

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

DATI Immobile (Terreno) Oggetto di Stima

Destinazione Pgt-P.R.	R02
Superficie catastale lotto part. 246	area da attuarsi mediante titolo edilizio convenzionato
If	2.780,00 mq
Vomule massimo edificabile	0,50 mc/mq
Standard per abitanti teorici (DM 1444/1968)	1.390,00 mc
Abitanti insediabili	150,00 mc/abitante
Standard residenziali (NTA Piano Servizi Borgo Virgilio art 30 ...)	9,27 n. abitanti teorici
Area Standard da cedere al Comune	30,00
	278,00 mq

Ipotesi di Progetto	
Piano Terra	SLP
	Altezza
	Volume
	Autorimesse
Piano Primo	SLP
	Altezza
	Volume
	Terrazzi
Volume previsto	

270,00 mq

3,00 m

810,00 mc

65,00 mq

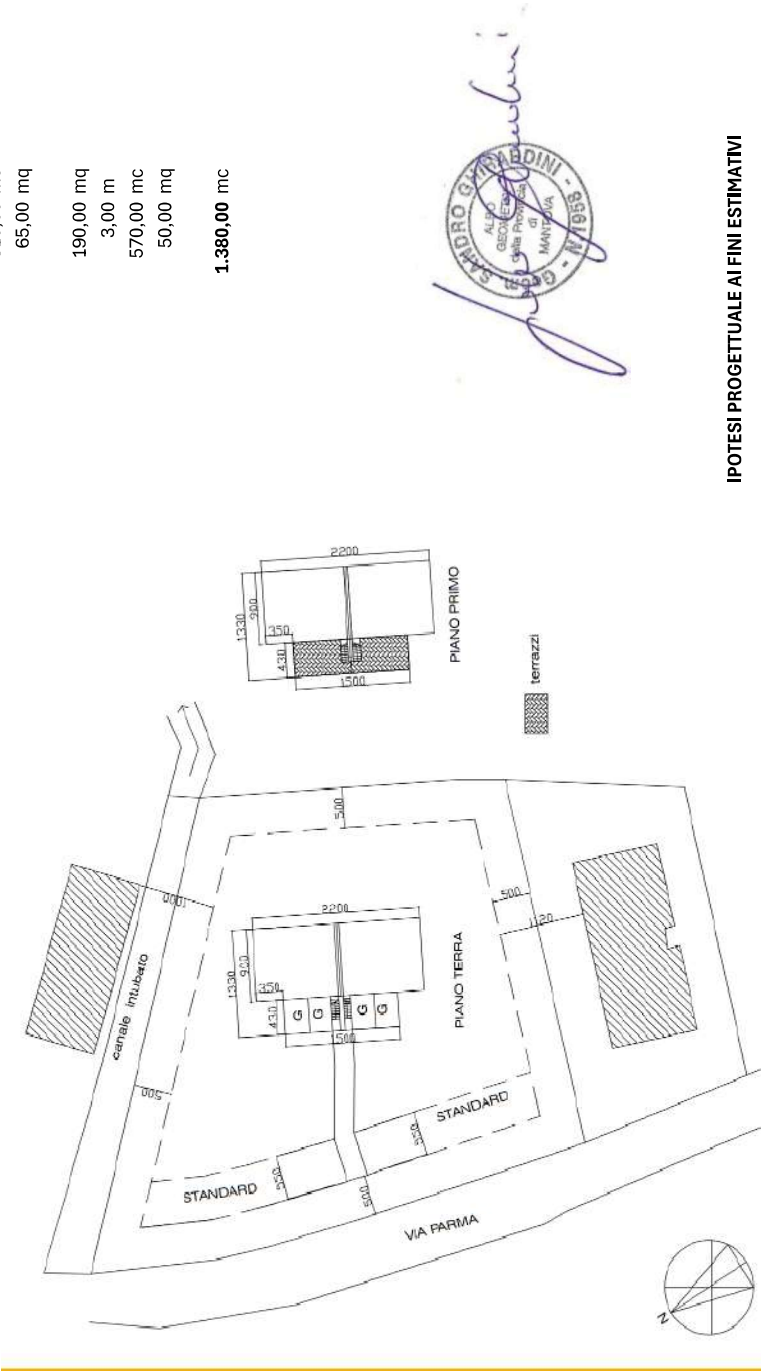
190,00 mq

3,00 m

570,00 mc

50,00 mq

1.380,00 mc



IPOTESI PROGETTUALE AI FINI ESTIMATIVI

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

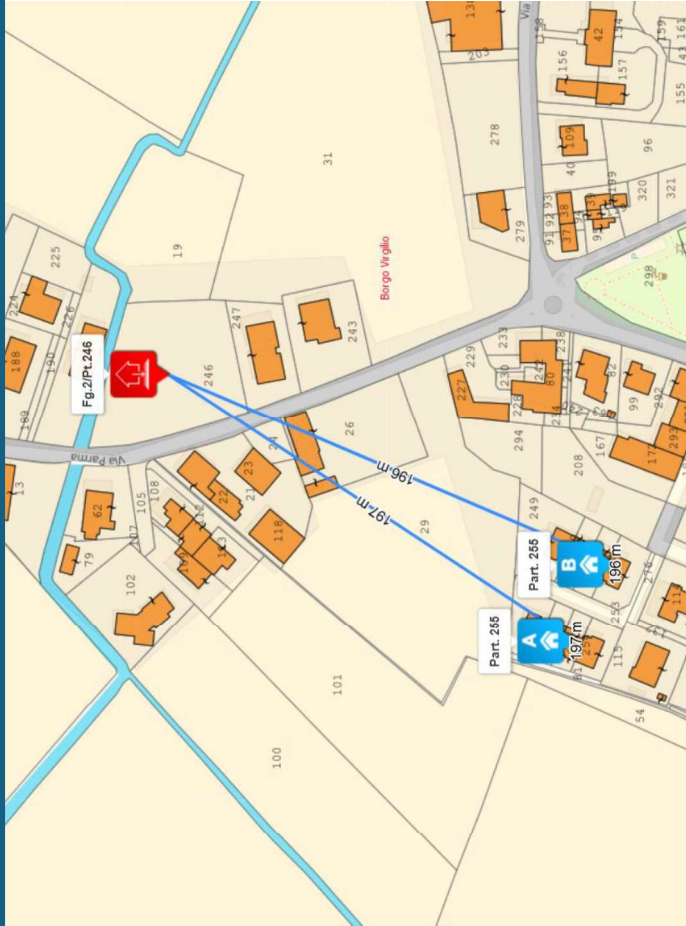
COMPARABILI

Cod.	Descrizione	Prezzo	Data	Superficie (mq)	Importo unitario
C1	Abitazione a schiera, dislocata su due piani e composta al piano terra da portico, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, scala che conduce al piano primo composto da disimpegno, bagno, tre camere da letto, balcone e terrazzo con annesse area cortiva esclusiva ed autorimessa pertinenziale al piano terra.	210.000,00 €	14/05/2024	138,00	1.521,74 €
	Anno costruzione: 2005				
	Via Guglielmo Marconi - Pietole Vecchia A2 - Abitazione di tipo civile Rachele Campanini Rep 4360 - Fg.2 Part. 252				
C2	Villetta a schiera posta sui piani terra e primo, composta al piano terra da ingresso, salotto, cucina, bagno, disbrigo e scala interna di accesso al piano primo, composto da disbrigo, bagno, tre camere da letto e terrazza, con annesse due aree cortive al piano terra (antistante e retrostante), e garage pertinente al piano terra.	195.000,00 €	14/02/2025	123,00	1.585,37 €
	Anno costruzione: 2005				
