

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PAVIA

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero di ruolo generale: **RGE 226/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina **1**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutazione secondo il metodo della trasformazione

PREMESSA

In data 25/09/2024 l'Avv. [REDACTED], per parte procedente, presentava telematicamente le proprie osservazioni all'elaborato peritale redatto dallo scrivente.

In data 01/10/2024 lo scrivente inoltrava le proprie risposte alle osservazioni ricevute.

Durante l'udienza del 24/10/2024 il creditore procedente richiedeva un rinvio volto al fine di depositare controdeduzioni alle risposte del perito, fatto che avveniva in data 11/11/2024.

A seguito di tali controdeduzioni l'Ill.mo G.E. richiedeva allo scrivente di predisporre la stima del nuovo lotto che accorpa i precedenti lotti 8 e 9, secondo il metodo della trasformazione, se possibile.

Nella presente relazione si procederà, pertanto, a tale attività.

Occorre tuttavia premettere quanto segue.

Come già esposto nelle risposte alle osservazioni ricevute, il criterio estimativo della trasformazione consiste sinteticamente nel determinare il valore di un ipotetico edificio (o più edifici) da costruire sul sedime, detraendo ogni possibile costo per addivenire alla relativa edificazione. Tale criterio, seppur costituisca un metodo legittimo ed ampiamente utilizzato, non era stato preso in considerazione al momento della redazione della perizia, in quanto non appariva sufficientemente preciso per il caso in esame, poiché, ai fini della relativa applicazione, è necessario ipotizzare una cospicua serie di dati senza avere una solida base di analisi derivanti da scelte imprenditoriali e progettuali. Pertanto, l'utilizzo del metodo è possibile, seppur lo scrivente non lo ritiene il metodo più idoneo al caso di specie. In questa sede, ai fini della sua applicazione, occorrerà pertanto procedere ad effettuare le necessarie ipotesi di stima dei dati di base, laddove necessario.

VALUTAZIONE

Dapprima si fornisce un riepilogo dei beni ricadenti all'interno del nuovo lotto, riconducibile ai precedenti lotti 8 e 9.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 883

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, Costruzioni F.lli Pisano S.r.l. C.F.: 04073820963

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 883; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 4.947 mq; Reddito dominicale: 40,88 €, Reddito agrario: 30,66 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 854, 855, 856, 857, Fg. 7 Mapp. 579, 11, 10, 567, Fg. 3 Mapp. 882, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 892.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 890

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, Costruzioni F.lli Pisano S.r.l. C.F.: 04073820963

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 890; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 432 mq; Reddito dominicale: 2,12 €, Reddito agrario: 1,12 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 817, 875, 977, 892, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 600.

VELLEZZO BELLINI MAPPALE 892

Ubicazione: Comune di Vellezzo Bellini.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, Costruzioni F.lli Pisano S.r.l. C.F.: 04073820963

Catasto: Catasto Terreni: Foglio: 3; Particella: 892; Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 1.648 mq; Reddito dominicale: 8,09 €, Reddito agrario: 4,26 €.

Coerenze da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 853, 854, 883, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 890, 977, 875.

Si inserisce un prospetto di riepilogo delle superfici dei sedimi.

MAPPALE	SUPERFICIE
Vellezzo Bellini Fg 3 Mapp 883	4.947,00
Vellezzo Bellini Fg 3 Mapp 890	432,00
Vellezzo Bellini Fg 3 Mapp 892	1.648,00
TOTALE MQ.	7.027,00

Il comparto in cui ricadono questi terreni è normato dalla scheda ESP 01 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune, di cui si propone un estratto.



Documento di Piano

Comune di Vellezzo Bellini (PV)

AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	Scheda ESP01
Ambito soggetto a Piano attuativo (PA - PL) (ESP01)	
1. Ubicazione e descrizione dell'area	
Comune di Vellezzo Bellini. Vellezzo Bellini, Via Pampuri Destinazione d'uso attuale: agricolo Stato dei luoghi: ambito attualmente a destinazione agricola	
2. Superficie territoriale totale	
Superficie territoriale di riferimento = 11.932 mq	
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	
Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,60 mc/mq H max = 7,50 m Rc max = 40 %	
4. Volume massimo edificabile	
Volume massimo edificabile = 7.159,20 mc	
5. Abitanti teorici insediabili	
Quota volume = 150 mc/ab Abitanti teorici insediabili = 47 ab	

