

Oggetto: **Determinazione del prezzo di vendita per aree edificabili in proprietà comunale interne al Comparto 10 del PUA "Raibano" (Del. G.C. n. 37/2014), identificate a C.T. al Fg. 1, p.lle 31 e 32.**

AGGIORNAMENTO ALLE CONDIZIONI DI MERCATO – LUGLIO 2022 –

1. Premessa - Oggetto e scopo della valutazione

Il sottoscritto **Dott. Arch. SIMONE GIORGETTI**, con studio professionale in Riccione (RN), viale Asmara n° 26, cod. fisc. GRGSMN68S28H274Y, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rimini in posizione n. 504, è stato incaricato (con richiesta Prot. n. 36713/URB in data 11.11.2021 del Comune di Misano Adriatico, sede in Viale Repubblica n. 140 a Misano Adriatico (RN), cod. fisc. / P.IVA 00391260403, nella sua qualità di proprietario), di aggiornare la valutazione già precedentemente effettuata nel mese di maggio 2020 del giusto prezzo di vendita delle aree edificabili in oggetto, al fine di procedere all'asta pubblica finalizzata alla loro alienazione.

In riscontro, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, delle prescrizioni espresse dagli enti interpellati nella realizzazione del comparto e dei lavori da effettuare per l'edificazione in considerazione delle specifiche caratteristiche morfologiche dell'area, si richiama la Relazione già formulata, e con il presente documento si provvede ad aggiornarla nelle parti che possono aver subito variazioni tecnico-economiche, e ad integrarla per indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in alienazione all'attualità.

1.1 Materiale esaminato

L'aggiornamento della valutazione fa riferimento alla documentazione relativa al P.U.A. "Raibano" - Piano Attuativo di Iniziativa Privata Comparto 10 allegata (al n. 4) alla Del. di C.C. n. 27 del 30.7.2020 avente ad oggetto l'adozione della variante al P.U.A medesimo per modifica del tracciato della strada di collegamento Via Raibano-Via Molara, così costituita.

- *Elaborato N. 1 ELABORATO CATASTALE, STRALCIO PRG, ELENCO PROPRIETÀ*
- *Elaborato N. 2 RILIEVO PIANO ALTIMETRICO*
- *Elaborato N. 3 SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTI SU BASE DI RILIEVO*
- *Elaborato N. 4 SEZIONI STATO DI FATTO*

(segue)

- Elaborato N. 5 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
- Elaborato N. 6 SEZIONI PROGETTO
- Elaborato N. 7 STANDARD URBANISTICI
- Elaborato N. 8 ABACO TIPOLOGICO FABBRICATI
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Elaborato N. U1 PLANIMETRIA DI PROGETTO TRACCIATO STRADALE, OPERE DI URBANIZZAZIONE E SEZIONE STRADALE TIPO
- Elaborato N. U2 PLANIMETRIA RETE IDRICA
- Elaborato N. U3 PLANIMETRIA RETE GAS
- Elaborato N. U4 PLANIMETRIA FOGNATURA NERA
- Elaborato N. U5 PLANIMETRIA FOGNATURA BIANCA
- Elaborato N. U6 PLANIMETRIA RETE ELETTRICA
- Elaborato N. U7 PLANIMETRIA RETE TELEFONICA
- Elaborato N. U8 PLANIMETRIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- Elaborato RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTERVENTI
- Elaborato N. R1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Elaborato N. R3 RELAZIONE IDRAULICA
- COMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- PARERE PRELIMINARE ADRIAGAS PER CONDOTTE GAS
- PARERE PRELIMINARE HERA ACQUEDOTTO E FOGNATURE
- PARERE PRELIMINARE HERA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- PARERE PRELIMINARE TELECOM LINEA TELEFONICA
- PARERE PRELIMINARE CONSORZIO DI BONIFICA
- Elaborato RG RELAZIONE GEOLOGICA
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Il presente documento fa integrale ed esclusivo riferimento alla documentazione come sopra elencata.

Sono state inoltre acquisite informazioni tecniche relative all'oggetto presso il Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Misano Adriatico, e sono state effettuate indagini di carattere generale e di natura tecnico-economica, verifiche della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Rimini e dei principali osservatori del settore immobiliare, assunzione di informazioni presso gli operatori del settore immobiliare (impresari, mediatori, banche).

