

La stima del valore di mercato delle aree edificabili

Martedì 6 novembre 2007

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

L'obiettivo della presentazione

- L'obiettivo della presentazione è quello di illustrare due casi di **stima del valore di mercato di aree edificabili** secondo il:
 - Procedimento **sintetico comparativo**;
 - Procedimento del **valore di trasformazione**.
- La presentazione si propone di illustrare:
 - le **principali caratteristiche** delle aree oggetto di stima;
 - Il **procedimento di stima** impiegato;
 - L'**analisi del mercato** immobiliare di riferimento
 - La formulazione del **giudizio di stima**.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

Caso 1:

La stima di un'area edificabile con procedimento sintetico comparativo

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

La normativa urbanistica vigente

- L'area è stata oggetto di un Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (**PIRUEA**), ai sensi della Lr 23/99 (ora abrogata dalla Legge urbanistica regionale 11/04) in **variante allo strumento urbanistico vigente**;
- A seguito dell'approvazione del PIRUEA, l'area si caratterizza per una **volumetria** a destinazione **residenziale** pari a **44.000 mc** edificabili.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

Il procedimento di stima

- In ragione della **presenza di un mercato attivo** di beni analoghi a quello oggetto di stima il procedimento impiegato è di tipo **sintetico comparativo**.
- Sotto il profilo operativo, la stima dell'area è stata effettuata secondo le seguenti fasi:
 1. **L'analisi di mercato** per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
 2. La **determinazione del valore unitario** di riferimento;
 3. La **formulazione del giudizio di stima**.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

1. L'analisi di mercato

- L'analisi di mercato ha lo **scopo** di reperire **valori e prezzi** riferiti:
 - ad aree edificabili a **destinazione residenziale**;
 - **non urbanizzate**;
 - caratterizzate da una **volumetria significativa**;
 - localizzate in provincia di Treviso;
- Viene condotta presso le **fonti dirette** mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

I parametri tecnici di riferimento

- Il **valore di mercato** di un'area edificabile può essere espresso secondo **diversi parametri tecnici**, quali:
 - a. il metro quadro o metro cubo edificabile;
 - b. il metro quadro di superficie territoriale;
 - c. il metro quadro di superficie fondiaria.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

I parametri tecnici di riferimento (I)

- Il parametro tecnico:
 - a. del **metro quadro o metro cubo edificabile** esprime il valore di mercato in ragione della quantità di superficie/volumetria che posso **edificare** sulla base della **normativa urbanistica** vigente;
 - b. del metro quadro di **superficie territoriale** esprime il valore di mercato sulla base della **superficie dell'area non urbanizzata**, ovvero priva delle strade, dei parcheggi degli spazi a verde dovuti per legge



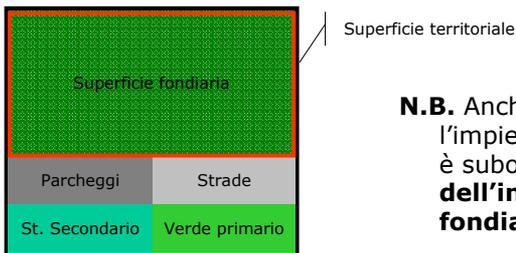
Superficie territoriale

N.B. L'impiego dei valori espressi sulla base di quest'ultimo parametro tecnico è subordinato al reperimento **dell'indice di edificabilità territoriale** dell'area

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

I parametri tecnici di riferimento (II)

- Il parametro tecnico:
 - del **metro quadro di superficie fondiaria** esprime il valore di mercato sulla base della **superficie dell'area urbanizzata**, ovvero la porzione di area al netto delle strade, dei parcheggi degli spazi a verde dovuti per legge



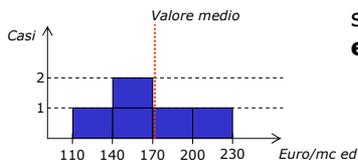
N.B. Anche in questo caso l'impiego del valore di mercato è subordinato al reperimento dell'**indice di edificabilità fondiaria** dell'area

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

1. L'analisi di mercato (I)

- L'analisi di mercato ha consentito il reperimento di cinque stime orientative di aree edificabili non urbanizzate

