

Committente: --- omissis ---

Oggetto: Perizia di stima degli immobili di proprietà --- omissis ----posti nel
Comune di Malcesine (VR) – via Chiesa 3

Tecnico: Geom. Michele Bonanzinga

Indice

<u>1. Aspetti generali</u>	3
<u>1.1. Soggetto incaricato</u>	3
<u>1.2. Scopo dell'incarico</u>	3
<u>2. Provenienza</u>	4
<u>3. Descrizione generale</u>	4
<u>4. Situazione urbanistica edilizia</u>	5
<u>5. Consistenze</u>	5
<u>6. Situazione catastale</u>	6
<u>7. Analisi di mercato</u>	6
<u>8. Scelta del procedimento</u>	7
<u>8.1 valore di mercato</u>	11
<u>9. Commerciabilità</u>	14

1. Aspetti generali

1.1. Soggetto incaricato

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga con studio in Assago (Mi) Via Bernini n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 7857, ed iscritto negli elenchi dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al N. 7590, conformemente all'incarico ricevuto dal Consiglio d'Amministrazione della società --- omissis --- come da verbale del 14-04-2022, previa autorizzazione da parte dell'Amministratore Giudiziario delle quote --- omissis ---, Dott. --- omissis ---, ha provveduto all'accertamento e valutazione dei beni, oltre alla verifica della loro commerciabilità, di proprietà della società --- omissis ---, posti nel Comune di Malcesine (VR) via Chiesa 3, composti in sintesi da compendio immobiliare costituito da fabbricato cielo terra in corso di ristrutturazione posto nella frazione di Cassone nel comune di Malcesine .

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza, esaminata la documentazione fornita dalla società --- omissis ---, effettuati i necessari accessi agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Malcesine, effettuate le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio per visure delle mappe catastali e planimetrie, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente relazione tecnica.

1.2. Scopo dell'incarico

L'incarico ha ad oggetto l'attività di natura tecnico e scientifica finalizzata alla valutazione dei beni costituiti da compendio immobiliare costituito da fabbricato abitativo in corso di ristrutturazione, posto nel comune di Malcesine, in località "Cassone".

Il presente Documento illustra gli esiti delle analisi, ovvero l'approfondimento di tutti gli elementi tecnici, analitici, i dati economici e gli aspetti metodologici sino ad esprimere la valutazione del compendio in oggetto. L'attività svolta è basata inoltre sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

- gli immobili costituenti il portafoglio sono stati valutati nell'ipotesi di unità libere
- le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati;
- non si è condotta nessuna analisi relativamente alla presenza di passività ambientali;
- non sono state effettuate verifiche delle strutture né rilevazioni sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche;

2. Provenienza

Beni in località Cassone via Chiesa 3

Con atto a rogito Dr. Francesco De Stefano, Notaio in Vicenza, stipulato in data 10 febbraio 2017 repertorio 30144 raccolta 12316 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Verona in data 10-03-2017 ai numeri 9471/6159 e 9472/6160 i signori --- omissis --- e --- omissis --- hanno trasferito a favore della Società --- omissis --- la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Malcesine, Frazione Cassone via Chiesa 3, e precisamente:

--- omissis ---

porzione di fabbricato su quattro livelli, composta di cantina e porzione di cantina al piano terra, cucina e porzione di vano scala al primo piano, due vani, porzione di poggiolo, corridoio e porzione di vano scala al secondo piano, sottotetto al terzo piano e porzione di vano scala, confinante con unità individuate con la particella 856 subb. 1 e 2, proprietà parrocchiale; al Catasto Fabbricati foglio 22, particella 856 sub. 3, piani T-1-2-3 cat. A/4 cl. 1 vani 4,5 sup. cat. tot. mq 135, R.C. € 244 03

--- omissis ---

porzione di fabbricato su quattro livelli, composta di due locali cantina e porzione di cantina con vano scala al piano terra, soggiorno e porzione di vano scala al primo piano, due vani, porzione di poggiolo corridoio, porzione di vano scala al secondo piano, sottotetto e porzione di vano scala al terzo piano, confinante con proprietà Parrocchiale, unità individuate con la particella 856 subb. 3 e 2; al Catasto Fabbricati foglio 22, particella 856 sub 1, piani T-1-2-3, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5, tot. sup. cat. mq. 179, escluse aree scoperte mq 179, R.C. € 244,03

3. Descrizione generale

Beni in località Cassone, Malcesine, via Chiesa 3

Trattasi di fabbricato del '700 in corso di ristrutturazione, posto in aderenza all'abitato della frazione di Cassone e della Chiesa. Il cespite in oggetto è costituito da una abitazione distribuita su più livelli (quattro) quasi a formare una sorta di casa torre.

