

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO  
DI UN'AREA EDIFICABILE SITA NEL COMUNE DI FINALE LIGURE (SV),  
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE**

prof. R. Roscelli

coll: prof. M. Rebaudengo

**19 aprile 2023**



Va infine sottolineato il parere negativo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Regione Liguria alla demolizione di alcuni fabbricati rispetto a quanto previsto dal PUO, con conseguenti impatti sulla trasformazione dell'area (Allegato 1).

Tutto ciò premesso, l'obiettivo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di [REDACTED], da utilizzare quale base d'asta della futura "procedura competitiva di vendita". Tale valore potrà ovviamente essere utilizzato anche allo scopo di definire il contenzioso IMU tra la stessa [REDACTED] e il Comune di Finale Ligure.

## II. Breve descrizione dell'area e delle ipotesi di sviluppo immobiliare



Il sito ex ████████ nel contesto territoriale di Finale Ligure (fonte: Google Maps, marzo 2023)

Nei primi anni 2000, la ████████, che esercitava la propria attività industriale in uno stabilimento sito nel Comune di Finale Ligure -c.d. Stabilimento ████████- prese la decisione di trasferire la propria attività industriale presso un nuovo e più ampio stabilimento a Villanova D'Albenga. Così la Società ████████ avviò lo studio per un progetto immobiliare finalizzato, da un lato, a trasformare l'area demaniale in area privata e, successivamente all'effettivo trasferimento, a demolire i fabbricati ormai inutilizzati, eseguire le necessarie opere di bonifica e messa in sicurezza dell'intero comparto di cui alla premessa ed edificare nuovi immobili secondo quanto previsto dal PUO. A fine 2008, il Comune di Finale Ligure, ████████ e ████████ hanno concluso una Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Operativo dell'area di Finale Ligure in cui si trovava lo stabilimento ████████ della dimensione –come si è già ricordato- di circa 139.000mq di superficie territoriale (138.659 mq) (vedi Allegato 2).

In allegato si riportano i dati identificativi dell'immobile e tutti gli elementi utili a definirne ogni caratteristica sul piano formale, anche dal punto di vista storico (vedi Allegato 3: Relazione Notarile Ventennale, a cura del Notaio Caterina Bima), facendo presente che l'area risulta non essere occupata da vincoli giuridici.

Le volumetrie complessivamente associate a quella trasformazione, desunte dagli strumenti urbanistici esecutivi attualmente approvati, possono essere così sintetizzate:

Tabella 1 - dati urbanistici				
Destinazioni d'uso ammesse				
	%	SLA	Volume	H
funzione 1 - RESIDENZIALE	69,22%	44.298	132.894	3
funzione 1b - RESIDENZIALE CONVENZIONATA	9,47%	6.063	18.189	3
funzione 2 - albergo/RTA	8,60%	5.502	16.506	3
funzione 3 - commerciale/artigianale	12,71%	8.132	32.528	4
	100,00%	63.995	200.117	

L'entità complessiva dell'edificabilità dell'area risulta particolarmente importante nella definizione del suo valore perché, per la stima del valore dell'area si è scelto di utilizzare la procedura indiretta del valore di trasformazione, nota in Estimo per essere sostanzialmente data dalla differenza tra il valore del bene trasformato e i costi della trasformazione (entrambi particolarmente rilevanti). Nel paragrafo che segue verranno dettagliati la metodologia (analisi costi ricavi) e i dati di input.

Dalla documentazione esaminata emergono alcuni vincoli ricordati in premessa, tra i quali vanno sottolineati quelli relativi alla tutela su alcuni fabbricati e al conseguente obbligo di non demolizione imposto dalla Soprintendenza della Regione Liguria, alle limitazioni poste dalla necessità di messa in sicurezza dell'intera area, all'adeguamento a piani sovraordinati (vedi al proposito anche il Piano di bacino stralcio per l'assetto idrogeologico del Torrente Pora, disponibile online all'indirizzo <http://www.pianidibacino.ambienteinliguria.it/SV/09pora/pora.html>) che potrebbero influire sulla piena praticabilità di quanto previsto dalle normative urbanistiche per quel sito.

