

Ing. Salvatore FURNO'

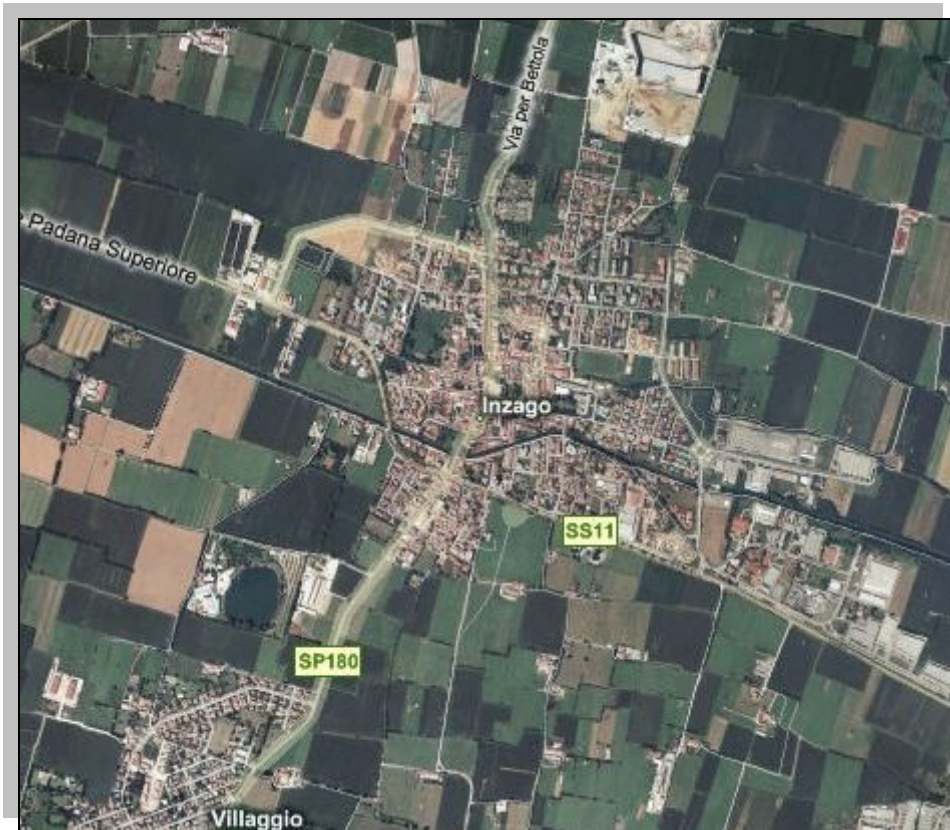
Via Della Moscova 24 - Milano



COMUNE DI INZAGO
PROVINCIA DI MILANO

RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA, AI FINI DELL'ICI, DEI COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE AL 2008 DELLE AREE EDIFICABILI

ICI 2008



Sommario

| | |
|---|---------------|
| 1.0) - Premessa | pag. 3 |
| 2.0 - Considerazioni tecnico economiche e metodologia di stima | pag. 4 |
| 2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile | pag. 4 |
| 2.2) Metodologia di stima | pag. 5 |
| 3.0 - Accertamento del mercato | pag. 6 |
| 3.1) Considerazioni macro-economiche | pag. 6 |
| 3.2) Accertamento dei dati locali | pag.14 |
| 4.0 - Stima delle percentuali di incremento | pag.17 |
| 4.1) “Più probabili” coefficienti di rivalutazione | pag.17 |
| 4.2) Settore residenziale | pag.17 |
| 4.3) Settore commerciale | pag.18 |
| 4.4) Settore terziario | pag.19 |
| 4.5) Settore produttivo | pag.19 |
| 5.0 - Conclusioni | pag.20 |

1.0) PREMESSA

Il Comune di Inzago (MI) nell'aprile '08 mi conferisce l'incarico di determinare i più probabili coefficienti di rivalutazione al 2008 delle aree edificabili.

Per meglio chiarire lo scopo del mandato affidatomi ritengo utile riportare l'oggetto della stima così come si evince dall'art.2 del disciplinare d'incarico:

“.... Al professionista è fatto espressamente carico di approntare quanto necessario per la stima di larga massima dei soli coefficienti d'incremento dei valori di mercato delle aree edificabili definiti per l'anno 2005, ai fini ICI, dall'arch.Scaravaggi, relativamente al 1° gennaio '08. Si sottolinea che tale stima prescinde dai valori stessi stimati dall'arch.Scaravaggi per l'anno 2005 ma mira ad individuare i soli coefficienti da applicare per allineare gli stessi al 1° gennaio '08, trascurando le eventuali variazioni intervenute nel PRG allora vigente...”.

Accettato l'incarico alcuni funzionari dell'Ufficio Tributi e mi fornivano una copia della relazione di stima esistente.

Con la scorta della suddetta documentazione e di tutti quei dati che ho potuto accertare durante i precedenti incarichi svolti ad Inzago, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare locale necessaria per una serena valutazione dei coefficienti in parola.

2.0 CONSIDERAZIONI TECNICO-ECONOMICHE E METODOLOGIA DI STIMA

2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile

E' d'obbligo innanzitutto osservare che prima di procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'ICI 2008; ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera g, del D.Lgs. n. 446 del 1997, il comune può determinare periodicamente i valori delle aree fabbricabili allo scopo di una autolimitazione del potere di accertamento.

Solo per completezza si ritiene di dover, a questo punto, approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile ICI.

Secondo l'art.2 del D.Lgs. 504/92 per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'espressione "possibilità effettive di edificazione" rappresenta, a mio parere, un modo per qualificare l'area mediante semplice valutazione delle situazioni "di fatto", dalle quali può emergere concretamente l'attitudine del terreno alla edificabilità. Infatti, secondo il prevalente indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è sufficiente che un terreno sia ubicato in prossimità della zona abitativa, ovvero possa fruire di servizi pubblici e sociali, per essere considerato "area fabbricabile" (Corte di Cassazione, sezione I civile, sentenze n. 2692 del 5 febbraio 1982, n. 3712 del 9 aprile 1991 e n. 6388 del 7 luglio 1994; contra sentenza n. 7337 del 1° luglio 1995).

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'ICI non sono da considerare edificabili:

- *le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D;*
- *le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua;*
- *le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale;*
- *le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio¹.*

Per le aree edificabili la base imponibile soggetta ad ICI corrisponde a quel valore ("più probabile") per cui l'unità immobiliare può essere apprezzata in un comune mercato ordinario al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

2.2) Metodologia di stima

Prima di addentrarmi nell'esposizione della metodologia stimativa, ritenuta utile per assolvere all'incarico affidatomi, è d'obbligo precisare che secondo i principi dell'estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo², con il metodo della permuta³, con il metodo analitico basato sull'aspetto economico del "valore di trasformazione"⁴. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinami-

¹ Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): "... se il comune non ha reiterato il provvedimento l'area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l'efficacia del provvedimento l'area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull'area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all'esercizio di attività istituzionali..."

