamento con finiture di pregio.		
LOCALITA'	Centro Storico, vicinanze stazione dei treni		
CONSISTENZA	120 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 439.000	VALORE UNITARIO	€ 3.658 / mq.
FONTE	Sweet Home Di Algeri Patrizia		

Per quanto sopra elencato, si rileva che si tratta di proposte che non hanno ancora trovato un acquirente, quindi la richiesta rappresenta una mera aspettativa non ancora concretizzata. È possibile che, in fase di trattativa, i valori più alti vengano ridotti tramite uno "sconto trattativa."

Si ritiene necessario apportare un correttivo, adattando il valore rilevato con un coefficiente che consideri la differenza tra la richiesta iniziale e l'effettivo prezzo stabilito in sede di contratto. Al momento, lo "sconto trattativa" nel settore terziario di Modena è pari a circa il 3%.

Uno sconto superiore difficilmente permette di concludere la trattativa.

Il risultato delle operazioni è riportato nelle tabelle che seguono



Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	3.516	0,97	3.411
2	3.672	0,97	3.562
3	2.923	0,97	2.835
4	3.326	0,97	3.226
5	3.041	0,97	2.950
6	3.470	0,97	3.366
7	3.500	0,97	3.395
8	2.946	0,97	2.858
9	3.136	0,97	3.042
10	3.814	0,97	3.700
11	3.373	0,97	3.272
12	3.658	0,97	3.548
		media	3.264



Il valore unitario medio delle ricerche di mercato è quindi pari a **3.264 €./mq.** (residenziale)

NEGOZI CENTRO STORICO MODENA

Rif. n. 1	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio in zona di buon passaggio. Impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi, nessuna spesa di condominio.		
LOCALITA'	Centro Storico, via Castelmaraldo		
CONSISTENZA	65 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€. 165.000	VALORE UNITARIO	€. 2.538 / mq.
FONTE	Immobiliare Medaglie d'Oro S.R.L.		

Rif. n. 2	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio con doppio ingresso e servizio		
LOCALITA'	Centro Storico, zona via Sant'Agostino		
CONSISTENZA	95 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€. 168.000	VALORE UNITARIO	€. 1.768 / mq.
FONTE	Alf Real Estate Srls		

Rif. n. 3	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio in posizione centralissima di forte passaggio pedonale, in palazzo antico negozio/ ufficio d'angolo posto la piano terra e composto da 4 vani + 1 servizio		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze piazza Roma		
CONSISTENZA	136 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€. 270.000	VALORE UNITARIO	€. 1.985 / mq.
FONTE	Immobiliare 3m		

Demko Mtr

Rif. n. 4	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio ristrutturato in edificio storico con servizio ed ampia vetrina, caratterizzato da importante altezza interna.		
LOCALITA'	Centro Storico		
CONSISTENZA	65 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 170.000	VALORE UNITARIO	€ 2.615 / mq.
FONTE	Aedes Studio Immobiliare		

Rif. n. 5	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio con 3 vetrine in ottime condizioni		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze Canalgrande		
CONSISTENZA	130 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 230.000	VALORE UNITARIO	€ 1.769 / mq.
FONTE	Gabetti Franchising Modena Sud		

Rif. n. 6	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio con 3 bagni		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze Canalgrande		
CONSISTENZA	135 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 250.000	VALORE UNITARIO	€ 1.852 / mq.
FONTE	Immobiliare 3m		

Rif. n. 7	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio con 2 vetrine in palazzo in corso di ristrutturazione.		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze Canalgrande		
CONSISTENZA	90 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 218.000	VALORE UNITARIO	€ 2.422 / mq.
FONTE	Destinazione Casa		

Rif. n. 8	Data: Ottobre 2024		
OGGETTO	Negozio con 2 vetrine in palazzo storico con soffitto travi a vista.		
LOCALITA'	Centro Storico, adiacenze Corso Cavour		
CONSISTENZA	77 m ²		
PREZZO RICHIESTO	€ 95.000	VALORE UNITARIO	€ 1.234 / mq.
FONTE	Gabetti Franchising Modena Sud		

Analogamente quanto in precedenza per il residenziale, anche per le indagini della destinazione commerciale di calcola la media, riportata di seguito.



Donato Fattori

Rif.	Valore unitario	Sconto trattativa	Valore unitario ragguagliato
1	2.538	0,97	2.462
2	1.768	0,97	1.715
3	1.985	0,97	1.925
4	2.615	0,97	2.537
5	1.769	0,97	1.716
6	1.852	0,97	1.796
7	2.422	0,97	2.349
8	1.234	0,97	1.197
		media	1.962

Le indagini dirette presso gli operatori immobiliari hanno confermato sostanzialmente i valori riportati dai borsini immobiliari.

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La media delle diverse indagini eseguite conducono ai seguenti valori:

Osservatorio FIAIP – edizione 2023 Modena	3.075 €. /mq.
Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate	3.225 €. /mq.
Indagini dirette sul mercato	3.264 €. /mq.

Il valore mediano della media delle varie indagini risulta pari a:

$$(3.075 \text{ €. /mq.} + 3.225 \text{ €. /mq.} + 3.264 \text{ €. /mq.}) / 3 = 3.188 \text{ €. /mq.}$$

Di conseguenza il "valore medio" di un immobile residenziale, restaurato, collocato nell'area del centro cittadino limitrofa la stazione ferroviaria è pari a 3.188 €. /mq.

Tuttavia, in considerazione della felice ubicazione dell'edificio tra 2 strade particolarmente appetibili della zona e delle caratteristiche dell'edificio storico si ritiene considerare un valore di riferimento pari a 3.300 €. /mq., di poco superiore il prezzo medio ma inferiore quello massimo.