In altri termini, la massima capacità edificatoria attribuita all'immobile potrebbe non risultare sfruttabile interamente entro i confini dell'area. Va però detto al proposito che la stessa convenzione firmata nel novembre 2008 (Allegato 2) consente il trasferimento (la vendita) di eventuali diritti edificatori non utilizzati –sia pure nei limiti della percentuale del 7%- su altre aree edificabili individuate dal Comune di Finale Ligure.

Per queste ragioni le volumetrie e le destinazioni d'uso consentite dal PUO vanno economicamente considerate nel loro insieme come totalmente realizzabili.

In tal senso, occorre ricordare che nel caso in cui si adottassero soluzioni volumetriche di tipo intensivo, queste finirebbero per incidere negativamente sulla qualità del prodotto edilizio, determinandone una perdita di valore con conseguenze dirette sul potenziale prezzo di mercato dell'area e che – nella direzione di un contenimento delle cubature - si sono mosse alcune ipotesi progettuali di cui si è a conoscenza. È evidente, però, che sul piano strettamente economico sarà necessario tener conto di quanto previsto dal PUO, contabilizzando tutte le volumetrie autorizzabili.

Poiché mi è stato chiesto di valutare il “più probabile valore di mercato” di quello specifico immobile nella situazione attuale concreta in cui si trova, si è dunque scelto di sviluppare la stima dell'area sulla base della edificabilità ammessa dal Piano Urbanistico Operativo.

Per avere anche termini di confronto dal mercato locale e in periodo recente, è bene ricordare che nel 2020 è andata deserta un'asta per la vendita di un'area pignorata, simile e prossima geograficamente a quella oggetto di stima (ben visibile nell'immagine di cui alla pagina precedente, alla sinistra dell'area ex XXXXXXXXXX, denominata “Arene Candide”).

La gara ha avuto esito negativo, con un valore parametrico a base d'asta pari a 334,30€/mq di superficie lorda edificabile. Pur considerando che si tratta di un solo caso –e dunque numericamente non rilevante- sia per la prossimità, sia per le caratteristiche dimensionali, morfologiche e ambientali simili, ho ritenuto di doverla citare in termini di possibile confronto.

Occorre ricordare inoltre che, in generale, per quanto riguarda il processo di trasformazione di un'area fabbricabile di grande estensione (come in questo caso), per la quale sono inoltre necessarie –come si è visto- opere di messa in sicurezza e di urbanizzazione assai rilevanti, l'edificazione non

può avvenire simultaneamente ma entro un orizzonte temporale esteso, di cui sarà necessario tenere conto nella procedura estimativa, rilevandone le conseguenze economiche e gli oneri specifici (finanziari, di costo, contributivi).

Va anche ricordato che mentre alcune opere di demolizione sono state effettuate, altre andranno completate o messe in essere e che ne sono stati valutati i costi sulla base della documentazione disponibile, come viene precisato specificamente nell'analisi costi ricavi effettuata di seguito, così come è stato fatto per la stima dei costi di urbanizzazione, il contributo di costruzione e tutte le altre obbligazioni, sottraendo quanto già corrisposto come anticipazioni (si veda Allegato 2).

In particolare per le urbanizzazioni –sempre sulla base dei dati disponibili nel PUO e nei suoi allegati– si sono distinti (anche in questo caso come si vedrà nello sviluppo dell'ACR) i costi di urbanizzazione primaria da quelli di urbanizzazione secondaria (rispettivamente 1/3 e 2/3 del totale) sulla base di un valore complessivo di circa 30M€ definito nella convenzione 2008 e aggiornato all'attualità.

I termini di validità del PUO sono stati prorogati al 3 luglio 2033 ma risultano praticabili –se necessarie- ulteriori posticipazioni biennali.

