

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 7

Beni immobili siti in Ossonova (MI)

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- **CORPO A: TERRENO EDIFICABILE** sito in Ossona (Fg. 2, Part. 415)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.r.l., con sede a Ossona, C.F. 10276660155

Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni (All. 2):

Intestazione:

Foglio 2, particella 415, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 667 mq., reddito dominicale 3,89 €, reddito agrario 4,82 €

Derivante da:

- Frazionamento del 25/10/1995 n. 3470.1/1995 in atti dal 02/02/1995

Confini (All. 1):

A Nord: Foglio 2, Part. 417

A Est: Foglio 2, Part. 414

A Sud: Foglio 2, Part. 408 - 409

A Ovest: Foglio 2, Part. 416

- Si dichiara la conformità catastale
- **CORPO B: TERRENO EDIFICABILE** sito in Ossona (Fg. 2, Part. 422)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Esprit Nouveau S.r.l., con sede a Ossona, C.F. 10276660155

Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni (All. 2):

Intestazione:

Foglio 2, particella 422, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 449 mq., reddito dominicale 2,62 €, reddito agrario 3,25 €

Derivante da:

- Frazionamento del 09/05/1995 n. 20599.1/1995 in atti dal 10/05/1995

Confini (All. 1):

A Nord: Foglio 2, Part. 417

A Est: Foglio 2, Part. 423

A Sud: Foglio 2, Part. 410 - 411

A Ovest: Foglio 2, Part. 415

- Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Ossona (MI).

Il Comune di Ossona, si estende su una superficie di circa 5,98 mq. e confina con i comuni di Artuno, Casorezzo, Inveruno, Marcallo con Casone, Mesero e Santo Stefano Ticino.

I terreni si trovano all'esterno limite Nord dell'area edificata a destinazione residenziale e nelle immediate vicinanze della zona a destinazione industriale /artigianale.

L'accesso ai terreni è agevole ed avviene dalla Via XXV Aprile a mezzo di strada in terra battuta.

Le zone limitrofe al lotto sono in parte edificate (a Sud ed a Ovest) ed in parte adibite a terreni agricoli (A Nord ed a Est).

Le edificazioni sono caratterizzate principalmente da abitazioni su 2 o 3 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista (residenziale - artigianale/industriale - agricola) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 (1,5 km. Linea d'aria), Strada Provinciale 34 (1 km. Linea d'aria).

