

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

PARTE A - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Descrizione procedimento estimativo.

Il più probabile valore di mercato è determinato tramite l'applicazione di metodiche di stima che riflettono la natura dell'immobile in esame.

LOTTO N. 01

Porzione di villino bifamiliare (Residenza "E").

La valutazione è stata svolta mediante l'applicazione di approcci estimativi riconducibili al *market oriented*, in particolare al Market Comparison Approach o MCA.

Tale metodica rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse a livello internazionale; la stessa permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) ed un immobile simile (*comparable*), il perito deve determinare gli aggiustamenti¹ basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari selezionate.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto mediante gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese a confronto.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Osservazione del mercato immobiliare.

Il *subject* ed il campione di dati osservati (*comparables*) sono abitazioni indipendenti in piena proprietà, compravenduti di recente in libero mercato, di nuova costruzione, inserite in piccoli contesti abitativi.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono:

- la data in cui si è contratto il prezzo,
- le caratteristiche superficiali,
- il numero dei servizi igienici,
- livello di finiture,
- classe energetica.

IN ALLEGATO: SVILUPPO DEL VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL MCA.

¹ Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, attraverso la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

METODO DEL CONFRONTO _ Stima valore "abitazione esistente"

LOTTO 01 - ABITAZIONE "E" MAPP 414

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		A	B	C	
Abitazione	1,00	138,00	138,00	138,00	97,00
Box auto	0,50	42,00	46,00	46,00	25,00
Posto auto coperto	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina collegata	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Mansarda H > 1,70 ml.	0,80	0,00	0,00	0,00	16,50
Sottotetto 1,00 <H < 1,70 ml.	0,50	0,00	0,00	0,00	16,50
Portico / balcone	0,35	32,00	54,00	37,00	0,00
Verde privato esclusivo	0,05	309,00	309,00	322,00	143,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,000
Saggio livello di piano	0,000
Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Prezzo medio area edificata	
Stato conservativo su Sup. commerciale	€/m²
Da livello 1 a livello 2	€ 100,00
Da livello 2 a livello 3	€ 100,00
Da livello 1 a livello 3	€ 200,00

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m²	185,65	195,35	190,05	138,10

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1. Tabella dati					
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)		Comparabile			Subject
		A	B	C	
Prezzo totale		545.000 €	590.000 €	578.000 €	incognita
Data		3	8	14	0
Abitazione		138,00	138,00	138,00	97,00
Box auto		42,00	46,00	46,00	25,00
Posto auto coperto		0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina collegata		0,00	0,00	0,00	0,00
Mansarda H > 1,70 ml.		0,00	0,00	0,00	16,50
Sottotetto 1,00 <H < 1,70 ml.		0,00	0,00	0,00	16,50
Portico / balcone		32,00	54,00	37,00	0,00
Verde privato esclusivo		309,00	309,00	322,00	143,00
Servizi igienici - lavanderie		2	2	2	2
Livello finiture e manutenzione impianti		2	2	2	2
Stato conservativo		3	3	3	2
Classe energetica		4	3	4	4
Fascia lago - incremento valore		0	0	0	0

2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 10.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 10.000,00

2.2 Calcolo livello finiture e manutenzione impianti	
Costo €/m² calcolato sulla SEL	€/m²
Da livello 1 a livello 2	1 € 150,00
Da livello 2 a livello 3	2 € 150,00
Da livello 1 a livello 3	3 € 300,00

2.3 Classe energetica calcolata su SEL riscaldata	
Classe A e B	elevato 4
Classe C e D	medio 3
Classe E e F	minimo 2
Classe G	scarso 1
Costo €/m² miglioramento energetico SEL	€/m²
Da classe A-B a classe C-D	Da 4 a 3 € 150,00
Da classe A-B a classe E-F	Da 4 a 2 € 150,00
Da classe A-B a classe G	Da 4 a 1 € 300,00

4. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	A	B	C
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Abitazione	€ 2.935,63	€ 2.935,63	€ 2.935,63
Box auto	€ 1.467,82	€ 1.467,82	€ 1.467,82
Posto auto coperto	€ 1.027,47	€ 1.027,47	€ 1.027,47
Cantina collegata	€ 1.467,82	€ 1.467,82	€ 1.467,82
Mansarda H > 1,70 ml.	€ 2.348,51	€ 2.348,51	€ 2.348,51
Sottotetto 1,00 <H < 1,70 ml.	€ 1.467,82	€ 1.467,82	€ 1.467,82
Portico / balcone	€ 1.027,47	€ 1.027,47	€ 1.027,47
Verde privato esclusivo	€ 146,78	€ 146,78	€ 146,78
Servizi igienici - lavanderie	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Livello finiture e manutenzione impianti	€ 20.700,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00
Stato conservativo	€ 18.565,00	€ 19.535,00	€ 19.005,00
Classe energetica	€ 20.700,00	€ 20.700,00	€ 20.700,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 2.935,63
Prezzo medio comparabile B	€ 3.020,22
Prezzo medio comparabile C	€ 3.041,30
Prezzo marginale	€ 2.935,63

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	A	B	C
Prezzo totale	€ 545.000,00	€ 590.000,00	€ 578.000,00
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Abitazione	-€ 120.360,89	-€ 120.360,89	-€ 120.360,89
Box auto	-€ 24.952,87	-€ 30.824,13	-€ 30.824,13
Posto auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Cantina collegata	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mansarda H > 1,70 ml.	€ 38.750,34	€ 38.750,34	€ 38.750,34
Sottotetto 1,00 <H < 1,70 ml.	€ 24.218,96	€ 24.218,96	€ 24.218,96
Portico / balcone	-€ 32.879,07	-€ 55.483,44	-€ 38.016,43
Verde privato esclusivo	-€ 24.365,74	-€ 24.365,74	-€ 26.273,90
Servizi igienici - lavanderie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello finiture e manutenzione impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato conservativo	-€ 18.565,00	-€ 19.535,00	-€ 19.005,00
Classe energetica	€ 0,00	€ 20.700,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 386.845,72	€ 423.100,09	€ 406.488,94

6. Sintesi conclusiva	
Determinazione variazione % assoluta	9,37%
Prezzo corretto medio	€ 405.478,25
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	A B C
Attribuzione pesi %	33% 33% 33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 405.437,70
Valore di mercato arrotondato	400.000 €
Prezzo corretto medio arrotondato €/m².	€ 2.900,00

Valore a nuovo condizioni ordinarie	400.000 €
Deprezzamenti	
Utilizzo del bene da parte di terzi	-15%
Valore di mercato stato di fatto	340.000 €

RIEPILOGO DELLA STIMA	Valore di mercato da MCA	340.000 €
A dedurre		
Incidenza costo costruzione sulle parti comuni	circa -	17.425 €
Oneri mancanti non versati	circa -	6.000 €
Eventuale servitù passaggio sottoservizi utenze	forfettario -	5.000 €
		311.575 €
	Arrotondato	310.000 €

LOTTO N. 02

Cantiere in corso di definizione, composto da sei abitazioni al rustico (Residenze “A” - “B” - “D” - “F” - “H” - “I”) oltre ad un terreno edificabile (Residenza “M”), il tutto comprensivo di due strade interne di lottizzazione uso privato.

La stima del più probabile valore di mercato del cantiere in esame, passa attraverso l’analisi del cosiddetto “*valore corrente*”, tenuto conto dell’effettivo stato avanzamento lavori alla data di stima (attualità), ascrivibile alle singole residenze che compongono l’intero asset immobiliare oggetto di futura alienazione.

Nel caso di specie, la valutazione si fonda sul criterio estimativo del “*valore prospettico*”, ovvero del calcolo del valore di mercato del bene ultimato e trasformato (*ex post*), tenuto conto di tutti i costi (di massima) necessari per completare l’opera.

Il valore prospettico è pari alla differenza tra il valore di mercato dell’immobile trasformato ed i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dalla data della stima alla fine del ciclo produttivo.

In termini generici.



$$V_{Pt} = V_E \cdot (1 + S_K)^{-(n-t)} - \sum_{s=t+1}^n C_S \cdot (1 + S_K)^{-(n-s)}$$

Dove

- V_{Pt} Valore prospettico
- V_E Valore di mercato finale
- C_S Costi
- t Posta del valore corrente
- S_K Saggio periodale

L’analisi estimativa si suddivide in due termini:

1. VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE TRASFORMATO.

La stima del valore del bene trasformato tiene conto delle risultanze relative al valore di mercato determinato per il LOTTO 1 _ Residenza “E”, ovvero del valore di mercato unitario superficario estratto dal MCA [€/m²] e successivamente applicato alle superfici commerciali delle diverse residenze che compongono di fatto il LOTTO 02 (cantiere).

2. COSTI DA SOSTENERE PER COMPLETARE LA TRASFORMAZIONE.

I costi di produzione² da sostenere per completare l'opera vengono analizzati con la metodica del *cost approach*, che in sintesi ricomprendono:

- obblighi comunali, ovvero eventuali oneri concessori non versati rispetto al piano di rateizzo stabilito contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire;
- costo edificatorio: costo di costruzione cosiddetto "*costo secco*" per l'ultimazione del cantiere, comprensivo di oneri per la sicurezza ed utile di impresa;
- spese tecniche necessarie al completamento del cantiere;
- spese di gestione del cantiere;
- imprevisti per eventuali sopravvenienze passive e polizze fidejussorie a garanzia delle compravendite (postuma decennale L. 122/2005);
- utile del promotore/investitore determinato con la formula del WACC, in particolare con il metodo *property e market* indicato dal TEGoVA e con il metodo indiretto del *capital asset pricing model*.

Note.

Si precisa che i costi utilizzati nell'analisi estimativa si intendono di massima, orientativi e non probatori e sono legati essenzialmente alle tipologie immobiliari dell'intervento previsto, al costo delle materie prime e della manodopera, nonché dalle capacità tecniche di un operatore/promotore immobiliare medio ordinario. Gli oneri finanziari dovuti all'anticipazione dei finanziamenti bancari per il completamento del cantiere si intendono già ricompresi nel calcolo dell'utile del promotore (Risk Free _ WACC) e che le attività di agency/marketing siano svolte direttamente sempre dallo stesso promotore.

NOTE ESTIMATIVE

Per quanto concerne la determinazione del costo di costruzione finalizzato all'ultimazione dei lavori, non disponendo di capitolati generali d'appalto, computi metrici e/o preventivazioni di ditte specializzate, si fa esplicito riferimento al metodo del costo unitario.

Il metodo del costo unitario (*unit-in-place method*), non probatorio, scompone in sintesi il fabbricato per categorie o per elementi funzionali, provvedendo a calcolare il costo unitario di ciascuna categoria.

La definizione della categoria d'opera combina le caratteristiche compositive, costruttive e tecnologiche con le modalità e le finalità della stima del costo.

Il metodo del costo unitario si applica facendo riferimento a banche dati riconosciute³ che forniscono i costi di costruzione e di strutture edilizie residenziali, commerciali e industriali, etc.

Nel costo di costruzione sono ricompresi i costi diretti e i costi indiretti.

I costi diretti sono riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento.

Questi costi comprendono le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzino, ecc.).

I costi diretti quindi sono imputabili in maniera certa ed univoca a un solo oggetto di costo (prodotto, cantiere, costruzione, stabilimento, ecc.).

I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.).

Nella presente valutazione non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCFA) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio, preso atto dello stato avanzato dei lavori, possa ragionevolmente svolgersi all'interno di un anno solare.

Con questo assunto l'incidenza finanziaria del costo del denaro ascrivibile alle potenziali poste periodali è da ritenersi marginale rispetto al valore complessivo dell'operazione.

IN ALLEGATO: SVILUPPO DEL VALORE DI MERCATO CORRENTE, DI TIPO PROSPETTICO.

² Il costo di produzione, rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore, medio ordinario, deve sostenere per realizzare un determinato prodotto, attraverso un determinato processo produttivo, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione. Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo).

³ Nel caso in esame l'incidenza del costo di costruzione è stata desunta dal prezzario delle tipologie edilizie edito dalla DEI 2019, predisposto dall'ordine degli ingegneri ed architetti di Milano – Tipologia edilizia Villa A4 e Villa A5, unitamente, per riscontro ai valori ottenuti dal portale CRESME

ALLEGATO ALL'ANALISI ESTIMATIVA DEL VALORE D MERCATO CORRENTE - PROSPETTICO.

RIPARTIZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LAVORAZIONE

Descrizione della lavorazione	ID	media [%]	[€/m ²]
Scavi e reinterri	1	1,37%	20,80 €
Opere strutturali in cemento armato	2	12,86%	195,16 €
Maurature e tavolati	3	13,41%	203,61 €
Coperture/lattonerie/impermeabilizzazioni	4	11,20%	170,02 €
Tubi/canne/fognature	5	2,35%	35,67 €
Sottofondi/massetti/vespai	6	1,56%	23,73 €
Isolamenti	7	5,18%	78,58 €
Assistenze	8	4,54%	68,87 €
Impianti idro-termo-sanitari	9	12,36%	187,68 €
Impianti elettrici	10	4,20%	63,81 €
Intonaci/rasature/controsoffitti	11	8,57%	130,04 €
Serramenti interni ed esterni	12	11,52%	174,87 €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	13	7,63%	115,87 €
Opere da fabbro	14	1,05%	15,89 €
Verniciature/tinteggiature	15	2,20%	33,45 €
		100%	1.518,05 €

Fonte riferimento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Σ
Prezziario DEI 2019- Villa Tipo A4	1,03%	8,45%	13,10%	9,62%	1,93%	1,03%	4,27%	5,00%	11,31%	5,48%	9,14%	15,75%	8,79%	1,45%	3,69%	100%
Prezziario DEI 2019- Villa Tipo A5	1,52%	18,25%	13,56%	12,10%	3,05%	2,11%	5,60%	2,72%	8,20%	3,54%	8,21%	13,20%	6,18%	0,56%	1,20%	100%
Prezziario Maggioli - Villetta monofamiliare	1,56%	11,87%	13,58%	11,88%	2,07%	1,55%	5,66%	5,89%	17,58%	3,59%	8,35%	5,61%	7,93%	1,16%	1,72%	100%

Costo costruzione "secco" villetta

Prezziario DEI 2019- Villa Tipo A4		1500,00	[€/m ²]
Prezziario DEI 2019- Villa Tipo A5		1536,00	[€/m ²]
Prezziario Maggioli - Villetta monofamiliare		non attendibile	
Costo costruzione "secco" mediato		1518,00	[€/m ²]
Incremento costi/manodopera effetto superbonus 110	25,0%	379,50	[€/m ²]
Costo di costruzione corretto da Prezziario DEI		1897,50	[€/m ²]
Verifica dei dati economici ottenuti			
Costo costruzione portale Cresme 11.2023		1864,91	[€/m ²]
Costo costruzione pesato DEI con Cresme		1881,21	[€/m ²]
Arrotondato		1880,00	[€/m ²]

PARTI COMUNI: strade di accesso ai comparti

MAPPALE 388 + 396 + 397 comune unità A,B,D,E ed F

Superficie catastale [m ²]	411	[m ²]
Costo unitario presunto di massima [€/m ²]	220	[€/m ²]
Importo presunto complessivo dei lavori [€]	90420,00	[€]
Incidenza opere eseguite [%]	0,70	
Importo lavori mancante [€]	27126,00	[€]
Portici di collegamento _ ipotizzato a corpo	35000,00	[€]

Somma opere mancanti	62126,00	[€]
Numero unità interessate dal fallimento [n]	5	
Incidenza costo ad unità immobiliare [€]	12425,20	[€]

MAPPALE 409 comune unità H,I ed M

Superficie catastale [m ²]	133	[m ²]
Costo unitario presunto di massima [€/m ²]	220	[€/m ²]
Importo presunto complessivo dei lavori [€]	29260,00	[€]
Incidenza opere eseguite [%]	0,30	
Importo lavori mancante [€]	20482,00	[€]
Somma opere mancanti	20482,00	[€]
Numero unità interessate dal fallimento [n]	3	
Incidenza costo ad unità immobiliare [€]	6827,33	[€]