Premesso quanto sopra, si è infine provveduto alla redazione della presente **aggiornamento della valutazione reso alla data del 6.7.2022** che viene presentata per comodità di consultazione nei seguenti paragrafi:

1. Premessa – Oggetto e scopo della valutazione	pag. 1
1.1 Materiale esaminato	pag. 1
2. Le variazioni intervenute	pag. 3
3. Criterio di stima	pag. 6
4. Valutazione	pag. 7
4.1 Utile ritraibile dall'edificazione	pag. 7
4.2 Costi ed oneri relativi alla trasformazione	pag. 8
4.2.1 Costo tecnico di costruzione K ₁	pag. 8
4.2.2 Costo delle opere di urbanizzazione primaria K ₂	pag. 10
4.2.3 Contributo di costruzione K ₃	pag. 10
4.2.4 Oneri professionali K ₄	pag. 11
4.3 Utile del promotore	pag. 11
4.4 Tempistica	pag. 11
4.5 Calcolo dei prezzi di vendita	pag. 12
5. Considerazioni finali	pag. 12

2. Le variazioni intervenute

La nuova versione progettuale del P.U.A. Comparto n. 10 presentata al Comune di Misano Adriatico in data 1.4.2020 (elaborati sostitutivi dei precedenti per la modifica della dimensione della strada di collegamento), e la definitiva integrazione trasmessa in data 29.6.2020 Prot. n. 14065 dalla proponente Soc. CBR Costruzioni srl di Rimini (P.IVA 032107080403), entro il cui perimetro sono ricomprese le aree in disamina, contengono la formulazione progettuale già a suo tempo valutata in sede di stesura della perizia da aggiornare in quanto gli elaborati progettuali, sebbene non trasmessi ufficialmente al Comune, erano già stati di fatto predisposti e trasmessi per la stesura della valutazione.

Il valore delle aree in disamina è costituito in massima parte dalla previsione di edificabilità riconosciuta al comparto entro cui ricadono, e per la parte residua dalla pura componente fondiaria (il mero terreno). I parametri urbanistici, le tipologie progettuali e le destinazioni ammesse risultano i medesimi già a suo tempo considerati nella precedente valutazione.

In particolare, la 'Relazione illustrativa' della Variante al Piano Attuativo indica le tabelle di indici e standard di Piano definiti originariamente dall'Accordo di Programma, con potenzialità edificatorie e parametri di intervento così richiamati:

Ut: 0,35 mq/mq;

Uf max = 0,50 mq/mq salvo documentate esigenze derivanti dalle tipologie delle attività insediate;

H max: ml. 10,00 ad esclusione di impianti tecnologici non racchiusi in involucri edilizi;

Rapporto di copertura: 50% della Sf;

Superficie esterna permeabile: 30% della superficie scoperta.

Viene demandata ai proprietari delle singole Unità di Attuazione la definizione delle tipologie costruttive da utilizzare ed il posizionamento dei singoli edifici, da precisarsi nel progetto piani volumetrico all'atto della richiesta di Permesso di Costruire per le singole Unità Minime di Intervento (UMI).

Nella 'Tav. n. 5 Stato di progetto – Planivolumetrico' della Variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata Comparto n. 10 sono individuate le aree destinate alla realizzazione degli edifici, articolate in n. 4 aree di intervento (UMI) con vari nuclei edilizi. Per le aree in argomento in proprietà del Comune di Misano Adriatico risultano i seguenti dati di riferimento:

- Potenzialità edificatoria:

UMI 1

- . SF = mq. 11.139,98;
- . ST di progetto (50% SF) = mq. 5.561,37;
- . S.CO (superficie coperta) = mq. 5.561,37;
- . SP (sup. permeabile = 30% S. scoperta) = 2.017,05;
- . P priv. per usi produttivi, depositi e magazzini (10% ST): sup. non indicata (min. N.T.A mq. 556.99);
- . posti auto (cad. mq. 25) = n. 24

UMI 2

- . SF = mq. 7.935,20;
- . ST di progetto (50% SF) = mq. 3.150,33;
- . S.CO (superficie coperta) = mq. 3.150,33;
- . SP (sup. permeabile = 30% S. scoperta) = 1.550,60;
- . P priv. per usi produttivi, depositi e magazzini (10% ST): sup. non indicata (min. N.T.A mq. 396.76);
- . posti auto (cad. mq. 25) = n. 17

- Destinazioni d'uso proposte con Piano Attuativo e relativa Variante: Usi produttivi - depositi / Magazzini:

A parità di grandezze urbanistiche, risultano invece ad oggi mutati particolarmente i valori di riferimento del mercato immobiliare per le destinazioni produttive, che hanno subito una contrazione connessa ai provvedimenti emessi per fronteggiare l'emergenza sanitaria derivata dalla diffusione del virus SARS-CoV2.

