



IL CROWDFUNDING PER FINANZIARE LO SVILUPPO IMMOBILIARE

L'importanza della Perizia Immobiliare nella Valutazione delle Operazioni

Federica Selleri

Director Property Valuation - Crif Real Estate Services

Bologna, 1 luglio 2020



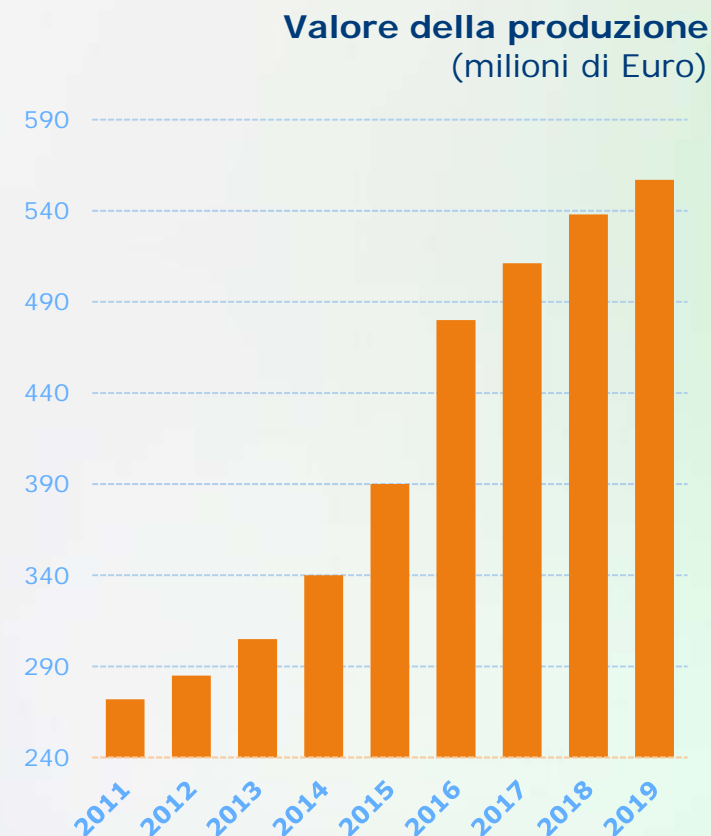
Oggi parliamo di

1. **CRIF: non solo Centrale Rischi**
2. **CRIF Real Estate Services**
3. **Tipologie e metodi di valutazione di immobili e progetti**
4. **Valutazioni a SAL e attività di monitoraggio cantieri**



1. CRIF: non solo Centrale Rischi

CRIF IN PRIMO PIANO



LE SOCIETÀ CRIF NEL MONDO



ITALIA
• Bologna
• Milano
• Roma

USA
• Atlanta
• Denver
• Miami

ARGENTINA
Buenos Aires

AUSTRIA
Vienna

BAHAMAS
Nassau

CINA
• Pechino
• Hong Kong SAR
• Shanghai
• Shenzhen

**REPUBBLICA
CECA**
Praga

EGITTO
Il Cairo

GERMANIA
• Amburgo
• Karlsruhe

INDIA
• Mumbai
• Pune

INDONESIA
Giacarta

IRLANDA
Dublino

GIAMAICA
Kingston

GIORDANIA
Amman

ARABIA SAUDITA
Riyad
in partnership
con Bayan

MADAGASCAR
Antananarivo

MALESIA
Kuala Lumpur

MESSICO
Città del Messico

FILIPPINE
Manila

POLONIA
Cracovia

**REPUBBLICA
DI SINGAPORE**
Singapore

RUSSIA
Mosca

**REPUBBLICA
SLOVACCA**
Bratislava

SLOVENIA
Capodistria

SPAGNA
Barcellona

SVIZZERA
Zurigo

TAIWAN REGION
Taipei

TAGIKISTAN
Dushanbe

TUNISIA
Tunisi

TURCHIA
Istanbul

**EMIRATI ARABI
UNITI**
Dubai

REGNO UNITO
Londra

VIETNAM
• Hanoi
• Ho Chi Minh City

LA STORIA DI CRIF



CRIF, THE END-TO-END KNOWLEDGE COMPANY



Information

- Credit Bureau and Data Pool
- Business Information
- Big Data
- Identification and Anti-fraud Services
- Property Information
- Insurance Services
- Information Bureau Platforms



Solutions

- Advanced & Big Data Analytics
- Risk & Management Consulting
- End-to-End Credit Management Platform
- E-commerce Solutions



Outsourcing & Processing

- Business Process Optimization
- Credit Collection
- Non Performing Loans Servicing
- Real Estate Valuation