	Via Guglielmo Marconi - Pietole Vecchia A2 - Abitazione di tipo civile Rachele Campanini Rep. 5505 - Fg.2 Part. 255				
Somma e Media		405.000,00 €		261,00 €	1.551,72 €
Tenuto conto della vetustà temporale dei dati comparativi disponibili e della limitata dinamicità del segmento di mercato di riferimento, si ritiene congruo adottare un prezzo medio di vendita opportunamente adeguato mediante un incremento prudenziale stimato in circa il 5%					1.650,00 €

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

MAPPA COMPARABILI



RICAVI

Cod.	Descrizione	Formula	Parti	Qta	Importo unitario	Totale	Inc. parziale	Inc. totale su RICAVI
R1	Unità Immobiliari dotate di Giardino privato, Garage, Posto Auto al Piano Terra	$270 + (2760 - 400) \cdot 0,10 + 32,5 \cdot 0,5$	1,00	522,25	1.650,00 €	861.712,50 €	71%	
R2	Unità Immobiliari dotate di Terrazza, Garage, Posto Auto al Piano Primo	$190,0 + 50 \cdot 0,3 + 32,50 \cdot 0,5$	1,00	221,25	1.600,00 €	354.000,00 €	29%	
Totale Ricavi						1.215.712,50 €	100%	

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

COSTI

Cod.	Descrizione	Formula	Parti	Qta	Importo unitario	Totale	Inc. parziale	Inc. totale su RICAVI
Hard Cost (HC)								
HC1	Opere di sistemazione e pulizia preliminare dell'area Decespugliamento + pulizia area Rimozione e smaltimento rifiuti inerti leggeri	2.780,00	1,00	2.780,00	4,00 €	11.120,00 €	1,69%	
HC2	Costo di costruzione da CRESME	1.390,00/3,00	1,00	463,33	1.069,00 €	495.303,33 €	75,17%	
HC3	Sistemazione Area esterna giardini e recinzioni + passi carrai e passi pedonali	2.780,00-278,00-300	1,00	2.202,00	55,00 €	121.110,00 €	18,38%	
HC4	Imprevisti sui Costi	627.533,33	1,00	627.533,33	5%	31.376,67 €	4,76%	
Totale HC						658.910,00 €	100,00%	65,8%

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fig. 2 Part 246								
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142								
Cod.	Descrizione	Formula	Parti	Qta	Importo unitario	Totale	Inc. parziali	Inc. totale su RICA/VI

Soft Cost (SC)

