

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Esprit Nouveau S.r.l.**

**N° Gen. Rep. 742/2014**

Data udienza di verifica crediti: 11/02/2015 ore 12.15

Giuduce Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Avv. Andrea Tracanella**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 6**

Beni immobili siti in Busto Arsizio

Quartiere Sacconago

Via XI Febbraio n. 6

**LOTTO 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**CORPO UNICO - Fabbricato sito in frazione Sacconago a Busto Arsizio, Via XI Febbraio n. 6**

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.r.l.

Cod. Fiscale: 10276660155

Piena proprietà

Il lotto consiste in un fabbricato a corte, composto da n. 3 unità immobiliari e da B.C.N.C. identificato al Catasto Fabbricati (All. 2) come segue:

- a) Sez. SA, foglio 3, particella 193, subalterno 1, indirizzo Via XI Febbraio n. 6, piano T, comune Busto Arsizio, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq., rendita € 76,69

*Derivante da:*

Variazione toponomastica del 07/07/2014 n. 41399.1/2014 in atti dal 07/ 07/2014 (protocollo n. VA0103859)

- b) Sez. SA, foglio 3, particella 193 subalterno 2 graffata con particella 1243 subalterno 4, indirizzo Via XI Febbraio n. 6, piano S1-T-1, comune Busto Arsizio, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 697,22

*Derivante da:*

Variazione toponomastica del 07/07/2014 n. 41401.1/2014 in atti dal 07/ 07/2014 (protocollo n. VA0103861)

- c) Sez. SA, foglio 3, particella 1243, subalterno 5, indirizzo Via XI Febbraio n. 6, piano 1, comune Busto Arsizio, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95

*Derivante da:*

Variazione toponomastica del 07/07/2014 n. 41401.1/2014 in atti dal 07/ 07/2014 (protocollo n. VA0103861)

d) Sez. SA, foglio 3, particella 1243, subalterno 3, indirizzo Via XI Febbraio n. 6, piano S1-T-1, comune Busto Arsizio, categoria B.C.N.C

*Derivante da:*

Variazione toponomastica del 07/07/2014 n. 41402.1/2014 in atti dal 07/ 07/2014 (protocollo n. VA0103862)

Confini a corpo:

a Nord: Part. 177

a Est: Via San Luigi

a Sud: Via XI Febbraio

a Ovest: Accesso comune alla part. 172

- Si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il lotto è ubicato nel Comune di Busto Arsizio (VA), in Sacconago, quartiere periferico a Sud del centro cittadino.

Busto Arsizio con i suoi 82.000 abitanti è la cittadina più popolata della provincia di Varese e supera il capoluogo di quasi 2.000 abitanti.

Il quartiere di Sacconago ha circa 8200 abitanti.

Il quartiere è contraddistinto dalla presenza di numerosi edifici storici, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, caratterizzati tipologicamente da un impianto planimetrico a "corte", peculiare dei centri storici dei paesi lombardi.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Importanti centri limitrofi: Varese - Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Naturale Valle del Ticino.

L'area è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **3. STATO DI POSSESSO**

LIBERO



Fig. 1 - Individuazione del lotto

#### 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: nessuno*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

*Certificazione Energetica: nessuna*

L'immobile non è soggetto a Certificazione Energetica in base alla Deliberazione n. IX/2555 della Regione Lombardia che al punto 4 comma c) riporta che "gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale" sono esclusi dalla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuale proprietario:

Esprit Nouveau S.r.l. con sede a Ossona, Via E. Toti n. 7, C.F. 10276660155

dal 26/10/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, stipulato in data 26/10/2005 al n. di rep. 59688/14350; registrato a Magenta in data 10/11/2005 al n. 2492 Mod. 1T, trascritto a Milano 2 con Modello Unico n. 85378.1/2005 in atti dal 14/11/2005 (All. 4)

### Precedenti proprietari:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

dal 13/02/1984 al 26/10/2005, in forza di atto di donazione a rogito del Dr. Antonio Sorgato, notaio in Busto Arsizio, stipulato in data 13/02/1984 al n. di rep. 25530/3622; registrato a Busto Arsizio in data 01/03/1984 al n. 476 mod. 1; trascritto a Milano 2 in data 10/03/1984 ai nn. 20675/17141