### III. L'Analisi Costi Ricavi come metodo di stima per giungere al valore di trasformazione dell'area (e quindi al suo più probabile valore di mercato)

#### *Premessa metodologica*

“Il valore di trasformazione è utilizzato nella stima analitica del valore di mercato di qualsiasi bene suscettibile di trasformazione, ma soprattutto nel caso di suoli appartenenti ad aree urbane con una edificabilità di diritto sancita dagli strumenti urbanistici [...]. Si può individuare, nell'espressione del valore di trasformazione, anche il valore di mercato degli edifici vetusti o obsoleti oggetto di futura trasformazione attraverso la loro riqualificazione e/o cambio di destinazione d'uso” (Roscelli, 2014).

La formula più elementare per il calcolo del valore di trasformazione è rappresentata da:

$$V_{tr} = \frac{V_{bt} - C_{tr}}{(1 + i)^n}$$

dove

$V_{tr}$  è il valore di trasformazione

$V_{bt}$  è il valore di mercato del bene trasformato

$C_{tr}$  rappresenta tutti i costi connessi alla trasformazione

$i$  è il saggio di sconto o di attualizzazione

$n$  è tempo in cui si verificano costi e ricavi legati alla trasformazione.

Come si è detto, il valore di trasformazione inteso come metodo di stima è volto a ricercare il più probabile valore di mercato di un bene suscettibile di trasformazione e si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato che tale bene potrà possedere dopo la sua realizzazione ed i costi complessivi necessari per la trasformazione. Pertanto, esso rappresenta l'ammontare che un ordinario promotore immobiliare dell'iniziativa potrà pagare per l'acquisizione del bene in oggetto.

“L'algoritmo di calcolo può essere declinato secondo diversi livelli di complessità e riflettere così l'articolazione del processo di trasformazione o di riqualificazione immobiliare connotato da un sistema organizzativo eterogeneo, da successioni di fasi nel medio-lungo periodo e da una molteplicità di soggetti [...]” (Roscelli, 2014).

In presenza di un progetto proceduralmente e tecnicamente definito, per conferire maggiore concretezza alla stima, è buona prassi utilizzare lo strumento delle analisi dei flussi di cassa attualizzati e, attraverso la costruzione di una Analisi Costi Ricavi, determinare il valore di trasformazione del bene.

#### *Le analisi dei flussi di cassa attualizzati*

“Le decisioni di investimento da parte di un operatore privato in un dato progetto immobiliare, e quindi la sua fattibilità, dipendono dai risultati delle previsioni economico finanziarie e dalle attese di redditività connesse all'investimento stesso. La tecnica più spesso utilizzata per effettuare valutazioni economiche preventive è appunto l'Analisi Costi Ricavi (ACR) basata sul metodo dei flussi di cassa attualizzati (discounted cash-flow analysis) [...]” (Roscelli, 2014).

Il criterio teorico alla base del metodo collega la redditività dell'analisi (TIR, Tasso Interno di Rendimento) all'attualizzazione dei flussi di cassa, ovvero ad un valore attuale netto (VAN) dei flussi generati

dall'investimento (Prizzon, 2001). Il VAN, primo indicatore di redditività dell'analisi, rappresenta quindi la sommatoria attualizzata di tutti i flussi di cassa secondo la nota formula:

$$VAN_0 = \frac{\sum F_t}{(1+i)^t}$$

dove:

$F_t$  è il flusso di cassa (ricavi meno costi) al tempo  $t$

$i$  è il saggio di sconto o di attualizzazione.

La redditività è da ritenersi misurabile quando il VAN è positivo, cioè quando i ricavi attualizzati superano i costi attualizzati; tuttavia questa condizione non è sufficiente ad attestare la bontà dell'investimento. Occorre pertanto ricorrere ad un ulteriore indicatore, il TIR, che misura la redditività in relazione al livello di capitale investito, ovvero rappresenta il tasso di interesse determinato dal capitale investito nell'operazione di trasformazione immobiliare.