Opere completamento extracomparto

Parcheggi - marciapiedi via Colli Storici	ipotesi	40000,00	[€]
Numero unità interessate dal fallimento [n]		8	
Incidenza ad unità immobiliare		5000,00	[€]

PS _ Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ANALISI DEL COSTO COSTRUZIONE _ unit-in-place method



1563

Collegio degli
Ingegneri
e Architetti
di Milano

PREZZI

TIPOLOGIE EDILIZIE

2019

€ 68,00

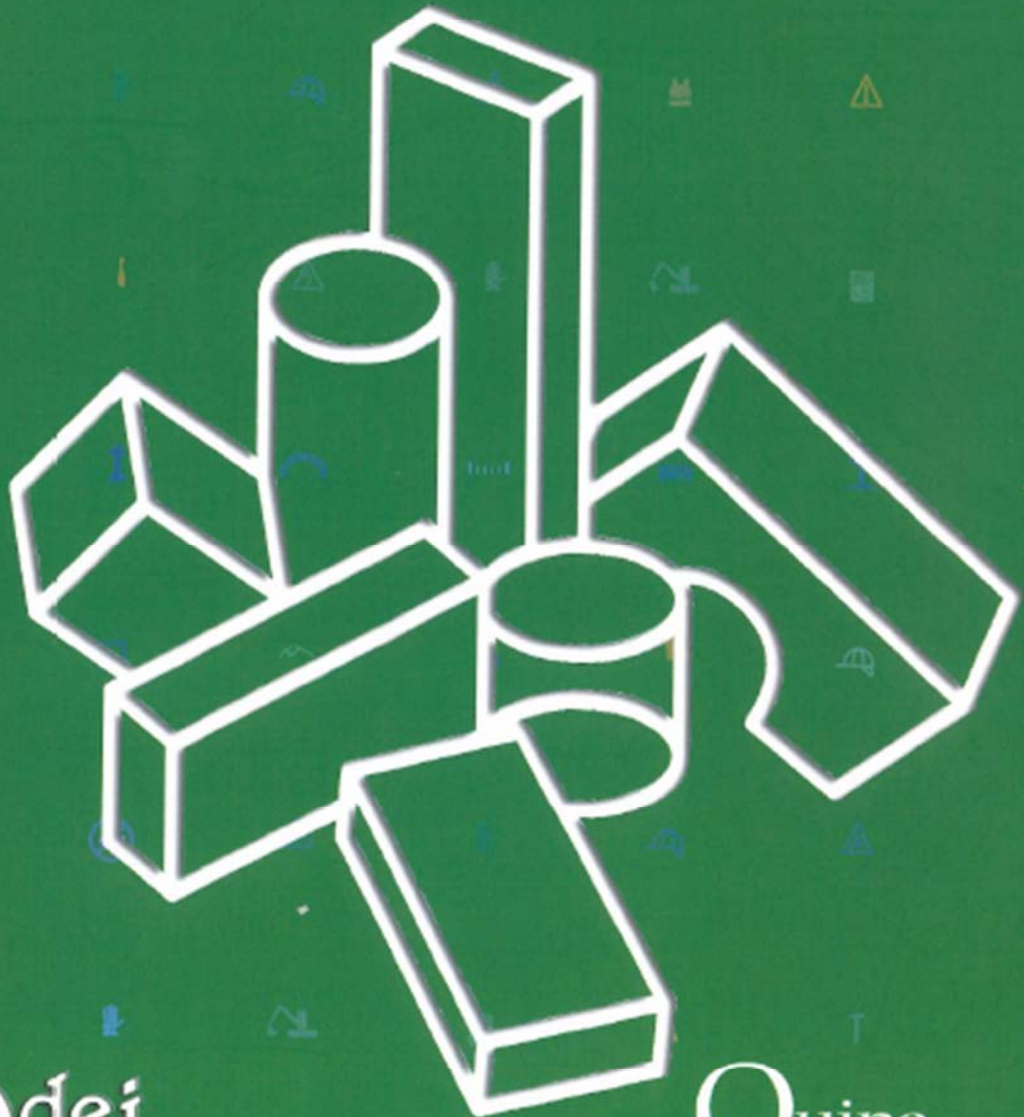
ISBN 978-88-31284-03-5



9 788831 284035

DISPONIBILI
I FILE EDITABILI
SU RICHIESTA

preventivi@build.it



 **dei**
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE

Quine
Business Publisher

A

**EDILIZIA
RESIDENZIALE
DI TIPO MEDIO
E DI PREGIO**

Villa «Tipo A»

4



25

S.l.p. 148 m ²	V. 488 m ³	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.500,00	Costo dell'opera al m ³ € 455,00
------------------------------	--------------------------	------------------	---	---

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e riporti	2.295,00	1,03
02	Opere in c.a.	18.753,00	8,45
03	Vespai e sottofondi	2.295,00	1,03
04	Isolamento e impermeabilizzazioni	9.414,00	4,24
05	Murature e tavolati	40.183,00	18,10
06	Intonaci	20.283,00	9,14
07	Canne e fognature	4.285,00	1,93
08	Rivestimenti e zoccolini	19.516,00	8,79
09	Serramenti in legno	34.979,00	15,75
10	Opere in ferro	3.214,00	1,45
11	Coperture e lattonerie	21.354,00	9,62
12	Elementi architettonici decorativi	8.189,00	3,69
13	Impianto di riscaldamento	14.467,00	6,52
14	Impianto idrosanitario	10.639,00	4,79
15	Impianto elettrico	12.170,00	5,48
Costo Totale		222.036,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

222.036,00 / 148

€ 1.500,00

Costo dell'opera al m³

222.036,00 / 488

€ 455,00

A EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

5

Villa singola
di pregio



28

S.l.p. 239 m ²	V. 789 m ³	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.536,00	Costo dell'opera al m ³ € 465,00
------------------------------	--------------------------	------------------	---	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
1	Scavi-reinterri	5.582,00	1,52
2	Opere strutturali in c.a.	67.015,00	18,25
3	Murature e tavolati	49.792,00	13,56
4	Intonaci/rasature/controsoffitti	30.146,00	8,21
5	Sottofondi/massetti/vespai	7.747,00	2,11
6	Coperture/lattonerie/impermeabilizzazioni	44.431,00	12,10
7	Tubi/canne/fognature	11.200,00	3,05
8	Opere in pietra	20.564,00	5,60
9	Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	22.694,00	6,18
10	Serramenti in legno esterni ed interni	48.470,00	13,20
11	Opere da fabbro	2.056,00	0,56
12	Verniciature/tinteggiature/trattamenti protettivi	4.407,00	1,20
13	Impianti meccanici	30.098,00	8,20
14	Impianti elettrici	12.999,00	3,54
15	Assistenze murarie	9.988,00	2,72
16	Opere esterne/recinzioni	Escluse	
Costo Totale		367.189,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

367.189,00 / 239

€ 1.536,00

Costo dell'opera al m³

367.189,00 / 789

€ 465,00

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera

Provincia ▼

Comune ▼

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

Monofamiliare isolata

Bifamiliare

Casa a schiera

Palazzina plurifamiliare

2. Tipologia costruttiva

Cemento armato

Muratura portante

Presenza ascensore

3. Rendimento energetico

Basso

Medio

Alto

Massimo

4. Qualità finiture

Economica

Media

Migliore

5. Numero piani

Un piano

Due piani

Tre piani e oltre

6. Seminterrato

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

7. Sottotetto

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

8. Accessibilità cantiere

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼
Voce 2	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼
Voce 3	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

Residenziale mq

Terrazze logge e balconi mq

Superficie coperta ? mq

Superficie totale 110,00 mq

Superficie parametrica 104,00 mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.864,91 €/mq		
Costo complessivo	193.950,59	€	
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	123.193,40	€	63,52%
<i>Strutture</i>	42.115,15	€	21,71%
<i>Impianti elettrici</i>	12.331,84	€	6,36%
<i>Altri impianti</i>	16.310,20	€	8,41%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	1.864,91 €/mq		
Costo complessivo	193.950,59	€	
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	123.193,40	€	63,52%
<i>Strutture</i>	42.115,15	€	21,71%
<i>Impianti elettrici</i>	12.331,84	€	6,36%
<i>Altri impianti</i>	16.310,20	€	8,41%

**CALCOLO UTILE DEL PROMOTORE
METODO 1**

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni) https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield	lordo	4,89%
https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	4,28%

punti	rischio
1,5	bassissimo
3,0	molto basso
4,5	basso
6,0	appena sotto la media
7,5	nella media
9,0	appena sopra la media
10,5	sensibile
12,0	elevato
13,5	molto elevato
15,0	elevatissimo

rischio	rischio	peso	punti	valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5%	9,0	0,45%
	Sviluppo socio demografico	10%	10,5	1,05%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30%	10,5	3,15%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15%	9,0	1,35%
	Mercato immobiliare del comparto	40%	9,0	3,60%
	peso	6%		9,60%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	15%	7,5	1,13%
	Sviluppo economico e attrattività	35%	6,0	2,10%
	Mercato immobiliare del comparto	45%	6,0	2,70%
	peso	14%		6,30%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25%	7,5	1,88%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15%	6,0	0,90%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25%	9,0	2,25%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15%	9,0	1,35%
	Imprevisti	20%	7,5	1,50%
	peso	30%		7,88%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20%	6,0	1,20%
	Dotazioni	10%	6,0	0,60%
	Condizioni strutturali	15%	6,0	0,90%
	Situazione dell'area	25%	7,5	1,88%
	Sostenibilità ecologica	10%	6,0	0,60%
	Redditività del tipo di fabbricato	20%	9,0	1,80%
	peso	20%		6,98%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30%	9,0	2,70%
	Prospettive di rilascio	20%	9,0	1,80%
	situazione di sfritto o rilascio	10%	7,5	0,75%
	spese operative recuperabili o non recuperabili	10%	7,5	0,75%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10%	9,0	0,90%
	peso	30%		8,40%

Ke = RF + Σ Ki Pi =	12,02%	free	paese	regione	location	property	tenant
		4,28%	0,58%	0,88%	2,36%	0,0	2,52%

Settore di attività (cfr. damodaran)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
--------------------------------------	-----------	-----------	-------	-------------	----

Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430

D/E ratio	7,94%	(1-t)	83,88%
taxes	16,12%	kd	4,4%
E/(D+E)	92,6%	D/(D+E)	7,4%

WACC	11,40%	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
$D/(D+E) * Ke * (1-t) + E/(D+E) * Ke$		7,36%	4,43%	0,9	12,02%

METODO 2

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	4,89%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	netto (-12,5%)	4,28%

Market Risk Premium: maggior rendimento medio che nel lungo termine caratterizza le attività rischiose rispetto a quelle prive di rischio in un portafoglio diversificato (dato 2016 stabile per gli anni precedenti). Dai siti compreso tra 5,5% e 6,0% (indicativo)	6,00%
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/nl/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636	

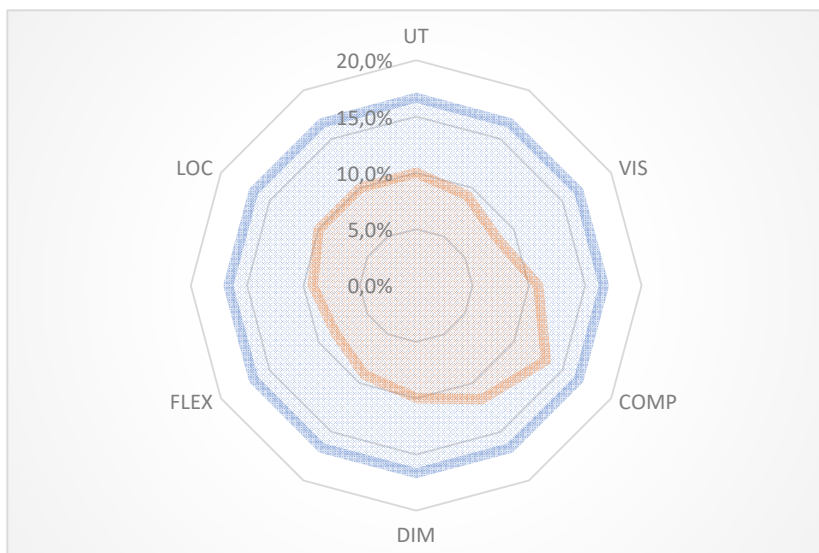
β - È il coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente tra il tasso di ritorno offerto dal titolo specifico e quello del mercato nel suo complesso. Individua la remunerazione della componente del rischio di una iniziativa non diversificabile.
<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Settore di attività (cfr. damodaran 05/01/2018)	β levered	D/E ratio	taxes	β unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,420	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,670	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,130	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,510	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,500	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,830	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,300	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,490	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,230	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	0,970	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,600	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430

MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano: * per la componente <i>rating</i> , una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%. *per la componente <i>liquidità</i> , una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.	5,00%
---	-------

punti	rischio
1	bassissimo
2	molto basso
3	basso
4	appena sotto la media
5	nella media
6	appena sopra la media
7	sensibile
8	elevato
9	molto elevato
10	elevatissimo

radiogramma di sintesi dei rischi	
γ quadratico (area rossa/area blu)	35,8%
γ normalizzato	59,9%



γ – fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-10)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	6,0	16,67%	10,0%
VIS: rischio per la limitata visibilità dell'immobile da parte del pubblico	5,0	16,67%	8,3%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	8,0	16,67%	13,3%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	6,0	16,67%	10,0%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	5,0	16,67%	8,3%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	6,0	16,67%	10,0%

DESTINAZIONE: rischio connesso alla destinazione d'uso dell'immobile residenziale 0,8 - commerciale 0,9 - uffici 1,0 - turistico 1.1 - RSA 1,2 - logistica 1,3	<i>fattore δ</i>	0,80
---	------------------------------------	------

Ke	Risk Free	$\beta I * MRP$	$\gamma * \delta * MR$	$\sum i Ri$
RF + $\beta(\text{lev}) * MRP + \gamma * \delta * MR$	4,28%	5,28%	2,39%	11,95%

D/E ratio	7,9%	E/D ratio	1259,45%	E/(D+E)	92,6%
taxes	16,1%	(1-t)	83,88%	D/(D+E)	7,4%
kd : costo medio del debito (cfr. damodaran 05/01/2018)					4,4%

WACC	11,35%	$D/(D+E)$	kd	$E/(D+E)$	ke
$D/(D+E) * Kd * (1-t) + E/(D+E) * Ke$			7,36%	4,43%	92,64%

ID del Subject			A
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	423
Tipologia edilizia	Villino su due livelli fuori terra (al rustico)		
Superficie commerciale del subject [m ²]			128,4
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		365.940,00 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	241.392,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	3.307,07 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	100%	31.034,96 €
Maurature e tavolati	13,41%	100%	32.378,71 €
Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni	11,20%	80%	21.628,72 €
Tubi/canne/fognature	2,35%	25%	1.418,18 €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	50%	6.248,03 €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	<u>100,00%</u>		<u>96.015,68 €</u>

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione 145.376,32 €

Incidenza costo costruzione sulle parti comuni 17.425,20 €

sommano **162.801,52 €**

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	8.140,08 €
Spese tecniche	8,50%	13.838,13 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	3.256,03 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	814,01 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	11,38%	41.630,63 €

Altre voci **67.678,87 €**

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario 230.480,39 €

VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato 136.000,00 €

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto 1.059,19 €

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject			B
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	422
Tipologia edilizia	Villino su due livelli fuori terra (al rustico)		
Superficie commerciale del subject [m ²]			134
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		381.900,00 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	251.920,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	3.451,30 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	100%	32.388,51 €
Maurature e tavolati	13,41%	100%	33.790,87 €
Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni	11,20%	80%	22.572,03 €
Tubi/canne/fognature	2,35%	25%	1.480,03 €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	50%	6.520,53 €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	100,00%		100.203,28 €

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione 151.716,72 €

Incidenza costo costruzione sulle parti comuni 17.425,20 €

sommano **169.141,92 €**

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	8.457,10 €
Spese tecniche	8,50%	14.377,06 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	3.382,84 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	845,71 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	10,00%	38.190,00 €
	Altre voci	65.252,71 €

