

dr. **A**
Studio di Architettura & Valutazioni Immobiliari

Via Milano, 24c
24055 Cologno al Serio (BG) Italy
Tel. 035 19907704
info@architettoratti.it



Perizia giurata di stima immobiliare

RELAZIONE

Proprietà
Comune di Ronco Briantino (MB)



Ubicazione
Via 1° Maggio, sn – Ronco Briantino (MB)

Il valutatore
Architetto Diego Ratti

Esperto in Valutazioni Immobiliari
Livello Avanzato
Certificazione n. 00887 rilasciata da enic

PERIZIA GIURATA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Diego Ratti, nato a Bergamo il 08.09.1974, con studio in Cologno al Serio (BG), via Milano n. 24/c, iscritto all'albo dell'Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1682, dotato di Certificazione quale Esperto Valutatore Immobiliare di Livello Avanzato n. 867, rilasciata da EN.I.C. Srl ai sensi della Norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016, su incarico pervenuto in data 14/08/2018 da parte del Comune di Ronco Briantino (MB), a seguito di determinazione n. 201 del 13/08/2018, avente oggetto l'aggiudicazione dell'incarico per la redazione della presente perizia di stima del valore di mercato dell'area pubblicata denominata CP04 del vigente P.G.T, completa di prelievi ed analisi, relaziona a seguito quanto commissionato.

Lo scopo della valutazione è quello di determinare il valore di mercato da porre a base di gara per l'alienazione del cespite.

Le fasi peritali si sono svolte secondo i principali punti:

- 14/08/2018: ricezione della determina a contrarre ed affido incarico;
- 30/08/2018: sopralluogo in sito, attività di sondaggio e campionatura per le indagini ambientali del suolo e sottosuolo, deposito dei campioni presso C.R.E. Centro Ricerche Ecologiche di Calusco d'Adda (BG); il tutto alla presenza del referente dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Geologo dott. Matteo Rota, dallo scrivente incaricato per la campionatura ed analisi commissionata; indagine presso l'Ufficio Tecnico Comunale con acquisizione delle informazioni urbanistiche e della documentazione attestante la proprietà.
- 17/09/2018: indagine sul territorio per l'individuazione degli elementi di confronto di mercato; acquisizione ulteriori informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale;



- 18/09/2018: ricezione dell'esito delle indagini ambientali del suolo e sottosuolo a cura dello Studio TECNO.GEO. di Bergamo completo di relazione ed analisi di laboratorio.
- 24/09/2018: data di stima e chiusura del rapporto di valutazione.

Oggetto della stima

Area pubblica ubicata in via Primo Maggio nel Comune di Ronco Briantino (MB), meglio identificata nel vigente P.G.T. come ambito CP04, attualmente occupata da un'area a verde pubblico con porzioni di marciapiede ed aiuole.

Identificazione catastale

La proprietà in oggetto è identificata al foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Ronco Briantino come segue:

- mappale 289, seminativo, cl. 1, sup. 2.892 mq, r.d. € 17,92, r.a. € 16,43

Tale particella è stata originata a seguito di frazionamento presentato il 20/01/2012 protocollo n. MI0039347 in atti dal 23/01/2012.

L'unità immobiliare è intestata a:

- COMUNE DI RONCO BRIANTINO con sede in Ronco Briantino - Codice Fiscale:
03611890157 – quota di proprietà 1/1

Coerenze descritte in unico corpo da nord in senso orario: particelle 282, 281, 282, 288. Il tutto salvo errori ed omissioni e come meglio di fatto.

Si allega a seguito estratto di mappa con evidenziazione dell'area oggetto della presente valutazione immobiliare.

