

02 DICEMBRE 2025

«AREE EDIFICABILI: IL PUNTO DI VISTA DELLA BANCA SULLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE»

Webinar GEOVAL – PREGIA

ECONOMIA delle AREE EDIFICABILI e VALUTAZIONE DEI RISCHI

Relatore: Matteo Beggiato

AGENDA

- 1 **PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI**
- 2 **PROFILI DI RISCHIO**
- 3 **ASPETTI VALUTATIVI**
- 4 **STATO AVANZAMENTO LAVORI**



1

Principali riferimenti normativi



PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI | BASILEA IV

Il **Regolamento UE 1623/2024 (c.d. Basilea IV)** finalizzato a rafforzare la stabilità del sistema finanziario, introduce requisiti patrimoniali più stringenti per le banche con l'obiettivo di mitigare il rischio e garantire che queste abbiano capitale sufficiente per assorbire le perdite.

Basilea IV introduce novità rilevanti sul rischio di credito, in quanto apporta modifiche circa il metodo standardizzato in termini di set informativo utile, **segmentazione prudenziale**, metodologie di attribuzione dei fattori di ponderazione e dei fattori di conversione creditizia (CCF) per le esposizioni fuori bilancio.

ADC (Acquisition Development and Construction)

DEFINIZIONE

Esposizioni per l'**acquisizione, lo sviluppo e la costruzione di terreni**, prestati a società o società veicolo che finanziano l'**acquisizione di terreni a fini di sviluppo e costruzione** o che finanziano lo **sviluppo e la costruzione di immobili residenziali o non residenziali**.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE

- Le posizioni ADC comportano un **rischio più elevato**, dovuto al fatto che l'**iniziativa immobiliare** è in fase di **progettazione/costruzione/ristrutturazione** e vi è una **maggiore incertezza** dei flussi di cassa di rimborso del finanziamento.
- Soppressione** della classe di esposizione **High Risk e riconduzione** delle esposizioni **speculative immovable property** nella più ampia classe delle esposizioni ADC.

IPRE (immobili produttori di reddito)

DEFINIZIONE

Esposizione garantita da uno o più immobili (residenziali o non residenziali) **in cui il rimborso del debito dipende principalmente dai flussi di cassa generati direttamente dagli immobili stessi**. Questi flussi derivano, per esempio, dai canoni di locazione, di leasing oppure dalla vendita degli immobili. In questa situazione, la capacità del debitore di pagare il debito con altre fonti è meno rilevante rispetto alla capacità degli immobili di produrre reddito attraverso affitti, leasing o vendite

PRINCIPALI CARATTERISTICHE

- Le esposizioni IPRE sono identificate sulla base della **presenza di almeno un'ipoteca immobiliare**
- Il **rimborso** dell'obbligazione è **dipendente dai flussi di cassa generati dall'immobile acquisito in garanzia**.



PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI | LINEE GUIDA ABI (1/2)

Le **L.G. ABI** indicano i metodi/criteri valutativi per la valutazione dei terreni edificabili/edificati e per gli immobili in sviluppo. La valutazione di un'area edificabile è strettamente collegata alla valutazione dell'operazione di sviluppo immobiliare

N.3.3.2.1 Valore dell'area edificata
Il valore dell'area edificata può essere stimato con il metodo del confronto di mercato (N1) e il metodo finanziario o reddituale (N2).

Quando non si può svolgere un confronto diretto è possibile applicare i seguenti procedimenti avendo cura di porre la massima cautela:

- il criterio della ripartizione in base al rapporto complementare dell'area edificata;
- le tecniche residuali.

N.3.3.2.1.1 *Criterio della ripartizione*
Il criterio della ripartizione si fonda sul rapporto complementare dell'area edificata, che esprime il rapporto sintetico tra il valore dell'area edificata e il valore dell'immobile.

N.3.3.2.1.2 *Tecniche residuali*
Le tecniche residuali mirano a stimare il valore dell'area edificata, basandosi sulle stime preliminari del valore del fabbricato, del reddito dell'immobile edificato e dei saggi di capitalizzazione del terreno e del fabbricato.

N.4.2.8 Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.

N.4.2.9 Per gli immobili suscettibili di valorizzazione il valore di mercato è posto al valore di trasformazione; per il calcolo del valore di trasformazione è suggerito, in relazione al periodo necessario allo sviluppo, l'impiego dell'analisi dei flussi di cassa della valorizzazione immobiliare (valore attuale netto) tenendo di conto di tutti i costi necessari per la trasformazione.



PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI | LINEE GUIDA ABI (2/2)

Le aree edificabili sono considerate di per sé sviluppi immobiliari (Rif. L.G. ABI: A.2 APPENDICE 2 - La valutazione di "Asset Speciali" – 3 Sviluppi immobiliari

intende un bene per il quale è necessaria una attività di riqualificazione al fine di conseguire il suo uso più conveniente e migliore (si veda R.3.2.6), dove sono previsti miglioramenti ovvero ove siano in corso alla data della valutazione. Sono esempi di sviluppo immobiliare:

- (a) la costruzione di edifici;
- (b) la realizzazione di infrastrutture su terreni precedentemente inediticati;
- (c) i nuovi sviluppi su terreni già precedentemente edificati;
- (d) la riqualificazione o modifica di edifici e manufatti esistenti;
- (e) i terreni qualificati come edificabili in base alla Legge 1150/42 (Legge urbanistica) per i quali il Piano Regolatore Generale Comunale - P.R.G.C. preveda l'immediata edificazione, e, laddove occorrente, sia già stata stipulata specifica convenzione ai fini del P.R.G.C.;
- (f) i terreni qualificati come fabbricabili pur non sussistendo anche il piano di attuazione dello strumento urbanistico generale in quanto adottato dal comune competente, anche se l'iter di approvazione del predetto piano non si è ancora concluso con la prescritta approvazione regionale ovvero non provvisti di convenzione, quindi con tempi di edificazione incerti in considerazione dell'*iter* autorizzativo da completare;
- (g) i terreni qualificati come edificabili oggetto di ridefinizione per i quali lo strumento urbanistico (adottato dal comune di competenza) in fase di approvazione a livello regionale, consente una destinazione d'uso di maggior pregio rispetto all'attuale, ovvero un indice di edificabilità (*jus aedificandi*) superiore a quello in essere.



2

Profili di rischio



PROFILI DI RISCHIO | OVERVIEW (1/5)

Il principio generale su cui si basano gli accordi di Basilea è che l'assunzione del rischio deve essere corrisposta da un adeguato sostegno patrimoniale che consiste in accantonamenti di bilancio finalizzati alla copertura dei rischi derivanti dalle esposizioni creditizie. Conseguentemente, maggiore è il rischio legato al finanziamento (inadempimento del debitore), maggiore sarà l'accantonamento monetario a consolidamento del patrimonio di vigilanza della banca.

Le garanzie immobiliari costituiscono elemento di mitigazione del rischio, non sostituiscono l'accertamento della sostenibilità del debito, ma nel caso di operazioni ADC/IPRE il rimborso del debito deriva dalla realizzazione o dall'entrata a regime dell'investimento immobiliare offerto in garanzia o dalla liquidità (flussi di cassa) fornita a garanzia

In una operazione di finanziamento immobiliare è fondamentale valutare i seguenti aspetti:

1. La valutazione del merito creditizio del cliente;
2. La capacità del cliente di adempiere al rimborso del debito (attuale e prospettica);
3. Gli asset immobiliari oggetto di finanziamento e garanzia (**perizia di stima**, informazioni sul contesto di mercato ed analisi domanda-offerta);
4. La struttura dell'operazione immobiliare (business plan, contratti con i fornitori, cronoprogramma, preliminari di compravendita);
5. La struttura del finanziamento (durata del finanziamento, piano di ammortamento, covenant contrattuali, LTV, DSCR,);

Relativamente al cliente, il suo rating viene stabilito sulla base dei seguenti razionali:

1. Analisi dei bilanci (indici economici e patrimoniali, capacità di produrre flussi di cassa);
2. Entità del capitale proprio (equity) impiegato nell'operazione;
3. Giudizio sulle capacità del management aziendale;
4. Esperienza in iniziative immobiliari simili;



PROFILI DI RISCHIO | OVERVIEW (2/5)

Classificazione degli investimenti immobiliari in base al loro profilo di rischio

Alto Rischio

OPERAZIONI DI SVILUPPO IMMOBILIARE

Tale operazione prevede un processo di trasformazione della materia prima (suolo/edificio) in un prodotto finito oggetto di vendita/locazione ed è contraddistinta da una maggiore incertezza legata ai seguenti fattori:

- Tempistica di realizzazione;
- Iter autorizzativo;
- Costi di realizzazione;
- Alta volatilità dei flussi di cassa.

Il valore di uno sviluppo immobiliare in uno stato intermedio dipende dal raggiungimento di un determinato stato che lo rende negoziabile

IMMOBILI FINITI

Il suo valore è già apprezzabile, il suo rischio operativo è moderato in quanto è caratterizzato da:

- Valore di mercato e canone di locazione prevedibile;
- Limitata volatilità dei flussi di cassa;
- Limitati interventi di trasformazione

Basso Rischio

OPERAZIONI DI TRADING

L'asset viene ceduto in tempi rapidi per ricavare capital gain.