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario **234.394,63 €**

VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato **148.000,00 €**

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto 1.104,48 €

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject			D
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	425
Tipologia edilizia	Villino su due livelli fuori terra (al rustico)		
Superficie commerciale del subject [m ²]			125
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		356.250,00 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	235.000,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	3.219,50 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	100%	30.213,17 €
Maurature e tavolati	13,41%	100%	31.521,33 €
Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni	11,20%	80%	21.056,00 €
Tubi/canne/fognature	2,35%	25%	1.380,63 €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	50%	6.082,58 €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	<u>100,00%</u>		<u>93.473,21 €</u>

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione 141.526,79 €

Incidenza costo costruzione sulle parti comuni 17.425,20 €

sommano **158.951,99 €**

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	7.947,60 €
Spese tecniche	8,50%	13.510,92 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	3.179,04 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	794,76 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	11,38%	40.528,26 €
		65.960,58 €

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario 224.912,57 €

VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato 132.000,00 €

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto 1.056,00 €

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject			F
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	426
Tipologia edilizia		Villino piano terra (al rustico)	
Superficie commerciale del subject [m ²]			122,55
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		349.267,50 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	230.394,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	3.156,40 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	100%	29.620,99 €
Maurature e tavolati	13,41%	100%	30.903,52 €
Coperture/lattonerie/impermeabilizzazioni	11,20%	0%	- €
Tubi/canne/fognature	2,35%	10%	541,43 €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	20%	2.385,35 €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	<u>100,00%</u>		<u>66.607,67 €</u>

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione	163.786,33 €
Incidenza costo costruzione sulle parti comuni	17.425,20 €
sommano	<u>181.211,53 €</u>

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	9.060,58 €
Spese tecniche	8,50%	15.402,98 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	3.624,23 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	906,06 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	11,38%	39.733,90 €
	Altre voci	68.727,75 €

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario	249.939,27 €
VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato	100.000,00 €

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto	815,99 €
--	----------

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject			H
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	427 PARTE
Tipologia edilizia	Villino piano terra con sottotetto (al rustico)		
Superficie commerciale del subject [m ²]	96,1		
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		273.885,00 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	180.668,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	2.475,15 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	100%	23.227,88 €
Maurature e tavolati	13,41%	100%	24.233,60 €
Coperture/lattonomie/impermeabilizzazioni	11,20%	80%	16.187,85 €
Tubi/canne/fognature	2,35%	25%	1.061,42 €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	50%	4.676,29 €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	100,00%		71.862,20 €

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione	108.805,80 €
Incidenza costo costruzione sulle parti comuni	11.827,33 €
	sommano 120.633,13 €

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	6.031,66 €
Spese tecniche	8,50%	10.253,82 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	2.412,66 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	603,17 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	11,38%	31.158,12 €
	Altre voci	50.459,42 €

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario	171.092,56 €
VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato	103.000,00 €

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto	1.071,80 €
--	------------

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject			I
Riferimento catastale	Foglio 44	Mappali	427 PARTE
Tipologia edilizia	Villino su due livelli con cantina (al rustico)		
Superficie commerciale del subject [m ²]			151,5
Riferimento al titolo per stima sup. commerciale			

1. ANALISI DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE FINITO

Valore unitario medio di mercato	<i>Da market oriented</i>	2.850,00 €
Più probabile valore di mercato del subject		431.775,00 €

2. ANALISI COSTI EDIFICATORI

Incidenza costruzione "secco" [€/m ²]	1.880,00 €
Costo di costruzione "secco" tipologia esaminata [€]	284.820,00 €

ANALISI VOCI DI SPESA PER ULTIMAZIONE OPERE IN BASE ALL'ATTUALE SAL

Descrizione della lavorazione	% COSTO	% SAL	OPERE ESEGUITE
Scavi e reinterri	1,37%	100%	3.902,03 €
Opere strutturali in cemento armato	12,86%	80%	29.294,69 €
Maurature e tavolati	13,41%	50%	19.101,93 €
Coperture/lattonerie/impermeabilizzazioni	11,20%	0%	- €
Tubi/canne/fognature	2,35%	0%	- €
Sottofondi/massetti/vespai	1,56%	0%	- €
Isolamenti	5,18%	0%	- €
Assistenze	4,54%	0%	- €
Impianti idro-termo-sanitari	12,36%	0%	- €
Impianti elettrici	4,20%	0%	- €
Intonaci/rasature/controsoffitti	8,57%	0%	- €
Serramenti interni ed esterni	11,52%	0%	- €
Pavimenti/rivestimenti/zoccolini	7,63%	0%	- €
Opere da fabbro	1,05%	0%	- €
Verniciature/tinteggiature	2,20%	0%	- €
	<u>100,00%</u>		<u>52.298,65 €</u>

Costo costruzione "secco" stimato per completamento abitazione	232.521,35 €
Incidenza costo costruzione sulle parti comuni	11.827,33 €
	sommano
	244.348,68 €

Altre voci di spesa _ calcolate in % su costo "secco"

Eventuali oneri concessori residui dal rilascio PdC	5,00%	12.217,43 €
Spese tecniche	8,50%	20.769,64 €
Oneri finanziari: già ricompresi nel WACC	0,00%	- €
Varie ed eventuali	2,00%	4.886,97 €
Assicurazioni e fidejussioni	0,50%	1.221,74 €
Agency - marketing: vendita diretta promotore	0,00%	- €
Utile promotore/imprenditore da WACC su vendita	11,38%	49.120,25 €
		Altre voci
		88.216,04 €

Ipotetiche spese complessive per ultimazione delle opere a carico aggiudicatario	332.564,72 €
VALORE DEL BENE (valore mercato - opere mancanti) arrotondato	100.000,00 €

Incidenza unitaria del valore di mercato allo stato di fatto	660,07 €
--	----------

NOTE ESTIMATIVE

Non si applica l'analisi diacronica dei flussi di cassa scontati (DCF) in quanto si ipotizza che l'intervento edilizio possa ragionevolmente svolgersi all'interno dell'anno solare.

Tutti gli importi sopra espressi sono da intendersi rigorosamente orientativi, di massima e non probatori (expertise). Sarà onere del futuro aggiudicatario, sulla base delle proprie capacità organizzative, contrattuali ed imprenditoriali a svolgere un'analisi maggiormente approfondita e rigorosa.

ID del Subject

M
427 PARTE

Analisi del mercato immobiliare

Fonte del dato	Prezzo	Sup. lotto m ²
Atto Notaio Bertazzi rep. 2925/1584 del 28.06.2021	350.000,00 €	1074
Atto Notaio Bertazzi rep. 2925/1584 del 28.06.2021	170.000,00 €	671
Atto Notaio Bertazzi rep. 2075/1004 del 09.01.2020	220.000,00 €	371

740.000,00 €	2116
--------------	------

Valore di mercato medio unitario aree simili 349,72 €

Analisi valore delle aree riferite al subject

Subject	Prezzo	Sup. lotto m ²
Subject 1 _ atto Notaio Santosuosso	346.500,00 €	1430
Subject 2 _ atto Notaio Santosuosso	305.000,00 €	1174

651.500,00 €	2604
--------------	------

Valore di mercato ascrivibile al subject (aree edificabili) 250,19 €

Valore medio pesato arrotondato aree edificabile 300,00 €

Valore di mercato dell'area da edificare

Riferimento catastale	Foglio	44		
Area edificabile: mappale 427 parte (m ²)	234	300,00 €	70.200,00 €	
Area agricola (vigneto): mappale 427 parte (m ²)	443	25,00 €	11.075,00 €	

81.275,00 €

Progetto architettonico rilascio PDC e varie	stimati	25.000,00 €
A dedurre oneri urbanistici non versati (saldo)	di massima -	10.000,00 €
Incidenza costo costruzione sulle parti comuni	-	11.827,33 €

totale valore area edificabile arrotondato 84.000,00 €

Incidenza rapporto di copertura Ct 11,45%

PARTE B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO BASE D'ASTA).

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di ulteriori vizi/difetti non evidenziati in perizia (es. occulti) ed ulteriori spese non valutate rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione/allineamenti delle eventuali difformità catastali-edilizie ed eventuali interventi di messa in pristino per opere eseguite in difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi e non sanabili;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero delle aree e reimpossesso dei locali.

IN ALLEGATO: SVILUPPO DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI IN ESAME.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Valore ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione medio annuo immobili residenziale

Incidenza media spese gestione ordinaria per fabbricati

LOTTO 1 - RESIDENZA "E"

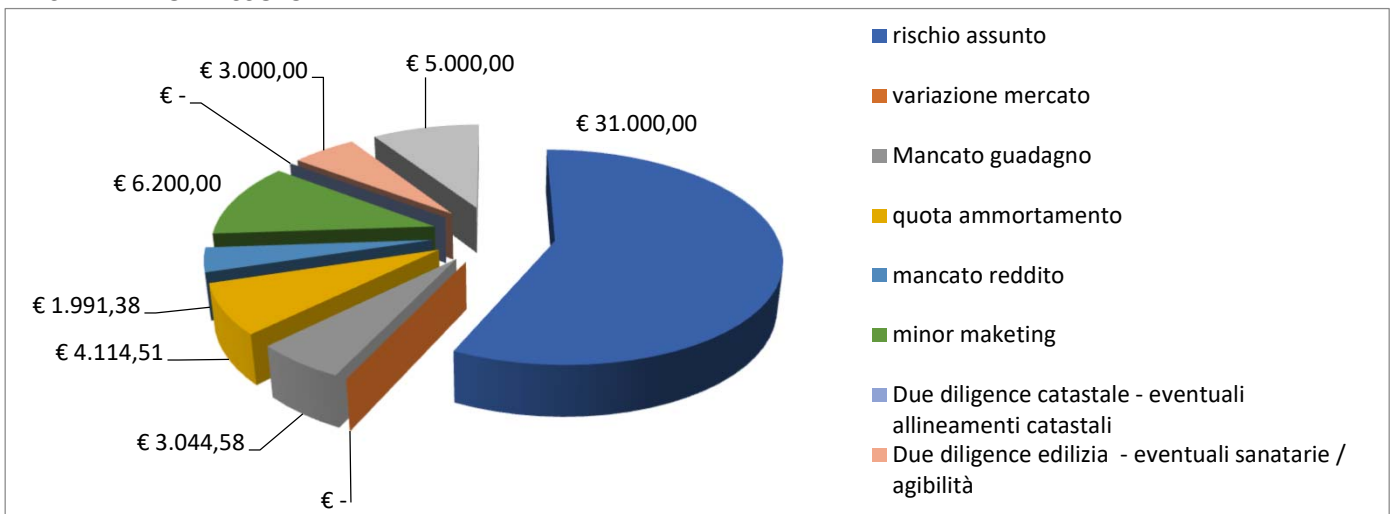
Da MCA

€	310.000,00
	4,00%
	35%

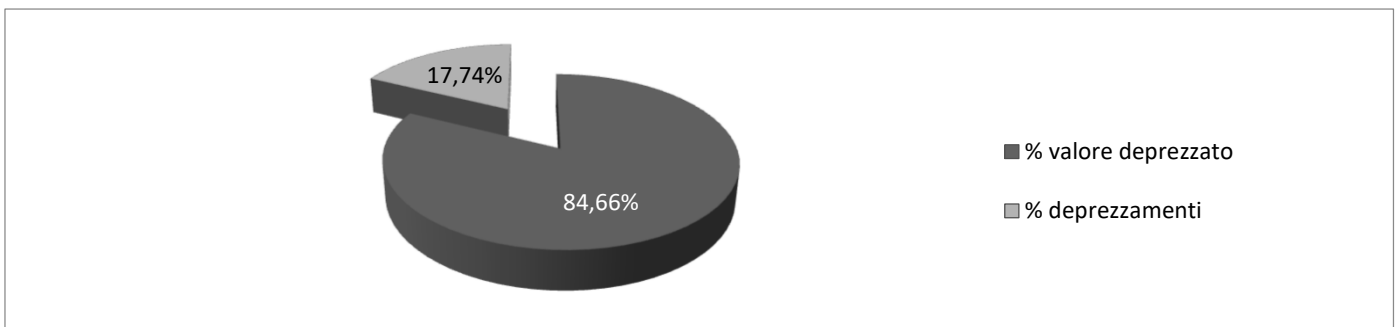
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 4.114,51	16
Mancato reddito*	2,60%	€ 1.991,38	3
Mancato guadagno	4,00%	€ 3.044,58	3
Rischio assunto dall'aggiudicatario per acquisto vendita coattiva	10,00%	€ 31.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 6.200,00	
Altri deprezzamenti			
Due diligence catastale - eventuali allineamenti catastali		€ -	
Due diligence edilizia - eventuali sanatarie / agibilità		€ 3.000,00	
Ripristino stato di fatto: riordino, pulizia locali, sfratti, etc.		€ 5.000,00	
		Σ € 54.350,47	
Valore vendita forzata		€ 255.649,53	
Arrotondato		€ 255.000,00	
Ribasso %		17,74%	
Sup. commerciale		138,10	
Incidenza media €/m ²	€	1.846,49	
Arrotondato	€	1.845,00	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Valore ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione medio annuo immobili residenziale

Incidenza media spese gestione ordinaria per fabbricati

LOTTO 2 "Cantiere"

Da valore prospettico

€	803.000,00
	4,00%
	35%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€	-	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€	10.657,91	16
Mancato reddito*	2,60%	€	5.158,31	3
Mancato guadagno	4,00%	€	7.886,44	3
Rischio assunto dall'aggiudicatario per acquisto vendita coattiva	10,00%	€	80.300,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€	16.060,00	

Altri deprezzamenti

Due diligence catastale	€	-
Due diligence edilizia - sanatarie/collaudi/agibilità	€	20.000,00
Assenza opere cabina elettrica comparto - ipotesi di costo	€	35.000,00

Σ €	175.062,66
€	627.937,34
€	625.000,00
	21,80%

Valore vendita forzata

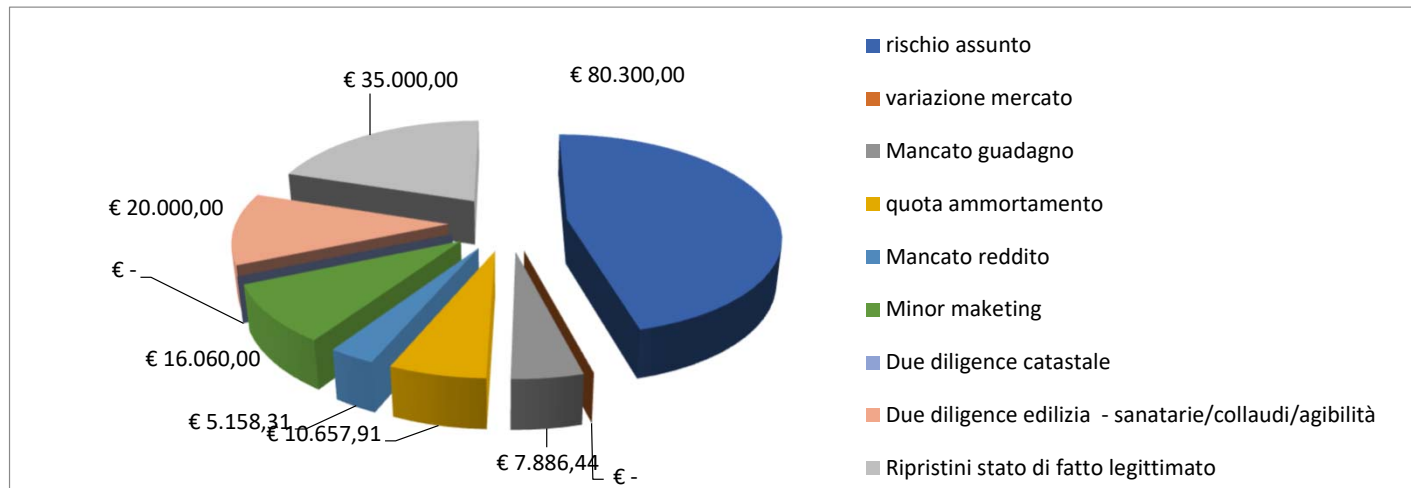
Arrotondato

Ribasso %

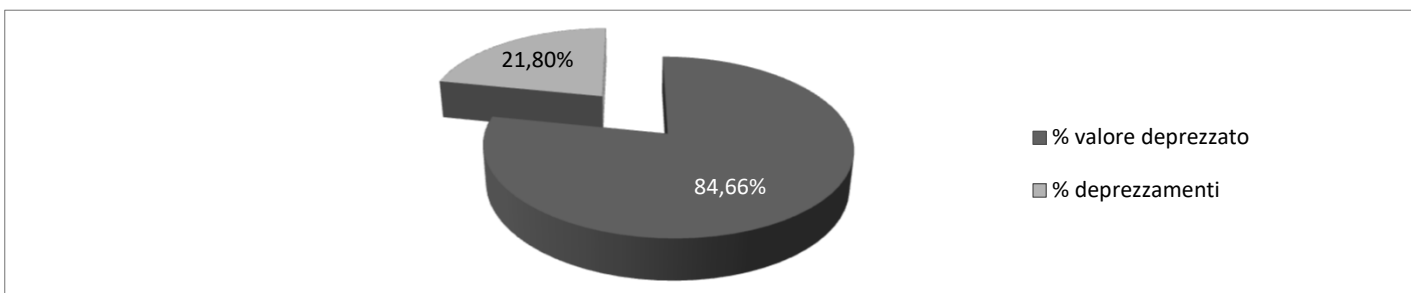
RIPARTIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA SINGOLI SUB LOTTI