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

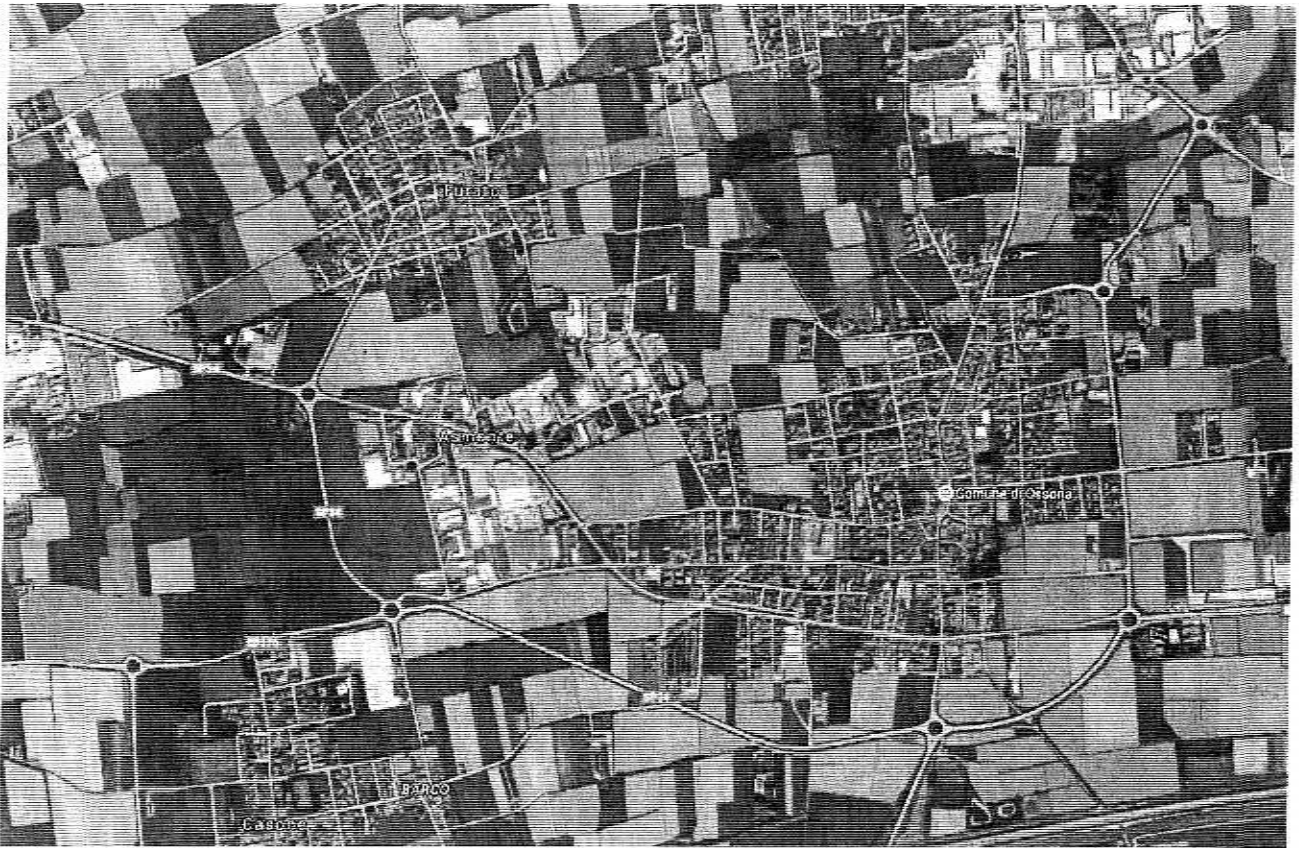


Fig. 1 – Individuazione lotto

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO

4. VINCOLI E 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: nessuna
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

▪ **CORPO A: TERRENO AGRICOLO** (Fg. 2, Part. 415)

Attuale proprietario:

"Esprit Nouveau S.r.l." con sede in Ossonova, C.F. 10276660155

dal 13/01/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 13/01/2005 al n. di Rep. 58153, n. Racc. 13309, registrato a Magenta in data 28/01/2005 al n. 155 Serie 1T, trascritto a Pavia il 04/02/2005, Reg. Gen. 1787, Reg. Part. 1149 (All. 4).

Precedenti proprietari:

██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████

dal 23/05/1995 al 13/01/2005 in forza di atto di compravendita di maggior consistenza a rogito del Dr. Germano Zinni, notaio in Castano Primo, in data 23/05/1995 al n. di Rep. 41471, n. Racc. 2845, registrato a Magenta in data 08/06/1995 al n. 568 modello 1V, trascritto a Pavia 2 il 09/06/1995 ai nn. 7097/4478

▪ **CORPO B: TERRENO AGRICOLO** (Fg. 2, Part. 422)

Attuale proprietario:

"Esprit Nouveau S.r.l." con sede in Ossonova, C.F. 10276660155

dal 13/01/2005 in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Franco Gavosto, notaio in Magenta, in data 13/01/2005 al n. di Rep. 58153, n. Racc. 13309, registrato a Magenta in data 28/01/2005 al n. 155 Serie 1T, trascritto a Pavia il 04/02/2005, Reg. Gen. 1787, Reg. Part. 1149 (All. 4).

Precedenti proprietari:

██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████

dal 23/05/1995 al 13/01/2005 in forza di atto di compravendita di maggior consistenza a rogito del Dr. Germano Zinni, notaio in Castano Primo, in data 23/05/1995 al n. di Rep. 41470, n. Racc. 2844, registrato a Magenta in data 08/06/1995 al n. 567 modello 1V, trascritto a Pavia 2 il 09/06/1995 ai nn. 7096/4477

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

- Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:

Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. nr. 32 del 07/10/2013, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 39 del 24/09/2014.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Ossonova in data 18/09/2015 al n. Prot. 6643 (All. 3), il lotto ricade negli "Ambiti conformati a Piano Attuativo (Parte IV, Artt. 36 a 43 NTA) – all'interno del perimetro PAC 4 residenziale (Parte IV, Art. 40 NTA).

Il PAC 4 individua una zona di espansione residenziale per il completamento del tessuto urbano (All. 5).

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI PAC 4

St	=	11.085 mq.
Sf	=	5.130 mq.
S.L.P. max	=	2.565 mq.
Rc	=	40% (Esclusi box)
H max.	=	7,50 mt.
H max.	=	2 piani fuori terra
Posti auto pertinenziali	=	35% della S.L.P.

- Si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è composto da due terreni a destinazione agricola non adiacenti.