SC1	Imposta di registro, ipotecaria e catastale a importo fisso all'acquisto	200+200+200	1,00	600,00	100,00%	600,00 €	0,53%	
SC2	IMU in base alle tabelle comunali 112 €/mq L'aliquota IMU per le aree fabbricabili (terreni edificabili) 0,91%	2.780,00*112,00	1,00	311.360,00	0,91%	2.833,38 €	2,50%	
SC3	Progettazione 6%, Direzione Lavori 2% e Sicurezza 1% su Hard Cost	495.303,33 €	1,00	495.303,33	9,50%	47.053,82 €	41,57%	
SC4	Oneri Consortili Consorzio di Bonifica Mincio durante i 2 anni fra Acquisto - Progettazione - pdC - Costruzione e Rivendita	150,00 €	2,00	300,00	100,00%	300,00 €	0,27%	
SC5	Oneri Comunali Primaria, Secondaria e Costo di Costruzione	8.975,80+8.370,70+8.575,00	1,00	25.921,50	100,00%	25.921,50 €	22,90%	
SC6	Marketing e Agency per la messa in vendita sulla base dei ricavi	1.215.712,50 €	1,00	1.215.712,50	3,00%	36.471,38 €	32,22%	

Totale SC 113.180,07 € 100,00% 11%

Interessi Passivi

I	Interessi passivi sui costi Acquisto Area + HC+SC per la durata di 12 mesi	200.000,00+772.090,07	1,00	972.090,07	3,85%	37.425,47 €	3,7%	
---	---	-----------------------	------	------------	-------	-------------	------	--

Utile Impresa

U	Utile di Impresa sui Costi (acquisto + costi)	200.000,00+809.515,54	1,00	1.009.515,54	19,00%	191.807,95 €	19,2%	
---	---	-----------------------	------	--------------	--------	--------------	-------	--

Totale Costi = HC + SC + Interessi Passivi + Utile Investitore 1.001.323,49 € 100%

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

Quadro Riassuntivo

Cod.	Descrizione	Importo	Incidenza
R	Ricavi	1.215.712,50 €	100,0%
C	Costi	1.001.323,49 €	82,4%
N	Netti = Valore Attuale di Mercato dell'Area	214.389,01 €	17,6%
V	Valore Attuale di Mercato dell'Area	214.000,00 €	
S	Superficie Lotto (mq)	2.780,00	
VU	Valore unitario a mq	76,98 €	

Stima del valore di mercato dell'area edificabile - Liquidazione 21/2025

Comune di Borgo Virgilio (MN) Sez. B Fg. 2 Part 246
Località Pietole Vecchio - fronte principale Via Parma adiacente al civico 142

Discount Cash Flow Analysis

		Saggio di Sconto			18,52%	
Anno	Descrizione	Costi	Ricavi	Netti	Fatt. Sconto	Valore Attuale Netto VAN = Netti * Fatt.Sconto
0	Valore da ricevere	- €	- €	- €	1,00 €	- €
1	Costi di Costruzione (Hard Cost + Soft Cost)	772.090,07 €	- €	- 772.090,07 €	0,84 €	- 651.431,79 €
2	Rivendita	- €	1.215.712,50 €	1.215.712,50 €	0,71 €	865.431,79 €
	Somme nominali	772.090,07 €	1.215.712,50 €	443.622,43 €		214.000,00 €

Nel Discounted Cash Flow è stato adottato un saggio di sconto pari al 18,52% annuo, riferito a un'operazione di trasformazione immobiliare svolta integralmente in **equity**, con flussi di cassa privi di oneri finanziari e di utile d'impresa esplicitamente imputato tra i costi.

Il tasso rappresenta il rendimento minimo atteso dell'operatore, comprensivo della remunerazione del capitale investito, del rischio specifico dell'operazione e del fattore temporale, ed è assunto in modo unitario al fine di evitare duplicazioni valutative.

Il saggio risulta coerente con la tipologia dell'intervento, con il profilo di rischio e con le migliori pratiche estimative nell'applicazione del procedimento di trasformazione mediante DCF.

Flusso di cassa dell'operazione immobiliare (inclusivo di oneri finanziari)

Anno	Descrizione	Costi	Ricavi	Netti	Cassa
0	Acquisto Terreno	214.000,00 €	- €	- 214.000,00 €	- 214.000,00 €
1	Costi di Costruzione (HC + SC + Int. Passivi)	809.515,54 €	- €	- 809.515,54 €	- 1.023.515,54 €
2	Rivendita	- €	1.215.712,50 €	1.215.712,50 €	192.196,96 €
	Somme nominali	1.023.515,54 €	1.215.712,50 €	192.196,96 €	

Il flusso di cassa finanziario dell'operazione, comprensivo del costo di acquisto dell'area e degli oneri finanziari, ha funzione esclusivamente dimostrativa della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e della coerenza del valore stimato dell'area con la redditività complessiva del progetto, e non assume autonomia valenza ai fini della determinazione del valore di stima.

Consulente Tecnico Valutatore Immobiliare – Ausiliario del Curatore
Geometra Sandro Ghirardini Valutatore Immobiliare

Mantova, Gennaio 2026