Oltre che per determinare la redditività di un investimento da parte di un operatore privato, "l'Analisi Costi Ricavi può essere utilizzata per stimare il valore di mercato di un bene, simulandone la trasformazione [...]" (Roscelli, 2014).

Le variabili da considerare all'interno dell'analisi sono molteplici (Prizzon, 2001): per citarne solo alcune, il costo dell'area, i costi di costruzione, le spese tecniche, gli oneri finanziari, i ricavi da vendite, ecc. In questo caso anche il tempo, qui particolarmente lungo, può diventare una variabile critica, con effetti negativi sulle dinamiche del mercato immobiliare (anche a causa della recente pandemia e del conflitto in corso tra Russia e Ucraina). Inoltre, è necessario considerare un effetto scala che riguarda in questo caso, in modo evidente, un'area di grande estensione nella quale bisognerà considerare una possibile riduzione dei costi di costruzione ma, soprattutto, dei prezzi di vendita.

L'ACR è stata condotta con la finalità di determinare per via della trasformazione, il "più probabile valore di mercato" dell'area con l'attuale destinazione d'uso e previsioni di edificabilità, come indicato nell'Allegato 4. Il valore parametrico delle aree è ottenuto imponendo che la redditività dell'operazione (TIR) sia pari alla soglia di accettabilità, ovvero il guadagno minimo atteso dall'operatore, al di sotto del quale non sarà economicamente conveniente la trasformazione. La struttura dell'analisi è la medesima. La tabella 1 sintetizza i parametri urbanistici; la tabella 2 indica i dati di input sia in termini di costi che di ricavi; le tabelle 3 e 4 contengono la distribuzione (rispettivamente) di costi e ricavi; la tabella 5 costituisce la sintesi dell'analisi e dopo aver determinato i flussi di cassa, gli oneri finanziari e la tassazione, giunge alla determinazione degli indicatori di redditività.

### *Lo sviluppo dei calcoli per l'area*

#### Durata dell'intervento

Considerando che una così ampia trasformazione deve essere letta nel suo sviluppo complessivo, certamente molto ampio, si è scelto di utilizzare un periodo unitario di riferimento semestrale; sono previsti 4 periodi iniziali legati al processo di autorizzazione/avvio dell'iniziativa che comprende anche il tempo necessario alla modifica dello strumento urbanistico esecutivo, 7 anni successivi per la realizzazione –in fasi successive– dell'intervento di trasformazione e 4 ulteriori periodi in cui si ipotizza si possano concludere le vendite. La durata complessiva è quindi pari a 11 anni.

## Costi di costruzione

Trattandosi di nuovi edifici e di opere di urbanizzazione, in assenza di approfondimenti progettuali di maggiore dettaglio, si è cautelativamente utilizzato come riferimento il costo parametrico di specifici casi contenuti nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2019" del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edito DEI, aggiornati all'incremento medio dei costi di costruzione rilevato dall'ISTAT. La variazione di cui si è tenuto conto è dunque relativa al periodo 2019 – 2022; per il calcolo del coefficiente di raccordo sono state consultate sia la tabella che segue, sia le previsioni a tutto novembre 2022 (in cui l'ultimo dato disponibile è reperibile online all'indirizzo <https://portale.assimpredilance.it/articoli/costo-di-costruzione-indici-istat-a-novembre-2022>).

ANNO	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media Annuale
<b>Base: anno 2015 = 100</b>													
<b>Il coefficiente di raccordo tra la base 2010 e la base 2015 è pari a 1,064</b>													
2018	101,6	101,5	101,5	101,6	101,7	101,7	102,6	102,9	102,8	102,9	103,0	103,0	<b>102,2</b>
2019	102,9	102,9	102,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103,0	103,0	102,9	102,9	103,0	<b>102,8</b>
2020	103,1	103,0	103,0	103,1	103,0	102,9	103,0	103,1	104,0	104,0	104,0	104,1	<b>103,4</b>
2021	104,7	104,9	105,4	106,0	106,6	107,4	107,9	108,5	108,7	109,1	109,8	110,3	<b>107,5</b>
2022	113,3	113,9	117,9 (p)										