- Descrizione Corpo A – Terreno edificabile - Fg. 2, mapp. 415

Trattasi di terreno edificabile.

Il terreno confina a nord con una strada rurale in terra battuta (mapp. 417), a est con il mappale 414, a Sud con i mappali 408 e 409 ed a Ovest con il mappale 416 (All. 1).

Il terreno è di forma regolare e pianeggiante ed non è recintato.

All'atto del sopralluogo (22.09.2015) risultava incolto.

Il fondo sviluppa una superficie di circa mq. 667,00.

▪ **Descrizione Corpo B** – Terreno edificabile - Fg. 2, mapp. 422

Trattasi di terreno edificabile.

Il terreno confina a nord con una strada rurale in terra battuta (Mapp. 417), a est con il mappale 423 ,a Sud con i mappali 410 e 411 ed a Ovest con il mappale 414 (All. 1).

Il terreno è di forma regolare e pianeggiante ed non è recintato.

All'atto del sopralluogo (22.09.2015) risultava incolto.

Il fondo sviluppa una superficie di circa mq. 449,00.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".¹

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la sottoscritta ha ritenuto appropriato adottare il metodo analitico del "Valore di Trasformazione".

La stima del più probabile valore di mercato di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del Valore di Trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, realizzati con la trasformazione, ed i costi sostenuti per la trasformazione stessa, ovvero:

$$Va = Vm - K$$

Dove:

Va: Valore attuale dell'area

Vm: Valore di mercato dell'immobile trasformato

K: Valore di costo della trasformazione

¹ Manuale di estimo, Terza edizione, Stefano Amiccioli, Hoepli

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Ossona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari nel comune di Ossona e Arluno

9.3 Valutazione 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:

$$Va = Vm - K$$

- Il valore di mercato (Vm) dell'immobile trasformato al momento della stima è pari a 516.088,50 €
- Il costo della trasformazione (K) al momento della stima è stato stimato pari a 401.946,86 €

Pertanto il Valore dell'Area all'attualità è pari a:

$$Va = Vm - K$$

ovvero:

$$Va = \underline{516.088,50} - \underline{401.946,86} \text{ €} = 114.000,00\text{€}$$

Il Valore Complessivo del LOTTO 7 è pari a:

114.000,00 €

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 7 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

114.000,00 €

L'esperto della stima
Architetto Patrizia Canale

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A* Descrizione dei beni immobili con identificazione catastale e coerenze
- Allegato B* Elaborato fotografico
- Allegato 1* Estratto di mappa catastale
- Allegato 2* Visure catastali
- Allegato 3* Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 4* Copia atto di compravendita
- Allegato 5* Estratto da Piano delle Regole – Norme tecniche di attuazione – Art. 40 PAC 4

APPENDICE A

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

1 INTRODUZIONE

Le valutazioni del presente documento fanno riferimento al Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. nr. 32 del 07/10/2013, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 39 del 24/09/2014.

Il lotto oggetto di stima è inserito in un ambito territoriale sottoposto a Piano Attuativo denominato PAC 4, (Piano Attuativo di Completamento a destinazione residenziale).

Il Piano Attuativo PAC 4 (All. 5) individua i seguenti indici e parametri urbanistici:

St^2 : 11.085,00 mq.

Sf^3 : 5.130,00 mq.

S.L.P.⁴ max : 2.565,00 mq.

Rc^5 : 40% (Esclusi box)

H max.: 7,50 mt.

H max.: 2 piani fuori terra

Posti auto pertinenziali: 35% della S.L.P.

In base a tali dati è possibile calcolare l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)⁶ che è dato dal rapporto tra il Volume Fabbricabile (Vf), espresso in metri cubi, e la Superficie Territoriale (St), espressa in metri quadrati.

Il Volume Fabbricabile (Vf) è dato da:

$$Vf = S.L.P. \times 3 \text{ m. (altezza piano virtuale)} = 2.565,00 \text{ mq.} \times 3,00 \text{ mt.} = 7.695,00 \text{ mc.}$$

² St: Superficie Territoriale (mq.): è la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati. La St comprende sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

³ Sf: Superficie Fondiaria (mq.): è la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

⁴ S.L.P.: Superficie Lorda di Pavimento (mq.): rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori e entro terra, al lordo degli elementi verticali.