Gli elementi costitutivi dell'edificio sono: al piano terra (primo livello) vi sono muri in pietra intonacata di spessore considerevole dai quali spiccano, in alcune zone, una volta a crociera e una volta a botte; anche ai livelli successivi il materiale di riferimento dei muri perimetrali è la pietra; salendo in altezza la muratura in pietra intonacata, si assottiglia nello spessore e si rastrema.

L'intervento progettuale (attualmente sospeso) prevede un intervento di ristrutturazione globale che agisce all'interno dell'involucro edilizio conservando i caratteri tipologici e formali dell'edificio.

L'edificio originariamente nasce come una sola abitazione suddivisa su due livelli abitabili e due livelli di servizio. Il progetto prevede ora la realizzazione di tre distinte unità, sfruttando i differenti punti di accesso dislocati sia al primo livello (terra) e secondo livello (piano primo). Al piano terra è stato ricavato un alloggio monolocale e sempre a questo livello terra è stato creato un portico accessibile dalla strada. Un ascensore collegherà tutti e quattro i livelli e che sarà integralmente contenuto all'interno dell'involucro edilizio e sarà possibile accedere ai livelli superiori solo tramite questo o dalla attuale scala di accesso a partire dalla strada. L'accesso ai livelli successivi, diversi dal primo, avverrà tramite ascensore prendendolo da terra, o attraverso l'attuale scala di accesso.

Dal secondo livello si potrà accedere ai livelli superiori o attraverso la scala attuale o tramite l'ascensore. A questo secondo livello sono presenti uno spazio comune di distribuzione e una unità abitativa disposta su tutto il piano. I due ultimi livelli sono rappresentati da un'unica unità abitativa distribuita su due livelli. Difatti, al terzo livello vi è collocato l'ingresso, la scala interna, non più comune, le camere e i servizi; al quarto livello è stata disposta la zona giorno, la quale gode di una splendida vista sul lago. L'intervento strutturale ha previsto il consolidamento delle murature, la messa in opera di un solaio in latero cemento nella sola parte del portico, mentre i restanti solai sono in legno con soletta collaborante in cls armato. Le opere strutturali risultano collaudate.

4. Situazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale classifica tale area come ZONA "A" CENTRO STORICO (art. 46 N.T.A.). come recepito dal P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 66 del 07/08/2019 • B.U.R. n. 94 del 23/08/2019 • L.R. 15/2018, art. 19, comma 1.

SITUAZIONE EDILIZIA

- Ristrutturazione globale di un fabbricato sito in via Chiesa 3 località Cassone, Comune di Malcesine N.Reg PC/ 37/ 2017 del 26.02.2018 Pratica Edilizia PC/ 37 del 2017;
- SCIA variante interna al P.C. n. 37/2017 – ristrutturazione globale di un fabbricato nel nucleo storico di Cassone via Chiesa n. 3, fraz. di CASSONE, MALCESINE (VR) “variante con solo opere interne al progetto di ristrutturazione globale di un edificio di civile abitazione”
- Comunicazione di Proroga sino al 20-09-2024 ai sensi dell'art. 10 co 4 L. n° 120/2020 Protocollo n. 12356 del 19/08/2021 - Registro Ufficiale AOO AOOACM01
- Collaudo dei cementi armati a firma dell'Ing. Federico Bergamin

5. Consistenze

Superfici commerciali

Piano terra			
Alloggio A	mq 60,00 x 1	= mq	60,00
Portico	mq 27,00 x 0.3	= mq	8,10
Piano primo	mq 89,00 x 1	= mq	89,00
Piano secondo e sottotetto	mq 179,00 x 1	= mq	179,00
Totale sup commerciale		mq	336,10

6. Situazione catastale

Gli immobili in oggetto risultano identificati nel seguente modo:

Catasto fabbricati

--- OMISSIS --- Sede in MILANO (MI) --- omissis ---Proprieta' 1/1

Foglio 22 Particella 856 Sub 3 categoria A/4 classe 1 vani 4,5 superficie catastale 135 m² R. C. Euro 244,03 piano T-1-2-3

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2016 Pratica n. VR0172942 in atti dal 21/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58385.1/2016)

Foglio 22 Particella 856 Sub 1 categoria A/4 classe 1 vani 4,5 superficie catastale 179 m² R. C. Euro 244,03 piano T-1-2-3

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2015 Pratica n. VR0144088 in atti dal 06/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56165.1/2015)

7. Analisi di mercato

Ufficio studi Tecnocasa

Aumentano i valori immobiliari delle località di lago. Secondo le analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2021, le quotazioni hanno messo a segno un rialzo dei prezzi dell'1,8%.

Le località del lago di Garda registrano una crescita dei valori del 2,1%, quelle del lago di Iseo dell'1,1% mentre quelle del lago di Bracciano segnano +3,3%. Le località sul lago di Como segnano un aumento dello 0,7%.

LAGO DI GARDA

Il mercato immobiliare turistico sul lago di Garda si rivela ancora una volta particolarmente dinamico: c'è un aumento del 2,1% dei valori immobiliari con la sponda veronese più brillante (+4,6%) mentre quella bresciana sale dello 0,6%. Già da diversi semestri il lago di Garda attira acquirenti ma la spinta data dal lockdown è stata decisiva. La novità è la crescente richiesta avanzata dai tedeschi che stanno riversando importanti capitali sulla zona. Il timore di avere liquidità sui

conti correnti e i prezzi elevati delle case vacanza in Germania stanno spingendo verso l'Italia. Negli ultimi tempi si segnala interesse da parte di Altoatesini e polacchi, questi ultimi sempre più interessati al mercato turistico italiano. La domanda crescente sta portando a uno spostamento delle richieste verso le aree più interne come le colline moreniche e i vicini comuni della Valtenesi.

... Bene l'area intorno ai comuni di Malcesine e Brenzone (+2,5%). Sono piccoli comuni in cui si registra una forte domanda ma un'offerta esigua dal momento che, da tempo, non si costruisce e non partono nuovi cantieri per mancanza degli strumenti attuativi. Molte richieste arrivano da tedeschi che esprimono una disponibilità di spesa superiore a 400 mila € e spesso si orientano su soluzioni indipendenti o rustici. Gli italiani, invece, prediligono gli appartamenti. La zona sorge ai piedi del Monte Baldo e si estende per una ventina di chilometri. Sempre ambite le abitazioni che sorgono tra la Gardesana e il Monte Baldo che, quando godono della vista lago, possono superare 4000 € al mq. Chi acquista in zona lo fa spesso attirato dalla possibilità di praticare sport come parapendio, kite e wind surf. Proseguono i lavori per la pista ciclabile che si sviluppa lungo tutto il lago di Garda e nel caso specifico il tratto tra Malcesine e Torbole. Sono stati ultimati i lavori sul lungolago....

... Mercato immobiliare stabile nelle quotazioni e dinamico negli scambi e nelle richieste quello di Malcesine e Brenzone. La domanda è vivace ed è alimentata da acquirenti italiani e tedeschi. Questi ultimi, apprezzano in particolare le nuove costruzioni, tecnologicamente avanzate ed efficienti così come le soluzioni d'epoca tipiche del posto (case di corte, porzioni di rustico o case indipendenti). Quasi sempre sono case in pietra, con solai e tetti in legno. Molte si trovano nelle frazioni di Malcesine e nelle borgate di Brenzone.

L'offerta immobiliare di nuova costruzione è bassa dal momento che si è in attesa dei piani attuativi e per cui la maggioranza degli scambi interessa le soluzioni usate. Una soluzione di nuova costruzione si aggira intorno a 4000-4500 euro al mq...

8. LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

▮ **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

▮ **l'approccio del costo** (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

▮ **l'approccio finanziario** (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, **diretta** o **indiretta**, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

▮ la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

▮ la **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici** ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione

attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione** aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile **al valore di riproduzione deprezzato**;
- **il valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

8.1. VALORE DI MERCATO

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Viste le caratteristiche del bene oggetto di stima, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo analitico detto "valore di trasformazione", dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato.