² ...cioè è possibile l'attribuzione di un valore a mezzo dell'atto di comparazione che si estrinseca nel clausamento di esso tra beni analoghi di valori noti.

³ Il valore dell'area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato.

⁴ Il valore di un'area edificatoria è funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L'aspetto economico

co, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle tolleranze ammesse, dovute al fatto che l'imposta ICI è applicata ad un minima percentuale del valore venale delle aree edificabili, secondo lo scrivente una stima di massima dei coefficienti di rivalutazione richiesti può essere derivata dall'applicazione del "metodo della permuta". Infatti, l'assunto di tale metodo - il valore dell'area edificabile è pari ad una quota parte (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato - permettere di desumere che, indipendentemente dal coefficiente di permuta stesso⁵, il valore dell'area è funzione (più o meno diretta) dell'incremento di valore dei prodotti finiti realizzabili quali abitazioni, negozi, box ed opifici.

Pertanto, incrociando le diverse tipologie di aree edificabili con il livello di tolleranza richiesto da una stima di massima, lo scrivente ritiene tecnicamente ed economicamente corretto procedere nel seguente modo:

1. *Analisi del mercato immobiliare nel comune di Inzago sulla base dei valori riportati dell'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA di Milano, relativamente al periodo 2005-2008*
2. *Stima delle percentuali di incremento con riallineamento dei risultati ottenuti.*

3.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO

3.1 Considerazioni macro-economiche

Al fine definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola, pur riconoscendo la difficoltà di accertare un mercato "ordinario", ho trovato dei dati utili che costituiscono

relativo è il cosiddetto "valore di trasformazione" che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza di valori già attribuiti a beni analoghi.

Nel secondo Rapporto Nomisma sul mercato immobiliare (2007) si legge che “.....anche nel primo semestre del 2007 i prezzi degli immobili hanno proseguito nel trend di crescita inaugurato ormai dieci anni fa, facendo registrare aumenti tuttavia più contenuti rispetto al passato. L’incremento medio annuo dei prezzi delle abitazioni si attesta così al +5,6% (+4,2% in termini reali), in sensibile calo rispetto agli anni precedenti (il massimo incremento sull’anno fu raggiunto fra il 2003 ed il 2004 con +10,8%). Si tratta, invero, di un rallentamento controverso dato che l’ultimo semestre, con una crescita di tre punti percentuali, supera quello precedente, quando l’aumento fu del +2,6%. Alla base della più forte dinamica del secondo semestre rispetto al primo deve essere posto il fenomeno della stagionalità, che vuole che la prima parte dell’anno solare esprima maggiori pressioni sui prezzi rispetto alla seconda.

Variazioni dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane, giugno 2006

| | Variazione % semestrale | Variazione % annuale |
|--------------|-------------------------|----------------------|
| Abitazioni | 3,0 | 5,6 |
| Uffici | 3,5 | 6,1 |
| Negozi | 3,3 | 6,2 |
| Box o garage | - | 6,5 |

Fonte: Nomisma.

Diversa la tendenza per i settori d’impresa (uffici e negozi), dove la crescita dei prezzi dell’ultimo semestre è risultata, invece, più accentuata rispetto al passato, con aumenti su base annua rispettivamente del 6,1 e 6,2%.

Le perduranti tensioni sui prezzi si accompagnano, tuttavia, ad un ulteriore peggioramento del quadro congiunturale, come testimoniano l’aumento dei tempi medi di vendita e locazione, il rafforzamento dello sconto riconosciuto in sede di trattativa, la riduzione del numero dei contratti e, in generale, l’affievolimento della domanda.

⁵ Tale coefficiente mediamente può variare tra il 18 ed il 30% in funzione di diverse caratteristiche dell’area, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

Tempi medi di vendita degli immobili nelle 13 aree urbane
(in mesi)

| | I 03 | I 07 | Var. % I 07/I 03 |
|------------|------|------|------------------|
| Abitazioni | 3,4 | 4,7 | 37,2 |
| Uffici | 4,8 | 5,9 | 21,2 |
| Negozi | 4,2 | 5,3 | 25,1 |
| Posti auto | 2,3 | 3,1 | 35,9 |

Tempi medi di locazione degli immobili nelle 13 aree urbane
(in mesi)

| | I 03 | I 07 | Var. % I 07 / I 03 |
|------------|------|------|--------------------|
| Abitazioni | 1,9 | 2,9 | 53,1 |
| Uffici | 3,4 | 4,4 | 29,5 |
| Negozi | 3,1 | 4,1 | 32,2 |
| Posti auto | 1,6 | 2,6 | 57,0 |

Fonte: Nomisma.

Un elemento di potenziale problematicità per il mercato è rappresentato dall'ulteriore stretta monetaria prevista per la seconda parte dell'anno, con l'obiettivo di disinnescare un rischio inflazione che, nell'opinione di molti, appare invero piuttosto remoto. La politica restrittiva della BCE da una parte e la debolezza relativa sul lato dei canoni di locazioni rispetto ai prezzi dall'altra, rischiano di ridurre in maniera significativa l'interesse degli investitori per il mercato immobiliare (si ricordi al riguardo che le erogazioni di mutui per l'acquisto alle abitazioni nell'ultimo trimestre 2006 hanno segnato un aumento trimestrale solo dell'0,8% segnando un forte rallentamento nei tassi di crescita). Questi sono gli elementi di preoccupazione per le sorti del mercato; d'altra parte, quelli che invece spiegano la dinamica ulteriormente espansiva dei valori possono essere l'indisponibilità dell'offerta a scendere al di sotto dei rendimenti attesi e l'enorme liquidità che continua a sospingere il mercato degli investimenti nelle zone centrali e di pregio. Volendo prevedere quanto ancora durerà la fase favorevole del ciclo immobiliare occorre osservare che, accan-

tonato definitivamente lo spauracchio della bolla speculativa, sembra prendere forza la teoria secondo cui, per la prima volta dal dopoguerra ad oggi, si esca da una fase espansiva senza un brusco crollo delle quotazioni. Il mutato contesto di riferimento, l'attenuazione attuale e prospettica dei tassi d'interesse, il venir meno del rischio di cambio, la progressiva finanziarizzazione del comparto rappresentano gli elementi di novità in grado di spiegare il soft landing in atto. Il settore, lasciati alle spalle i total return superiori al 15% dei primi anni 2000, si è inserito in una nuova fase di mercato in cui le oscillazioni saranno più contenute, ma che sembra presentare resistenze piuttosto forti a qualsiasi tentazione deflativa. I risultati previsionali evidenziano, dunque, un'intonazione ancora positiva, anche alla luce del miglioramento delle variabili macroeconomiche contemplate nei modelli. Se per le abitazioni l'aggiustamento risulterà modesto, è in corrispondenza degli immobili d'impresa che si rileveranno apprezzamenti più consistenti, con tassi di variazione prossimi al 5% per entrambi i segmenti.....”.

