

dott. Giuseppe Papa
architetto

Via Mapelli n.31 - 28921 Verbania (VB)
Telefax 0323 - 557400

e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Tribunale di Verbania

R.G. C.P. 1/2022

Società NUGO ROMANO SRL

in concordato preventivo

Via Ticino 23 Verbania

P.IVA: 01156060038

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.1 MANDATO:

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31,
- iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923;
- iscritto all'albo dei CTU di Verbania;
- Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Torino;
- Valutatore Immobiliare Certificato ISO 17024 reg. N° P150026 VI - RICEC (Registro Internazionale Certificazione Competenze); in qualità di tecnico di fiducia ha ricevuto incarico dal Liquidatore Giudiziale dott. Francesco Roman di redigere la seguente relazione estimativa.

1.2 FINALITA' DELLA VALUTAZIONE:

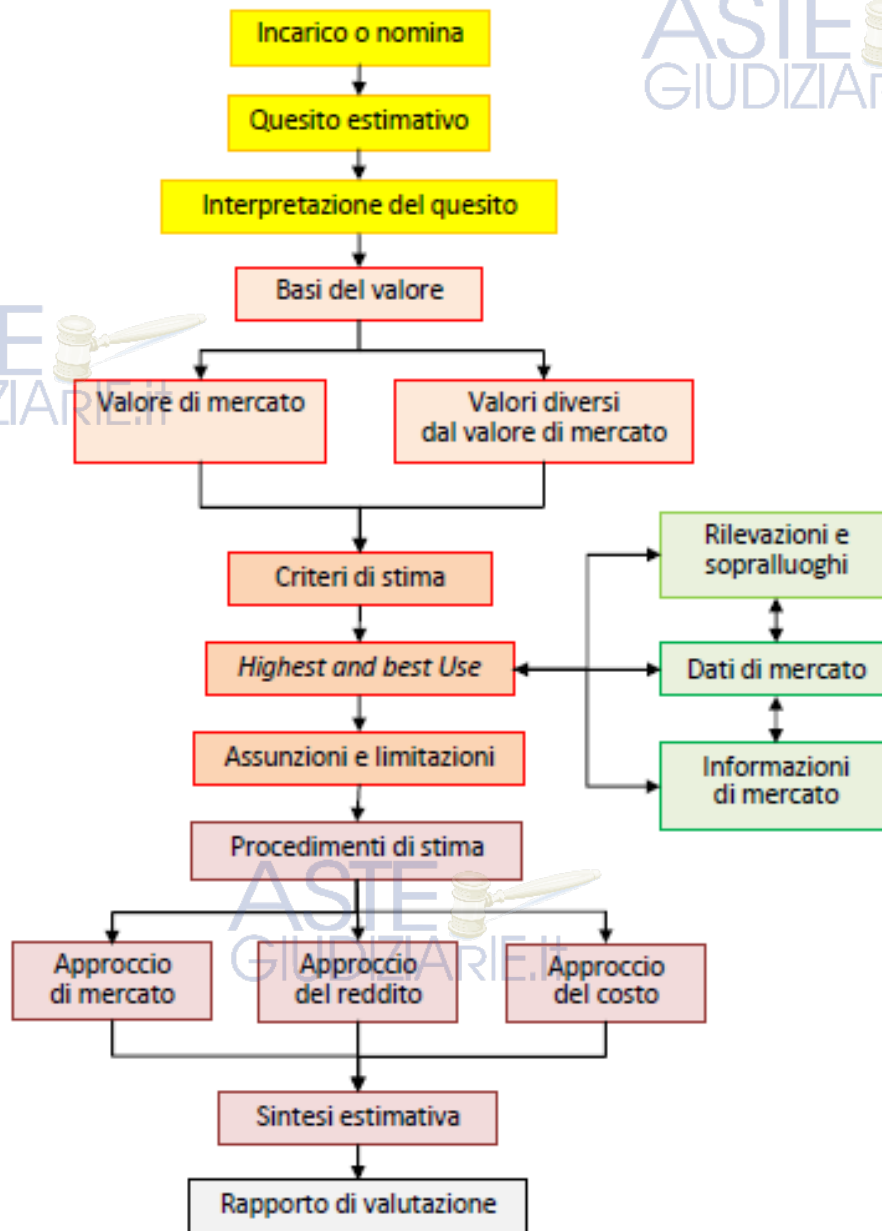
La presente stima è stata redatta al fine di identificare il più probabile valore di Mercato dei terreni della società, siti in Piedimulera (VB) e censiti nel NCT al foglio 17, mappali 268, 269 e 271, definito come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