PROFILI DI RISCHIO | OVERVIEW (3/5)

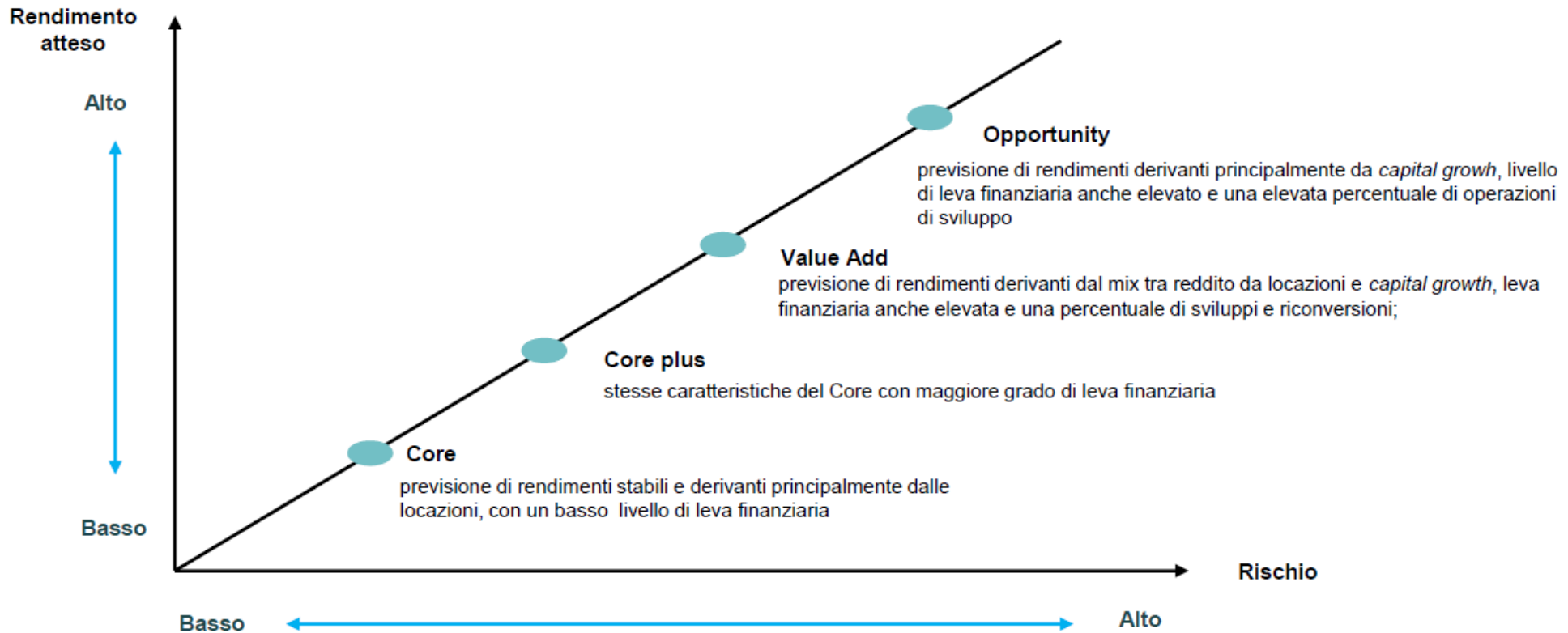
La maggior volatilità del valore dei terreni edificabili nonché la loro minore liquidità rispetto agli immobili finiti caratterizzano i terreni edificabili come investimenti ad alto rischio.

	Pessimo	Scadente	Base	Buono	Ottimo
Valore immobile finale	8.000.000 €	9.000.000 €	10.000.000 €	11.000.000 €	12.000.000 €
Var. % V.I.	-20%	-10%		10%	20%
Costo produzione	7.500.000 €	7.500.000 €	7.500.000 €	7.500.000 €	7.500.000 €
Valore area edificabile	500.000 €	1.500.000 €	2.500.000 €	3.500.000 €	4.500.000 €
Var. % area edificabile	-80%	-40%		40%	80%



PROFILI DI RISCHIO | OVERVIEW (4/5)

Classificazione degli investimenti immobiliari in base al loro profilo di rischio e quindi al rendimento atteso



PROFILI DI RISCHIO | OVERVIEW (5/5)

Negli investimenti immobiliari concorrono sia rischi misurabili sia rischi non misurabili

