

massimo fanfoni
geometra
albo 1837 - Parma



certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0270/2018

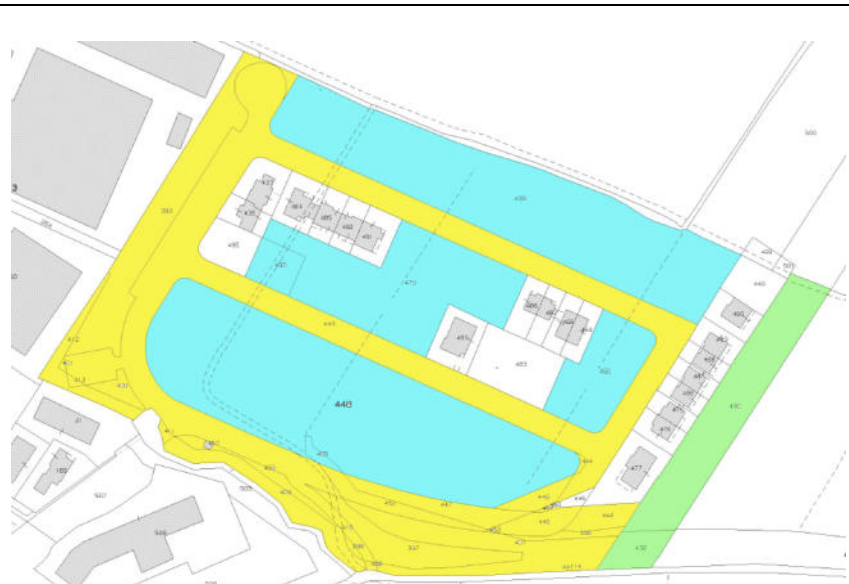


Valutatore Immobiliare Certificato **UNI 11558:2014** Inarcheck/ SC002 **VIPRO** al Numero **0270/2018**
Iscritto al registro **REV** (Recognised European Valuer) di **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) n. **REV-IT/GNGeGL/2020/14**
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

Rapporto di valutazione immobiliare

Valorizzazione immobiliare
di
aree edificabili, terreni
agricoli, aree residuali di
urbanizzazioni
sito nel Comune di
Fombio
in via Fanfulla da Lodi, via F.
Cabrini, via P. Gorini, via A.
Negri snc

Determinazione del più
probabile valore di vendita



RICHIEDENTE:

fallimento impresa contardi srl

VALUTATORE

GEOMETRA MASSIMO FANFONI



certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0270/2018



ESITO DELLA VALUTAZIONE

Valore di stima	€ 3 032 000.00=====
Data del sopralluogo	21/05/2021 - 31/07/2021
Data della valutazione	05/08/2021
Data del rapporto	05/08/2021

VIA SPEZIA 71- 43044 COLLECCHIO (PR) Tel. 0521 802574 – 335 296495 e-mail: info@fanfoni.com

PEC: massimo.fanfoni@geopec.it

Codice fiscale: FNF MSM 62R19 G337Z partita IVA: 00 92 37 30 345

1 PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee) nonché secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, ad indicare eventuali assunzioni di base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati risultanti utilizzati per la stima finale del valore allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure, le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

2 DEFINIZIONE DELL'INCARICO

In data 01/03/2021 - 26/05/2021 il dott. Alberto Valcarengi curatore fallimentare del “ fallimento impresa contardi srl “ proprietario dell’immobile in oggetto, conferiva l’incarico al sottoscritto geometra Massimo Fanfoni con studio in Collecchio via Spezia n. 71, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma al N. 1837 dal 31/01/1985, per la redazione di un rapporto di valutazione immobiliare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile oltre identificato.

Il sottoscritto Geometra Massimo Fanfoni dichiara di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

3 DATI DELLA PROCEDURA

Tribunale	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice delegato	Dott.ssa Luisa DALLA VIA
Curatore Fallimentare	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	Impresa Contardi SRL in Liquidazione

4 FASI E OPERAZIONI PERITALI

01/03/2021 - 26/05/2021	Conferimento incarico professionale
01/03/2021 - 26/05/2021	Esame documentale consegnato
21/05/2021 - 31/07/2021	Sopralluogo all’immobile
05/04/2021	Ricerca dei dati immobiliari comparabili
05/08/2021	Calcoli per procedimento di valutazione
05/08/2021	Compilazione rapporto di valutazione

5 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

aree edificabili, terreni agricoli, aree residuali di urbanizzazioni

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Fombio	CAP	26861
INDIRIZZO	via Fanfulla da Lodi, via F. Cabrini, via P. Gorini, via A. Negri	N. (area libera)	
LOCALITA'			
Posizione geografica del bene oggetto di valutazione (FOTO SATELLITE)			



6 REPORT TITOLARITA'

	PROPRIETÀ	QUOTA
1	IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO	Proprietà per 1/1

TITOLO DI PROVENIENZA	
Atto	COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data	04/02/2014
Rogante	DOTT. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	72164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

PROVENIENZA DEL SOLO MAPPALE 703 (EX 489) DEL FOGLIO 1

Allegato 1.1- atto di provenienza

TITOLO DI PROVENIENZA	
Atto	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Data	20/10/2014
Rogante	DOTT. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	73876/20877
Registrazione	MILANO 2 IL 24/10/2014 N. 27892 SERIE 1T
Trascrizione	

Allegato 1.2- atto di provenienza

7 REPORT CATASTALE

INTESTAZIONE CATASTALE		
1	IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO C.F.: 08535610961	Proprietà per 1/1