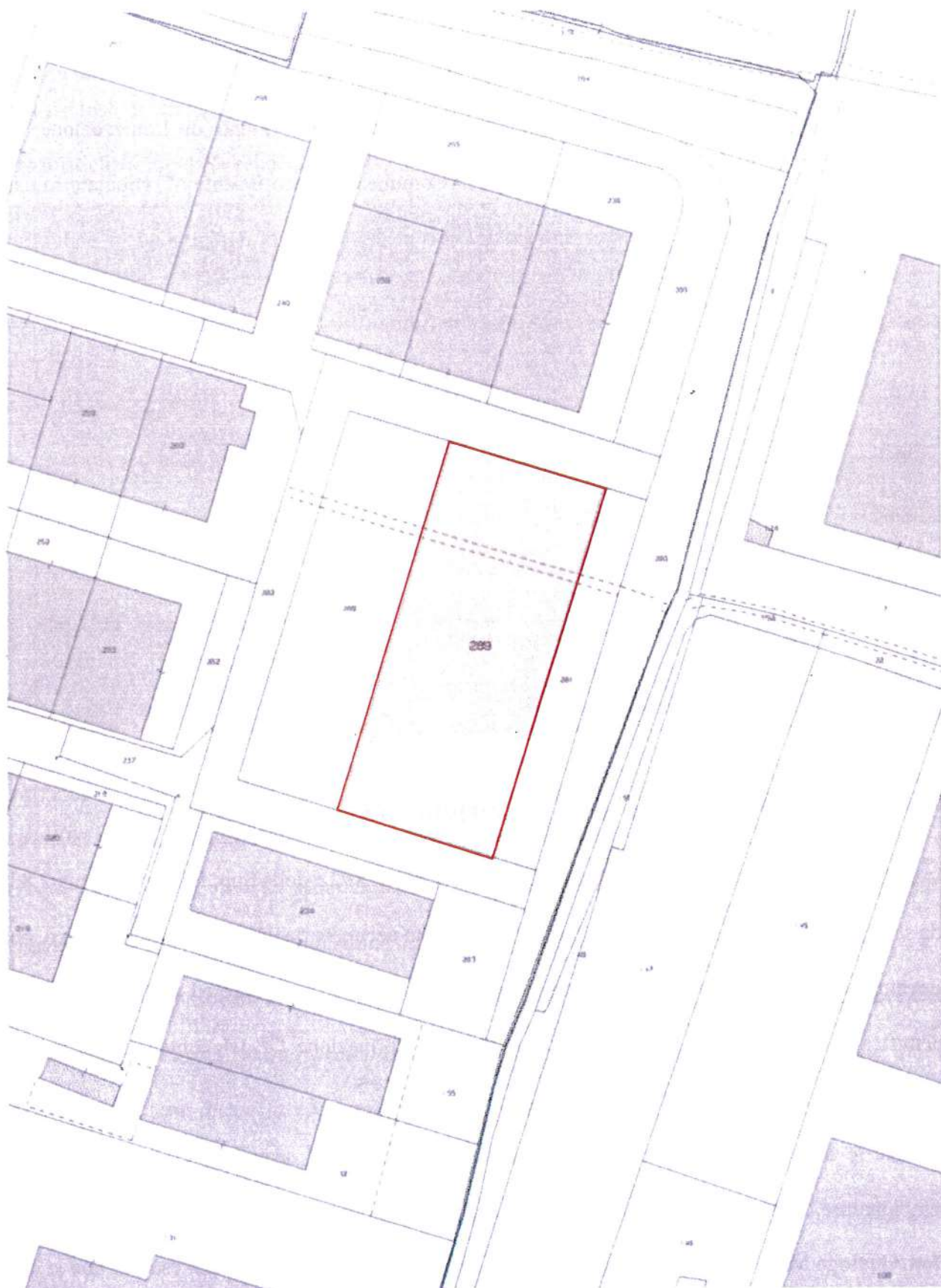


figura 1 _ estratto di mappa



Provenienza e proprietà

La proprietà in esame deriva da “atto portante conferma, identificazione catastale e cessione gratuita di aree in relazione a stipulata convenzione per l’attuazione di Piano di Lottizzazione per insediamento di attività industriale e di sviluppo in Comune di Ronco Briantino”, stipulato in data 29/05/2012 a firma del Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora, n. di Rep. 164.475 e n. di Racc. 41.566.

Il confronto con la visura catastale all’attualità dimostra coerenza di allineamento in banca dati.

Nell’atto non sussistono menzioni di limitazione alla disponibilità o servitù di sorta ma in sito sono evidenti servizi e sottoservizi pubblici (soprattutto impianto di illuminazione), che dovranno essere oggetto di modifica e riposizionamento al fine di garantire il pubblico servizio reso alle aree esterne all’area in oggetto.

Tali opere dovranno essere convenute con l’Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento legato al rilascio del Permesso di Costruire.

Descrizione della proprietà e delle consistenze

Area di forma rettangolare, della superficie catastale di mq. 2.892 e della Sup. fondiaria di mq. 2.888 (da scheda di P.G.T. – Documento di Piano), attualmente occupata da un parco di uso pubblico, con rilevato a dosso e manto erboso, piantumazioni e porzioni di marciapiede ed aiuola. Il tutto ben identificato e raffigurato nella scheda d’ambito di trasformazione CP 04 contenuta nel vigente Documento di Piano del P.G.T.

Durante le fasi peritali si è provveduto ad esperire operazioni di scavo e prelievo di opportune campionature del terreno che sono state oggetto di analisi chimica e relazione tecnica da parte del Dott. Geologo Matteo Rota. L’esito di tale indagine è stato che nella proprietà in esame “*non si sono evidenziati elementi o contaminazioni per gli usi previsti dal PGT*”. Il tutto come da allegato.

Il volume stimato di tale riporto di terra è di circa 2.000 mc. e comprende arbusti e piante, nonché una piccola porzione di marciapiede che lo attraversa da est ad ovest.

Trattandosi di un cespite suscettibile a trasformazione, si riportano le principali informazioni urbanistiche tratte dalla scheda d'ambito di cui sopra.



figura 2 _ individuazione area

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte di pianificazione vigente ed è orientato al completamento del tessuto specializzato per attività produttive e al potenziamento del sistema di produzione di beni e servizi. Il disegno progettuale prevede un'azione di completamento del tessuto produttivo che, in contesti urbani mono-funzionali come questo, possono ipotizzare anche la presenza di attività in grado di supportare le imprese insediate e, comunque, di incrementare il mix funzionale.

Particolare attenzione dovrà essere data ad una traduzione progettuale differente dei fronti edilizi lungo i tracciati viari e lungo l'area pubblica ad ovest. La geometria e la dimensione dell'ambito suggeriscono oltre ad un'attenzione alla rappresentazione degli affacci anche una verifica

dell'orientamento dei nuovi volumi, in modo da garantire una buona esposizione solare per ogni edificio.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

Superficie Fondiaria (mq)	2.888
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
Superficie Lorda di Pavimento (mq)	2.888
Rapporto di Copertura (mq./mq.)	60%
Rapporto di Permeabilità (mq./mq.)	20%
H. max (m.)	9

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse
- T RESIDENZA

Ipotesi di sviluppo urbanistico / edilizio

Trattandosi di un bene suscettibile a trasformazione, al fine di raggiungere una capacità economica atta a generare valore di mercato, si ritiene necessario effettuare una due diligence preliminare che possa restituire quali siano le effettive capacità insediative.

Come superficie e capacità edificatoria si assumeranno i dati previsti dalla scheda d'ambito con la precisazione che, in ossequio alle norme del PGT, dovranno essere riadeguate in virtù dell'effettiva consistenza dei luoghi desunta da rilievo topografico. Lo scrivente non ha avuto incarico specifico in merito ad una rilevazione topografica di dettaglio ma ha comunque esperito una misurazione strumentale di base in loco, dalla quale non si sono riscontrate significative discrepanze.