- **RISCHIO DI LIQUIDITA' E TASSO:** rappresenta il rischio di non essere in grado di far fronte ai propri impegni di pagamento, ed al rischio di perdite associato alla volatilità dei tassi di interesse;
- **RISCHIO DI MERCATO:** associato alla difficoltà di vendere l'asset, sia per il tempo necessario, sia per il differenziale tra valore di mercato del bene ed il prezzo di compravendita ottenibile (rischio di perdita connesso alle oscillazioni del mercato immobiliare);
- **RISCHIO NORMATIVO:** legato alla incertezza delle tempistiche per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni nonché alla possibile evoluzione del quadro normativo;
- **RISCHIO LOCALIZZAZIONE:** trattasi del rischio dovuto alla diminuzione della domanda di un determinato asset in riferimento alla sua localizzazione;
- **DESTINAZIONE D'USO e TIPOLOGIA:** trattasi del rischio di carenza di domanda d'uso di un determinato asset in relazione alla sua destinazione d'uso a causa della specificità del bene (tipologia) in relazione ai potenziali utilizzatori;
- **RISCHIO TECNICO-COSTRUTTIVO:** tale rischio cresce proporzionalmente alla complessità del progetto stesso, si tratta quindi di un rischio associato all'incertezza sui costi e sulle tempistiche di realizzazione;
- **RISCHIO AMBIENTALE:** rischio associato all'incertezza sui tempi e sui costi necessari per effettuare una eventuale bonifica del sito;
- **RISCHIO CONTROPARTE:** rischio di perdite derivanti da inadempimento delle controparti;



PROFILI DI RISCHIO | LEVA FINANZIARIA (1/4)

La leva finanziaria riducendo la quota del capitale proprio (equity) utilizzato nell'investimento agisce da fulcro incrementando o diminuendo i ritorni generati dall'investimento

		Leva positiva		Leva negativa	
		Unlevered	Levered	Unlevered	Levered
Valore iniziale		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Finanziamento	50%	0	5.000.000	0	5.000.000
Equity		10.000.000	5.000.000	10.000.000	5.000.000
Flusso di cassa ante servizio del debito		800.000	800.000	800.000	800.000
Tasso di interesse	7%	0	350.000	0	350.000
Flusso di cassa netto		800.000	450.000	800.000	450.000
Incremento valore immobile		100.000	100.000	- 300.000	- 300.000
Income return		8%	9%	8%	9%
capital growth		1%	2%	-3%	-6%
Total return		9%	11%	5%	3%

LEVA POSITIVA: l'impatto della leva è favorevole quando il ritorno dell'investimento privo di debito supera il costo del debito: $9\% > 7\%$, con una leva al 50% il ritorno sull'equity cresce all' 11%

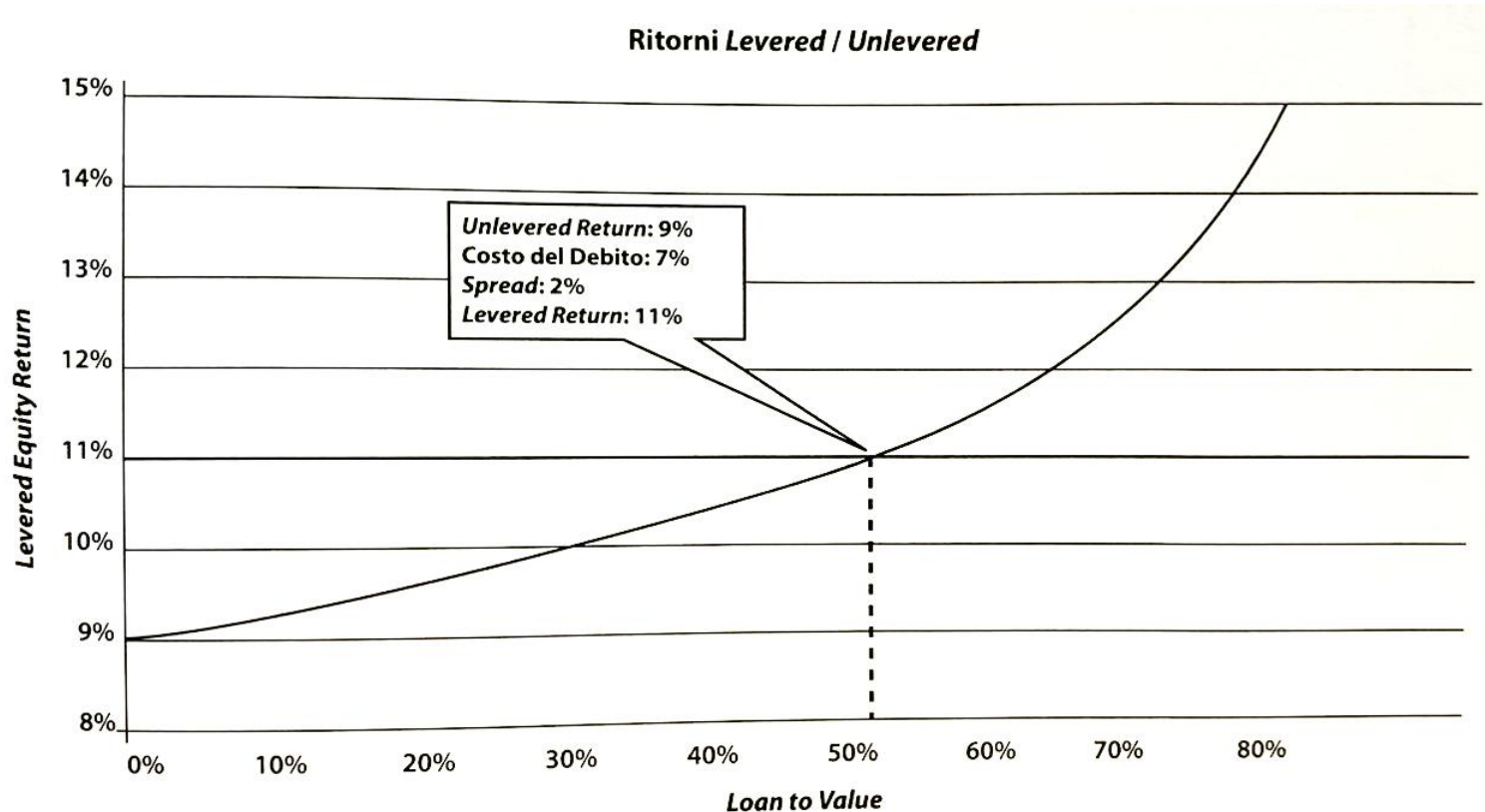
LEVA NEGATIVA: l'impatto della leva è sfavorevole quando il ritorno dell'investimento privo di debito è inferiore al costo del debito: $5\% < 7\%$, con una leva al 50% il ritorno sull'equity diminuisce al 3%

