

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti in prossimità della Strada Provinciale "Francesca"
in Comune di Verdello (BG)

PROPRIETA'

I.B.A. S.R.L. – R.F. 57/2022

Giudice Delegato – Dott. Luca FUZIO
Curatore – Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: ottobre 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
REDATTO NEL MESE DI LUGLIO 2022**

A seguito della comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del Comune di Verdello prot. n. 7178 del 22.07.2022, avente ad oggetto:

- richiesta di escussione della fidejussione assicurativa n. 54117/96/747046039 della società UnipolSai Assicurazioni – di importo pari a € 203.925,88 quale garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e non ancora realizzate;
- richiesta di cessione delle aree a standard destinate alla realizzazione del parcheggio pubblico da realizzarsi in fregio alla strada provinciale n. 122, a verde pubblico e del parcheggio interrato ad uso pubblico edificato nel piano interrato della esistente struttura ricettiva.

Considerato che le succitate richieste, configurano una possibile realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Verdello, incidendo sulla quota degli oneri di urbanizzazione dovuta per l'attuazione dei successivi interventi edilizi e conseguentemente, sulla determinazione del valore delle aree di proprietà come precedentemente determinate, lo scrivente a seguito della richiesta del Curatore Dott. Emilio Flores, provvede ad aggiornare il valore dei beni mobili di proprietà della società I.B.A. s.r.l. siti in Comune di Verdello (BG).

Si specifica che la presente costituisce integrazione del precedente rapporto di valutazione redatto dallo scrivente nel mese di luglio 2022, e pertanto per quanto non trattato nella presente relazione bisognerà fare integrale ed esclusivo riferimento a suddetto precedente rapporto.

Le aree residuali dell'originario Piano Attuativo, ai fini della determinazione delle percentuali di proprietà dei due soggetti attuatori, sono quelle di seguito riportate:

SOGGETTO	MAPPALI	SLP	%
IBA s.r.l.	5526-6248-6249-6250	mq. 3.253,00	42,88%
ICI s.r.l.	6253-6254-6415-6419-6256-6255-6258-6425	mq. 4.334,00	57,12%
Totale SLP		mq. 7.587,00	

Tutto ciò premesso, si è provveduto ad aggiornare il valore di mercato delle stesse, così come di seguito meglio specificato.

**Determinazione del valore del cespite immobiliare – metodo MCA:**

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene; la stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico, a seguito delle indagini svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari, **Og**-oneri gestionali).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$



1. Il Vmp rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate, viene assunto pari ad **€. 2.200,00/mq.** per la destinazione commerciale/direzionale.

2. I costi di costruzione Ktr, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici e in relazione alle loro destinazioni d'uso, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili commerciali: **€. 1.400,00/mq.**

* costo attrezzamento aree esterne: **€. 385,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che ad oggi per l'esecuzione dell'intervento bisognerà corrispondere i seguenti oneri:

* oneri di urbanizzazione primaria commerciale = €. 236.714,40 (mq. 7.587,00 x €. 31,20/mq.)

* oneri di urbanizzazione secondaria commerciale = €. 113.425,65 (mq. 7.587,00 x €. 14,95/mq.)

* costo di costruzione = €. 312.425,07 [(mq. 7.587,00 x €. 411,79) x 10,00%];

per un totale di **€. 458.639,24**, (€. 662.565,12 al quale si detrae l'importo di €. 203.925,88 di cui alla fideiussione oggetto di richiesta di escussione da parte del Comune di Verdello)

St (spese tecniche) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi tra un minimo del 4,80% ad un massimo del 6,40% del costo di costruzione. Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche professionali debba essere quella media pari al **5,60%** del costo di costruzione (Kc).

Of (oneri finanziari) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,16% + SPREAD medio applicato a società 3,50% = **5,66%** del Kc.