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- L'immobile è ante '67
  
- in data 29 dicembre 2009 l'Esprit Nouveau s.r.l. presenta presso il Comune di Busto Arsizio D.I.A. per *opere di demolizione di immobile esistente (All. 6)<sup>1</sup>*

### 7.1 Conformità edilizia:

- Si dichiara la conformità edilizia

---

<sup>1</sup> I termini della Denuncia di Inizio Attività sono scaduti, in quanto l'inizio lavori doveva avvenire entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Strumento urbanistico approvato:

Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. nr. 59 del 20.06.2013, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 51 del 18/12/2013.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Busto Arsizio (All. 5) l'area risulta destinata a piano attuativo approvato (rif. Piano di Recupero n. 1/2009 denominato "ESPRIT NOUVEAU s.r.l." ubicato in via San Luigi ang. Via XI Febbario – quartiere Sacconago, adottato con deliberazione di C.C. n. 137 del 10.12.2009 e definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 30 del 09.04.1020).

L'area ricade all'interno del perimetro a Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 ed in ambito di pozzi di captazione delle acque destinate al consumo umano (D.Lgs. 152/06).

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche si rimanda alle Norme del Piano delle Regole (Elaborato C.13).

### **Note:**

L'Art. 8 delle Norme del P.d.R. al comma 8 (All. 7) stabilisce che *"i piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale la cui convenzione urbanistica non risulta stipulata alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso.*

*Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle prescrizioni previste nelle tabelle riportate negli allegati 1 e 2 delle presenti norme".*

Accertato che non è stipulata alcuna convenzione con il Comune di Busto Arsizio, l'area in oggetto è assoggettata alle prescrizioni della Tabella riportata all'Allegato 1 (All. 8), la quale prevede:

- applicazione degli artt. 16 e 19 delle Norme
- modalità di intervento Rp (Art. 20 – comma 5 delle Norme del Piano delle Regole)<sup>2</sup>
- Classificazione T2 (Art. 19 delle Norme del Piano delle Regole)<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Sono interventi di Ristrutturazione Parziale. Tali interventi non prevedono la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote d'imposta e di colmo ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

<sup>3</sup> Prevede il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianti tipologico e morfologico esistente.

In base all'art. 16 i parametri edilizi ed urbanistici previsti sono:

If = if esistente

Rc = Rc esistente

H = H esistente

Posteggi (residenza)= 1 posto auto ogni 60 mq. di slp

- Si dichiara la conformità urbanistica

## 8. DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di intero fabbricato, ubicato in Sacconago, quartiere del Comune di Busto Arsizio, in nucleo di antica formazione, con numerosi edifici di rilievo storico.

Il corpo è costituito da un edificio a corte aperta tipico delle cascine lombarde, di vetusta edificazione, con strutture portanti verticali in mattoni pieni, solai in legno e tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Come dalla più classica tipologia delle case a corte, il complesso edilizio è composto da 3 corpi di fabbrica che si sviluppano intorno ad uno spazio aperto (corte).

L'accesso al fabbricato avviene da androne carraio e pedonabile, in comune con terzi al mapp. 172, dalla Via XI Febbraio, tramite un portone in legno.

L'immobile è composto da un'unità ad uso autotimessa (a) e da n. 2 unità ad uso abitativo (b-c).

Le unità sono così composte:

- Foglio 3, particelle 193, subalterno 1  
Box auto con accesso da Via San Luigi
- Foglio 3, particella 193 subalterno 2 graffata con particelle 1243 subalterno 4, composta da:
  - Piano interrato: Locale di sgombero con accesso da vano scala comune al sub. 3
  - Piano terra: Soggiorno, 2 locali collegati adibiti ad uso cucina e bagno e da locali di sgombero e lavanderia
  - Piano primo: 2 camere, bagno, locali di sgombero e fienile
- Foglio 3, particella 1243 subalterno 5:
  - Piano primo: 2 camere

Il fabbricato è completato da beni comuni non censibili (fg. 3, part. 1243, sub. 3), costituiti da cortile, ballatoi e vano scala.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è in pessimo stato di conservazione.

Esternamente si notano distacchi dell'intonaco, in particolare nelle facciate prospicienti la corte interna, dove, in alcuni tratti, si è sviluppata delle vegetazione spontanea.

