

RELAZIONE DI STIMA
PROGETTO IMMOBILIARE IN FIUMICINO



LUGLIO 2023

INDICE

PREMESSA.....	3
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	4
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE.....	5
LOCALIZZAZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE DELL'ASSET IMMOBILIARE	6
SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
CONSISTENZA EDILIZIA	8
DESCRIZIONE FISICA DELL'ASSET.....	8
MERCATO IMMOBILIARE DI FIUMICINO LOC. TORRIMPIETRA	10
COMMERCIALIZZAZIONE ASSET	10
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	15
CONCLUSIONI.....	45
NOTA FINALE.....	46

ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COMPARABLE DI MERCATO
ESTRATTO CONVENZIONE URBANISTICA
PLANIMETRIA ED ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Roma, 14 luglio 2023



CONTRATTO N 25/2023 Rev. 2

Oggetto: VALUTAZIONE PROGETTO IMMOBILIARE IN FIUMICINO,



PREMESSA

[REDACTED] ha ricevuto incarico dall' Avv. [REDACTED] della [REDACTED], di eseguire una perizia tecnico estimativa in merito al progetto immobiliare oggetto della convenzione urbanistica, stipulata il 28 novembre 2011, definita CONVENZIONE URBANISTICA CON IL COMUNE DI FIUMICINO FINALIZZATA ALL'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO A DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3A: ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITA' CON FINALITA' DI RECUPERO URBANISTICO DELLE AREE CIRCOSTANTI, INTERVENTO N. 2 DENOMINATO [REDACTED] IN LOCALITA' TORRIMPIETRA, che prevede uno sviluppo immobiliare suddiviso in diversi lotti/edifici, di cui una parte già realizzati.

La sottostante tabella riassume i lotti ed i comparti in cui è suddiviso il progetto:

Lotti Residenziali	
Comparto R1	Comparto R5a Lotto L4a Edificio Ultimato
Comparto R2	Comparto R5a Lotto L4b Edificio Rustico
Comparto R3	Comparto R5b Lotto L3 terreno da edificare
Comparto R4	Comparto R6
Comparto R5a Lotto b1 villa da edificare	Comparto R7
Comparto R5a Lotto b2-b3-b4 Ville Ultimate	Comparto R8
Lotti Commerciali	
Comparto Z1	Comparto Z3 Edificio al rustico



In conformità alle disposizioni ricevute, abbiamo esaminato il complesso immobiliare suindicato, ed abbiamo svolto indagini al fine di informarVi circa il suo valore di mercato, alla data del 28 giugno 2023, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà in oggetto nel presupposto che la stessa sia libera ed immediatamente disponibile.

La valutazione, effettuata in accordo con The RICS Appraisal and Valuation Standards – Eighth Edition, è stata supervisionata dall'Arch. Bruno Bernardini, RICS member, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al [REDACTED]

A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni circa la proprietà, la locazione, gli aspetti urbanistici, lo stato di conservazione degli edifici.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni necessarie per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Considerate quindi le destinazioni funzionali e le tipologie edilizie esaminate, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nel:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo della Trasformazione, basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare; essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, si può dire, in sintesi, che il Valore di un cespite determinato con il Metodo della Trasformazione è pari alla differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione. Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il Valore di Mercato del cespite, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un «imprenditore ordinario», intendendosi per tale un imprenditore con adeguate competenze tecniche ed organizzative, capace di produrre un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che sosterebbe la maggioranza degli imprenditori del settore.

Il metodo scelto è integrato con la tecnica del Discount Cash Flow che attualizza i canoni netti derivanti dalle locazioni (al termine dei relativi contratti o dei tempi di locazione contrattuali), il reddito, una volta ottimizzato e normalizzato, ed i relativi costi di adeguamento, il tutto capitalizzato a tassi che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Si ricorda che i valori sono considerati a moneta costante (né indici inflattivi né crescita di mercato).

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione edilizia fornitaci dalla Proprietà; tuttavia, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati nel presente rapporto:

- non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche;
- non si sono considerati eventuali costi per verifiche archeologiche, in quanto siamo stati informati che sono già state preventivamente esperite;
- si sono ritenute aree ed edifici liberi da ogni vincolo. Non vi sono considerate eventuali restrizioni onerose o inusuali, servitù, accordi o scambi di corrispondenza che possano condizionare negativamente il valore dell'asset;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati forniti dalla Committenza;
- si sono considerati gli impianti degli Immobili ultimati secondo la loro consistenza e realizzati a regola d'arte.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella presente relazione.

Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

Il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà di accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi.

Raccomandiamo, pertanto, in particolar modo in casi in cui la valutazione sia funzionale a determinare scelte di azione, di fare particolare attenzione ai fattori che l'hanno determinata e alla loro possibile variabilità dal momento in cui sono stati espressi. Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base della presente valutazione, raccomandiamo di verificare le informazioni contenute nel presente rapporto e la validità delle assunzioni adottate. Segnaliamo infatti che, pur avendo svolto la valutazione considerando le condizioni di mercato correnti, ci sono alcuni rischi che possono essere o diventare non verificabili.

La valutazione è stata svolta sulla base di informazioni forniteci dal cliente, che abbiamo considerato corrette ed esaustive.



LOCALIZZAZIONE

L'asset è ubicato nel Comune di Fiumicino Loc. Centro Tre denari/Torrimpietra. Il Comune confina con la città di Roma ed altri tre Comuni dell'hinterland, ed ha un lato prospiciente il mare. La posizione, baricentrica ed interna al territorio comunale, non aggetta direttamente al mare da cui è divisa dalla [REDACTED]. Il territorio si caratterizza da una vocazione agricola tuttora presente e, per le zone costiere, da una importante valenza turistica, data la vicinanza con il bacino della città di Roma. L'area di interesse è posta in fregio all'autostrada Roma-Civitavecchia, lungo via della [REDACTED] strada che dall'Aurelia si spinge verso l'interno, caratterizzata da ampie zone agricole intervallate da puntiformi interventi edilizi. Difronte si trova l'abitato di Centro Tre Denari e nelle vicinanze vi è un insediamento comparabile, realizzato con analoghe caratteristiche tipologiche/costruttive, denominato "Granaretto".



Macrolocalizzazione (estrazione da google maps)



Microlocalizzazione (estrazione da google maps)

DESCRIZIONE GENERALE DELL'ASSET IMMOBILIARE

Come già indicato si tratta di un progetto di sviluppo immobiliare di ampio respiro, convenzionato nel 2011 con il Comune di Fiumicino, suddiviso in dieci Comparti, di cui otto residenziali e due commerciali. Attualmente i lavori di costruzione sono interrotti e risulta realizzata solamente una parte del Comparto R5 (Lotto L4a costituito da un edificio residenziale, Lotto b2-b3-b4 costituito da tre ville plurifamiliari residenziali, Lotto L4b costituito da un ulteriore edificio residenziale) e la struttura del Comparto Z3 (costituito da un edificio a destinazione commerciale). La restante parte, composta da sette comparti residenziali ed uno commerciale, non è stata realizzata, e pertanto si tratta di aree con capacità edificatoria come da convenzione.

La sottostante planimetria individua i vari lotti di progetto e le relative consistenze.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA

ASSEGNATA COMPARTO A 43551 mq SLP RESIDENZIALE (compreso M1)
SLP DI PROGETTO 43551 mq
(DA RIFINIRE IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA)



SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO

S1, S2, S3, S4 - AREE DA CEDERE AL COMUNE
secondo convenzione del 28.11.11



AREA FONDARIA NON RESIDENZIALE

COMPARTO	Fondario superficie mq	Non Residenziale Slp mq	Volume mc	H max m
Z1	Z1A 9.243,00	7.887,00	27.604,50	10,5
	Z1B 1.636,00			
Z3	1.886,00	800,00	2.800,00	10,5
TOTALE	12.765,00	8.687,00	30.404,50	

AREA FONDARIA MISTA

COMPARTO	Fondario superficie mq	Non Residenziale Slp mq	Volume mc	Residenziale Slp mq	Volume mc	H max m
M1	472,00	23,00	80,50	115,00	368,00	10,5
TOTALE	472,00	23,00	80,50	115,00	368,00	10,5

S.l.p. Comparto A assegnata (mq) 43.551

Comparto	Fondario superficie mq	Residenziale S.l.p. mq	H m	volume mc
R01	3.529	3.614	3,20	11.565
R02	3.529	3.614	3,20	11.565
R03	5.057	4.671	3,20	14.947
R04	5.189	3.939	3,20	12.605
R05	12.658	8.731	3,20	27.939
R06-parie A	9.432	3.210	3,20	10.272
R06-parie B	4.540	1.725	3,20	5.520
R07	6.389	2.726	3,20	8.723
R08	17.157	11.320	3,20	36.224
TOTALE	67.440	43.550	3,20	139.360

SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero comprensorio è stato oggetto di una convenzione urbanistica con il Comune di Fiumicino redatta dal Notaio [REDACTED] in data 28 novembre 2011 raccolta n° 33533 repertorio n° 85375: "La Convenzione ha per oggetto le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 6 co. 2 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. e l'edificazione delle aree del comprensorio della zona C3a - Zona di nuova edificazione a media densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti - intervento 2 (due) in località Torrimpietra..."

CONSISTENZA EDILIZIA

La sottostante tabella permette di riassumere le tipologie nonché le quantità di progetto dell'intero intervento, con l'indicazione dello stato dell'avanzamento, ad oggi, dei lavori dell'unico Comparto parzialmente realizzato (R5a):

Lotti Residenziali		
Comparto R5	Comparto R5a Lotto L4a Edificio Ultimato 2192 mq / 48 unità immobiliari	Comparto R1 3614 mq / 64 unità
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4 Ville Ultimate 1456 mq / 18 unità	Comparto R2 3614 mq / 64 unità
	Comparto R5a Lotto L4b Edificio Rustico 3265 mq / 71 unità	Comparto R3 4671 mq / 72 unità
	Comparto R5a Lotto b1 villa da edificare 485 mq / 6 unità	Comparto R4 3939 mq / 72 unità
	Comparto R5b Lotto L3 terreno da edificare 1333 mq / 26 unità	Comparto R6 4935 mq / 56 unità
	Comparto R7 2726 mq / 48 unità	Comparto R8 11320 mq / 214 unità
Lotti Commerciali		
	Comparto Z3 Edificio al rustico 800 mq	Comparto Z1 7887 mq

Le consistenze complessive previste dalla Convenzione Urbanistica assommano a mq. 52.237 di Superficie Utile Lorda (SUL), di cui mq. 43.550 di SUL a destinazione residenziale e mq 8.687 di SUL commerciale (non residenziale).

Per eseguire il calcolo del valore, dalle consistenze su indicate verranno dedotte, parametricamente, le n. 2 unità vendute sul sub-comparto R5a lotto L4a, portando le consistenze del comparto a mq. 2.101 di SUL residenziale, e le n. 5 unità (di cui 2 accorpate) vendute sul sub-comparto R5a lotto b2-b3-b4, portando le consistenze del comparto a 1.051 di SUL residenziale. Ai fini della stima, quindi, le consistenze complessive considerate saranno mq 51.741 di Superficie Utile Lorda (SUL), di cui mq. 43.054 di SUL a destinazione residenziale e mq 8.687 di SUL commerciale (non residenziale).

DESCRIZIONE FISICA DELL'ASSET IMMOBILIARE

Ad oggi risultano edificati i lotti L4a, L4b, b2-b3-b4 del Comparto R5a ed il Comparto Z3; gli altri Comparti/lotti sono appezzamenti di terreni ancora da sviluppare.

Comparto R5a

Lotto L4a: edificio in linea di cinque livelli fuori terra, posto ortogonalmente rispetto all'asse dell'autostrada, per complessivi 2192 mq / 48 unità immobiliari. La tipologia è tradizionale, con

struttura puntiforme in c.a., tamponamenti in latero-cemento, e uno strato di isolamento termico su cui è steso l'intonaco. Le finiture edilizie sono nella norma, mentre appare rimarchevole il livello degli impianti tecnici. Lo stato manutentivo, data la recente realizzazione, è adeguato anche se si segnala la necessità di revisionare (sanificare, nel caso della centrale termica in copertura) gli impianti condominiali. Il taglio delle singole unità, di media/piccola superficie, è adeguato alle attuali tendenze del mercato. L'ultimo piano ospita alcuni impianti e le soffitte. Un livello interrato, a posti auto, completa pertinenzialmente l'asset.

Lotto L4b: edificio simile al precedente, ma di maggiori dimensioni (3265 mq per 71 unità), costruito solamente al rustico: sono realizzate le strutture e i tamponamenti, ma mancano completamente finiture ed impianti.

