



COMUNE DI VILLAGRANCA DI VERONA

Area Economico-Finanziaria e Tributaria

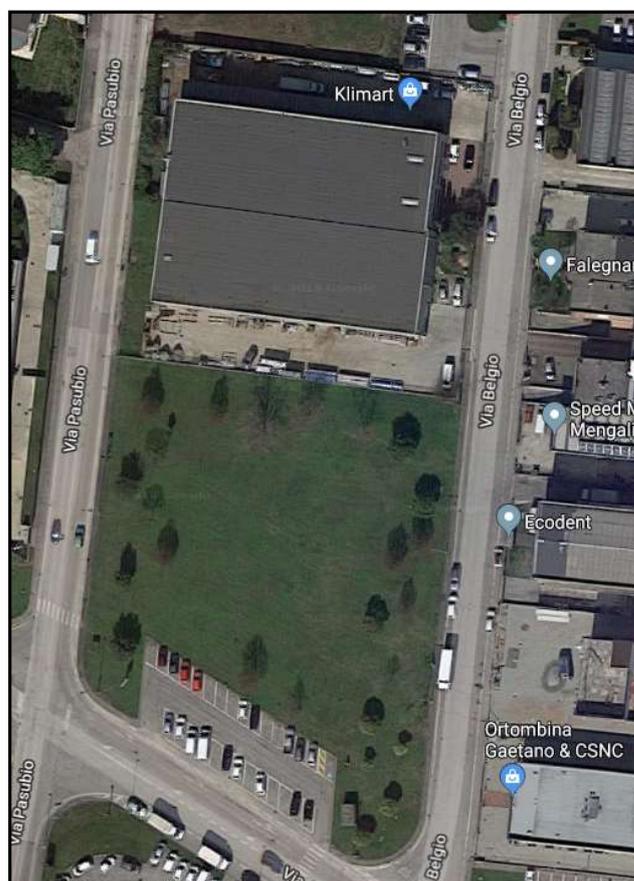
Unità Patrimonio

Corso Garibaldi, 24 - 37069 Villafranca di Verona

centralino: 0456339111 telefax: 0456339106 Ufficio I.C.I.: 0456339184 - 0456339193 - 0456339163

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

DEL TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE
POSTO TRA VIA ADAMELLO-VIA PASUBIO-VIA BELGIO NELLA ZONA
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DEL CAPOLUOGO



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:

Secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 58 della L. n. 133/2008, tramite una preliminare ricognizione del patrimonio l'Ente, ha predisposto un elenco di immobili suscettibili di dismissione e/o valorizzazione in quanto ritenuti non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Successivamente, tali immobili sono stati inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, tra i quali quello in oggetto, approvato con deliberazioni consiliari :

- n.12 del 30.3.2016 ad oggetto: "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016-2018 e contestuale adozione della variante alla strumentazione urbanistica comunale" .
- n.30 del 20.7.2016 ad oggetto "Approvazione della variante alla strumentazione urbanistica comunale conseguente al Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016-2018 " .

Epoca di riferimento della valutazione: marzo 2019

Data di ultimazione della valutazione: marzo 2019 (epoca al fine di collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

Indirizzo: Via Adamello-Capoluogo.

Descrizione: trattasi di un'area di forma trapezoidale pianeggiante, disposta in prossimità della rotonda tra Viale Postumia - Via Adamello.

Data di trasformazione urbanistica : 2016 (V.delibere C.C.sopra citate)

Consistenza: la superficie complessiva dell'area è di 4445,00 mq catastali

Proprietà: Comune di Villafranca di Verona
Attuale uso: area destinata a verde pubblico
Identificativi catastali: foglio 20 particelle 767-782

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La Legge di conversione dello 06.08.2008 n°133 del D.L. 25.06.2008 n°112 ad oggetto "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico e la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della funzione pubblica e la perequazione tributaria" all'art. 58 e seguente prevede la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico non più strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente.

In base a tali disposizioni, la presente relazione di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, in previsione della sua alienazione con asta pubblica mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base attribuito o inserendo il terreno in un appalto integrato come controvalore per la realizzazione di opera pubblica.

2. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'Ufficio Urbanistica Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

I dati tecnici messi a disposizione dalla parte committente ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla seguente documentazione :

- documenti catastali ed ipotecarie dal portale SISTER
- documentazione amministrativa da parte dell'Ufficio Segreteria e Ragioneria-Urbanistica

Si precisa che la valutazione immobiliare dell'area edificabile è subordinata all'attuazione delle seguenti condizioni:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico (D.M. 29/04/1960 - D.Lgs 22 gennaio 2004, nr. 42);
- assenza di limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza di eventuali limiti all'edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

3. UBICAZIONE

Il compendio immobiliare in esame è posto a nord del capoluogo nella zona industriale/artigianale, limitrofa alla direttrice Mantova-Verona (S.S.n.62 della "CISA") in prossimità dello svincolo tra Viale Postumia e Via Adamello è aperta su tre lati ed è delimitata da Via Belgio (a est)-Via Adamello(a sud) e Via Pasubio (a ovest).

L'area, è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali oltre che artigianali ed è ben servita dal punto di vista viabilistico, non solo verso il centro città, ma anche grazie all'adiacente imbocco con la nuova SS.62 - Grezzanella, verso le principali vie di accesso per Verona e le autostrade A22 (Brennero) e A4 (Milano-Venezia).

4. DESCRIZIONE

Tale area risulta inserita in una zona già totalmente urbanizzata destinata a zona artigianale/industriale caratterizzata dalla presenza di immobili artigianali – commerciali di piccole/medie dimensioni. In tale contesto si evidenzia l'assenza di attività industriali o artigianali insalubri o pericolose.

Non esistono sui beni in oggetto, vincoli paesaggistici-architettonici-militari ovvero servitù, elettrodotti/oleodotti aerei o interrati .

Da verifiche effettuate d'Ufficio tramite la consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate, i predetti mappali non sono a tutt'oggi, oggetto di procedure ipotecarie o concorsuali in atto.

L'impianto planimetrico è trapezoidale.