1.3 METODOLOGIA:

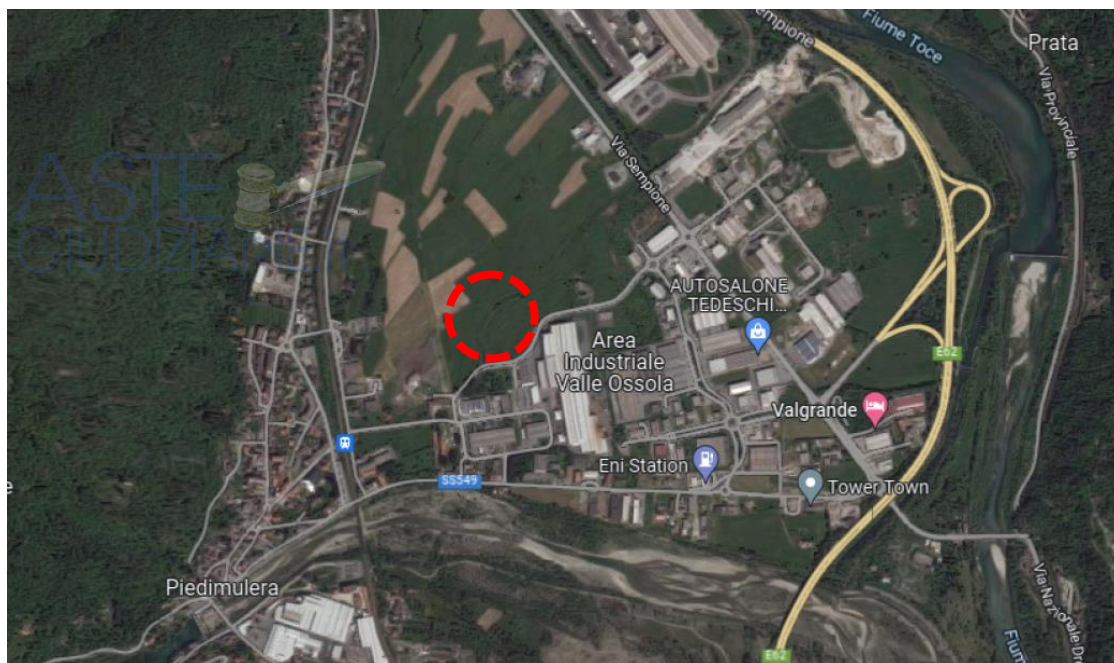
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo eseguito in riferimento alla norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del risultato finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la previsione di stima.

Il procedimento estimativo adottato per la stima dell'immobile è stato desunto sulla base del seguente schema logico:



Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore della stima da effettuare, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.



I terreni oggetto di stima sono inseriti in un P.E.C.O. destinato in parte come "Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale" di cui all'art. 60 delle NTA ed in parte in "Area Residenziale di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 66 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.

L'intervento prevede alla realizzazione di una casa di riposo e di 22 lotti residenziali di varie dimensioni, con relative aree a standard quali parcheggi e parchi/giardini.

