

STIMA FABBRICATO**PROCEDIMENTO DI STIMA DEL V.M. PER TRASFORMAZIONE**

$$Vm1 = (RT-Kt)/qn-U$$

dove

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE

qn = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

U = UTILE PROMOTORE

DETERMINAZIONE DI Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nello stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo.

Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (bollettini commerciali, annunci, ecc.), dei valori riportati su riviste specializzate (consulente immobiliare) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio

$$Rt = [\text{media} (Ra + Romi + Rr)] * Sc$$

dove

Ra = Pmax = VALORE MEDIA DI BENI DA INDAGINE DI MERCATO

Romi = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.

Rr = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPECIFICHE SPEC.

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

DETERMINAZIONE Ra = Pmax = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO

Si sono svolte indagini di mercato attingendo le informazioni dai bollettini commerciali disponibili su internet. Sono stati esaminati gli immobili a nuovo di rustici o ville che possono essere simili a quelli oggetto di stima, valutandone le caratteristiche e omogeneizzandole con opportuni coefficienti correttivi alle caratteristiche di un bene, nello stato a nuovo, attualmente proposto in vendita. Al valore medio sopra determinato viene applicato un coefficiente che tiene conto degli sconti mediamente praticati in sede di trattativa di vendita. (pari 10%)

$$Ra = Pmax = \text{VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO} \quad 2.100 \text{ €/mq}$$

DETERMINAZIONE DI: Romi = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio contiene i valori reperiti sul mercato dall'analisi dei prezzi di compravendita.

La banca dati contiene valori riferiti a varie zone del territorio del Comune di Monte San PIETRO.

Nell'ipotesi di trasformazione l'immobile è da intendersi "a nuovo" ovvero "ottimo". Nella banca dati si è individuata, come zona di riferimento, quella classificata B1 "Centrale/CALDERINO PONTTERIVABELLA", la quale offre valori di edifici residenziali anche in qualità "ottimo".

valori OMI - anno 2020 sem.2; Fascia/zona:Centrale/CALDERINO PONTTERIVABELLA- tipologia ville e villini - S.C. ottimo - €/mq 2.200

$$Romi = \text{VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.} \quad 1.750 \text{ €/mq}$$

DETERMINAZIONE DI: Rr = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPECIALIZZATE

Tra le riviste specializzate si è valutato anche il Consulente Immobiliare edito da Il Sole 24 Ore; non sono presenti valutazioni aggiornate e specifiche per il comune di Monte San Pietro. Per acquisire una valutazione si è fatta un'indagine sui bollettini emessi dalle principali reti di vendita

$$Rr = \text{VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPECIALIZZATE} \quad 2.000 \text{ €/mq}$$

DETERMINAZIONE DI: Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

$$Rt = [\text{media} (Ra + Romi + Rr)] * Sc$$

La superficie lorda dell'edificio deve essere corretta con opportuno coefficiente che misura il peso dell'area esterna di pertinenza. Dalla consultazione del Consulente Immobiliare si ricava che tale coefficiente, nel caso di giardini comuni di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio, è pari a 1,06. Quindi:

SL= SUPERFICIE LORDA DELL'EDIFICIO	249,75 mq
Coefficiente di adeguamento per giardini di sup>1/SL	1,06
Sc= SUPERFICIE COMMERCIALE	264,735 mq

$$Ra = Pmax = \text{VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO} \quad 2100,00 \text{ €/mq}$$

$$Romi = \text{VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.} \quad 1750,00 \text{ €/mq}$$

$$Rr = \text{VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPECIALIZZATE} \quad 2000,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{media} \quad 1950,00 \text{ €/mq}$$

$$Sc = \text{SUPERFICIE COMMERCIALE} \quad 264,735 \text{ mq}$$

$$Rt = \text{RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE} \quad 516.233,25 \text{ €}$$

DETERMINAZIONE Kt= COSTI DI TRASFORMAZIONE

$$Kt = Kc + Kpro + Kint$$

dove:

Kc = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

Kpro = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI
 Ki = COSTI PER IMPOSTE E TASSE
 Kint = COSTI FINANZIARI

DETERMINAZIONE DI: Kc = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

$$Kc = Kre + Koe$$

dove:

Kre = COSTI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO
 Koe = COSTI DELLE OPERE ESTERNE E URBANIZZAZIONE

I costi tecnici di costruzione rappresentano l'ammontare da corrispondere all'esecutore delle opere. Non disponendo di un dettagliato computo metrico estimativo, possibile solo avendo la disponibilità di un progetto esecutivo, si individua il costo di costruzione mediante confronto diretto con interventi simili, esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Da indagini assunte presso imprese del settore, il costo medio per interventi simili di ristrutturazione dell'edificio è stimato in 1.450 €/mq di superficie lorda comprensivi di adeguamenti sismici

COSTI UNITARI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO	1.350,00 €/mq
SL= SUPERFICIE LORDA DELL'EDIFICIO	249,75 mq
Kre = COSTI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO	337.162,50 €
COSTI UNITARI OPERE ESTERNE	15,00 €/mq
SF= SUPERFICIE ESTERNA	650,00 mq
Koe = COSTI DELLE OPERE ESTERNE	9.750,00 €
Kre = COSTI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO	337.162,50 €
Koe = COSTI DELLE OPERE ESTERNE	9.750,00 €
Kc= COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE	346.912,50

DETERMINAZIONE DI: Kpro = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

$$Kpro = Kpdl + Kv + Kcl$$

dove:

Kpdl = COSTI PROGETTAZIONE E DL
 Kv = COSTI PER STAFF DI VENDITA
 Kcl = COSTI PER COSULENZE LEGALI

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori, consulenze legali, staff di vendita. Le incidenze percentuali sui costi tecnici di costruzione sono di seguito calcolate, per i costi di progettazione e Direzione Lavori si è stimato una percentuale del 8% rispetto ai costi di costruzione

Kv = COSTI PER STAFF DI VENDITA	2,00%
Kcl = COSTI PER COSULENZE LEGALI	1,50%
TOTALE INCIDENZA COSTI ACCESSORI PROF.	3,50%
Kc= COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE	346.912,50 €
parziale	12.141,94 €
Kpdl = COSTI PROGETTAZIONE E DL	27.753,00
Kpro = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI	39.894,94

DETERMINAZIONE DI: KI = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

$$KI = Kiou + Kicc + Kim$$

dove:

Kiou = COSTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE
 Kicc = COSTI PER ONERI DI COSTRUZIONE
 Kim = COSTI PER MONETIZZAZIONE STANDARDS

Rappresentano i costi di imposte e tasse da corrispondere all'amministrazione comunale per la realizzabilità dell'opera immobiliare progettata. Nel caso specifico, sono stati calcolati il contributo di costruzione mediante il calcolatore predisposto della Regione Emilia Romagna; per il calcolo, cautelativamente, sono stati considerati interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico con demolizione e ricostruzione. Tale valutazione si è applicata anche all'immobile individuato catastalmente al foglio 23 mappale 124, con uso abitativo, per il quale si poteva realizzare mediante un intervento di restauro e risanamento conservativo, che per la normativa vigente è gratuito. Per gli interventi in oggetto il R.U.E vigente del comune di Monte San Pietro non prevede il reperimento di standard di parcheggi e quindi non vi è da conteggiare la eventuale monetizzazione

Kiou = COSTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE U1	8.916,08 €
Kiou = COSTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE U2	11.538,45 €
Kicc = COSTI PER ONERI DI COSTRUZIONE	16.930,02 €
Kim = COSTI PER MONETIZZAZIONE STANDARDS	0,00 €
KI = COSTI PER IMPOSTE E TASSE	37.384,55 €

DETERMINAZIONE DI: Kint = COSTI FINANZIARI

$$Kint = \frac{Kc + Kpro + KI + Ks}{n} [(1+i)^n - 1]$$

dove:

K_s = COSTI ACQUISTO IMMOBILE
 h = COEFF. DI RIDUZIONE CAPITALE PER AUTOF.
 i = SAGGIO DI INTERESSE ANNUO
 n = NUMERO ANNI DEL DEBITO

Rappresentano i costi per interessi finanziari da corrispondere all'istituto di credito calcolati in riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare al momento in cui viene conclusa. K_s esprime il valore dell'immobile come viene acquistato dall'investitore, nello stato in cui si trova ante-trasformazione; h rappresenta il coefficiente di riduzione del capitale di debito per autofinanziamento dell'investitore, i esprime il saggio di interesse richiesto dall'istituto di credito

I costi di acquisto dell'immobile sono determinati, antestima, in misura forfetaria per via sintetica con sommaria indagine di mercato.