L'area, il cui utilizzo attuale è verde pubblico, si sviluppa su una superficie catastale di complessivi 4.445,00 mq; la stessa non è in alcun modo recintata .

In prossimità del lotto sono presenti le reti tecnologiche primarie (acquedotto-fognatura-linea elettrica-gas) a cui andrà successivamente collegarsi il futuro fabbricato. Di tali reti si allegano i brani di mappa relativi a: acquedotto-fognatura-gas.

Su tale area, non sono state effettuate indagini geologiche/geotecniche ovvero analisi chimiche del terreno, non essendo lo stesso oggetto in passato, di interventi edilizi o di un suo utilizzo a deposito o a movimentazione terra.

5. PROPRIETÀ

Le aree oggetto della presente stima provengono dal seguente atto notarile di compravendita a firma:

- notaio Luigi Tuccillo in Villafranca di Verona, rep. 74307/3805 del 28.09.1995 reg. a VR il 17.10.1995 al n° 2889 e trascritto alla CC.RR.II. di VR il 24.10.1995 al n° 30031 RG e n° 22221 R.P.- di cui si allega copia.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tale area è stata oggetto delle delibere del Consiglio Comunale (esecutive):

- n.12 del 30.3.2016 ad oggetto: "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016-2018 e contestuale adozione della variante alla strumentazione urbanistica comunale" .
- n.30 del 20.7.2016 ad oggetto "Approvazione della variante alla strumentazione urbanistica comunale conseguente al Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari del Comune di Villafranca di Verona 2016-2018 " .

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2014 del 20.02.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villafranca di Verona, ai sensi della L.R.V. n° 11/2004.

Dagli elaborati del PAT risulta che l'area in oggetto ricade:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincoli
 - art. 11 Vincolo Sismico – classe 3 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.C.R. 67/2003);
- Pianificazione di Livello Superiore
 - art. 12 Limite degli "Ambiti Primari per la Protezione del Suolo" - art. 51 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa – P.A.Q.E. (parte);
 - art. 13 Limite meridionale della "Fascia di Ricarica degli Acquiferi" (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- Altri Elementi
 - art. 21 Fasce di Rispetto della Viabilità (m.n. 767 parte, m.n. 782 escluso);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

- Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea;
- Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
 - art. 40 ATO n° 3 Polo Produttivo Postumia;
- Azioni Strategiche
 - art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Produttive;

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 20 – m/n 767 - 782,

- art. 7-8-10 zona D in Ambito Assoggettato a PUA/n. 48 a destinazione industriale - artigianale – approvato con DCC n. 104 del 30.11.1995;
- art. 61 zona D/spcciale* a destinazione commerciale-direzionale - conformemente alla “Variante al PRG-PI relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Villafranca di Verona” – V fase - approvata con DCC n. 30 del 20.07.2016;
- Salvaguardia Idrogeologica
 - art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE (parte);
 - art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
 - art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di tutela delle Acque del 5/11/2009;
- Vincoli
 - art. 26 Vincolo Sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

Per quanto concerne le modalità di attuazione degli interventi su tali aree, si rimanda alle allegate disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione specifiche per tale area.

Quanto sopra, risulta dall’ allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca di Verona il 15.04.2019 prot.17389.

7. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così censito all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Verona – Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona:

<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA</u>	<u>QUALITA</u>	<u>CLASSE</u>	<u>CONSISTENZA</u>	<u>R.DOMIN.</u>	<u>R. AGRARIO</u>
		‘		<u>Ha</u>		
20	767	Sem.irr.	1	00.25.26	24,53	15,65
20	782	Sem.irr.	1	00.19.19	18,63	11,89
Totale				00.44.45		

8. SITUAZIONE LOCATIVA

Non esiste nessuna locazione di alcun genere, in essere.

9. VINCOLI - ONERI GIURIDICI – SPESE –TRIBUTI IRRIGUI

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione : nessuna
- atti di asservimento urbanistico: nessuno
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
- spese straordinarie di gestione dell'immobile: nessuna

10. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Il valore di mercato si ottiene tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

A seguito di scelte politiche in merito alla pianificazione urbanistica del territorio, si è privilegiato l'insediamento di attività produttive artigianali/industriali (classificate nel precedente PRG, in ZTO D1) rispetto al terziario/commerciale (classificate in ZTO D2) quest'ultime posizionate nel capoluogo (tra Via Spagna e Via Portogallo e tra Viale Postumia e Via Cascina Verde) e nella frazione Dossobuono (Via Monte Baldo).

All'interno di detti ambiti a destinazione commerciale/direzionale, gli atti di compravendita sono alquanto datati (primi anni 2000) e pertanto non utilizzabili ai fini estimativi (V.Standards di Valutazione Internazionale; Linee Guida Nomisma-Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

11. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi delle compravendite all'interno del mercato immobiliare locale, la vendita di terreni a destinazione non residenziale, non ha goduto negli ultimi anni di una particolare dinamicità, dato il limitato numero di transazioni per la scarsità di lotti edificabili presenti sul mercato. Tale scarsità è dovuta non solo alle problematiche interne dei lottizzanti o alle tempistiche di approvazione dei nuovi piani attuativi che ne ostacolano la loro attuazione, ma altresì, al mercato della compravendita di capannoni che, risultando alquanto asfittico, non incentiva i proprietari di aree produttive ad attivarsi, per soddisfare una plausibile domanda di mercato.

Questo comporta un abbassamento dell'appetibilità commerciale del bene in esame, riscontrabile dai report degli uffici studi delle principali società immobiliari (Tecnocasa-Mercato Immobiliare-O.M.I. Rapporti Immobiliari non residenziali).