Lotto b2-b3-b4 Ville Ultimate: Il lotto è stato convenzionato per la realizzazione di quattro ville per complessivi 1456 mq e 18 unità, di cui la villa b1 non è stata realizzata. Sono due ville esafamiliari ed una pentafamiliare, strutturate su tre livelli (interrato, PT e 1°P), realizzate con un'edilizia comparabile all'L4a, ma l'appeal della tipologia (villa plurifamiliare) è sicuramente più adeguata al contesto insediativo locale.

Comparto Z3

Si tratta di uno dei due lotti commerciali del progetto, posto in testa al Comparto R5, sul lato opposto rispetto all'autostrada; è composto da una struttura in linea, su un solo livello, di 800 mq., anch'essa finita solamente al rustico.



Comparto R5a e Comparto Z3 (estrazione da google maps)

MERCATO IMMOBILIARE DI FIUMICINO LOC. TORRIMPIETRA

Fiumicino è un Comune confinante con Roma e con il mare. L'analisi di mercato ha approfondito l'area della località Centro Tre Denari/Torrimpietra, zona più interna del Comune rispetto al litorale, al fine di non importare rilievi che riguardassero valori immobiliari della zona costiera.

I valori rilevati, sia con indagini dirette che con verifiche delle offerte presenti nei più importanti motori di ricerca (v. allegati), hanno permesso di determinare livelli di prezzi, per il residenziale nuovo, nell'ordine di 2.500,00/2.700,00 Euro/mq, e, per l'usato in buono stato conservativo in edifici pluripiano, nell'ordine di 1.800,00/2.200,00 Euro/mq. Per la tipologia "villa plurifamiliare", proprio di fronte all'asset oggetto di studio, vengono proposte in vendita unità immobiliari in villa plurifamiliare, in fase di costruzione, a 3.100,00 Euro/mq. Per unità singole, realizzate nei decenni scorsi, ci si attesta nell'ordine di 1.800,00/2.400,00 Euro/mq.

Per quanto attiene il commerciale si sono trovati riscontri, in palazzina di recentissima costruzione, a 3.000,00 Euro/mq per la vendita e 200,00 €/mq/anno per la locazione.

COMMERCIALIZZAZIONE ASSET

Ad integrazione della valutazione si è provveduto a tratteggiare quelle che potrebbero essere delle linee guida per l'individuazione del miglior processo di commercializzazione dell'asset stesso.

Nel ricercare le soluzioni più adatte in relazione alla tipologia del bene, tenendo presenti le caratteristiche dei diversi soggetti, potenzialmente interessati, operanti sul mercato (singoli acquirenti privati, costruttori, investitori immobiliari), non si potrà comunque prescindere dal fatto che ci si muova all'interno di uno scenario concorsuale.

Infatti, se potessimo considerare il cespite immobiliare libero da vincoli/procedure e immediatamente collocabile sul mercato, potremmo definire le seguenti quali modalità più performanti:

- vendita diretta frazionata delle singole unità -in quanto già ultimate e con un adeguato appeal di mercato- per i Lotti L4a e b2-b3-b4 del Comparto R5a;
- vendita diretta frazionata, a soggetti sviluppatori/costruttori, dei restanti comparti/ lotti, visti come interventi di completamento e/o futuro sviluppo, con moderato rischio urbanistico (in quanto intervento oggetto di convenzione) e rischio di mercato.

La procedura concorsuale gravante sul soggetto proprietario impone di considerare le seguenti controindicazioni rispetto alla strategia commerciale sopra delineata:

- nella vendita frazionata "unità per unità" degli edifici ultimati si dovrebbe comunque considerare la necessità del completamento materiale e amministrativo di talune lavorazioni e pratiche autorizzative e di collaudo (ad esempio quello delle centrali di riscaldamento/raffrescamento, così come quello delle certificazioni dei singoli impianti e di quelli condominiali). Attesa la difficoltà, per una procedura concorsuale, a farsi carico sia dell'onere che del coordinamento di tali attività, il detto completamento dovrebbe gravare sugli acquirenti finali di singole unità, che dovrebbero agire mediante il condominio da costituire. Questa ipotesi, oltre a comprimere il target di riferimento ed il valore che i potenziali acquirenti potranno attribuire ai beni (in quanto ci si dovrebbe rivolgere a un minor numero di soggetti con una maggiore propensione al rischio), genererebbe, nelle more del completamento della commercializzazione, la concreta possibilità che la procedura si trovi a

dover affrontare i costi -in prededuzione, con riferimento alla quota di immobili invenduti- per i completamenti che una eventuale assemblea di condominio dovesse deliberare con le maggioranze di legge.