IDENTIFICATIVI CATASTO TERRENI	
COMUNE DI:	Fombio

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
1	703		SEMIN IRRG	1	12	0,10	0,06
4	393		SEMIN IRRG	1	2 700	23,43	13,94
4	396		SEMIN IRRG	1	190	1,65	0,98
4	397		SEMIN IRRG	1	1 100	9,54	5,68
4	398		SEMIN IRRG	1	30	0,26	0,15
4	400		SEMIN IRRG	1	210	1,82	1,08
4	401		SEMIN IRRG	1	20	0,17	0,10
4	405		BOSCO MISTO	U	120	0,25	0,04
4	407		BOSCO MISTO	U	1 970	4,07	0,61
4	408		BOSCO MISTO	U	20	0,04	0,01
4	409		BOSCO MISTO	U	965	1,99	0,30
4	410		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	411		BOSCO MISTO	U	50	0,10	0,02
4	412		BOSCO MISTO	U	540	1,12	0,17
4	413		BOSCO MISTO	U	30	0,06	0,01
4	430		SEMIN IRRIG	1	3 490	30,28	18,02
4	432		BOSCO MISTO	U	545	1,13	0,17
4	439		SEMIN IRRIG	1	9 431	81,83	48,71
4	442		SEMIN IRRIG	1	379	3,29	1,96
4	443		SEMIN IRRIG	1	12 110	105,07	62,54
4	444		SEMIN IRRIG	1	31	0,27	0,16
4	446		SEMIN IRRIG	1	401	3,48	2,07
4	447		SEMIN IRRIG	1	700	6,07	3,62
4	448		SEMIN IRRIG	1	11 923	103,45	61,58
4	449		SEMIN IRRIG	1	277	2,40	1,43
4	451		SEMIN IRRIG	1	6	0,05	0,03
4	452		BOSCO MISTO	U	505	1,04	0,16
4	453		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	456		SEMIN IRRIG	1	1 880	16,31	9,71
4	458		SEMIN IRRIG	1	274	2,38	1,42
4	479		SEMIN IRRIG	1	4 820	41,82	24,89
4	496		SEMIN IRRIG	1	542	4,70	2,80
TOTALE ESTENSIONE TERRITORIALE					55 281	448,19	262,44

Allegato 2 - visura catastale

I dati catastali

Corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza, CON LA SOLA ESCLUSIONE DEL MAPPALE AL FOGLIO 1 n. 703 (ex 489) PER FRAZIONAMENTO del 12/11/2014 protocollo n. LO0047570 in atti dal 12/11/2014 presentato il 12/11/2014 (n. 47570.1/2014)

8 SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO A: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	456		SEMIN IRRIG	1	1 880	16,31	9,71

LOTTO B: TERRENO EDIFICABILE VIA A. NEGRI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	439		SEMIN IRRIG	1	9 431	81,83	48,71

LOTTO C: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI – VIA A. NEGRI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	479		SEMIN IRRIG	1	4 820	41,82	24,89

LOTTO D: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	496		SEMIN IRRIG	1	542	4,70	2,80

LOTTO E: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI- VIA FANFULLA DA LODI VIA P. GORINI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	405		BOSCO MISTO	U	120	0,25	0,04
4	448		SEMIN IRRIG	1	11 923	103,45	61,58

LOTTO F: TERRENO AGRICOLO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	430		SEMIN IRRIG	1	3 490	30,28	18,02
4	432		BOSCO MISTO	U	545	1,13	0,17

LOTTO G: AREE RESIDUALI DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI FOMBIO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	393		SEMIN IRRIG	1	2 700	23,43	13,94
4	396		SEMIN IRRIG	1	190	1,65	0,98
4	397		SEMIN IRRIG	1	1 100	9,54	5,68
4	398		SEMIN IRRIG	1	30	0,26	0,15
4	400		SEMIN IRRIG	1	210	1,82	1,08
4	401		SEMIN IRRIG	1	20	0,17	0,10
4	407		BOSCO MISTO	U	1 970	4,07	0,61
4	408		BOSCO MISTO	U	20	0,04	0,01
4	409		BOSCO MISTO	U	965	1,99	0,30
4	410		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	411		BOSCO MISTO	U	50	0,10	0,02
4	412		BOSCO MISTO	U	540	1,12	0,17
4	413		BOSCO MISTO	U	30	0,06	0,01
4	442		SEMIN IRRIG	1	379	3,29	1,96
4	443		SEMIN IRRIG	1	12 110	105,07	62,54
4	444		SEMIN IRRIG	1	31	0,27	0,16
4	446		SEMIN IRRIG	1	401	3,48	2,07
4	447		SEMIN IRRIG	1	700	6,07	3,62
4	449		SEMIN IRRIG	1	277	2,40	1,43
4	451		SEMIN IRRIG	1	6	0,05	0,03
4	452		BOSCO MISTO	U	505	1,04	0,16
4	453		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	458		SEMIN IRRIG	1	274	2,38	1,42
1	703		SEMIN IRRIG	1	12	0,10	0,06

9 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per i terreni in oggetto

LOTTI A-B-C-D-E:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "P.I.I. Bronte" a prevalente funzione residenziale normato dalla convenzione di lottizzazione stipulata avanti al notaio dr. Cesare Bignami in data 25 gennaio 2007 (repertorio n. 100732 – raccolta n. 29694).

LOTTO F:

Aree destinate all'agricoltura normate dagli art. da 26° 32 delle NTA del piano delle regole del vigente PGT.

LOTTO G:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "P.I.I. Bronte" a prevalente funzione residenziale con destinazione per

AMBITO PER SERVIZI A VERDE in progetto

MARGINI DI INTERAZIONE CON AMBIENTE RURALE

PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICA E AMBIENTALE

AMBITO PER SERVIZI CONNESSI ALLA VIABILITA' in progetto

Per il mappale del foglio 1 n. 703

AMBITO PER SERVIZI CONNESSI ALLA VIABILITA' esistenti e FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Allegato 3- convenzione di Lottizzazione del 25/01/2007

Allegato 4- certificati di destinazione urbanistica

10 LOTTO A: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	456		SEMIN IRRIG	1	1 880	16,31	9,71

DESCRIZIONE

Terreno edificabile esteso mq. 1880 indice di densità fondiaria 1.06 mc/mq. superficie lorda realizzabile mq. 664

CONFINI

A NORD	Mappale 443 via Negri
A EST	Mappale 443 via Cabrini
A SUD	Mappale 443 via Gorini
A OVEST	Mappale 483 e mappale 469