Og (oneri gestionali) i costi per la gestione dell'operazione immobiliare, sono pari al **2,20%**; lo 0,70% quali oneri di amministrazione, lo 0,50% per assicurazioni/fideiussioni e l'1,00% quali spese di commercializzazione.



1. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore/investitore si attende dall'investimento fatto a prescindere dalla gestione del bene; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del 10% netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **tre anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, costruzione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 5,39%, avremo:

		Superficie mq.	€/mq.	Totale	Coeff. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp					
	edifici commerciali	7.587,00	2.200,00 €	€ 16.691.400,00	0,8542	€ 14.257.793,88
		7.587,00		€ 16.691.400,00		€ 14.257.793,88
Costi	Ktr					
Kc	costo costruzione	7.587,00	1.400,00 €	€ 10.621.800,00	0,8542	€ 9.073.141,56
	attrez. aree esterne	2.276,10	385,00 €	€ 876.298,50	0,8542	€ 748.534,18
	imprevisti	3,00 su Kc		€ 318.654,00	0,8542	€ 272.194,25
	allacciamenti	a corpo		€ 80.000,00	0,8542	€ 68.336,00
				€ 11.896.752,50		€ 10.162.205,99
Cc	contributo di costruzione			€ 458.639,24	0,8542	€ 391.769,64
				€ 458.639,24		€ 391.769,64
St	progetto architettonico	2,00% su Kc		€ 237.935,05	0,8542	€ 203.244,12
	progetti strutture e imp.ti	1,50% su Kc		€ 178.451,29	0,8542	€ 152.433,09
	direzione lavori	1,60% su Kc		€ 190.348,04	0,8542	€ 162.595,30
	coord.to sicurezza	0,30% su Kc		€ 35.690,26	0,8542	€ 30.486,62
	collaudi	0,20% su Kc		€ 23.739,51	0,8542	€ 20.324,41
				€ 666.218,14		€ 569.083,54
Of	5,66% su Kc			€ 673.356,19	0,8542	€ 575.180,86
				€ 673.356,19		€ 575.180,86
Og	amministrative	0,70% su Kc		€ 83.277,27	0,8542	€ 71.135,44
	assicurative/fideiussioni	0,50% su Kc		€ 59.483,76	0,8542	€ 50.811,03
	commercializzazione	1,00% su Kc		€ 118.967,53	0,8542	€ 101.622,06
				€ 261.728,56		€ 223.568,53
Profitto	P	10% Vpm		€ 1.669.140,00	0,8542	€ 1.425.779,39
				€ 15.625.834,63		€ 13.347.587,94
				TOTALE		€ 910.205,94
				Decurtazione 20% per vendita "forzosa"		€ 728.164,75
				Totale arrotondato		€ 728.000,00



Una volta individuato il valore globale e quello parametrizzato alla superficie lorda di pavimento, lo stesso viene ripartito in rapporto alle percentuali in capo ai due soggetti attuatori, così come di seguito specificato:

SOGGETTO ATTUATORE	MAPPALI	SLP RESIDUA	%	VALORE GLOBALE	VALORE QUOTA PARTE
IBA s.r.l.	5526-6248 (in parte) 6249	mq. 3.253,00	42,88%	€. 728.000,00	€. 312.000,00
ICI s.r.l.	6253-6415-6255 (in parte)	mq. 4.334,00	57,12%		€. 416.000,00
Totale		mq. 7.587,00			€. 728.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo il valore delle aree in ragione della superficie lorda di pavimento assentibile pari a **€. 728.000,00 (euro settecentototomila/00), di cui:**

€. 416.000,00 riconducibili alla proprietà I.C.I. s.r.l.;

€. 312.000,00 riconducibili alla proprietà I.B.A. s.r.l..

Si precisa che al mappale n. 6250 non è stato assegnato valore, il suo richiamo nel presente rapporto è finalizzato esclusivamente alla determinazione delle quote di proprietà derivanti dal Piano Attuativo.

Bergamo, lì ottobre 2022

firmato