Variazione dei prezzi degli immobili negli ultimi 8 anni
(valori %)

| | 13 grandi aree urbane | | 13 città intermedie | |
|------------------|-----------------------|-------|---------------------|-------|
| | Nominali | Reali | Nominali | Reali |
| Abitazioni usate | 87,5 | 57,9 | 65,6 | 39,5 |
| Uffici | 78,9 | 50,7 | 53,1 | 28,9 |
| Negozi | 77,8 | 49,7 | 58,8 | 33,7 |
| Capannoni ind.li | 68,3 | 41,8 | 60,0 | 34,8 |

Fonte: Nomisma.

Italia – Previsioni sulle variazioni percentuali medie dei prezzi correnti degli immobili

| | 2007 | 2008 |
|------------|------|------|
| Abitazioni | 3,6 | 5,6 |
| Uffici | 4,9 | 4,3 |
| Negozi | 5,3 | 2,6 |

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Allo stesso modo, analizzando le “note al mercato residenziale della provincia di Milano” - 2° semestre 2007 - pubblicate dalla CCIAA di Milano, si evince quanto segue:

Residenziale:

- *Domanda:* Presente, dinamica e differenziata su tutti i tagli con attenzione al prezzo/qualità/ubicazione. Riflessiva per l'usato con attenzione al rapporto ubicazione/qualità/prezzo.
- *Offerta:* Adeguata e differenziata, idonea a soddisfare le richieste del mercato.
- *Prezzi:* Aumenti contenuti ma diffusi per il prodotto di nuova costruzione. Segnali di tendenza alla stabilizzazione per tutte le tipologie. allungamento dei tempi di vendita.

Terziario:

- *Domanda:* Selettiva per ubicazione e prezzo, mirata principalmente alle esigenze di utilizzo diretto.
- *Offerta:* Adeguata alla richiesta.
- *Prezzi:* Stabili con margini di negoziazione. Allungamento dei tempi di vendita e di affittanza

Industriale:

- *Domanda:* Presente ma mirata all'utilizzo diretto.
- *Offerta:* Adeguata per la vendita, eccedente per la locazione.
- *Prezzi:* Stabili con margini di negoziazione. Allungamento dei tempi di vendita e di affittanza.

Terreni:

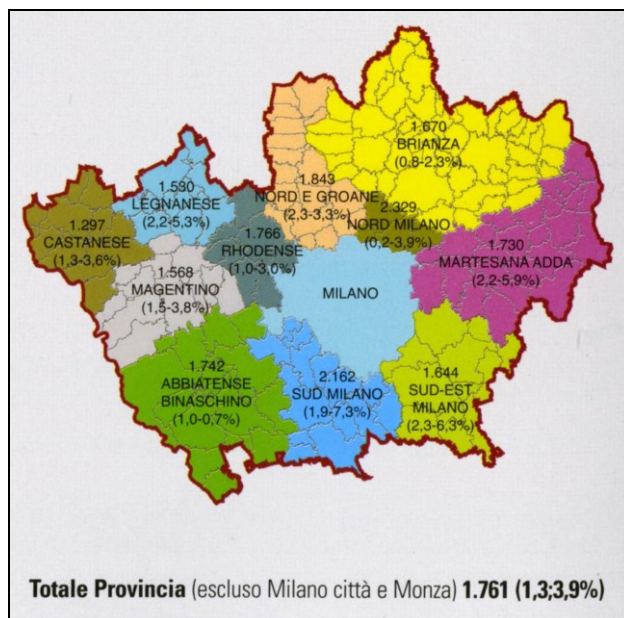
- *Domanda:* Genericamente vivace per le aree residenziali. Segnali di riflessione per le richieste troppo elevate.
- *Offerta:* Ancora inadeguata per terreni residenziali. sufficiente per gli altri utilizzi.
- *Prezzi:* In tensione con aspettative superiori alle realtà di mercato.

Secondo la stessa fonte si riportano i seguenti dati:

Residenziale – provincia di Milano

- I giudizi espressi dagli agenti FIMAA Milano sul mercato delle vendite, non differiscono significativamente tra la città di Milano ed il resto della provincia. Questi sono improntati sulla stabilità con ipotesi di diminuzioni consistenti;
- E' dal 2° semestre 2005 che si registra una percentuale di incremento semestrale dei prezzi medi di appartamenti nel complesso in progressiva riduzione: quella relativa all'indagine "2° semestre 2007" risulta la più bassa crescita semestrale registrata dal 1° semestre 1999 e si attesta all'1.3%;
- In termini annuali la variazione sul 2° semestre 2006 scende dal +5.9% (calcolato tra il 2° semestre '06 ed il corrispondente periodo del 2005) al +3.9%;
- Tale incremento dei prezzi porta l'indicatore sintetico dei valori medi della Provincia a sfondare la soglia dei 1.760 €/mq;
- Con riferimento agli appartamenti nuovi la crescita semestrale (2° semestre 2007) è risultata più consistente (+1.6%) a differenza di quanto si era manifestato in precedenza. Le zone che si sono maggiormente apprezzate rispetto al 2° semestre 2006 risultano quelle centrali (+1.6%); Le variazioni minime si sono verificate per gli appartamenti vecchi localizzati nelle zone di pregio (+0.4%);
- Nel complesso dal 1° al 2° semestre 2007 le variazioni percentuali dei prezzi medi di appartamenti oscillano tra lo +0.2% della zona Nord Milano e il +2.3% del Sud-Est. Crescono anche il Legnanese +2.2% (1.530 €/mq) e Martesana Adda +2.2% (1.730 €/mq).