SUB LOTTO RESIDENZA "A"	107.000,00 €
SUB LOTTO RESIDENZA "B"	115.000,00 €
SUB LOTTO RESIDENZA "D"	105.000,00 €
SUB LOTTO RESIDENZA "F"	80.000,00 €
SUB LOTTO RESIDENZA "H"	80.000,00 €
SUB LOTTO RESIDENZA "I"	80.000,00 €
SUB LOTTO AREA RESIDENZA "M"	58.000,00 €
	625.000,00 €

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



4. COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO.

LOTTO 1
 "RESIDENZA E
 ALLEGATO
 ALLA SCIA 254/2021
 VARIANTE AL PDC
 23332-2020

	Data 04.01.2021	Tav. nr. 2
	Aggiornamento	Scala 1:100
COMMITTENTE/PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE	PROGETTO VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23.332 DEL 10/03/2020 INERENTE LA COSTRUZIONE DI N. 6 VILLETTE DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI	
OGGETTO Planimetria piano terra Stato di progetto	COORDINAMENTO PROGETTAZIONE Progettista GEOM. MORELLI GIOVANNI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 33 25020 - GAMBARA (BS) C.F. MRL GNN 62D26 D891U	
GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT		
Capoprogetto Geom. Giovanni Morelli	Geom. & Interior Designer Stefania Morelli Arch. Gabriele Bonazza - Arch. Angelo Fontana Geom. Tampellini Elena - Geom. Mattia Manenti Arch. Lara Boni - Arch. Andrea Cortesi	

LEGENDA

	STATO APPROVATO CON P.D.C. 23.332 DEL 10/03/2020
	STATO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA

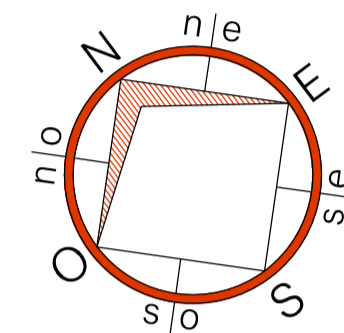
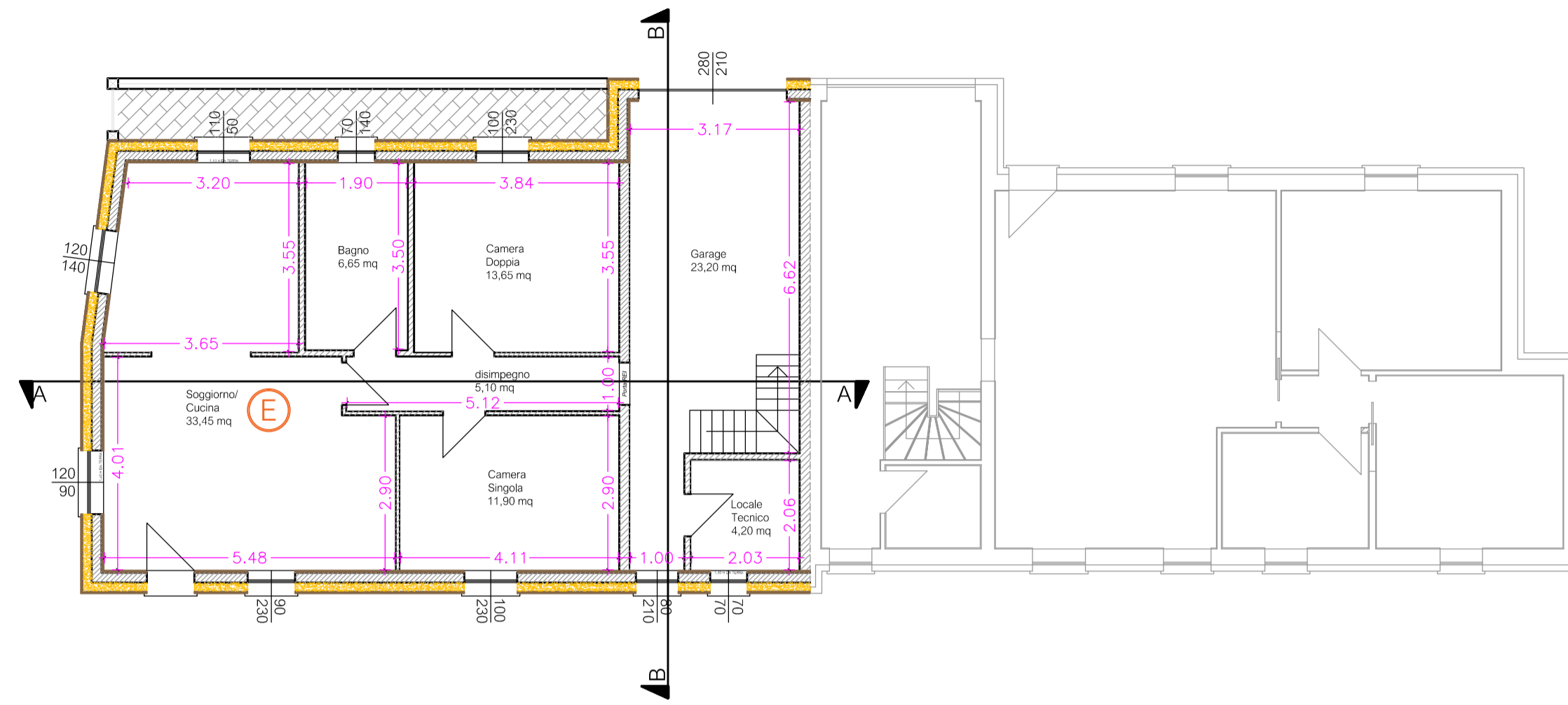


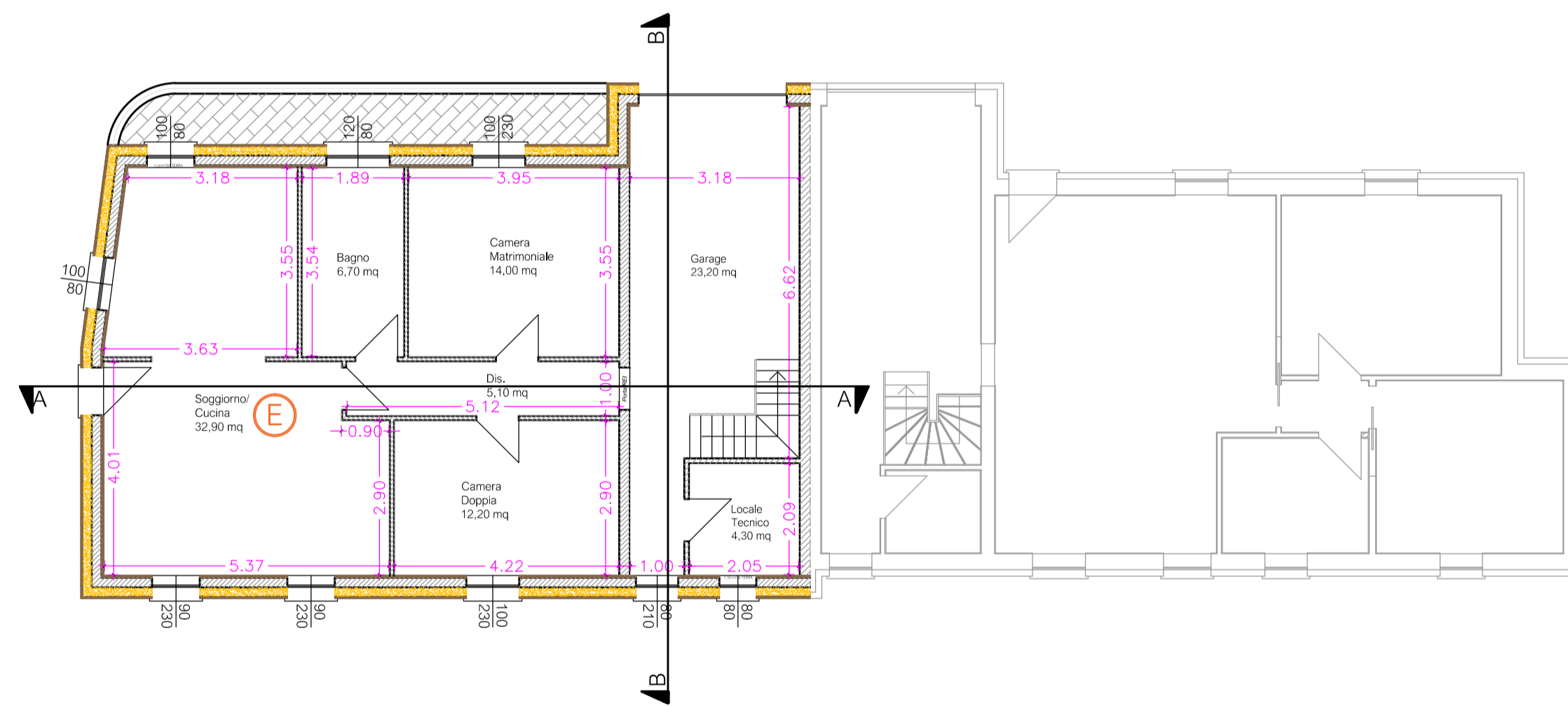
TABELLA SUPERFICI VILLETTA E

Vani	Superficie Residenziale	Sup. non Residenziale	R.A.I.	S.A.I.	S.A.I. > R.A.I.
Soggiorno/ Cucina open space	mq 33,45		4,18	5,38	Verificato
Disimpegno	mq 5,10				
Bagno	mq 6,65		0,83	0,98	Verificato
Camera Singola	mq 11,90		1,49	2,30	Verificato
Camera Doppia	mq 13,65		1,71	2,30	Verificato
Locale Tecnico		mq 4,20			
Garage		mq 23,20			
Soffitta		mq 28,05		0,92	
TOTALE	mq 70,75	mq 55,45			

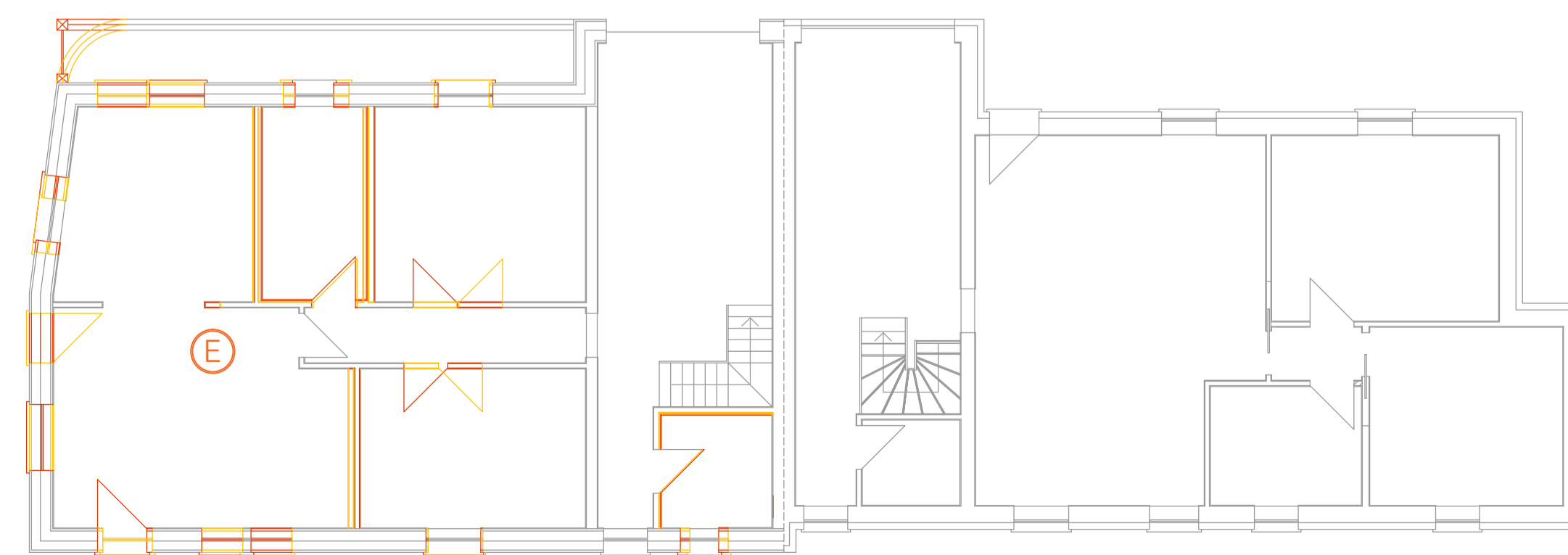
Planimetria piano terra e primo
 Stato di progetto in variante al p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
 SCALA 1:100



Planimetria piano terra e primo
 Stato di fatto come da p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
 SCALA 1:100






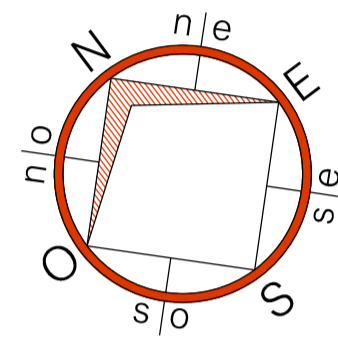
Planimetria piano terra e primo
 Stato di sovrapposizione
 SCALA 1:100