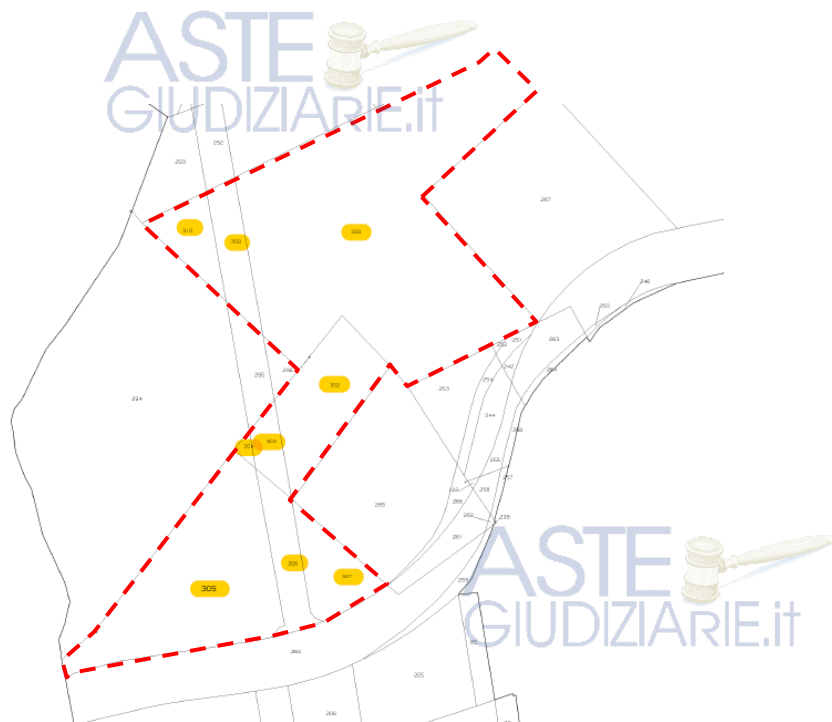
I fondi si trovano nei pressi della stazione ferroviaria, in un'area compresa tra il nucleo residenziale a Ovest e l'area industriale del Comune a Sud Est, a circa 2 km dallo svincolo della S.S. 33 del Sempione.

I terreni sono pianeggianti e risultano posti a confine con le urbanizzazioni primarie quali, rete stradale ed opere accessorie, fognatura acque nere e bianche, servizio acquedotto acque potabili, allacciamento energia elettrica BT/MT, allacciamento gas metano, allacciamenti telefonici, pubblica illuminazione.

3.1 DATI CATASTALI

A seguito del FRAZIONAMENTO del 15/10/2019 Pratica n. VB0039393 in atti dal 15/10/2019 presentato il 15/10/2019 (n. 39393.1/2019)

- il terreno censito nel NCT di Piedimulera al foglio 17, mappale **268** è stato soppresso dando origine ai seguenti immobili: Foglio 17, mappali **302, 303** e **304**;
- il terreno censito nel NCT di Piedimulera al foglio 17, mappali **269** è stato soppresso dando origine ai seguenti immobili: Foglio 17, mappali **305, 306** e **307**;
- il terreno censito nel NCT di Piedimulera al foglio 17, mappali **271** è stato soppresso dando origine ai seguenti immobili: Foglio 17, mappali **308, 309** e **310**;



N.	Intestazione								QUOTA	
1	NUGO ROMANO S.R.L. Sede in VERBANIA (VB) P.IVA : 01156060038								1/1	
Catasto dei Terreni										
Comune di		PIEDIMULERA (Codice: G600)								
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.	
17	302			prato	1	are 08.55	E2	€ 3,14	€ 3,97	
17	303			prato	1	are 01.93	E2	€ 0,71	€ 0,90	
17	304			prato	1	are 00.30	E2	€ 0,11	€ 0,14	
17	305			prato	1	are 21.22	E2	€ 7,80	€ 9,86	
17	306			prato	1	are 04.08	E2	€ 1,50	€ 1,90	
17	307			prato	1	are 04.73	E2	€ 1,74	€ 2,20	
17	308			prato	1	are 51.99	E2	€ 19,12	€ 24,17	
17	309			prato	1	are 03.80	E2	€ 1,40	€ 1,77	
17	310			prato	1	are 03.55	E 2	€ 1,31	€ 1,65	

CONFINI in un sol corpo: mappale 260, altro foglio di mappa, mappali 294, 295, 296, 293, 292, 291, 34, 35, 273, 267, 251, 252, 253 e 265.