- la vendita frazionata dei singoli comparti/ lotti edificatori (a rustico e da sviluppare) è impedita dall'unitarietà della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Fiumicino, che prevede la coobbligazione solidale degli eventuali soggetti co-attuatori (acquirenti delle aree edificabili) della convenzione stessa, con rilascio di garanzie fidejussorie incrociate, condizione alla quale non potrà sottostare la procedura concorsuale, e comunque alla quale difficilmente vorranno sottostare i soggetti acquirenti.

Dovendo operare, per converso, all'interno di una procedura concorsuale, siamo tenuti a sviluppare talune considerazioni volte a massimizzare il ritorno atteso in un tempo di realizzo contenuto, considerando le peculiarità dei singoli lotti rispetto l'appeal che possono esercitare nei confronti degli operatori del settore (livelli di investimenti richiesti, mercato di riferimento, tempi prospettici).

Analizzando l'asset per quanto attiene l'aspetto commerciale, a margine della auspicabile collocazione unitaria dell'intervento edilizio ad un unico soggetto, le modalità più performanti ci appaiono le seguenti:

Comparto R5a:

Lotto L4a

Il lotto è uno dei più appetibili dell'intero progetto e potrà destare l'interesse di operatori di mercato cd "soggetti frazionatori", che non dovendo sostenere né rischio urbanistico, né rischio cantiere, né grossi investimenti per eseguire il completamento delle unità, potranno poi collocarle in vendita frazionata. Dato che il permesso di costruire è comune con il lotto L4b, con ogni conseguenza in ordine alle relative obbligazioni e pratiche edilizie, si può ipotizzare la vendita in blocco dei due lotti (L4a e L4b).

La vendita dell'intero fabbricato allo stato ultimato, ossia della consistenza edilizia realizzata ed iscritta in catasto fabbricati, e l'avvenuta (o il conseguimento della) ultimazione delle opere di urbanizzazione costituenti, con l'edificio, il relativo lotto autonomo funzionale ai fini dell'autonoma agibilità, potrebbe consentire l'esclusione dalla coobbligazione solidale dell'acquirente dell'edificio realizzato sul lotto L4a rispetto alle residue obbligazioni convenzionali. Il tema dovrà essere approfondito con il Comune di Fiumicino.

Lotto L4b (Edificio al rustico)

Edificio non ultimato, che presenta le stesse caratteristiche tipologiche del lotto L4a, ma di maggiore dimensione. Riteniamo che i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto siano imprese di costruzioni o sviluppatori, in grado di apprezzare la mancanza del rischio urbanistico e contemporaneamente di gestire il rischio cantiere e di poter intervenire con investimenti importanti. Le modalità di operatività di questi soggetti prevedendo l'immissione del bene sul mercato del frazionato, immediatamente dopo aver riaperto il cantiere. Dato che il permesso di costruire è comune con il lotto L4a, con ogni conseguenza in ordine alle relative obbligazioni e pratiche edilizie, si può ipotizzare la vendita in blocco dei due lotti (L4a e L4b).

La vendita dell'intero fabbricato allo stato "da completare", ossia della consistenza edilizia realizzata ed iscritta in catasto fabbricati, in luogo della vendita dell'area edificabile, e l'avvenuta (o il conseguimento della) ultimazione delle opere di urbanizzazione costituenti, con l'edificio, il relativo comparto autonomo funzionale ai fini dell'autonoma agibilità, potrebbe consentire l'esclusione dalla coobbligazione solidale dell'acquirente dell'edificio realizzato sul lotto L4b rispetto alle residue obbligazioni convenzionali. Il tema dovrà essere approfondito con il Comune di Fiumicino.

Lotto b2-b3-b4 (Ville ultimate)

Per questo lotto riteniamo si possano replicare le previsioni sopra descritte per il lotto L4a. Parimenti, dato che il permesso di costruire è comune con il lotto b1 (da realizzare), con ogni conseguenza in ordine alle relative obbligazioni e pratiche edilizie, si può ipotizzare la vendita in blocco dei due lotti (b2-b3-b4 e b1).