Come destinazione d'uso, dopo aver effettuato una indagine in sito e nelle zone produttive dei territori comunali limitrofi, si assume che il prodotto medio collocabile sul mercato ad opere ultimate è quello di un capannone artigianale tipico, di altezza interna di circa 6/7 mt., principalmente sviluppato su unico livello di piano, con piccola porzione su due livelli con uffici / servizi al piano terra e sovrastante soppalco fruibile da adibirsi a magazzino / deposito. La zona è infatti ricca di piccole e medie attività produttive che occupano spazi contenuti fra i 250 ed i 1.000 mq di superficie coperta, con piccola porzione di area esterna adibita a piazzale privato.

Tale scenario viene quindi assunto come target medio più probabile a cui orientare lo sviluppo immobiliare dell'area in esame.

Trattandosi di una proprietà di limitata consistenza è possibile riscontrare un interessamento sia da parte di un singolo operatore, che intenda costruire direttamente il proprio edificio, sia da parte di un operatore immobiliare che intenda realizzare un fabbricato da collocare sul mercato, frazionato in due / tre unità produttive. Si assumeranno in stima gli opportuni elementi di utile atteso, oneri finanziari ed attualizzazione che si ipotizzano medi fra tali due scenari; il tutto consapevolmente che l'azienda che costruirà direttamente avrà maggiore interesse ad ottenere uno sconto di opportunità



rispetto all'acquisto dell'edificio ultimato, mentre l'investitore immobiliare avrà interesse ad ottenere il miglior profitto speculativo.

Definito il quadro strategico di sviluppo di cui sopra si è provveduto a quantificare le consistenze derivanti dal più probabile ed opportuno sfruttamento edificatorio del fondo, meglio rappresentato nella seguente planimetria di inviluppo massimo che sfrutta interamente la superficie coperta insediabile, in relazione alle norme del vigente strumento urbanistico (sia in termini di rispetto del potenziale da scheda d'ambito, sia in termini di rispetto delle distanze imposte).

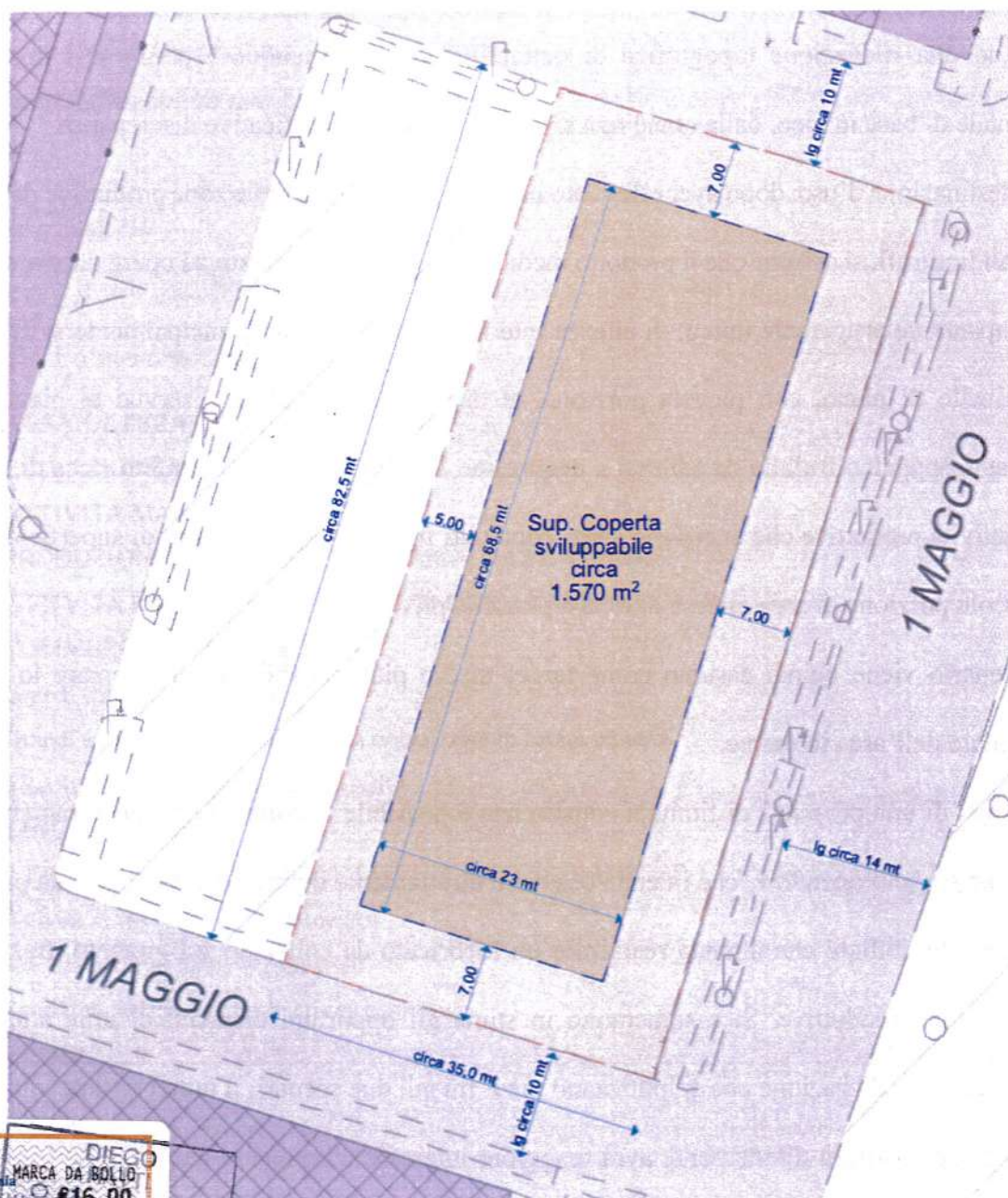


fig. 3 _ planimetria



Consistenze geometriche di progetto, assunte quali probabili insediabili:

Sup. Fondiaria =	mq. 2.888,00		
Sup. Coperta =	mq. 1.570,00	< mq. 1.732,80 (insediabili) ma massima ottenibile in relazione alle distanze imposte	
> SLP produzione =	mq. 1.270,00	- rapp. mercantile 100%	- Sup. comm.le mq. 1.270,00
> SLP uffici/serv PT =	mq. 300,00	- rapp. mercantile 175%	- Sup. comm.le mq. 525,00
> SLP soppalco P1° =	mq. 300,00	- rapp. mercantile 40%	- Sup. comm.le mq. 120,00
Sup. area est. privata =	mq. 1.318,00	- rapp. mercantile 15%	- Sup. comm.le mq. 197,70

TOTALE SUP. COMMERCIALE DI PROGETTO	_____		mq. 2.112,70
TOTALE SLP URBANISTICA	_____		mq. 1.870,00

Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata svolta con lo scopo di individuare elementi di comparazione da porre alla base della stima del valore di mercato della proprietà in esame. Si è pertanto preso in esame il territorio comunale dove è stata possibile riscontrare una recente transazione immobiliare dell'area produttiva limitrofa, individuata come Ambito di Trasformazione CP5, ma nessuna altra recente compravendita di aree correttamente confrontabili. Negli ultimi due anni infatti non si sono riscontrate in zona transazioni di aree produttive da edificare che potrebbero essere adeguatamente confrontate con il subject. Il confronto di mercato di aree edificabili necessita comunque di opportuni accorgimenti in quanto spesso soggette a diverse richieste in termini di standard urbanistici che potrebbero portare a divergenze significative del valore.

Il valore unitario della compravendita limitrofa, stipulata con atto del 03/10/2017, pari a circa 87 €/mq di superficie territoriale, benché presenti una maggiore dimensione, maggiori costi di



urbanizzazione e di cessioni a standard, consente comunque di ottenere un dato di benchmark a cui confrontare le risultanze della presente valutazione.

Al fine di addivenire ad una stima più realistica del valore di mercato, si procederà con il principio estimativo della trasformazione che prevede la stima del valore di mercato ad opere ultimate e di tutti i costi dello sviluppo immobiliare.

In coerenza con le caratteristiche geometriche ed urbanistiche dell'area, riscontrata in zona la presenza di recenti transazioni di edifici produttivi nuovi, si è quindi allargato il bacino d'indagine ai territori comunali contermini che, come ben visibile dalle riprese aeree, disegnano un comparto produttivo coerente, sia in termini di infrastrutture, di accessibilità, microeconomica che di prezzo medio di mercato. Il prezzo dei nuovi o recenti capannoni è infatti piuttosto omogeneo ed è in buona parte legato ai costi di produzione, oggi molto diversi da quelli degli edifici esistenti (anche se realizzati nei primi anni duemila).

Si sono quindi individuati nell'ambito geografico d'indagine i recenti interventi di costruzione di nuovi edifici produttivi e tramite indagine telematica presso l'Agenzia delle Entrate, è stato possibile acquisire tutti i dati immobiliari necessari ad esperire un congruo confronto di mercato del prodotto finito.

Il confronto dei dati ottenuti e le informazioni assunte presso operatori immobiliari locali hanno consentito di delineare le caratteristiche di dinamica dei prezzi medi, rapporti mercantili, e tutte le altre condizioni di profilazione del segmento di mercato.

Metodo di Valutazione

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il Valore di Mercato della proprietà in esame il quale, secondo definizione corrente, è *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente*

consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Il subject è costituito da un'area suscettibile di trasformazione che presenta un Valore di Mercato derivato proprio da tale possibilità. Il principio estimativo più consono è pertanto quello della trasformazione, che mette a sistema il valore di mercato ad opere ultimate, il costo di costruzione/trasformazione in bene finito, l'utile operativo ed il tempo. Tutti questi elementi saranno esplicitati nel successivo capitolo della valutazione immobiliare.

Valutazione immobiliare

Stima del valore di mercato ad opere ultimate

Grazie alla presenza di un mercato attivo ed al congruo supporto di dati immobiliari, desunti tramite indagine di mercato, il procedimento di stima assunto è il Market Comparison Approach (meglio noto come M.C.A.), dove la valutazione del prezzo di mercato (o del reddito) degli immobili (subject) avviene attraverso il confronto tra l'immobile analizzato ed un insieme di immobili simili (comparables) compravenduti / locati di recente e di prezzo / affitto noto.

Si riepilogano quindi a seguito le caratteristiche del subject (edificio previsto ad opere ultimate).



CARATTERISTICHE DI MERCATO E DELL'UNITA' DI STIMA

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Comune:	Ronco Briantino	Provincia:	MB
	Località:		Quartiere:	
	Zona:	Periferica	Foglio map.:	7

Segmentazione	Tipo di contratto	Compravendita
	Livello degli scambi	Basso
	Destinazione attuale	Produttiva
	Destinazione alternativa	
	Tipologia immobiliare	Fabbricato
		Unità indipendente
		Nuovo/seminuovo
	Tipologia edilizia	Capannone
	Dimensioni	Medie
	Forma di mercato	Citigopolio
Livello di prezzo al mq	€ 700,00	
Fase del mercato immobiliare	Recessione	

NOTE

Caratteristiche della domanda e dell'offerta	Compratori	Persone giuridiche
	Venditori	Persone giuridiche
	Motivazione	Utilizzo diretto

Indici di mercato	Rapporto complementare area immobiliare	
	Prezzo medio del terreno edificabile urbanizzato (€/mq)	€ 120,00
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-1,0%