Il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione e tenuto conto del perdurare congenito dell'instabilità economica e finanziaria generale, la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, nella scelta precisa dei potenziali acquirenti per l'apprezzamento con una marcata selezione dei beni stessi.

STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio del "valore di trasformazione" dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione determinato in base ad una analisi dei costi sostenuti o da sostenere ed in funzione delle risultanze ottenute da indagini di mercato, il tutto attualizzato al momento della stima considerando il tempo necessario per la realizzazione delle opere di completamento.

Pertanto avremo da una parte i "Ricavi attesi" e dall'altra i "Costi" sostenuti. Ricavi = Superficie commerciale realizzabile per destinazione x Prezzo €/mq. medio applicato a seguito di rilevazioni.

Costi = Sommatoria: "C" costo tecnico di costruzione dell'edificio e aliquote costi di urbanizzazione 1[^] e 2[^] e costo di costruzione- + "I" interessi passivi sui capitali impegnati + "O" oneri professionali + "P" profitto dell'imprenditore.

DATI DI RIFERIMENTO:

Superficie commerciale Mq 336,00

-Per questo lotto risultano assolti gli oneri di urbanizzazione

Dati generali:

- valore di vendita 5.000,00 €/mq.
- costo di costruzione 1.900,00 €/mq residenziale (riferimento DEI Ing. E Arch. Di Milano -recupero residenziale di pregio)
- oneri professionali (Prog. - D.L. - Sicur.) 8%
- tempi di completamento dell'opera 6 mesi

La situazione dei lavori è la seguente: strutture ultimate, murature e tavolati eseguiti, facciate intonacate e tinteggiate, coperture eseguite, impianti parzialmente posati, intonaci interni parzialmente eseguiti, opere in pietra eseguiti. Per un calcolo attendibile delle percentuali di esecuzione dei lavori si è fatto riferimento alla pubblicazione "Tipologie edilizie" edita dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano prendendo come raffronto recupero abitativo di pregio con una slp di mq 520.

La percentuale dell'eseguito è pari al 60% del totale.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi, consultate le pubblicazioni di settore come Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, consultati i siti specializzati come Immobiliare.it, Casa.it avendo le seguenti risultanze:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2021 2^ semestre

CAPOLUOGO E FASCIA PREGIATA DI TERRITORIO LUNGO LAGO E A RIDOSSO DELLA

SS.GARDESANA

Abitazioni civili in ottimo stato conservativo €/mq 3.800/5.700

Borsino Immobiliare

CAPOLUOGO E FASCIA PREGIATA DI TERRITORIO LUNGO LAGO E A RIDOSSO DELLA

SS.GARDESANA

Abitazioni in stabili di fascia media €/mq 3.000/4.800

Agenzie on line

Abitazioni

Immobiliare.it

Zona: Malcesine,centro

- *quadrilocale vista lago, buono stato, piano 1 mq 113 € 380.000 (€/mq 3.360)*
- *trilocale vista lago, buono stato, piano terra mq 152(di cui 42 terrazzo al 30%) € 450.000 (€/mq 2.960)*
- *attico via mezzetta 1, vista lago, buono stato, piano terzo mq 130 € 600.000 (€/mq 4.615)*
- *quadrilocale vista lago, ristrutturato, piano 1 mq 102 con posto auto e cantina € 360.000 (€/mq 3.530)*
- *trilocale via Navene vecchia 51, buono stato, piano primo mq 75 € 315.000 (€/mq 4.200)*
- *trilocale via salita Monte Baldo 19, buono stato, piano terra mq 117 € 450.000 (€/mq 3.846)*

