

OPERA PIA ISTITUTO VALLONI DI RIMINI

VIA DI MEZZO 1 - RIMINI

AGGIORNAMENTO

ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 12/11/2007

relativa al fabbricato sito in Rimini Corso d'Augusto 160, denominato

PALAZZO VALLONI

Il Tecnico

Ing. Facchini Gabriele



Gabriele Facchini

Rimini

04 FEB. 2008

INDICE

1 – Premesse	pag. 3
2 – Considerazioni	“ 3
3 – Nuovo Calcolo del valore di ristrutturazione Vr	“ 3
4 – Valutazione del diritto di superficie	“ 4
5 – Conclusioni	“ 5

1 – PREMESSE

Nella Perizia di Stima del 12 Novembre 2007, e precisamente al capitolo 3 –Nuovo Calcolo del Valore di Ristrutturazione V_r -, erano stati determinati gli “oneri finanziari “ ipotizzando un periodo di tempo di anni quattro per completare i lavori di ristrutturazione del fabbricato.

Inoltre al capitolo 4, la Valutazione del diritto di superficie era stata eseguita considerando un periodo di tempo di anni trenta.

A seguito di uno specifico approfondimento tra l’Istituto Valloni e l’Amministrazione Comunale, è stato stabilito di comune accordo di:

- diminuire ad anni tre il tempo necessario per completare i lavori del fabbricato;
- aumentare ad anni trentacinque il periodo di tempo del diritto di superficie.

2 - CONSIDERAZIONI

Alla luce di quanto esposto, si deve ricalcolare:

- il nuovo valore di ristrutturazione V_r , a seguito della variazione degli oneri finanziari;
- il nuovo importo del diritto di superficie, a seguito dell’aumento del periodo di tempo da anni trenta ad anni trentacinque.

3 – CALCOLO DEL VALORE DI RISTRUTTURAZIONE V_r

a – costo di costruzione (invariato)

$$\text{€ } 6.300.000,00 + \text{IVA AL } 10\% = \text{€ } 6.930.000,00+$$

$$\text{b – oneri urbanistici (invariati)} = \text{€ } 103.536,41+$$

c – spese tecniche (invariate)

$$\text{€ } 1.208.758,26 + \text{€ } 63.700,71 + \text{€ } 120.000,00 = \text{€ } 1.392.458,97+$$

d – oneri finanziari

Si considera un tasso di sconto del 6% annuo sulla somma di a, b, c

e tre anni di lavoro:

$$E a, b, c = € 8.425.995,38 \times 6\% \times 3 \text{ anni} = € 1.516.679,17+$$

e – profitto dell'imprenditore

Si considera una percentuale del 15% sulla somma

$$\text{di a, b, c, d} = € 9.942.674,55 \times 15\% = \underline{€ 1.491.401,18=}$$

$$\text{Totale Vr} = € 11.434.075,73=$$

4 – VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Applicando la solita formula

$$K = V_m - (V_m + C) / (1 + r)^n, \text{ dove:}$$

$$V_m = V_f + V_r = € 3.871.555,00 + 11.434.075,73 = € 15.305.630,73$$

$$C = \quad \quad \quad = € 6.300.000,00$$

$$r = 5\%$$

n = 35 anni, si ottiene che il valore del Diritto di Superficie è:

$$K = € 15.305.630,73 - (€ 15.305.630,73 + € 6.300.000,00) / (1 + 0,05)^{35} = \\ = € 11.388.728,86=$$

9 – CONCLUSIONI

Si afferma infine che il più probabile valore di mercato del “diritto di superficie” per la durata di anni 30, liquidabile in unica soluzione alla data odierna, sia pari a

€ 11.388.728,86=

(diconsì Euro undicimilionitrecentoottantottomilasettecentoventotto/86).

Tanto doveva il sottoscritto a compimento dell'incarico ricevuto.

Il Tecnico

Ing. Facchini Gabriele



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriele Facchini".

Rimini 04 FEB. 2008