Fonte	Valore medio (euro/mc ed)
1	178
2	160
3	215
4	160
5	140
Media	171



Il **valore medio** si attesta a **171 euro/mc**

- Tuttavia, tali valori si riferiscono a volumetrie ordinarie, ovvero fino a 10.000 mc. Secondo gli operatori, lo **sconto per la grande dimensione** si attesta al **22%**

Fonte	Sconto medio (%)
1	20%
2	25%
3	20%
4	20%
Media	22%

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

2. Il valore unitario di mercato

- La distribuzione di frequenza dei valori evidenzia che il **campione analizzato è rappresentativo** del segmento considerato.
- Il **valore medio** coincide con il **valore modale** ne consegue che il valore di mercato unitario è pari a 171 euro/mc ed
- Tale valore deve essere deprezzato in ragione della commercializzazione di volumetria che eccede l'ordinarietà
- Il **valore di mercato** di riferimento per le successive elaborazioni ammonta a **134 euro/mc ed**

Valore unitario (euro/mc ed)	Sconto grande dimensione (%)	Valore di mercato (euro/mc ed)
171	22%	134

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

3. Il valore di mercato dell'area

- La volumetria edificabile dell'area è pari a 44.000 mc;
- il valore unitario di mercato ammonta a 134 euro/mc ed;
- **Il più probabile valore di mercato** dell'area edificabile non urbanizzata ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a **5.900.000 euro**

Valore di mercato (euro/mc ed)	134
Volume edificabile (mc)	44.000
Valore di mercato (euro)	5.881.737

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

Caso 2: La stima di un'area edificabile con procedimento del valore di trasformazione

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

La normativa urbanistica vigente

- L'area oggetto di stima si estende per una **superficie pari a 4.210 mq**,

Il PRG vigente stabilisce quanto segue:

- L'area è soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo
- **Comparto** in cui è ricompresa presenta una superficie di 12.441 mq e un'**edificabilità** di **17.200 mq** (51.600 mc)
- Destinazione d'uso:
 - **terziario e commerciale** (C - Attività direzionali; D - Servizi alle persone; E - Strutture ricettive).
 - **residenziale** massimo 30% (A1 - alloggi o abitazioni; A2 - residenze collettive collegi, pensionati, conventi, ecc.)

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

Il procedimento di stima

- In ragione **dell'assenza di un mercato attivo** di beni analoghi ed in ragione della **suscettibilità alla trasformazione** dell'area, la stima del valore di mercato viene effettuato con **procedimento del valore di trasformazione**
- Formalmente, il valore di trasformazione è dalla formula riportata di seguito

$$Vt = \sum_{i=0}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

- In essa:
 - V_i è il valore di mercato dei beni prodotti
 - C_i è il costo dei costi necessari alla trasformazione
 - $1/q^i$ rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

Il procedimento di stima (I)

- La stima del valore dell'area avviene secondo le seguenti fasi:
 1. l'individuazione delle **consistenze** di progetto;
 2. la **stima dei ricavi** generati dal progetto;
 3. la **stima dei costi** della trasformazione;
 4. la determinazione del **valore di mercato dell'area** mediante *DCF*
 5. la **verifica del modello DCF**
 6. la **formulazione del giudizio di stima**

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

1. I dati di progetto

Le superfici commerciali impiegate per la determinazione dei ricavi

Destinazione d'uso	Unità di misura	Quantità
Residenziale	mq commerciale	6.685
Direzionale e loft	mq commerciale	12.472
Magazzini e vani tecnici	mq commerciale	2.584
Superfici commerciali (bar + ristorante)	mq commerciale	306
Posti auto privati coperti (L.122/89)	numero	170

Le superfici lorde impiegate per la determinazione del costo di produzione

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)
Opere private	
Direzionale e loft	12.471
Residenziale	5.635
Parti comuni, bar	2.471
Magazzini e vani tecnici	1.586
Parcheeggio privato interrato	6.890
Parcheeggio privato	860
Opere pubbliche a standard	
Parcheeggio pubblico interrato	6.040
Articolate per Piazza di uso pubblico	3.816
Parcheeggio pubblico a raso	2.079
Percorsi uso pubblico e marciapiedi	2.283
Viabilità uso pubblico	526
Area verde	756