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

11 LOTTO B: TERRENO EDIFICABILE VIA A. NEGRI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	reddito dominicale	reddito agrario
4	439		SEMIN IRRIG	1	9 431	81,83	48,71

DESCRIZIONE

Terreno edificabile esteso mq. 9431 indice di densità fondiaria 1.06 mc/mq. superficie lorda realizzabile mq. 3332

CONFINI

A NORD	Mappale 15 e 500
A EST	Mappale 440, 490, 489
A SUD	Mappale 443 via Negri
A OVEST	Mappale 443 via Fanfulla da Lodi e mappale 393 verde pubblico

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

12 LOTTO C: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI – VIA A. NEGRI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	479		SEMIN IRRIG	1	4 820	41,82	24,89

DESCRIZIONE

Terreno edificabile esteso mq. 4820 indice di densità fondiaria 1.06 mc/mq. superficie lorda realizzabile mq. 1703

CONFINI

A NORD	Mappale 443 via Negri e a salto mappali 491,492,485,484
A EST	Mappale 455 e a salto mappale 493
A SUD	Mappali 483 e 493 a salto mappale 443 via Gorini e a salto mappale 496
A OVEST	Mappale 496 a salto mappale 438 e ancora a salto mappale 491

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

13 LOTTO D: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	reddito dominicale	reddito agrario
4	496		SEMIN IRRIG	1	542	4,70	2,80

DESCRIZIONE

Terreno edificabile esteso mq. 542 indice di densità fondiaria 1.06 mc/mq. superficie lorda realizzabile mq. 192

CONFINI

A NORD	Mappale 479
A EST	Mappale 479
A SUD	Mappale 443 via Gorini
A OVEST	Mappale 495

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

**14 LOTTO E: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI- VIA FANFULLA DA LODI -
VIA P. GORINI**

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	405		BOSCO MISTO	U	120	0,25	0,04
4	448		SEMIN IRRIG	1	11 923	103,45	61,58

DESCRIZIONE

Terreno edificabile esteso mq. 12043 indice di densità fondiaria 1.06 mc/mq. superficie lorda realizzabile mq. 4255

CONFINI

A NORD	Mappale 479
A EST	Mappale 479
A SUD	Mappale 443 via Gorini
A OVEST	Mappale 495

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

15 LOTTO F: TERRENO AGRICOLO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	redito dominicale	reddito agrario
4	430		SEMIN IRRIG	1	3 490	30,28	18,02
4	432		BOSCO MISTO	U	545	1,13	0,17

DESCRIZIONE

Terreno agricolo coltivato a rotazione esteso complessivamente mq. 4035.

CONFINI

	Nel loro complesso
A NORD	Mappale 502
A EST	Mappale 429,431
A SUD	Canale demaniale
A OVEST	Mappali 407,396,442,477,476,475,486,487,488,489,490,44,501

STATO OCCUPAZIONALE

Il mappale 430 è concesso in locazione

Allegato 5 - contratto di locazione

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

**16 LOTTO G: AREE RESIDUALI DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE
AL COMUNE DI FOMBIO**

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	reddito dominicale	reddito agrario
4	393		SEMIN IRRG	1	2 700	23,43	13,94
4	396		SEMIN IRRG	1	190	1,65	0,98
4	397		SEMIN IRRG	1	1 100	9,54	5,68
4	398		SEMIN IRRG	1	30	0,26	0,15
4	400		SEMIN IRRG	1	210	1,82	1,08
4	401		SEMIN IRRG	1	20	0,17	0,10
4	407		BOSCO MISTO	U	1 970	4,07	0,61
4	408		BOSCO MISTO	U	20	0,04	0,01
4	409		BOSCO MISTO	U	965	1,99	0,30
4	410		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	411		BOSCO MISTO	U	50	0,10	0,02
4	412		BOSCO MISTO	U	540	1,12	0,17
4	413		BOSCO MISTO	U	30	0,06	0,01
4	442		SEMIN IRRIG	1	379	3,29	1,96
4	443		SEMIN IRRIG	1	12 110	105,07	62,54
4	444		SEMIN IRRIG	1	31	0,27	0,16
4	446		SEMIN IRRIG	1	401	3,48	2,07
4	447		SEMIN IRRIG	1	700	6,07	3,62
4	449		SEMIN IRRIG	1	277	2,40	1,43
4	451		SEMIN IRRIG	1	6	0,05	0,03
4	452		BOSCO MISTO	U	505	1,04	0,16
4	453		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	458		SEMIN IRRIG	1	274	2,38	1,42
1	703		SEMIN IRRG	1	12	0,10	0,06

DESCRIZIONE

Aree destinate alla viabilità e a verde estese complessivamente mq. 22530 da cedere gratuitamente al comune di Fombio come da convenzione di lottizzazione con atto del dott. Cesare Bignami del 25/01/2007 a rep. 100732 racc. 29694.

CONFINI

	Vari appezzamenti con diversi confini
--	---------------------------------------

STATO OCCUPAZIONALE

Liberi da persone e cose

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area.

Allegato 6- mappa catastale colorata

Allegato 7- documentazione fotografica

17 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

18 CRITERIO DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE

La Banca d'Italia nelle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 2018, afferma che Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:

«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 essere soggette a costrizioni».

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

19 ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e, poiché valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti conosciute che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

20 ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE

Il processo di DUE DILIGENCE è sintetizzabile anche in un giudizio del rischio commerciale connesso con l'acquisizione di un bene immobiliare.

Lo scopo delle analisi svolte è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

RISPONDENZA AGLI ATTI CATASTALI

analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Intestazione	Si	L'intestazione catastale corrisponde a quella riportata nella titolarità del bene.	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI

analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	si	Non esistono edifici	-	-

ALTRE RISPONDEENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	-	-	-	-
Energetica	-	-	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non sono state rilevate servitù particolari	-	-

21 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)

Il più conveniente e miglior uso è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale ed i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato compiute la destinazione più redditizia, è quella attuale.