Tabella 1 _ segmento di mercato



DATO IMMOBILIARE

Tipo e criterio di misurazione delle superfici	Elaborato grafico utilizzato		Elaborati grafici		
	Tipo di misurazione delle superfici		SEL-Superficie Esterna Lorda		
Superfici	Superficie principale	mq.	1270		
	Superfici secondarie		Superf. Geometrica	Rapporto mercantile	
	Uffici	mq.	300	175%	Superficie convenzionale edificata (mq.)
	Soppalchi	mq.	300	40%	
	Alloggio custodia	mq.		150%	
	Accessori altezza ridotta	mq.		50%	
	Tettoie / Pensiline	mq.		30%	1915,00
		mq.			
		mq.			Superficie commerciale (mq.)
		mq.			
	mq.				
Esterna	mq.	1318	15%	2112,70	
Caratteristiche principali	Anno di costruzione	2018			
	Livello di piano	0			
	N. totale piani edificio f.t.	1			
	N. totale piani edificio int.	0			
	N. servizi igienici	1			nucleo servizi produzione + 1 ufficio
	Costo nuovo servizio igienico				
	Riscaldamento tipo	autonomo	vetustà (anni)	0	età media degli impianti > di 25 anni
	Impianto elettrico		vetustà (anni)	0	
	Impianto idraulico		vetustà (anni)	0	
	Servizi igienici		vetustà (anni)	0	vedi gradazione successiva
Stato di manutenzione edificio involucro (*)	10				
Stato di manutenzione interna (*)	10				
Costo unitario di ricostruzione a nuovo	€ 400,00				
Nomenclatori dei gradi di manutenzione (*)	10 - Grado di manutenzione ottimo (non necessita di alcuna manutenzione);				
	9 - Grado intermedio tra il grado 10 ed il grado 8;				
	8 - Grado di manutenzione buono (necessita di modesta manutenzione);				
	7 - Grado intermedio tra il grado 8 ed il grado 6;				
	6 - Grado di manutenzione accettabile (necessita di manutenzione ordinaria);				
	5 - Grado intermedio tra il grado 6 ed il grado 4;				
	4 - Grado di manutenzione mediocre (necessita di manutenzione straordinaria);				
3 - Grado intermedio tra il grado 4 ed il grado 2;					
2 - Grado di manutenzione pessimo (necessita di manutenzione straordinaria anche strutturale);					
1 - Immobili in rovina.					

Tabella 2 _ dato immobiliare

TABELLE DI VALUTAZIONE

Procedimento
estimativo

Market Comparison Approach (MCA)

Tipo di valore

Valore di mercato

Il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tabella dei dati

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile da valutare (subject)
Fonte di mercato		Atto	Atto	Atto	
Nominativo/repertorio		Notaio José Carbonell / 85483	Notaio Laura Mutti / 18773	Notaio Marco Ravasi / 14149	
Comune		Osnago	Osnago	Osnago	Ronco Briantino
Indirizzo		Via A. Olivetti	Via A. Olivetti	Via A. Olivetti	Via I Maggio
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione		Produttiva	Produttiva	Produttiva	Produttiva
Tipologia edilizia		Capannone	Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile		Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Usato	Nuovo/seminuovo
Prezzo di mercato	€	800.000	130.000	150.000	
Data	mesi	15	10	26	0
Superficie principale	mq.	1.000	135	100	1.270
Uffici	mq.			40	300
Soppalchi	mq.			35	300
Alloggio custodia	mq.				0
Accessori altezza ridotta	mq.			85	0
Tettoie / Pensiline	mq.				0
0	mq.				0
0	mq.				0
0	mq.				0
0	mq.				0
0	mq.				0
Esterna	mq.	900	40	60	1.318
Livello di piano	n.	0	0	0	0
N. servizi igienici	n.				1
Manutenzione edificio	grado	9	8	8	10
Manutenzione immobile	grado	10	10	10	10
Superficie convenzionale edificata (mq.)		1.000,00	135,00	226,50	1.915,00
Superficie commerciale (mq.)		1.135,00	141,00	235,50	2.112,70

Tabella 3 _ tabella dei dati

Tabella dei prezzi marginali

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	prezzo marginale di riferimento
Prezzo di mercato	€	800.000	130.000	150.000	
Data	€	666,87	-108,33	-125,00	
Superficie principale	€	892,08	927,41	630,46	830,46
Uffici	€	1.103,31	1.103,31	1.103,31	1.103,31
Soppalchi	€	252,19	252,19	252,19	252,19
Alloggio custodia	€	945,70	945,70	945,70	945,70
Accessori altezza ridotta	€	315,23	315,23	315,23	315,23
Tettoie / Pensiline	€	189,14	189,14	189,14	189,14
0	€	0,00	0,00	0,00	0,00
0	€	0,00	0,00	0,00	0,00
0	€	0,00	0,00	0,00	0,00
0	€	0,00	0,00	0,00	0,00
0	€	0,00	0,00	0,00	0,00
Esterna	€	120,00	120,00	120,00	120,00
Livello di piano	€				
Servizio igienico	€	0,00	0,00	0,00	0,00
Manutenzione edificio	€	30.600,00	30.600,00	30.600,00	30.600,00
Manutenzione immobile	€	45.900,00	45.900,00	45.900,00	45.900,00

Tabella di valutazione

prezzo e caratteristica	u.m.	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	
Prezzo di mercato	€	800.000,00	130.000,00	150.000,00	
Data	€	-10.000,00	-1.083,33	-3.250,00	
Superficie principale	€	170.225,17	715.576,18	737.642,38	
Uffici	€	330.993,38	330.993,38	286.860,93	
Soppalchi	€	75.655,63	75.655,63	66.829,14	
Alloggio custodia	€	0,00	0,00	0,00	
Accessori altezza ridotta	€	0,00	0,00	-26.794,70	
Tettoie / Pensiline	€	0,00	0,00	0,00	
0	€	0,00	0,00	0,00	
0	€	0,00	0,00	0,00	
0	€	0,00	0,00	0,00	
0	€	0,00	0,00	0,00	
0	€	0,00	0,00	0,00	
Esterna	€	50.160,90	153.360,00	150.960,00	
Livello di piano	€	0,00	0,00	0,00	
Servizio igienico	€	0,00	0,00	0,00	
Manutenzione edificio	€	30.600,00	61.200,00	61.200,00	
Manutenzione immobile	€	0,00	0,00	0,00	