Poiché il futuro ritorno dell'investimento non è certo al momento dell'investimento iniziale, la scelta sull'utilizzo della leva è pertanto connessa a considerazioni sulla maggiore o minore certezza (volatilità) della futura performance dell'investimento



PROFILI DI RISCHIO | LEVA FINANZIARIA (2/4)

ANDAMENTO DEL RETURN ON EQUITY AL VARIARE DEL RAPPORTO LTV



Il **return on equity** è funzione di:

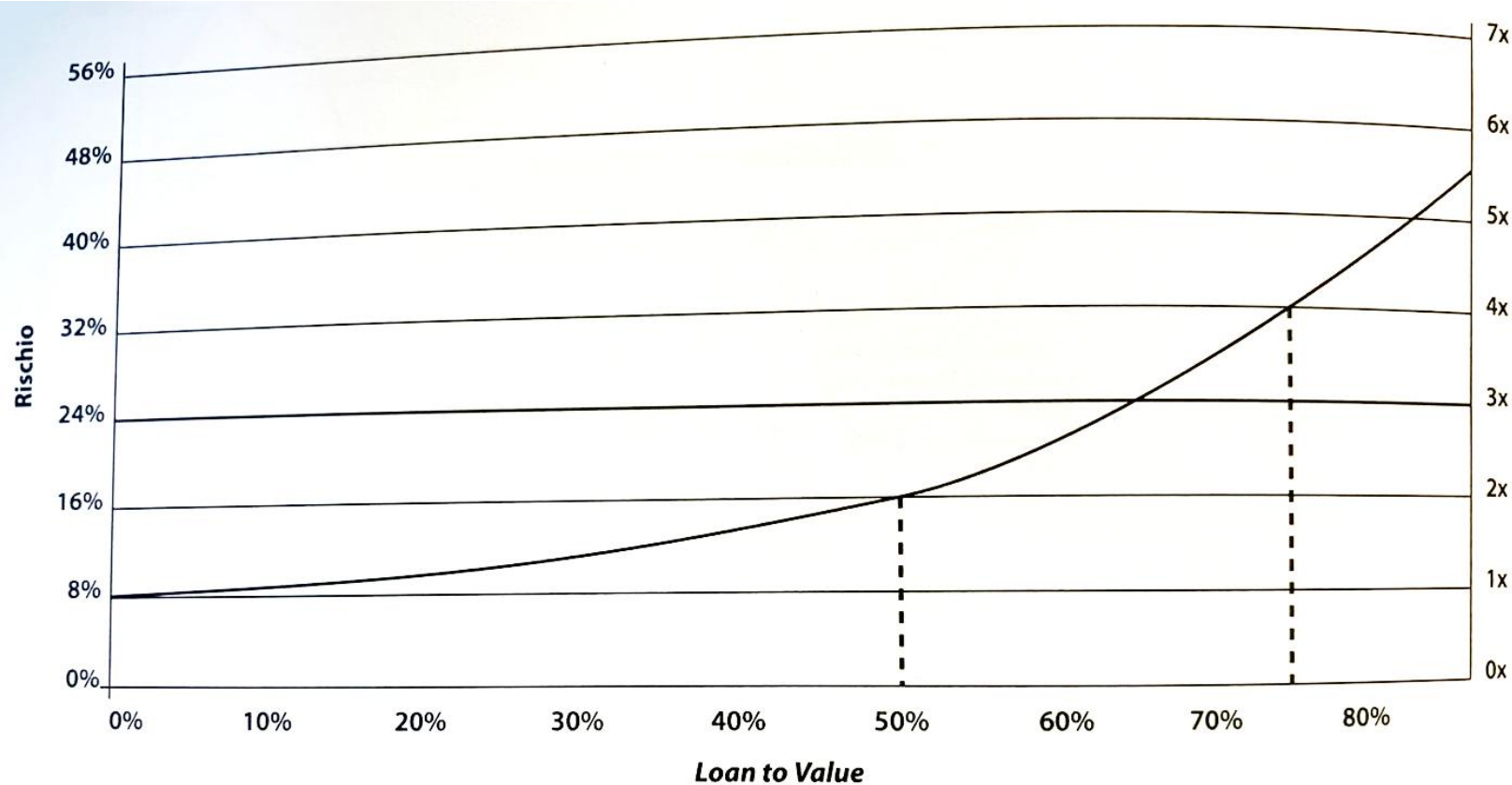
1. Rapporto **loan to value** (LTV);
2. **Spread** fra il costo del debito ed il *total return*