(p) dato provvisorio

Fonte: ISTAT - elaborazioni U.O. Studi Statistica e Programmazione Camera di Commercio di Milano MonzaBrianza e Lodi

Definizione del coefficiente di raccordo tra il costo parametrico di riferimento (DEI 2019) e l'ultimo dato annuo disponibile (2021)

Costo di costruzione - Indici Istat

portale.assimpredilance.it/articoli/costo-di-costruzione-indici-istat-a-novembre-2022

Rassegna stampa

Varie dall'associazione

abitativo. Sono esclusi il costo del suolo, della progettazione, della direzione dei lavori e degli allacciamenti ai servizi e l'utile d'impresa. Il fabbricato ha un volume complessivo di circa mc 1100.

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per **SETTEMBRE 2022**, diffuso come dato **definitivo**, è pari a **122,6** e registra una variazione percentuale annua in aumento del **12,8%**.

**SETTEMBRE 2022**

Indice Istat	Variazione percentuale annuale rispetto a SETTEMBRE 2021
122,6	12,8%

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per **OTTOBRE 2022**, diffuso come dato **definitivo**, è pari a **123,2** e registra una variazione percentuale annua in aumento del **12,9%**.

**OTTOBRE 2022**

Indice Istat	Variazione percentuale annuale rispetto a OTTOBRE 2021
123,2	12,9%

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per **NOVEMBRE 2022**, diffuso come dato **provvisorio**, è pari a **123,3** e registra una variazione percentuale annua in aumento del **12,3%**.

**NOVEMBRE 2022**

Indice Istat	Variazione percentuale annuale rispetto a NOVEMBRE 2021
123,3*	12,3%

\*Dato provvisorio

Aggiornamento dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (previsioni novembre 2022); disponibile online su: <https://portale.assimpredilance.it/articoli/costo-di-costruzione-indici-istat-a-novembre-2022>

Quindi, operativamente, il valore di raccordo rispetto all'anno 2019 è pari a **1,20** derivando dal calcolo  $(1/102,8 \cdot 123,3)$ .

Per quanto riguarda, invece, i costi delle demolizioni, si è utilizzato il valore (3.221.000€) assunto da precedenti valutazioni (2018) reperite presso la documentazione contabile della Società; in questo caso il coefficiente di raccordo rispetto all'anno 2018 è stato calcolato secondo la stessa procedura (ma ovviamente con basi diverse) giungendo al valore di **1,21** derivando dal calcolo  $(1/102,2 \cdot 123,3)$ .

Per i costi relativi alle urbanizzazioni dell'area, si è fatto riferimento alle cifre indicate nella più volte citata Convenzione del novembre 2008 (29.310.150€); come nel caso precedente, il coefficiente di raccordo è stato calcolato secondo la stessa procedura (passando però attraverso più basi successive -2000, 2005, 2010, 2015) giungendo al valore di **1,26**.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione (composto da oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) si è assunto quanto segue. Seppur la realizzazione delle opere previste nel PUO 2008 avvenga a scomputo degli oneri, il PUO vincola ad una monetizzazione pari al 2,5% del costo delle urbanizzazioni primarie, assunte pari ai 1/3 del costo totale (29.310.150 da rivalutare al 2022).

Sempre la Convenzione ha stabilito che venga monetizzata una parte delle aree da dismettere a standard per una cifra complessiva pari a 935.400€ che è stata inserita nei calcoli considerandola al netto della quota già corrisposta (311.800€). La differenza è stata dunque aggiornata attraverso indice FOI (<https://rivaluta.istat.it/>) a dicembre 2022, ovvero attraverso un fattore correttivo pari a **1,29**.