Pagina | 128

Fot. 1 – Estratto scheda ESP 01 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune

4
Pagina



Documento di Piano

Comune di Vellezzo Bellini (PV)

6. Indici e parametri ecologici
Indice di permeabilità dei suoli = 40% Sf Plantumazione ad alto fusto = 40 alberi/ha Plantumazione con arbusti = 60 arbusti/ha
7. Destinazioni d'uso consentite
Destinazioni d'uso principali = residenziale Destinazioni d'uso complementari = terziario, commerciale fino all'unità di vicinato Carico urbanistico delle destinazioni d'uso complementari = max 30 %
8. Tipologie edilizie consentite
Tipologie costruttive: ville singole, ville bi - trifamiliari Accessori: box esterno, box interrato, seminterrato
9. Obiettivi e Criteri generali di progettazione
Obiettivi: qualificazione del tessuto consolidato in stato di abbandono, completamento della viabilità; il tratto di collegamento viabilistico con via Roma dovrà obbligatoriamente essere previsto a due corsie. Criteri: urbanizzazione dell'ambito e definizione di un nuovo comparto residenziale autonomo.
10. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità provinciale
Strada provinciale presente: <i>nessuna</i> Fascia di rispetto: <i>nessuna</i>
11. Classe di fattibilità geologica:
Classe: 2 - fattibilità con modeste limitazioni
12. Coerenza con la pianificazione sovraordinata e le sensibilità ambientali
Elementi in disaccordo: <i>possibili criticità derivanti dalla contiguità con ambiti agricoli</i> Mitigazioni previste: <i>inserimento di idonee fasce tampone, quali siepi e filari arboreo arbustivi</i>
13. Tutela paesaggistica e storico - monumentale
Vincoli presenti: <i>nessuno</i> Note: <i>nessuna</i>
14. Maggiorazione contributo di costruzione per la sottrazione di suolo agricolo
Trattandosi di area di trasformazione su suolo agricolo, il Comune definirà in base alla vigente normativa la maggiorazione percentuale sul contributo di costruzione.

Pagina | 129

Fot. 2 - Estratto scheda ESP 01 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune

Il documento fornisce una serie di dati utili ad ipotizzare un potenziale futuro insediamento nell'area. Si rammenta che i cespiti pignorati non costituiscono l'intero comparto normato dalla scheda, ma solo una parte. L'elaborato riporta la previsione di un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,60 mc/mq, un'altezza massima di 7,50 m, una destinazione d'uso principale residenziale ed una tipologia costruttiva di ville singole, bi-trifamiliari, oltre box auto.

Pagina 5

L'altezza massima di 7,50 m comporta l'impossibilità di realizzare edifici con più di due piani abitabili fuori terra. Per i successivi calcoli si potrà pertanto utilizzare l'altezza lorda interpiano pari a 3 m, comunemente applicata nella relazione tra volume e superficie teorica, prevedendo due piani sovrapposti.

Sulla base di questi parametri è agevole stimare la superficie massima di edificazione del comparto, descritta nel seguente prospetto.

Superficie totale	7.027,00
Indice di edificabilità territoriale massimo (mc/mq)	0,60
Volumetria edificabile (mc)	4.216,20
Altezza interpiano (m)	3,00
Superficie edificabile (mq)	1.405,40

Occorre precisare che tale dato costituisce il valore massimo della superficie edificabile del lotto, la quale è, di norma, difficile da utilizzare al 100%. Tuttavia, data la natura teorica della valutazione di trasformazione, si utilizzerà tale estensione come base dei successivi ragionamenti. La superficie calcolata è assimilabile alla superficie lorda di pavimento normata dalle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. del Comune di Vellezzo Bellini. L'art. 4 delle N.T.A. prevede una serie di esclusioni non rientranti nel valore totale esposto nella tabella precedente, ossia considera che alcuni spazi (quali cantine, porticati, balconi, terrazzi, box auto) non ricadano nel calcolo di tale superficie. Pertanto, nell'ambito del nostro caso d'analisi, è possibile aggiungere alcune superfici ricomprese in tale articolo e comunque normalmente utilizzate in fase costruttiva.