Non sono conteggiati nel computo della S.L.P. i parcheggi privati senza limiti massimi, i volumi tecnici, le strutture relative alle reti di distribuzione, gli spazi ad uso comune (vani scala, ascensori, pianerottoli di sbarco, ...), i locali interrati e seminterrati aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,50 m., i locali al piano terra aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,50 m., gli aggetti (balconi, terrazzi,...) purchè sul fronte maggiore, le logge aperte, i sottotetti utilizzati come spazi accessori non abitabili, la cui altezza media sia inferiore a 2,30 m., i manufatti da giardino.

⁵ Rc (%): è il rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria.

⁶ Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (mc/mq)

Pertanto l'Indice di Fabbricabilità Territoriale è pari a :

$$I_{ft} = V_f : S_t = 7.695,00 \text{ mc.} : 11.085,00 \text{ mq.} = \underline{0,69 \text{ mc/mq}}$$

Considerato che:

- il lotto ha una superficie totale pari a:
Sup. Lotto = Sup. Mapp. 415 + Sup. Mapp. 422 = 667,00 mq. + 449,00 mq. = 1.116,00 mq.
- l'Indice di Fabbricabilità Territoriale del Lotto è pari a 0,69 mc/mq

la quota di **Volume edificabile** spettante al **Lotto** oggetto di stima è pari a:

$$V. \text{ Lotto} = 1.116,00 \text{ mq} \times 0,69 \text{ mc/mq} = \underline{774,71 \text{ mc}}$$

La quota di **S.L.P.** spettante al **Lotto** è quindi pari a:

$$S.L.P. \text{ Lotto} = \text{Volume edificabile} : 3 \text{ m. (altezza virtuale piano)} = 774,71 \text{ mc} : 3 \text{ m.} = \underline{258,24 \text{ mq.}}$$

2 PROCEDIMENTO DI STIMA

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).

ovvero:

$$V_a = V_m - K$$

Dove:

Va: Valore attuale dell'area

Vm: Valore di mercato dell'immobile trasformato

K: Valore di costo della 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 realizzato ex novo, 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 costruzione⁷.

Pertanto la formula risulta essere:

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

Dove:

Va: Valore attuale dell'area

Vm: Valore di mercato dell'immobile trasformato

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;
- b) la determinazione della funzione del costo di produzione.

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.

⁷ "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.

3 VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TRASFORMATO (Vm)

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 Ossona.

3.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Lorda che scaturisce dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift) alla superficie del lotto deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Pertanto il Calcolo della Superficie Commerciale è dato da:

Sup. Comm. = S.L.P. - superficie delle parti comuni + superfici delle pertinenze accessorie (balconi, cantine, box) moltiplicate per un coefficiente di destinazione.

"Indicativamente la superficie commerciale è pari alla superficie lorda di pavimento maggiorata del 5/15% in funzione del fabbricato⁸."

La sottoscritta, per il calcolo della superficie commerciale, ha utilizzato un valore medio del 10%⁹

Pertanto la Superficie Commerciale a destinazione residenziale è pari a :

$$\text{Sup. Comm. Residenziale} = \text{S.L.P.} \times 1,10 = 284,06 \text{ mq.}$$

⁸ Stefano Amicabile "Manuale di stima" – Hoepli – Terza edizione

⁹ La sottoscritta non fa rientrare nel calcolo le autorimesse ad uso privato che verranno valutate a parte

Posti auto/box pertinenziali, in base alle indicazioni del Piano Attuativo, sono pari a:

$$\text{Sup.comm. box} = \text{S.L.P.} \cdot 0,35 = 258,24 \text{ mq} \times 0,35 = \mathbf{90,38 \text{ mq.}}$$

Ipotizzando che la superficie lorda di un box singolo sia pari a 15 mq., i box pertinenziali alle residenze saranno pari a 6.

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

Per i valori medi di mercato la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dai dati, disponibili per il I semestre 2015, nel Comune di Ossona, si evince che il valore di mercato per Abitazioni Civili nello Stato Ottimo varia da 1.200,00 €/mq. a 1.600,00 €/mq. (Tab. 1).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,6	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	4,4	5,3	L
Box	NORMALE	750	1000	L	3	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3	4,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1750	L	4,8	5,6	L

Tabella 1 - Tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Considerando le caratteristiche dell'immobile, della zona e facendo riferimento ai dati raccolti presso gli operatori del settore, la sottoscritta ha ritenuto adottare un valore unitario pari a 1.500,00 €/mq.

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

Pertanto il valore di mercato degli immobili trasformati (Vm) sarà pari a **516.088,50 €** (Tab. 2).