- Negli ultimi cinque anni, i prezzi medi di appartamenti, nel complesso, in provincia di Milano sono cresciuti del 43%



Mapa appartamenti nel complesso: prezzi medi, variazioni (%) semestrali (primo dato tra parentesi) ed annuali

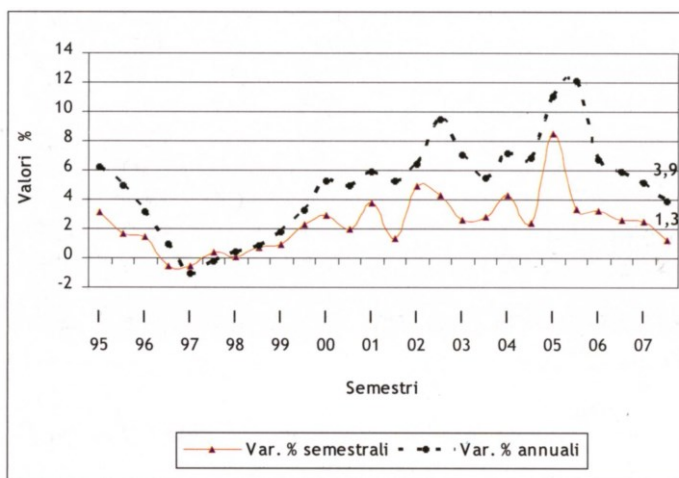
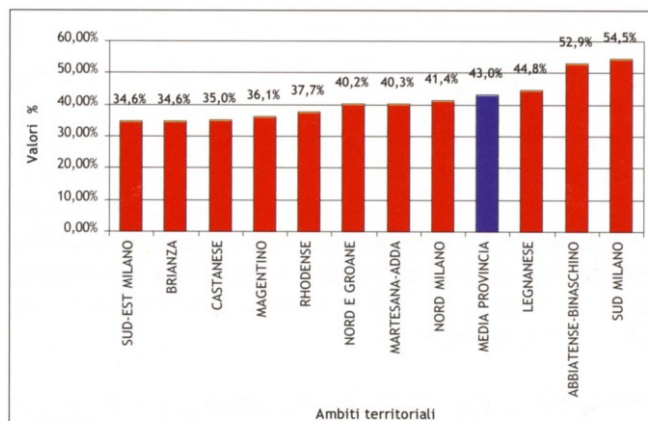


Grafico appartamenti nuovi e ristrutturati: variazioni (%) del prezzo medio nella provincia (esclusa Monza)



Appartamenti nel complesso: crescita (%) dei prezzi negli ultimi 5 anni per ambiti territoriali

Immobili d'impresa – provincia di Milano

- Per quanto riguarda gli uffici nel 2° semestre 2007 la crescita si è attestata sugli 1.2 punti percentuali, che porta la variazione annuale dei prezzi media a superare il 3.5%;
- I prezzi dei negozi nei comuni minori sono cresciuti nell'ultimo semestre in media dell'1.1%, con incrementi maggiori (1.4%) alle zone periferiche;
- I prezzi dei capannoni industriali sono cresciuti nell'ultimo semestre dell'1.1% (in media) nella componente nuova e dello 0.5% per quella vecchia. Per entrambe le tipologie si assiste ad una rivalutazione percentuale più ridotta rispetto a quella messa a segno nella prima metà del 2007.

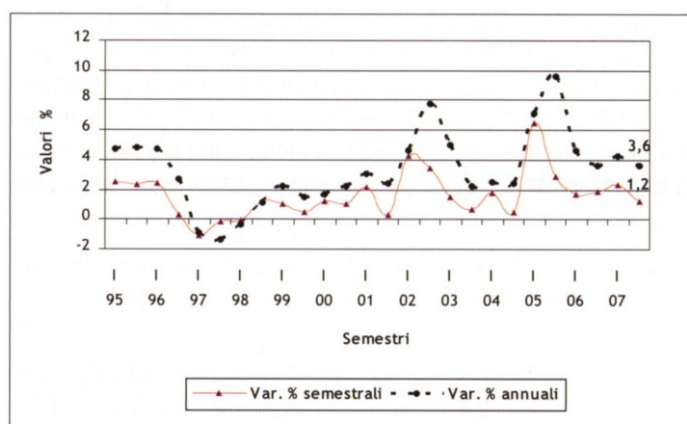
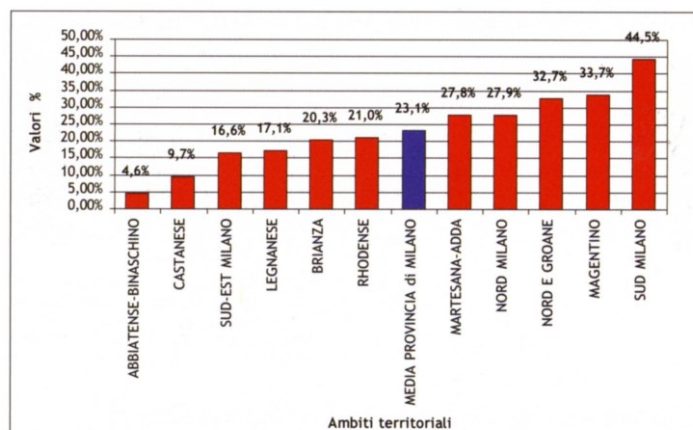


Grafico uffici: variazioni (%) del prezzo medio nella provincia (esclusa Monza)



Uffici nel complesso: crescita (%) dei prezzi negli ultimi 5 anni per ambiti territoriali

| Capannoni industriali | Zone di prestigio | Centro | Periferie | Media delle zone |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------|------------------|
| Nuovi | 0,3 | 0,0 | 1,6 | 1,1 |
| Vecchi | -1,0 | 0,0 | 1,1 | 0,5 |

Capannoni industriali: variazioni (%) semestrali ed annuali dei prezzi medi di compravendita, per tipologia e zona urbana.

| | Costo attuale medio in €/mq | Var % 6 mesi | Var % 12 mesi |
|------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|
| Uffici | 1.593 | 1,2 | 3,6 |
| Negozi | 1.671 | 1,1 | 2,0 |
| Boxes | 17.184 | 0,7 | 2,0 |
| Capannoni nuovi | 934 | 1,1 | 3,2 |
| Capannoni vecchi | 698 | 0,5 | 2,2 |
| Terreni (€/mc) | 247 | 3,5 | 4,6 |