In pessimo stato tutti i serramenti, sia per quanto concerne le chiusure in legno, sia per le parti vetrate, in molti punti rotte o mancanti. Il manto di copertura in coppi, per quanto completo, si presenta dissestato.

Sono evidenti problemi di staticità delle strutture.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1 Criterio di stima

La metodologia di stima applicata è il metodo del Valore di Trasformazione (Appendice A).

### 9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Varese
- Ufficio tecnico di Varese
- Camere di Commercio di Varese - Anno 2014
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - II semestre 2014
- Agenzie immobiliari nel Comune di Busto Arsizio

### 9.3 Valutazione del Lotto

Come esposto nel paragrafo 9.1, per la valutazione del lotto è stato utilizzato il criterio di Stima per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza fra il valore di mercato dell'immobile trasformato (Vm) e il costo della trasformazione (K).

ovvero:

$$Vt = Vm - K$$

- Il valore di mercato (Vm) dell'immobile trasformato al momento della stima è pari a 912.500,00 €



- Il costo della trasformazione (K) al momento della stima è stato stimato pari a 768.397,48 €.

Pertanto il Valore del bene immobile all'attualità (Vt) è pari a:

$$Vt = Vm - K$$

ovvero:

$$Vt = 912.500,00 € - \underline{768.397,48 €} = 144.000,00 \text{ (arrotondato per difetto)}$$

Il Valore Complessivo del LOTTO 6 è pari a:

144.000,00 €

Per lo sviluppo dei calcoli si riporta all'Appendice A

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  
0,00 €
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  
0,00 €
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
- 0,00 €

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

**VALORE LOTTO 6** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**144.000,00 €**

L'esperto della stima  
**Architetto Patrizia Canale**

### **ELENCO ALLEGATI**

<i>Allegato A</i>	Descrizione del bene immobile con identificazione catastale e coerenze
<i>Allegato B</i>	Elaborato fotografico
<i>Allegato 1</i>	Estratto di mappa catastale
<i>Allegato 2</i>	Visure catastali
<i>Allegato 3</i>	Planimetrie catastali
<i>Allegato 4</i>	Copia atto di compravendita
<i>Allegato 5</i>	Certificato di Destinazione Urbanistica
<i>Allegato 6</i>	DIA per opere di demolizione immobile esistente_ 29.12.2009
<i>Allegato 7</i>	Art. 8_Norme del Piano delle Regole
<i>Allegato 8</i>	Allegato 1 _Norme del Piano delle Regole
<i>Allegato 9</i>	Camera di Commercio di Varese_Rilevazione dei prezzi degli immobili anno 2014
<i>Tavola A</i>	Rilievo dello Stato di Fatto

## **APPENDICE A**

***Stima del valore di mercato del lotto  
con il metodo analitico del Valore di Trasformazione***

## 1 INTRODUZIONE

La metodologia di stima applicata è il metodo del Valore di Trasformazione.

Il Valore di Trasformazione è applicato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Le valutazioni del presente documento fanno riferimento al Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. nr. 59 del 20.06.2013, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 51 del 18/12/2013.

Il lotto oggetto di stima ricade in "Nucleo di antica formazione di Sacconago – A2" (art. 17 Norme Tecniche P.d.R.)

### Parametri edilizi ed urbanistici:

If = If esistente

Rc: Rc esistente

H: H esistente

Posti auto (Art. 10. Norme Tecniche P.d.R.): 1 posto auto ogni 60 mq. di s.l.p.

In base alle prescrizioni urbanistiche si prevede l'ipotesi di un intervento di recupero e la riqualificazione dell'edificio, mantenendo la S.L.P. esistente.

Il Volume dell'edificio è pari a circa 1.800 mc.<sup>4</sup>

S.l.p.<sup>5</sup> esistente (residenziale) pari a circa 425 mq.