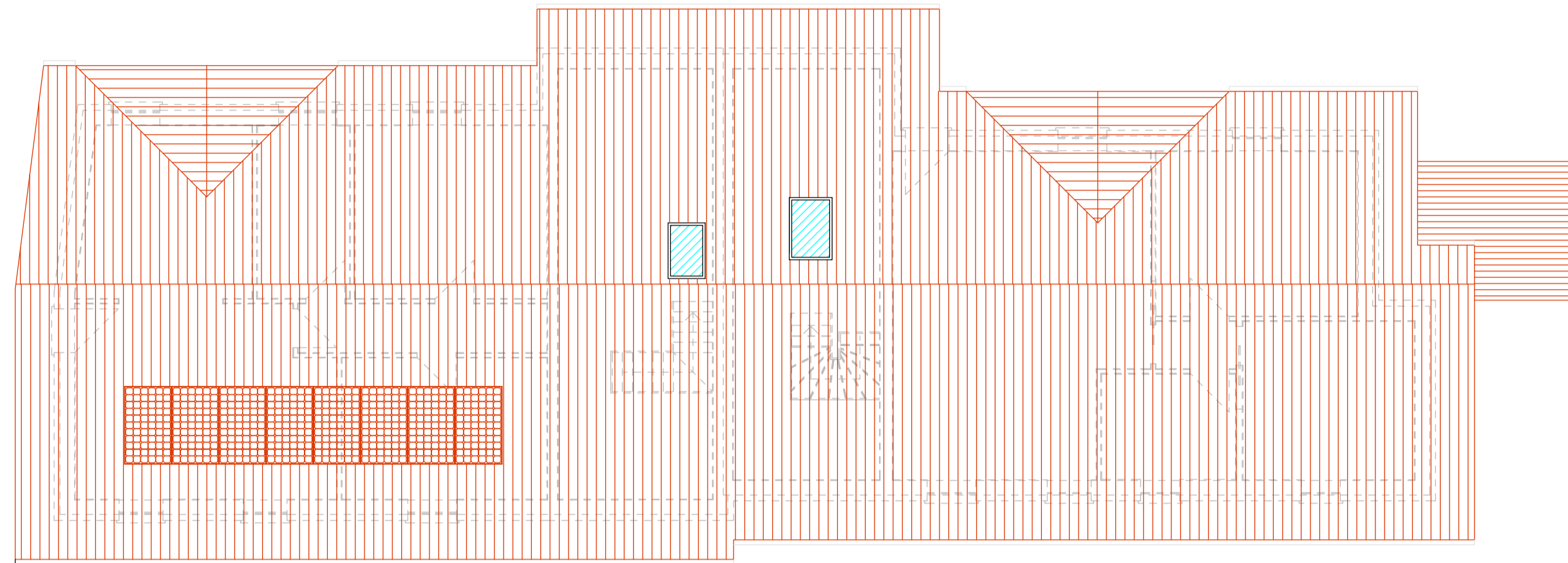
**LOTTO 1
"RESIDENZA E"
ALLEGATO ALLA
SCIA 254/2021
VARIANTE AL
PDC 23332-2020**

	Data 04.01.2021	Tav. nr. 3
	Aggiornamento	Scala 1:100
	PROGETTO VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23.332 DEL 10/03/2020 INERENTE LA COSTRUZIONE DI N. 6 VILLETTE DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI	
OGGETTO Planimetria piano terra Stato di progetto	COORDINAMENTO PROGETTAZIONE Progettista GEOM. MORELLI GIOVANNI VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 33 25020 - GAMBARA (BS) C.F. MRL GNN 62D26 D891U	
GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT		
Capoprogetto Geom. Giovanni Morelli	Geom. & Interior Designer Stefania Morelli Arch. Gabriele Bonazza - Arch. Angelo Fontana Geom. Tampellini Elena - Geom. Mattia Manenti Arch. Lara Boni - Arch. Andrea Cortesi	

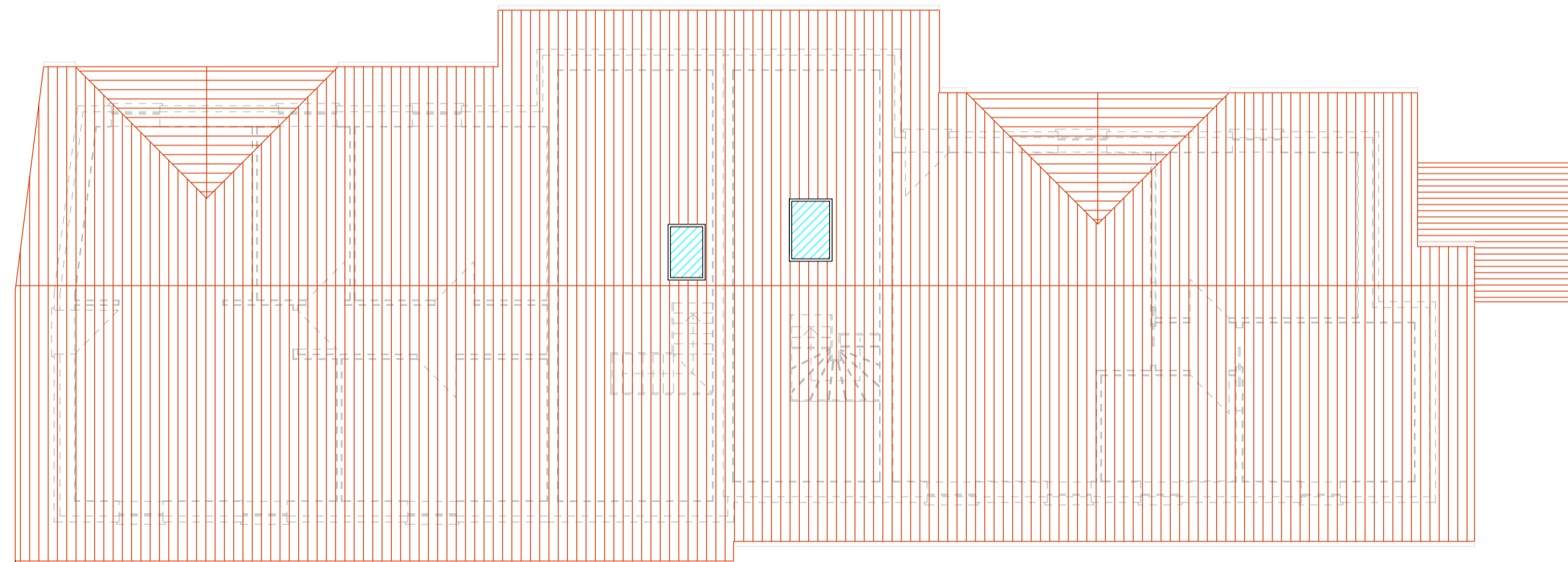
LEGENDA	
	STATO APPROVATO CON P.D.C. 23.332 DEL 10/03/2020
	STATO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA
	PANNELLI FOTOVOLTAICI



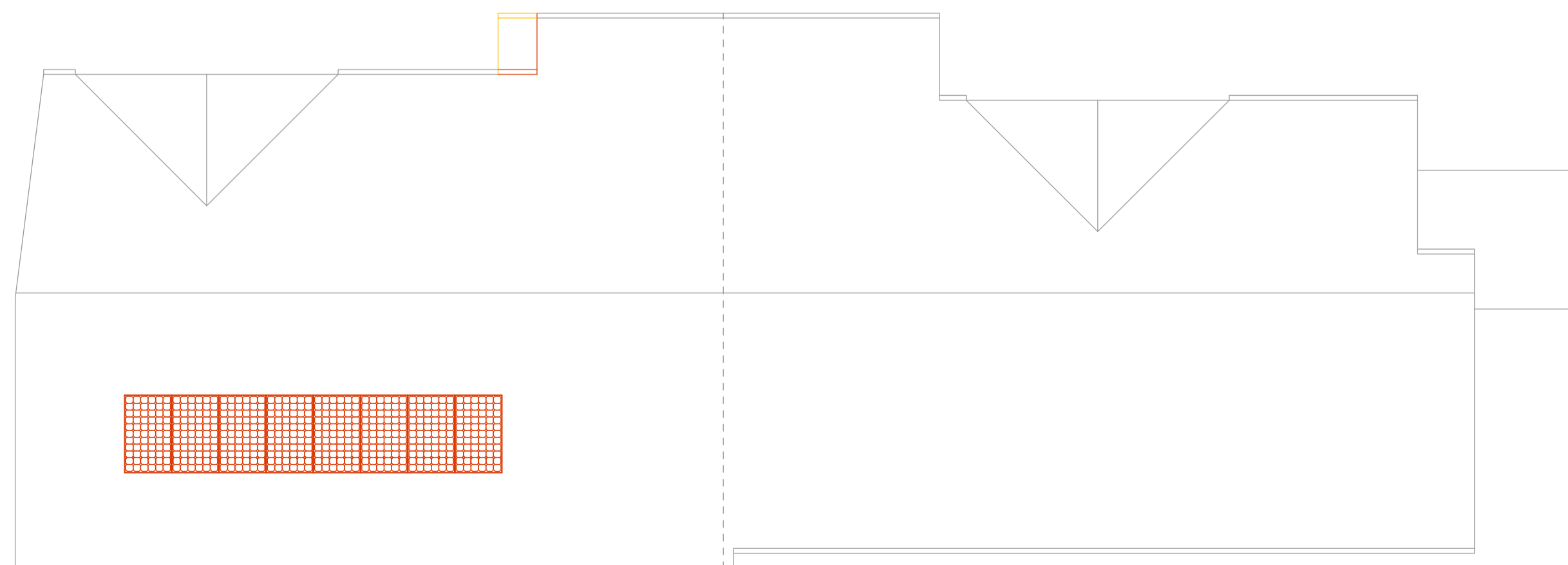
Planimetria copertura
Stato di progetto in variante al p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
Scala 1:100



Planimetria copertura
Stato di fatto come da p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
Scala 1:100



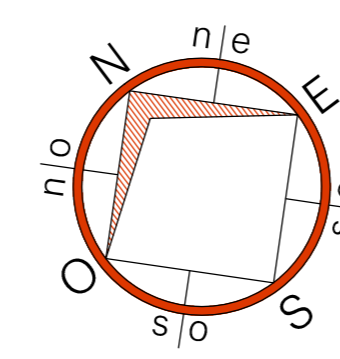
Planimetria copertura
Stato di sovrapposizione
Scala 1:100



LOTTO 2/A
ALLEGATO ALLA SCIA 234-2021
VARIANTE AL PDC 23332/2020

Data 18.12.2020
 Tav. nr. 2.1
 Aggiornamento Scala 1:100

Blocco A e Blocco B subiranno
 modifiche solo nella copertura



PROGETTO
 VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE
 N. 23.332 DEL 10/03/2020 INERENTE LA
 COSTRUZIONE DI N. 6 VILLETTE DI
 CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL
 COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA
 DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI

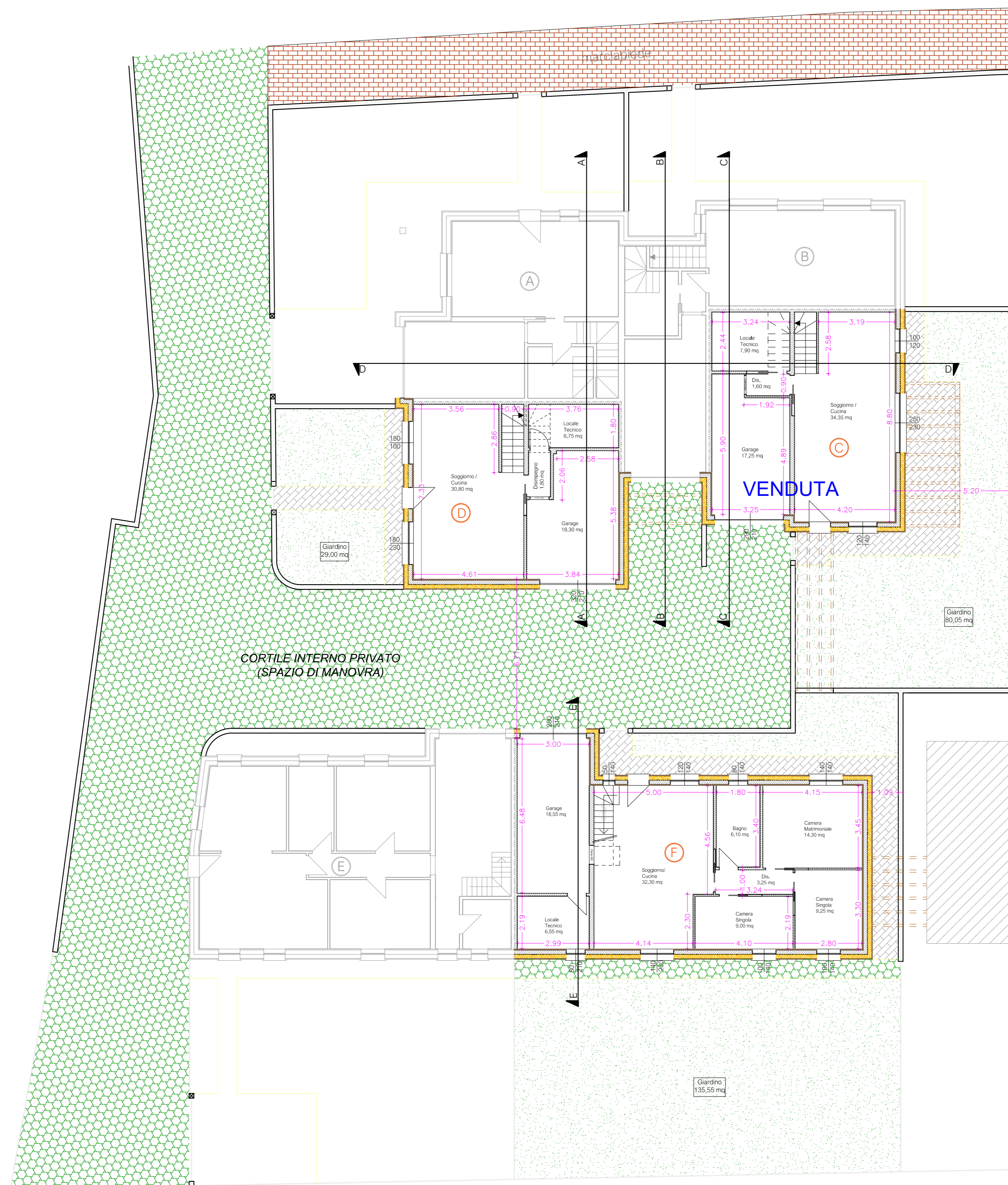
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
 Progettista
 GEOM. MORELLI GIOVANNI
 VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 33
 25020 - GAMBARA (BS)
 C.F. MRL GNN 62D26 D891U

OGGETTO
 Planimetria piano terra
 Stato di progetto

GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT

Capoprogetto
 Geom. Giovanni Morelli
 Geom. S. Interior Designer Stefania Morelli
 Arch. Gabriele Bonazza - Arch. Angiola Fontana
 Geom. Tarpellini Elena - Geom. Mattia Manenti
 Arch. Lara Bori - Arch. Andrea Cortesi

Planimetria piano terra e primo
 Stato di progetto in variante al p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
 SCALA 1:100



Vani	Superficie Residenziale	Sup. non Residenziale	R.A.I.	S.A.I.	S.A.I. > R.A.I.
Soggiorno/ Cucina open space	mq 34,35		4,29	6,63	Verificato
Disimpegno 1	mq 1,60				
Disimpegno 2	mq 2,90				
Bagno	mq 5,50		0,69	1,12	Verificato
Camera Singola	mq 10,05		1,26	1,40	Verificato
Camera Matrimoniale	mq 14,60		1,83	2,76	Verificato
Locale Tecnico		mq 7,90			
Garage		mq 17,25			
Soffitta		mq 19,70		0,92	
Balcone		mq 11,64			
TOTALE	mq 69,00	mq 56,49			

Vani	Superficie Residenziale	Sup. non Residenziale	R.A.I.	S.A.I.	S.A.I. > R.A.I.
Soggiorno/ Cucina open space	mq 30,80		3,85	5,94	Verificato
Disimpegno 1	mq 1,80				
Disimpegno 2	mq 4,25				
Bagno	mq 5,50		0,76	1,12	Verificato
Camera Doppia	mq 13,30		1,66	2,76	Verificato
Camera Doppia	mq 12,30		1,54	1,68	Verificato
Locale Tecnico		mq 6,75			
Garage		mq 18,30			
Soffitta		mq 19,85		0,92	
Balcone		mq 4,33			
TOTALE	mq 67,95	mq 49,23			

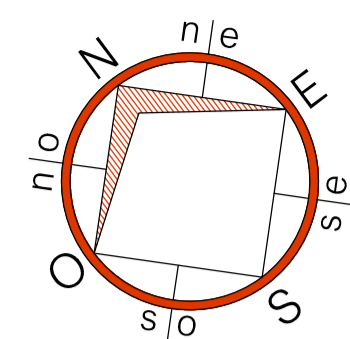
Vani	Superficie Residenziale	Sup. non Residenziale	R.A.I.	S.A.I.	S.A.I. > R.A.I.
Soggiorno/ Cucina open space	mq 32,30		4,04	5,60	Verificato
Disimpegno	mq 3,25				
Bagno	mq 6,10		0,76	1,12	Verificato
Camera Matrimoniale	mq 14,30		1,79	1,96	Verificato
Camera Singola	mq 9,00		1,13	1,40	Verificato
Camera Singola	mq 9,25		1,16	1,40	Verificato
Locale Tecnico		mq 6,55		1,68	
Garage		mq 18,55			
Soffitta 1		mq 26,50		0,92	
Soffitta 2		mq 77,20			
TOTALE	mq 74,20	mq 128,80			