Non avendo a disposizione un progetto del futuro comparto edificato si effettueranno le seguenti ipotesi, in cui, per ogni tipologia è stata determinata una superficie tratta da una percentuale sull'edificabile totale. Tali aree sono stimate sulla base di tipologie edilizie consuete, riferibili alla classificazione residenziale di ville uni-bi-trifamiliari.

CANTINE	
Superficie edificabile (mq)	1.405,40
Percentuale sul totale	20,00%
Superficie pertinenze escluse dal calcolo della volumetria (mq)	281,08

PORTICATI	
Superficie edificabile (mq)	1.405,40
Percentuale sul totale	15,00%
Superficie pertinenze escluse dal calcolo della volumetria (mq)	210,81
BALCONI E TERRAZZO	
Superficie pertinenze escluse dal	1.405,40
Percentuale sul totale	30,00%
Superficie pertinenze escluse dal calcolo della volumetria (mq)	421,62
AUTORIMESSE	
Superficie edificabile (mq)	1.405,40
Percentuale sul totale	30,00%
Superficie pertinenze escluse dal calcolo della volumetria (mq)	421,62

A questo punto è possibile eseguire il calcolo della superficie commerciale parametrata, per poter procedere ad una potenziale valutazione di vendita del comparto edificato.

VOCI	SUPERFICI	COEFFICIENTE	SUPERFICIE PARAMETRATA
Superficie residenza (mq)	1.405,40	1	1.405,40
Superficie cantine (mq)	281,08	0,3	84,32
Superficie Porticati (mq)	210,81	0,5	105,41
Superficie Balconi e Terrazzi (mq)	421,62	0,5	210,81
Superficie box auto (mq)	421,62	0,5	210,81
TOTALE Superficie commerciale parametrata (mq)			2.016,75

Analizzando i valori unitari di vendita di mercato, applicabili alla zona in esame, si richiamano i seguenti dati:

- lo Scenario Immobiliare Pavese redatto dalla FIMAA anno 2023/2024 che prevede un valore al nuovo compreso tra 1.250,00 € e 1.000,00 € e €
- l'Osservatorio Immobiliare Anno 2024 Semestre 1 prevede, per la classificazione delle aree prevista, un valore in ottimo stato di conservazione tra i 1.100,00 € e 900,00 €.

- data l'estrema vicinanza della zona centrale del paese, nell'ipotesi che, a seguito della edificazione dei lotti, venga aggiornata la classificazione dell'Osservatorio Immobiliare, tale zona propone valori corrispondenti compresi tra 1.400,00 e 1.200,00 €.

Ora, richiamata la attuale normativa edilizia che impone, per gli edifici di nuova costruzione di raggiungere standard energetici elevati (edifici ad energia quasi zero), fatto che comporta un conseguente innalzamento dei costi di edificazione, a fronte di un prodotto qualitativamente migliore rispetto alla media di mercato, si ritiene necessario prendere in considerazione un valore unitario di riferimento superiore ai dati proposti, che tenga conto di tale aspetto, stimato nella misura di 2.100,00 €, valore di vendita non superabile per le stesse richieste del mercato locale.

È pertanto possibile addivenire al potenziale valore di vendita dell'intero comparto edilizio, come esposto nella seguente tabella.

Superficie commerciale parametrata	2.016,75
Valore di mercato	2.100,00 €
Valore totale potenziale	4.235.172,90 €

Nell'ambito della valutazione per trasformazione occorre ora procedere alla stima dei costi necessari alla totale realizzazione della lottizzazione.

Innanzitutto, risulta necessario stimare i costi di costruzione necessari alla concreta edificazione degli edifici. In assenza di un progetto del comparto lo scrivente non è nelle facoltà di redigere un conteggio corrispondente ad una reale previsione, pertanto, si farà utilizzo del portale web sviluppato dal C.N.A.P.P.C. di concerto con C.R.E.S.M.E., in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Si propone un estratto della valutazione esposta, da cui si desume un valore unitario di 1.329,54 €/mq, utilizzando una qualità di finiture normali.