A.1 REGOLARITA' CATASTALE:

La rappresentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Gli immobili censiti al CT del Comune di Piedimulera identificati al Foglio 17 mappali: 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, in riferimento al Piano Regolatore Generale e la relativa Variante in itinere approvata con Deliberazione Giunta Regionale n.19-496 del 18/07/2005, prevede attualmente la seguente destinazione:

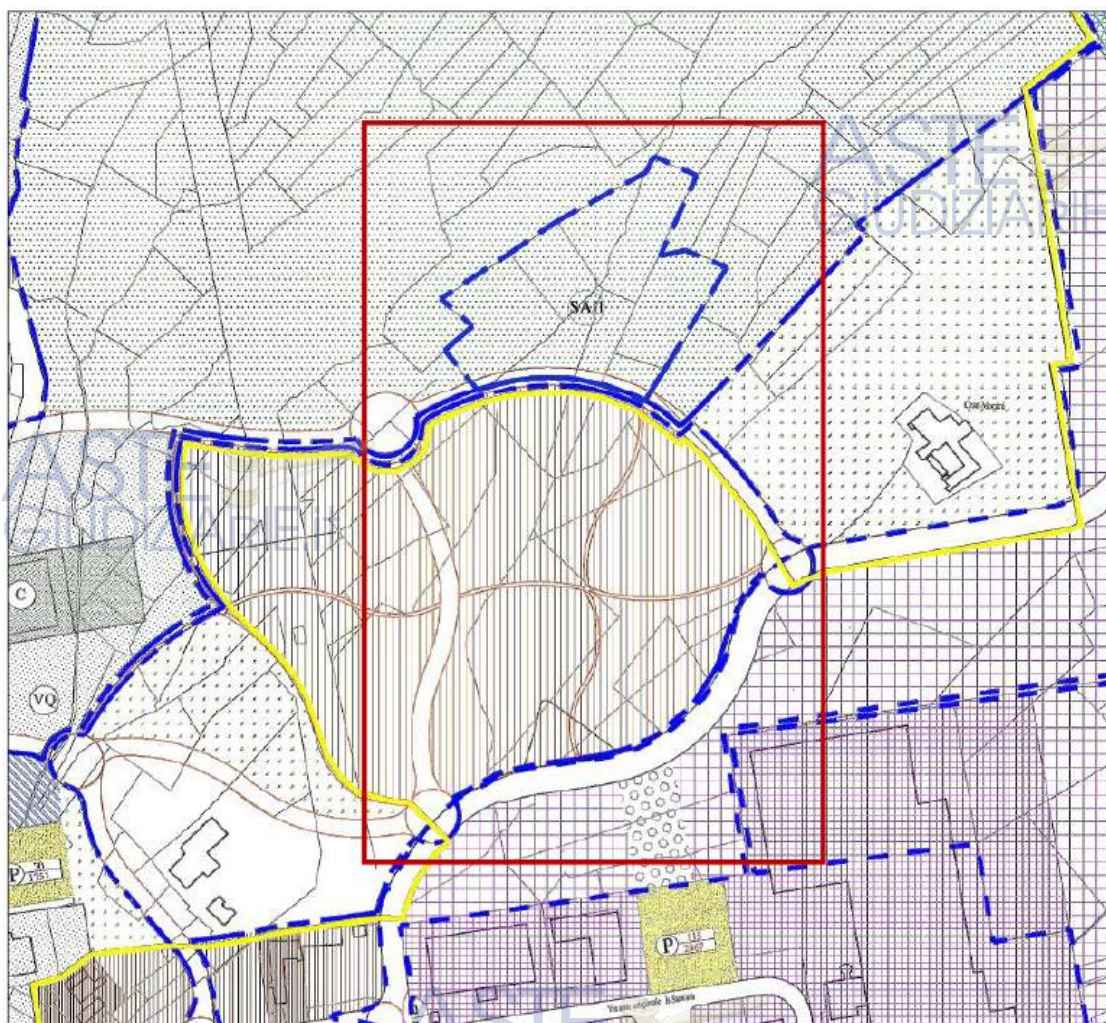
"AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A P.E.C.O."