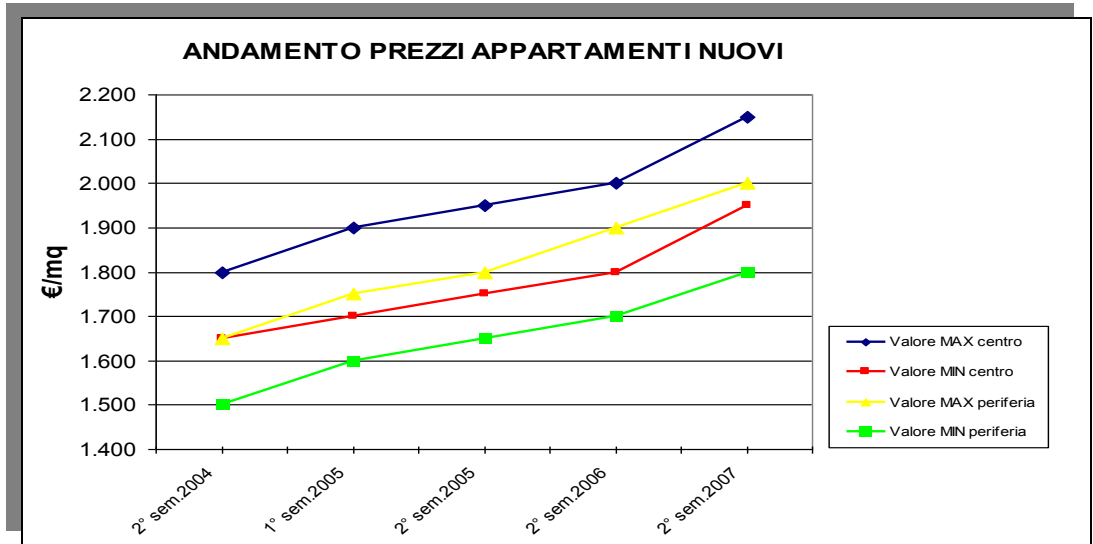
Tabella immobili: Prezzi medi e variazioni (%) a confronto

3.2) Accertamento dei dati locali

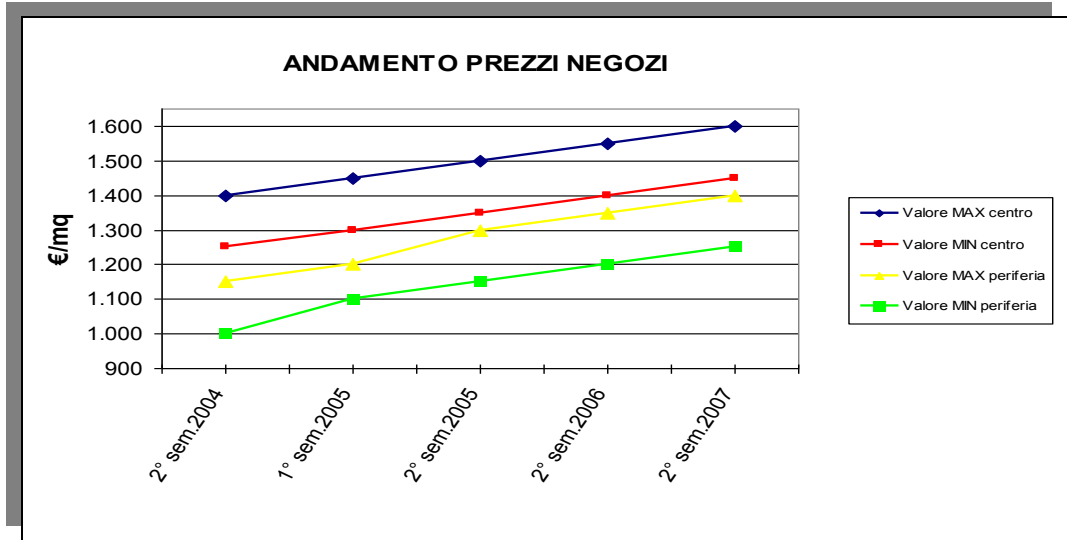
Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per poter valutare i coefficienti di rivalutazione, ho esaminato l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA di Milano relativamente agli anni 2005-2008.

Per semplicità di esposizione le variazioni dei prezzi relativi alle varie tipologie edilizie sono espresse sotto forma di diagrammi.

