

Tab F - RV1 - Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv) Area Nuda Edificabile TIPO A1 Relaz						2023
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		AT13 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		2023				
c Riferimenti urbanistici		AT13 PGT vigente dal 03/07/2019 e PP/PA non ancora predisposto				
		* 1				
d Destinazioni d'uso		AT13 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 59.985
f SIpV = B *		46.456		C * Vpf = €/mq		1.107
g Kc + U (* D) = €/mq		664		* SIpV = €		30.835.505
h S (Sg+Sc) =		4%		Calcolate su €		30.835.505
i Ou = €/mq di SIpEd		* E		Slp Edificabile da It		0
				Contributo di costruz		Cc 5% Kc+U =
l Cd_b Demol e bonifica * F		1.659.259		€		50% Cc €/mq
m Anni trasformazione (n) * G =		5		(Kc+U+Op)+(Ou1+Ou2+Cc)+S = C o ΣKc TOT €		18,456
n Interessi passivi (I) per X anni		Leva finanz (d) =		25%		0,00
o Anni di esposizione per gli interessi passivi				Tasso r1 =		4,0%
p Profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte * H =		10%		* Vpf = €		su ΣKc (f)
q Sommatoria di tutti i costi (ΣC)						2.237.182
r		Valore di trasformazione dei terreni non attualizzato (Vpf (riga f) - ΣC (riga q) €				5.143.975
		Pari ad €/mq di SIpV		222		Totale costi (ΣC) 41.109.342
				Pari ad una % sul Vpf di		10.330.409
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 vigente 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 66 NdA del PGT (Allegata) meno la SIp già edificata e di terzi; il tutto come riportato nella allegata Tab A (Sup AT13) La SIp progettuale è stata poi ragguagliata (virtualizzata) come indicato nella Tab B (CONS.VIRT)				
		* C Si veda la Tab 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 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 similari				
		* 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				