8.3 Valori

DATI DI PROGETTO Superficie commerciale Mq 336							
Prospetto superfici							
DATI DI PROGETTO							
<i>Destinazione</i>		<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. Ragg.</i>		<i>Sup. (mq)</i>	<i>Comm.</i>	
residenziale		336					
<i>Totale superfici lorde</i>		336					
COSTO UNITARIO URBANIZZAZIONI							
	prim./sec		<i>costo di costruzione mq</i>				
	€ 0,00		€ 0,00				
	€ 0						
<i>Prospetto oneri di urbanizz.</i>							
	prim.sec		<i>costo di costruzione</i>				
<i>Residenziale O.U.1^</i>	€ 0,00		€ 0,00				
<i>O.U.2^/smalt rifiuti/standard</i>	assolti						
TOTALE ONERI	€ 0,00	0	€ 0,00				
Prospetto costi							
Tipologia Costi			Superficie effettiva mq		Costi (€/mq)	Totale (€)	
Professionali (Prog. + D.LL. + Sicur.)					8%	53.970	
Appalto ristrutturazione			355		1.900	674.500	
oneri concessori						0	
imprevisti 5%						33.725	
intermediazione			2,00%			33.600	
TOTALE COSTI			355			795.795	
Costi di general management dell'operazione							
I costi dell'attività di general-management vengono stimati nell'ordine del 3 % dei costi complessivi come sopra stimati:							
			Costi complessivi		%	(€)	
			Totale (€)		3	23.900	

Oneri finanziari sui costi di costruzione (OF)									
Possono essere sinteticamente calcolati attraverso la seguente formula:									
$OF = [(1+N)/(2xN)] \times C \times (IxDxN)$									
dove:	N	0,6	numero di anni occorrenti al completamento per la costruzione ed al suo collocamento						
	I	5	tasso di interesse sul debito (%)						
	D	70	quota del debito sul totale dei costi di completamento (%)						
	C		costo di completamento sopra determinato						
Ne consegue che:									
OF = €	22.300								
Profitto imprenditoriale(Pi)									
Analogamente a quanto calcolato per gli oneri finanziari può porsi:									
$Pi = [(1+N)/(2+N)] \times C \times [PxD-1]xN$									
dove:	N	0,6	numero di anni occorrenti per la costruzione ed al suo collocamento						
	C		costo di completamento sopra determinato						
	(D-1)	30	quota di capitale proprio (%)						
	P	30	remunerazione attesa dall'imprenditore (%) sui costi di completamento						
Ne consegue che:									
Pi = €	57.300								
Il costo complessivo per il completamento dell'immobile risulta quindi:									
costi di costruzione					€	795.795			
costi di general-management:					€	23.900			
oneri finanziari:					€	22.300			
profitto imprenditoriale:					€	57.300			
Totale					€	899.295			
DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DELL'AREA									
Totale ricavi previsti:		€	1.680.000						
Totale costi previsti:		€	899.295						

		Vtot €	780.705				
Da tale importo devono tuttavia essere detratti gli oneri finanziari che matureranno dalla data di acquisto dell'area e per un periodo pari a 6 mesi (completamento della costruzione e suo collocamento) ed il profitto imprenditoriale.							
Adottando gli stessi parametri di cui sopra, si ha:							
VA + OF + Pi = Vtot							
VA + VA(IxNx D) + VAx[PxNx(D-1)] = Vtot							
dove:	VA		valore attuale dell'area				
	Vtot		valore totale dell'area come risultante dalla differenza tra ricavi (R) e costi previsti (C)				
	N	0,6	anni				
Ne deriva che:							
$VA = Vtot / (1 + (IxNx D) + [PxNx(D-1)])$							
VA = Vtot/	1,075	da cui					
VA = €	726.238		ed in c.t.	€	730.000		
che si ritiene essere il massimo prezzo che un imprenditore possa pagare per l'area nello stato di fatto, al fine di riuscire a conseguire – se rispettati i preventivi di spesa, i piani commerciali e le tempistiche di attuazione nel suo insieme - gli utili attesi per l'operazione stessa.							
A tale valore così determinato v'è aggiunto l'importo di € 404.700,00 per opere già eseguite pari al 60% di € 674.500,00 . Pertanto avremo un valore finale dell'area pari a € 730.000,00 + € 404.700,00= € 1.134.700,00 in ct € 1.134.000,00							

VALORE TOTALE COMPLESSO IMMOBILIARE € 1.134.000,00

9. Commerciabilità dei beni

Ai fini della loro commerciabilità, ai sensi della legge 47/85 e successive, nonché ai sensi della legge 122/2010 art. 19 comma 1-bis. che riporta “.. gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale...”, dal momento che non sono state rilevate difformità edilizie si può procedere alla loro
dismissione.

Ritenendo di aver evaso l’incarico affidatomi, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e
resta a disposizione per ogni chiarimento.

Milano 28 luglio 2022

Geom. Michele Bonanzinga