La vendita dei singoli fabbricati allo stato "da completare", ossia della consistenza edilizia realizzata ed iscritta in catasto fabbricati, in luogo della vendita delle singole aree edificabili, e l'avvenuta (o il conseguimento della) ultimazione delle opere di urbanizzazione costituenti, con i realizzati edifici, il relativo comparto autonomo funzionale ai fini dell'autonoma agibilità, potrebbe consentire l'esclusione dalla coobbligazione solidale dell'acquirente degli edifici realizzati sul lotto b2-b3-b4 rispetto alle residue obbligazioni convenzionali. Il tema dovrà essere approfondito con il Comune di Fiumicino.

Lotto b1 (Villa da edificare)

Pur trattandosi di un terreno ineditato, il lotto presenta un maggior appeal rispetto ai restanti lotti/comparti da edificare (da R1 a R8) in ragione della contenuta quantità delle volumetrie realizzabili e per il fatto di essere un'area di completamento all'interno del sub-comparto R5a, in gran parte già edificato. L'investimento necessario, relativamente modesto, e la posizione (in testa alla linea di ville già edificate), fa presumere che operatori, anche di piccole dimensioni, interessati ad un'operazione "veloce" possano considerarne l'opportunità. Come detto, dato che il permesso di costruire è comune con il lotto b2-b3-b4, con ogni conseguenza in ordine alle relative obbligazioni e pratiche edilizie, si può ipotizzare la vendita in blocco dei due lotti (b2-b3-b4 e b1).

L'avvenuta (o il conseguimento della) ultimazione delle opere di urbanizzazione costituenti, con gli edifici realizzati sul lotto b2-b3-b4 e con l'edificio da realizzare sul lotto b1, un comparto autonomo funzionale ai fini dell'autonoma agibilità, potrebbe consentire l'esclusione dalla coobbligazione solidale dell'acquirente del lotto b1 rispetto alle residue obbligazioni convenzionali. Il tema dovrà essere approfondito con il Comune di Fiumicino.

Comparto R5b

Lotto L3 (Terreno da edificare)

Per questo lotto, anch'esso di piccole dimensioni, si ripropongono gli scenari del comparto b1. Il terreno dovrà essere oggetto di specifica richiesta di permesso di costruire.

Comparti residenziali:

R1, R2, R3, R4, R6, R7 ed R8

La notevole quantità di volumetrie edificabili e di opere di urbanizzazione da realizzare, i conseguenti elevati investimenti che si renderanno necessari per il completamento dell'iniziativa immobiliare, lo scenario temporale di medio/lungo periodo, i rischi connessi allo sviluppo (urbanistico/cantiere/mercato) potrebbero costituire criticità nella collocazione dei lotti residenziali appartenenti ai comparti R1, R2, R3, R4, R6, R7 ed R8. Per questi lotti/comparti è prefigurabile il coinvolgimento di operatori di adeguate dimensioni, già presenti sul territorio o interessati ad entrare nel mercato locale, che siano in grado di sostenere, sia tecnicamente che finanziariamente, lo sviluppo delle iniziative.

I lotti/comparti possono essere proposti sul mercato sia unitariamente che frazionatamente (alcuni comparti possono essere ulteriormente suddivisi in lotti). L'intervento di un unico soggetto consentirebbe di coordinare lo sviluppo unitario del progetto, la realizzazione dei singoli lotti/comparti e l'armonica immissione sul mercato degli stessi, in tempi che consentirebbero di evitare sovrapposizioni nell'offerta commerciale. In ordine alle caratteristiche del potenziale investitore, l'intervento appare anche consono a destare l'interesse di Soggetti Istituzionali (es. SGR), operanti nel campo del social housing.