Come attesta l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, *"la pandemia ha impattato negativamente sul PIL del Paese determinando una contrazione del settore dei servizi che*

soffre ancora in misura importante, mentre la produzione sembrerebbe reagire meglio all'emergenza. La domanda resta ancora debole e questo si riflette sull'inflazione.

In questo quadro piuttosto delicato si inserisce il comparto degli immobili per l'impresa, che in base alle analisi condotte dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa vede alcune tipologie reggere meglio di altre.

Le difficoltà più evidenti si registrano sui negozi. Il mercato dei capannoni, nella prima parte del 2020, registra una contrazione dei volumi del 27,2% e una riduzione dei prezzi e dei canoni di locazione. Allo stesso tempo si segnala una propensione all'acquisto innescata dalla maggiore fiducia delle imprese. Negli ultimi dieci anni i prezzi dei capannoni si sono ridimensionati, le tipologie nuove hanno perso il 32%, quelle usate il 36%. Nello stesso periodo, anche i canoni di locazione hanno subito un ribasso del 31,4 % per le tipologie nuove e del 29,2 % per quelle usate".

Nonostante nell'ultimo periodo il settore produttivo vede un incremento degli scambi rispetto al 2020, la quotazione dei capannoni industriali risente in generale nel territorio italiano di un ulteriore calo rispetto al 2020 (Fonte: comunicato stampa del 26.5.2022 del Ministero dell'Economia e Finanza – Agenzia delle Entrate).

Analizzando poi i principali osservatori immobiliari relativi allo specifico ambito in cui le aree in disamina rientrano, emerge che ad oltre due anni di distanza dalla precedente valutazione resa, i valori medi di compravendita di capannoni tipici sono indicati in contrazione nelle entità indicate come segue:

- O.M.I.: - 7,17%
- OSSERVATORIO FIAIP: - 21,05%
- Borsino Immobiliare: - 27,17%

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate denuncia tendenzialmente valori inferiori a causa della ponderazione degli atti di compravendita, con volumi ridotti nell'ultimo periodo, mentre gli altri osservatori sono basati sulle offerte proposte al mercato, che scontano le esigenze di realizzo nei periodi di scarse transazioni.

I dati riportati sono relativi ai capannoni tipici caratterizzati da piccole dimensioni, in genere di ca. mq. 500 di superficie coperta. Nel comparto in disamina sussiste però la possibilità di realizzare capannoni di grandi dimensioni, idonei alla logistica, di tipo non comunemente riscontrabile sul territorio misanese, quanto bensì ad esempio nei comuni di Santarcangelo di Romagna, San Giovanni in Marignano (realizzati recentemente nella zona di San Clemente loc. Sant'Andrea in Casale).

In tali ambiti sono stati rintracciati immobili simili le cui grandezze tecnico-economiche sono state considerate ai fini del presente aggiornamento: in particolare, a Santarcangelo di R. risulta in vendita un'ampia area edificabile di mq. 28.000 che consente la realizzazione di mq. 7.500 di capannone per logistica, prezzo richiesto € 3.300.000.

A Sant'Andrea in Casale, invece, risulta recentemente compravenduta un'area in posizione prossima al complesso industriale di 'Ceramiche del Conca' della superficie fondiaria di mq. 15.000 che consente la realizzazione di mq. 5.000 di capannone per logistica, rogitata ad inizio anno 2022 al prezzo di € 900.000.

Analizzando le grandezze tecnico-economiche di tali riferimenti, si evince che i relativi valori economici per tali immobili non hanno subito il consistente ridimensionamento subito invece dagli immobili produttivi di dimensioni più limitate: le difficoltà connesse all'epoca pandemica aggrediscono in misura ben minore la logistica rispetto alle altre attività produttive anche per il connesso incremento del commercio on-line, che implica lo sviluppo degli spazi di stoccaggio e movimentazione dei beni, e degli immobili idonei alla distribuzione.