---

<sup>4</sup> Non essendo stato possibile effettuare un rilievo dell'immobile, in quanto in uno stato di degrado tale da impedire l'accessibilità, per la determinazione delle superfici e dei volumi sono state utilizzate le planimetrie catastali e le tavole grafiche fornite dalla proprietà (Tavola A)

<sup>5</sup> S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento): superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali. Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato nonché (nei fabbricati a destinazione residenziale) le superfici delle autorimesse, le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal R.E. e con altezza media ponderale inferiore a 2,10 m., le superfici delle canine e vani accessori interrati o seminterrati con altezza interna fino a 2,5 m., le superfici di logge, terrazze e balconi, le superfici a portico, le superfici dei vani scala, pianerottoli di distribuzione ed androni ingresso.

N. posti auto/box: 7

## 2 PROCEDIMENTO DI STIMA

Il valore di trasformazione si applica quando un bene immobile ha caratteristiche fuori dell'ordinarietà, in quanto lo stato di conservazione è tale da necessitare di opere, che trasformando il bene, ne aumentino significativamente il valore.

Il valore di trasformazione consiste nel valore ottenuto per differenza fra il valore di mercato dell'immobile trasformato (Vm) e il costo della trasformazione (K)

$$Vt = Vm - K$$

Dove:

Vt Valore di trasformazione

Vm. Valore di mercato del bene immobile trasformato

K Costo delle trasformazione

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione.

Infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato trasformato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di oneri finanziari e del "profitto normale", scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione<sup>6</sup>.

Pertanto la formula risulta essere:

$$Vt = [Vm - (CC + OF + UP)] / (1 + r)^n$$

Dove:

Vt Valore di trasformazione

Vm: Valore di mercato dell'immobile trasformato

---

<sup>6</sup> "Gli importi stimati del valore di mercato del fabbricato trasformato e dei costi di trasformazione si verificano in un arco temporale, detto periodo transitorio, che va dall'inizio dei lavori di trasformazione alla fine degli stessi. Tuttavia, dal punto di vista pratico, l'anticipazione finanziaria degli importi appare a volte "fuori misura". (Stefano Amicabile - Manuale di estimo - Hoepli Terza Edizione". Nel caso in oggetto non è possibile ipotizzare la data di inizio delle operazioni di realizzazione del fabbricato, pertanto si procede alla semplice somma aritmetica degli importi stimati.

- CC: Costi di Costruzione  
OF: Oneri finanziari  
UP: Utile dell'imprenditore  
r: saggio netto di investimento nel settore edilizio  
n: numero di anni intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato

Di seguito sono esplicitate le analisi sottese alla determinazione delle seguenti voci, strumentali all'elaborazione della stima:

- a) la stima dei ricavi, ovvero i valori di mercato dei fabbricati esito della trasformazione ( $V_m$ )
- b) la determinazione del costo della trasformazione ( $K$ )

Va evidenziato che la determinazione delle voci di ricavo e di costo è avvenuta sulla base delle indicazioni desunte da fonti dirette rappresentate da un campione di operatori locali che operano nel settore della costruzione e dello sviluppo immobiliare e indirette, ovvero centri di ricerca e altri soggetti che producono studi e rapporti relativi ai principali indicatori economici del mercato immobiliare del paese oltre a documenti dell'Amministrazione comunale.

### **3 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TRASFORMATO ( $V_m$ )**

Il valore degli immobili esito della trasformazione è stimato con un procedimento di stima sintetico-comparativo poichè si tratta di immobili che si collocano in segmenti di mercato attivi sotto il profilo delle compravendite.

- A. Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima
- B. Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq.) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.)

Il valore di riferimento è stato stimato attraverso specifiche analisi del mercato e con riferimento alle indicazioni di due ordini di fonti: le fonti dirette e le fonti indirette.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori e i tecnici che operano correntemente nel mercato della produzione e della commercializzazione locale ed hanno fornito le quotazioni per i segmenti di mercato analizzati.

Le fonti indirette, impiegate allo scopo di verificare i valori forniti dalle fonti dirette forniscono, nell'ambito dei più recenti Osservatori immobiliari, le quotazioni immobiliari riferite al territorio comunale di Busto Arsizio.