L'attuale valore di mercato dell'immobile in oggetto rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i possibili valori di trasformazione **consentiti dalle norme del piano urbanistico comunale**.

22 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach), il metodo finanziario (income approach) ed il metodo dei costi (cost approach).

23 PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato in questo rapporto è il discounted cash flow analysis (DCFA)

La presente valutazione è riconducibile al valore di trasformazione, poiché si ha un immobile in sviluppo con un intervento che prevede un flusso di cassa con costi e ricavi distribuiti nel tempo.

L'analisi del flusso di cassa (discounted cash flow analysis - DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione.

Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.

I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato.

I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi dell'intervento.

Il valore attuale netto (VAN) di un immobile suscettibile di trasformazione è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive scontate al momento iniziale con un dato tasso di sconto.

Il valore attuale netto può essere ricondotto alla seguente formula:

$$VAN = \sum (R_t - C_t) * (1+i)^{-t}$$

Dove

R = ricavi

C= costi

i = tasso di sconto

t= periodo preso in esame

Il procedimento di stima è regolato dai seguenti passaggi:

- calcolo del valore del bene trasformato (valore di vendita)
- stima dei tempi d'incasso
- calcolo dei costi di trasformazione
- stima dei tempi dei costi di trasformazione
- assunzione del tasso di sconto (rendimento dell'operazione)
- analisi del flusso di cassa scontato
- calcolo del Valore Attuale Netto

24 CRITERIO DI MISURAZIONE

La misurazione delle superfici degli immobili è svolta secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari IV Edizione di Tecnoborsa. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano del pavimento. INCLUDE - spessore muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti - spessore muri interni e tramezzi- pilastri / colonne - lo spazio di circolazione (scale, ascensore ecc.) - condotti verticali. NON INCLUDE - balconi, terrazze, e simili - il porticato - gli aggetti a scopo architettonico - le aree scoperte. Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (balconi terrazzi aree scoperte ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

24.1 MISURAZIONE E CALCOLO SUPERFICI

Sono state utilizzate le superfici catastali

25 ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

La situazione di mercato immobiliare attuale è in fase di recupero. Ne deriva che il prezzo di mercato in relazione alla fase ciclica è in una posizione bassa.

25.1 IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo.	
Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.	

Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta però il prodotto è differenziato, mercato dell'usato il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.	
Concorrenza monopolistica ristretta: stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.	X
Oligopolio: l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese.	
Monopolio bilaterale: vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.	

26 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Ai fini dell'analisi economico estimativa, il segmento di mercato analizzato, viene definito rispetto a seguenti parametri:

LOCALIZZAZIONE - ZONA :	RESIDENZIALE SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO :	COMPRAVENDITA
TIPOLOGIA IMMOBILIARE :	FABBRICATO USATO IN CONDOMINIO
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATO :	EDIFICIO MULTIPIANO
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARE:	APPARTAMENTO
DIMENSIONE :	MEDIA
CARATTERI DELLA DOMANDA :	PRIVATO
CARATTERI DELL'OFFERTA :	PRIVATO
LIVELLO DEL PREZZO:	VALORE MEDIO circa € 975
FILTERING :	ASSENTE
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA
FASE DI MERCATO:	RECUPERO

27 VALORI OMI DELLA ZONA

27.1 ULTIMI VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI

LOCALIZZAZIONE - ZONA :	RESIDENZIALE SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO :	COMPRAVENDITA
TIPOLOGIA IMMOBILIARE :	FABBRICATO USATO IN CONDOMINIO
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATO :	EDIFICIO MULTIPIANO
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARE:	APPARTAMENTO
DIMENSIONE :	MEDIA
CARATTERI DELLA DOMANDA :	PRIVATO
CARATTERI DELL'OFFERTA :	PRIVATO
LIVELLO DEL PREZZO:	VALORE MEDIO circa € 975
FILTERING :	ASSENTE
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA
FASE DI MERCATO:	RECUPERO

27.2 VALORI DELLA BANCA DATI ANTERIORI RISPETTO AGLI ULTIMI

ANNO	2020		
SEMESTRE	1		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Fombio		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni civili		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
ville e villini	normale	860	1100

27.3 SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

Dal confronto dei valori della banca data OMI si desume che il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili nella zona in oggetto è mediamente pari a:

SEMESTRE	Min.	Max.
DIFFERENZE IN VALORE	-10	0
DIFFERENZE IN PERCENTUALE	-1,16%	0,00%
MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso semestrale	-0,58%	
MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso ANNUALE	-1,16%	

28 RICERCA DEL VALORE DI VENDITA CON L'ANALISI DELLA REGRESSIONE LINEARE

Il principio basilare dell'analisi di regressione applica il concetto di interpolazione di una funzione ai dati osservati.

I risultati dell'analisi di regressione sono compatibili con gli altri procedimenti estimativi che impiegano misure medie e marginali (MCA, sistema di stima e sistema di ripartizione).

Il modello di regressione lineare semplice è formato da una variabile dipendente e da una variabile indipendente, e in termini generali si tratta di misurare con un modello matematico il legame funzionale $y = b_0 + b_1 \cdot x$

Dove y è il valore di mercato ricercato, b0 è l'intercetta e b1 è la pendenza della retta, x è la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

In pratica il modello lineare indica la retta che, meglio di qualsiasi altra, esprime la relazione ipotizzata tra le due variabili, così che l'obiettivo dell'analisi di regressione consiste nell'individuare tale migliore retta.

Per individuare la migliore retta di regressione esistono vari criteri, quello più diffuso è quello dei minimi quadrati che provvede a posizionare la retta in modo da rendere minima la somma degli scostamenti al quadrato, approssimandosi così ai dati osservati (o nuvola di punti).

28.1.1 INDIVIDUAZIONE DEL SUBJECT

Si prende in esame il lotto A esteso mq. 1880 con una potenzialità edificatoria pari a mq 664. Si ipotizza di suddividere l'area con la costruzione di 6 villette con caratteristiche immobiliari indicati nella tabella sottostante.

