

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

Vista la finalità di quanto qui analizzato (area edificabile a destinazione PRODUTTIVA), la presente valutazione è redatta utilizzando il VALORE DI TRASFORMAZIONE, un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Più precisamente nella stima del VALORE DI TRASFORMAZIONE, spesso usata per calcolare il valore di aree edificabili secondo l'”Highest and Best Use”, è necessario utilizzare tutti i seguenti criteri di stima.

Nel caso specifico, si è quindi proceduto utilizzando:

- ***il metodo del costo per calcolare il costo di costruzione dei vari immobili ipotizzati (CAPANNONI dalle ampie dimensioni sviluppati al piano terra);***
- ***le analisi di tipo finanziario per attualizzare alla data odierna il valore degli edifici ultimato ipotizzati.***

Si precisa che:

- *Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa; tale valore deve essere scontato all'attualità.*

PROGETTO DI MASSIMA:

Superficie Territoriale intero Ambito : 70.905 Mq
Superficie Fondiaria intero Ambito : 56.700 Mq (incidenza 80%)
Rapporto di copertura 60%

Visto quanto sopra relativamente al metodo di stima qua utilizzato si è proceduto ipotizzando un progetto di MASSIMA sul lotto in oggetto, supponendo quindi la futura realizzazione sull'intero piano, di un compendio PRODUTTIVO sviluppato al piano terra.

Più precisamente tale progetto di MASSIMA, risulta avente i seguenti indici di utilizzazione:

Valutazione lotto in oggetto

Mq. territoriale 9.080,00 Mq

Mq. fondiaria = 80% = 7.264,00 Mq

Il progetto di massima in oggetto prevede quindi l'edificazione di TRE LOTTI per la costruzione di TRE CAPANNONI per una superficie LORDA complessiva di 4.200,00 Mq. piu' precisamente cosi' individuati:

Mq. Superficie fondiaria Mq. 7.000,00 (approssimato in difetto da 7.264,00) x 60 %

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Visto quanto sopra, si è proceduto ipotizzando un progetto di MASSIMA, supponendo quindi la futura realizzazione di un COMPENDIO immobiliare a destinazione produttiva sviluppato esclusivamente al piano terra.

VM = VALORE UNITARIO CAPANNONI piano TERRA €. 750,00/Mq

Valore di mercato del complesso immobiliare ipotizzato a fine lavori pari a **€. 3.150.000,00:**

Capannoni edificabili 4.200,00 Mq. x €.

750,00/Mq
Si precisa che il valore unitario di €.

KI = Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte ecc) pari a €. **78.750,00**
(indicativamente pari al 2,50% del valore di mercato a fine lavori);

KK = COSTO UNITARIO di COSTRUZIONE CAPANNONI piano TERRA €. 135,00/Mc

Costo delle opere del complesso immobiliare ipotizzato pari a **€. 1.701.000,00:**

Piano terra : Mc. 12.600,00 Mc. x €.

ST = Spese tecniche e generali ipotizzate pari a €. **136.080,00** (indicativamente pari al 8% del costo delle opere del complesso immobiliare);

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori (standard di qualità e opere di urbanizzazione), calcolati in percentuale seguendo le indicazioni della scheda "Ambito 4" art. 23"

Standard di qualità intero ambito €.

1.700.000,00 spettante all'area €.

218.000,00
Opere di urbanizzazioni €.

30,00/ mq x 9.080 Mq lotto = €.

273.000,00
Complessivo **€. 491.000,00**

KV = Spese per la commercializzazione (pubblicità ecc) ipotizzati indicativamente pari al 1,5% del valore complessivo del complesso immobiliare: €. **31.500,00;**

OP = Oneri passivi, ipotizzati assumendo una percentuale di finanziamento pari al 50%, tasso di mutuo del 3 % ed un orizzonte temporale (costruzione-vendita) di 12 mesi: €. **22.000,00**

UTILE IMMOBILIARE ATTESO: 20%

Si è proceduto poi allo sconto all'attualità, prevedendo un flusso di cassa ipotizzato in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi complessivi 12 mesi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

Manerbio

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	12

DATI GENERALI

VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= €	3 150 000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= €	78 750,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= €	1 701 000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= €	136 080,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= €	491 000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= €	47 250,00
OP =	Oneri passivi	€	22 000,00
Totale costi		= €	2 476 080,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =		=	19,70%

DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	25%	€ 619 020,00	0%		-€ 619 020,00
6	45%	€ 1 114 236,00	20%	€ 630 000,00	-€ 442 598,56
12	30%	€ 742 824,00	80%	€ 2 520 000,00	€ 1 484 691,73
18					
24					
30					
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 2 476 080,00	100%	€ 3 150 000,00	€ 423 000,00

baricentro costi - mesi

6

baricentro ricavi - mesi

10,8

VA =

Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione

= €

423 000,00

INDICATORI DI CONTROLLO

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO

=

€ 250 920,00

=

8,66%

Note:

DATO URBANISTICO

Superficie
area

9 080,00

mq.

=

PARAMETRO UNITARIO

=

47,00

€/mq.

RAPPORTO COMPLEMENTARE - R_c = VA/VM

=

13%