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

2. La determinazione dei ricavi – l'analisi di mercato

- L'analisi di mercato ha lo scopo di reperire valori di mercato riferiti al segmento:
 - Commerciale;
 - Residenziale;
 - Direzionale;
 - Posti auto coperti.
- L'analisi fa riferimento alle **fonti indirette**, rappresentate da centri ricerca che pubblicano periodicamente i valori di mercato, in particolare per quanto riguarda Nomisma
 - Rappresenta infatti l'unica fonte che fornisce i valori di tutti i segmenti analizzati

La tabella riporta i **valori di mercato** riferiti ad aree semicentrali ed impiegati per la **stima dei ricavi**

Destinazione d'uso	Unità di misura	Valori di mercato (euro)
Abitazioni	mq commerciale	2.943
Negozi	mq commerciale	2.833
Uffici	mq commerciale	2.825
Magazzini e vani tecnici	mq commerciale	1.913
Posti auto coperti	numero	21.458

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

2. La determinazione dei ricavi

- Sulla base dei valori di mercato reperiti durante l'analisi e delle consistenze dei beni esito della trasformazione, il **ricavi totali** ammontano a circa **64.500.000 euro**

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale (euro)
Residenza	mq	6.685	2.943	19.673.955
Direzionale e loft	mq	12.472	2.825	35.233.400
Magazzini e vani tecnici	mq	2.584	1.913	4.943.063
Superfici commerciali (bar + ristorante)	mq	306	2.833	866.898
Posti auto coperti privati	numero	170	21.458	3.647.858
Totale ricavi				64.365.174

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

3. La determinazione dei costi della trasformazione

- I costi della trasformazione e il procedimento di stima sono riconducibili a:
 - a. Il **costo di costruzione** dell'edificio e delle opere di urbanizzazione, viene stimato con procedimento sintetico comparativo con riferimento alle *fonti indirette* e *dirette* del mercato delle costruzioni;
 - b. Il **contributo sul costo di costruzione** viene determinato secondo le modalità definite dall'AC;
 - c. Le **spese tecniche e generali** sono determinate in percentuale sul costo di costruzione;
 - d. Gli **imprevisti** sono determinati in percentuale sul costo di costruzione;
 - e. Le **spese di commercializzazione e marketing** sono determinate in percentuale sui ricavi
 - f. Il **profitto** del promotore viene stimato in percentuale sui ricavi sulla base delle indicazioni reperite dalle *fonti dirette*.

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

3. La determinazione dei costi della trasformazione (I)

- La tabella seguente sintetizza i costi di costruzione delle opere previste dal progetto

Destinazione d'uso	Fonte	Unita di misura	Valore di costo (euro)
Opere private			
Direzionale e loft	Prezziario Dei	mq	1.154
Residenziale	Prezziario Dei	mq	1.036
Parti comuni, bar	Prezziario Dei	mq	1.036
Magazzini e vani tecnici	Prezziario Dei	mq	715
Parcheggio privato interrato	Prezziario Dei	mq	715
Parcheggio privato	Prezziario Dei	mq	715
Opere pubbliche a standard			
Parcheggio pubblico interrato	Prezziario Dei	mq	715
Parcheggio pubblico a raso	Fonti dirette	mq	65
Percorsi uso pubblico e marciapiedi	Fonti dirette	mq	127
Viabilità uso pubblico	Fonti dirette	mq	96
Area verde	Fonti dirette	mq	18
Piazza di uso pubblico	Fonti dirette	mq	168
Percorsi pedonali coperti	Fonti dirette	a corpo	367.416
Reti tecnologiche	Fonti dirette	a corpo	230.250

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

3. La determinazione dei costi della trasformazione (II)

- Il **contributo sul costo di costruzione** ammonta a 373.408 euro;
- Le **spese tecniche e generali** rappresentano il 10% del costo di costruzione totale;
- Gli **imprevisti** rappresentano il 2,5% del costo di costruzione totale;
- Le **spese di commercializzazione e marketing** rappresentano l'1% dei ricavi;
- Il **profitto** del promotore è pari al 18% dei ricavi totali generati dal progetto.