### 3.2 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (Vm)

Dato che i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, disponibili per il I semestre 2015, nel Comune di Busto Arsizio, Zona Periferica/LOC.TA SACCONAGO, non forniscono i valori medi di mercato di abitazioni nello stato conservativo "Ottimo" (Tab. 1), la sottoscritta ha fatto riferimento, per la valutazione di stima del più probabile valore di mercato del bene trasformato, ai dati forniti dalla Camera di Commercio di Varese per l'anno 2014 (All. 9).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1100	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	970	1400	L	5	7,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1700	L	4,4	6,5	L

**Tabella 1 - Tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Per unità abitative, nel comune di Busto Arsizio – Sacconago, nello stato conservativo "Nuovo/ristrutturato", la Camera di Commercio di Varese indica valori compresi tra 1.600,00 e 1.900,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche dell'immobile, della zona e facendo riferimento ai dati raccolti presso gli operatori del settore attivi nel comune di Busto Arsizio, la sottoscritta ha ritenuto adottare un valore unitario pari a 1.900,00 €/mq.

I box sono stati valutati a corpo nella misura di 15.000,00 cad.

Pertanto il valore di mercato degli immobili trasformati (Vm) sarà pari a **912.500,00 €** (Tab. 2).

Destinazione d'uso	Sup.Lorda Vendibile	€/mq.	Valore di mercato (Vm)
Residenziale	425,00	€ 1.900,00	€ 807.500,00
	n.	a corpo	Valore di mercato (Vm)
Box	7	€ 15.000,00	€ 105.000,00
<b>Totale Valore di mercato (Vm)</b>			<b>€ 912.500,00</b>

**Tabella 2 – Valore di mercato post trasformazione**

#### 4. VALORE DI COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (K)

Il Valore di costo della trasformazione K è dato da tutte le spese da sostenere per l'edificazione *ex novo* e si può esplicitare nella seguente formula:

$$K = Cc + Of + Up$$

Dove:

COSTI DI COSTRUZIONE Cc :			
C <sub>Tc</sub> Costo tecnico di costruzione	C <sub>ci</sub>	Costo Opere di idoneizzazione dell'area	
	C <sub>sc</sub>	Costo di costruzione Superfici Coperte	
	C <sub>se</sub>	Costo di sistemazione Superfici Esterne	
C <sub>ic</sub> Costi indiretti di costruzione	O <sub>ups</sub>	Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O <sub>u</sub> Oneri di Urbanizzazione
	O <sub>cc</sub>	Contributi Concessori sul Costo Costruzione	
	O <sub>p</sub>	Oneri professionali	C <sub>g</sub> Costo di Gestione dell'Operazione
	C <sub>al</sub>	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
	S <sub>g</sub>	Spese Generali	
	S <sub>c</sub>	Spese di Commercializzazione	
ONERI FINANZIARI O <sub>f</sub>	O <sub>fc</sub>	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi di costruzione	
UTILE PROMOTORE U <sub>p</sub>	U <sub>p</sub>	Utile del Promotore sui costi di Costruzione diretti e indiretti	

#### 4.1 COSTI DI COSTRUZIONE CC

##### 4.1.1 Costo Tecnico di Costruzione (C<sub>Tc</sub>)

Il Costo Tecnico di Costruzione (C<sub>Tc</sub>) o di cantiere comprende tutte le spese necessarie ad attuare gli interventi di recupero e riqualificazione del fabbricato, oltre ai costi per la realizzazione a nuovo dei boxes interrati

Il valore unitario del C<sub>Tc</sub> è stato stimato in base alle informazioni desunte da fonti dirette rappresentate da un campione di operatori locali che operano nel settore della costruzione.

In base a tali indicazioni, la sottoscritta ha adottato un valore unitario per il Costo Tecnico di Costruzione pari a **300,00 €/mc.**

##### 4.1.2 Costi Indiretti di Costruzione (C<sub>ic</sub>)

I Costi Indiretti di Costruzione comprendono: gli Oneri di Urbanizzazione ed i Costi di Gestione (Oneri Professionali, Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi, Spese Generali, Spese di Commercializzazione)

##### 4.1.2.1 Oneri di Urbanizzazione (O<sub>u</sub>)



Gli Oneri di Urbanizzazione comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo al Costo di Costruzione e, considerando che si tratta di una ristrutturazione senza ampliamento, sono stimati in una percentuale pari al 10% su Costo Tecnico di Costruzione.