CRIF Ratings

- Regulatory Ratings
- Credit Assessment



Ecosystem Growth Platform

- CRIF Digital Next



Personal Solutions



2. CRIF Real Estate Services

I numeri chiave di **CRIFRES** Real Estate Services

+ 50 Dipendenti + **70** consulenti

+ 500 Valutatori Indipendenti

+ 1,5 MLN Valutazioni Immobiliari

+ 130.000 Valutazioni Immobiliari all'anno

+ 40 MLD € Valore dei beni valutati all'anno

+ 150 Clienti

25% Quota di mercato

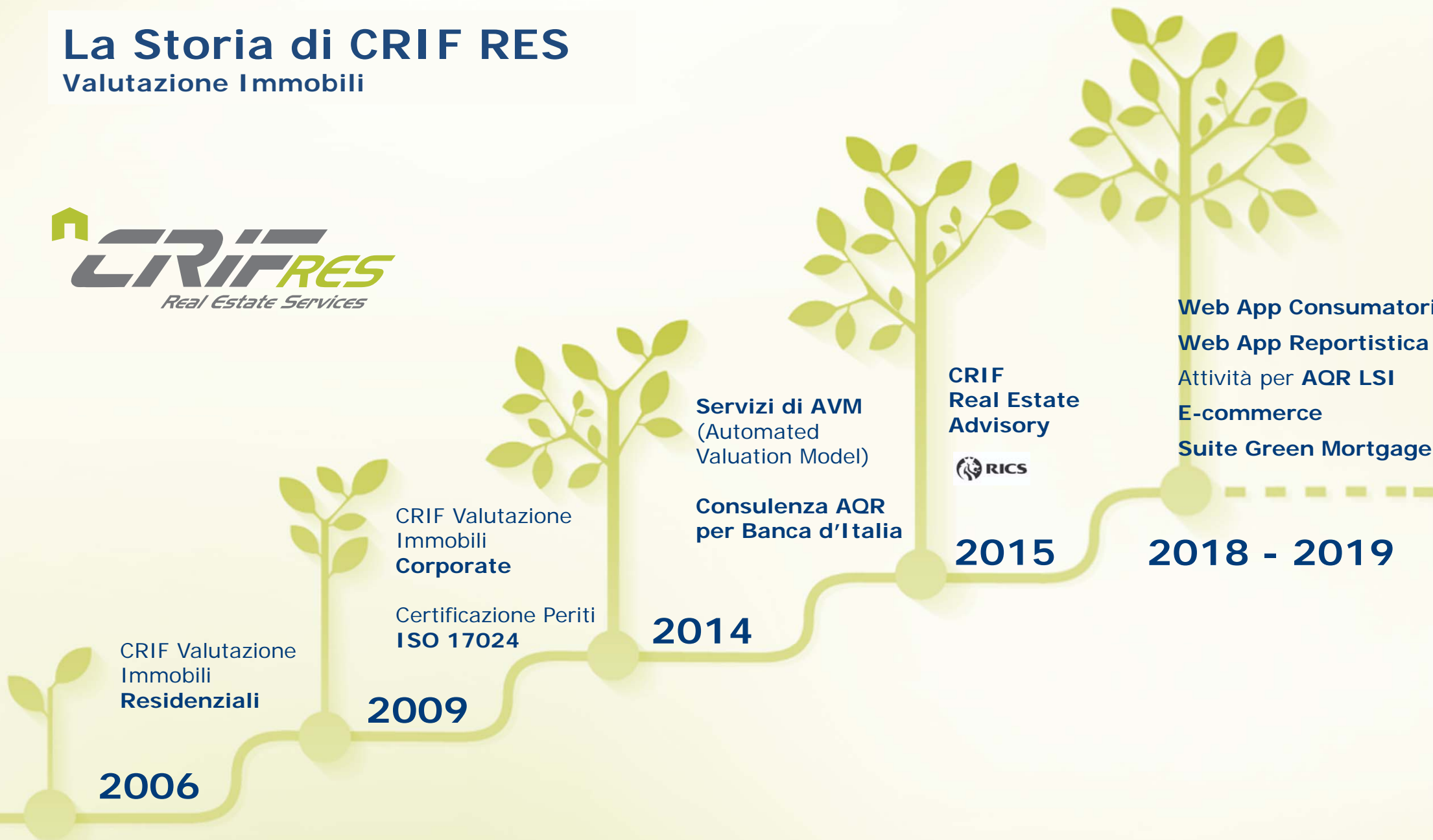
80% Perizie eseguite da periti con certificazione
ISO 17024 e REV (TEGoVA)

Qualità certificata da DNV - UNI EN ISO 9001



La Storia di CRIF RES

Valutazione Immobili



Le collaborazioni nazionali di CRIF RES



Nel tavolo tecnico delle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili



Tra i fondatori di ASSOVIIB (Associazione delle Società di Valutazione Immobiliare per le Banche)



Tra i fondatori di ANCIC (Associazione Nazionale tra imprese di informazioni commerciali e di gestione del credito)



Stipulato un mutuo riconoscimento con ABIFORMAZIONE per il percorso formativo dei valutatori immobiliari



Il Politecnico di Milano ha sviluppato un percorso formativo per valutatori immobiliari in collaborazione con CRIF



Dal 2018 CRIF fa parte del Green Building Council Italia



Partnership scientifica

Le collaborazioni internazionali di CRIF RES



Membro del TEGoVA, la federazione europea delle associazioni di valutatori d'immobili



Nel consiglio direttivo e del tavolo tecnico TEGoVA tramite l'associazione delle società di valutazione immobiliare ASSOVIIB

Membro di FIABCI, la federazione internazionale di esperti immobiliari e socio Is.I.V.I. (Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare)



Collabora con l'EMF – European Mortgage Federation – nella stesura di position paper



European Covered Bond Council

Membro dell'European Covered Bond Council (ECBC)



Dal 2016 Membro e attualmente Presidente dell'European AVM Alliance, organizzazione che mira a promuovere e standardizzare l'utilizzo degli AVM in tutta Europa.