3. La determinazione dei costi della trasformazione (III)

- Il costo della trasformazione ammonta a **52.560.000 euro**

	Superfici	Valore unitario	Valore totale
Costi di costruzione			
Superficie uso direzionale	12.471	1.154	14.391.534
Superficie uso residenziale	5.635	1.036	5.837.860
Superfici parti comuni e bar	2.471	1.036	2.559.956
Superfici magazzini e vani tecnici	1.586	715	1.134.751
Superfici autorimesse interrate	6.890	715	4.929.657
Superfici autorimesse private	860	715	615.313
Superfici autorimesse destinate a standard primario	6.040	715	4.321.499
Totale costi di costruzione			33.790.570
Standard primari e secondari di progetto			
Parcheggi di uso pubblico (primari)		già computata nel manufatto principale	
Piazza di uso pubblico (secondaria)	3.816	168	642.405
Parcheggi di uso pubblico a raso (primari e secondari)	2.079	65	135.135
Percorsi uso pubblico e marciapiedi	2.283	127	289.941
Viabilità uso pubblico	526	96	50.496
Area verde	756	18	13.608
Percorsi pedonali coperti	a corpo		367.416
Reti tecnologiche	a corpo		230.250
Totale costi standard			1.729.251
Costi indiretti			
Contributo cc residenza	a corpo		170.140
Contributo cc terziario	a corpo		203.268
Spese tecniche e generali		10%	3.551.982
Imprevisti		2,50%	887.996
Spese di commercializzazione/marketing		1%	643.652
Totale costi indiretti			5.457.037
Profitto		18%	11.585.731
Totale costi della trasformazione			52.562.590

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

4. La stima del valore dell'area

- La stima del valore dell'area viene effettuata mediante la tecnica dell'analisi dei flussi di cassa (DCF)
- La stima assume che
 - la trasformazione avvenga in 4 anni
 - dal 3° al 5° anno avvenga la commercializzazione con la modalità di vendita su carta
- L'attualizzazione dei flussi netti viene effettuata con un **saggio di attualizzazione pari a 1,83%**

Btp a cinque anni	3,97%
Inflazione	2,10%
Btp a 5 anni deflazionato	1,83%

Il modello viene effettuato a moneta costante, ovvero senza assumere l'aumento dei costi e dei ricavi determinati dall'inflazione

4. La stima del valore dell'area (I)

Schema dei ricavi	Superfici	Valore unitario	Valore totale	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
Superfici uso residenziale	8.688	2.543	19.813.955			3.934.791	7.869.582	7.869.582
Superfici uso terziario	12.472	2.825	35.233.400			7.046.660	14.093.300	14.093.300
Magazzini e vani tecnici	2.584	1.913	4.943.063			988.613	1.977.225	1.977.225
Superfici commerciali (bar + ristorante)	305	2.833	866.986			173.380	346.759	346.759
Superfici autorimesse interrate e PT (L. 122/89)	170	21.458	3.647.858			729.572	1.459.143	1.459.143
Ripartizione ricavi			64.265.174			12.873.035	25.746.070	25.746.070
Totale ricavi R								
Costi di costruzione								
manufatto principale								
Superficie uso direzionale	12.471	1.154	14.381.534		2.878.307	5.756.614	5.756.614	
Superficie uso residenziale	5.635	1.036	5.837.860		1.167.572	2.335.144	2.335.144	
Superfici parti comuni e bar	2.471	1.036	2.559.956		511.961	1.023.962	1.023.962	
Superfici magazzini e vani tecnici	1.588	715	1.134.751		226.954	453.907	453.907	
Ripartizione costi							49%	49%
Superfici autorimesse interrate	8.890	715	4.929.657	2.464.829	2.464.829			
Superfici autorimesse private	860	715	615.313	307.656	307.656			
Superfici autorimesse destinate a standard primario	6.040	715	4.321.499	2.160.750	2.160.750			
Ripartizione costi								50%
Totale costi di costruzione			33.790.876					
Standard primari e secondari di progetto								
Parcheggi di uso pubblico (primari)		già computata nel manufatto principale						
Piazza di uso pubblico (secondaria)	5.816	158	642.405			321.202	321.202	
Ripartizione costi							50%	50%
Parcheggi di uso pubblico a raso (primari e secondari)	2.079	65	135.135				135.135	
Percorso uso pubblico e marciapiedi	2.283	127	289.941				289.941	
Viabilità uso pubblico	526	56	50.496				50.496	
Area verde	756	18	13.608				13.608	
Percorsi pedonali coperti	a corpo		367.416				367.416	
Ripartizione costi								100%
Reti tecnologiche	a corpo		230.250	230.250				
Ripartizione costi				100%				
Totale costi standard			1.729.251					
Costi indiretti								
Contributo cc residenza	a corpo		176.140	176.140				
Contributo cc terziario	a corpo		203.288	203.288				
Ripartizione costi				100%				
Spese tecniche e generali		10%	3.551.862	887.956	887.956	887.956	887.956	
Imprevisti		2,5%	687.996	221.999	221.999	221.999	221.999	
Spese di commercializzazione/marketing		1%	643.682	160.913	160.913	160.913	160.913	
Ripartizione costi				29%	29%	29%	29%	
Totale costi indiretti			5.487.037					
Profitto		15%	11.885.731			2.317.148	4.634.293	4.634.293
Ripartizione costi							49%	49%
Totale costi della trasformazione			82.562.290	6.607.800	10.988.902	13.476.896	16.652.839	4.634.293
Saldo netti				-6.807.800	-10.988.902	-255.254	9.094.431	21.111.777
Saldo netti attualizzati				-6.695.355	-10.597.223	-573.750	8.456.654	19.280.278
Periodi				1	2	3	4	5
Valore di mercato dell'area (euro)			9.680.599					
Volume di progetto (mc)			51.600					
Valore di mercato per area (euro/mc)			191					