Le summenzionate aree non risultano gravate da uso civico.

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio riguarda le seguenti aree:

- un'area individuata come SA1 (comparto edificatorio dell'area SA "Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale") di cui all'art. 60 della N.T.A. di Piano, finalizzato alla realizzazione di una casa di riposo.
- un'"Area Residenziale di nuovo impianto" ai sensi dell'art. 66 delle NTA del P.R.G.C. Vigente.

Le aree sono localizzate tra l'insediamento principale (centro) e la nuova zona a carattere produttivo e terziario; l'attuazione è prevista in fasi attuative differenziate temporalmente tra il comparto sanitario da quello residenziale; il progetto generale è unitario in quanto contempla la realizzazione di viabilità comuni ad entrambi i comparti.

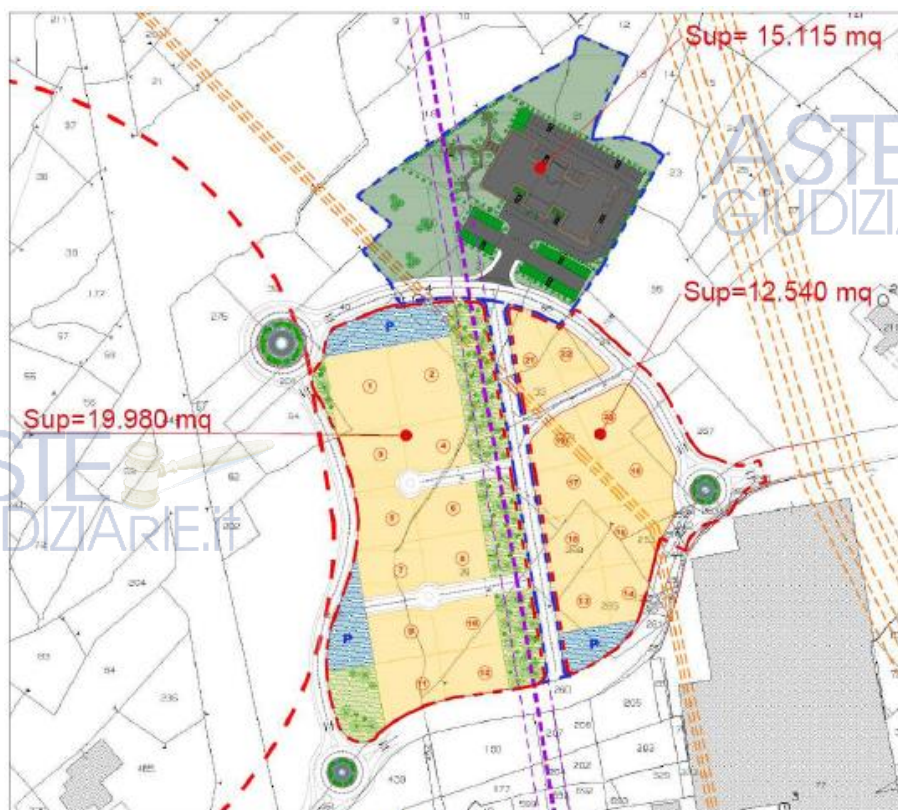


Estratto P.R.G.C. Piedimulera – con individuazione della porzione oggetto di intervento

L'area d'intervento ha una superficie pari a mq. 15.115,00 per quanto riguarda l'area SA1, dedicata alla realizzazione della casa di riposo e relativa viabilità di accesso, e di 22 lotti ad uso residenziale e le relative viabilità di accesso e servizi, con una potenzialità edificatoria massima pari a mq 6.000,00 di superficie utile lorda per la destinazione sanitaria e mc 24.582,00 (di cui massimi 2.453,239 ad uso terziario) per la parte residenziale.

Al suo interno verranno realizzati gli standard previsti relativi a viabilità, parcheggi pubblici e verde

pubblico, oltre ai parcheggi privati previsti ai sensi della L. 122/89.



