
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

FALLIMENTO UNO SRL IN LIQUIDAZIONE

N° Gen. Rep. **349/2016**

Giudice Delegato: **Dott.ssa IRENE LUPO**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa PAOLA DEGRASSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Terreni edificabili facente parte del "Piano di Lottizzazione AS16"
Comune di Ispra (VA)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Comune di Ispra (VA) – Via Einaudi

Terreni edificabili facenti parte del "Piano di Lottizzazione AS16" - Comune di Ispra (VA)**1. Dati Catastali**

Foglio	Particella
9	425
9	493
9	505
9	783
9	1151
9	1152
9	1153
9	1155
9	1156
9	1158
9	1160
9	1161
9	1162
9	1163
9	1164
9	1165

2. Possesso**LIBERI****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no****4. Creditori Iscritti**

Massa dei creditori del fallimento UNO SRL

5. Comproprietari: Nessuno**6. Misure Penali: Nessuna****7. Continuità delle trascrizioni: SI****8. Valore**Prezzo da libero: **€ 28.250,00**

Beni in Comune di Ispra (VA) – Frazione Barza

LOTTO UNICO

Terreni edificabili facente parte del “Piano di Lottizzazione AS16”

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

➤ **Piena quota di proprietà pari a 100/100**

di **UNO S.R.L.**

con sede in MILANO

Codice Fiscale: 04449220963

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione:

➤ **UNO S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 04449220963)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m ²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
9	425		-	BOSCO CEDUO	1	05	40		Euro 1,12 L. 2.160	Euro 0,17 L. 324
9	493		-	BOSCO ALTO	1	00	10		Euro 0,03 L. 55	Euro 0,01 L. 6
9	505		-	PRATO	3	04	60		Euro 1,43 L. 2.760	Euro 1,19 L. 2.300
9	783		-	BOSCO CEDUO	2	01	80		Euro 0,23 L. 450	Euro 0,05 L. 90

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/12/1984

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m ²)		Deduz.	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
9	1151		-	BOSCO ALTO	1	00	70		Euro 0,20	Euro 0,02
9	1152		-	BOSCO ALTO	1	00	35		Euro 0,10	Euro 0,01



9	1153	-	BOSCO ALTO	1	02	45	Euro 0,70	Euro 0,08
9	1155	-	BOSCO ALTO	1	01	05	Euro 0,30	Euro 0,03
9	1156	-	BOSCO ALTO	1	00	60	Euro 0,17	Euro 0,02
9	1158	-	PASCOLO	U	00	40	Euro 0,06	Euro 0,03
9	1160	-	PASCOLO	U	00	80	Euro 0,12	Euro 0,06
9	1161	-	PASCOLO	U	00	40	Euro 0,06	Euro 0,03
9	1162	-	PRATO	3	05	30	Euro 1,64	Euro 1,37
9	1163	-	PRATO	3	02	75	Euro 0,85	Euro 0,71
9	1164	-	BOSCO CEDUO	2	00	25	Euro 0,03	Euro 0,01
9	1165	-	BOSCO CEDUO	2	00	05	Euro 0,01	Euro 0,01

Derivante da: frazionamento del 10/03/2014 protocollo n. VA0029610 in atti dal 10/03/2014 presentato il 07/03/2014 (n. 29610.1/2014)

Confini da nord ed in senso orario:

- **Mappale 425:** mappali 1162, 1110, 507,09,504,503
- **Mappale 493:** mappali 491, 1152, 495
- **Mappale 505:** mappali 1160, 1158, 783, 1163,503, 498
- **Mappale 783:** mappali 1156, 1109, 1164, 505
- **Mappale 1151:** mappali 491, 1153, 1150, 1152
- **Mappale 1152:** mappali 491,1151, 1150, 1158, 493
- **Mappale 1153:** mappali 491, 1096, 1108, 1155, 1150, 1151
- **Mappale 1155:** mappali 1153, 1108, 1097, 1098, 1156, 1154
- **Mappale 1156:** mappali 1154, 1155, 1098, 1109,7 83, 505
- **Mappale 1158:** mappali 1152, 1157, 1161, 495
- **Mappale 1160:** mappali 1161, 1159, 505, 498
- **Mappale 1161:** mappali 1158, 1159, 1160, 498, 495
- **Mappale 1162:** mappali 1163, 1165, 425, 504, 503
- **Mappale 1163:** mappali 505, 1164, 1162, 503
- **Mappale 1164:** mappali 783, 1109,1099, 1165, 1163
- **Mappale 1165:** mappali 1164, 1100, 1162