Il valore di mercato ammonta a **191 euro/mc ed**

5. La verifica del modello DCF

- Un ulteriore procedimento per la stima del valore dell'area assume un **diversificato saggio di attualizzazione** dei flussi di cassa
- I **flussi**, al **netto del profitto** del promotore, sono **attualizzati** mediante un saggio che rappresenta il **costo medio ponderato del capitale proprio** e il costo del **debito (Weighted average cost of capital, WACC)**
- Il costo medio ponderato tiene conto dei seguenti elementi:
 - le **percentuali** di capitale a prestito e di debito;
 - i **tassi correnti** di investimenti privi di rischio e confrontabili per durata;
 - **spread correttivi** al tasso senza rischio con uguale durata temporale;
 - il **costo** del capitale a **debito**.

5. La verifica del modello DCF (I)

- Nella determinazione del costo del capitale proprio gli **spread correttivi** considerano:
 - Il **rischio urbanistico**, legato alle modalità attuative e all'iter di approvazione del progetto

Rischio urbanistico	
Intervento avviato	0-1%
Rilascio concessione	1-2%
Strumento urb. approvato	2-4%
Strumento urb. da approvare	4-6%

- Il **rischio di settore**, connesso alle destinazioni d'uso realizzati nell'ambito dello sviluppo e ai cambiamenti di mercato di riferimento;

Rischio settore	
Residenza	10-11 %
Terziario	11-12 %
Commercio	12-13 %
Industria	13-14 %
Multiplex/centri entertainment	14-16 %

- Il **rischio di illiquidità**, riguarda la difficoltà a trasformare il valore immobiliare in liquidità. È compreso tra l'1% e il 2%

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

5. La verifica del modello DCF (II)

- La determinazione del tasso di attualizzazione assume che la trasformazione venga finanziata al **50% con capitale proprio** e al **50% con capitale a prestito**

La stima del costo del capitale proprio

- Il ritorno su investimenti privi di rischio considera il Btp a 5 anni, pari a 3,97%, al netto dell'inflazione annua pari al 2,1%.
- Gli **spread correttivi** considerano:
 - Il rischio illiquidità pari al 1,5%;
 - il rischio urbanistico pari al 5%;
 - il rischio specifico dell'iniziativa quantificato in 11,50%.
- Il **costo del capitale a debito** è pari all'Euribor a 6 mesi, che ammonta a 4,09%, al netto dell'inflazione ed uno spread del 2%

Equity	Debt		
Btp a 5 anni	3,97% Euribor a 6 mesi	4,09%	
Inflazione	2,10% Inflazione	2,10%	
Btp a 5 anni deflazionato	1,83% Euribor a 6 mesi deflazionato	1,95%	
Rischio urbanistico	5,00% Spread	2,00%	
Rischio illiquidità	1,50%		
Rischio settore	11,50%		
Saggio equity	21,01%	Saggio debt	
		3,99%	
Equity	21,01%	50%	10,50%
Debt	3,99%	50%	2,00%
Saggio di attualizzazione			12,50%

Il **saggio di attualizzazione** dei flussi di cassa è pari a **12,50%**

lab gestione e costruzione delle opere di architettura_estimo | prof. Antonella Faggiani | aa 2007_2008