VILLETTA N.	1	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50
totale sup. commerciale mq.				133,25

28.1.2 RICERCA COMPARABILI

Sono stati individuati edifici simili al subject proposti in vendita nelle zone limitrofe alle aree in esame nel comune di Fombio e sono stati apportati aggiustamenti ai prezzi richiesti con le metodologie di seguito indicate.

NR.	FRONTE e/o TIPO DI	TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	STATO	CARATTERISTICA EDONICA		n° SERVIZI	IMPIANTO	ALTRO	H DI PIANO	SUP. SEL (m²)
DATO	DATO IMMOBILIARE	EDILIZIA		MANUTENZ.	NESSUNA	NESSUNA	IGIENICI	RISCALDAM.	IMPIANTO		COMPARAB.
P1	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	3	0	0	2	1	0	0	50
P2	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	2,5	0	0	1	1	0	0	56
P3	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	4	0	0	1	1	0	0	60
P4	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	3,5	0	0	1	1	0	0	75
P5	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	3	0	0	1	1	0	0	80
P6	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	2	0	0	2	1	0	0	90
P7	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	3	0	0	1	1	0	0	90
P8	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	2	0	0	1	1	0	0	90
P9	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	2,5	0	0	1	1	0	0	95
P10	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	4	0	0	1	1	0	0	100
P11	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	4	0	0	1	1	0	0	102
P12	Asking Price	APPARTAMENTO	FOM	3	0	0	1	1	0	0	240

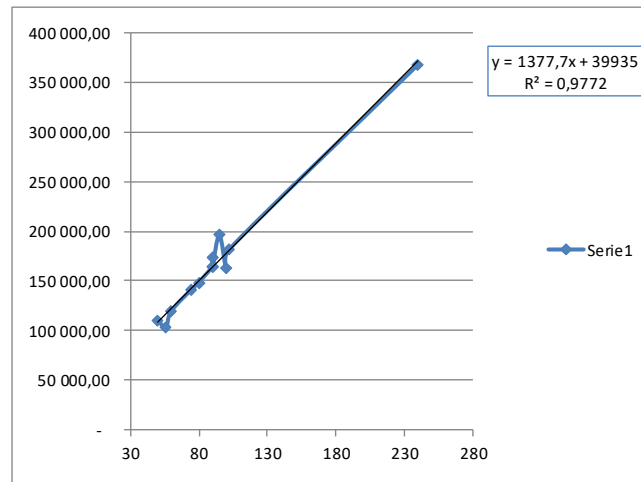
ASSUNZIONI PER AGGIUSTAMENTO		
UNITA' MIS.	AGGIUSTAMENTO	VALORI
varia	da FOM a FOM	0,00%
%	SCONTO	12,00%
	H di PIANO	0,000%
P.M.	NESSUNA	€ -
	NESSUNA	€ -
COSTI	ST.MANUTENZ. a mq.	€ 400,00
	SERVIZIO IGIENICO	€ 4 800,00
	IMPIANTO 1	€ 7 885,71
	IMPIANTO 2	€ 3 942,86

PREZZI		AGGIUSTAMENTI (€)										PREZZI AGGIUSTATI	
€.	€/m	SCONTO	LOCALIZ.	MANUT	NESSUNA	NESSUNA	n° S.I.	IMPIANTO 1	IMPIANTO 2	H PIANO		€.	€/m²
85 000	1700,00	- 10 200	0,00	40 000,00	0,00	0,00	-4 800,00	0,00	0,00	0,00		110 000,00	2200,00
54 000	964,29	- 6 480	0,00	56 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		103 520,00	1848,57
109 000	1816,67	- 13 080	0,00	24 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		119 920,00	1998,67
110 000	1466,67	- 13 200	0,00	45 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		141 800,00	1890,67
96 000	1200,00	- 11 520	0,00	64 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		148 480,00	1856,00
70 000	777,78	- 8 400	0,00	108 000,00	0,00	0,00	-4 800,00	0,00	0,00	0,00		164 800,00	1831,11
115 000	1277,78	- 13 800	0,00	72 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		173 200,00	1924,44
64 000	711,11	- 7 680	0,00	108 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		164 320,00	1825,78
115 000	1210,53	- 13 800	0,00	95 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		196 200,00	2065,26
139 000	1390,00	- 16 680	0,00	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		162 320,00	1623,20
160 000	1568,63	- 19 200	0,00	40 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		181 600,00	1780,39
199 000	829,17	- 23 880	0,00	192 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		367 120,00	1529,67

28.1.3 REGRESSIONE LINEARE

ANALISI DI REGRESSIONE

VERIFICA ATTENDIBILITA' COMPARABILI		
n°	SUP. COM.	PREZZI
1	50	110 000,00
2	56	103 520,00
3	60	119 920,00
4	75	141 800,00
5	80	148 480,00
6	90	164 800,00
7	90	173 200,00
8	90	164 320,00
9	95	196 200,00
10	100	162 320,00
11	102	181 600,00
12	240	367 120,00
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		



inferenze della retta	
pendenza	intercetta
1377,709	39935,3385

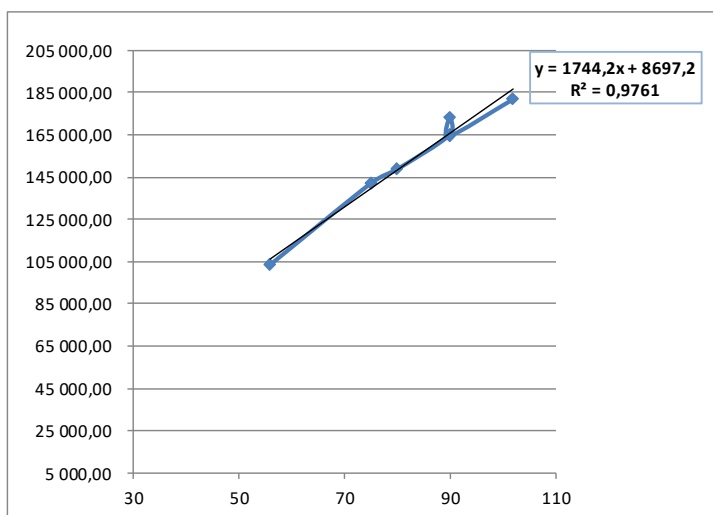
verifica accostamento dati alla retta	
ind.deter.	0,9771511
VERIFICATA	