Planimetria generale del PECO

LEGENDA

	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE		LOTTE AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
	METANODOTTO		AREE A STANDARD - PARCHEGGIO
	ELETTRODOTTO		AREE A STANDARD - VERDE PUBBLICO
	COMPARTO EDIFICATORIO AREA "SA/1"		
	COMPARTI EDIFICATORI AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO		

Il progetto del P.E.C.O. prevede l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. in tre comparti edificatori: un comparto comprendente l'area ove ubicare la casa di riposo ed individuata dal P.R.G.C. come SA1, (in tale comparto è ricompresa anche la viabilità di accesso all'area che si diparte dalla strada esistente), due comparti relativi alle aree residenziali di nuovo impianto.

I servizi sono interconnessi nel progetto globale del P.E.C.O. e la sequenza temporale di attuazione del PECO vede il comparto SA/1 come prioritario rispetto agli altri in quanto funzionale alla loro successiva attuazione.

I mappali oggetto di stima ricadono in parte all'interno dell'area SA1 (viabilità di accesso all'area) ed in parte all'interno dell'area residenziale di nuovo impianto;



L'area oggetto di stima si estende su di una superficie complessiva di 10.015 mq.

La Società Sereni Orizzonti di Udine è intenzionata a costruire una RSA nel comparto SA1 che prevede anche l'acquisto della sede della viabilità che interessa una parte dei terreni oggetto di stima; le restanti porzioni risultano comprese nel perimetro del PECO destinato ad area residenziale di nuovo impianto.

Considerando che i terreni all'interno del perimetro PECO sono equivalenti poiché complementari e tutti indispensabili per lo sviluppo del piano esecutivo, per ottenere il più probabile valore di stima, si dovrà procedere con il METODO A VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Questo è un metodo di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del nuovo bene realizzato e il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima delle aree edificabili o di cantiere, degli immobili suscettibili d'interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato d'immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Alla luce di quanto testé esposto, l'analisi di mercato sarà finalizzata al reperimento dei dati utili alla stima dei costi per terminare le opere, nonché al reperimento dei dati utili all'individuazione del valore di mercato del prodotto finale.

E' necessario sviluppare ed analizzare tutte le informazioni di mercato pertinenti: questo punto focale si differenzia distintamente dallo sviluppo di informazioni soggettive relative ad uno specifico proprietario, o dalle considerazioni o dal punto di vista di un particolare analista o investitore.

Per la determinazione del valore si utilizza il metodo "Discounted cash flow analysis".

L'orizzonte temporale di riferimento, comprende non solo il tempo necessario per la costruzione o la trasformazione dell'immobile in esame, ma anche il periodo di tempo stimato necessario per concluderne la commercializzazione.

Il massimo periodo considerato è di 60 mesi ovvero 5 anni, oltre il quale i dati aumentano d'imprecisione.

E' necessario precisare che l'entità del profitto complessivo non è un dato predeterminato, ma viene desunto dal mercato, pur con molte variabili che ne influenzano la percentuale. Bisognerà quindi considerare tutti i fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione:

- la destinazione dell'intervento (residenziale, commerciale, produttiva ecc.);
- l'andamento del mercato;
- le condizioni economiche generali;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi, costi e ricavi.

Il risultato sarà un utile lordo, comprensivo degli oneri fiscali, normalmente compreso fra il 15% ed il 25%, che dovrà quindi essere scomposto per ricavare l'utile immobiliare annuo.

Per operazioni di trasformazione non ordinarie, come quella in esame, caratterizzata da grado di rischio più elevato rispetto alla media, il tasso di profitto annuo può essere determinato utilizzando il metodo del "Build Up Approach", che consente di ricavare il tasso "K" di profitto del capitale imprenditoriale con la seguente espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{inflazione attesa} + \text{Prbus} + \text{Prfin} + \text{Prsis}$$

Nell'espressione sopra riportata, il Risk free rate deve riferirsi ad investimenti aventi la stessa durata temporale dell'operazione immobiliare oggetto di stima.

Prbus indica il rischio specifico di business, nel quale ricadono i rischi: commerciale, produttivo, operativo, di destinazione ed assicurabile. Si assume che sia quantomeno pari alla differenza fra il costo attuale del capitale proprio ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo (Risk free).