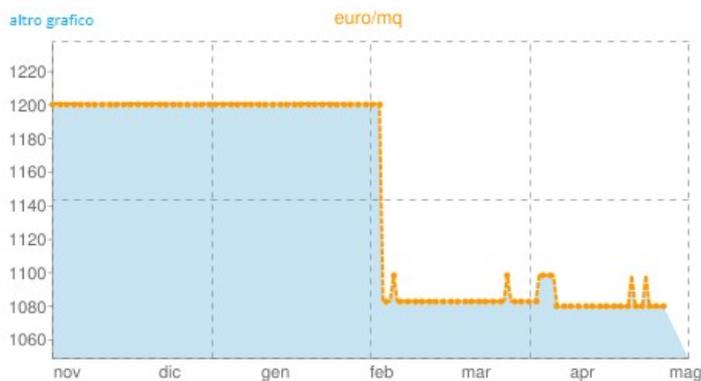
Per quanto sopra, l'attuale regime di mercato è quello della concorrenza monopolistica "dove vi sono numerosi compratori e venditori, libertà di entrata e di uscita, conoscenza perfetta delle quantità scambiate e dei relativi prezzi, ma il prodotto è differenziato nella posizione, nella forma, nelle funzioni, nelle condizioni accessorie e nella pubblicità. Nel mercato immobiliare la differenziazione del prodotto deve essere percepita dal compratore come riferita a un immobile unico, ma sostituibile con altri immobili dello stesso segmento di mercato"(prof.Somonotti-Valutazione ImmobiliareStandard).

Cerca quotazioni



Quotazioni immobiliari aggiornate per tipologia in tutte le città italiane. Visualizza la

quotazione corrente delle diverse tipologie d'immobili e il grafico dell'andamento dei prezzi negli ultimi sei mesi selezionando direttamente tipologia e città nel form qui sotto:



Non dimenticare di consultare i nostri [report mensili](#) con i commenti.

Caasa

- Caasa: il motore di ricerca degli immobili in Italia.
- Mercato-Immobiliare.info: quotazioni immobiliari nella tua città.

Categorie

- Agenzie Immobiliari
- Annunci Immobiliari
- Edilizia
- Editoriali
- Grandi Città
- Guest Post
- Mercato Immobiliare
 - Affitti
 - Compravendite
- Mutui Casa
- Normativa

12. PROCEDIMENTI DI STIMA APPLICATI

Non essendo, pertanto disponibili i prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute e compravendute di recente, la presente valutazione verrà effettuata attraverso il Valore di Trasformazione.

Il valore di trasformazione è pari alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il suo costo di trasformazione.

Il Valore di Trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e dal costo di produzione.

A tal fine, prima di procedere alla individuazione dei parametri necessari alla stima del bene, si indicano di seguito le superfici dell'edificio che si andrebbe a realizzare su tale terreno, in base alle specifiche norme tecniche di attuazione:

DATI SUBJECT			
	SUPERFICIE/VOLUME	COEFFICIENTI RID.	SUPERFICIE EFF.
Superf. Lotto	4445		
sedime fabbricato	1750	1	1750
sedime interrato	1750	0,5	875
Totale superficie commerciale(lorda)	3500		2625
altezza mass.(netta) Corpo A	5		
altezza mass. Corpo B	3,4		
Volumetria complessiva	8750		
Superficie lorda fabbricato	3500		
Area scoperta	2695		

Calcolo del Valore del bene trasformato (Valore commerciale)

Considerata l'assenza di recenti compravendite di aree a destinazione commerciale/direzionale, essendo invece noti i redditi derivanti dalla locazione di immobili a destinazione commerciale/direzionale, il procedimento applicato per la valutazione del bene trasformato (Valore commerciale) è la *yield capitalization* (metodo della capitalizzazione finanziaria)

Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare e considera la serie dei costi e dei ricavi dal momento dell'acquisto (o dall'edificazione dell'immobile) al momento della

rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale. La previsione del prezzo di rivendita è necessaria per tenere conto della svalutazione o rivalutazione dell'immobile nel medio e lungo termine. Il flusso di cassa tiene conto anche delle variazioni del livello dei fitti e delle scadenze periodiche dei contratti.

Per determinare il valore dell'investimento o flusso di cassa bisogna ricercare, dal mercato immobiliare, sia il Reddito dell'immobile (**R**) che il saggio di capitalizzazione (**i**) .

1)^ operazione-Calcolo del Reddito del fabbricato (**R**)

Il reddito lordo viene ricavato dal Metodo del Confronto (**MCA**), attraverso la comparazione dei canoni d'affitto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, locati di recente e di reddito noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il reddito per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il reddito di immobili simili".

Sostanzialmente il *MCA* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico — economiche.

METODO DEL CONFRONTO (MCA)			
Data e n. reg. contratti	Contratto n. 004952 del 12.5.2017	Contratto n.003032 del 9.3.2018	
ditte	A)-ALDI	B)-QUOTA 3000	C)-Subject
1	canone annuo	130.000,00 €	66.000,00 € /
2	superficie commerciale netta: mq	1396	781 2275
34	data stipula contratto	12.12.2017	17.2.2018 /
5	reddito medio annuo/mq	93,12 €	84,51 €
6	reddito medio mensile/mq	7,76 €	7,04 €
TABELLA VALUTAZIONE			
7	reddito marginale/mq/mese	7,04 €	
8	Superficie (C-A);(C-B)	879	1494
9	reddito annuo corretto (7*8)	74.281,69 €	126.253,52 €
10	reddito lordo subject [A+B)/2]	100.267,61 €	
	reddito lordo annuo subject arrotondato	100.300,00 €	

2^ operazione- Calcolo del saggio di capitalizzazione (i)

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite.

