

Localizzazione

Comune di
Costa Volpino
Frazione di Qualino
Via Fiume



Latitudine 45°58'29.96"N - Longitudine 10°07'92"E
WGS 1984 32 Nord

Piano di Lottizzazione ATR-B Qualino in comune di Costa Volpino (BG)

Commessa 003_23

Note _____

Committente

Kayman Immobiliare S.r.l.

Piazza Risorgimento n. 14

24128 Bergamo (BG)

C.F. - P.IVA 04527780169

Progettisti

Geom. **Matteo Grassi**
Ing. **Alex Toigo**

Collaboratori

Arch. **Melissa Martinoli**



Corso Roberto Enea Lepetit n. 16
25047 Darfo Boario Terme (BS)

Geom. **Matteo Grassi**

Ing. **Alex Toigo**

P.Iva: 04423220989
Tel.: 035 967221
Email: info@bia.srl
Pec: direzione@pec.bia.srl



Data

Ottobre 2024

ALLEGATO

E_b_03_R0

**PERIZIA DI STIMA PER LA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE**

Formato A4
Revisione R1

SOMMARIO

Premessa	3
Metodo 1: Stima dell'utilità economica conseguita	5
Calcoli di stima	6
Metodo 2: Stima del costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute.....	8

PREMESSA

Su incarico della società Kayman Immobiliare S.r.l. rappresentata legalmente dalla Sig.ra Moira Sperolini, proprietaria delle aree perimetrare come **ATR-B**, si è eseguita la progettazione definitiva per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'ambito di trasformazione residenziale localizzato nella Frazione di Qualino, comune di Costa Volpino. Il Piano di Governo del Territorio in merito all'ATR-B definisce che, per quanto riguarda la dotazione di servizi, è prevista la realizzazione di parcheggi e la monetizzazione delle altre dotazioni. Si rimanda alla Relazione tecnico-illustrativa allegata al presente Piano Attuativo per ulteriori dettagli in merito all'area ed al progetto di lottizzazione.

Si riportano di seguito i parametri edificatori dell'area in oggetto (ATR-B):

Sigla	Parametro	Valore	Unità di misura
SL	Superficie Lorda	1400	mq
h	Altezza massima edifici	9,5	m
IC	Indice di Copertura	35	%
IPT	Indice di Permeabilità Territoriale	40	%

Fonte PGT vigente Comune di Costa Volpino *Allegato A – Relazione pag. 97 (17/02/2022)*

La monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Si rende pertanto necessaria la redazione a cura del soggetto attuatore di una perizia di stima specifica per l'ambito d'intervento, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano attuativo (ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005) nel non mettere a disposizione aree a servizi e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione.

Secondo il criterio di chiusura, di cui al comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 ("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"), nella presente perizia, si procede al calcolo della monetizzazione tramite due metodi, uno principale e uno meramente eventuale:

- 1) l'importo della monetizzazione dev'essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree per servizi internamente al piano;
- 2) la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute internamente al piano.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura dato che trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

La presente perizia di stima è volta alla determinazione del valore venale delle aree da monetizzare, la cui superficie equivale a 760 mq, così calcolata.

Fonte PGT vigente Comune di Costa Volpino <i>Allegato A – Relazione pag. 46 (17/02/2022)</i>			
Sigla	Parametro	Valore	Unità di misura
AS tot	Aree per servizi (dotazione complessiva) "residenza: 40 mq ogni 50 mq di SL" 40 mq x (1.400 mq / 50)	1120	mq
AS min	Area per parcheggi (dotazione minima) "residenza: 10 mq ogni 50 mq di SL" 10 mq x (1.400 mq / 50)	280	mq
Calcolo delle aree ATR-B secondo i parametri da PGT vigente			
Sigla	Parametro	Valore	Unità di misura
A parc	Area per parcheggi (in progetto ≥ 280 mq)	360	mq
A mon	Area restante da monetizzare (AS tot – A parc)	760	mq

METODO 1: STIMA DELL'UTILITÀ ECONOMICA CONSEGUITA

Al fine di determinare il valore complessivo del suolo, ovvero il valore venale delle aree oggetto di monetizzazione, si è impiegato il criterio di stima per cui l'importo della monetizzazione è valutato in funzione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di tali aree, il cui importo non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Si riporta dunque il metodo analitico impiegato nella presente perizia di stima al fine di determinare il valore complessivo del suolo delle aree soggette a monetizzazione, determinato attraverso la seguente formula:

$$V_t = (V_{pf} - (K + p)) / q * n$$

dove

V_t = valore complessivo dell'area trasformata

V_{pf} = valore del bene trasformato

K = costo globale della trasformazione

p = profitto d'impresa

$q = (1+r)$ dove r = tasso di interesse

n = arco temporale della realizzazione (numero di anni o frazione di anni)

Calcoli di stima

Di seguito si descrive ogni fattore considerato per determinare il valore sopradescritto, la cui procedura di calcolo è stata riassunta nella tabella conclusiva al capitolo.