K_s = COSTI ACQUISTO IMMOBILE 0 €

Dalla consultazione di bollettini e pubblicazioni del settore, si è riscontrato che nella maggior parte dei casi di investimento immobiliare che si concludono in archi di tempo brevi, entro i 7 anni, il promotore ricorre al finanziamento per il 20-25% del capitale necessario. L'andamento della capienza di cassa durante il periodo dell'investimento, registra il picco di domanda di risorse al compimento del 2° anno, momento nel quale si accumulano le uscite per l'acquisto dell'immobile e per l'attività del cantiere a fronte di entrate limitate agli S.A.L. eventualmente versati dagli acquirenti.

Dal 3° anno in poi si registrano le entrate derivanti dalla vendita delle unità immobiliari, prevedendo, nella congiuntura attuale e prossima, il termine al compimento del 5° anno dall'avvio dell'investimento. L'analisi sintetica di tale andamento delle disponibilità di cassa genera una media corrispondente ad un coefficiente di riduzione del capitale per autofinanziamento pari a:

h = COEFF. DI RIDUZIONE CAPITALE PER AUTOF. 5,00

Da indagini effettuate tra addetti del settore creditizio, è emerso che al momento attuale il credito a promotori di investimenti nell'edilizia viene concesso soprattutto dagli istituti del credito cooperativo. I tassi di interesse annui applicati prendono come base l'Euribor a 6 mesi incrementato di uno spread del 2,70 % e di un'alea per spese di istruttoria e valutazione dell'immobile compresa tra il 0,3 e il 0,5 %. Si assume quindi un saggio di interesse annuo pari a:

i = SAGGIO DI INTERESSE ANNUO 3,10%

La durata dell'investimento, dal momento dell'acquisto dell'immobile ante-trasformazione, al momento della vendita dell'ultimo lotto posttrasformazione, si assume pari a 4 anni comprensivi di 2 anni necessari per i lavori di ristrutturazione e, vista l'attuale sfavorevole congiuntura del mercato pesantemente influenzata dallo stock di invenduto, ulteriori anni 2 per il completamento della vendita. Il dato n è quindi pari a:

n = NUMERO ANNI DEL DEBITO 2,00

Riepilogando:

K_s = COSTI ACQUISTO IMMOBILE	40.000 €
h = COEFF. DI RIDUZIONE CAPITALE PER AUTOF.	5
i = SAGGIO DI INTERESSE ANNUO	0,51 %
n = NUMERO ANNI DEL DEBITO	4

quindi:

K_{int} = COSTI FINANZIARI 1.743,99 €

DETERMINAZIONE DI: K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE

Riepilogando:

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE	346.912,50 €
K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI	39.894,94 €
K_i = COSTI PER IMPOSTE E TASSE	37.384,55 €
K_{int} = COSTI FINANZIARI	1.743,99 €
K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE	425.935,98 €

DETERMINAZIONE DI: q_n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completata l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Il valore q esprime la somma $1 + i$.

i = saggio annuo euribor a 6 mesi	1,7
n = NUMERO ANNI DEL DEBITO	4

pertanto il valore q^n pari a:

q_n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE 1,0698

DETERMINAZIONE DI: U = UTILE DEL PROMOTORE

L'ammontare del profitto è condizionato dalla dinamicità del mercato immobiliare; gli operatori hanno segnalato un abbassamento del profitto che si può attestare tra il 10 e il 20%. Esso viene assunto pertanto pari a

U = UTILE DEL PROMOTORE	10 %
K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE	425.935,98
U = UTILE DEL PROMOTORE	42.593,60

RIEPILOGO GENERALE

R_t = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE 516.233,25

Mongiorgio 31

Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE 425.935,98
Rt - Kt = 90.297,27

qn = FATTORE DI ANTICIPAZIONE 1,069753736 1,0698
quoziente 84.409,40

U = UTILE DEL PROMOTORE 42.593,60

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE 41.815,81

che con arrotondamento si assume

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE € 41.850,00