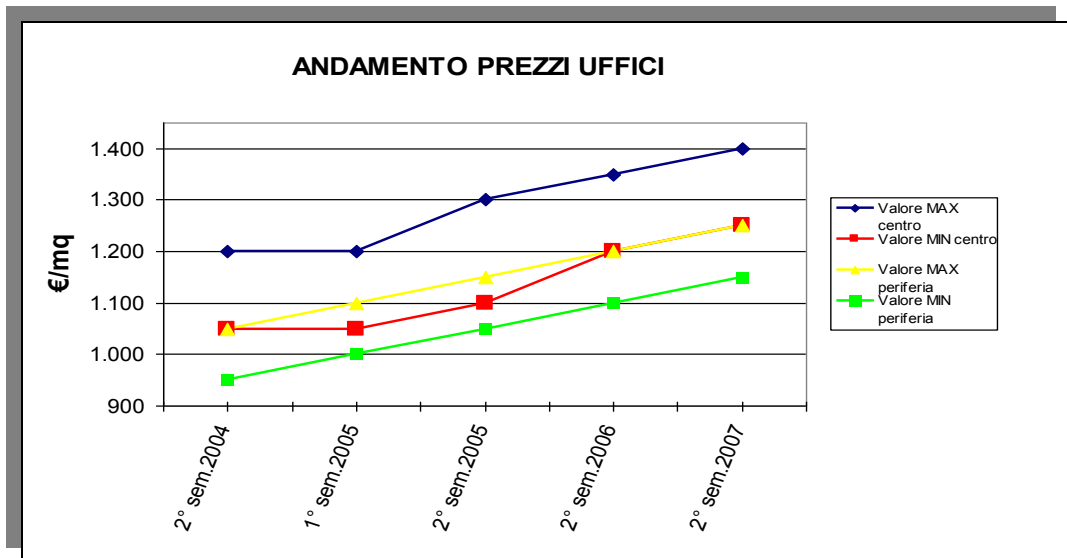
DATI FORNITI DALLA CCIAA DI MILANO



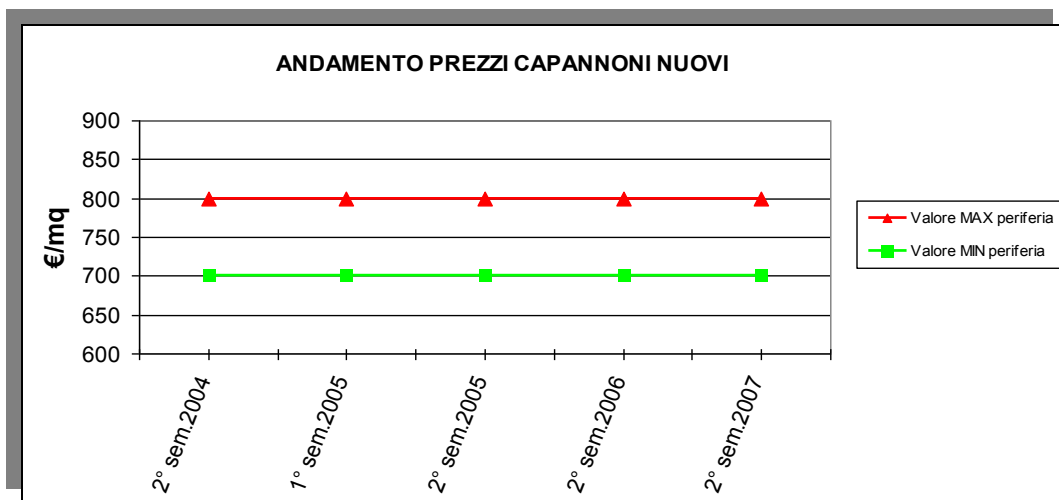
Fonte: CCIAA Milano



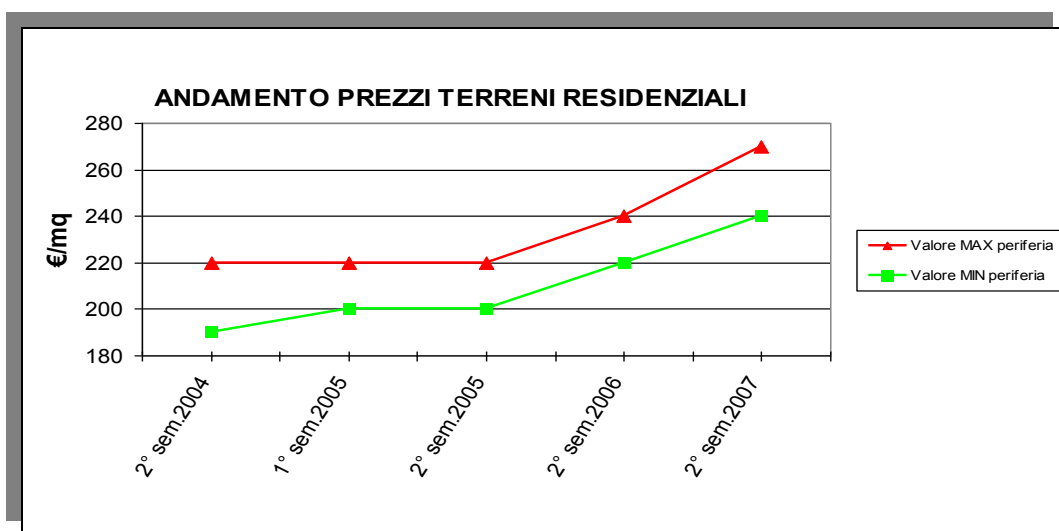
Fonte: CCIAA Milano



Fonte: CCIAA Milano

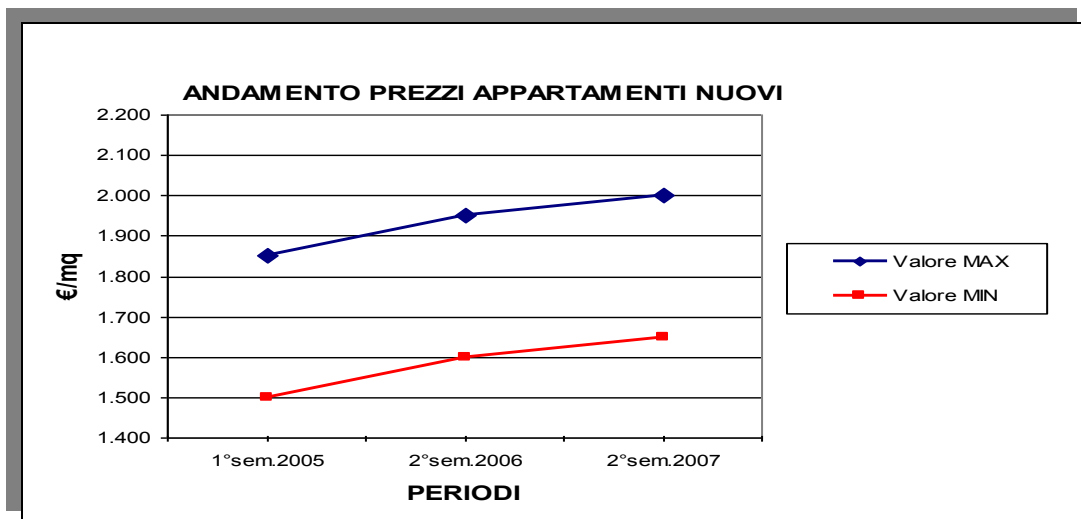


Fonte: CCIAA Milano

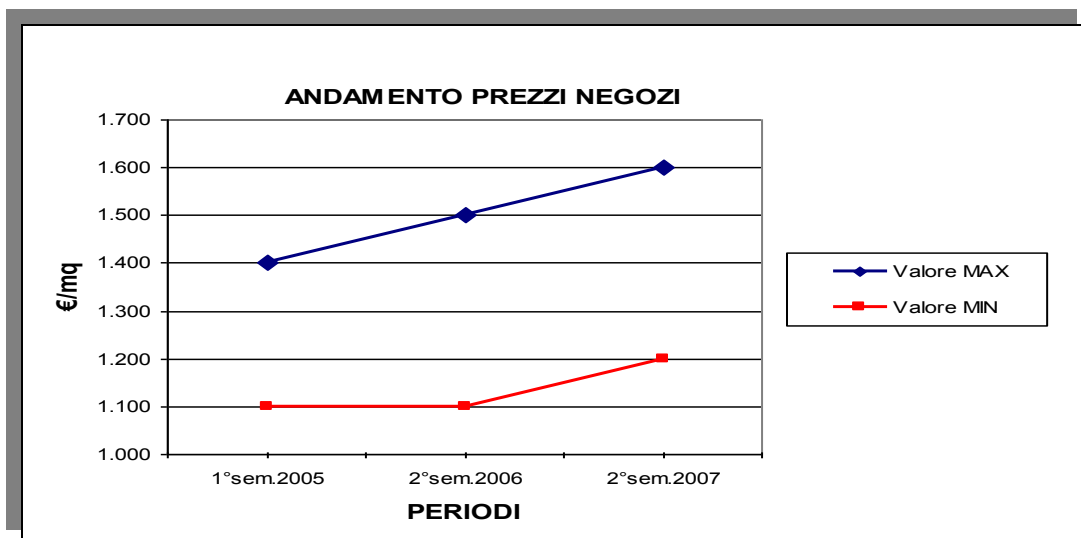


Fonte: CCIAA Milano

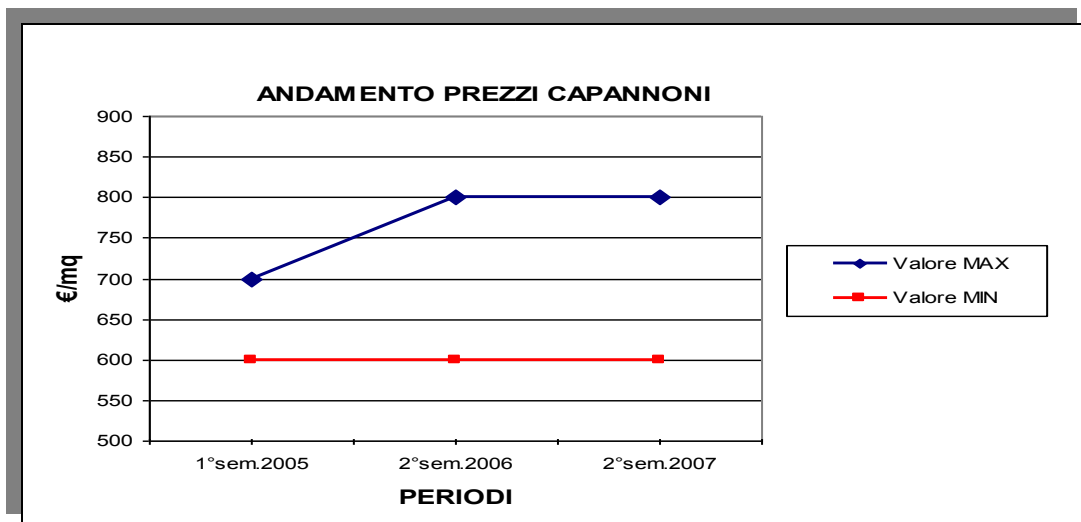
DATI FORNITI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO



Fonte: Agenzia del Territorio di Milano



Fonte: Agenzia del Territorio di Milano



Fonte: Agenzia del Territorio di Milano

4.0 STIMA DELLE PERCENTUALI DI INCREMENTO

4.1.) "Più probabili" coefficienti di rivalutazione

Rapportando i valori relativi al 1° semestre 2005 con quelli relativi al 2° semestre 2007 (ultimo dato edito), desumibili dai diagrammi sopra riportati, è possibile stimare i fattori moltiplicativi. Al fine di riallineare i risultati, a cui si perviene considerando separatamente i valori editi dall'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA, si procederà ad opportune medie ponderali basate sull'affidabilità dei dati stessi.

In sintesi, i risultati ottenuti vengono raggruppati per tipologia edilizia ed esposti in maniera schematica nei paragrafi seguenti.

4.2) Settore residenziale*CCIAA di Milano - Variazione prezzi appartamenti nuovi*

| <i>Location</i> | <i>Valore</i> | <i>1° sem.2005</i> | <i>2° sem.2007</i> | <i>Variazione (%) 2005-2008</i> |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| centro | Valore MIN (€/mq) | 1.700 | 1.950 | 14,71% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.900 | 2.150 | 13,16% |
| periferia | Valore MIN (€/mq) | 1.600 | 1.800 | 12,50% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.750 | 2.000 | 14,29% |
| Valori MEDI (€/mq - %) | | 1.738 | 1.975 | 13,67% |

Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi appartamenti

| <i>Location</i> | <i>Valore</i> | <i>1° sem.2005</i> | <i>2° sem.2007</i> | <i>Variazione (%) 2005-2008</i> |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| MONOZONALE | Valore MIN (€/mq) | 1.500 | 1.650 | 10,00% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.850 | 2.000 | 8,11% |
| Valori MEDI (€/mq %) | | 1.675 | 1.825 | 9,06% |

Alla luce delle analisi eseguite nei paragrafi precedenti, operando un riallineamento dei risultati ottenuti, rammentando l'esigenza di autolimitazione del potere di accertamento, si ritiene che il "più probabile" incremento percentuale subito dal prezzo medio delle abitazioni nuove nel comune di Inzago, nel periodo gennaio '05 - gennaio '08, **sia pari all'10% circa.**

4.3) Settore commerciale*CCIAA di Milano - Variazione prezzi negozi*

| <i>Location</i> | <i>Valore</i> | <i>1° sem.2005</i> | <i>2° sem.2007</i> | <i>Variazione (%) 2005-2008</i> |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| centro | Valore MIN (€/mq) | 1.300 | 1.450 | 11,54% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.450 | 1.600 | 10,34% |