verifica significatività con errore	
e%	6,41%
NON VERIFICATA	

Verifica dati

€/mq	dist.nrom	N*dev.st.	Validi
1529,666667	0,000701	1,517957924	
1623,200000	0,001349	0,99766963	
1780,392157	0,002202	0,123272918	11
1825,777778	0,002201	0,129189028	8
1831,111111	0,002191	0,158856215	6
1848,571429	0,002148	0,255980935	2
1856,000000	0,002123	0,297303088	5
1890,666667	0,001968	0,490139804	4
1924,444444	0,001763	0,67803199	7
1998,666667	0,001224	1,090900344	
2065,263158	0,000763	1,461349825	
2200,000000	0,000193	2,210836658	

ANALISI DI REGRESSIONE CON I DATI VERIFICATI

[illegible]

inferenze della retta	
<i>pendenza</i>	<i>intercetta</i>
1744.150	8697.211434

verifica accostamento dati alla retta	
ind.deter.	0,9761
VERIFICATA	

verifica significatività con errore percentuale	
e%	2,87%
VERIFICATA	

Dall'analisi della regressione lineare con i dati verificati emerge che il più probabile valore di mercato, previsionale medio ordinario degli immobili realizzabili è pari a € 1744.15 che viene arrotondato in € 1750.00 =====

28.2 VALORE DI VENDITA

VILLETTA N.	1	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

VILLETTA N.	2	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

VILLETTA N.	3	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

VILLETTA N.	4	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

VILLETTA N.	5	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

VILLETTA N.	6	superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	111,00	100%	111,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	10,00	50%	5,00		
porticati comunicanti	Mq	0,00	50%	0,00		
sup. non residenziale piano terra	Mq	0,00	50%	0,00		
locali tecnici	Mq	5,00	25%	1,25		
superficie autorimessa	Mq	25,00	50%	12,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0,00	75%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	70,00	5%	3,50		
totale sup. commerciale mq.				133,25	€ 1 750,00	€ 233 000,00

29 TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INCASSI

Nella seguente tabella sono esposti i tempi ipotizzati per la vendita degli alloggi. I tempi di realizzazione ipotizzati dell'intero intervento sul lotto sono 6 SEMESTRI (tre anni).

		UNITA' IMMOBILIARI							
note	semestre	1	2	3	4	5	6	Σ	semestre
superficie commerciale		133,25	133,25	133,25	133,25	133,25	133,25		
prezzo unitario		€ 1 750	€ 1 750	€ 1 750	€ 1 750	€ 1 750	€ 1 750		
prezzo di vendita		€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000		
	0							€ -	0
	1	€ 30 000	€ 30 000					€ 60 000	1
	2	€ 30 000	€ 30 000	€ 40 000	€ 40 000			€ 140 000	2
	3	€ 173 000	€ 173 000	€ 40 000	€ 40 000			€ 426 000	3
	4			€ 153 000	€ 153 000	€ 30 000	€ 30 000	€ 366 000	4
	5					€ 30 000	30000	€ 60 000	5
	6					€ 173 000	173000	€ 346 000	6
	7							€ -	7
	8							€ -	8
	9							€ -	9
	10							€ -	10
	11							€ -	11
	12							€ -	12
	13							€ -	13
	14							€ -	14
	15							€ -	15
	16							€ -	16
	17							€ -	17
	18							€ -	18
	19							€ -	19
	20							€ -	20
		€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 233 000	€ 1 398 000	

29.1 CALCOLO DEI COSTI

I costi sono stati desunti da interventi aventi analoghe caratteristiche e dimensioni già eseguiti nella zona.

Cc	Costo di costruzione dell'edificio			
numero	destinazione d'uso	sup. commerciale m ²	incidenza €/m ²	valore stimato
	residenziale	664,00	€ 1 107,00	€ 735 048,00
	accessori e autorimesse	240,00	€ 442,80	€ 106 272,00
	superficie area cortilizia comunicant	420,00	€ 50,00	€ 21 000,00
			sommano	€ 862 320,00

Cc	Contributo di costruzione			
numero	destinazione d'uso	METRO CUBO/SUP. UTILE	incidenza €/m ²	valore stimato
	oneri urbanizzazione primaria	a scomputo		€ 0,00
	oneri di urbanizzazione secondaria	1872	€ 6,52	€ 12 205,44
	contributo di costruzione	calcolato analiticamente con costo base € 411,5		€ 15 173,00
			sommano	€ 27 378,44

Op	Oneri per prestazioni tecnico professionali			
	tipologia	importi	% stimata	valore stimato
	SPESE TECNICO PROFESSIONALI	€ 862 320,00	8,0%	€ 68 985,60
			sommano	€ 68 985,60

Mk	Marketing			
	tipologia		% stimata	importo
	spese su importo vendite	€ 1 398 000,00	1,50%	€ 20 970,00
			sommano	€ 20 970,00

As	Assicurazioni e fidejussioni			
	tipologia		% stimata	importo
	polizze fidejussorie assicurative	€ 1 398 000,00	2,00%	€ 27 960,00
	assicurazioni	€ 1 398 000,00	0,80%	€ 11 184,00
			sommano	€ 39 144,00

Imp	Altri costi			
	tipologia		% stimata	importo
	imprevisti su costo di costr	€ 862 320,00	2,00%	€ 17 246,40
			sommano	€ 17 246,40

Spa	Spese di acquisto			
	tipologia		% stimata	importo
	Spese acquisto area			€ 0,00
	Onorario notaio			€ 5 000,00
			sommano	€ 5 000,00