La ricerca del saggio di capitalizzazione viene ricavato dalla media pesata dei valori desunti dalle seguenti metodologie:

a) Metodo della ricerca prossima : la ricerca si basa sulla rilevazione dei dati di mercato: canoni e prezzi di mercato. I rispettivi segmenti di mercato sono definiti rispetto all'immobile oggetto di stima e la rilevazione dei dati avviene in due segmenti di mercato distinti per il tipo di contratto. il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile :

$$i = \frac{\frac{R_A + R_B + R_C}{S_A + S_B + S_C}}{\frac{P_x + P_y}{S_x + S_y}}$$

dove **R** rappresenta il reddito, **P** i prezzi e **S** le relative superfici.

b) Metodo del rapporto complementare del reddito: può essere applicato alle parti tecnico-economiche di un immobile attraverso il rapporto complementare tra il valore della parte (terreno o fabbricato) e il valore del tutto (terreno e fabbricato):

$$i = C_t \cdot i_t + (1 - C_t) \cdot i_f$$

C_t = rapporto complementare dell'area

i_t = saggio di capitalizzazione del terreno

i_f = saggio di capitalizzazione del fabbricato

c) Metodo del rapporto di copertura del debito: è un indicatore derivato dalle stime cauzionali, che pone una condizione esterna legata alle garanzie di restituzione di un prestito. Il rapporto di copertura del debito DCR è il rapporto tra il reddito erogato dall'immobile e la rata di ammortamento del prestito immobiliare, nella quale appaiono gli elementi concreti del prestito:

$$i_o = DCR \cdot LTV \cdot i_m$$

i_m = saggio di capitalizzazione del mutuo

LTV = parte ottenuta in prestito espressa in percentuale

DCR = rapporto copertura del debito (desunto dalle indagini di mercato).

In funzione dei dati in nostro possesso, al fine di limitare il riferimento a dati empirici e non verificabili ovvero ridurre la scelta di parametri in funzione dell'expertise del valutatore o alla best practice, cioè basati sull'esperienza e sulla competenza del valutatore, si utilizzerà il primo metodo:

CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ("i")			
Data e n. reg. contratti	Contratto n. 004952 del 12.5.2017	Contratto n. 014130 del 28.12.2017	Contratto n.003032 del 9.3.2018
Comparabili (R)	a)-ALDI	b)-ZAFFANI	c)-QUOTA 3000
redditi lordi	130.000,00 €	78.000,00 €	66.000,00 €
superficie commerciale	1396	1437	781
Comparabili (P)	VENPLAST srl (Px)	PIOVESAN GIANPAOLO (Py)	
prezzi di mercato	550.000,00 €	1.275.000,00 €	
superficie commerciale mq	1161,12	1395,16	
formula	$i = \frac{Ra+Rb+Rc/Sa+Sb+Sc}{Px+Py/Sx+Sy}$		
saggio di capitalizzazione	2,966%		

3^ operazione - Calcolo del valore del bene trasformato (Valore Commerciale)

Il reddito lordo, è inteso come la somma dei canoni di locazione più le eventuali altre entrate che provengono dal medesimo immobile; il reddito netto (**R**) è inteso come la differenza tra il reddito lordo e le spese operative (costo di esercizio). Il costo di esercizio rappresenta la sommatoria delle spese che il proprietario sostiene per la gestione dell'immobile e comprende :

- la quota di ammortamento
- le spese di assicurazione
- la spese di manutenzione straordinaria
- eventuali consumi, noleggi, salari e spese terziarie che concorrono al proprietario

- sfitto e inesigibilità del canone
- interessi su capitali tecnici e capitali fermi
- interessi su capitali di anticipazione
- imposte dirette

Da letteratura estimativa, tra cui diversi autori eminenti docenti universitari, si indicano tali costi in percentuale, così definiti nella seguente tabella:

"...omissis..."

Al fine di quantificare l'entità delle spese in detrazione, che vengono rappresentate da un'aliquota percentuale del Reddito lordo, si riporta la seguente tabella contenente i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali di estimo:

tabella AT.2.1.1.2

Spese	SPESE OPERATIVE IN PERCENTUALE SUL REDDITO LORDO					
	Forte, De Rossi		Realfonzo		Michieli	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Manutenzione	2	4	2	6	4	8
Servizi	2	5	2	5	5	8
Sfitto e inesigibilità	1	4	1	3	2	3
Assicurazione	0	0,5	0,5	0,5	1	2
Ammortamento	0	1	0,5	2,5	2	3
Amministrazione	0	3	0,5	3	2	4
Totale	3,0	12,5	4,5	15,0	11,0	20,0

A tali valori vanno aggiunte le quote percentuali imputabili all'aliquota ICI, oscillante in un 4-5% del RL (anche se attualmente per le unità immobiliari adibite ad abitazioni principali è nulla).

In definitiva nel concetto di spese operative rientrano tutte le spese necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare ed a mantenere la capacità di generare reddito. Il Reddito netto o reddito operativo netto (NOI) è definito come il reddito che rimane dopo aver sottratto le spese operative dal reddito lordo.

In sostanza, si evince che le spese in detrazione per determinare il reddito netto RN mediamente oscillano in un intervallo compreso tra 15,00 ÷ 30% del RL.

Come si evince, dai risultati ottenuti, la quantificazione delle spese in detrazione al reddito lordo RL diventa elemento non trascurabile nel metodo di stima in esame. Pertanto anche piccole incertezze nella determinazione delle stesse si ripercuotono in maniera significativa sul valore finale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

²⁶ Almerico Realfonzo, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Roma, La Nuova Italia Scientifica, 1994

²⁷ I. Michieli, *Trattato di estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*, Edagricole, Bologna 1987

²⁸ C. Forte e B. De' Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano, 1974

²⁹ In tale voce sono comprese le spese relative a portierato, pulizie condominiali ed eventuali consumi a carico della proprietà. Lo scarto tra la massima e la minima incidenza percentuale si può considerare in massima parte determinata dalla presenza o meno del portiere.

³⁰ Gli uffici provinciali verificheranno localmente le percentuali ordinarie di incidenza delle spese operative sul reddito lordo immobiliare in relazione alla specificità del contesto socioeconomico di riferimento, armonizzando i risultati di tale analisi in funzione delle diverse realtà territoriali di interesse, ai fini di una applicazione coerente e non arbitraria di tali percentuali.

*dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari-parte 2^

Pertanto per il costo di esercizio di cui sopra, data la tipologia dell'edificio non troppo complessa nonché l'incidenza della tariffa ICI/IMU del Comune di Villafranca di Verona sugli immobili, si utilizzerà la percentuale (media) del 21% rispetto al reddito lordo.