Infine, è stato assunto un contributo sul costo di costruzione pari a 2.052.805€, ovvero la somma indicata dalla medesima Convenzione al netto di quanto già corrisposto (500.000€), aggiornandola anche in questo caso all'attualità con il fattore correttivo di cui sopra (**1,29**).

A causa della forte crescita dei prezzi dei materiali edili dovuta all'attuale situazione di mercato, è molto probabile che la trasformazione avvenga con oneri ancora maggiori per la proprietà; dunque, nella realtà, il valore dell'area risulterà presumibilmente minore rispetto a quanto definito in tabella 5 attraverso l'analisi costi ricavi. Tale valore è tuttavia prudenziale nei confronti dell'Amministrazione Comunale a cui compete la tassazione sull'immobile. La distribuzione temporale dei costi, pertanto anche dei costi di costruzione, è contenuta nella tabella 3 dell'Allegato 4.

#### Spese tecniche

In tale voce sono stati considerati tutti i costi legati alle attività professionali di progettazione e direzione dei lavori; la stima è avvenuta in modo parametrico, valutandole pari all'8% del totale dei costi di costruzione.

#### Spese di commercializzazione

Si riferiscono al costo dell'intermediazione immobiliare. Considerando le quantità di SLP oggetto della variante, è stata considerata un'incidenza complessiva pari al 2% del totale valore di mercato.

#### Spese generali della società di progetto

Comprendono tutti i costi relativi al montaggio dell'operazione, che possono comprendere costi di costituzione della società, costi per consulenze ed eventualmente personale. Anche in questo caso si è operata una stima parametrica pari all'1,5% del totale dei costi di costruzione.

#### Prezzi di vendita

I valori di mercato considerati nell'ACR sono desunti dalla banca dati dell'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (immagine che segue), ma risultano confrontabili con quelli attuali di mercato nella zona di riferimento, rilevati attraverso indagine diretta su piattaforme per la pubblicità e ricerca di annunci immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: FINALE LIGURE

Fascia/zona: Centrale/LLINGOMARE FINALE MARINA (CENTRO STORICO)

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/A)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4500	6000	L	12	75	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3500	5400	L	12	75	L
Bulk	NORMALE	2150	3000	L	6	88	L

Nelle ipotesi di partenza, in assenza di uno specifico masterplan di sviluppo, si è ipotizzato che 2/3 della SLA residenziale venga venduto ad un valore di mercato più elevato (assunto pari a 6.000€/mq) e la rimanente quota (1/3 della SLA) ad un valore inferiore e pari a 5.300€/mq, considerando la possibilità di concentrare la maggior parte della edificabilità "pregiata" (e dunque più costosa) lungo il fronte mare.

### Oneri finanziari e tasse

L'analisi ha considerato l'ipotesi (teorica) di esposizione completa del capitale da rimborsare ad un saggio di interesse passivo pari al 6% annuo, paragonabile ai correnti oneri finanziari applicati ai mutui fondiari proprio per effetto della natura dello specifico investimento immobiliare. Eventuali interessi attivi sono stati conteggiati al saggio di interesse annuo dello 0,5%. Per quanto riguarda la tassazione, invece, sono state considerate IRES e IRAP, rispettivamente l'imposta sul reddito delle società e l'imposta regionale sulle attività produttive con aliquote annue pari rispettivamente al 24% e al 3,9%.

### Tasso di sconto

Il valore utilizzato è pari allo 4,17% pari alla media dei rendimenti di due investimenti a rischio nullo di pari durata. Per determinare la soglia di accettabilità e quindi commisurare tale redditività (decisamente ridotta) al livello di rischio connesso ad una trasformazione di natura immobiliare (molto più elevata di un investimento in titoli di stato), si è ipotizzato di aggiungere 8 punti percentuali come premio (valore medio indicato dallo studio di Caravella, Lisi, Pizzirani "Il contributo dell'OMI all'evoluzione del modello di valutazione del rischio immobiliare" disponibile online all'indirizzo: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2994404/06+caravella\\_lisi\\_pizzirani+VISTO+SI+STAMPI.pdf/ee082ed5-786a-a3c7-8c7c-3676fc22d3cb](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2994404/06+caravella_lisi_pizzirani+VISTO+SI+STAMPI.pdf/ee082ed5-786a-a3c7-8c7c-3676fc22d3cb)).

