

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



STIMA DEL VALORE DI MERCATO - VALORE DI TRASFORMAZIONE - SCHEMA DI CALCOLO

VT = VM - (K + UP)

VT = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare

VM = Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato

K = Costi di trasformazione attuali

UP = Utile lordo normale spettante al promotore per remunerare l'investimento

SPECIFICA VOCI - Dati di input					
VT	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione				
VM	Valore di mercato del prodotto della trasformazione				
COI	Costo opere di idoneizzazione				
CSC	Costo di ristrutturazione e completamento delle superfici coperte				
CSE	Costo di trasformazione superfici esterne				
OUPS	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria				
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione				
OP	Oneri professionali				
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi				
SG	Spese generali del promotore				
SC	Spese di commercializzazione del prodotto finale				
OFT	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione				
OIA	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito VT				
OFA	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale sul VT				
UP	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione				

SPECIFICA TEMPI		
Analisi fattibilità e acquisto del bene da trasformare		Momento iniziale
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei	$n_1 = 12$ mesi	12
Durata dei lavori	$n_2 = 24$ mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione oltre i tempi di esecuzione delle opere	$n_3 = 12$ mesi	12
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = 48$ mesi	48

SPECIFICA TEMPI E PERCENTUALE COSTI		
Costo immobile e oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
30% del costo tecnico di trasformazione	n_1	12
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + 2/3n_2$	28
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 2/3n$	20
30% dei costi di gestione della trasformazione	n_1	12
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + 2/3n_2$	28
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM	$n = n_1 + n_2 + n_3$	48
Utile del promotore	$n = n_1 + n_2 + n_3$	48

SCHEMA CALCOLO COSTI							
Dettaglio voci di costo		Volume (mc Vpp)	Superficie lorda (mq)	Costo unitario (euro/mc)	Costo unitario (euro/mq)	Costo (euro)	
COI	Costo di bonifica delle aree, opere provvisorie di cantiere, saggi per fondazioni	-	-	-	-	25.000	
CSC	Costo di costruzione edifici produttivi	-	14.800	-	500	7.400.000	
	Costo di costruzione edifici direzionali	-	998	-	800	798.400	
CSE	Costo di sistemazione superfici esterne a verde e viabilità carrabile	-	11.900	-	100	1.190.000	
CTT	Costo tecnico di trasformazione CTT = COI + CSC + CSE					9.413.400	
OUPS	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	-	-	-	5%	235.335	
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione	-	-	-	5%	235.335	
OU	Oneri di urbanizzazione OU = OUPS + OCC					470.670	
OP	Oneri professionali per consulenze legali connesse all'acquisto delle aree, pratiche catastali, due diligence tecnico-urbanistiche, ecc.	Costo a corpo				10.000	
	Oneri professionali per progettazione, direzione dei lavori, sicurezza in cantiere, pratiche per collaudo finale opere e certificato di agibilità	OP = Aliquota% x CTT				Aliquota 3,00%	282.402
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	CAL = Aliquota% x (CTT + OU)				Aliquota 1,00%	98.841
SG	Spese generali e amministrazione	SG = Aliquota% x (CTT + OU + OP)				Aliquota 1,00%	101.765
SC	Spese di commercializzazione del prodotto finale	SC = Aliquota% x VM				Aliquota 2,00%	156.120
CG	Costi di gestione CG = OP + SG + SC					649.127	
TOTALE COSTI = (CTT + OU + CG)						10.533.197	

SCHEMA CALCOLO INTERESSE			
r	Saggio di interesse sul debito	r = Euribor + Spread	
		Euribor	-0,23%
		Spread	6,00%
	r	5,77%	
n	Capitale proprio	50%	
	Capitale a debito	50%	
n	Periodo (anni) resituzione del debito	4	
I	Oneri finanziari	$I = C \times d \times (q^{n-1})$	
		$q = (1 + r)$	
		1,0577	

SCHEMA CALCOLO ONERI FINANZIARI					
Dettaglio voci oneri finanziari sul capitale a debito		Tempo di erogazione (mesi)		Durata del debito (mesi)	
Costo immobile e oneri di trasferimento		Istante iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	48
30% del costo tecnico di trasformazione		n_1	12	$n_2 + n_3$	12
70% del costo tecnico di trasformazione		$n_1 + 2/3n_2$	28	$1/3n_2 + n_3$	20
Oneri di urbanizzazione		$n_1 + 2/3n$	20	$2/3n_2 + n_3$	28
30% dei costi di gestione della trasformazione		n_1	12	$n_2 + n_3$	36
70% dei costi di gestione della trasformazione		$n_1 + 2/3n_2$	28	$1/3n_2 + n_3$	20

Oneri finanziari		Tasso (r%)	Tempi (mesi)	Costi (euro)	Quota costi (%)	Quota debito (d %)	Oneri finanziari (euro)
CTT	OF1 = 30%(CTT) x d x [(1+r) ⁿ⁻¹]	5,77%	12	9.413.400	30%	50%	81.473
	OF2 = 70%(CTT) x d x [(1+r) ⁿ⁻¹]	5,77%	20	9.413.400	70%	50%	322.895
OU	OF3=(OU) x d x [(1+r) ⁿ⁻¹]	5,77%	28	470.670	100%	50%	32.910
CG	OF4=30%(CG) x d x [(1+r) ⁿ⁻¹]	5,77%	36	649.127	30%	50%	17.846
	OF4=70%(CG) x d x [(1+r) ⁿ⁻¹]	5,77%	20	649.127	70%	50%	22.266
OFT							477.390