Valutazione Immobili di CRIF RES

È la linea di servizi CRIF RES che **dal 2006** offre a istituti di credito, imprese e privati, valutazioni immobiliari affidabili, imparziali e conformi alle principali normative vigenti.

I 5 PILASTRI DEL SERVIZIO

1. Adozione di
**Standard
estimativi
internazionali**

2. **Rete Periti**
*di Professionisti
qualificati*

3. **Banca Dati
Valori
Immobiliari**
"Comparables"

4. **Workflow automatizzato**

5. **Customer Care**

VALUTAZIONE IMMOBILI
by CRIF RES

Altre attività tecnico-valutative (1/2)

Dalla definizione delle strategie all'affiancamento durante tutto il processo di valorizzazione immobiliare



- **REDAZIONE APE (Attestato di Prestazione Energetica):** per determinare e certificare la prestazione energetica di immobili residenziali esistenti su una scala da A a G.
- **RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE*:** per determinare e certificare la conformità urbanistica e catastale degli immobili.
- **DUE DILIGENCE:** per individuare criticità legali, tecniche o fiscali e individuare possibili soluzioni e relativi costi

Rete di professionisti accreditati con abilitazione professionale, competenza ed etica lavorativa su tutto il territorio nazionale.

**Documento obbligatorio in Toscana e nelle provincia di Bologna per tutti i trasferimenti immobiliari ed è a carico del proprietario dell'immobile.*

Altre attività tecnico-valutative (2/2)

Dalla definizione delle strategie all'affiancamento durante tutto il processo di valorizzazione immobiliare

- Analisi territoriale e valutazione del mercato potenziale
- Studi di mercato e di settore (avvalendosi anche della società Nomisma Spa di cui CRIF è azionista di riferimento)
- Definizione delle strategie immobiliari per la valorizzazione degli asset
- Studi di prefattibilità
- Studi di fattibilità
- Analisi dei competitor potenziali
- Analisi degli investimenti
- Analisi di portafogli
- Business Plan
- Analisi del ritorno degli investimenti
- Supervisione dei Cantieri edilizi/Project Monitoring
- Affiancamento del Cliente nelle fasi di negoziazione delle compravendite immobiliari per la definizione della trasferibilità del bene, delle garanzie e delle clausole da inserire negli atti
- Regolarizzazione edilizia e catastale
- Data Room e Gestione Documentale (avvalendosi di un dipartimento specializzato nel BPO)



3. Tipologie e metodi di valutazione di immobili e progetti

Perché fare una Valutazione immobiliare?



VALORE DI MERCATO



"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Diverse valutazioni per esigenze diverse

TIPOLOGIA DI VALUTAZIONE

Rapporto Estimativo (Valutazione full)

Valutazione sulla base di un sopralluogo interno ed esterno dell'immobile. Contiene tutte le informazioni relative all'immobile, ai richiedenti mutuo e ai comparabili utilizzati per la valutazione

Valutazione Drive By/Desktop

Valutazione sulla base di un sopralluogo esterno/a tavolino per la verifica dello stato dell'immobile e il controllo o l'aggiornamento di una attività valutativa svolta in precedenza

AVM

Valutazione automatizzata che, grazie a modelli statistico-matematici, fornisce una stima di valore puntuale degli immobili residenziali.

DESTINAZIONE D'USO IMMOBILE



Residenziale



Non residenziale

SOGGETTO RICHIEDENTE



Retail

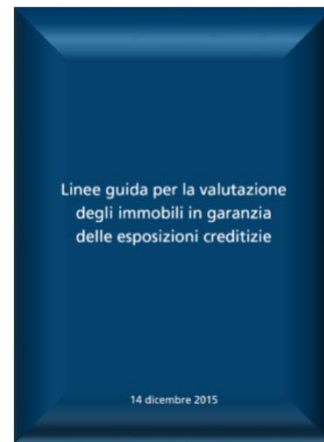


Business

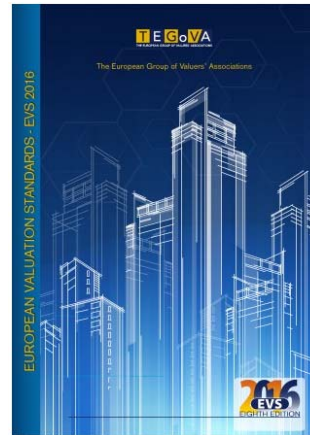
CRIF Valutazione Immobili aderisce ai più rigorosi standard internazionali