5. La verifica del modello DCF (III)

Schema dei ricavi	Superficie	Valore unitario	Valore totale	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4
Schema dei ricavi								
Superficie uso residenziale	6.685	2.943	19.673.955			3.934.791	7.869.582	7.869.582
Superficie uso terziario	12.472	2.825	35.233.400			7.046.680	14.093.360	14.093.360
Magazzini e vani tecnici	2.584	1.913	4.943.063			988.613	1.977.225	1.977.225
Superfici commerciali (bar + ristorante)	308	2.833	868.698			173.380	346.759	346.759
Superficie autorimesse interrate e PT (L. 122/89)	170	21.458	3.647.858			729.572	1.459.143	1.459.143
Ripartizione costi						20%	40%	40%
Totale ricavi R'			64.385.774			12.873.036	25.746.070	25.746.070
Costi di costruzione								
manufatto principale								
Superficie uso direzionale	12.471	1.154	14.391.534		2.878.307	5.756.614	5.756.614	
Superficie uso residenziale	5.635	1.039	5.837.860		1.167.572	2.335.144	2.335.144	
Superficie parti comuni e bar	2.471	1.036	2.559.996		511.991	1.023.982	1.023.982	
Superficie magazzini e vani tecnici	1.586	715	1.134.751		226.950	453.901	453.901	
Ripartizione costi						20%	40%	40%
Superficie autorimesse interrate	6.890	715	4.929.657	2.464.828	2.464.828			
Superficie autorimesse private	860	715	615.213	307.656	307.656			
Superficie autorimesse destinate a standard primario	6.030	715	4.311.446	2.160.750	2.160.750			
Ripartizione costi				50%	50%			
Totale costi di costruzione			33.790.876					
Standard primari e secondari di progetto								
Parcheggi di uso pubblico (primari)			già computata nel manufatto principale					
Piazza di uso pubblico (secondaria)	3.616	188	642.405			321.202	321.202	
Ripartizione costi						50%	50%	
Parcheggi di uso pubblico a raso (primari e secondari))	2.079	65	135.135					135.135
Percorsi uso pubblico e marciapiedi	2.283	127	289.941					289.941
Visibilità uso pubblico	503	98	50.696					50.696
Area verde	758	18	13.608					13.608
Percorsi pedonati coperti			367.416					367.416
Ripartizione costi								100%
Reti tecnologiche			230.250		230.250			
Ripartizione costi					100%			
Totale costi standard			1.729.291					
Costi indiretti								
Contributo cc-residenza				170.140	170.140			
Contributo cc-terziario				203.289	203.289			
Ripartizione costi				100%	100%			
Spese tecniche e generali		10%	3.551.962	887.996	887.996	887.996	887.996	
Imprevisti		2,5%	887.996	221.999	221.999	221.999	221.999	
Spese di commercializzazione/marketing		1%	643.852	160.913	160.913	160.913	160.913	
Ripartizione costi				28%	28%	28%	28%	
Totale costi indiretti			5.487.037					
Totale costi della trasformazione			40.976.838	6.807.800	10.988.362	11.161.730	12.018.346	0
Saldo netti			23.388.936	-6.807.800	-10.988.362	1.771.285	13.727.724	25.746.070
Saldo netti attualizzati			-6.051.388	-8.682.607	1.201.890	8.570.210	14.287.364	
Periodi				1	2	3	4	5
Valore dell'area (euro)			9.325.419					
Volume edificabile (mc)			51.600					
Valore dell'area (euro/mc)			181					

Il valore di mercato ammonta a **181 euro/mc ed**

6. La formulazione del giudizio di stima

- La **volumetria** espressa dall'area oggetto di valutazione ammonta a **17.461 mc**

Superficie area oggetto di valutazione (mq)	4.210
Superficie Comparto (mq)	12.441
Incidenza superficie area su superficie Comparto (%)	34%
Volume edificabile Comparto (mc)	51.600
Volume generata dall'area oggetto di valutazione (mc)	17.461

- Il valore unitario dell'area ammonta a **186 euro/mc**, media dei valori stimati secondo i due modelli DCF
- Il **più probabile valore di mercato** ammonta a **3.250.000 euro**

Volume generata dall'area oggetto di valutazione (mc)	Valore di mercato unitario (euro/mc)	Valore di mercato (euro)
17.461	186	3.247.746