Considerato quanto sopra, unitamente alle informazioni assunte dagli operatori del settore, si ritiene di dover applicare una ragionevole riduzione ponderata del 5% dell'entità dei valori di mercato dopo la trasformazione atta a produrre utile per il promotore nei calcoli che seguiranno per determinare i valori aggiornati delle aree in disamina.

Si riferisce infine dell'avvenuto incremento generalizzato dei costi di produzione, che si riflette pesantemente nei conteggi che seguono sulla determinazione del valore dell'area. Maggiori dettagli saranno specificati nella trattazione delle singole componenti di costo.

3. Criterio di stima

Come già chiarito nella valutazione da aggiornare, le aree in disamina sono valutate col criterio di stima dell'*Extraction Method*, consigliato dall'IVS (Standard Internazionali di Valutazione). Detto metodo corrisponde al valore di trasformazione, in quanto le aree, al netto delle dotazioni da cedere, sono suscettibili di trasformazione dalla loro attuale condizione a quella di ambito edificato ed attrezzato. Il valore di trasformazione si calcola per differenza tra il valore di mercato delle aree a trasformazione avvenuta ed i costi da sostenere per attuarne la trasformazione.

Il valore di trasformazione V_{tr} , in questa fattispecie, assume la funzione di procedimento analitico e non la caratteristica di aspetto economico autonomo, essendo finalizzato alla ricerca del valore di mercato. Il presupposto è che il valore di un fabbricato sia la somma del valore dell'area e dei costi di costruzione (intesi come sommatoria dei costi necessari alla trasformazione).

L'ipotesi è che il promotore attui le previsioni urbanistiche realizzando interventi di nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di uno o più fabbricati ad uso produttivo per ciascuna unità minima di intervento, costituiti da unità immobiliari aventi maggiore dimensione di quelle già esistenti sul territorio misanese.

Le nuove unità produttive, in funzione dei requisiti dimensionali, potranno risultare appetibili sia per chi cerca capannoni di metratura media per attività produttive di tipo laboratoriale, ma soprattutto, come detto, per coloro che necessitano di spazi più ampi per l'insediamento di aziende, attività di maggiore rilevanza, logistica e distribuzione.

Alla base del calcolo è posto il valore medio di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella che è possibile realizzare nelle aree oggetto di stima; da questo si deducono tutti i costi di trasformazione, ottenendo così il più probabile prezzo PV_{aree} a cui proporre in vendita le aree, prezzo corrispondente al valore di trasformazione V_{tr} che il promotore può sostenere per intraprenderla.

Tra i costi di trasformazione sono da ricomprendere: i costi di costruzione, comprensivi dei costi accessori (contributo di costruzione e spese tecniche); i costi per le opere di urbanizzazione primaria; gli oneri finanziari. I costi relativi ad oneri fiscali si intendono ricompresi nelle entità indicate nei calcoli che seguiranno.

Considerando il periodo di tempo necessario per la trasformazione, che costi ed utili sono distribuiti durante l'intero periodo dell'operazione, ed anticipando al momento di stima, la formula da applicare è:

$$PV_{aree} = V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr} - P) / q^n$$

dove

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione atto a produrre utile per il promotore;

K_{tr} = costi di trasformazione;

P = profitto lordo di tasse e imposte spettante ad un imprenditore ordinario;

$q = (1 + r)$, con r = saggio di sconto per investimenti nel settore edilizio;

n = periodo interessato dall'operazione immobiliare, in numero di anni.

A seguire si riportano i calcoli per addivenire alla valutazione, applicando alla formula precedentemente esposta i corrispondenti valori aggiornati come richiesto.

4. Valutazione

4.1 Utile ritraibile dall'edificazione

Per quanto dettagliato sopra, si aggiorna il valore dei nuovi capannoni in progetto riducendo del 5% il valore già precedentemente considerato di €/mq 950,00, che risulta così nel valore unitario di **€/mq. 902,50**, che, applicato alle quantità in progetto, fornisce l'utile ritraibile dalla trasformazione. La tipologia di immobili prevista, date le importanti dimensioni di capannoni e

piazzali circostanti, si presta all'esercizio di attività che possono beneficiare degli scoperti da utilizzare a deposito, esposizione e lavorazione. Tale beneficio aggiuntivo dev'essere in tal senso considerato ai fini estimativi rapportandolo alla superficie commerciale da considerare:

$$V_{mp} = \text{€/mq. } 902,50 \times (\text{Sup. commerciale UMI 1} + \text{Sup. commerciale UMI 2})$$