Banca d'Italia
Circolare
263/2006
285/2013



Linee Guida ABI



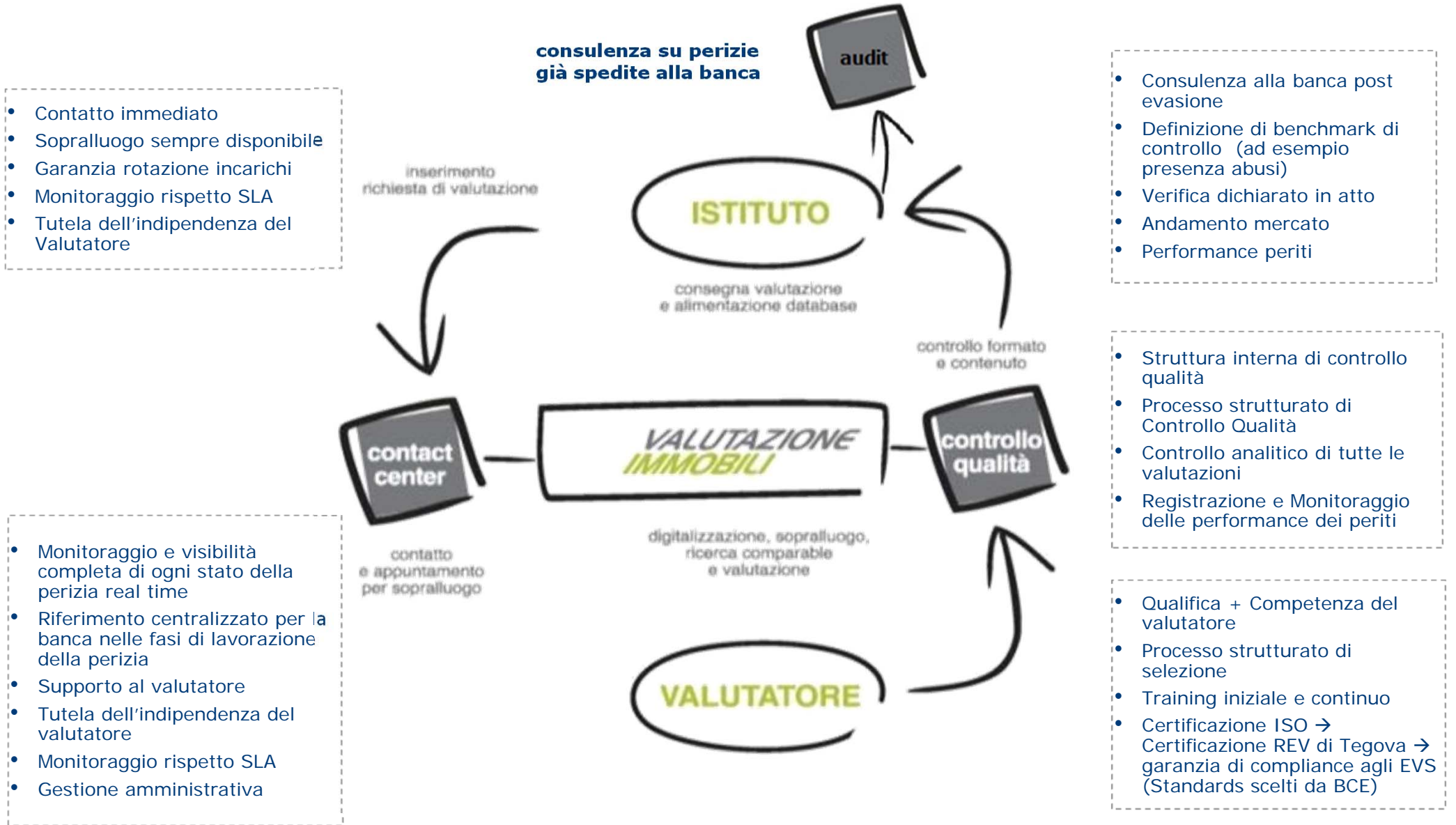
EVS 2016



RICS



II Workflow CRIF Valutazione Immobili



Certificazione Sistema di Gestione della Qualità UNI EN ISO 9001 - DNV

CRIF Valutazione Immobili

La documentazione necessaria

EDIFICAZIONE NUOVO IMMOBILE	
PRIMA DEL SOPRALLUOGO	
1.	Atto di provenienza dell'area edificabile e nota di trascrizione
2.	Progetto di costruzione approvato o allegato alla richiesta presentata
DOPO IL SOPRALLUOGO	
1.	Certificato di destinazione urbanistica aggiornato e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona oggetto d'intervento
2.	Eventuale Convenzione Urbanistica o schema in approvazione
3.	Autorizzazione edilizia che legittima l'edificazione dell'immobile (Permesso di costruire/Denuncia di Inizio Attività/SCIA, ...), oppure copia della richiesta protocollata
4.	Visure catastali aggiornate
5.	Estratto di mappa Computo metrico estimativo dei costi dettagliato (compilare anche la <i>'tabella riepilogativa opere edili'</i> allegata)
6.	Business Plan completo (compilare anche la <i>tabella piano finanziario</i> allegata)
7.	Contratto di appalto delle opere edili/impiantistiche
8.	Cronoprogramma dei lavori da eseguire

Metodologia di stima

Metodologia basata sui criteri estimativi internazionali (Linee Guida ABI 2018 – EVS 2016 - RICS)



Il Metodo del Confronto di Mercato - definizione

“... Si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato

Il principale e più importante procedimento è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo”

PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE

**“Il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.
Un compratore non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato”**

Il Metodo del Confronto di Mercato - caratteristiche



METODO DEL CONFRONTO DEL MERCATO

quando si dispone dei dati di immobili comparabili con caratteristiche simili

Ricerca unità di confronto

disponibilità di dati

Elementi di confronto

caratteristiche immobiliari

Aggiustamenti per le differenze tra gli elementi di confronto

metodi quantitativi e qualitativi

Il Metodo Finanziario - definizione

“Comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari

**Si basa sulla trasformazione del reddito in valore capitale
attraverso il saggio di capitalizzazione**



Si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento...”