Ricavo di mercato

Per stimare il prezzo di vendita si fa riferimento ai dati raccolti dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - nel 1° Semestre del 2023, riportati nella tabella di seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Costa Volpino (BG) – 1° Semestre 2023								
Fascia Zona	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Centro Abitato	Ville e Villini	Normale	Min	Max	L	Min	Max	N
			1.200	1.600		5,4	8	

Rispetto ai valori riportati e alla localizzazione dell'intervento, si è considerato di assumere il valore di mercato di 1.600 €/mq, da moltiplicarsi in riferimento alla Superficie Lorda (1.400 mq).

Il ricavo di mercato complessivo stimato è pari a **2.240.000,00 €**.

Costo globale della trasformazione

Per la stima del costo globale della trasformazione in oggetto, si riporta la stima dei fattori di costo considerati.

- Per determinare il costo della produzione edilizia, si assumono i dati unitari di interventi di recente realizzazione, caratterizzati da un grado di complessità equivalente a quello di progetto:

Costo di produzione per edilizia residenziale x Superficie Lorda	
1.000,00 €/mq x 1.400 mq	1.400.000,00 €

- I costi di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione:

Opere di Urbanizzazione Primaria x Volume Urbanistico	
4,78 €/mc x (1.400 mq x 3 m)	20.076,00 €
Opere di Urbanizzazione Secondaria x Volume Urbanistico	
7,66 €/mc x (1.400 mq x 3 m)	32.172,00 €
Contributo sul costo di costruzione x Superficie Lorda	
8% (403,45 €/mq x 1.400 mq)	45.186,40 €

- Le spese generali d'impresa, le spese tecniche e professionali, le spese promozionali e diverse si stimano pari al 15% della somma dei costi di produzione.

Spese generali	
15% del Costo di Produzione	210.000,00 €

- Si determina infine l'utile d'impresa che, sulla base delle aspettative medie di operazioni simili sul territorio, si assume pari al 20% del ricavo dato dalla sommatoria dei costi precedentemente calcolati.

Utile d'impresa	
20% sul totale dei costi	341.486,88 €

La sommatoria dei costi di trasformazione stimati, comprensiva del profitto d'impresa, risulta pari a **2.048.417,28 €**.

Il valore venale unitario, riferito alla Superficie Territoriale pari a **7.055 mq** (reale rilevato), secondo il primo metodo di calcolo risulta pari a **27,08 €/mq**.

Le aree da monetizzare, con superficie totale pari a 760 mq, risultano avere un valore complessivo di **20.580,80 €**.

	RICAVI	
R1	Ricavo di mercato	2.240.000,00 €
	COSTI	
C1	Costo di produzione	1.400.000,00 €
C2	Oneri urbanizzazione primaria	20.076,00 €
C3	Oneri urbanizzazione secondaria	32.172,00 €
C4	Contributo sul costo di costruzione	45.186,40 €
C5	Spese generali (15% di C1)	210.000,00 €
C6	Costi totali	1.707.434,40 €
U1	Utile d'impresa (20% di C6)	341.486,88 €
	Costi complessivi di produzione	2.048.921,28 €
	VALORE COMPLESSIVO DEL SUOLO (7.055 mq)	191.078,72 €
	VALORE UNITARIO	27,08 €/mq
	VALORE AREE DA MONETIZZARE (760 mq)	20.580,80 €

METODO 2: STIMA DEL COSTO DI ACQUISIZIONE DI AREE SIMILI A QUELLE NON CEDUTE

Data la condizione per cui il valore della perizia di stima non può essere inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute, quale valore minimo inderogabile, si è proceduto al calcolo del valore venale delle aree.

A tal fine, si è ritenuto opportuno, in seguito alle adeguate analisi di mercato, stimare un valore pari a 67,00 €/mq per la tipologia di terreno edificabile non urbanizzato.

Le opere da realizzarsi per trasformare l'area a verde sono stimate per un importo pari a 28.880,00 €, in riferimento alla superficie dell'area non ceduta pari a 760 mq, hanno un valore di 38,00 €/mq.

Le aree non cedute sono dunque monetizzate al prezzo unitario di 105,00 € (Euro centocinque/00) al metro quadrato, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a della L.R. n. 12/2005.

Calcolo monetizzazione aree non cedute: 760 mq x 105,00 €/mq = 79.800,00 €