Per quanto riguarda il saggio di incremento/decremento dei ricavi-costi e di rivalutazione/svalutazione dell'immobile si è fatto riferimento all'indice ISTAT di aggiornamento dei canoni di locazione (1,5%) e di una percentuale media del 2%, per quanto all'incremento dei costi, percentuale desunta dalla lettura di alcune stime svolte con tale metodologia, da studi specializzati in valutazioni immobiliari (Isostime(BS)-Lostudio(CA) etc...) e nessuna percentuale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile per sostanziale invarianza di mercato..

Conseguentemente elaborando i dati fino ad ora ottenuti:

Attivo		Passivo	
Canone	100.300,00	Costo di esercizio	21.000,00
Altre entrate	0,00		
		Costo di esercizio	21.000,00
		Reddito netto	79.300,00
Reddito lordo	100.300,00	Reddito lordo	100.300,00

Note sul bilancio estimativo

<i>Dati input</i>	<i>Importo</i>
Costo iniziale C_0 (euro)	0,00
Ricavo primo anno (euro)	100.300,00
Costo primo anno (euro)	21.000,00
Saggio di incremento/decremento annuo dei ricavi per i primi 6 anni	0,015
Saggio di incremento/decremento annuo dei ricavi per i successivi 6 anni	0,015
Saggio di incremento/decremento annuo dei costi	0,020
Saggio annuo di rivalutazione/svalutazione dell'immobile d	0,000
Saggio annuo di capitalizzazione if	0,0297
Durata n	12

<i>t</i>	<i>Ricavo</i> R_t (euro/anno)	<i>Costi</i> C_t (euro e euro/anno)	<i>Netto</i> $R_t - C_t$ (euro e euro/anno)
0	0,00	0,00	0,00
1	100.300,00	21.000,00	79.300,00
2	$100.300,00 \cdot (1+0,015) =$ 101.804,50	$21.000,00 \cdot (1+0,02) =$ 21.420,00	80.384,50
3	$100.300,00 \cdot (1+0,02)^2 =$ 103.331,57	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^2 =$ 21.848,40	81.483,17
4	$100.300,00 \cdot (1+0,02)^3 =$ 104.881,54	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^3 =$ 22.285,37	82.596,17
5	$100.300,00 \cdot (1+0,02)^4 =$ 106.454,76	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^4 =$ 22.731,08	83.723,69
6	$100.300,00 \cdot (1+0,02)^5 =$ 108.051,59	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^5 =$ 23.185,70	84.865,89
7	$108.051,59 \cdot (1+0,015) =$ 109.672,36	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^6 =$ 23.649,41	86.022,95
8	$100.300,00 \cdot (1+0,015)^6 =$ 111.317,44	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^7 =$ 24.122,40	87.195,05
9	$100.300,00 \cdot (1+0,015)^7 =$ 112.987,21	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^8 =$ 24.604,85	88.382,36
10	$100.300,00 \cdot (1+0,015)^8 =$ 114.682,01	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^9 =$ 25.096,94	89.585,07
11	$100.300,00 \cdot (1+0,015)^9 =$ 116.402,24	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^{10} =$ 25.598,88	90.803,36
12	$100.300,00 \cdot (1+0,015)^{10} =$ 118.148,28	$21.000,00 \cdot (1+0,02)^{11} =$ 26.110,86	92.037,42

$$\begin{aligned}
 \text{Valore Attuale del Reddito Netto} &= +79.300,00 \cdot (1+0,030)^{-1} + 80.384,50 \cdot (1+0,030)^{-2} + \\
 &+ 81.483,17 \cdot (1+0,030)^{-3} + 82.596,173 \cdot (1+0,03)^{-4} + \\
 &+ 83.723,69 \cdot (1+0,030)^{-5} + 84.865,89 \cdot (1+0,030)^{-6} + \\
 &+ 86.022,95 \cdot (1+0,030)^{-7} + 87.195,05 \cdot (1+0,030)^{-8} + \\
 &+ 88.382,36 \cdot (1+0,030)^{-9} + 89.585,07 \cdot (1+0,030)^{-10} + \\
 &+ 90.803,36 \cdot (1+0,030)^{-11} + 92.037,42 \cdot (1+0,030)^{-12} = \\
 &= 848.894,49 \quad \text{euro}
 \end{aligned}$$

Valore di mercato in base alla rivalutazione annua dell'immobile

$$\begin{aligned}\text{Valore dell'immobile} &= 848.894,49 / \{1 - [(1+0,00)/(1+0,030)]^{12}\} \\ &= \mathbf{2.866.298,25} \quad \text{euro}\end{aligned}$$

Saggio di variazione annuo del reddito netto nel periodo di disponibilità

$$\begin{aligned}l &= [(118.148,28 - 26.110,86) / (100.300,00 - 21.000,00)]^{1/(12-1)} - 1 \\ &= \mathbf{0,013633655049672288} \\ &= \mathbf{1,363\%}\end{aligned}$$

Saggio di capitalizzazione iniziale al 1° anno

$$\begin{aligned}i_0 &= 79.300,00 / 2.866.298,25 \\ &= \mathbf{0,02766634631749135} \\ &= \mathbf{2,767\%}\end{aligned}$$

Saggio di capitalizzazione finale al 12° anno

$$\begin{aligned}i_n &= 0,02767 * [(1+0,013634)/(1+0,000)]^{12} \\ &= \mathbf{0,032547982190122254} \\ &= \mathbf{3,255\%}\end{aligned}$$

Valore di mercato in base alla capitalizzazione diretta del reddito dell'ultimo anno

$$\begin{aligned}\text{Valore dell'immobile} &= 848.894,49 + [92.037,42 * (1+0,013634) / 0,032548 * (1+0,030)^{-12}] \\ &= \mathbf{2.866.298,25} \quad \text{euro}\end{aligned}$$

3^a operazione - Calcolo dei costi di trasformazione (Kt)

Per il calcolo del costo di costruzione si riportano i valori medi ordinari rilevati da imprese edili e da operatori di mercato. Il procedimento di stima del costo (*cost approach*) è di tipo sintetico e sommario e vale per un'analisi preliminare. Si puntualizza che questa stima si svolge unicamente per le prime fasi di valutazione del processo edilizio e del processo

immobiliare (programmazione) con un gradiente di precisione approssimativo.