### Costo del terreno

Il costo del terreno è stato considerato aggiungendo forfaitariamente le spese di atto e di preparazione alla vendita stimate pari al 2%, assumendo che non sia dovuta l'imposta di registro, in quanto i fabbricati che per vincolo della Sovrintendenza non possono essere demoliti, rappresentano sostanzialmente un costo rilevante e di carattere continuativo per il soggetto promotore/acquirente. In questo senso, in via cautelativa e ai soli fini fiscali, si è attribuito agli edifici che non possono essere demoliti un valore complessivo pari a 500.000€. A partire da un dato di input, il costo del terreno è stato poi modificato iterativamente per uguagliare la redditività dell'operazione alla soglia di accettabilità: in tale modo si è ottenuto il valore dell'area edificabile secondo la procedura del valore di trasformazione.

Pertanto, alla luce delle ipotesi di cui sopra, attraverso lo sviluppo dei calcoli si giunge al seguente risultato. Per il comparto dell'area ex [REDACTED] il valore è pari a 210,50€/mq SLA, per una cifra complessiva pari a € 13.470.948€.

#### IV. Considerazioni finali

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile di proprietà della Società ██████████ nel Comune di Finale Ligure (SV), coincidente con il valore di trasformazione ricavato dall'Analisi Costi Ricavi che è stata svolta sulla base dei dati e dei parametri di cui al capitolo III, corrisponde dunque complessivamente a 13.470.948€ ed è pari a 210,50€/mq di SLA.

Bisogna precisare che il valore unitario a metro quadrato di SLA va inteso come valore medio –nel caso in cui i diritti edificatori dovessero atterrare (sempre nella misura massima del 7%) su altre aree edificabili esterne alla proprietà di ██████████, potrebbero subire riduzioni compensate però dalla valorizzazione delle aree interne al compendio, dovuta ad una minore densità abitativa e quindi di maggiore qualità.

Come è noto in Estimo, lo stesso concetto di “più probabile valore di mercato” suggerisce che la stima non abbia le caratteristiche fisico-matematiche di un risultato (numero) perfetto, ma –appunto- una più che probabile possibilità di essere pattuito in termini economici in un mercato di libero scambio. Per queste ragioni, è opportuno porre il risultato raggiunto entro un range, sia pure limitato ad una percentuale del +/- 5%. Pertanto il risultato raggiunto si porrebbe come segue:

$$(-5\%) 12.797.400\text{€} < \mathbf{13.470.948\text{€}} < 14.144.495\text{€} (+5\%)$$

Trattandosi di un bene da alienare attraverso una procedura competitiva di vendita, si suggerisce di considerare come base delle offerte il valore più basso (12.797.400€).

Tanto si espone a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 19/04/2023



Prof. Riccardo Roscelli

ALLEGATO 4 – TABELLE ACR

Tabella 1 - dati urbanistici

Destinazioni d'uso ammesse (PUO 2008)					
	%	SLA	Volume	H	
funzione 1 - RESIDENZIALE	69,22%	44.298	132.894	3	
funzione 1b - RESIDENZIALE CONVENZIONATA	9,47%	6.063	18.189	3	
funzione 2 - albergo/RTA	8,60%	5.502	16.506	3	
funzione 3 - commerciale/artigianale	12,71%	8.132	32.528	4	
	100,00%	<b>63.995</b>	<b>200.117</b>		

