

Tab AR8.F - RV1 - Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv) Area Nuda Edificabile TIPO A1 Rel						2024
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti/inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi				By arch. Giorgio Ponti		
La formula algebrica di riferimento è la seguente:				$Rv=Vpf-((Kc+U+Op)+(Ou1+Ou2+Cc)+S+Cd_b+I+P+Imp))$		
(In sostanza il Residual Value, non attualizzato, dell'area è determinato dai ricavi meno i costi, indicati nella formula)						
Dove: Rv =		Valore di trasformazione o valore di mercato, residuo, dell'immobile non ancora trasformato				
Vpf=		Valore di mercato del prodotto finito		Tipologia		AR8 Produttivo prevalente
Kc + U+ Op =		Costo di costruzione delle opere necessarie per dare il prodotto finito (Kc) + Utile dell'Impresa (U) + Onorari professionali (Op)				
Ou + Cc =		Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (OU) e Contributo sul costo di costruzione (Cc)				
S =		Sommatoria delle spese generali (Sg e di Commercializzazione (Sc))				
Cd_b=		Costi di demolizione e/o bonifica				
I =		Interessi passivi sul capitale impiegato, calcolati con la formula $I = C \cdot d \cdot ((1+r1)^n-1)$				
		dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione, d rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento e r1 è il saggio applicato dalla banca;				
P + Imp =		Profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte calcolato sui ricavi				
r ed n =		Saggio di attualizzazione (r) ed anni (n) necessari per la trasformazione				
a	Immobile da valutare		Aree nude a Villasanta (MB) di CP Immobiliare Villasanta (IVS)			
b	Anno della valutazione		2024			
c	Riferimenti urbanistici		AT AR8 nuovo PGT 2024 e PP/PA non ancora predisposto			
						* 1
d	Destinazioni d'uso		AR8 Produttivo prevalente		(Destinaz. prevalente, oltre a logistica, commerciale / negozi, uffici, esposizioni, depositi e varie)	
e	Potenzialità edificatoria		A * SIp MAX = mq		60.000	* A SIp PP/PA
f	SlpV = B *		46.456		C * Vpf = €/mq	1.107
g	Kc + U (* D) = €/mq		664	* SIpV = €	30.835.505	+ Op al
h	S (Sg+Sc) =		4%	Calcolate su €	30.835.505	Pari ad €
i	Ou = €/mq di SIpEd		* E	Slp Edificabile da It	0	40% Ou €/mq
				Contributo di costruz	Cc 5% Kc+U =	50% Cc €/mq
l	Cd_b Demol e bonifica * F		1.718.045		€	
m	Anni trasformazione (n) * G =		5		(Kc+U+Op)+(Ou1+Ou2+Cc)+S = C o ΣKc TOT €	33.786.971
n	Interessi passivi (I) per X anni		Leva finanz (d) =		25%	Tasso r1 =
o	Anni di esposizione per gli interessi passivi				6	I = €
p	Profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte * H =		10%		* Vpf = €	(sui ricavi)
q	Sommatoria di tutti i costi (ΣC)					Totale costi (ΣC)
r	Valore di trasformazione dei terreni non attualizzato (Vpf (riga f) - ΣC (riga q) €					10.267.724
	Pari ad €/mq di SIpV		221		Pari ad una % sul Vpf di	19,96%
s	L'insieme di ricavi (Vpf) e costi (ΣC) vanno attualizzati con la Tabella DCF che segue					
Note	* A	Si tratta della SIp Max da PGT 2024 Adottato e di quella individuata nella proposta di PP/PA arch Ponti (Allegata)				
	* B	La SLP indicata è pari ai 60.000 mq previsti nell'Art 31 NdA del PGT 2024 Adottato (Allegate) meno la SIp già edificata e di terzi; il tutto come riportato nella allegata Tab AR8.A La SIp progettuale è stata poi ragguagliata (virtualizzata) come indicato nella Tab AR8.B (CONS.VIRT)				
	* C	Si veda la Tab AR8.C (FONTI.1 Prod)				
	* D	Il Kc è stimato attraverso il costo di costruzione più probabile dell'intervento edificatorio prevedibile, ex novo, calcolato con l'applicativo CRESME / CINEAS (http://cresme.cineas.it/), allegato. Il costo determinato comprende sia le spese professionali tecniche (10%) sia il contributo sul costo di costruzione (6%) sia l'IVA (22%) Il CRESME è un centro di ricerca specializzato negli studi sull'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale; CINEAS è un consorzio del Politecnico di Milano.				
	* E	Il contributo sul costo di costruzione (comprensivo di oneri di urbanizzazione) è già calcolato nel preventivo CRESME / CINEAS allegato				
	* F	I costi di bonifica sono riportati nella Tab AR8.E (BONIF.1) con una verifica su ambedue i comparti LP (AT11) ed IVS (AT13); originati da un precedente unico comparto di proprietà Lombarda Petroli				
	* G	Si valuta una media di 5 anni tra i primi e gli ultimi interventi da realizzare, tenuto conto delle bonifiche già eseguite e previste. Si tratta ovviamente di una previsione basata sull'esperienza, sui consolidati programmatori dei PP/PA precedenti e sulla situazione del contesto				
	* H	Profitto dell'imprenditore, al lordo delle imposte, corrente sul mercato per interventi simili				
	* 1	Il PP/PA non è ancora stato predisposto e lo sarà a cura del futuro acquirente; il quale dovrà prendere atto dei ricorsi a TAR / Consiglio di Stato eventualmente ancora pendenti al momento dell'Asta e/o del Decreto di assegnazione, il tutto come riportato e dettagliato nella Relazione Estimativa				