PREZZI CORRETTI

	€	1.447.634,17	1.465.701,83	1.423.447,75
ponderazione	100%	35%	30%	35%
divergenza percentuale	%		2,97%	

MEDIA DEI PREZZI CORRETTI

€	1.444.589,22
---	--------------

CORREZIONE VALORE PER

arrotondamento

€	0,00
---	------

VALORE AD OPERE ULTIME

valore arrotondato al mille euro

€	1.445.000,00
---	---------------------

Verifica di attinenza al segmento di mercato

Val. unit. segmento	Valore unit. Subject	Divergenza	Note
€ 700,00	€ 683,76	-2,32%	

Tabella 4 _prezzi marginali e valutazione

Stima dei costi di sviluppo immobiliare

Nel presente capitolo vengono esplicitati tutti costi ipotizzabili per lo sviluppo dell'intervento, ivi compreso l'utile immobiliare atteso.

1) COSTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE

L'area in esame è di proprietà pubblica e, dalle informazioni ottenute, risulta soggetta ad imposta di registro. Tale onere, oltre al costo professionale del rogito, viene assunto forfettariamente in circa euro 30.000,00, derivandolo dalle iterazioni di simulazione del valore ottenuto.

2) COSTO DI ALLINEAMENTO AREA

Come descritto in precedenza l'area si presenta oggi come una zona di verde pubblico, con servizi e sottoservizi che si assume possano essere modificati e ripristinati in convenzionamento, quindi in riduzione agli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda il rilevato di circa 2.000 mc. di terra (non contaminata), sarà necessario prevedere un costo di rimozione, così come l'espianazione delle essenze arboree presenti. Tale onere, comprensivo di trasporto in zona a meno di 10 Km di distanza, stimato con prezario delle OOPP della Regione Lombardia, scontato del 20%, è quantificabile in circa euro 20.000,00.

3) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO PRODUTTIVO

L'edificio che si prevede a progetto, quale medio ipotizzabile, è un capannone artigianale h. utile circa 6,50 mt, con le consistenze di cui al precedente capitolo descrittivo, ovvero:

> SLP produzione	=	mq. 1.270,00
> SLP uffici/serv PT	=	mq. 300,00
> SLP sopralco P1°	=	mq. 300,00
TOTALE SLP EDIFICATA	=	mq. 1.870,00
TOTALE SUP. SCOPERTA	=	mq. 1.318,00



Come costo unitario viene assunto il prezzo medio derivato da analisi di recenti interventi di analoga caratteristica esaminati, previo confronto con costruttori operanti nel medesimo ambito geografico, così quantificato:

- euro 400/mq di s.l.p. per il capannone;
- euro 35/mq per la realizzazione delle sistemazioni esterne dell'area scoperta.

Tali costi unitari prevedono la costruzione di un capannone di tipologia media corrente, completo di impiantistica di base per la porzione produttiva (da personalizzare successivamente a cura dell'acquirente), corpo spogliatoi e servizi per il personale, ufficio con ulteriore servizio. Il prezzo delle sistemazioni dell'area esterna è riferito alle porzioni scoperte e considerano la necessaria area che dovrà essere mantenuta a verde profondo prevista dal Piano delle Regole del PGT.

Il costo di produzione del fabbricato è quindi così quantificato:

- Costruzione edificio: mq. 1.870 x 400 €/mq	= 748.000,00 €
- Sistemazioni area esterna scoperta: mq. 1.318 x 35 €/mq	= 46.130,00 €

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	= 794.130,00 €
<u>COSTO DI COSTRUZIONE ARROTONDATO</u>	<u>= 795.000,00 €</u>

4) SPESE TECNICHE

Il costo per le spese tecniche che comprende tutte le fasi di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, ecc..., viene assunto in ragione di una percentuale del 6 % del costo di costruzione stimato nel paragrafo precedente, pertanto in circa euro 48.000,00 arrotondati.

5) ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONI E CONTRIBUTI CONCESSORI

Per il calcolo di tale costo si procede in ossequio alle disposizioni del PGT ed alle vigenti tariffe comunali acquisite durante gli incontri presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si riepiloga pertanto il calcolo di tale onere nella seguente tabella esplicativa dal quale si riscontra un costo complessivo arrotondato di circa euro 72.000,00.

Quantificazione oneri e monetizzazioni

Descrizione				
	SUP COPERTA AMMESSA	2888	0,6	1732,8
	SLP AMMISSIBILE	2888	1	2888
ASSUNZIONI	SUP COPERTA DI PROGETTO			1570 < 1732,8 mq ammissibili
	SLP PRODUTTIVA P.T.			1270
	SLP PIANO PER UFFICI / SERV. DI PROGETTO			300
	SLP SOPPACCHI P.1*			300
	SLP COMPLESSIVA SVILUPPATA			1870 < 2888 mq ammissibili
	SUP. SCOPERTA DI PROGETTO			1318
ONERI DI URBANIZZAZIONE		imp unit	SLP	
O1	PRIMARIA	9,6	1870	€ 17.952,00
O2	SECONDARIA	6,36	1870	€ 11.893,20
O3	SMALTIMENTO RIFIUTI	13,12	1870	€ 24.534,40
O4	Sub. Totale			€ 54.379,60
O5	MAGGIORAZIONE ART. 43 LR 12/2005	5%		€ 2.718,98
O6	TOTALE ONERI DOVUTI			€ 57.098,58
M1	MONETIZZAZIONE AREE STANDARD	10% TARGET -->		187
M2	Aree cedute	0		0
M3	Saldo			187
M4	Quantificazione unitaria delibera CC 51 /2002			€ 74,58
M5	TOTALE MONETIZZAZIONE DOVUTA			€ 13.946,46
Su. Totale oneri e monetizzazioni				€ 71.045,04
Arrotondamento per diritti di segreteria e bolli + convenzione				€ 954,96
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONI				€ 72.000,00

Tabella 5 _ quantificazione oneri e monetizzazioni

6) ONERI FINANZIARI

Tale voce è stimata ipotizzando un finanziamento dei soli costi di costruzione, progettazione ed oneri, per un periodo di preammortamento di 2 anni con tasso del 3% e con un LTV del 50%. Si assume altresì una erogazione costante a s.a.l. lungo tutto il periodo in esame.