Per LTV > 50% il ritorno sull'equity cresce rapidamente, al contrario per LTV < 50% cresce più lentamente



PROFILI DI RISCHIO | LEVA FINANZIARIA (3/4)

ANDAMENTO DEL RISCHIO AL VARIARE DEL RAPPORTO LTV



Analogamente ai ritorni dell'investimento, all'aumentare del rapporto LTV anche la volatilità (incertezza) dell'investimento cresce significativamente.

- Se LTV = 50 % il rischio dell'investimento raddoppia rispetto ad LTV = 0 % (16 % vs 8 %);
- Se LTV = 75 % il rischio dell'investimento quadruplica rispetto ad LTV = 0 % (32 % vs 8 %);



PROFILI DI RISCHIO | LEVA FINANZIARIA (4/4)

Considerazioni finali sulla leva finanziaria

- Se il differenziale fra il costo del debito e l'*unlevered total return* è positivo, la leva finanziaria aumenterà il rendimento dell'investitore, altrimenti lo diminuirà ;
- L'utilizzo della leva incrementa la volatilità, pertanto il differenziale tra costo del debito e *unlevered total return* deve compensare il debitore per l'aumento del rischio;
- Il *total return* dell'investimento dipende dalle variazioni dei ricavi e dei costi di progetto nonché dall'andamento del rendimento (*cap rate*) di riferimento per l'investimento immobiliare che al momento iniziale sono fattori incerti; quindi il giudizio sul flusso di cassa dell'operazione è determinante sulla scelta del ricorso al debito;
- Un giudizio definitivo sulla correttezza dell'uso della leva è possibile solamente a posteriori quando sono noti i ritorni effettivamente ottenuti;
- La variazione dei ritorni (+/-) di un investimento all'aumentare del rapporto *LTV* avviene secondo incremento geometrico;
- In ogni caso, l'uso della leva finanziaria aumenta la volatilità del rendimento dell'investimento (i benefici attesi sono bilanciati da un aumento della volatilità).



3

Aspetti valutativi



ASPETTI VALUTATIVI | LETTERATURA

Tra i principali riferimenti disponibili in letteratura ci si riferisce al «Codice delle Valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa)» ed a «Valutazione Immobiliare Standard (Prof. Marco Simonotti, ed. Stimatrix)

I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un terreno edificato sono i seguenti:

- 1. Il metodo del confronto di mercato** (comparazione diretta tra terreni simili);
2. I metodi residuali (terreno edificato e fabbricato vengono stimati separatamente);
3. Il metodo di estrazione (sottraendo il valore del fabbricato a costo di ricostruzione deprezzato dal valore dell'intero immobile ricavato per confronto di mercato con immobili comparabili);
4. Il metodo della comparazione diretta del canone atipico (tramite capitalizzazione diretta del canone corrisposto per il terreno ceduto in proprietà superficaria);
5. Il metodo di ripartizione (scomposizione del valore dell'intero immobile per mezzo del rapporto complementare);
- 6. Il metodo della trasformazione** (a partire dal valore dell'immobile finito sottraendo i costi di produzione);

Il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO prevede il confronto diretto tra l'area edificabile in esame e altre aree simili nello stesso segmento di mercato, le principali caratteristiche immobiliari necessarie per il confronto sono: superficie, forma, indici edificatori e parametri urbanistici, posizione, accesso, pendenza, esposizione, giacitura.