Urb	Urbanizzazioni			
	tipologia		% stimata	importo
	opere di urbanizzazione	gia eseguite		€ 0,00
	progetto del piano attuativo			€ 0,00
			sommano	€ 0,00

TOTALE COSTO EDIFICATORIO			€ 1 041 044,44
----------------------------------	--	--	----------------

Of	Oneri finanziari annui			
	tipologia	LTV	saggio applicato	interessi /anno
	mutuo e spese banc su totale	0,5	2,2%	€ 11 555,59
	€ 1 041 044,44			
			sommano	€ 11 555,59

TOTALE COSTI			€ 1 052 600,03
---------------------	--	--	----------------

Ui	Utile imprenditore			
	tipologia		% stimata	importo
	percentuale sui costi		10,0%	€ 105 260,00
			sommano	€ 105 260,00

29.2 ESAME DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI LAVORI E DEI TEMPI DI INCASSO

	Costo di costruzione dell'edificio	Contributo di costruzione	Oneri per prestazioni tecnico	Oneri finanziari annui	Marketing	Assicurazioni e fidejussioni	Altri costi	Spese di acquisto	Urbanizzazioni	Utile imprenditore
	€ 862 320,00	€ 27 378,44	€ 68 985,60	€ 11 555,59	€ 20 970,00	€ 39 144,00	€ 17 246,40	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 105 260,00

semestre	CCe	Cc	Op	Of	Mk	As	Imp	Spa	Urb	Ui
0								100,0%		
1	20,0%	50,0%	20,0%	25,0%		20,0%	20,0%		20,0%	
2	20,0%		20,0%	25,0%		20,0%	20,0%		20,0%	
3	15,0%	50,0%	15,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%		15,0%	
4	15,0%		15,0%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%		15,0%	
5	15,0%		15,0%	25,0%	30,0%	15,0%	15,0%		15,0%	
6	15,0%		15,0%	25,0%	30,0%	15,0%	15,0%		15,0%	100,0%
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
	100,0%	100,0%	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

semestre	Costo di costruzione dell'edificio	Contributo di costruzione	Oneri per prestazioni tecnico professionali	Oneri finanziari annui	Marketing	Assicurazioni e fidejussioni	Altri costi	Spese di acquisto	Urbanizzazioni		totale costi
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00
1	€ 172 464,00	€ 13 689,22	€ 13 797,12	€ 2 888,90	€ 0,00	€ 7 828,80	€ 3 449,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 214 117,32
2	€ 172 464,00	€ 0,00	€ 13 797,12	€ 2 888,90	€ 0,00	€ 7 828,80	€ 3 449,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 200 428,10
3	€ 129 348,00	€ 13 689,22	€ 10 347,84	€ 2 888,90	€ 4 194,00	€ 5 871,60	€ 2 586,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 168 926,52
4	€ 129 348,00	€ 0,00	€ 10 347,84	€ 2 888,90	€ 4 194,00	€ 5 871,60	€ 2 586,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 155 237,30
5	€ 129 348,00	€ 0,00	€ 10 347,84	€ 2 888,90	€ 6 291,00	€ 5 871,60	€ 2 586,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 157 334,30
6	€ 129 348,00	€ 0,00	€ 10 347,84	€ 2 888,90	€ 6 291,00	€ 5 871,60	€ 2 586,96	€ 0,00	€ 0,00	€ 105 260,00	€ 262 594,30
7	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 862 320,00	€ 27 378,44	€ 68 985,60	€ 17 333,39	€ 20 970,00	€ 39 144,00	€ 17 246,40	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 105 260,00	€ 1 163 637,83

30 ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo del valore attuale netto dell'immobile oggetto di stima è fatto con un orizzonte temporale di 6 semestralità (tre anni).

30.1 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

METODO FINANZIARIO - Costo medio ponderato del capitale -Weighted Average Cost of Capital (WACC) semplificato

equity			50%
Rendistato*	0,206%		
inflazione**	1,300%		
R free deflazionato		-1,094%	
Risk urbanistico		2,000%	
Risk illiquidità		1,500%	
Risk settore		8,000%	
SAGGIO EQUITY			10,406%
debt			50%
Euribor 6 m***	-0,520%		
inflazione	1,300%		
Euribor deflazionato		-1,820%	
spread****		2,740%	
SAGGIO DEBT			0,920%
WACC			5,663%

*	Dato Banca d'Italia media periodo	06/2021	
**	Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	05/2020	05/2021
***	Euribor storico media periodo	06/2021	
****	Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	2,22%	

Formula applicata (escluso l'effetto della fiscalità):

$$WACC = \frac{E}{K} * r_e + \frac{D}{K} * r_d$$

dove:

E = ammontare di capitale proprio

D = ammontare di capitale a debito

K = capitale complessivamente investito nel progetto ($E+D$)

r_e = tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale proprio (costo del capitale proprio)

r_d = tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale a debito (costo del capitale debito)

30.2 FLUSSO DI CASSA SCONTATO

semestre	totale costi	vendite	posta netta	fattore di sconto	utile investimento
0	€ 5 000,00	€ 0,00	-€ 5 000,00	€ 1,00000	-€ 5 000,00
1	€ 214 117,32	€ 60 000,00	-€ 154 117,32	€ 0,97283	-€ 149 930,50
2	€ 200 428,10	€ 140 000,00	-€ 60 428,10	€ 0,94641	-€ 57 189,46
3	€ 168 926,52	€ 426 000,00	€ 257 073,48	€ 0,92069	€ 236 686,17
4	€ 155 237,30	€ 366 000,00	€ 210 762,70	€ 0,89568	€ 188 776,48
5	€ 157 334,30	€ 60 000,00	-€ 97 334,30	€ 0,87135	-€ 84 812,25
6	€ 262 594,30	€ 346 000,00	€ 83 405,70	€ 0,84768	€ 70 701,22
7	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,82465	€ 0,00
8	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,80225	€ 0,00
9	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,78045	€ 0,00
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,75925	€ 0,00
11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,73862	€ 0,00
12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,71856	€ 0,00
13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,69904	€ 0,00
14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,68005	€ 0,00
15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,66157	€ 0,00
16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,64360	€ 0,00
17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,62612	€ 0,00
18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,60911	€ 0,00
19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,59256	€ 0,00
20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,57646	€ 0,00
	€ 1 163 637,83	€ 1 398 000,00	€ 234 362,17	valore attuale netto	€ 199 231,67