L'importo a base di calcolo è quindi determinato in euro 14.000,00 come da seguente prospetto.

Calcolo degli oneri finanziari			
Ct	Costi totali di costruzione	€	935.000,00
a	Percentuale di finanziamento LTV		50%
b	Tasso di mutuo		3%
c	Orizzonte temporale di riferimento (mesi)		24
	$[(Ct \times a \times b \times c : 12 : 2)]$	=	€ 14.000,00

*valore restituito
con arrotondamento
al 1.000 euro*

7) COSTI COMMERCIALI

Trattandosi di una piccola operazione immobiliare che comunque deve trovare riscontro in tempi brevi sul mercato, si stima tale costo quale mera mediazione di vendita da parte di agenzia immobiliare, quantificando l'importo al 3% del prezzo di vendita e la corresponsione temporale che segue il flusso delle poste attive, ovvero in percentuale alla corresponsione di acconti e saldi ipotizzati.

L'importo complessivo di tale voce di costo viene pertanto stimata in euro 43.000,00.

8) UTILE OPERATIVO LORDO

Come già precisato nei precedenti capitoli, il presente lotto, potrebbe essere rivolto sia all'operatore finale che intende realizzare in proprio l'edificio, sia all'imprenditore immobiliare che intende ottenere un profitto dal proprio investimento. Nella presente stima si presume che la probabilità dei due casi possa essere del 50%, pertanto si assumerà una percentuale sui costi che possa considerarsi media fra i due casi. Nel caso di costruzione diretta potrà quindi costituire un utile di convenienza economica rispetto all'acquisto di un prodotto già finito, nel secondo caso un congruo utile imprenditoriale su investimento di 2 anni della propria equity (considerando un caso di eterofinanziamento al 50% di LTV).

Tale voce si assume pari a circa il 10% della sommatoria dei costi di allineamento area, costruzione, oneri comunali e spese tecniche, pertanto:

- € 935.000,00 x 10% = € 93.500,00 che si assume arrotondato ad € 95.000,00

La realizzazione dell'utile sarà assunta in ragione proporzionale agli incassi come previsti nel flusso di cassa.

9) TOTALE DEI COSTI A BILANCIO

Il costo complessivo di sviluppo immobiliare ed utile ammonta pertanto ad **euro 1.117.000,00**



Tale costo, così i ricavi dell'operazione, devono comunque confrontarsi con il periodo temporale di sviluppo dell'operazione, dall'acquisizione alla completa alienazione (o inizio della fruizione) del prodotto ultimato.

Flusso di cassa e calcolo del valore attuale dell'area

Definito il quadro delle poste attive e passive dello sviluppo immobiliare è ora possibile inserirle in un bilancio estimativo su base temporale. L'effetto del tempo incide infatti sul valore attuale della proprietà in esame.

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la tipologia edilizia da sviluppare e le attese medie degli operatori immobiliari, si assume come periodo di sviluppo un arco temporale di 2 anni, con vendite che si concentrano dopo aver edificato buona parte dell'edificio.

Il tasso di attualizzazione, considerando il limitato periodo temporale di sviluppo, viene assunto pari al 3% annuo.

Si riporta quindi a seguito la tabella di calcolo del flusso di cassa con relativa attualizzazione e stima del valore odierno dell'area.

DESCRIZIONE	1° anno				2° anno					
	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre		
	1	2	3	4	5	6	7	8		
1 Costi acquisto	€ 30.000,00	€ 30.000,00								
2 Allineamento area	€ 20.000,00	€ 20.000,00								
3 Costo di costruzione	€ 795.000,00	€ 50.000,00	€ 300.000,00	€ 250.000,00	€ 150.000,00	€ 30.000,00	€ 25.000,00			
4 Spese Tecniche	€ 48.000,00	€ 5.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 3.000,00			
5 Oneri di urb. / monetizz.	€ 72.000,00	€ 72.000,00								
6 Oneri finanziari	€ 14.000,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00		
7 Oneri commerciali	€ 43.000,00			€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 20.000,00	€ 2.000,00	€ 18.000,00		
8 Utile operativo lordo	€ 95.000,00			€ 1.643,60	€ 3.287,20	€ 42.404,84	€ 4.930,80	€ 42.733,56		
TOTALE COSTI	€ 1.117.000,00	flussi negat	€ 56.750,00	€ 138.750,00	€ 311.750,00	€ 254.383,60	€ 162.037,20	€ 89.154,84	€ 36.680,80	€ 62.483,56
VALORE DI MERCATO	€ 1.445.000,00			€ 25.000,00	€ 50.000,00	€ 645.000,00	€ 75.000,00	€ 650.000,00		
OPERE ULTIME		flussi posit	€ -	€ -	€ -	€ 25.000,00	€ 50.000,00	€ 645.000,00	€ 75.000,00	€ 650.000,00
Anni operazione	2	FLUSSO DI CASSA	€ 56.750,00	€ 138.750,00	€ 311.750,00	€ 234.383,60	€ 112.037,20	€ 555.845,16	€ 38.319,20	€ 587.516,44
Tasso di attualizzazione	3% 0,75%	ATTUALIZZAZIONE	0,99256	0,98517	0,97783	0,97055	0,96333	0,95616	0,94904	0,94198
VALORE ATTUALE	= € 287.988,89	FLUSSO CASSA ATTUAL	€ 56.327,54	€ 136.891,93	€ 304.839,34	€ 227.481,69	€ 107.928,70	€ 531.475,80	€ 36.366,47	€ 553.426,03

Tabella 6 discounted cash flow (DCF) analysis



Tale flusso di cassa è l'astrazione di una situazione ipotetica che viene assunta come ordinaria e probabile ma che potrebbe rilevarsi parzialmente differente nella realtà.