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DESTINAZIONE COMMERCIALE

La media delle diverse indagini eseguite indicano i seguenti valori:

Osservatorio FIAIP – edizione 2023 Modena	2.600 €. /mq.
Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate	1.750 €. /mq.
Indagini dirette sul mercato	1.962 €. /mq.

Il valore mediano della media delle varie indagini risulta pari a:

$$(2.600 \text{ €. /mq.} + 1.750 \text{ €. /mq.} + 1.962 \text{ €. /mq.}) / 3 = 2.104 \text{ €. /mq.}$$

Di conseguenza il "valore medio" di un immobile commerciale, collocato nell'area del centro cittadino limitrofa la stazione ferroviaria è pari a 2.1047 €. /mq.

Anche qui, in considerazione della ubicazione e della esposizione dei locali commerciali verso la strada via Sgarzeria (meno appetibile) anziché Corso Cavour (più appetibile) si ritiene

considerare un valore di riferimento pari a 2.000 €. /mq., di poco inferiore il prezzo medio ma superiore quello minimo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DOPO LA TRASFORMAZIONE

Ammettendo la trasformazione come precedentemente ipotizzato si determinano i valori come segue:

superficie commerciale x valore unitario = valore del bene trasformato (Vpf)

Applicando i valori numerici

Residenziale: mq. 400 x 3.300,00 €. /mq. = 1.320.000,00 €.

Commerciale: mq. 90 x 2.000,00 €. /mq. = 180.000,00 €.

**L'intero edificio, dopo la trasformazione, avrà quindi un valore commerciale pari a €.
1.500.000,00 (euro un-milione-cinquecento-mila).**

10.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DEL BENE

Tornando alla formula iniziale del Valore di trasformazione così espressa:

$$Va = Vpf - K$$

ovvero

valore attuale del bene = valore del prodotto trasformato - costi di trasformazione

e inserendo i valori numerici si ha:

$$€. 1.500.000,00 - €. 904.657,00 = 595.342,00 =$$

(settecento-diciannove-mila-trecentosessanta) che rappresenta il valore dell'edificio nelle attuali condizioni.

Considerati la peculiarità dell'immobile e le caratteristiche particolari dell'intervento, che prevede la realizzazione di specifiche opere per la riqualificazione del fabbricato in armonia con le precise prescrizioni edilizie si ritiene appropriato il metodo adottato.

Onere finanziario dell'anticipazione (O.F.)

Il fattore di anticipazione è un concetto usato nei programmi immobiliari per calcolare il valore attuale di un flusso di cassa futuro. Si tratta di uno strumento della finanza che permette di scontare (attualizzare) un importo che sarà incassato o pagato in futuro, riportandolo al suo valore presente. Questo è utile perché il denaro ha un valore temporale, ossia un euro oggi vale più di un euro ricevuto in futuro, a causa della possibilità di investire il denaro e ottenere un rendimento.

Nel contesto di un programma immobiliare, il fattore di anticipazione è utilizzato per valutare la redditività di un investimento, attualizzando i flussi di cassa futuri generati dall'immobile (proventi dalla vendita) e confrontandoli con l'investimento iniziale.

Il fattore di anticipazione si calcola con la formula:

Scusate

$$\text{Fattore di anticipazione} = \frac{1}{(1 + r)^n}$$

dove:

r - è il tasso di sconto o il tasso di rendimento richiesto (espresso come tasso annuo).

n - è il numero di periodi (anni) in cui il flusso di cassa sarà ricevuto o pagato.

Nel caso concreto la formula si applica alla differenza tra il valore finale e i costi del programma edilizio ipotizzando una distanza di 2 anni tra i costi sostenuti e i ricavi con un tasso di sconto del 4% annuo (desunto dal mercato finanziario al momento della stima).

Differenza tra il valore finale e i costi = 595.342,00 €.

Fattore di anticipazione = $1/(1+0.04)^2 = 0.924556$

595.342,00 € x 0.924556 = 550.427,00

Il valore del bene, nelle condizioni sopradescritte e al momento attuale, è quindi pari a € 550.342,00 (in tondo € 550.000,00)

11 - CONCLUSIONI E INDICAZIONI

A chiusura della presente relazione di stima si riportano in sintesi, le conclusioni cui si è pervenuti. In seguito all'incarico ricevuto lo scrivente ha verificato le caratteristiche, le condizioni e la consistenza del bene.

Considerando la tipologia dell'immobile e le caratteristiche distributive ed impiantistiche riferite alla destinazione sanitaria non vi è la possibilità di collocare sul mercato immobiliare il cespite nelle condizioni attuali; un siffatto immobile può essere venduto o locato solo dopo una trasformazione.

Il valore dell'intero edificio, al momento attuale, è stato individuato in € 550.342,00= da arrotondare in € 550.000,00 (euro cinquecento-cinquantamila).

Tale prezzo si riferisce al fabbricato individuato nel foglio di mappa catastale n. 1096 con la particella n 181 sub. 8.

La stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come *valore residuo*.

La stima del *valore residuo* può portare ad un valore positivo o anche nullo o negativo.

La stima del valore di trasformazione è spesso compresa in valutazioni di convenienza di scelte di investimento. Il procedimento ha consentito di conoscere la convenienza della trasformazione dell'immobile, anche qualora il costo dei lavori fosse più elevato.

Con quanto esposto si ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti inerenti il presente elaborato.

Redazione perizia
ottobre 2024

Bologna, 3 dicembre 2024

Geom. Donato Tinari

Geom. DONATO TINARI
via Don Guanella n. 11
40141 Bologna

Donato Tinari