Prfin indica i rischi finanziari, ovvero quelli di leva finanziaria, di illiquidità e di inflazione, normalmente pari alla differenza fra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free. Prsis rappresenta il rischio di sistema, ovvero considera le possibilità di cambiamenti negativi dovuti a variazioni politiche od ambientali.

Sezione 6 **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

- VM = Valore prodotto finito:

Sulla scorta dei valori proposti in Comuni limitrofi, il valore di nuovi immobili si stima in €/mq 1800,00 pertanto il probabile teorico valore futuro di mercato del costruito sarà pari a: €/mq 1800 x mq 8.194

$$VM = € 14.749.200,00$$

- KI= Costo d'acquisto

Il costo presunto connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)

$$KI = € 50.000,00$$

- KK = Costo complessivo dei lavori:

In riferimento ai dati statistici in zona del CRESME Ricerche Spa sviluppata di concerto con il CNAPPC per CTU e CTP e in riferimento ai valori medi di zona si stima un costo di costruzione medio pari a €/mq 1.200,00

$$KK1 = € 9.832.800,00$$

- ST= Spese Tecniche

Gli oneri professionali sulla base delle aliquote delle tariffe per lavori pubblici di cui al Decreto del Ministero Giustizia del 4/04/2001, la percentuale applicabile in oggetto risulta essere prossima all'6% (Convenzione, progetto, DL, coordinamento sicurezza...).

ST = € 589.968,00

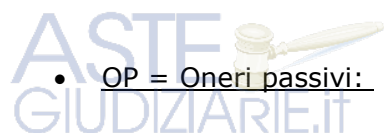
- KU= Urbanizzazioni e contributi concessori

KU= € 491.640,00

- KV = Spese di commercializzazione (provvigioni, pubblicità)

L'importo previsto è pari a 2,0% del valore di mercato

KV = € 442.476,00

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

- OP = Oneri passivi:

$((P \times a \times b \times c : 12) + (\text{costi} \times a \times b \times c : 12 : 2))$

P acquisto

a finanziamento 50%;

b tasso mutuo 1,3%

c Orizzonta temporale 60 mesi

OP= € 220.000,00

Totale costi € 11.626.884,00

U = UTILE IMMOBILE ANNUO ATTESO 10%

t = TASSO di CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA = 9,65%

Calcolo del Valore tramite i flussi di cassa ipotizzati in relazione all'attuale fase del mercato immobiliare:

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	20%	€ 2.325.376,80			-€ 2.325.376,80
6	20%	€ 2.325.376,80			-€ 2.220.695,52
12	20%	€ 2.325.376,80	5%	€ 737.460,00	-€ 1.448.168,54
18	10%	€ 1.162.688,40	10%	€ 1.474.920,00	€ 271.934,24
24	10%	€ 1.162.688,40	15%	€ 2.212.380,00	€ 873.060,72
30	10%	€ 1.162.688,40	20%	€ 2.949.840,00	€ 1.419.514,41
36	5%	€ 581.344,20	20%	€ 2.949.840,00	€ 1.796.580,62
42	5%	€ 581.344,20	15%	€ 2.212.380,00	€ 1.181.498,75
48			5%	€ 737.460,00	€ 510.157,09
54			5%	€ 737.460,00	€ 487.191,39
60			5%	€ 737.460,00	€ 465.259,54
TOTALI	100%	€ 11.626.884,00	100%	€ 14.749.200,00	€ 1.011.000,00

Valore attuale dell'area oggetto di trasformazione= € 1.011.000,00

Profitto lordo immobiliare complessivo= € 2.111.316,00 = 16,71%

Superficie area mq 35.212,00= Parametro unitario €/mq = 29,00

Tuttavia il valore determinato di €/mq 29,00 corrisponde ad un progetto imprenditoriale che dovrebbe iniziare al momento della attuale stima, in presenza di una piena maturazione urbanistica.

Se da una parte lo sviluppo dell'iniziativa della RSA è in corso ed è legata a dinamiche estranee al libero mercato immobiliare, l'iniziativa residenziale risulta più incerta a causa della scarsa appetibilità del prodotto edilizio ricavabile.

