

# COMUNE DI LOMAZZO (CO)

COMMITTENTE:

**MAESTRALE SRL**  
Via dei Santi n°5  
Cantù (CO)

PROGETTO:

**PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO**  
Riorganizzazione di ambito produttivo-TR I

Complesso produttivo in Lomazzo (Co)  
via Del Seprio n°42

OGGETTO:

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

COMMITTENTE:

MAESTRALE SRL

PROGETTISTA:

Dott. Ing. PAOLO TERRANEO

L'IMPRESA:

SCALA:

DATA:

NOVEMBRE 2021

AGG:

TAVOLA:

**All.06**

## **PERIZIA ESTIMATIVA per la monetizzazione delle aree a standard non reperite.**

La presente perizia di stima è volta alla determinazione del valore venale delle aree da monetizzare riferite al Piano di Lottizzazione denominato “Piano Attuativo industriale, riorganizzazione di ambito produttivo “TR I”, comprendente le aree poste lungo via del Seprio angolo via del Fossato”.

Il criterio utilizzato per determinare il valore venale delle aree da monetizzare è quello della stima del valore di trasformazione dell’area oggetto dell’intervento, nel quadro dell’ utilizzo edificatorio dell’area stessa secondo l’edificabilità e le destinazioni d’uso consentite dal Piano Attuativo dell’intervento.

In altre parole, il valore dell’area viene determinato come uno dei fattori di produzione di un’iniziativa immobiliare volta a realizzare un prodotto edilizio finito da collocare sul mercato. L’intera iniziativa viene simulata assumendo livelli medi di costo di dei fattori e livelli di ricavi desunti da listini accreditati nella città di riferimento.

Il valore ricercato deriva dalla *differenza tra i ricavi complessivi ottenuti dalla vendita del prodotto finito ed il costo di produzione*, calcolato al netto dell’area stessa, il tutto scontato su base annua in relazione al tempo necessario per la trasformazione. Detto valore risulta dall’applicazione della formula seguente:

**$V_t = (V_{pf} - (K + P)) / q^n$**  dove:

$V_{pf}$  = valore del bene trasformato

$K$  = costo globale della trasformazione

$P$  = profitto d’impresa

$q = (1+r)$

$r$  = tasso di interesse

$n$  = tempo di realizzazione dell’intervento in numero di anni o frazione di anni.

### **\*Precisazione sulla “St.” utilizzata per la stima del Valore di Trasformazione**

Rispetto al piano attuativo in oggetto si è calcolata ai fini della definizione della S.t. la superficie risultante dalla sommatoria della superficie del lotto afferente all’edificio 23, ottenuta sommando alla slp le aree destinate a parcheggio (privati e privato ad uso pubblico

e le aree di movimentazione), alla quale sono state sommate le Slp (impronta a terra) degli edifici 4C, 21, 22A (quali *St.* minime concorrenti al computo).

La superficie risultante è la seguente:

$$S.t. = (5361.15 + 67.10 + 18.81 + 89.32) = 5536.38 \text{ mq.}$$

### **Calcoli di stima:**

Di seguito vengono descritti gli elementi che entrano nel calcolo e le assunzioni relative a ciascuno, il tutto viene riassunto nella tabella finale.

### **Ricavi di mercato:**

Per la stima dei prezzi di vendita si fa riferimento alle rilevazioni di mercato raccolte nella pubblicazione Osservatorio mercato immobiliare "OMI", redatta dell'agenzia delle entrate – 1° semestre 2021, che riporta prezzi di vendita per laboratori e capannoni industriali, compresi tra 500 €/mq. e 900 €/mq. Rispetto ai valori riportati e alla localizzazione dell'intervento si è considerato di assumere il valore di **€ 750,00 mq.**

Sulla base della documentazione grafica documentale di progetto, le superfici produttive che si ipotizzano sono le seguenti:

Edificio 4c = mq. 67,10

Edificio 22a = mq. 18,81

Edificio 23 = mq. 2.265,71

**Totale = mq. 2.351,62**

### **Profitto d'impresa - P-:**

In base alle aspettative medie di operazioni simili sul territorio, il profitto si valuta pari al 20% del ricavo complessivo **R.**

### **Costo globale della trasformazione - Kc-:**

I diversi costi sono stati stimati come segue:

- Per il costo della produzione edilizia si assumono i dati unitari relativi a interventi recenti di similari caratteristiche e complessità:  
Edilizia produttiva = €/mq. 320,00
- I costi di urbanizzazione, così come definito nella convenzione art. 2-3

Opere urbanizzazione primaria	€ 47.808,44
Opere urbanizzazione secondaria	€ 35.485,95
Smaltimento rifiuti	€ 11.146,68

- Le spese generali d'impresa, le spese tecniche e professionali, le spese promozionali e diverse si possono calcolare intorno al **20%** dei costi di costruzione, ivi compresi i costi dei contributi comunali.
- Per determinare il valore medio degli oneri finanziari si assume che il finanziamento copra il **25%** dei costi sopra indicati, escluso il costo di acquisizione dell'area edificabile, per una durata stimata in **cinque anni**.
- Per determinare il valore complessivo del suolo, si deve includere l'utile d'impresa, calcolando un'incidenza media del **20%** della sommatori di tutti gli altri costi.

### **Valore del suolo**

Il valore complessivo del suolo edificabile risulta come differenza tra la sommatoria dei ricavi e dei costi ed è paria a **€ 460.244,39**.

Mentre il valore unitario del suolo risulta pari a **83,13€/mq**

### CALCOLO DI STIMA

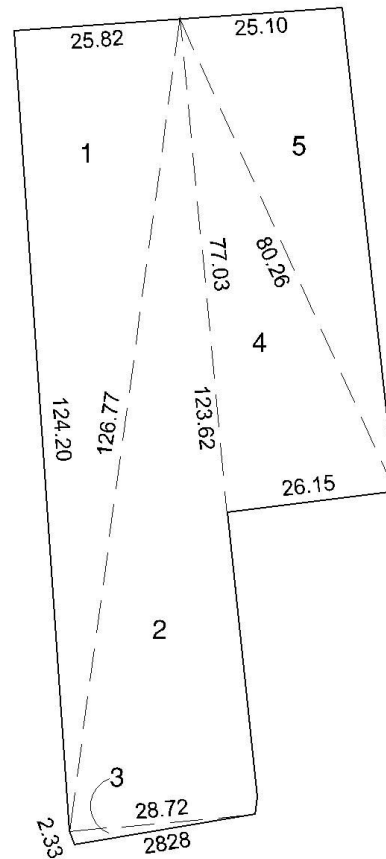
R1	<b>RICAVO ECONOMICO TOTALE</b>	<b>€ 1 763 715,00</b>
	<b>COSTI</b>	
C1	COSTO EDIFICAZIONE	€ 752 518,40
C2	ONERI URBANIZZAZIONI PRIMARIE	€ 47 808,43
C3	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIE	€ 35 485,95
C4	SMALTIMENTO RIFIUTI	€ 11 146,68
C5	SPESE GENERALI D'IMPRESA SUL 20% DELLE SPESE	€ 169 391,89
C6	ONERI FINANZIARI CALCOLATI SUL 25%	€ 69 874,16
C7	<b>COSTO PRODUZIONE EDILIZIA (C1+C2+C3+C4+C5+C6)</b>	<b>€ 1 086 225,51</b>
U1	UTILE IMPRESA (C7*20%)	€ 217 245,10
	<b>VALORE DEL SUOLO</b>	
R1	VALORE COMPLESSIVO DEL SUOLO (C7+U1)	€ 460 244,39
	<b>VALORE UNITARIO SUOLO</b>	<b>€ 83,13</b>

Il Tecnico – Dott. Ing. Paolo Terraneo .....



VERIFICA ANALITICA superficie territoriale				
Le triangolazioni sono calcolate con teorema di Erone $p \cdot rad.q (p-a) \cdot (p-b) \cdot (p-c)$				
EDIFICIO	LATI			mq.
23				
1	25.82	124.20	126.77	1603.413
2	126.77	123.62	28.72	1775.160
3	28.72	28.28	2.33	32.578
4	77.03	80.26	26.15	1006.208
5	25.10	80.26	75.26	943.792
<b>TOTALE superficie territoriale</b>				<b>5361.15</b>

Slp in funzione della superficie territoriale		
EDIFICIO		mq.
4C		67.100
21		89.320
22A		18.810
<b>TOTALE superficie territoriale</b>		<b>175.23</b>



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COMO

Comune: LOMAZZO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	2	3,4	L
Capannoni industriali	Ottimo	700	900	L	2,1	3,5	L
Laboratori	NORMALE	500	650	L	2	3,4	L