Il Metodo Finanziario - caratteristiche



METODO FINANZIARIO

per i beni che hanno la capacità di generare benefici monetari



Il Metodo Finanziario – il metodo di capitalizzazione

Capitalizzazione diretta

converte nel valore di stima il reddito atteso di un singolo anno, dividendolo per un saggio di capitalizzazione o moltiplicandolo per un fattore

Capitalizzazione del reddito

converte i redditi futuri, di annualità costanti e regolari, nel valore presente dell'immobile con una procedura di calcolo finanziario

Flusso di cassa scontato

converte la serie dei costi e dei ricavi di un immobile dal momento dell'acquisto al momento della rivendita

Valore attuale netto

per aree edificabili e interventi di trasformazione edilizia, calcola il valore di trasformazione dell'immobile da valorizzare, misurando la differenza tra i ricavi scontati e i costi scontati (che, insieme al saggio di sconto, sono ricavati dal mercato) in un'analisi di flusso di cassa

Il Metodo dei Costi - definizione

“Determina il valore dell’immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell’edificio, eventualmente deprezzato”

Metodo del costo di
riproduzione/ricostruzione
deprezzato

PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE

“Un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall’immobile esistente”

Il Metodo dei Costi - caratteristiche



METODO DEI COSTI

per i beni edificati a destinazione speciale, con un mercato ridotto o senza mercato

Valore del terreno

Costo di ricostruzione a nuovo costruzione di pari utilità (profitto promotore se applicabile)

Deprezzamento dell'edificio (proprietà con una certa vetustà)

Deterioramento fisico

Obsolescenza funzionale

Obsolescenza economica

Il Metodo dei Costi – il deprezzamento

- **deterioramento fisico** (*physical deterioration*)
- derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire

costo
dell'intervento
manutentivo

- **obsolescenza funzionale** (*functional obsolescence*)
- legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori

costo
dell'intervento di
addizioni,
sostituzioni,
ristrutturazioni e
ammodernamenti

- **obsolescenza economica** (*external obsolescence*)
- relativa a condizioni esterne all'immobile, quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

perdita di valore
o di reddito del
terreno e/o del
fabbricato

4. Valutazioni a SAL e attività di monitoraggio cantieri

Il Monitoraggio dei Cantieri

Mentre i sopralluoghi per verifica stato avanzamento lavori vengono attivati dal richiedente mutuo in corrispondenza della richiesta di una nuova tranche di finanziamento, il servizio in oggetto prevede l'espletamento di **sopralluoghi** volti ad **accertare la reale "attività" del cantiere**



Il Monitoraggio dei Cantieri

Il servizio è strutturato per **moduli**, che possono essere attivati in modo pre-concordato oppure spot, nel dettaglio:

1. SERVIZI PRE SOPRALLUOGO: ATTIVITA' DI VERIFICA DELLA PERIZIA ORIGINARIA (se non redatta da CRIF RES)

- Revisione a tavolino della perizia iniziale secondo le direttive delle Linee Guida ABI
- Verifica a tavolino dei costi previsti per la realizzazione dell'investimento immobiliare

II Monitoraggio dei Cantieri

2. SERVIZI DI MONITORAGGIO CON SOPRALLUOGO

Pacchetti di sopralluoghi per:

- Verifica in loco della corrispondenza fra l'immobile in corso di realizzazione ed il progetto approvato
- Verifica in loco dell'attività del cantiere, numero operai attivi, etc
- Rilevazione in loco dello stato di avanzamento dei lavori sulla base dei costi previsti
- Verifica in loco della presenza di materiale acquistato ma non ancora montato
- Rilevazione dei tempi corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori e previsione della data di ultimazione dei lavori
- Verifica di eventuali immobili già prenotati/acquistati in corso di realizzazione

II Monitoraggio dei Cantieri

3. SERVIZI POST SOPRALLUOGO: ANALISI DEI COSTI

Verifica dei costi sostenuti, aggiornamento di quelli mancanti e determinazione del corrispondente stato di avanzamento dei lavori. Può comportare l'aggiornamento del valore a lavori ultimati

4. SERVIZI POST SOPRALLUOGO: VERIFICA AMMINISTRATIVA

Verifica dello stato amministrativo dei lavori, presenza di titoli autorizzativi, compatibilità delle abilitazioni con quanto presente in cantiere ed indicazione della necessità di eventuali nuovi atti autorizzativi (proroghe, rinnovi, varianti, sanatorie) o della previsione del loro rilascio sulla base dello strumento urbanistico vigente, controllo del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) dell'impresa costruttrice e dei suoi subfornitori