SCHEMA CALCOLO UTILE PROMOTORE			
Utile del promotore	Valore (euro)	Percentuale p (%)	Utile (euro)
Sul valore di mercato del prodotto edilizio	7.806.000	10%	780.600
Rendimento medio nominale dei BTP a 5 anni		r	0,25%
q		$q = 1 + r$	1,0025
Coefficiente di sconto f		$f = 1/q^n$	0,990062189

Dettaglio voci	Valore all'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM	7.806.000	48	0,990062189	7.728.425
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [VM]				7.728.425
Costo tecnico di costruzione CTT = CSC + CSE	9.413.400	48	0,990062189	9.319.851
Oneri di urbanizzazione OU	470.670	48	0,990062189	465.993
Costi di gestione CG = OP + SG + SC	649.127	48	0,990062189	642.677
Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi indiretti	477.390	48	0,990062189	472.646
Utile del promotore UP	780.600	48	0,990062189	772.843
Costi di trasformazione attualizzati = CTT + OP + SG + SC + OU + OFT + UP				11.674.009
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area OIA	VT	12,00%	48	0,990062189
Oneri finanziari relativi al capitale area OFA = 60% (1 + 12%) x [(1 + r) ⁿ⁻¹] x VT		16,90%	48	0,990062189
Oneri sul capitale area attualizzati [OIA + OFA = VT(a/qⁿ)]				28,62%

$VT = (VM - CT) / (1 + a/q^n)$	-	3.067.694
VALORE DI MERCATO STIMATO	-	3.067.694
VALORE DI MERCATO STIMATO ARROTONDATO (euro)	-	3.068.000

SCHEMA DCFA - ALLEGATO 6

Superficie coperta	14.800,00	mq
	500,00	
	998,00	
Costo unitario di ricostruzione a nuovo	800,00	euro/mq
Costo di ricostruzione a nuovo	8.198.400,00	euro
Costo totale dell'opera	10.377.077,00	

Anni	t	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Valore finale
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Ricavi Lordi	euro	-	-	-	380.000	384.275	388.598	392.970	397.391	401.861	406.382	410.954	415.577	420.253	424.980	429.761	4.853.003
Stitto ed inesigibilità	%	-	-	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
	euro	-	-	-	3.800	3.843	3.886	3.930	3.974	4.019	4.064	4.110	4.156	4.203	4.250	4.298	48.530
Totale ricavi lordi effettivi		-	-	-	376.200	380.432	384.712	389.040	393.417	397.843	402.318	406.845	411.422	416.050	420.731	425.464	4.804.473

Costi a carico della proprietà																		
Spese di nuova locazione	% canone di locazione	10,00%	-	-	-	38.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.000
Costi di realizzazione delle opere	Ad inizio nuova locazione	5,00%	3.459.026	3.459.026	3.459.026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.377.077
Amministrazione	% dei ricavi lordi	0,50%	-	-	-	1.929	1.950	1.972	1.994	2.017	2.039	2.062	2.086	2.109	2.133	2.157	2.181	24.629
Riserve per manutenzioni straordinarie	% costo di ricostruzione	0,50%	-	-	-	1.900	1.929	1.957	1.987	2.017	2.047	2.078	2.109	2.140	2.172	2.205	2.238	24.778
Assicurazione	% costo di ricostruzione	0,10%	8.198	8.321	8.446	8.573	8.701	8.832	8.964	9.099	9.235	9.374	9.515	9.657	9.802	9.949	10.098	136.767
Imposte comunali	Non determinabile		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Costi			3.467.224	3.467.347	3.467.472	50.401	12.580	12.762	12.946	13.132	13.322	13.514	13.709	13.907	14.107	14.311	14.518	10.601.251

Ricavi Netti		-	3.467.224	-	3.467.347	-	3.467.472	325.799	367.852	371.951	376.095	380.285	384.521	388.805	393.136	397.515	401.943	406.420	410.946	-	5.796.778
---------------------	--	---	-----------	---	-----------	---	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---	-----------

Tempi	Anni																				
Fattore di attualizzazione	$1/(1+k)^n$ con $k =$	7,21%	0,9327	0,8700	0,8115	0,7569	0,7060	0,6585	0,6143	0,5730	0,5344	0,4985	0,4650	0,4337	0,4045	0,3773	0,3519	0,3273	0,3035	0,2803	0,2576

Ricavi Netti Attualizzati		-	3.234.049	-	3.016.662	-	2.813.890	246.609	259.715	244.948	231.020	217.884	205.496	193.811	182.791	172.397	162.594	153.349	144.629	-	6.649.359
----------------------------------	--	---	-----------	---	-----------	---	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---	-----------

Valore finale dell'immobile																					
Tasso di capitalizzazione	$k = Rf + Pi$	7,21%																			
Tasso accrescimento medio annuo canoni	Inflazione (g)	1,50%																			
Risk out	rou	1,00%																			
Tasso di capitalizzazione netto	$r = k - g + rou$	6,71%																			6.124.386
Spese di commercializzazione	% sul valore di vendita	2,00%																			
Valore di uscita																					6.124.386
Spese di commercializzazione																					122.488
Valore di uscita netto																					6.001.898
Valore di uscita netto attualizzato																					2.112.317

Flussi di cassa attualizzati		-	3.234.049	-	3.016.662	-	2.813.890	246.609	259.715	244.948	231.020	217.884	205.496	193.811	182.791	172.397	162.594	153.349	144.629	-	6.649.359
-------------------------------------	--	---	-----------	---	-----------	---	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---	-----------

Somma dei ricavi netti attualizzati																					-	6.649.359
Valore finale dell'immobile attualizzato																						2.112.317

VALORE DI MERCATO		-																				-	4.537.041
--------------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------