Il valore attuale di euro 287.988,89 desunto dal calcolo DCF sarà quindi arrotondato ad euro 290.000,00 ed assunto come Valore di Mercato all'attualità della proprietà oggetto di stima.

Il valore unitario dell'area oggetto di stima è quindi di circa 100 €/mq che, dal confronto con la vicina compravendita dell'area denominata CP05 (circa 87 €/mq), risulta leggermente superiore ma giustificato dalla minor dimensione del fondo (che non prevede porzioni di strada o parcheggio esterne alla porzione edificabile e da cedere al Comune) e dalla differente imposizione in termini di richiesta economica di standard. Elementi economici come i maggiori costi, il maggior tempo di sviluppo, il taglio del prodotto finito ed i fattori di scala economica in generale si dimostrano infatti quali elementi che influiscono sul prezzo medio dei beni suscettibili a trasformazione.

Limiti ed assunzioni generali della valutazione

La presente perizia è resa unicamente sulla scorta della documentazione acquisita, delle indagini commissionate, dalle informazioni di banche dati di pubblica consultazione, nonché su quanto è stato possibile visionare in loco. Il tutto documentato nel fascicolo allegati della presente relazione giurata. Lo scrivente non è a conoscenza di ulteriori situazioni o condizioni limitanti che possano modificare quanto reso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.

I dati stereometrici ipotizzati nello sviluppo edificatorio sono assunti in relazione alla tipologia media presente nel locale ambito urbanistico dove è ubicata l'area oggetto di stima. Tale scelta non preclude altre soluzioni tipologico – costruttive comunque ammesse dallo strumento urbanistico ma è assunta in relazione alla maggior possibilità di riscontro da parte della domanda, sia interna al comparto che del contesto geografico limitrofo.

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains some illegible text and a grid pattern.

Si assume che nel periodo di sviluppo previsto nel flusso di cassa non sussistano variazioni temporali di costo e prezzo, ovvero che il mercato rimanga stabile.

I dati immobiliari di confronto per la determinazione del valore di mercato ad opere ultimate sono stati selezionati in base alla più probabile tipologia sviluppabile, alla vicinanza temporale del dato, ed alla collocazione geografica con medesima caratteristica di mercato e situazione socio-economica.

* * *

Conclusioni

L'area in esame presenta un buon posizionamento all'interno di un comparto produttivo già consolidato ed urbanizzato.

Per quanto riguarda l'indagine ambientale commissionata si fa riferimento alla dettagliata relazione prodotta dallo Studio TECNO.GEO. di Bergamo, a firma del Dott. Geol. Matteo Rota, prodotta in data 18/09/2018, dalla quale si desume che: ***“sulla scorta della documentazione acquisita, dei rilievi e sondaggi svolti e delle analisi chimiche sui campioni di terreno analizzati, in tutta la proprietà non si sono evidenziati elementi o contaminazioni per gli usi previsti dal PGT”***.

Il documento integrale, completo degli esiti di laboratorio è presente nel fascicolo dei documenti allegati alla presente relazione.

I valori ed i costi posti a base di calcolo del presente rapporto di valutazione immobiliare sono stati chiaramente esposti, sia nella quantificazione che nella metodologia di stima. Dalla loro elaborazione è stato quindi possibile derivare il Valore di Mercato attuale della proprietà esaminata.

Il Valore di Mercato della proprietà in esame è quindi stimato in euro 290.000,00 (diconsi Duecentonovantamila/00 Euro).

Cologno al Serio (BG), il 24 settembre 2018

Il Valutatore

Architetto **Diego Ratti**


Repertorio n. 30284

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA-----
(ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del R.D.L. 14 luglio 1937,
n. 1666)-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----
L'anno duemiladiciotto, il giorno *velli cinque*
del mese di settembre, in Cologno al Serio, alla Via Rocca
civico 6.-----

Innanzi a me dottor Elisabetta TATARANNO, Notaio in Treviglio,
iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Bergamo,-----
-----è presente-----

RATTI Diego, nato a Bergamo l'8 settembre 1974 residente in
Cologno al Serio (BG) Via Milano n. 24/C, Codice Fiscale RTT
DGI 74P08 A794 P-----

munito di carta d'identità n. AU2309041 rilasciata dal Comune
di Cologno al Serio in data 5 settembre 2013 con scadenza l'8
settembre 2023-----

nonchè di patente di guida n. BG2573097X rilasciata dal Pre-
fetto di Bergamo in data 21 dicembre 1992 con scadenza l'8
settembre 2023.-----

Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi ha presentato la perizia in calce alla quale si u-
nisce il presente verbale, chiedendo di asseverarla con giu-
ramento ex art.82 comma 4 del DPR 380/2001.-----

Aderendo a tale richiesta ammonisco ai sensi di legge il
comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ri-
petendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto
le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la ve-
rità".-----

Atto non soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dell'art. 11 della Tariffa Parte
I e dell'art. 9 della Tabella allegata allo stesso D.P.R.-----

Richiesto, io Notaio ho formato il presente atto, dattilo-
scritto da persona di mia fiducia ed in minima parte mano-
scritto da me Notaio su di un foglio per pagina una circa e
viene da me letto, al costituito che lo approva e lo sotto-
scrive alle ore *sedici*

Diego Ratti

Elisabetta Tataranno