Il METODO DELLA TRASFORMAZIONE è riferito al valore di trasformazione: differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed i costi di trasformazione che comprendono i costi diretti, indiretti, il profitto normale delle imprese coinvolte (promotore, costruttore, ecc.).



ASPETTI VALUTATIVI | METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Principali vantaggi

- Consente di ricavare il valore del terreno oggetto di stima mediante un confronto diretto con altri terreni comparabili senza sviluppare la trasformazione immobiliare;

Principali svantaggi

- Difficoltà nel trovare idonei terreni comparabili;
- Difficoltà nel valutare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dei terreni e nell'operare gli opportuni aggiustamenti dei comparabili.

Punti di attenzione

La difficoltà nel trovare idonei terreni comparabili può indurre ad assumere nella stima «i **valori delle aree fabbricabili ai fini IMU**» che pur essendo di facile reperimento, per quanto possano offrire una quotazione non possono sostituire i comparabili in quanto:

- Non tengono in considerazione la reale capacità edificatoria del terreno oggetto di stima (edificabilità economica VS edificabilità legale);
- In generale non tengono in considerazione le caratteristiche immobiliari specifiche del terreno oggetto di stima (forma, dimensione, accessibilità, esposizione, pendenza, ecc.).

I terreni sono asset caratterizzati da elevata eterogeneità in quanto il loro valore dipende dall'utilità futura , quindi i comparabili lo devono essere soprattutto in relazione agli immobili realizzabili.



ASPETTI VALUTATIVI | METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Principali vantaggi

- Consente di poter valutare per intero l'investimento immobiliare.

Principali svantaggi

- Difficoltà nell'individuare il più corretto tasso di attualizzazione con cui scontare il flusso di cassa;
- Incertezza nella esatta allocazione temporale delle poste attive/passive nel flusso di cassa;
- Modeste variazioni nei dati di input determinano notevoli variazioni nel risultato;
- E' necessario conoscere in profondità il mercato immobiliare locale per quella specifica tipologia di investimento al fine di individuare quantità e tipologie edilizie offerte, domanda dei prezzi e tempi di assorbimento.

Punti di attenzione

Nelle operazioni di sviluppo immobiliare, il perito oltre a determinare il valore di mercato dell'area edificabile, dovrà anche valutare attentamente il **business plan dell'investitore** esprimendo un giudizio sulla validità di quanto esposto soprattutto in riferimento ai seguenti termini:

- Prezzi e tempistiche di vendita degli asset da realizzare;
- Rendimento dell'investimento (TIR VS tasso di attualizzazione);
- Costi e tempistiche di edificazione.



ASPETTI VALUTATIVI | ELEMENTI DI IMPATTO NELLA VALUTAZIONE

Un rapporto di valutazione immobiliare non deve limitarsi esclusivamente alla valutazione economica dell'asset, ma deve evidenziare gli elementi che possono avere impatti positivi e quelli che possono avere impatti negativi nell'operazione immobiliare (in termini di rischio) senza riportare elementi fuorvianti o inutili.

I principali elementi che consentono di inquadrare un immobile e la sua sottostante operazione di sviluppo sono:

- **UBICAZIONE:** in quale modo questa possa influenzare la capacità dell'immobile di generare utilità ovvero di essere appetibile per un utilizzatore (location, accessibilità);
- **CAPACITA' EDIFICATORIA:** quantificare la reale cubatura realizzabile;
- **EDIFICABILITA':** verificare se l'edificabilità è diretta oppure se subordinata alla formazione di piani specifici (PUA, PP, ecc);
- **PRESENZA DI VINCOLI / SERVITU':** in quale modo questi possono influenzare/limitare l'utilizzo ed il godimento del bene e quindi la sua appetibilità;
- **PRESENZA DI PROBLEMATICHE AMBIENTALI (bonifiche del sito):** possono avere impatti sui costi e sui tempi di realizzazione;
- **PRESENZA DI DIRITTI DI TERZI:** in quale modo questi possono influenzare/limitare l'utilizzo ed il godimento del bene;
- **ITER AUTORIZZATIVO:** verificare lo stato dell'arte dell'iter autorizzativo intrapreso, verificando la presenza dell'effettivo rilascio del PdC e la presenza di eventuali compensazioni urbanistiche a scomputo degli oneri comunali;
- **PROGETTO IMMOBILIARE:** valutare l'appetibilità delle unità immobiliari oggetto di vendita/locazione (prezzi e tempi di assorbimento del mercato);



4

Stato avanzamento lavori



STATO AVANZAMENTO LAVORI | LINEE GUIDA ABI

L'erogazione del finanziamento per stati di avanzamento dei lavori (SAL) presuppone una corretta ed ordinata rendicontazione dei costi di investimento

N.4.2.6 I costi necessari per la trasformazione sono suddivisi in 1) costi di edificazione e/o ristrutturazione e 2) costi accessori.