Destinazione d'uso	Sup.Comm.	€/mq.	Valore di mercato (Vm)
Residenziale	284,06	€ 1.500,00	€ 426.088,50
	n.	a corpo	Valore di mercato (Vm)
Box	6	€ 15.000,00	€ 90.000,00
Totale Valore di mercato (Vm)			€ 516.088,50

Tabella 2 - Valore di mercato immobili trasformati

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 _{Tc} Costo tecnico di costruzione	C _{ci}	Costo Opere di Idoneizzazione dell'area	
	C _{sc}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
	C _{se}	Costo di sistemazione Superfici Esterne	
C _{ic} Costi indiretti di costruzione	O _{ups}	Oneri Urbanizzazione Primaria e Secondaria	O _u Oneri di Urbanizzazione
	O _{cc}	Contributi Concessori sul Costo Costruzione	
	O _f	Onerari professionali	C _g Costo di Gestione dell'Operazione
	C _{al}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
	S _g	Spese Generali	
	S _c	Spese di Commercializzazione	
ONERI FINANZIARI O _f	O _{fc}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi di costruzione	
UTILE PROMOTORE U _p	U _p	Utile del Promotore sui costi di Costruzione diretti e indiretti	

4.1 COSTI DI COSTRUZIONE Cc

4.1.1 Costo Tecnico di Costruzione (C_{Tc})

Il Costo Tecnico di Costruzione (C_{Tc}) o di cantiere comprende tutte le spese necessarie per edificare fisicamente il fabbricato, e comprende i Costi per le Opere di Indoneizzazione dell'area (C_{ci}), i Costi di Costruzione delle Superfici Coperte (C_{sc}) ed i Costi di sistemazione delle Superfici Esterne (C_{se}).

Il valore unitario del C_{Tc} 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 **350,00 €/mc.**¹⁰

4.1.2 Costi Indiretti di Costruzione (C_{ic})

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)

¹⁰ I volumi degli interrati (box, cantine...), dei sottotetti e dei balconi sono esclusi dal calcolo della volumetria, ma sono inclusi nel costo tecnico di costruzione indicato.

4.1.2.1 Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Gli Oneri di Urbanizzazione comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo al Costo di Costruzione e sono stimati in una percentuale pari al 15% su Costo Tecnico di Costruzione

4.1.2.2 Costi di Gestione (C_G)

4.1.2.2.1 Oneri Professionali (O_P)

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_{AL}+S_G)

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_{TC} e O_U

4.1.2.2.3 Spese di commercializzazione (S_C)

Le S_C 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_{TC} + O_U + C_G.

4.2 ONERI FINANZIARI (O_F)

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 ₁ = anni	1
durata lavori fino a consegna	n ₂ = anni	2
durata totale operazione	n = (n ₁ +n ₂) = 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 (UP)

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: 401.946,86 € (Tab. 3).

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (K)						
COSTI DI COSTRUZIONE Cc				Costi (€)		
Cc	Crc Costo tecnico di costruzione	C _{OI}	Costo Opere di Idoneizzazione dell'area	€ 271.147,23		
		C _{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte			
		C _{SE}	Costo di sistemazione Superfici Esterne			
	Cic Costi indiretti di costruzione	O _U	Oneri di urbanizzazione (15%) su Crc	€ 40.672,08		
		O _P	Oneri professionali 10% su Crc	€ 27.114,72		
		C _{AL+S_G}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi e Spese Generali 2% su Crc+O _U	€ 6.236,39		
		S _c	Spese di Commercializzazione 1% su Crc+O _U +C _{AL+S_G}	€ 3.180,56		
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE Cc				€ 348.350,98		
ONERI FINANZIARI		Costi €	Tasso r %	aliquota d %	Oneri finanziari €	
O _F	oneri finanziari	$O_F = Cc \times d \times [(1+r)^n - 1]$	€ 348.350,98	4%	60,00%	€ 17.055,26
TOTALE ONERI FINANZIARI O_F				€ 17.055,26		
UTILE DELL'IMPRENDITORE		Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €	
U _P	Utile dell' imprenditore	$U_{P} = p \times (C_c + O_F)$	€ 348.350,98	€ 17.055,26	10,00%	€ 36.540,62
TOTALE UTILE IMPRENDITORE U_P				€ 36.540,62		
COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (K)				€ 401.946,86		

Tabella 3 – Calcolo del Costo della Trasformazione (K)

5. VALORE ATTUALE DELL'AREA (Va)

Il valore attuale dell'area (Va) è dato da:

$$Va = Vm - K$$

ovvero:

$$Va = 516.088,50 € - 401.946,86 € = 114.000,00 €$$

(arrotondato per difetto)