| periferia | Valore MIN (€/mq) | 1.100 | 1.250 | 13,64% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.200 | 1.400 | 16,67% |
| Valori MEDI (€/mq - %) | | 1.263 | 1.425 | 13,05% |

Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi negozi

| Location | Valore | 1° sem.2005 | 2° sem.2007 | Variazione (%) 2005-2008 |
|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| MONOZONALE | Valore MIN (€/mq) | 1.100 | 1.200 | 9,09% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.400 | 1.600 | 14,29% |
| Valori MEDI (€/mq - %) | | 1.250 | 1.400 | 11,69% |

Operando un riallineamento dei risultati ottenuti, rammentando l'esigenza di autolimitazione del potere di accertamento, si ritiene che il "più probabile" incremento percentuale subito dal prezzo medio dei negozi nel comune di Inzago, nel periodo gennaio '05 - gennaio '08, sia pari all'11% circa.

4.4) Settore terziario

CCIAA di Milano - Variazione prezzi uffici

| Location | Valore | 1° sem.2005 | 2° sem.2007 | Variazione (%) 2005-2008 |
|-------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| centro | Valore MIN (€/mq) | 1.050 | 1.250 | 19,05% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.200 | 1.400 | 16,67% |
| periferia | Valore MIN (€/mq) | 1.000 | 1.150 | 15,00% |
| | Valore MAX (€/mq) | 1.100 | 1.250 | 13,64% |
| Valori MEDI (€/mq - %) | | 1.088 | 1.263 | 16,09% |

Sulla base delle analisi eseguite nei paragrafi precedenti, operando un riallineamento dei risultati ottenuti si ritiene di dover dar maggior peso ai valori più bassi, pertanto il "più probabile" incremento percentuale subito dal prezzo medio degli uffici nel comune di Inzago, nel periodo gennaio '05 - gennaio '08, può essere posto pari all'14% circa.

4.5) Settore produttivo

CCIAA di Milano - Variazione prezzi capannoni

| Location | Valore | 1° sem.2005 | 2° sem.2007 | Variazione (%) 2005-2008 |
|-----------|-------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| centro | Valore MIN (€/mq) | | | |
| | Valore MAX (€/mq) | | | |
| periferia | Valore MIN (€/mq) | 700 | 700 | 0,00% |

| | | | |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|
| Valore MAX (€/mq) | 800 | 800 | 0,00% |
| Valori MEDI (€/mq - %) | 375 | 375 | 0,00% |

Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi capannoni

| Location | Valore | 1° sem.2005 | 2° sem.2007 | Variazione (%) 2005-2008 |
|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| MONOZONALE | Valore MIN (€/mq) | 600 | 600 | 0,00% |
| | Valore MAX (€/mq) | 700 | 800 | 14,29% |
| Valori MEDI (€/mq %) | | 650 | 700 | 7,15% |

Si ritiene che il "più probabile" incremento percentuale subito dal prezzo medio dei capannoni nel comune di Inzago, nel periodo gennaio '05 - gennaio '08, sia pari al 5,0% circa.