Costi costruzione edilizia
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto e in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera

Provincia Pavia

Comune Vellezzo Bellini

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- ☐ Monofamiliare isolata
☒ Bifamiliare
☐ Casa a schiera
☐ Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

- ☐ Basso
☐ Medio
☐ Alto
☒ Massimo

5. Numero piani

- ☐ Un piano
☒ Due piani
☐ Tre piani e oltre

7. Sottotetto

- ☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

2. Tipologia costruttiva

- ☒ Cemento armato
☐ Muratura portante
☐ Presenza ascensore

4. Qualità finitura

- ☒ Economica
☐ Media
☐ Migliore

6. Seminterrato

- ☐ Presente ed abitabile
☒ Presente e non abitabile
☐ Non presente

8. Accessibilità cantiere

- ☒ Normale
☐ Penalizzante
☐ Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1	€	- seleziona -
Voce 2	€	- seleziona -
Voce 3	€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda

Residenziale	1405 mq
Seminterrato	281 mq
Terrazze logge e balconi	422 mq
Superficie coperta	1335 mq

Superficie totale 3 108,00 mq

Superficie parametrica 1 778,60 mq

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.329,54 €/mq
Costo complessivo	2.391.397,67 €
di cui	Quota
Edilizia	1.691.094,37 € 66,54%
Strutture	595.741,03 € 24,91%
Impianti elettrici	55.521,02 € 2,32%
Altri impianti	149.951,25 € 6,23%

Fot. 3 – Estratto applicativo web sviluppato dal C.N.A.P.P.C. di concerto con C.R.E.S.M.E.

Il calcolo che precede fornisce altresì una stima economica complessiva dell'intervento, la quale non contempla tuttavia alcune superfici annoverate nel calcolo di valutazione del potenziale ricavo lordo dell'operazione. Difatti le ipotesi progettuali espresse in tale sede prevedono ulteriori spazi quali porticati ed autorimesse, non richiamate dal portale

web. Dallo strumento proposto è pertanto possibile desumere la mera indicazione dell'importo unitario. Pertanto, applicando le superfici ipotizzate al valore unitario è possibile determinare il costo di costruzione dei fabbricati.

COSTO DI COSTRUZIONE	
Superficie commerciale parametrata	2.016,75
Costo unitario (€/mq)	1.329,54 €
TOTALE Costo di costruzione	2.681.348,47 €

La realizzazione di una lottizzazione non necessita, tuttavia, della mera costruzione degli edifici. Difatti esistono una serie di ulteriori costi che necessariamente un ipotetico imprenditore dovrebbe sostenere nella realizzazione dell'iter edificatorio in esame.

Ad esempio, vi sono le spese tecniche di progettazione e realizzazione delle opere. Per la stima di tali importi lo scrivente deve necessariamente fare riferimento al D.M. 140 del 20 luglio 2012 per le professioni dell'area tecnica, contenente il Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. (12G0161) (GU Serie Generale n.195 del 22-08-2012).

Si riporta il prospetto di calcolo.

Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
2681348	Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / V^{0,4} = 5.683235\%$

Destinazione funzionale delle opere

Residenza

Grado di complessità (G) da 0.70 a 1.30 :

0.70 = complessità ridotta

Definizione delle premesse e fattibilità

☒ Qal.01: Relazione illustrativa (art. 14, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qal.01|0.045)

Stime e valutazioni

☒ Qal.01: Sintetiche (Qal.01|0.040)

Progettazione definitiva

- ☒ Qbll.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici Art.24, comma 2, lettere a), b), d), f) D.P.R. 207/2010) (Qbll.01|0.230)
- ☒ Qbll.02: Disciplinare descrittivo e prestazionale (Art.24, comma 2, lettera g) D.P.R. 207/2010) (Qbll.02|0.010)
- ☒ Qbll.03: Elenco prezzi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (Art.24, comma 2, lettere l), m); o), D.P.R. 207/2010) (Qbll.03|0.070)
- ☒ Qbll.04: Studio di inserimento urbanistico (Art.24, comma 2, lettera c), D.P.R. 207/2010) (Qbll.04|0.030)
- ☒ Qbll.05: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (Qbll.05|0.070)
- ☒ Qbll.06: Relazione di indagine geotecnica (Art.26, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qbll.06|0.090)
- ☒ Qbll.07: Relazione di indagine idrologica (Art.26, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qbll.07|0.030)
- ☒ Qbll.08: Relazione di indagine idraulica (Art.26, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qbll.08|0.030)
- ☒ Qbll.09: Relazione di indagine sismica (Art.19, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qbll.09|0.030)
- ☒ Qbll.10: Relazione di indagine geologica (Art.26, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qbll.10|0.150)
- ☒ Qbll.14: Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche (Art.90, comma 7, D.Lgs. 163/2006) (Qbll.14|0.050)
- ☒ Qbll.16: Relazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004) (Qbll.16|0.020)
- ☒ Qbll.17: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95 - D.P.C.M. 512/97) (Qbll.17|0.020)
- ☒ Qbll.18: Relazione di qualificazione energetica (Art.8 D.Lgs. 311/2006) (Qbll.18|0.030)