Data	Tav. nr.
18.12.2020	3.1
Aggiornamento	Scala
	1:100
PROGETTO VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23.332 DEL 10/03/2020 INERENTE LA COSTRUZIONE DI N. 6 VILLETTE DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI	
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE Progettista GEOM. MORELLI GIOVANNI VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 33 25020 - GAMBARA (BS) C.F. MRL GNN 62D26 D891U	

Blocco A e B subiranno
modifiche solo nella copertura

LEGENDA

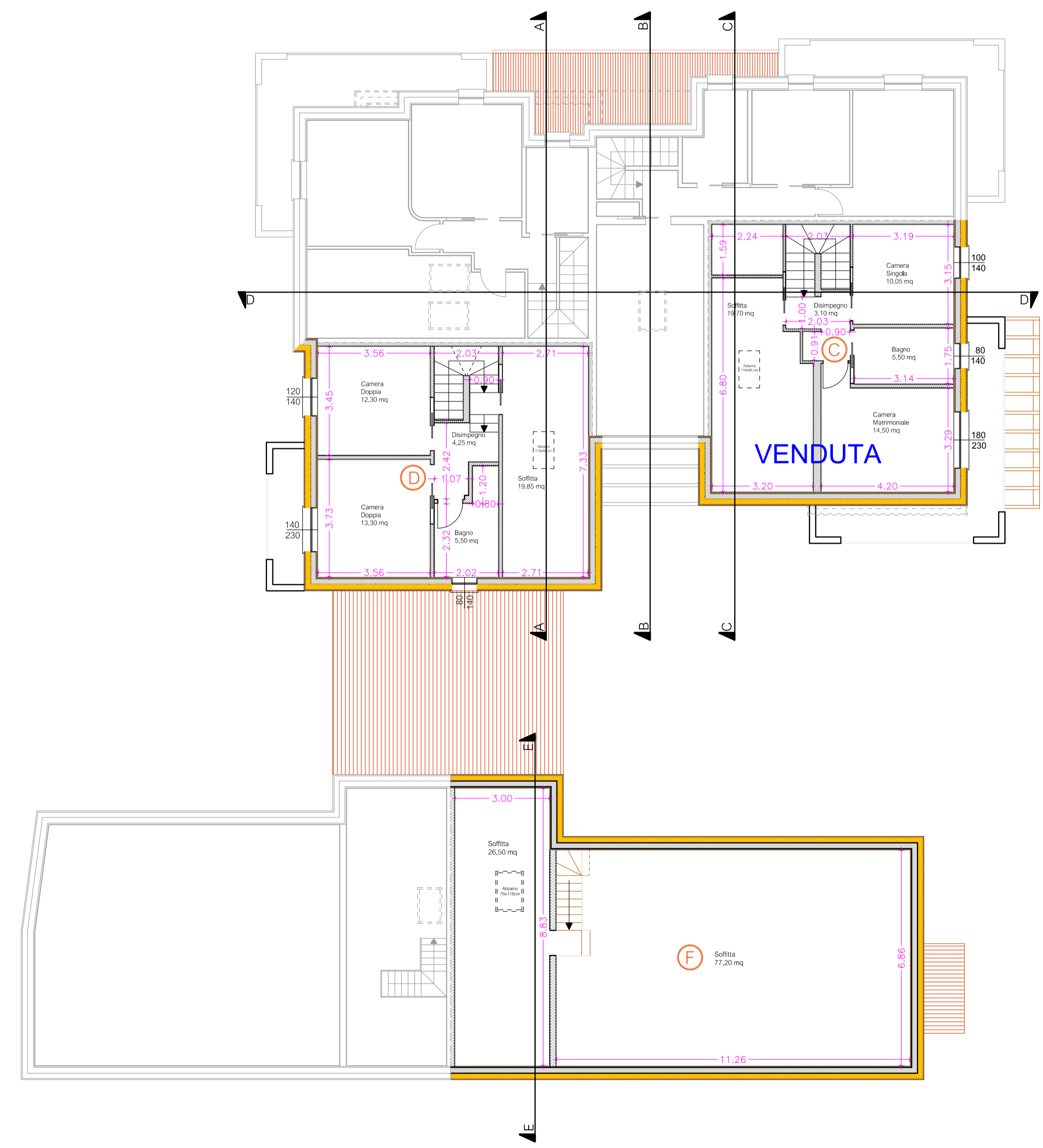
 PANNELLI FOTOVOLTAICI



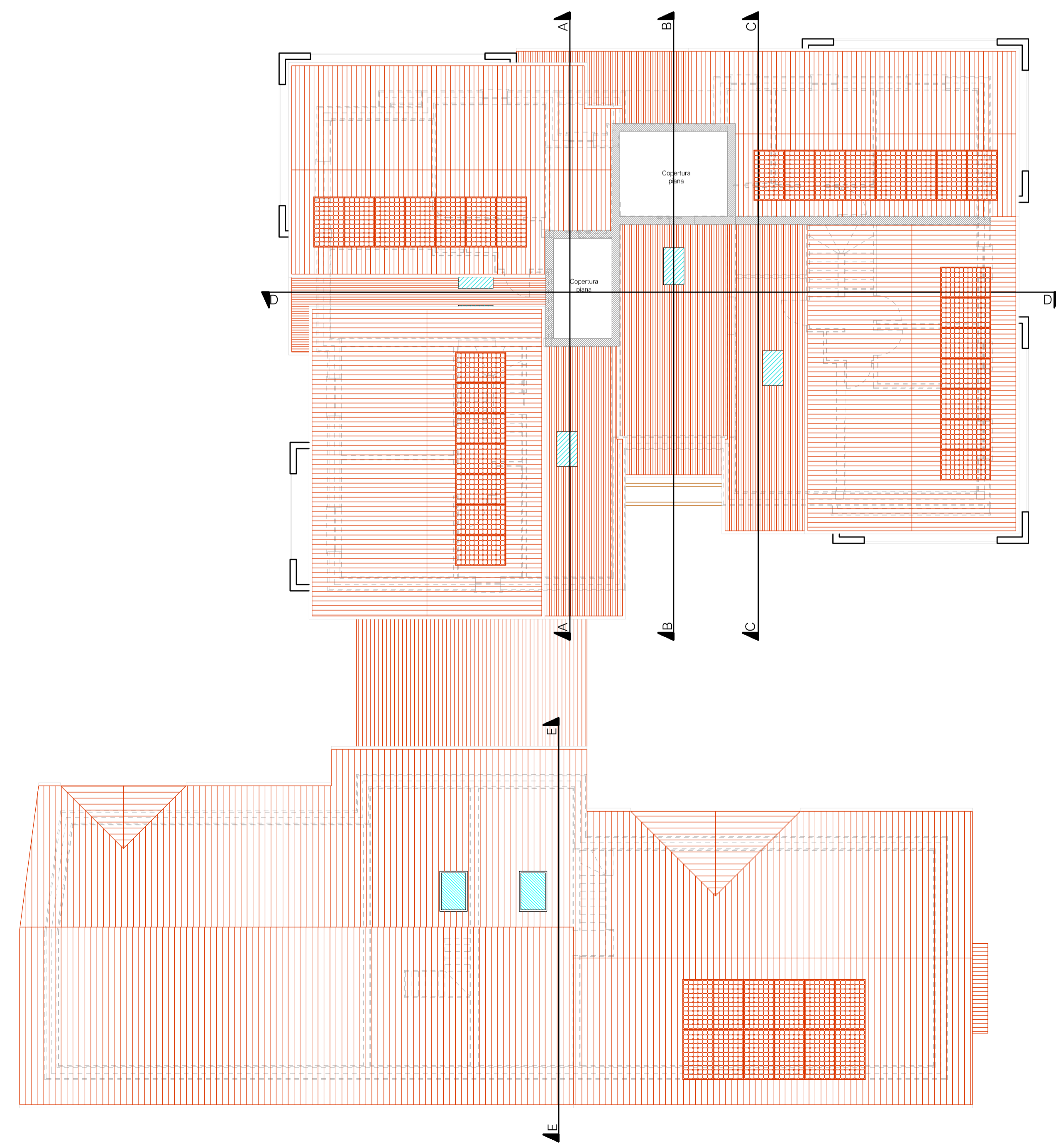
LOTTO 2/A
ALLEGATO ALLA SCIA 234-2021
VARIANTE AL PDC 23332/2020

OGGETTO Planimetria piano primo e copertura Stato di progetto	
GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT Capoprogetto Geom. Giovanni Morelli	
Geom. & Interior Designer Stefania Morelli Arch. Gabriele Bonazza - Arch. Angelo Fontana Geom. Tampellini Elena - Geom. Mattia Manenti Arch. Lara Boni - Arch. Andrea Cortesi	

Planimetria piano primo
Stato di progetto in variante al p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
Scala 1:100



Planimetria copertura
Stato di progetto in variante al p.d.c. 23.332 del 10/03/2020
Scala 1:100



LOTTO 2/B
 ALLEGATO ALLA SCIA 26865-2021
 VARIANTE AL PDC 23809/2020

Data	Tav. nr.
17.05.2021	2
Aggiornamento	Scala
	1:100
PROGETTO VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 23.809 DEL 29/10/2020 INERENTE LA COSTRUZIONE DI N. 5 VILLETTE DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI	
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE Progettista GEOM. MORELLI GIOVANNI VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 33 25020 - GAMBARA (BS) C.F. MRL GNN 62D26 D891U	

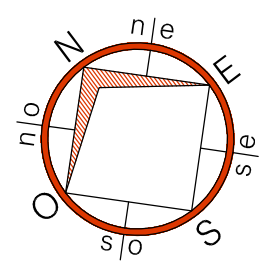
Vani	Superficie Residenziale	Sup. non Residenziale	R.A.I.	S.A.I.	S.A.I. > R.A.I.
Soggiorno/ Cucina open space	mq 38,60		4,83	7,36	Verificato
Disimpegno	mq 5,20				
Bagno	mq 6,55		0,82	1,12	Verificato
Camera doppia	mq 12,20		1,53	2,76	Verificato
Camera Matrimoniale	mq 14,40		1,80	2,30	Verificato
Ripostiglio	mq 0,75				
Locale Tecnico		mq 6,45		0,49	
Soffitta	mq 33,45			1,40	
Terrazza	mq 26,45				
Cantina	mq 31,40			2,40	
Lavanderia	mq 9,20			0,60	
Garage	mq 52,80				
Posto auto coperto	mq 22,00				
Portico di collegamento	mq 9,30				
Portico di collegamento	mq 17,70				
TOTALE	mq 77,70	mq 208,75			

OGGETTO
 Planimetria piano terra
 Stato di progetto

GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT

Capoprogetto
 Geom. Giovanni Morelli

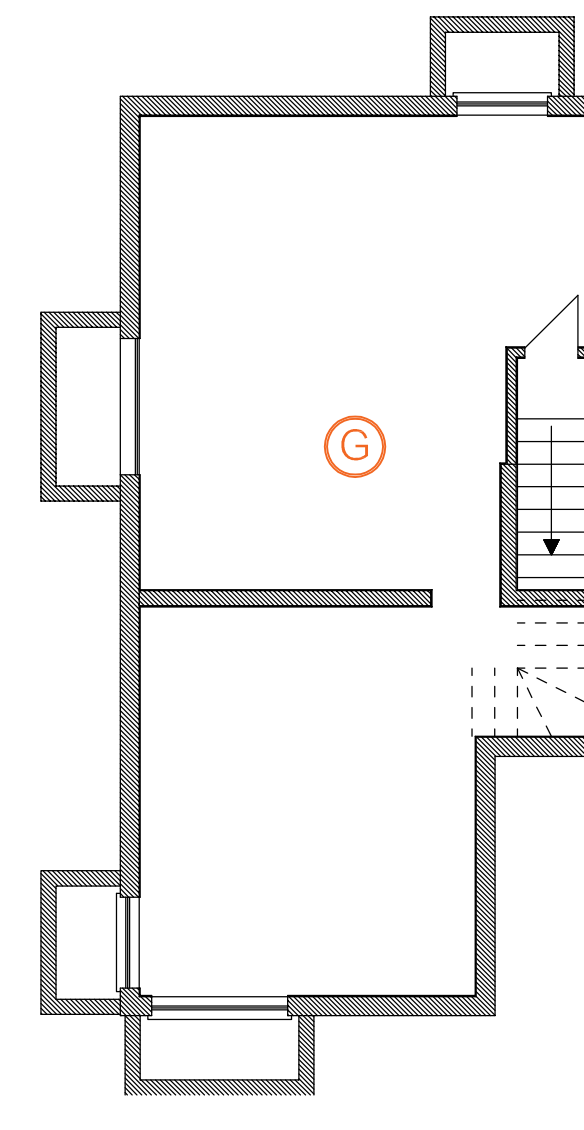
Geom. & Interior Designer Stefania Morelli
 Arch. Angelo Fontana - Geom. Tampellini Elena