30.3 VALORI UNITARI

valore di mercato lotto	superficie catastale lotto mq	valore unitario
€ 199 231,67	1 880,00	=€/mq 105,97
valore di mercato lotto	superficie edificabile	valore unitario
€ 199 231,67	624,00	=€/mq 319,28

Si assume come il più probabile **valore unitario arrotondato previsionale medio ordinario** del terreno alla data del 05/08/2021 pari a **€/mq 105.00** diconsì **€/mq CENTOCINQUE /00**.

Il valore indicato è al netto dell'IVA di legge, di tasse, e qualsiasi altro onere.

31 CALCOLO VALORE LOTTO A: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
456	1 880	664	105	€ 197 000,00

32 CALCOLO VALORE LOTTO B: TERRENO EDIFICABILE VIA A. NEGRI

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
439	9 431	3 332	105	€ 990 000,00

33 CALCOLO VALORE LOTTO C: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI – VIA A. NEGRI

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
479	4 820	1 703	105	€ 506 000,00

34 CALCOLO VALORE LOTTO D: TERRENO EDIFICABILE VIA P. GORINI

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
496	542	192	105	€ 56 000,00

35 CALCOLO VALORE LOTTO E: TERRENO EDIFICABILE VIA F. CABRINI- VIA FANFULLA DA LODI VIA P. GORINI

In questo lotto è prevista la possibilità di costruire una superficie commerciale di 800 mq e una superficie terziaria di mq 400 ma viene valutata allo stesso modo.

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
405	120			
448	11 923			
totale	12 043	4 255	105	€ 1 264 000,00

36 CALCOLO VALORE LOTTO F: TERRENO AGRICOLO

Per calcolare il valore del terreno agricolo si usa il metodo monoparametrico utilizzando i valori agricoli medi della provincia di Lodi, regione agraria 3, opportunamente ridotti del 10%

mappale	superficie lotto mq	superficie edificabile mq	valore unitario €/mq	valore lotto arrotondato
430	3 490			
432	545			
totale	4 035	-	4,74	€ 19 000,00

37 CALCOLO VALORE LOTTO G: AREE RESIDUALI DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI FOMBIO

Le aree da cedere gratuitamente al comune sono valutate pari a € 0.00 =====

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	rendito dominicale	reddito agrario
4	393		SEMIN IRRG	1	2 700	23,43	13,94
4	396		SEMIN IRRG	1	190	1,65	0,98
4	397		SEMIN IRRG	1	1 100	9,54	5,68
4	398		SEMIN IRRG	1	30	0,26	0,15
4	400		SEMIN IRRG	1	210	1,82	1,08
4	401		SEMIN IRRG	1	20	0,17	0,10
4	407		BOSCO MISTO	U	1 970	4,07	0,61
4	408		BOSCO MISTO	U	20	0,04	0,01
4	409		BOSCO MISTO	U	965	1,99	0,30
4	410		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	411		BOSCO MISTO	U	50	0,10	0,02
4	412		BOSCO MISTO	U	540	1,12	0,17
4	413		BOSCO MISTO	U	30	0,06	0,01
4	442		SEMIN IRRIG	1	379	3,29	1,96
4	443		SEMIN IRRIG	1	12 110	105,07	62,54
4	444		SEMIN IRRIG	1	31	0,27	0,16
4	446		SEMIN IRRIG	1	401	3,48	2,07
4	447		SEMIN IRRIG	1	700	6,07	3,62
4	449		SEMIN IRRIG	1	277	2,40	1,43
4	451		SEMIN IRRIG	1	6	0,05	0,03
4	452		BOSCO MISTO	U	505	1,04	0,16
4	453		BOSCO MISTO	U	5	0,01	0,01
4	458		SEMIN IRRIG	1	274	2,38	1,42
1	703		SEMIN IRRG	1	12	0,10	0,06

38 RIEPILOGO VALORI

LOTTO	FOGLIO	mappale	superficie lotto mq	valore lotto arrotondato
A	4	456	1 880	€ 197 000,00
B	4	439	9 431	€ 990 000,00
C	4	479	4 820	€ 506 000,00
D	4	496	542	€ 56 000,00
E	4	405	120	€ 1 264 000,00
	4	448	11 923	
F	4	430	3 490	€ 19 000,00
	4	432	545	
G	4	393	2 700	€ -
	4	396	190	
	4	397	1 100	
	4	398	30	
	4	400	210	
	4	401	20	
	4	407	1 970	
	4	408	20	
	4	409	965	
	4	410	5	
	4	411	50	
	4	412	540	
	4	413	30	
	4	442	379	
	4	443	12 110	
	4	444	31	
	4	446	401	
	4	447	700	
	4	449	277	
	4	451	6	
	4	452	505	
	4	453	5	
	4	458	274	
	1	703	12	
TOTALE				€ 3 032 000,00

Diconsi € tre milioni trentadue mila/00=====

39 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto GEOMETRA MASSIMO FANFONI in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione. Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il committente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e o valutazioni prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

40 FONTI CONSULTATE

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS – IVS - 2013
- MANUALE DELLE STIME IMMOBILIARI – Prof MARCO SIMONOTTI
- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI di TECNOBORSA (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD) Quinta edizione – 2018
- LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE - ABI - 30 novembre 2018
- NORMA UNI 11612:2015 "STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI"
- STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE (EVS) 2016 OTTAVA EDIZIONE

Collecchio _05/08/2021

Il tecnico incaricato
Geometra Massimo Fanfoni

certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0270/2018