II Monitoraggio dei Cantieri

5. SERVIZI POST SOPRALLUOGO: VERIFICA DELLA CONTABILITA' DEI LAVORI

Confronto tra spese preventivate, avanzamento delle opere e fatture

6. SERVIZI POST SOPRALLUOGO: RILEVAZIONE DEL TEMPO MEDIO DI RIVENDITA IMMOBILI SIMILI

Verrà inoltre effettuata una verifica di congruenza fra i tempi di vendita definiti ed i parametri che definiscono il grado di commerciabilità dell'immobile:

- Fase del ciclo immobiliare
- Livello degli scambi

Elaborando un giudizio globale di commerciabilità

II Monitoraggio dei Cantieri

8. SERVIZI POST SOPRALLUOGO: GESTIONE DEI FRAZIONAMENTI

Nell'accatastamento dei cespiti realizzati e nel momento in cui si provvede al frazionamento del finanziamento-master, i dati di individuazione del cespite devono essere recepiti dai sistemi informativi dell'Istituto per avere un'esatta corrispondenza finanziamento cespite a garanzia, tramite onerose attività ripetitive di inserimento dati per gestire i singoli frazionamenti nel tempo

CRIF gestisce questi dati all'interno dei prodotti di valutazione immobiliare e quindi **può restituire i medesimi strutturati all'interno di stringhe informatiche compatibili con i programmi di importazione dei principali sistemi applicativi dedicati**

II Monitoraggio dei Cantieri

COSTI DEL PROGETTO		SAL 1			totale costi sostenuti ivato	budget residuo
		NETTO IVA	IVA	IVATO		
Area	€ 1.348.838,10	€ 1.105.605,45	€ 243.233,20	€ 1.348.838,65	€ 1.348.838,65	€ -
Oneri /opere di urbanizzazione e spese tecniche di progetto	€ 594.405,00	€ 69.473,49	€ 1.766,09	€ 70.505,55	€ 70.505,55	€ 524.000,00
Costi di Costruzione*	€ 4.058.000,00	€ 87.793,37	€ 5.205,91	€ 92.999,28	€ 92.999,28	€ 3.965.000,00
Altri costi finanziabili (opere a verde e videosorveglianza)	€ 50.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000,00
TOTALE COSTI FINANZIABILI	€ 6.051.243,10	€ 1.262.872,31	€ 250.205,20	€ 1.512.343,48	€ 1.512.343,48	€ 4.539.000,00
Altri costi non finanziabili	273.906	€ 22.999,99	€ 5.060,00	€ 28.059,99	56.120	218.000
Oneri Finanziari su mutuo BPER	171.564				0	172.000
Spese istruttorie mutuo BPER	30.636				0	31.000
TOTALE COSTI NON FINANZIABILI	476.106	€ 22.999,99	€ 5.060,00	€ 28.059,99	56.120	420.000
TOTALE COSTI DEL PROGETTO	6.527.349	1.285.872	255.265	1.540.403	1.540.403	4.987.000
IMU + Imposta di Registro	13.591				0	14.000
Imposta sostitutiva mutuo BPER	10.212				0	10.000
IVA	478.648				0	479.000
TOTALE IMPOSTE	502.451	0	0	0	0	502.000
TOTALE COSTI COMPLESSIVI DEL PROGETTO	7.029.800	1.285.872	255.265	1.540.403	1.540.403	5.489.000



Rapporto Estimativo

VALUTAZIONE IMMOBILIARE
by CRIF RES

1 STATO AVANZAMENTO LAVORI

3.1 SEGMENTO DI MERCATO 1: Palazzina di 35 appartamenti con box e cantine

STIMA VALORE FINALE	Valore stimato a fine lavori (€)	7.488.000		
	Data prevista di completamento lavori	25/07/2020		
STIMA VALORE INIZIALE	Valore stimato al momento del primo sopralluogo (€)	3.583.000		
	Valore prima dei lavori (VAN)	1.311.000		
SAGGI	saggio annuo di variazione prezzi	0		
	Data di rilevazione	30/07/2018		
SAL	categoria	% SAL	costo di costruzione (€)	Valore (€)
	Com = Costo delle opere murarie e strutturali	60%	2.384.333	1.430.599,8
	Ci = Costo degli impianti	10%	867.030	86.703
	Cr = Costo delle finiture	0%	1.083.788	0
	Ou = Oneri di urbanizzazione	100%	515.000	515.000
	Op = Oneri professionali	50%	480.000	240.000
	Totale (€)		5.330.151	
	Valore alla data del sopralluogo (€)		3.583.302,8	
% SAL		43%		
NOTE	sal 43%			