Conformità catastale: Si

Si rimanda a punto 7 della presente perizia estimativa per quanto riguarda la regolarizzazione

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: residenziale periferica – frazione Barza

Area urbanistica: residenziale traffico locale con parcheggi privati all'interno delle unità abitative



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ispra centro

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e boschive/prati

Attrazioni paesaggistiche: Lago maggiore

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: -

Servizi offerti dalla zona: Golf di Monzeglio

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Concessione Edilizia** a favore di Comune di Ispra (VA) e contro Immobiliare Guido Srl con atto a rogito del Dott. Enrico Somma in data 03/05/2011 n. rep. 209366/24596, registrato a Gavirate il 24/05/2011 al n.1797 serie 1T, trascritto a Varese il 26/05/2011 ai nn. 9559/5795

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Gian Antonio Marcora e contro UNO Srl derivante da sentenza di condanna del 06/02/2014 n. rep. 923/14 del tribunale di Busto Arsizio
 - Importo ipoteca: € 8.500,96
 - Importo capitale: € 6.700,00Iscritto a Varese in data 01/04/2014 ai nn. 4344/588

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sequestro Conservativo** a favore dell'Erario dello Stato e contro UNO Srl, in forza dell'art. 321 C.P.P. con atto Giudiziario del 23/04/2015 n. di rep. 242/15 della Procura della Repubblica di Varese, trascritto in data 28/04/2015 ai nn. 5330/3638
- **Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento UNO Srl in liquidazione e contro UNO Srl con atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 03/03/2016 n. rep. 119, trascritto a Varese il 30/03/2016 ai nn. 4978/3472



- **Sentenza di Fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento UNO Srl in liquidazione e contro UNO Srl, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Milano in data 04/05/2016 al n.350 trascritto a Varese il 26/05/2016 ai nn. 8372/5818

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuno.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Millesimi di proprietà: trattasi di intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda alla consione edilizia a favore di Comune di Ispra (VA) e contro Immobiliare Guido Srl con atto a rogito del Dott. Enrico Somma in data 03/05/2011 n. rep. 209366/24596, registrato a Gavirate il 24/05/2011 al n.1797 serie 1T, trascritto a Varese il 26/05/2011 ai nn. 9559/5795

Attestazione Prestazione Energetica: non previsto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: si precisa che alcuni mappali/porzioni di mappali, dovranno essere ceduti al comune di Ispra. Trattasi di aree dove, il lottizzante, dovrà realizzare strada e sotto-servizi. La cessione delle aree è a titolo gratuito ed a carico del lottizzante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal ante ventennio al 06/08/2010:

- **IMMOBILIARE GUIDO DI TURCONI BIANCA MARIA E C. SNC**

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 06/08/2010 al 20/05/2013:

- **IMMOBILIARE GUIDO - S.R.L.**

In forza di trasformazione di società a rogito del dott. Mario Fugazzola in data 06/08/2010 si nn. di rep. 181908/24099 trascritto a Varese il 07/09/2010 ai nn. 16368/10100

Proprietario dal 20/05/2013 ad oggi:

- **UNO S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 04449220963)

In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Dot. Ferdinando Cutino in data 20/05/2013 ai nn. di rep. 74523/18456, trascritto a Varese il 11/06/2013 ai nn. 8677/6079

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'intera area individuata come "AS16", è stato predisposto progetto di lottizzazione a firma dell'arch. Franco Bisighini.

7.1 Conformità edilizia:

Si rimanda a Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente convezione urbanistica stipulata a favore di Comune di Ispra (VA) e contro Immobiliare Guido Srl con atto a rogito del Dott. Enrico Somma in data 03/05/2011 n. rep. 209366/24596, registrato a Gavirate il 24/05/2011 al n.1797 serie 1T, trascritto a Varese il 26/05/2011 ai nn. 9559/5795.