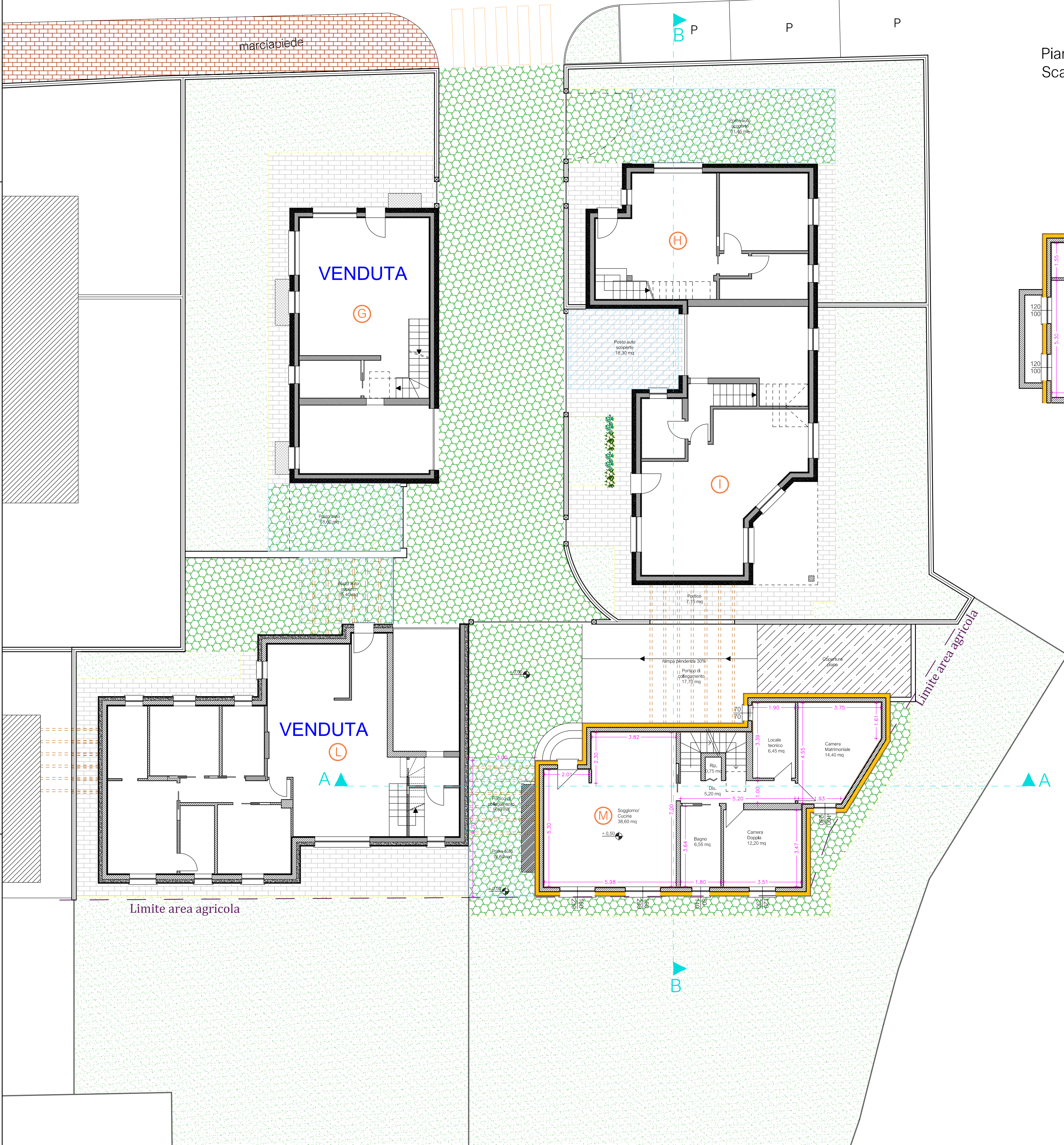
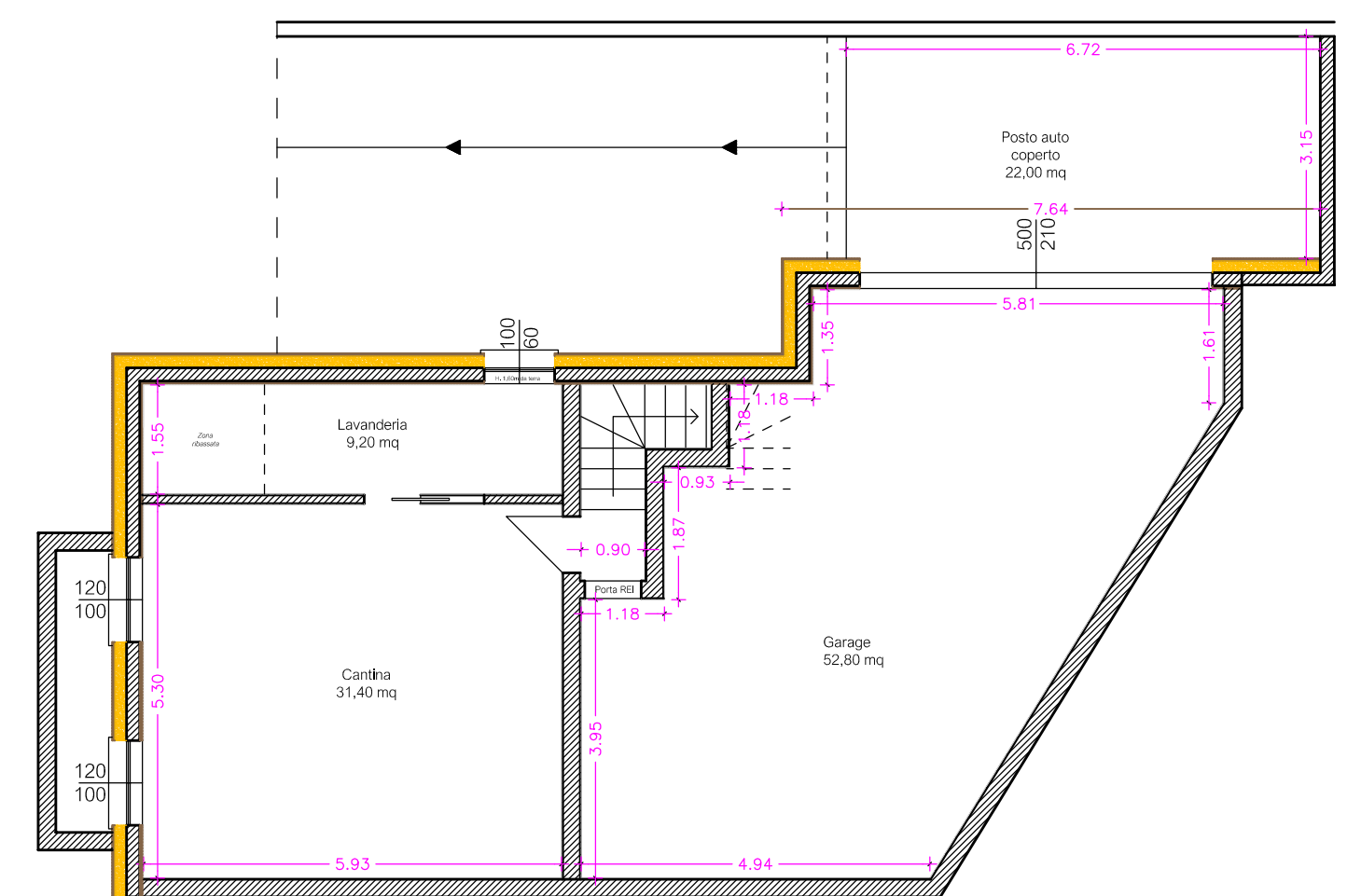
LEGENDA

- - - Limite Area agricola
- ▨ Aree esterne destinate a parcheggio

Piano interrato villa G
 Scala 1:100

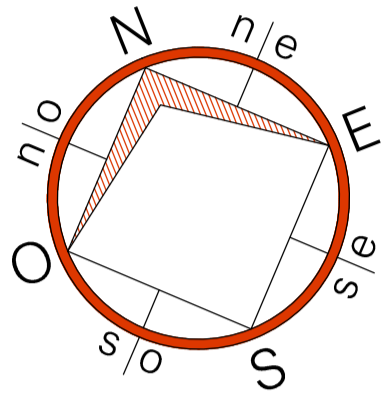


Piano interrato villa M
 Scala 1:100



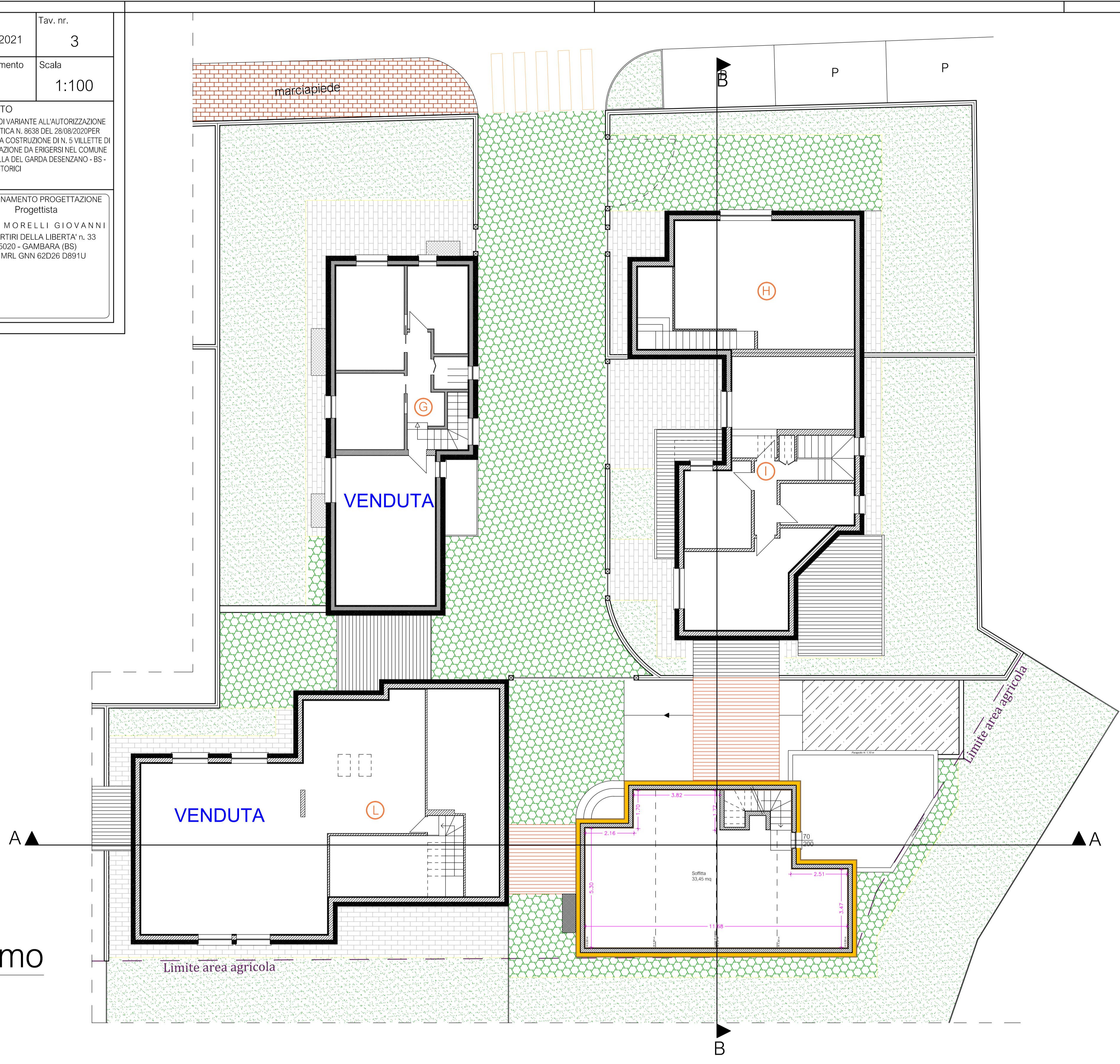
LOTTO 2/B
 ALLEGATO ALLA SCIA 26865-2021
 VARIANTE AL PDC 23809/2020

OGGETTO Planimetria piano primo e copertura Stato di progetto	Data	Tav. nr.
	17.05.2021	3
GRUPPO DI LAVORO FALCON DESIGN & PROJECT Capoprogetto Geom. Giovanni Morelli	Aggiornamento	Scala
		1:100
PROGETTO RICHIESTA DI VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 8638 DEL 28/08/2020 PER INERENTE LA COSTRUZIONE DI N. 5 VILLETTE DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI NEL COMUNE DI RIVOLTELLA DEL GARDA DESENZANO - BS - VIA COLLI STORICI		
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE Progettista GEOM. MORELLI GIOVANNI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 33 25020 - GAMBARA (BS) C.F. MRL GNN 62026 D891U		

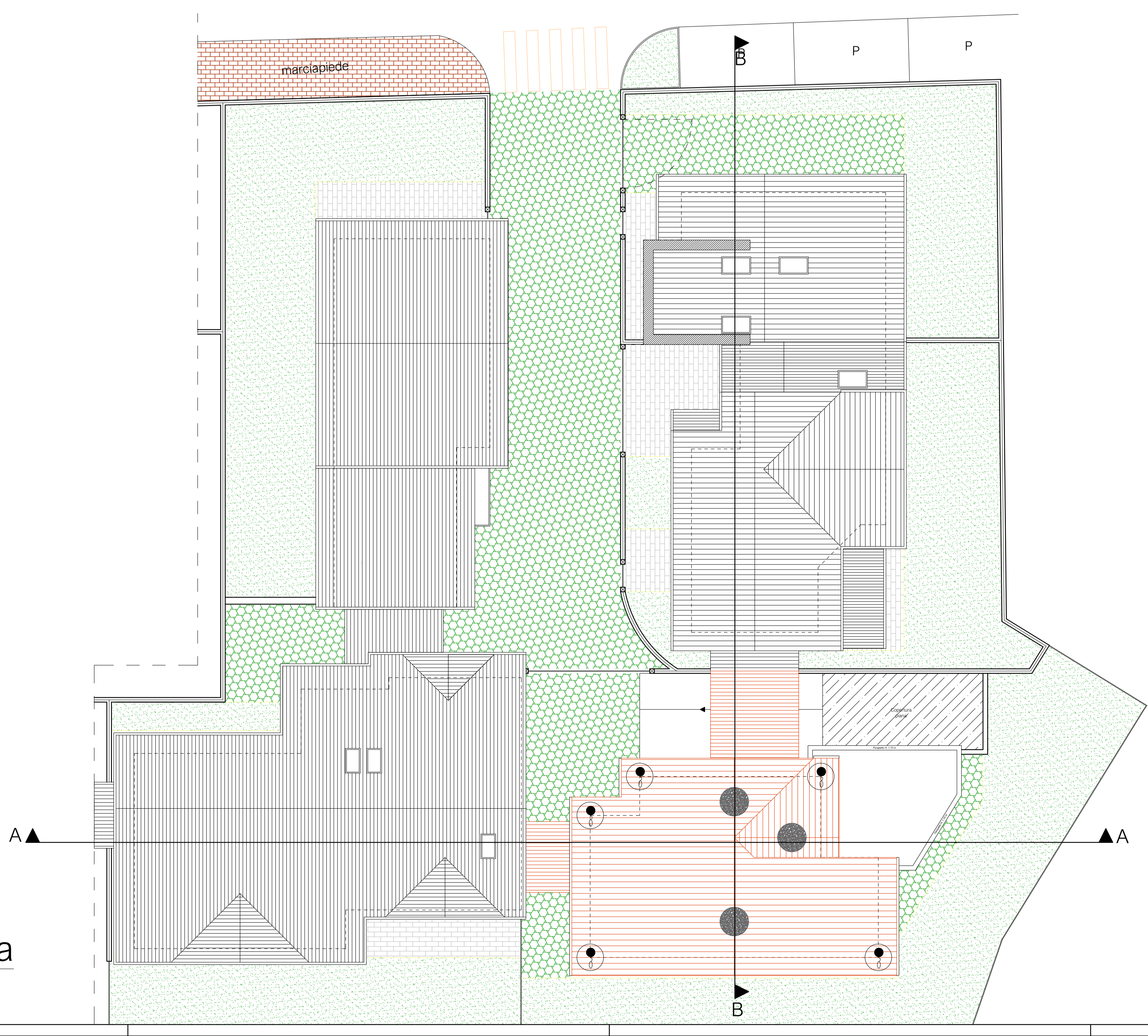


LEGENDA

- Ancoraggio
- Gancio antipendolo



Planimetria piano primo
 Scala 1:100



Planimetria copertura
 Scala 1:100

6. COPIA ESTRATTO DI MAPPA.



N=5034100

E=1624100

1 Particella: 388

Comune: (BS) DESENZANO DEL GARDA Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T11004/2023
6-Set-2023 8:37:2

7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE E SCHEDE CASTALI.

ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "A"



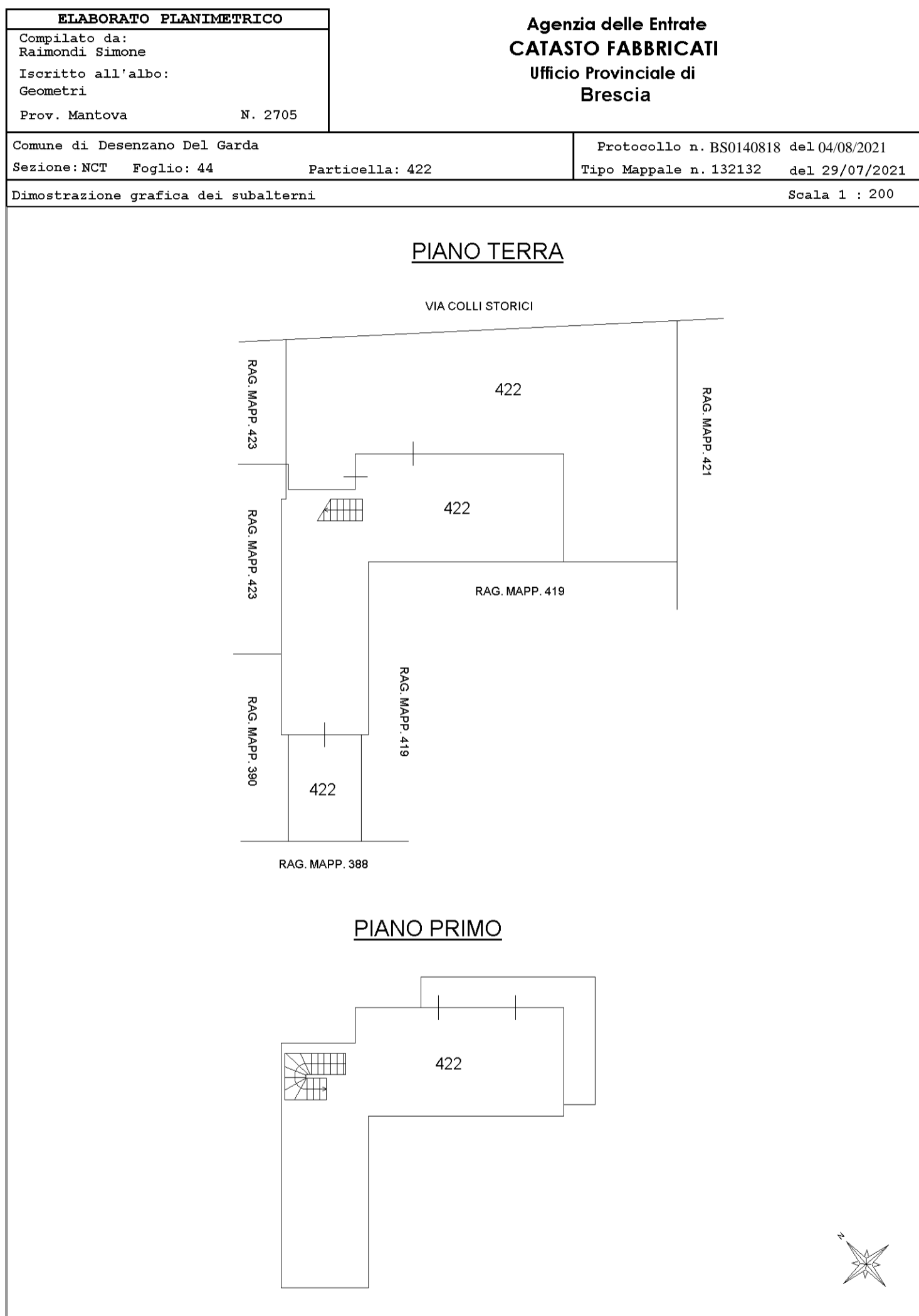
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	44	423	132131	29/07/2021

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via dei colli storici	CM	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "B"



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	44	422	132132	29/07/2021

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via dei colli storici	CM	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura telematica

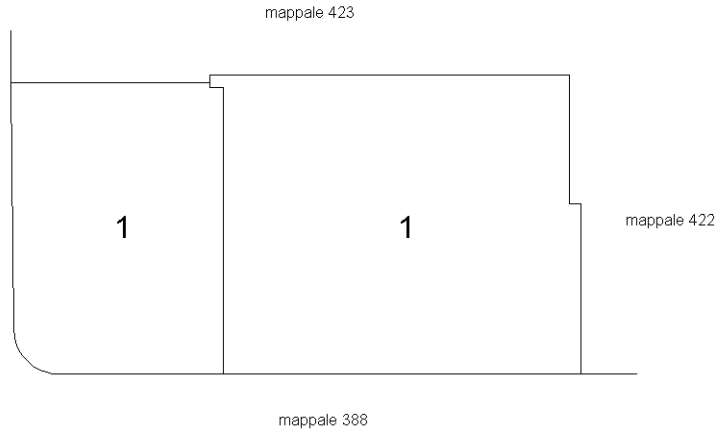
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tregambi Francesco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 5246

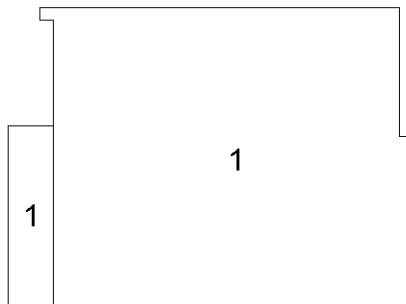
Comune di Desenzano Del Garda	Protocollo n. BS0150504 del 05/09/2023
Sezione: NCT Foglio: 44 Particella: 425	Tipo Mappale n. 139796 del 16/08/2023

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

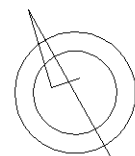
ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "D"



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	44	425	139796	16/08/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via dei colli storici	SN	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tregambi Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia N. 5246

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Desenzano Del Garda

Sezione: NCT Foglio: 44 Particella: 414

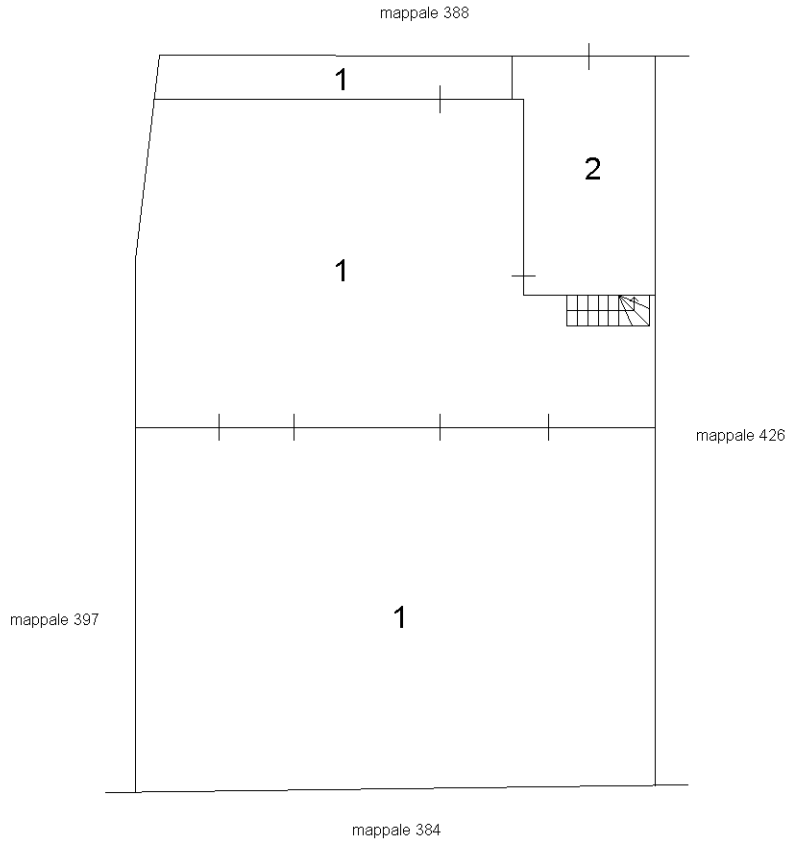
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. 139794 del 16/08/2023

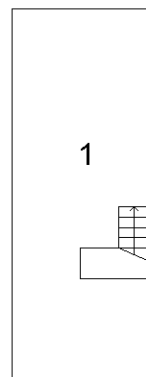
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

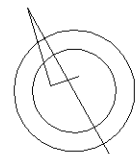
ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "E"



PIANO TERRA

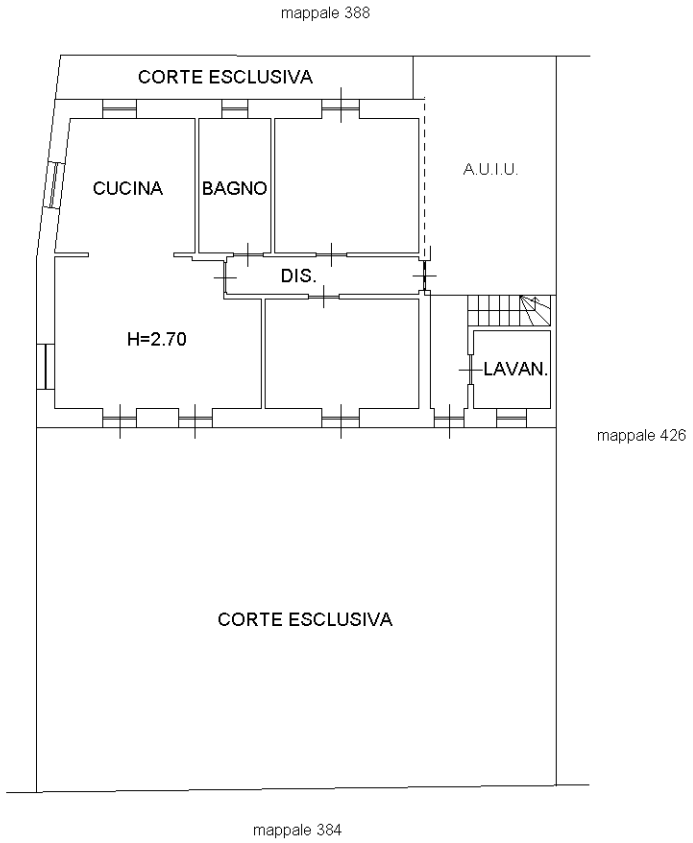


PIANO PRIMO



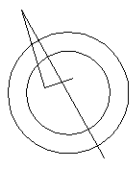
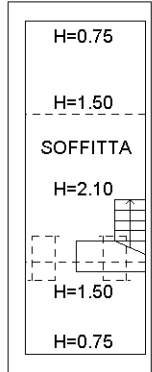
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Desenzano Del Garda	
Via Dei Colli Storici	civ. 98
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 44 Particella: 414 Subalterno: 1	Compilata da: Tregambi Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 5246

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Desenzano Del Garda
Via Dei Colli Storici _____

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 44
Particella: 414
Subalterno: 2

Compilata da:
Tregambi Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

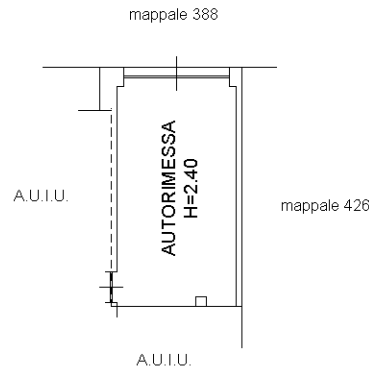
Prov. Brescia

N. 5246

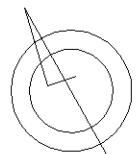
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

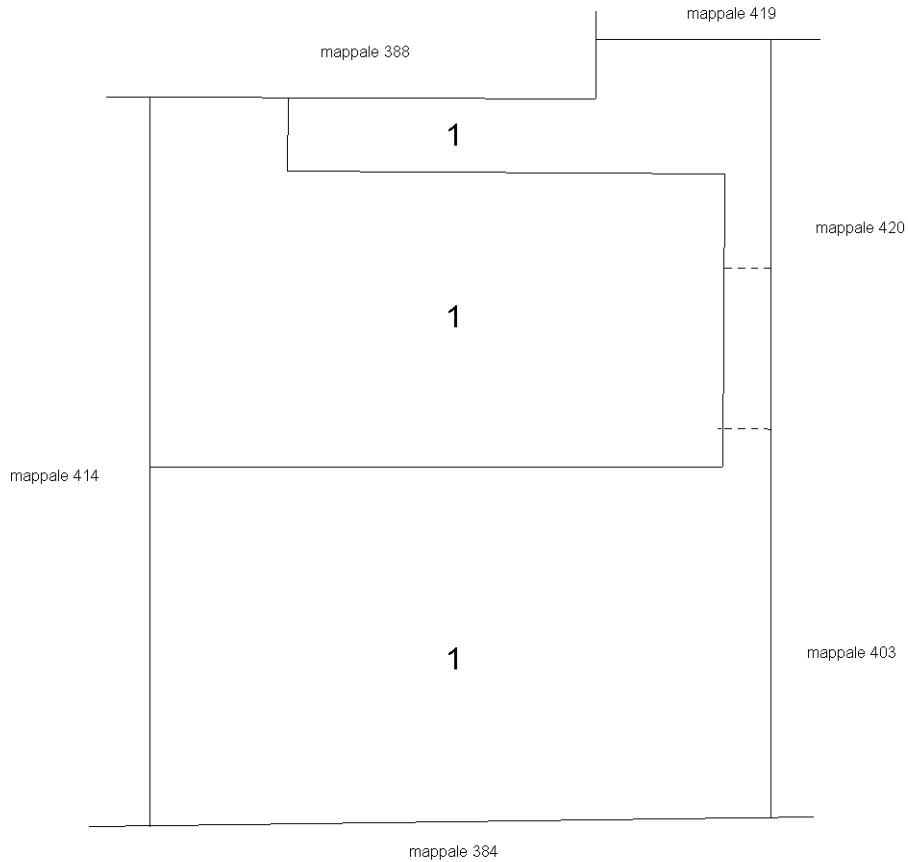


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

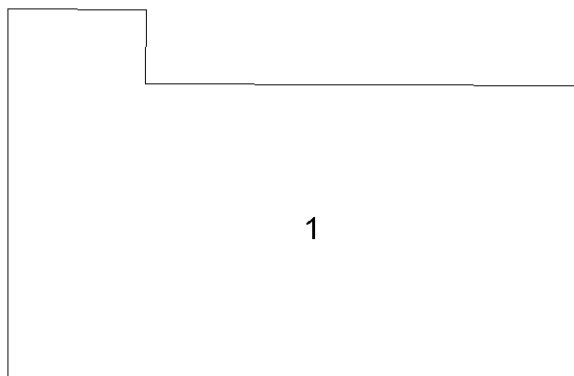
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tregambi Francesco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 5246

Comune di Desenzano Del Garda	Protocollo n. BS0150514 del 05/09/2023
Sezione: NCT Foglio: 44 Particella: 426	Tipo Mappale n. 139795 del 16/08/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	

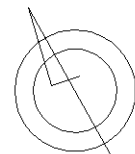
ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "F"



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	44	426	139795	16/08/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via dei colli storici	SN	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

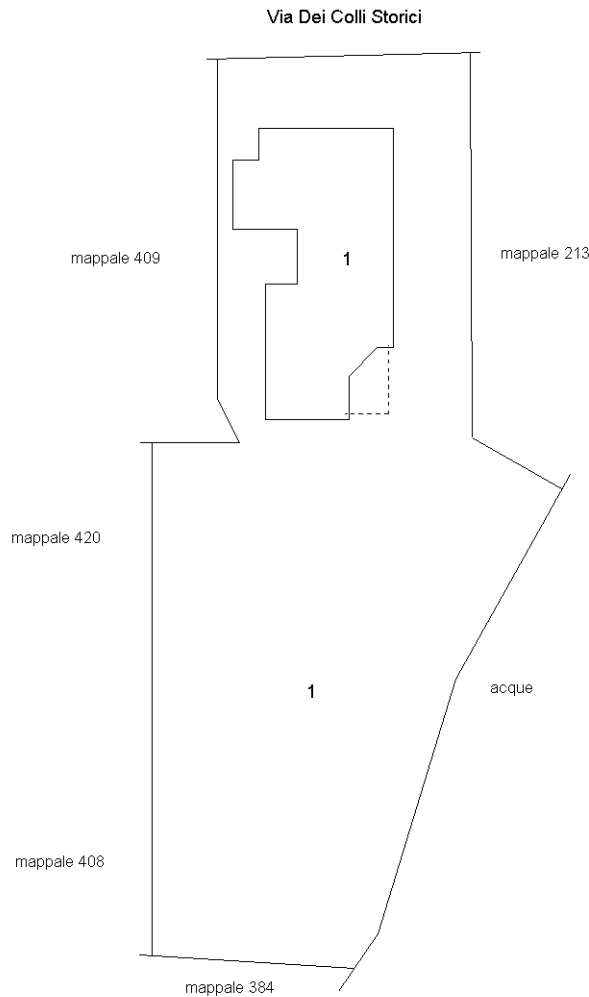
Visura telematica

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

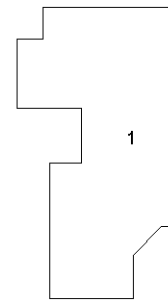
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tregambi Francesco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 5246

Comune di Desenzano Del Garda	Protocollo n. BS0150518 del 05/09/2023
Sezione: NCT Foglio: 44 Particella: 427	Tipo Mappale n. 139803 del 16/08/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

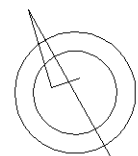
ELABORATO PLANIMETRICO RESIDENZA "H" - "I" - "M"



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	44	427	139803	16/08/2023

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via dei colli storici	SN	T-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Visura telematica