II Monitoraggio dei Cantieri

COSTI DEL PROGETTO		SAL 1	SAL 2	SAL 3	totale costi sostenuti al netto iva	totale costi sostenuti ivati	budget netto residuo
		NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA			
Area	€ 1.105.605,00	€ 1.105.605,45	€ -	€ -	€ 1.105.605,45	€ 1.348.838,65	€ -
Oneri /opere di urbanizzazione e spese tecniche di progetto	€ 594.405,00	€ 118.601,71	€ 2.600,00	€ 114.186,70	€ 235.388,41	€ 238.798,09	€ 359.016,59
Costi di Costruzione*	€ 4.058.000,00	€ 126.806,23	€ 845.243,74	€ 244.292,37	€ 1.216.342,34	€ 1.267.755,42	€ 2.841.657,66
Altri costi finanziabili (opere a verde e videosorveglianza)	€ 50.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000,00
TOTALE COSTI FINANZIABILI	€ 5.808.010,00	€ 1.351.013,39	€ 847.843,74	€ 358.479,07	€ 2.557.336,20	€ 2.855.392,16	€ 3.250.673,80
Altri costi non finanziabili	€ 273.906,00	€ 23.000,00	€ -	€ 47.335,14	€ 70.335,14	€ 81.966,83	€ 203.570,86
Oneri Finanziari su mutuo BPER	€ 171.564,00				€ -	€ -	€ 171.564,00
Spese istruttorie mutuo BPER	€ 30.636,00				€ -	€ -	€ 30.636,00
TOTALE COSTI NON FINANZIABILI	€ 476.106,00	€ 23.000,00	€ -	€ 47.335,14	€ 70.335,14	€ 81.966,83	€ 405.770,86
TOTALE COSTI DEL PROGETTO	€ 6.284.116,00	€ 1.374.013,39	€ 847.843,74	€ 405.814,21	€ 2.627.671,34	€ 2.937.358,98	€ 3.656.444,66
IMU + Imposta di Registro	€ 13.591,00				€ -	€ -	€ 13.591,00
Imposta sostitutiva mutuo BPER	€ 10.212,00				€ -	€ -	€ 10.212,00
IVA (già considerata)	€ 478.648,00				€ -	€ -	€ 478.648,00
TOTALE IMPOSTE	€ 502.451,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 502.451,00
TOTALE COSTI COMPLESSIVI DEL PROGETTO	€ 6.786.567,00	€ 1.374.013,39	€ 847.843,74	€ 405.814,21	€ 2.627.671,34	€ 2.937.358,98	€ 4.158.895,66

***Costi di costruzione (CC)**: costi di costruzione degli edifici, escluse le spese tecniche professionali e gli oneri e le opere di urbanizzazione previste con voci di costo specifiche, e comunque esclusi i costi relativi all'acquisto dell'immobile, le fee originarie, le spese di pubblicità, le commissioni di agenzia, gli oneri di commercializzazione, il costo di fidejussioni ed assicurazioni, spese amministrative e notarili, IVA ed ICI e comunque ogni genere di imposta, imprevisti, spese generiche non precisate, oneri finanziari.

II Monitoraggio dei Cantieri

SAL 5

Data di rilevazione

categoria

Com = Costo delle opere murarie e strutturali

Ci = Costo degli impianti

Cr = costo delle finiture

Ou = Oneri di urbanizzazione

Op = Oneri professionali

Totale (€)

Valore alla data del sopralluogo (€)

% SAL

24/05/2019		
% SAL	Costo di costruzione (€)	Valore (€)
85%	2.384.333	2.026.683,05
35%	867.030	303.460,5
15%	1.083.788	162.568,2
100%	515.000	515.000
70%	480.000	336.000
	3.343.711,75	
	4.655.000	
	63%	