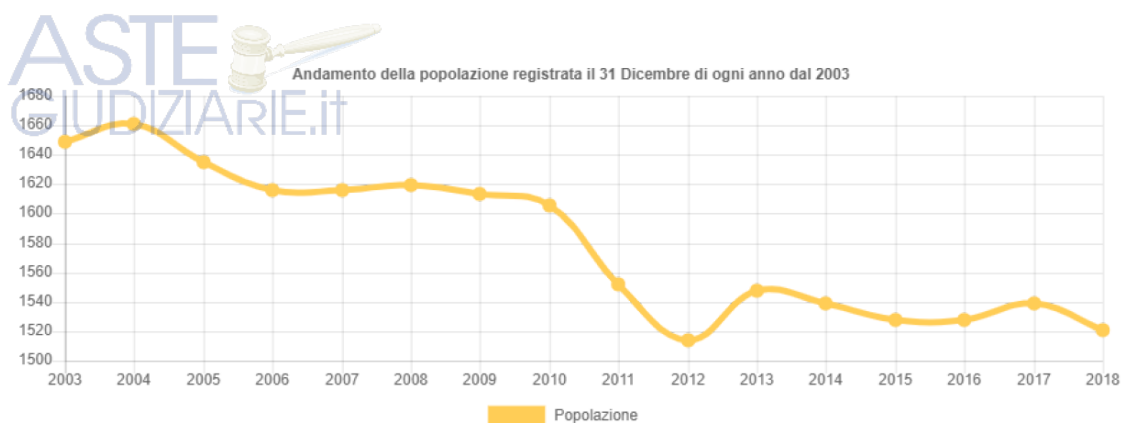
L'indagine svolta ha permesso di verificare un'offerta di immobili perlopiù vetusti ad un valore generalmente compreso tra 500 €/m² e 950 €/m².

Il mercato immobiliare locale è limitato, in recessione.

La lieve e costante diminuzione della popolazione degli ultimi vent'anni induce a pensare che il tessuto cittadino non possieda le credenziali e le potenzialità per assorbire tutte le prospettate nuove porzioni immobiliari.

Andamento della popolazione nel Comune di Piedimulera

I grafici sottostanti si riferiscono a densità popolazione della città di Piedimulera dal 2003 al 2019 (registrata il 31 dicembre di ciascun anno), il numero di abitanti di sesso femminile e di sesso maschile iscritti all'Anagrafe comunale nello stesso lasso di tempo, l'andamento di cancellazioni dall'Anagrafe comunale e delle iscrizioni da altri Comuni e dall'estero e il rapporto nascite-decessi tra i cittadini del Comune di Piedimulera



Non è un caso che fin dall'origine del piano vigente l'area sia rimasta ineditata.

Alla luce di queste incertezze il valore di mercato dei terreni alla data odierna deve essere decurtato almeno del 50%, pertanto l'effetto valore di stima corrisponde al seguente

valore unitario : €/mq 29,00 x 0,50= **€/mq 14,50**

Valore complessivo dei terreni= 10.015 x 14,50= **€ 145.217,50**

Valore di ogni mappale:

CT Piedimulera, Foglio 17

Mappale **302** = mq 855 x 14,50= € 12.397,50

Mappale **303** = mq 193 x 14,50= € 2.798,50

Mappale **304** = mq 30 x 14,50= € 435,00

Mappale **305** = mq 2122 x 14,50= € 30.769,00

Mappale **306** = mq 408 x 14,50= € 5.916,00

Mappale **307** = mq 473 x 14,50= € 6.858,50

Mappale **308** = mq 5199 x 14,50= € 75.385,50

Mappale **309** = mq 380 x 14,50= € 5.510,00

Mappale **310** = mq 355 x 14,50= € 5.147,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Precisazioni:

- L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; invero, il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".
- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Avendo assolto l'incarico ricevuto lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Verbania il 03/10/22

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.it' in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head.

Il C.T.U. Arch. Giuseppe Papa