Sup. commerciale UMI = ST + 20 % aree scoperte asfaltate di pertinenza

(20 % = coefficiente desunto dalle "Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza dei beni immobili")

$$\text{Sup. commerciale UMI 1} = \text{mq. } 5.561,37 + 0,20 \times \text{mq. } 2.961,56 = \text{mq. } 6.153,68$$

$$\text{Sup. commerciale UMI 2} = \text{mq. } 3.150,33 + 0,20 \times \text{mq. } 2.809,27 = \text{mq. } 3.712,18$$

$$V_{mp} = \text{€/mq. } 902,50 \times (\text{mq. } 6.153,68 + \text{mq. } 3.712,18) = \text{€ } 8.903.938,65$$

4.2 Costi ed oneri relativi alla trasformazione

Gli oneri relativi alla trasformazione K_t che complessivamente debbono essere sostenuti per porre in essere la trasformazione dell'unità edilizia in argomento derivano:

- dal costo tecnico di costruzione K_1 delle opere da realizzare;
- dal costo delle opere di urbanizzazione primaria K_2 ;
- dal contributo di costruzione K_3 ;
- dagli oneri professionali K_4 .

4.2.1 Costo tecnico di costruzione K_1

Il costo tecnico di costruzione degli edifici da realizzare è determinato in forma parametrica assumendo a riferimento il Prezziario Tipologie Edilizie DEI – Milano, ed. 2019 a partire dalla scheda E4 – Edilizia industriale – Capannone classe 1600, che risulta essere la tipologia più affine da assumere per analogia tra quelle presenti nel volume in ragione del taglio intermedio che in questa fase è possibile considerare in assenza di progettazione di dettaglio maggiormente particolareggiata. Detta scheda indica l'importo parametrico di €/mq. 322,00 per capannoni alti ml. 6,50. Tale importo viene riparametrato per la differenza di altezza fino a ml. 10,00, come da tipologia ammessa sulle aree in esame.

Con riferimento alla 'Tabella riassuntiva dei costi e percentuali di incidenza' della scheda E4 del citato Prezziario, le componenti edilizie che variano incidenza al variare dell'altezza sono le seguenti:

- Scavi e rinterri 4,84%
- Fondazioni 5,67%

- Struttura 27,15%
- Pannelli 22,70%

e così complessivamente per il 60,36% dell'importo.

Risulta così che l'importo di €/mq. $322,00 \times 0,6036 = \text{€/mq. } 194,36$ è pertinente al capannone alto ml. 6,50; rapportato all'altezza di ml. 10,00, tale importo riparametrato diviene € 299,02, che sommato alla differenza di incidenza che non varia in funzione dell'altezza (pavimento, fognature, impianti, ecc.) risultante in € 127,64, restituisce il costo unitario tecnico di costruzione riparametrato in complessivi € 426,66.

Tale costo va opportunamente rivalutato per l'aggiornamento all'attualità. Lo strumento 'Rivaluta' di ISTAT restituisce il coefficiente 1,082 di rivalutazione del suddetto costo dal gennaio 2019 dell'importo a prezzo DEI alla data odierna (ultimo valore utile: maggio 2022). Si ottiene così il costo parametrico di €/mq. $426,66 \times 1,082 = \text{€/mq. } 461,65$, che, applicato alle superfici ST ammesse, determina il

Costo tecnico di costruzione degli edifici da realizzare = €/mq. $461,65 \times \text{mq. } (5.561,37 \text{ [UMI 1]} + 3.150,33 \text{ [UMI 2]})$:

Costo tecnico di costruzione degli edifici da realizzare = € 4.021.756,31

Vanno poi considerati i costi da sostenere per realizzare le superfici scoperte pertinenziali, previste asfaltate, calcolate sempre con riferimento alla 'Tav. n. 5 Stato di progetto – Planivolumetrico' del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Comparto n. 10 - Variante, da cui risulta:

- Superficie scoperta asfaltata UMI 1 = mq. 3.561,56
- Superficie scoperta asfaltata UMI 2 = mq. 3.234,27
- Totale Superficie scoperta asfaltata = mq. 6.795,83

nell'entità del 10% del costo tecnico di costruzione rivalutato. Vanno anche considerati inoltre i costi per la realizzazione di opere strutturali di contenimento terreno che nella fattispecie hanno un'incidenza rilevante, valutabile nel 3% del costo tecnico di costruzione rivalutato per vie dei notevoli dislivelli esistenti nel comparto, da mediare sul perimetro delle unità di intervento al fine di evitare livellette che renderebbero disagiata o non utilizzabile lo scoperto in pendenza. Pertanto: €/mq. $461,65 \times (10 + 3)\% = \text{€/mq. } 60,01$;

Costo tecnico di realizzazione delle sup. scoperte pertinenziali = €/mq. $60,01 \times \text{mq. } 6.795,83$:

Costo tecnico sup. scoperte pertinenziali = € 407.817,76

Totale Costo tecnico di costruzione K₁ delle opere da realizzare:

K₁ = € 4.021.756,31 + € 407.817,76 = € 4.429.574,07

4.2.2 Costo delle opere di urbanizzazione primaria K₂

Come anche per la valutazione da aggiornare, il costo delle opere di urbanizzazione primaria è desunto dal documento reso disponibile allo scrivente in sede di valutazione originaria, costituito dal Tav. n. 0 'Computo opere di urbanizzazione' del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Comparto n. 10 - Variante, che, sebbene non risultante allegato agli elaborati di variante, quantificava il costo complessivo delle urbanizzazioni in € 2.234.000,00 secondo il quadro economico stilato dallo stesso progettista del comparto. Detto costo è da ripartire tra tutte le n. 4 Unità Minime di Intervento previste entro il comparto in ragione della superficie ST che fornisce utile ritraibile. Facendo le debite proporzioni, l'incidenza delle UMI 1 e 2 rispetto al complesso delle UMI è pari al 40,55 %, da cui:

Quota di costo delle opere di urbanizzazione pertinente alle UMI 1 e 2:

$$€ 2.234.000,00 \times 0,4055 = € 905.887,00$$

Anche tale costo va opportunamente rivalutato per l'aggiornamento all'attualità. Lo strumento 'Rivaluta' di ISTAT restituisce il coefficiente 1,078 di rivalutazione del suddetto costo dal marzo 2020, data dell'elaborato di quadro economico alla data odierna (ultimo valore utile: maggio 2022).

Si ottiene così il

Costo delle opere di urbanizzazione primaria K₂:

$$K_2 = € 905.887,00 \times 1,078 = € 976.546,19$$

4.2.3 Contributo di costruzione K₃

Il contributo di costruzione è calcolato al netto degli oneri per urbanizzazioni primarie, da non corrispondere a fronte dell'onere della relativa realizzazione. Rimangono perciò da corrispondere le urbanizzazioni secondarie per le superfici private ed il costo di costruzione, secondo l'importo unitario fornito dagli Uffici comunali di €/mq. 5,60:

$$UMI\ 1: = mq. 5.561,37 \times €/mq. 5,60 = € 31.143,67$$

$$UMI\ 2: = mq. 3.150,33 \times €/mq. 5,60 = € 17.641,85$$

E così:

Contributo di costruzione K₃:

$$K_3 = € 31.143,67 + € 17.641,85 = € 48.785,52$$

4.2.4 Oneri professionali K₄

Per oneri professionali, data la notevole entità dimensionale del progetto e la semplicità delle tipologie edilizie, può assumersi la percentuale complessiva del 5 % del costo di costruzione K₁:

$$K_4 = € 4.429.574,07 \times 0,05 = \mathbf{€ 221.478,70}$$

Sulla sommatoria dei costi così determinata:

$$\sum_{i=1}^4 K_i = € 4.429.574,07 + € 976.546,19 + € 48.785,52 + € 221.478,70 = € 5.676.384,48$$

vanno calcolati gli interessi passivi per anticipazione dei capitali. Le attuali condizioni applicate dagli istituti di credito fanno ritenere in questa sede di valutare gli interessi nella percentuale del 4 % da corrispondere per la durata della trasformazione, orientativamente valutabile in circa un anno e mezzo di tempo (come si dirà meglio più avanti):

$$I_p = € 5.676.384,48 \times 0,04 \times 1,5 = \mathbf{€ 340.583,07}$$

Il complesso dei costi da considerare per ottenere la trasformazione ammonta pertanto a:

$$K_{tr} = \sum_{i=1}^4 K_i + I_p = € 5.676.384,48 + € 340.583,07 = \mathbf{€ 6.016.967,55}$$