#### 4.1.2.2 Costi di Gestione (C<sub>G</sub>)

##### 4.1.2.2.1 Oneri Professionali (O<sub>P</sub>)

Per gli oneri professionali si ritiene congruo adottare la percentuale del 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

##### 4.1.2.2.2 Costi per allacciamento e spese generali (C<sub>AL</sub>+S<sub>G</sub>)

I costi di allacciamento ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature ed energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti i costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione (spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore)

Tali costi si assumono pari al 2% del C<sub>TC</sub> e O<sub>U</sub>

##### 4.1.2.2.3 Spese di commercializzazione (S<sub>C</sub>)

Le S<sub>C</sub> coincidono con i costi sostenuti per la promozione legata alla vendita dell'immobile (comprese anche le provvigioni degli intermediari immobiliari).

Tale costo viene determinato pari al 1% della somma del C<sub>TC</sub> + O<sub>U</sub> + C<sub>G</sub>.

#### 4.2 ONERI FINANZIARI (O<sub>F</sub>)

Gli oneri finanziari sono relativi alla quota di indebitamento "d" che si assume pari al 60%, ipotizzando che l'imprenditore investa il proprio capitale per il 40%.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione ai fini finanziari, si suppone la seguente tempistica:

Tempistica operazione immobiliare		
analisi fattibilità e acquisto complesso immobiliare da trasformare	momento iniziale	0
Procedimento autorizzativo/amministrativo	n <sub>1</sub> = anni	1
durata lavori fino a consegna	n <sub>2</sub> = anni	2
durata totale operazione	n = (n <sub>1</sub> +n <sub>2</sub> ) = anni	3

Dove  $n$  è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

#### 4.3 UTILI DEL PROMOTORE ( $U_P$ )

Considerando l'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, si ritiene congruo adottare, per l'Utile del Promotore, la percentuale del 10% sui costi di costruzione diretti e indiretti.

#### 4.4 STIMA DEL VALORE DI COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $K$ )

Si è stimato che il costo totale della trasformazione  $K$  è pari a: 768.397,48 € (Tab. 3).

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $K$ )							
COSTI DI COSTRUZIONE $C_c$			Costi (€)				
$C_c$	$C_{Tc}$ Costo tecnico di costruzione	$C_{CI}$	Costo Opere di Idoneizzazione dell'area			€ 540.000,00	
		$C_{SC}$	Costo di costruzione Superfici Coperte				
		$C_{SE}$	Costo di sistemazione Superfici Esterne				
	$C_{Ic}$ Costi indiretti di costruzione	$O_J$	Oneri di urbanizzazione (10%) su $C_{Tc}$			€ 54.000,00	
		$O_p$	Oneri professionali 10% su $C_{Tc}$			€ 54.000,00	
		$C_{AL+Sg}$	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi e Spese Generali 2% su $C_{Tc}+O_U$			€ 11.880,00	
		$S_c$	Spese di Commercializzazione 1% su $C_{Tc}+O_U+C_{AL}+S_g$			€ 6.058,80	
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE <math>C_c</math></b>						<b>€ 665.938,80</b>	
<b>ONERI FINANZIARI</b>							
		Costi €	Tasso $r$ %	tempo $n$	aliquota $d$ %	Oneri finanziari €	
$O_F$	oneri finanziari	$O_F = C_{Tc} \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 665.938,80	4%	2,00	60,00%	€ 32.604,36
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI <math>O_F</math></b>						<b>€ 32.604,36</b>	
<b>UTILE DELL'IMPRENDITORE</b>							
		Costi €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari €	aliquota $p$ %	Utile €	
$U_P$	Utile dell'imprenditore	$U_P = p \times (C_c + O_F)$	€ 665.938,80	€ 32.604,36	€ 698.543,16	10,00%	€ 69.854,32
<b>TOTALE UTILE IMPRENDITORE <math>U_P</math></b>						<b>€ 69.854,32</b>	
<b>COSTO DELLA TRASFORMAZIONE</b>						<b>€ 768.397,48</b>	

**Tabella 3 – Calcolo del Costo della Trasformazione ( $K$ )**

5. VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE (Vt)

Il valore di mercato del bene immobile allo stato attuale (Vt) è dato da:

$$Vt = Vm - K$$

ovvero:

$$Vt = 912.500,00 \text{ €} - 768.397,48 \text{ €} = 144.000,00 \text{ € (arrotondato per difetto)}$$