Il costo di costruzione in edilizia è funzione delle quantità e della qualità delle opere progettate, del sistema di esecuzione dei lavori, del tipo di impresa e delle forme di finanziamento, delle economie di scala tecnologiche legate all'organizzazione dell'impresa, dei prezzi dei mezzi produttivi, dei fattori climatici e stagionali e della durata del ciclo di costruzione, della forma del contratto di affidamento dei lavori (se per conto di terzi), ecc...

Nel costo di costruzione sono compresi i costi diretti, riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento, le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc) e i costi indiretti, riferiti all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc).

La stima con il metodo di valutazione secondo il valore di trasformazione del bene, ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (V_m), si procede alla determinazione analitica sia dei costi (ΣK) che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area che quelli necessari per realizzare la costruzione oltre agli oneri concessori, le spese tecniche ed infine il profitto dell'imprenditore. Il valore di stima dell'area (V_a) risulterà pertanto determinato applicando la seguente formula che tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorre un certo numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzato in modo diverso, avrebbe reso un certo saggio "r" all'investitore, comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine:

$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1+r)^n$
Va: valore attuale dell'area
Vm: valore del fabbricato trasformato
ΣK: costi di costruzione+spese tecniche+oneri concessori
Ip: interessi passivi per anticipazione capitali
P : profitto lordo spettante all'imprenditore
r : saggio netto di investimenti
n : tempo intercorrente per la costruzione/ l'alienazione dell'immobile

specificando che:

- **Valore commerciale dell'immobile da realizzare:** tale valore, è già stato determinato con la precedente metodologia di stima mediante la capitalizzazione dei redditi e corrisponde a:

$$\begin{aligned} \text{Valore dell'immobile} &= 848.894,49 + [92.037,42 * (1 + 0,013634) / 0,032548 * (1 + 0,030)^{-12}] \\ &= \mathbf{2.866.298,25} \quad \text{euro} \end{aligned}$$

- **a)-Oneri concessori:** dalla tabella oneri di urbanizzazione comunale riferite al solo contributo di urbanizzazione secondaria dovuto per la destinazione commerciale, questo pari a € 21,84/mq oltre al costo di costruzione, (DM 10 maggio 1977) definito con delibera della G.C. n.241/2018, pari ad € 260/mq*6%:

TABELLA N.4 -- commercio - AGGIORNAMENTO 2014									
Z.T.O.	if < 1,5			1,5 <= if < 3			if > 3		
	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali	primarie	secondarie	totali
	euro/mq >% ISTAT 2008								
Centro storico "A"	43,98	18,20	62,18	26,79	18,20	44,99	13,32	18,20	31,52
Completamento "B"	39,59	16,37	55,96	24,11	16,37	40,48	11,99	16,37	28,36
Espansione "C"	39,59	16,37	55,96	24,11	16,37	40,48	11,99	16,37	28,36
Ins. produttivi "D"	52,78	21,84	74,62	32,16	21,84	53,99	15,99	21,84	37,83
Agricola "E"	57,19	23,65	80,84	34,83	23,65	58,49	17,32	23,65	40,98
Attrezzature "F"	43,98	18,20	62,18	26,79	18,20	44,99	13,32	18,20	31,52

OO.UU. 2^	21,84 €	2625	57.330,00 €
COSTO DI COSTRUZIONE (Bucalossi-cc)	260,31	2625	40.998,83 €
TOTALE			98.328,83 €

- **b)-Costo costruzione:** costo di costruzione dell'immobile utilizzando il programma CRESME per la tipologia di fabbricato realizzabile, pari a € 502,54/mq così determinato:

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 valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Industria

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale

- Una campata (fino a 500 mq)
 Due campate (da 500 a 2.000 mq)
 Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

3. Copertura

- Piana
 Due falde
 Shed

5. Rendimento energetico

- Basso
 Medio
 Alto
 Massimo

7. Luce trasversale

- Fino a 15 m
 Da 16 a 20 m
 Da 21 a 55 m

9. Accessibilità cantiere

- Normale
 Penalizzante
 Molto penalizzante

2. Struttura

- Prefabbricata CA
 Struttura metallica

4. Tamponamenti esterni

- Blocchi CLS
 Pannelli prefabbricati CLS
 Pannelli metallici

6. Altezza pilastri

- Fino a 7 m
 Da 8 a 10 m
 Da 11 a 15 m

8. Predisposizione carroponete

- 100% struttura
 70% struttura
 40% struttura
 Non predisposto

Voci di costo aggiuntive

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

- seleziona - 

- seleziona - 

- seleziona - 

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	502,55	€/mq	
Costo complessivo	1.319.203,28	€	
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	670.458,21	€	50,82%
<i>Strutture</i>	481.589,53	€	36,51%
<i>Impianti elettrici</i>	54.168,88	€	4,11%
<i>Altri impianti</i>	112.986,66	€	8,56%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	502,55	€/mq	
Costo complessivo	1.319.203,28	€	
di cui			Quota
<i>Edilizia</i>	670.458,21	€	50,82%
<i>Strutture</i>	481.589,53	€	36,51%
<i>Impianti elettrici</i>	54.168,88	€	4,11%
<i>Altri impianti</i>	112.986,66	€	8,56%

per quanto alle sistemazioni esterne si è preso a riferimento un valore (medio tra le sistemazioni esterne) del Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Veneto:



COSTI PARAMETRICI GIARDINI CONDOMINIALI, PARCHI PUBBLICI ED AREE VERDI

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, considerate le diverse caratteristiche di ciascuno degli ambiti che il progetto definisce – dalle più semplici superfici a verde, sino ai percorsi pedonali pavimentati – sono stati applicati differenti parametri, che tengono conto dei differenti reali costi di realizzazione, e che sono riepilogati nella seguente tabella:

ABITO DI APPLICAZIONE	COSTO PARAMETRICO €/mq
PARCHEGGIO ALBERATO	€/mq 52,00
VIALI PEDONALI DI INGRESSO	€/mq 83,00
GIARDINI FLOREALI	€/mq 38,00
ORTI DIDATTICI	€/mq 36,00
GIARDINI CONDOMINIALI	€/mq 24,00
CORTI ATTIVITA' ALL'APERTO	€/mq 32,00
SISTEMAZIONI AREE VERDI	€/mq 18,00
PATIO PROTETTO	€/mq 86,00

riassumendo:

A)-COSTO DI COSTRUZIONE (Cc) - valore CRESME			1.319.000,00 €
B)-COSTO SISTEMAZIONI ESTERNE/ mq (Cc)	32,00 €	2695 mq	86.240,00 €
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (A+B)			1.405.240,00 €

- **c)-Spese tecniche di progettazione/D.L.:** tali spese sono state dedotte dal programma di calcolo tariffario delle prestazioni professionali predisposto dagli Ordini degli Architetti e Ingegneri

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)

Valore dell'opera (V)

1319000

Categoria d'opera

Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 6.5637(8\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

Inselementi Produttivi Agricoltura- Industria-Artigianato

E.01 - Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) - Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva correnve con corredi tecnici di base.

Grado di complessità (G): **0.65**

Prestazioni affidate

Progettazione definitiva

QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.230) = **12943.01**

QbII.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), e), d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.070) = **3939.18**

QbII.03: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (art.24, comma 3, d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/05 - art.8, Allegato XXI)8

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.070) = **3939.18**

QbII.04: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.060) = **3376.44**

QbII.10: Relazione idrologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.030) = **1688.22**

QbII.12: Relazione sismica e sulle strutture (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.030) = **1688.22**

QbII.13²: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)

(V:250000.00 x P:9.931% x G:0.65 x Q:0.064) + (V:250000.00 x P:9.931% x G:0.65 x Q:0.019) + (V:500000.00 x P:6.253% x G:0.65 x Q:0.021) + (V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.023) = **2339.95**

QbII.13: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.060) = **3376.44**

QbII.23: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.020) = **1125.48**

Progettazione esecutiva

QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.070) = **3939.18**

QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettere e), d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.130) = **7315.61**

QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.040) = **2290.96**

QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.020) = **1125.48**

QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.020) = **1125.48**

QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.100) = **5627.39**

Esecuzione dei lavori

Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione(art.148, d.P.R. 207/10)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.320) = **18007.66**

Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Reg. CE 1098/2005 e s.m.i.)

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.030) = **1688.22**

Qcl.06: Variante del progetto in corso d'opera (art.161, d.P.R. 207/2010)13

(V:1319000.00 x P:6.564% x G:0.65 x Q:0.410) = **23072.32**

Qcl.09a ⁽²⁾: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10).
 $(V:500000.00 \times P:8.253\% \times G:0.65 \times Qi:0.060) + (V:819000.00 \times P:7.312\% \times G:0.65 \times Qi:0.120) = 6280.45$

Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)
 $(V:1319000.00 \times P:6.564\% \times G:0.65 \times Q:0.040) = 2250.96$

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)
 $(V:1319000.00 \times P:6.564\% \times G:0.65 \times Q:0.250) = 14068.49$

Verifiche e collaudi

Qdl.01: Collaudo tecnico amministrativo (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)14
 $(V:1319000.00 \times P:6.564\% \times G:0.65 \times Q:0.080) = 4501.92$

Qdl.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006)esclusa diagnosi energetica15
 $(V:1319000.00 \times P:6.564\% \times G:0.65 \times Q:0.030) = 1688.22$

Prestazioni: Qbll.01 (12,943.01), Qbll.05 (3,939.18), Qbll.08 (3,939.18), Qbll.09 (3,376.44), Qbll.10 (1,688.22), Qbll.12 (1,688.22), Qbll.13 (2,339.95), Qbll.18 (3,376.44), Qbll.20 (1,125.48), Qblll.01 (3,939.18), Qblll.02 (7,315.61), Qblll.03 (2,250.96), Qblll.04 (1,125.48), Qblll.05 (1,125.48), Qblll.07 (5,627.39), Qcl.01 (18,007.66), Qcl.02 (1,688.22), Qcl.08 (23,072.32), Qcl.09a (6,280.45), Qcl.11 (2,250.96), Qcl.12 (14,068.49), Qdl.01 (4,501.92), Qdl.05 (1,688.22),

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q)$

127,358.43

- **d)-Tempistica dell'operazione immobiliare:** la tempistica consta delle seguenti fasi: la fase preliminare è costituita dal tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto dell'opera; la fase di costruzione che è il tempo che intercorre tra l'inizio e fine dei lavori di costruzione dell'opera; la fase di commercializzazione e vendita che generalmente avvengono contestualmente alle fasi di autorizzazione/costruzione:

Tempistica operazione immobiliare	mesi
fase preliminare (n ¹)	18
fase di costruzione (n ²)	18
fase di commercializzazione e vendita (n ³)	0
durata totale dell'operazione	36

- **e)-Interessi :** gli interessi sull'operazione finanziaria con equity non superiore al 60%, sono stati desunti dai tassi ABI per operazioni fondiarie-edilizie*:

	COSTI	TASSO	TEMPI	Q.DEBITO	ONERI FINANZ.
ONERI FINANZIARI DELLA COSTRUZIONE (Of): Capitale inv.(C)*% di indebitamento(d)*(q ⁿ -1)	1.405.240,00 €	3,73%	36	60%	109.560,03 €
ONERI COMPLESSIVI (Of)					109.560,03 €

***Il credito fondiario**

L'art. 38, primo comma TUB definisce il credito fondiario¹ come l'operazione avente ad oggetto la "concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili"; al secondo comma si prevede, poi, che la Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determini l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da realizzare sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione di finanziamenti. L'attuale limite massimo di finanziabilità è fissato dalla delibera del CICR del 22 aprile 1995 (e dalle conseguenti istruzioni applicative di Banca d'Italia) nell'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sui beni medesimi²; è però prevista la possibilità di elevare tale percentuale al 100 per cento attraverso il rilascio di garanzie integrative³.