AS16

- Volumetria ammessa totale: 3.437,60 mc
- Superficie edificatoria totale: 1.145,86 mq
- Standard urbanistici totali:
 - 3.437,60 mc/100 mc/abitante = 34
 - 34 x 26.5 mq/abitante = 901,00 mq
 - La convenzione prevede però la cessione di 5.436,55 mq reali e riguarda le aree adiacenti alla linea ferroviaria oltre alla cessione della strada pubblica e sotto-servizi da realizzarsi denominata Via Einaudi per mq complessivi 1.457,30, area a parcheggio che consta in una superficie di 293,19 mq
- Costi di lottizzazione per standard urbanistici totali (da computo metrico indicato nella convenzione): 113.907,96 €

Descrizione: **Terreni edificabili facente parte del "Piano di Lottizzazione AS16"**

In Comune di Ispra (VA), frazione Barza, appezzamento di terreno ricadente in area soggetta a P.L. individuata nell'elenco aree di sviluppo del P.G.R. di Ispra in "AS16" con superficie edificatoria totale di mq 8.594,00 e relativo volume di mc 6.875,20.

Che in riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Ispra n.5 del giorno 11/01/2007 si è formulata una iniziativa edificatoria con previsione di rinuncia al 50% della volumetria originaria prevista nell'ambito e pertanto il nuovo volume si identifica in mc 3.437,60

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella tabella che segue si sono riportate le superfici indicative e desunte della mappa catastale e dalla documentazione comunale reperita

- Aree lottizzabili (mq indicati in convenzione): 8.594,00 mq
- Aree lottizzabili (mq stimati) escluse aree di cessione: 6.890,00 mq
- Lotto di proprietà (mq stimati) escluse aree di cessione: 1.440,00 mq

Volume edificabile lotto di proprietà:

$$6.890,00 \text{ mq} : 1.440,00 \text{ mq} = 3.437,60 \text{ mc} : X$$

$$(1.440,00 \text{ mq} * 3.437,60 \text{ mc}) / 6.890,00 \text{ mq} = 718,00 \text{ mc}$$

Superficie edificabile lotto di proprietà:

$$718,00 \text{ mc} / 3 \text{ mt} = 240,00 \text{ mq}$$

Oneri di urbanizzazione (quota spettante):

$$113.907,96 \text{ €} : 6.890,00 \text{ mq} = X : 1.440,00 \text{ mq}$$

$$(113.907,96 \text{ €} * 1.440,00 \text{ mq}) / 6.890,00 \text{ mq} = 23.800,00 \text{ €}$$

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere, alla data odierna, il più probabile valore di mercato dell'area in questione e quello di realizzo dell'ambito liquidatorio, ritenendo l'ipotesi di realizzazione del Piano di Attuazione più conveniente, occorre precisare che cosa si



intende per “più probabile valore di mercato” e per “valore di realizzo” (o valore di liquidazione).

Non bisogna confondere il prezzo di mercato con il probabile valore di mercato sapendo che il prezzo indica la quantità di moneta effettivamente scambiata con il bene (dato certo) mentre, il probabile valore di mercato, è il frutto di una stima ed avendo il suo fondamento nella previsione, indica una probabile quantità di moneta che, a giudizio del perito, potrebbe essere scambiata con il bene in oggetto in un ipotetico mercato.

Analisi del mercato

Ai fini della valutazione, il sottoscritto, ha determinato il “il più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione. Il valore attuale dell’area sarà determinato dalla differenza del valore raggiunto dal bene una volta ultimate le opere ed i costi per realizzarle, tenendo conto sia di un congruo margine operativo di spettanza dell’imprenditore immobiliare sia dell’attualizzazione dei valori economici con riferimento alle previsioni assunte.

Le caratteristiche fondamentali della trasformazione sono la possibilità tecnica di realizzazione, l’economicità e la convenienza della stessa, e l’ammissibilità legale. Tutto ciò tenendo anche conto del “più probabile valore di capitalizzazione” dato dall’accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi che il bene oggetto di stima può dare.

La stima del valore di capitalizzazione presuppone che il bene sia capace di dare un reddito, che sia possibile prevedere i redditi futuri e che sia possibile individuare un saggio di capitalizzazione.