Tabella 2 - dati di input

OPERE DA REALIZZARE	PARAMETRO				COSTO DI COSTRUZIONE				PREZZO DI VENDITA			
	m	mq	mc	n	€/m	€/mq	€/mc	€/cad	%	€/m <sup>2</sup>	€/cad	€ TOT
Opere di urbanizzazione area												
<b>Totale opere da cedere</b>		<b>0</b>										
Demolizione edifici esistenti												
Nuova costruzione - funzione 1_ RES		44.298				€ 2.029,41	A10*agg				***	€ 255.451.800
<i>Costruzione - Parcheggi (privati)</i>				840			€ 43.641,96	H11* agg			50.000,00	€ 42.000.000
Nuova costruzione - funzione 1b_ RES_CONV		6.063				€ 1.436,90	B5*agg			4.000		€ 24.252.000
Nuova costruzione - funzione 2_ ALB/RTA		5.502				€ 1.279,42	D8* agg			3.000		€ 16.506.000
Nuova costruzione - funzione 3_ COMM/ART		8.132		32.528		€ 1.594,02	D5* agg			3.000		€ 24.396.000
<i>Costruzione - Parcheggi (commercio)</i>		3.253				€ 580,52	D5* agg			1.000		€ 3.252.800
<b>Totale opere da commercializzare</b>		<b>63.995</b>										€ 365.858.600
												€ 161.046.366
												€ 197.919.490
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>												

\*\*\* 2/3 SIA venduta a 6.000€/mq; 1/3 a 5.300€/mq

ALTRI COSTI	PARAMETRO				COSTO DI COSTRUZIONE				€ TOT		
	m	mq	mc	n	€/m	€/mq	€/mc	€/cad		%	
Acquisto area		63.995				210,50					€ 13.470.948
Spese d'atto (acquisto area)									2,00%		€ 289.419
Spese tecniche									8,00%		€ 15.833.559
Oneri di urbanizzazione									2,50%		€ 614.552
Monetizzazioni aree a standard											€ 804.444
Con tributo sul costo di costruzione									1,50%		€ 2.648.118
Spese di gestione della società											€ 2.968.792
Spese di commercializzazione									2,00%		€ 7.317.172
<b>Totale altri costi</b>											€ 43.947.004

14.144.495

12.797.400

cifra da PUO meno quota già pagata

cifra da PUO meno quota già pagata

241.866.494

Tabella 3 - Distribuzione dei costi

	1	2	3	4	5-4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18-4	19	20	21	22	TOT		
<b>Opere da ordinare</b>																									
Opere di Urbanizzazione area								2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	100,00%		
Devoluzione edifici esentati					2,9%			9.218.281				9.218.281				9.218.281		9.218.281					€ 9.218.281	€ 9.218.281	
Contributo - F1					1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	1/14	100,00%	€ 3.889.001	
Contributo - F1					6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	6.421.351	100,00%	€ 3.889.001	
Contributo - F1					1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	1/6	100,00%	€ 89.898.913	
Contributo - F1					6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	100,00%	€ 89.898.913	
Contributo - F1					6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	6.109.875	100,00%	€ 89.898.913	
Contributo - F1					1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	4.320.868,59	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	6.39.435,79	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					3,0%	7,0%	9,429.662																100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					4.04.128,4	9.429.662																	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					10,0%	28,419																	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	989.597	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	1,59.632	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	667.029	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	1/22	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	1/18	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	406.510	100,00%	€ 100,00%	
Contributo - F1					19.884/082	20.029/361	12.502/707	18.187/453	10.881/743	16.828/890	11.822/118	14.022/278	10.130/385	10.130/385	14.022/278	10.130/385	10.130/385	11.101/886	19.348/667	1.531/092	541/455	541/455	241.896/844	€ 241.896/844	
Contributo - F1					4.176.229	9.851.027	134.945	2.141.321	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	134.945	100,00%	€ 241.896/844

Tabelle 4a - Distribuzione dei ricavi

DESTINAZ. D'USO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	TOT	
F1	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
PARK	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
F1b	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%
F2	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
F3	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PARK F3	Beneficiario	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Venditori	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<p>€ 365.858.000</p>																								
<p>365.858.000</p>																								