Gli elementi caratteristici del credito fondiario sono, dunque: i) la concessione di un finanziamento; ii) la durata medio-lunga di detta operazione; iii) la necessità che il finanziamento sia assistito da un'ipoteca di primo grado sugli immobili che formano oggetto della garanzia; iv) la sussistenza di un rapporto percentuale, determinato dal CICR e dalla Banca d'Italia, tra il valore dei beni ipotecati e l'importo finanziato⁴.

Nell'art. 38 TUB sono state ricondotte dal legislatore del 1993 due ipotesi che nella l. 6 giugno 1991 n. 175 - abrogata ad opera del TUB - venivano disciplinate separatamente: il credito fondiario (art. 4 l. 175/1991) e il credito edilizio (art. 9 l. 175/1991)⁵.

Il credito edilizio veniva qualificato come mutuo di scopo, in quanto finalizzato esclusivamente alla costruzione, ristrutturazione o al recupero di beni immobili⁶, mentre il trattamento privilegiato del credito fondiario non era condizionato a una specifica destinazione delle somme erogate. Nonostante la diversa natura giuridica, è opinione comune che entrambe le ipotesi di credito fondiario fossero caratterizzate da un comune elemento, consistente nel "riferimento pressoché esclusivo alla garanzia ipotecaria di primo grado su immobili prevalentemente abitativi o a uso commerciale, con interventi solo marginali per il finanziamento di edifici alberghieri o a uso ufficio".

CREDITO AGEVOLATO - TASSI DI RIFERIMENTO

*Operazioni oltre i 18 mesi
(Dicembre 2018)*

Settori	RENDISTATO (1)	+ COMMISSIONE	= TASSO
Agrario di miglioramento	2,85%	1,18%	4,03%
Agrario Esercizio	2,85%	0,93%	3,78%
Artigianato	2,85%	0,98%	3,83%
Fondario Edilizio	2,85%	0,88%	3,73%
Industria-Commercio-Assimilati	2,85%	0,93%	3,78%
Turistico-Alberghiero	2,85%	0,98%	3,83%
Navale (2)	1,50%	0,93%	2,43%

(1) Arrotondato ai 5 centesimi superiori.

(2) Ha validita' semestrale.

- **f)-Utile del promotore:** per determinare tale utile si applica la seguente formula, dove **CC** è il costo dell'opera inteso come sommatoria dei costi di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari e professionali; per quanto al saggio questo è stato desunto dal report della Banca d'Italia:



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Rendistato anno 2018

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	1,210	1,264	1,198	1,049	1,488	2,116	2,002	2,445	2,267	2,844	2,647	2,185

e corrisponde al tasso di remunerazione del capitale investito in operazioni analoghe per livello di rischiosità e durata (prof.Realfonzo,1994,pag.139); per quanto concerne il tempo **t** a riferimento sono stati considerati anni tre.

Pertanto, da quanto sopra riportato otteniamo:

*UTILE IMPRENDITORE	
Ut= CC*(1+r)^t-1	
# r	0,02185
q	1,02185
(1+r)^t-1	0,07
	0,07
Ut= CC*(1+r)^t-1	118.458,75 €
#saggio da tabella A.B.I.	

13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'elaborazione dei dati sopra riportati richiamando la formula canonica del valore di trasformazione "**Va**= [Vm-(ΣK+Ip+P)]/(1+r)ⁿ " :

Valore commerciale bene trasformato	2.866.298,00 €
Σ costi (a+b+c+e+f)	1.886.692,41 €
q= 1+r	1,02 €
q ⁿ	1,07 €
1/q ⁿ	0,94 €
Costi * (1/q ⁿ)	1.768.233,66 €
Valore area (A-B)	1.098.064,34 €

si definisce in € 1.098.064,34 il valore dell'area oggetto di stima che viene arrotondata ad **€ 1.100.000,00** (unmilione centomila/00), corrispondenti a € 249,72/mq..

14. NOTE

Va evidenziata l'insussistenza di fattori negativi sfavorevoli, non direttamente apprezzabili, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza nelle vicinanze di impianti industriali non più ammessi dalla normativa vigente, anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc...).

15. FONTI CONSULTATE

Per la ricerca di comparabili ai fini dell'analisi del *market comparison approach (MCA)*, questi derivano da un'indagine presso l'Ufficio Tributario presso il quale sono stati recuperati i relativi contratti di locazione.

I saggi di variazione mensile dei prezzi derivano dal centro studi Tecnocasa e Mercato Immobiliare, nonché dalle pubblicazioni semestrali OMI dell'Agenzia delle Entrate per la provincia di Verona per quanto alla la tipologia di edificio da realizzarsi su tale area.

Testi bibliografici di riferimento per consultazioni :

- Manuale delle stime immobiliari - prof. Marco Simonotti;
- Prontuario delle stime immobiliari — prof. Marco Simonotti;
- IVSC : International Valuation Standards - Ottava edizione 2007.
- Codice delle valutazioni immobiliari — Tecnoborsa;
- Metodi di Stima immobiliari : applicazione degli standard internazionali — prof. Marco Simonotti.
- Costi parametrici per tipologie edilizie, la valutazione economica dei progetti in fase preliminare "editrice Maggioli";
- Prezzi e tipologie edilizie attraverso il programma applicativo CRESME;

16. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Si puntualizza che le procedure sopra analizzate si svolgono unicamente per le preliminari fasi di valutazione del processo edilizio e di programmazione

immobiliare con un gradiente approssimativo e previsionale .Pertanto un'analisi approfondita sotto il profilo economico, urbanistico e tipologico del tipo di intervento da attuarsi su tale area, sarà a carico del potenziale acquirente.

17. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2018 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie, il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione del cliente (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumo alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esistenza di tale valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Villafranca di Verona lì, 8 aprile 2019.

Il Tecnico incaricato: geom. Pietro Marzio Biasi

IMQ

UNI 11558

*Valutatore
immobiliare
qualificato,
certificato da IMQ*