Fot. 4 – Prospetto di calcolo parcella

Progettazione esecutiva

- ☒ QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art 33, comma 1, lettere a), b), c), d), D.P.R. 207/2010) (QbIII.01|0.100)
- ☒ QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), D.P.R. 207/2010) (QbIII.02|0.130)
- ☒ QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), D.P.R. 207/2010) (QbIII.03|0.040)
- ☒ QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere i), h), D.P.R. 207/2010) (QbIII.04|0.020)
- ☒ QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) D.P.R. 207/2010) (QbIII.05|0.020)
- ☒ QbIII.06: Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche (art.90, comma 7, D.Lgs. 163/2006) (QbIII.06|0.050)
- ☒ QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento - Piano di sicurezza alimentare (QbIII.07|0.100)

Esecuzione dei lavori

- ☒ Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove d'officina (art.148, D.P.R. 207/10) (Qcl.01|0.320)
- ☒ Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qcl.02|0.030)
- ☒ Qcl.10: Contabilità dei lavori a corpo (art.185, D.P.R. 207/2010) (Qcl.10|0.100)
- ☒ Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, D.P.R. 207/2010) (Qcl.11|0.040)
- ☒ Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (Qcl.12|0.250)

Verifiche e collaudi

- ☒ Qdl.01: Collaudo tecnico amministrativo (Parte II, Titolo X, D.P.R. 207/2010) (Qdl.01|0.080)
- ☒ Qdl.06: Attestato di certificazione energetica (Art.6 D.Lgs. 311/2006) — Attestato di collaudo e certificazioni di qualità (Qdl.06|0.050)

Prestazioni: Qal.01 Qall.01 QbII.01 QbII.02 QbII.03 QbII.04 QbII.05 QbII.06 QbII.07 QbII.08 QbII.09 QbII.10 QbII.14 QbII.16 QbII.17 QbII.18 QbIII.01 QbIII.02 QbIII.03 QbIII.04 QbIII.05 QbIII.06 QbIII.07 Qcl.01 Qcl.02 Qcl.10 Qcl.11 Qcl.12 Qdl.01 Qdl.06

Totale incidenze ($\sum Q_i$) = **2.275**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $V * P * G * \sum Q_i$

242,676.79

importi parziali: **242,676.79**

importo totale: 242,676.79

Fot. 5 – Prospetto di calcolo parcella

Pagina 12

[REDACTED]

Oltre alle spese tecniche saranno necessarie spese catastali volte alla dichiarazione al Catasto dei singoli edifici e dell'intero comparto, per l'aggiornamento delle mappe, delle planimetrie e delle visure dei cespiti. Si stima un costo di 17.550,00 €.

Un altro costo necessario è costituito dagli oneri comunali di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo del costo di costruzione. Il Comune di Vellezzo Bellini ha predisposto un applicativo di calcolo volto alla determinazione di tali importi, che si inserisce di seguito.

Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione									
Nuova edificazione				Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione			Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione		
Totale				Totale			Totale		
Residenziale	primaria	4216,00 m ²	€ 37.944,00	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	€ 37.944,00
	secondaria	9,00 €/m ²	€ 50.592,00	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	€ 50.592,00
	smaltimento rifiuti	12,00 €/m ²							
Commerciale/direzionale	primaria	60,00 €/m ²		40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	
	secondaria	30,21 €/m ²		15,11 €/m ²	15,11 €/m ²	15,11 €/m ²	15,11 €/m ²	15,11 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Industriale artigianale	primaria	30,00 €/m ²		15,00 €/m ²	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²	
	secondaria	22,00 €/m ²		11,00 €/m ²	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²	11,00 €/m ²	
	smaltimento rifiuti	12,00 €/m ²		6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	
Industriale alberghiera	primaria	50,06 €/m ²		25,03 €/m ²	25,03 €/m ²	25,03 €/m ²	25,03 €/m ²	25,03 €/m ²	
	secondaria	40,18 €/m ²		20,09 €/m ²	20,09 €/m ²	20,09 €/m ²	20,09 €/m ²	20,09 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Parcheggi, alos (posto auto)	primaria	200,00 €/m ²		100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	
	secondaria	80,15 €/m ²		40,08 €/m ²	40,08 €/m ²	40,08 €/m ²	40,08 €/m ²	40,08 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Attrezzature sportive al coperto	primaria	15,04 €/m ²		10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	
	secondaria	8,00 €/m ²		4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Attrezzature per lo spettacolo	primaria	50,07 €/m ²		25,04 €/m ²	25,04 €/m ²	25,04 €/m ²	25,04 €/m ²	25,04 €/m ²	
	secondaria	40,00 €/m ²		20,00 €/m ²	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Attrezzature culturali e sanitarie	primaria	15,04 €/m ²		10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²	
	secondaria	8,00 €/m ²		4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	4,00 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Recupero sottotetti al fini abitativi	primaria			6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	6,50 €/m ²	
	secondaria			10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	10,10 €/m ²	
	smaltimento rifiuti								
Urbanizzazione primaria				Urbanizzazione secondaria			Urbanizzazione terziaria		
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione				Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione			Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione		
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi				Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi			Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi		
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)				Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)			Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)		
Riduzione per risparmio energetico				Riduzione per risparmio energetico			Riduzione per risparmio energetico		
Oneri già corrisposti				Oneri già corrisposti			Oneri già corrisposti		
Importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare				Importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare			Importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare		
Oneri a scomputo				Oneri a scomputo			Oneri a scomputo		
Urbanizzazione secondaria				Urbanizzazione secondaria			Urbanizzazione secondaria		
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione				Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione			Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione		
Maggiorazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi				Maggiorazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi			Maggiorazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi		
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)				Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)			Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)		
Riduzione per risparmio energetico				Riduzione per risparmio energetico			Riduzione per risparmio energetico		
Oneri già corrisposti				Oneri già corrisposti			Oneri già corrisposti		
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare				Importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare			Importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare		
Oneri a scomputo				Oneri a scomputo			Oneri a scomputo		
Totale				Totale			Totale		
€ 37.944,00				€ 37.944,00			€ 37.944,00		
€ 50.592,00				€ 50.592,00			€ 50.592,00		

Fot. 6 - Prospetto di calcolo oneri

Smatteamento rifiuti		Totale		€ 50.562,00	
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione		Totale		€ 88.536,00	
Oneri già corrisposti					
Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione					
			Destinazione finale		
Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso			Destinazione iniziale		
			Smatteamento rifiuti		
Residenziale			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Commerciale direzionale			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Industriale artigianale			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Industriale alberghiera			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Parcheggi, autos (posto auto)			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Attrezzature sportive al coperto			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Attrezzature per lo spettacolo			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Attrezzature culturali e sanitarie			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Totale oneri riferiti alla destinazione iniziale			Totale oneri riferiti alla destinazione finale		
			Smatteamento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione primaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso			Smatteamento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione secondaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso			Smatteamento rifiuti		
Smatteamento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso effettuato entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori			Smatteamento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso			Smatteamento rifiuti		
Smatteamento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso			Smatteamento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione			Smatteamento rifiuti		
			Smatteamento rifiuti		
Totale			€ 88.536,00		

Fot. 7 - Prospetto di calcolo oneri

Calcolo degli importi dovuti a titolo di contributo sul costo di costruzione

Contributo sul costo di costruzione

	Aliquota	Importo	Importo	Importo
Residenziale	18,0 %	€ 258.633,45		
Commercio Terziario	18,0 %			
Recupero sottotetti ai fini abitativi	10,0 %			
Recupero sottotetti ai fini abitativi	10,0 %			
Magliorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	10,0 %			
Riduzione per densificazione (recupero e riutilizzo di immobili dismessi o in via di dismissione)				
Costo di costruzione già corrisposto				
Totale				€ 258.633,45

Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto

	Importo
Contributo sul costo di costruzione per progetto	
Contributo sul costo di costruzione per stato di fatto	
Riduzione per densificazione (recupero e riutilizzo di immobili dismessi o in via di dismissione)	
Costo di costruzione già corrisposto	
Totale	€ 258.633,45

Altri costi

	Importo
Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria	
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria	
Magliorazione per consumo suolo e riqualificazione del suolo degradato	
Magliorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi	
Magliorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi	
Monetizzazione aree standard	
Totale	€ 347.169,45

Contributo di costruzione comprensivo di altri costi

€ 347.169,45

Fot. 8 - Prospetto di calcolo oneri

Occorre ora stimare gli oneri finanziari dell'operazione, in quanto è del tutto irrealistico che un potenziale imprenditore metta in opera questo tipo di operazione immobiliare senza l'ausilio di un finanziamento bancario, il quale comporterà necessariamente un costo di interesse. Per il caso di specie si ipotizza un saggio di interesse del 6% annuo, per una durata di almeno tre anni. Si prevede inoltre che la lottizzazione non venga effettuata in un'unica esecuzione, ma che si proceda ad una edificazione sequenziale degli immobili, così da poter procedere alla vendita degli stessi ultimati per primi, per autofinanziare il proseguimento del comparto. L'entità del finanziamento non sarà pertanto determinata nell'intero ammontare dei costi da sostenere, ma si ipotizza la seguente determinazione percentuale.

Saggi di interesse bancari annuale	6,00%		
Numero di anni	3,00		
Valore del credito			
Costo di costruzione	2.681.348,47 €	20,00%	536.269,69 €
Spese tecniche	242.676,79 €	20,00%	48.535,36 €
Spese catastali	17.550,00 €	20,00%	3.510,00 €
Oneri	347.169,45 €	100,00%	347.169,45 €
TOTALE			935.484,50 €
Valore interessi			168.387,21 €

Infine, occorre prevedere l'utile dell'operazione, aspetto essenziale dell'intervento. Si ipotizza un valore percentuale del 15% sui costi necessari alla realizzazione. Nell'ambito di un prospetto economico, nel novero dei costi sarebbe da considerare anche l'acquisto del terreno. Nel caso di specie, tale valore è invece l'obiettivo della valutazione della presente relazione e, pertanto, non è disponibile anticipatamente per effettuare questo calcolo. Tuttavia, con banali passaggi matematici è possibile determinare ugualmente il valore ricercato, pur in assenza del valore del terreno. Si propone il prospetto di calcolo.

Percentuale utile attesa	15,00%
Costi finora stimati	3.457.131,92 €
Utile dell'operazione	552.413,86 €

Infine, a seguito della presente trattazione, è finalmente possibile determinare, per differenza, il valore del terreno che sarà ottenuto sottraendo dall'importo potenziale di vendita i costi necessari a mettere in atto l'intervento insediativo, come analizzato nelle pagine che precedono. Si propone di seguito la seguente tabella di calcolo.

PROSPETTO FINALE	
Valore totale potenziale	4.235.172,90 €
Costo di costruzione	-2.681.348,47 €
Spese tecniche	-242.676,79 €
Spese catastali	-17.550,00 €
Oneri	-347.169,45 €
Valore interessi	-168.387,21 €
Utile dell'imprenditore	-552.413,86 €
VALORE DEL TERRENO	225.627,13 €

Come si potrà confrontare con il metodo utilizzato nella precedente stima peritale il valore del terreno in unico lotto risulta con uno scostamento valutativo inferiore pari al 22,39% (Prima stima € 290.727,85 - Metodo trasformazione stima € 225.627,13). Ulteriormente la volontà di unire i mappali in un unico lotto potrà fornire una possibilità di recepire dal mercato una stima economica inferiore rispetto alla possibilità di vendita a più compratori con la volontà di offerte maggiori desunte dalla somma dei terreni divisi.

Con osservanza.

Pavia, li 10.12.2024.