Comparti commerciali:

Comparto Z3 (Edificio al rustico)

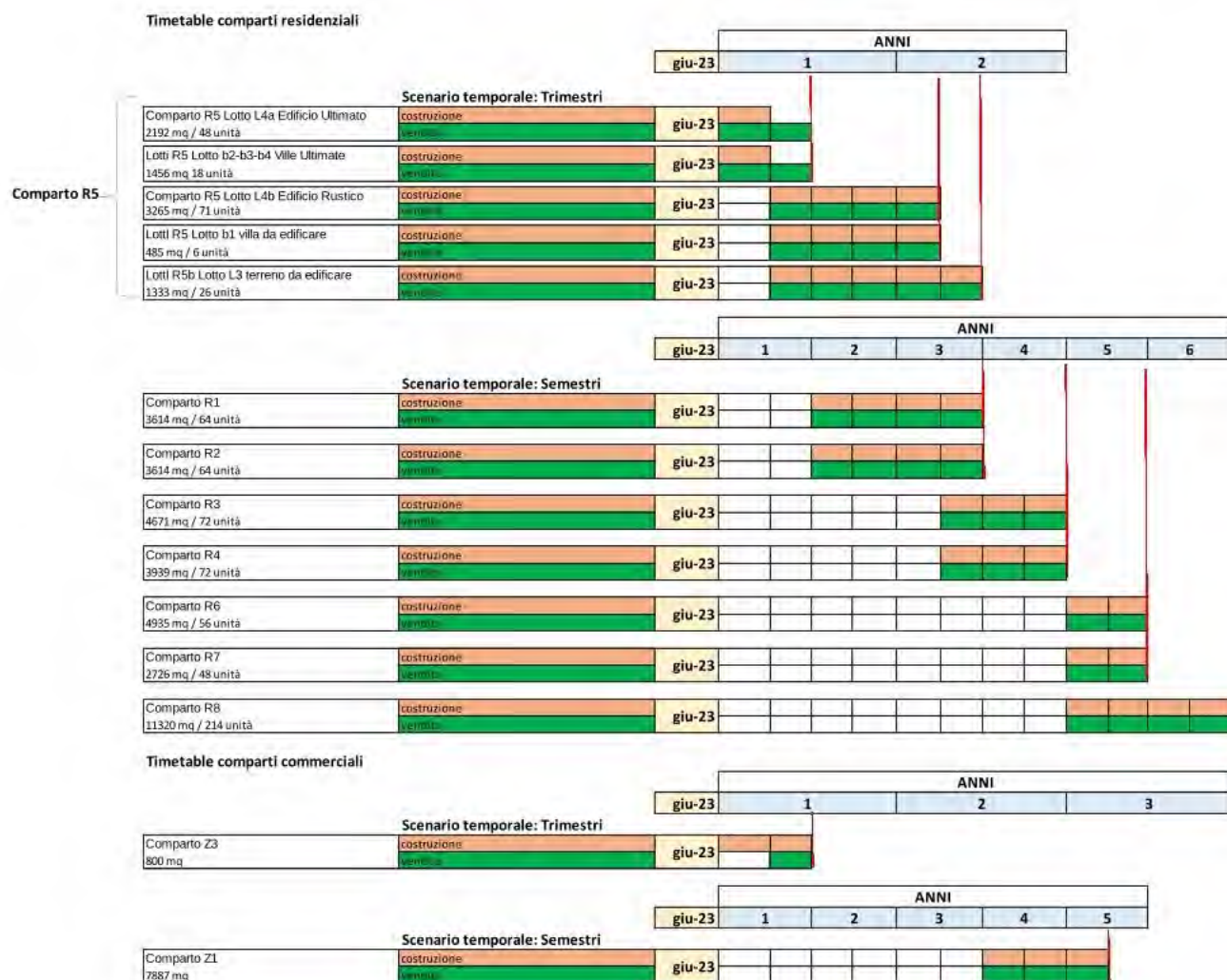
A questo comparto, parzialmente edificato, in fregio al comparto R5, potrebbero essere interessati singoli soggetti (privati o società), o un connubio tra investitore (nella figura del *landlord*) e occupante (*tenant*); entrambi tendenti a trarre un rendimento da una futura attività ospitabile nel volume. Le piccole dimensioni, e la possibilità di personalizzare l'edificio rispetto alle proprie esigenze, ne fanno un asset appetibile.

La vendita dell'intero fabbricato allo stato "da completare", ossia della consistenza edilizia realizzata ed iscritta in catasto fabbricati, in luogo della vendita dell'area edificabile, e l'avvenuta (o il conseguimento della) ultimazione delle opere di urbanizzazione costituenti, con l'edificio, il relativo comparto autonomo funzionale ai fini dell'autonoma agibilità, potrebbe consentire l'esclusione dalla coobbligazione solidale dell'acquirente dell'edificio realizzato sul Comparto Z3 rispetto alle residue obbligazioni convenzionali. Il tema dovrà essere approfondito con il Comune di Fiumicino.