NOTE

SAL 63%

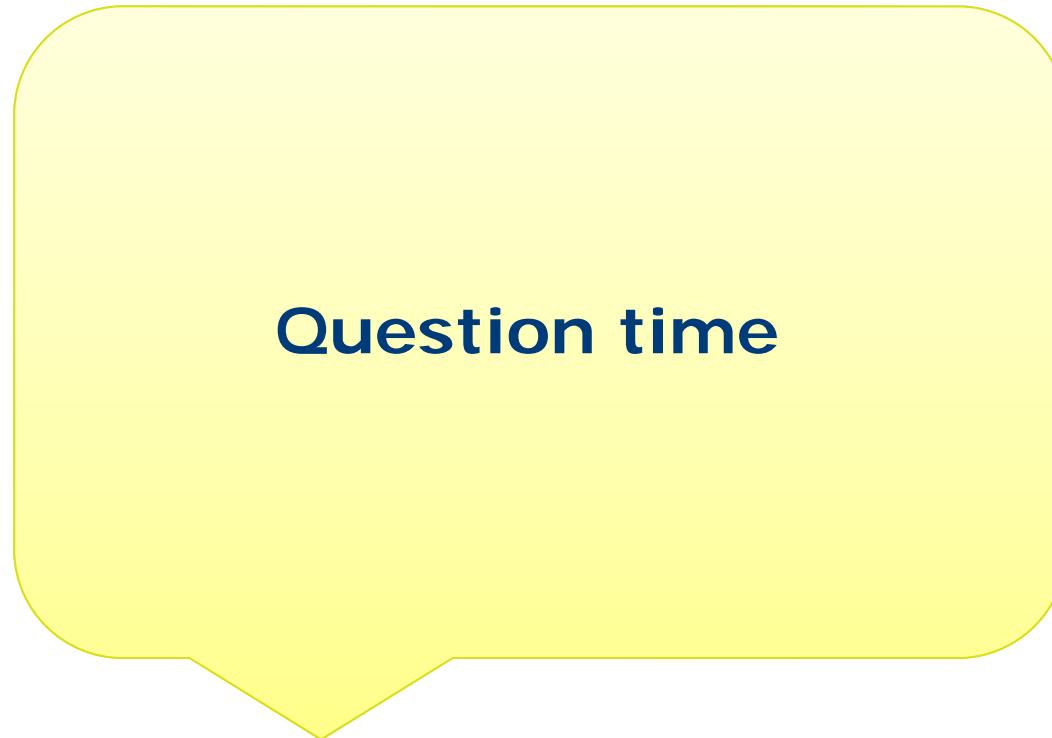


COSTI DEL PROGETTO		SAL 1	SAL 2	SAL 3	SAL 4	SAL 5	SAL 6	SAL 7	SAL 8	SAL 9	totale costi sostenuti al netto iva	totale costi sostenuti ivati	budget netto residuo	% AVANZAMENTO SPESE FATTURATE (netto IVA)
		NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA	NETTO IVA				
Area	€ 1.105.605,00	€ 1.105.605,45	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.105.605,45	€ 1.348.838,65	€ -	
Oneri /opere di urbanizzazione e spese tecniche di progetto	€ 594.405,00	€ 118.601,71	€ 2.600,00	€ 114.186,70	€ 19.036,20	€ 26.746,10	€ 49.090,23	€ 54.947,40	€ 30.677,20	€ 19.667,60	€ 435.553,14	€ 442.220,29	€ 158.851,86	
Costi di Costruzione*	€ 4.058.000,00	€ 126.806,23	€ 845.243,74	€ 244.292,37	€ 260.740,68	€ 311.838,80	€ 92.199,30	€ 198.168,00	€ 355.483,30	€ 175.108,20	€ 2.609.880,62	€ 2.723.126,68	€ 1.448.119,38	
Altri costi finanziabili (opere a verde e videosorveglianza)	€ 50.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50.000,00	
TOTALE COSTI FINANZIABILI	€ 5.808.010,00	€ 1.351.013,39	€ 847.843,74	€ 358.479,07	€ 279.776,88	€ 338.584,90	€ 141.289,53	€ 253.115,40	€ 386.160,50	€ 194.775,80	€ 4.151.039,21	€ 4.514.185,62	€ 1.656.970,79	71,47%
Altri costi non finanziabili	€ 273.906,00	€ 23.000,00	€ -	€ 47.335,14	€ 39.084,80	€ 36.816,77	€ 23.371,79	€ 25.493,98	€ 36.326,38	€ 14.245,34	€ 245.674,20	€ 280.590,99	€ 28.231,80	
Oneri Finanziari su mutuo BPER	€ 171.564,00												€ 171.564,00	
Spese istruttorie mutuo BPER	€ 30.636,00												€ 30.636,00	
TOTALE COSTI NON FINANZIABILI	€ 476.106,00	€ 23.000,00	€ -	€ 47.335,14	€ 39.084,80	€ 36.816,77	€ 23.371,79	€ 25.493,98	€ 36.326,38	€ 14.245,34	€ 245.674,20	€ 280.590,99	€ 230.431,80	
TOTALE COSTI DEL PROGETTO	€ 6.284.116,00	€ 1.374.013,39	€ 847.843,74	€ 405.814,21	€ 318.861,68	€ 375.401,67	€ 164.661,32	€ 278.609,38	€ 422.486,88	€ 209.021,14	€ 4.396.713,41	€ 4.794.776,62	€ 1.887.402,59	
IMU + Imposta di Registro	€ 13.591,00												€ 13.591,00	
Imposta sostitutiva mutuo BPER	€ 10.212,00												€ 10.212,00	
IVA (già considerata)	€ 478.648,00												€ 478.648,00	
TOTALE IMPOSTE	€ 502.451,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 502.451,00	
TOTALE COSTI COMPLESSIVI DEL PROGETTO	€ 6.786.567,00	€ 1.374.013,39	€ 847.843,74	€ 405.814,21	€ 318.861,68	€ 375.401,67	€ 164.661,32	€ 278.609,38	€ 422.486,88	€ 209.021,14	€ 4.396.713,41	€ 4.794.776,62	€ 2.389.853,59	

*"Costi di costruzione (CC)": costi di costruzione degli edifici. escluse le spese tecniche professionali e gli oneri e le opere di urbanizzazione previste con voci di costo specifiche, e comunque esclusi i costi relativi all'acquisto dell'immobile, le fee originarie, le spese di pubblicità, le commissioni di agenzia, gli oneri di commercializzazione, il costo di fidejussioni ed assicurazioni, spese amministrative e notariali, IVA ed ICI e comunque ogni genere di imposta, imprevisti, spese generiche non precisate, oneri finanziari.

? ? ? ? ? ?

?
?
?



?
?
?

? ? ? ? ? ?





Grazie per l'attenzione

Federica Selleri
Director Property Valuation
f.selleri@crif.com