Nella pratica si procederà con l’individuazione dei valori di mercato unitari (Euro/mq) e costi di costruzione indicati in zona e la loro perequazione con il bene da stimare considerato già lottizzato (per opere ultimate) ed in ragione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche ipotizzate dal sottoscritto.

Per la valutazione del terreno il criterio di stima considerato di trasformazione di un immobile prevede:

- il calcolo del più probabile valore di mercato (come sopra definito) attribuibile al bene dopo la sua trasformazione e del costo complessivo delle opere ed accessori necessari alla trasformazione stessa.
- La determinazioni di tutti gli altri costi necessari per la trasformazione del bene (progettuali, tasse, imprevisti, marketing, etc), di seguito riportati in modo analitico e riportati nella tabella finale allegata alla relazione;

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Varese,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese,
- Ufficio Comunale di Ispra (VA)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Varese e provincie;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio 1° semestre 2016
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

Si ipotizza di realizzare n. 2 unità abitative a schiera (villa bifamigliare) per una superficie totale come sotto riportata:

	DESTINAZIONI D'USO	S.L.P.	coef.	S.L.P. equiparata
VILLA BIFAMIGLIARE				
	RESIDENZIALE	240,00	100%	240,00
	ACCESSORI Cantine, Soffitte e Locali accessori 30% della S.L.P.	120,00	50%	60,00



	BOX/POSTI AUTO (collegato ai vani principali) n.4 posti auto in garage privato	50,00	50%	25,00
--	--	-------	-----	-------

RICAVI

Ai fini della valutazione col criterio di stima sintetico comparativo, il parametro utilizzato a confronto è il valore unitario (€/mq.) indicato dall'Agenzia del Territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare) confrontato con quello registrato attraverso indagini presso alcune agenzie immobiliari del luogo ed esaminati i vari annunci di vendita sul web, al fine di farsi un'idea sugli attuali prezzi di vendita in zona per tipologie residenziali consimili. Per il Comune di Ispra (VA) frazione Barza, nel primo semestre del 2016, il prezzo di ville e villini singoli è quello di seguito riportato:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: ISPRA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA BARZA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	640	720	L	3,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,1	6	L

Si attribuisce, pertanto, per gli immobili residenziali in villa, €/mq. 1.450,00. Tale valore viene applicato alla superficie edificabile stimata e agli accessori, nella quota di 1/3 rispetto alla superficie residenziale e all'ipotesi di realizzare n. 4 posti auto in box doppio ed a uso esclusivo. Di seguito viene riportata tabella esplicativa.

DETERMINAZIONE DEI RICAVI						
	DESTINAZIONI D'USO	S.L.P.	coef.	S.L.P. equiparata	COSTO UNITARIO	COSTI TOTALI
VILLA BIFAMIGLIARE						
	RESIDENZIALE	240,00	100%	240,00	€ 1.400,00	€ 336.000,00
	ACCESSORI Cantine, Soffitte e Locali accessori	120,00	50%	60,00	€ 1.400,00	€ 84.000,00
	BOX/POSTI AUTO (collegato ai vani principali)	50,00	50%	25,00	€ 1.400,00	€ 35.000,00
TOTALE RICAVI						€ 455.000,00

I ricavi complessivi, stimati dal sottoscritto, ammonterebbero a € 455.000,00

COSTI di costruzione delle opere:

Per quanto concerne i costi di costruzione unitari, desunti sulla scorta delle consistenze riportate al paragrafo relativo alla volumetria edificabile, si sono elaborati i conteggi di seguito riportati pervenendo ad un costo di costruzione complessivo di € 303.000,00.



Di seguito viene riportata tabella esplicativa.

DETERMINAZIONE DEI COSTI COSTRUZIONE						
	DESTINAZIONI D'USO	S.L.P.	coef.	S.L.P. equiparata	COSTO UNITARIO	COSTI TOTALI
VILLA BIFAMIGLIARE						
	RESIDENZIALE	240,00	100%	240,00	€ 900,00	€ 216.000,00
	ACCESSORI Cantine, Soffitte e Locali accessori	120,00	100%	120,00	€ 620,00	€ 74.400,00
	BOX/POSTI AUTO (collegato ai vani principali)	50,00	100%	50,00	€ 400,00	€ 20.000,00
TOTALE COSTI COSTRUZIONE						€ 310.400,00