5.0 CONCLUSIONI

In base alle deduzioni riportate nel paragrafo 2.2 (metodologia di stima), apportando i dovuti arrotondamenti, i valori delle aree edificabili definiti dall'arch. Scaravaggi nel 2005 possono essere riallineati al 2008 applicando i "più probabili" coefficienti di rivalutazione prima stimati; per agevolare il compito del lettore si riportano in maniera tabellare i nuovi valori.

Zona omogenea B1 – residenziale di completamento

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| semiperiferica | 161,00 | 1,10 | 177,00 |
| periferica | 145,00 | 1,10 | 160,00 |

Zona omogenea B2 – residenziale di completamento

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| semiperiferica | 258,00 | 1,10 | 284,00 |
| periferica | 232,00 | 1,10 | 255,00 |

Zona omogenea C1 – residenziale di espansione▪ **Piani attuativi n.4C, “via Gobetti” e “via Pilastrello”**

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 131,00 | 1,10 | 144,00 |
| periferica | 120,00 | 1,10 | 132,00 |

▪ **Piano attuativo “via Pellico”**

| | | | |
|----------------|--------|------|--------|
| semiperiferica | 175,00 | 1,10 | 193,00 |
| periferica | 159,00 | 1,10 | 175,00 |

Zona omogenea C2 – residenziale di espansione▪ **Piani attuativi nn.2A e 2C**

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 265,00 | 1,10 | 292,00 |
| periferica | 244,00 | 1,10 | 268,00 |

▪ **Piani attuativi nn.2B e 7**

| | | | |
|----------------|--------|------|--------|
| semiperiferica | 210,00 | 1,10 | 231,00 |
| periferica | 192,00 | 1,10 | 211,00 |

▪ **Piano attuativo n°1**

| | | | |
|------------|---------------------|------|--------|
| monozonale | 177,77 ⁶ | 1,10 | 196,00 |
|------------|---------------------|------|--------|

Zona omogenea C2 e C3 – residenziale di espansione▪ **Piani attuativi nn.3A, 3B, 3C, 3D, 3E**

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| monozonale | 165,83 ⁷ | 1,10 | 182,00 |

Zona omogenea C3 – residenziale di espansione▪ **Piani attuativi nn.4A, 4B, 5, 6(parte), 8 e 11**

| Zona | Valori al gennaio | C _{rivalutazione} | Valori al gen- |
|------|-------------------|----------------------------|----------------|
|------|-------------------|----------------------------|----------------|

⁶ Stima eseguita dallo scrivente nel febbraio '06.⁷ Stima eseguita dallo scrivente nel febbraio '06.

| | | | |
|-------------------------------|---------------------|------|---------------------|
| | 2005 (€/mq) | | naio 2008 (€/mq) |
| <i>semiperiferica</i> | 171,00 | 1,10 | 188,00 |
| <i>periferica</i> | 156,00 | 1,10 | 172,00 |
| ▪ Piano attuativo n°9 | | | |
| <i>semiperiferica</i> | 217,00 | 1,10 | 239,00 |
| <i>periferica</i> | 194,00 | 1,10 | 213,00 |
| ▪ Piano attuativo n°10 | | | |
| <i>monozonale</i> | 118,03 ⁸ | 1,10 | 130,00 |

Zona omogenea EEP – Edilizia economica popolare

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <i>semiperiferica</i> | 91,00 | 1,05 ⁹ | 96,00 |
| <i>periferica</i> | 80,00 | 1,05 | 84,00 |

Zona omogenea D1 – Industriale artigianale

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <i>semiperiferica</i> | 91,00 | 1,05 | 96,00 |
| <i>periferica</i> | 82,00 | 1,05 | 86,00 |

Zona omogenea D2 – Produttiva artigianale

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| <i>semiperiferica</i> | 86,00 | 1,05 | 90,00 |
| <i>periferica</i> | 80,00 | 1,05 | 84,00 |

⁸ Stima eseguita dallo scrivente nel maggio '06.⁹ Coefficiente dimezzato per tener conto della tipologia peculiare di destinazione.

Zona omogenea D3 – Commerciale

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 103,00 | 1,11 | 114,00 |
| periferica | 91,00 | 1,11 | 101,00 |

Zona omogenea D4¹⁰ – Terziaria al servizio dell'abitato

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 94,00 | 1,14 | 107,00 |
| periferica | 86,00 | 1,14 | 98,00 |

Zona omogenea F1 – Standard residenziali della zona C1

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 131,00 | 1,10 | 144,00 |
| periferica | 120,00 | 1,10 | 132,00 |

Zona omogenea F1 – Standard residenziali della zona C2

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| semiperiferica | 210,00 | 1,10 | 231,00 |
| periferica | 192,00 | 1,10 | 211,00 |

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D1-D2

| Zona | Valori al gennaio 2005 | C _{rivalutazione} | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|------|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
|------|------------------------|----------------------------|-------------------------------|

¹⁰ Valori validi anche per la parte del piano attutivo n.6 ricadente in zona D4.

| | | | |
|-----------------------|--------|------|-------|
| | (€/mq) | | |
| <i>semiperiferica</i> | 86,00 | 1,05 | 90,00 |
| <i>periferica</i> | 80,00 | 1,05 | 84,00 |

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D3

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | $C_{rivalutazione}$ | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <i>semiperiferica</i> | 94,00 | 1,11 | 104,00 |
| <i>periferica</i> | 86,00 | 1,11 | 95,00 |

Zona omogenea F2 – Standard alle zone D4

| Zona | Valori al gennaio 2005 (€/mq) | $C_{rivalutazione}$ | Valori al gennaio 2008 (€/mq) |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <i>semiperiferica</i> | 94,00 | 1,14 | 107,00 |
| <i>periferica</i> | 86,00 | 1,14 | 98,00 |

Per completezza di dati, con riferimento alla zona F5 (Aquaneva), tenendo conto delle caratteristiche particolari del compendio, lo scrivente ritiene di poter mantenere per il 2008 i valori stimati nel 2007.

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna, in duplice copia, la presente relazione di stima.

Milano, li

(ing. Salvatore FURNO')

Si allega una tabella riepilogativa