4.3 Utile del promotore

Il profitto del promotore P viene mantenuto invariato rispetto alla valutazione da aggiornare, in quanto sono tuttora valide le considerazioni a suo tempo effettuate.

$$P_1 \text{ in rapporto all'utile ritraibile: } = € 8.903.938,65 \times 0,10 = € 890.393,87$$

$$P_2 \text{ in rapporto ai costi: } = € 6.016.967,55 \times 0,20 = € 1.203.393,51$$

da cui la media risulta:

$$\mathbf{P = € 1.046.893,69}$$

4.4 Tempistica

Il valore ricercato è riferito all'odierna data di stima, pertanto si dovrà scontare la differenza capitalizzata all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario per effettuare la trasformazione. È evidente che l'iter progettuale edilizio, una volta intervenuti tutti i nulla osta ed assensi necessari in fase di pianificazione attuativa, risulta piuttosto rapido, data anche la semplicità delle tipologie edilizie. Appaiono piuttosto celeri anche le tempistiche di cantiere per la fase di realizzazione, facendo ragionevolmente ipotizzare che possa essere indicato un

periodo temporale di circa un anno e mezzo di tempo, tra realizzazione delle urbanizzazioni e dei successivi capannoni.

Il **saggio di sconto**, che tiene conto del rischio dell'investimento si assume pari al **5,8 %**, come indicato da Borsino Immobiliare quale rendimento per capitalizzazione per i capannoni tipici in zona.

4.5 Calcolo dei prezzi di vendita

I valori fino ad ora determinati, applicati alla formula precedentemente indicata di anticipazione

$$PV_{aree} = V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr} - P) / q^n$$

restituiscono il valore ricercato:

$$PV_{aree} = (\text{€ } 8.903.938,65 - \text{€ } 6.016.967,55 - \text{€ } 1.046.893,69) / (1 + 0,058)^{1,5} = \text{€ } 1.690.859,77$$

Rapportando detto valore alla superficie catastale si ottiene il **prezzo unitario a cui possono essere proposte in vendita le aree:**

$$\text{€ } 1.690.859,77 / (19.490 + 10.635) = \text{€}/\text{mq. } 56,13$$

Applicando tale quantità alle superfici delle singole particelle, si ottiene il prezzo di vendita delle singole aree edificabili:

Miglior prezzo di vendita per l'area edificabile distinta a

C.T. al Fg. 1, p.lla 31

€/mq. 56,13 x mq. 19.490 = € 1.093.973,70, che può essere arrotondato in
€ 1.094.000,00 (diconsi euro unmilionenovantaquattromila/00)

Miglior prezzo di vendita per l'area edificabile distinta a

C.T. al Fg. 1, p.lla 32

€/mq. 56,13 x mq. 10.635 = € 596.942,55, che può essere arrotondato in
€ 597.000,00 (diconsi euro cinquecentonovantasettemila/00)

5. Considerazioni finali

Analizzando il lavoro esposto si può notare che sono state in diverse occasioni assunte determinazioni 'prudenziali' considerando valori intermedi, per pervenire così ad un risultato

che costituisce il più probabile valore a cui cedere le aree, ossia il valore che con maggior probabilità può favorire l'alienazione e l'intervento sull'area in ossequio alle aspettative dell'Amministrazione Comunale nel raggiungimenti degli obbiettivi prefissati.

L'attribuzione del valore alle aree in argomento è incentrato in un fatto di previsione (il "valore di stima"), che non è, come avviene per il prezzo, un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo in considerazione delle particolari condizioni che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La presente relazione fornisce quindi dati ipotetici, valori di previsione, ovvero i valori che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il 'giudizio': sono pertanto supposizioni teoriche, determinate dalla rilevazione e dall'analisi dei diversi dati ipotizzati. I valori diventeranno prezzo nel momento della cessione del bene in relazione all'importo offerto (o accettato) dall'acquirente sulla base delle sue ipotesi di utilizzo; e in tale momento il prezzo si trasformerà in dato storico.

Tutto ciò per suggerire precisamente che i valori determinati rappresentano i migliori prezzi di vendita per le aree nelle ipotesi considerate, con maggiori probabilità di addivenire all'alienazione in caso di riduzione del prezzo richiesto in sede di bando.

Tanto dovevasi in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Riccione, 6 luglio 2022

Il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Simone Giorgetti

(documento firmato digitalmente)