ONERI di urbanizzazione:

Relativamente agli oneri di urbanizzazione si rimanda a quanto indicato nella convenzione urbanistica ed ai costi relativi al computo metrico redatto a suo tempo. Si è provveduto, pertanto, ad attribuire una quota del totale rispetto alla superficie edificatoria

Oneri di urbanizzazione (quota spettante):

113.907,96 € : 6.890,00 mq = X : 1.440,00 mq

$(113.907,96 \text{ €} * 1.440,00 \text{ mq}) / 6.890,00 \text{ mq} = \mathbf{23.800,00 \text{ €}}$

Progettazioni, Direzione Lavori, Sicurezza:

Relativamente ai costi necessari per le Progettazioni, DL e Sicurezza, come meglio evidenziate nella tabella sotto riportata, è stato assunto un importo pari al **5,00% sul costo di costruzione** per la Progettazione architettonica e comunale oltre alla Direzione Lavori, di **3,00% sul costo di costruzione** per la progettazione impiantistica oltre alla Direzione Lavori Impianti e **2,00% sul costo di costruzione** per la Sicurezza di Cantiere.

ASSICURAZIONE DI CANTIERE:

Si è assunto un importo pari al **1%** di tutti i costi di costruzione come precedentemente determinati.

ASSICURAZIONE POST-CANTIERE:

Si è assunto un importo pari al **0,05%** di tutti i costi di costruzione come precedentemente determinati.

PUBBLICITA' E MARKETING e SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE:

Si è assunto un importo pari al **2,5 %** di tutti i costi di costruzione come precedentemente determinati, così suddivisi: per pubblicità 1,00% e per commercializzazione 1,5%.

IMPREVISTI:

Si è assunto un importo pari al **4,50%** di tutti i costi di costruzione come precedentemente determinati.

TASSI:

La presente stima considera tassi di sconto, espressi a moneta costante.

I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati ritenuti congrui dal sottoscritto con gli attuali tassi di mercato e con le prospettive sia inflazionistiche che del mercato immobiliare, e sono stati determinati presupponendo una struttura finanziaria del futuro operatore costituita dal 100% di mezzi propri. Il metodo finanziario così costruito è utilizzato come *assumption* valutativa per operazioni di sviluppo, considerando che, l'operazione economica a esse legata, faccia riferimento a un operatore "ordinario". È



“ordinario” l’operatore di buone capacità economiche e organizzative, ossia quello che può accedere a una leva finanziaria (mezzi propri reperiti anche con l’aiuto di Terzi), per finanziare l’azione di sviluppo, molto prossima a quella che la maggioranza degli imprenditori otterrebbe; qualunque tipo di trasformazione che non fosse “ordinaria”, lascerebbe spazio a extra profitto, sia positivi che negativi (rischi sull’operazione).

E’ stato considerato un tasso ottenuto sommando al **tasso per attività prive di rischio (*Risk free*)**, pari all’Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d’Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali, un delta per tener conto dell’**illiquidità dell’investimento**, un delta che considera il **rischio urbanistico** connesso all’operazione di sviluppo e un ulteriore delta per tener conto dello specifico **rischio dell’investimento** (rischio settore).

Il “*Risk free*” può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all’orizzonte temporale dell’investimento e calcolato dal sottoscritto pari al **0,50%**.

L’**illiquidità** può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell’immobile in oggetto. Il sottoscritto, valutato il periodo finanziario in cui l’operazione si inquadra ritiene, come percentuale da sommarsi, il valore di **2,50%**.

Il **rischio urbanistico** è un rischio derivante unicamente da operazioni di sviluppo o che prevedono massicci interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbana; esso riflette la difficoltà e/o l’incertezza temporale per l’ottenimento dei titoli concessori necessari a intraprendere l’operazione che si sta esaminando. Considerando che, alla data odierna, se da una parte risulta molto chiara la dimensione urbanistica dell’intervento, così come stabilito dal PGT del Comune di Riva del Garda, dall’altra i tempi formalizzare tale accordo sono più contratti in virtù delle scadenze indicate, si ritiene pertanto di apportare una percentuale pari al **4,50%**.