N.4.2.6.1 I costi di edificazione e/o ristrutturazione, a titolo esemplificativo, possono essere individuati in:

- costi connessi alla trasformazione edilizia;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri professionali.

I costi connessi alla trasformazione edilizia si possono determinare in via sintetica-comparativa e in via analitica.

Il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona; il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere realizzate.

N.4.2.6.2 I costi accessori, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere individuati in:

- oneri finanziari;
- marketing;
- avviamento commerciale;
- imprevisti;
- altro.

N.4.3.1.3 *Costo di investimento*

La stima del costo di investimento corrente di un immobile, in un momento intermedio del processo di costruzione, è determinata da:

- il costo di mercato dell'area o dell'immobile preesistente;
- i costi di costruzione o di produzione edilizia sostenuti dal promotore fino alla data della valutazione.

Ai fini dell'erogazione del finanziamento il costo e/o valore di mercato dell'area e il costo e/o valore di mercato dell'immobile preesistente possono essere dedotti dal rapporto di valutazione precedentemente redatto sulla cui base è stato deliberato il finanziamento stesso; la Banca può richiedere al perito di confermare e/o aggiornare i dati contenuti nel rapporto iniziale.

I costi sostenuti possono essere stimati, avendo cura di porre la massima cautela, correlando la percentuale delle opere eseguite rispetto al costo complessivo di costruzione.



STATO AVANZAMENTO LAVORI | PRASSI CCB

Utilizzo di un template condiviso tra gli «attori» coinvolti nel finanziamento: cliente, perito, banca

La gestione e la rendicontazione del SAL avviene tramite un template standard predisposto per favorire il raggiungimento dei seguenti scopi:

- facilitare lo scambio di informazioni tra perito e cliente raggruppandole in un unico "cruscotto";
- gestire, ove necessario, un ampio numero di SAL mediante un unico strumento;
- uniformare l'operatività dei periti all'interno del gruppo CCB.

La compilazione del template standard è richiesta alternativamente sia al cliente (o direttore dei lavori) sia al perito. Tutti i fogli di lavoro che compongono il template sono a compilazione "guidata" con apposite celle dedicate alla compilazione. Le risultanze invece vengono ottenute per mezzo di formattazioni predisposte nelle celle dedicate.

Il perito ad ogni SAL dovrà quantificare:

- costo totale dell'investimento
- % avanzamento al SAL
- costo di investimento al SAL
- valore di mercato presunto a fine lavori
- Valore di mercato al SAL

compilazione a cura del cliente e/o del tecnico incaricato

DETTAGLIO OPERE DA REALIZZARE E COSTI DA SOSTENERE (da foglio "DETTAGLIO OPERE_cliente")							RENDICONTAZIONE AL SAL N.1			
#	Categorie opere/costi	Rilevazione (*)	IMPORTO (imponibile)	% su totale	% I.V.A.	IMPORTO (ivato)	% OPERE REALIZZATE AL SAL	COSTI SOSTENUTI AL SAL DA "DETTAGLIO OPERE_cliente" (imponibile)	COSTI EFFETTIVAMENTE SOSTENUTI AL SAL (imponibile)	COSTI AGGIUNTIVI RISPETTO AL PREVENTIVATO (imponibile)
1	COSTO DI ACQUISTO AREA EDIFICABILE / EDIFICIO DA TRASFORMARE		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €
2	COSTI DELLA SICUREZZA (D.Lgs 81/2008 e s.m.i.)		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €
3	ACCANTIERAMENTO		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €
4	OPERE EDILI		- €	#DIV/0!		- €	0%	- €	- €	- €
4.1	DEMOLIZIONI - RIMOZIONI		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €
4.2	SCAVI E REINTERRI		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €
4.3	STRUTTURE DI FONDAZIONE (platee, travi, pali, diaframmi, muri contro terra, rampe, ecc., comprese casseformi ed armatura)		- €	#DIV/0!	0%	- €		- €		- €



Sede legale e Direzione Generale

Via Segantini, 5 - 38122 Trento

Tel. 0461.313111

gruppocassacentrale.it