Il **rischio settore** è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell’investimento immobiliare riflettendo quindi, se del caso, anche quota parte del profitto del promotore dell’iniziativa, intendendosi come tale quella figura che si occupa dell’avvio e della gestione, nonché della commercializzazione del bene; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quel determinato investimento. È un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell’oggetto nel mercato stesso. La percentuale relativa risulta più alta se rischiosa si considera l’operazione. Alla luce delle valutazioni di mercato e al lieve incremento delle transazioni relative a compravendite, ben note e, secondo l’Osservatorio del mercato Immobiliare (Omi) dell’Agenzia delle Entrate, in aumento dello 0,7% rispetto al 2013, si ritiene valutare il tasso di rischio di settore al **2,50%**.

La composizione di questi quattro fattori determina lo spread sull’*equity*, definendone pertanto il ritorno sul capitale investito.

Con riferimento alla data di valutazione, supponendo una composizione del capitale pari a 100% *equity*, **il tasso annuale a moneta costante utilizzato risulta pari al 10,00%**

Non si è esposto nessun valore relativo ad oneri finanziari per le ragioni sopra esposte e per le sempre maggiori difficoltà ad ottenere forme di finanziamento dalle banche sull’acquisto di un terreno; L’eventuale apporto finanziario da parte di un istituto di credito avviene ultimamente solo dopo l’approvazione di un progetto da parte delle amministrazioni comunali e sulla verifica della validità dell’intera operazione.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva.



**TERRENO EDIFICABILE - COMUNE DI ISPRA
D.C.F. A MONETA COSTANTE ALLA DATA DELL'OTTOBRE 2016**

	2017	2018	2019	TOTALE
RICAVI				
% incassi	30,00%	50,00%	20,00%	100,00%
Incassi	45.500	182.000	227.500	455.000
RICAVI TOTALI	45.500	182.000	227.500	455.000

COSTI					
% costi	30,00%	50,00%	20,00%	100,00%	
Costi di costruzione comprensivo di opere di urbanizzazione da cedere al Comune	93.120	155.200	62.080	93.120	
Oneri di urbanizzazione	23.800	0	0	23.800	
Progettazione architettonica e comunale + Direzione Lavori architettonica	5,00%	4.545	7.575	4.656	7.760
Progettazione impiantistica + Direzione lavori impianti	3,00%	2.794	4.656	1.862	9.312
Sicurezza di cantiere	2,00%	1.862	3.104	1.242	6.208
Assicurazione di cantiere p.a.	1,00%	931	1.552	621	3.104
Assicurazione post-costruzione p.a.	0,05%	-	-	-	1.552
Pubblicità e marketing	1,00%	931	1.552	621	3.104
Spese di commercializzazione (agenzia % su ricavi)	1,50%	683	2.730	3.413	683
Imprevisti	4,50%	4.190	6.984	2.794	13.968
COSTI TOTALI	-132.967	-183.538	-75.736	-391.624	

FLUSSO DI CASSA				
FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI	10,00%	33.236		

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO	33.236
--------------------------------------	---------------

RICAVI TOTALI	455.000
----------------------	----------------

COSTI TOTALI	-391.624
---------------------	-----------------

UTILE D'AZIENDA LORDO AREA	63.376
-----------------------------------	---------------

VALORE AREA	33.236
--------------------	---------------

UTILE D'AZIENDA NETTO DA VALORE AREA	30.140
---	---------------

COMPOSIZIONE TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Tasso di rendimento	
Risk Free	0,50%
Illiquidità	2,50%
Rischio Urbanistico	4,50%
Rischio Settore	2,50%

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	10,00%
---------------------------------	---------------

Riepilogo:


Come emerge dalla tabella sopra riportata il valore dell'area ammonta a € 33.236,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

➤ Valore dell'area	€ 33.236,00
➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 4.985,40
➤ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
➤ Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni: **LIBERO** € 28.250,60

Per arrotondamento **€ 28.250,00**

Allegati

- ALLEGATO "A" _ Sentenza di fallimento
- ALLEGATO "B" _ Documentazione catastale
- ALLEGATO "C" _ Certificato di destinazione d'uso
- ALLEGATO "D" _ Ispezione conservatoria
- ALLEGATO "E" _ Rilievo fotografico

Milano, 09/11/2016

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