Comparto Z1

Per questo comparto si può prevedere l'intervento di un soggetto investitore che possa gestire la costruzione e la successiva gestione di uno o più operatori economici, e che realizzi un prodotto su misura, a fronte di *pre-letting* dell'intero comparto: una figura di investitore, interessata al ritorno economico -rispetto ai rischi tipici del settore- derivante dalla messa a regime della struttura. L'accessibilità diretta dalla ██████████ rende il comparto appetibile anche prima della completa realizzazione dei lotti residenziali, che costituiscono ulteriore quota del bacino di fruitori a cui il comparto Z1 potrà rivolgersi.

La tabella sottostante sintetizza un'ipotesi di tempi, per l'esecuzione dei lavori e per la commercializzazione, che definisce uno scenario temporale entro cui si può collocare l'intera iniziativa, in una genesi complessiva che permetta l'assorbimento da parte del mercato e contemporaneamente di non cannibalizzare i singoli lotti fra loro. Queste indicazioni temporali sono puramente teoriche e ipotizzate in capo ad un singolo Soggetto sviluppatore che gestisca la realizzazione dell'intera iniziativa; le considerazioni valutative eseguite utilizzano scenari temporali che tengono, invece, conto della procedura concorsuale.



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Al fine di accertare il valore si sono effettuate ispezioni sugli asset per rilevare, oltre alle informazioni ricevute, la situazione fisica attuale.

Il lavoro è stato svolto sulla base delle conoscenze e dei dati di settore in nostro possesso, e tramite indagini eseguite sul mercato locale, il tutto integrato dalle informazioni ricevute dalla Committenza.

Ai fini valutativi, gli studi condotti ci portano a considerare che l'asset immobiliare possa essere immesso sul mercato con i seguenti parametri:

- prezzi di vendita: per le nuove edificazioni residenziali stimiamo 2.600,00 €/mq per le unità in condominio e 3.000,00 €/mq per le ville; per quanto il residenziale già realizzato 2.200,00 €/mq per le unità in condominio e 2.400,00 €/mq per le ville; per le superfici commerciali parzialmente realizzate e da realizzare stimiamo 2.600,00 €/mq; i prezzi indicati comprendono quota parte delle superfici accessorie e pertinenziali di ogni singola unità;
- costi di costruzione: non avendo a disposizione né progetti esecutivi né computi metrici estimativi, sulla base del costo parametrico indicato dal prezzario DEI "Prezzi Informativi dell'Edilizia Nuove Costruzioni", opportunamente aggiornato dell'Istat di comparto sino al febbraio 2023, il costo per le nuove realizzazioni può essere stimato in 1.400,00 €/mq per il residenziale e 1.200,00 €/mq per i lotti commerciali; per gli edifici a rustico (R5L4b e Z3) il costo del completamento può essere stimato nel 70% dei detti importi; per il completamento degli edifici residenziali realizzati (R5a L4a e R5a b2-b3-b4), necessitanti, come detto, di piccole opere di sistemazione, può essere stimato un costo di 250,00 €/mq; i costi indicati comprendono quota parte delle superfici accessorie e pertinenziali di ogni singola unità;
- oneri urbanistici: sono stati considerati come indicati nella Convenzione Urbanistica 28.11.2011 Atto Notaio Capasso, rivalutati all'attualità. Per il sub-comparto R5a lotti L4a, L4b, b1 e b2-b3-b4 e per il comparto Z3 gli oneri da monetizzare, in assenza di informazioni diverse da parte della committenza, sono stati considerati come pagati;
- per quanto attiene al contributo commisurato al costo di costruzione ed al contributo straordinario, per il sub-comparto R5a lotti L4a, L4b, b1, b2, b3-b4 e per il comparto Z3, non sono stati computati in quanto, in assenza di informazioni diverse da parte della committenza, sono stati considerati come pagati; per gli altri lotti/comparti sono stati stimati sulla base dei dati contenuti nei permessi di costruire rilasciati;
- costi indiretti: i costi per amministrazione, gestione, assicurazione, IMU, *agency fee*, spese tecniche, varie, Imprevisti e *project/construction management* sono stati considerati come da prassi del mercato di riferimento;
- tempi: i tempi di realizzazione/commercializzazione di ciascun comparto sono riportati nel relativo *cash-flow*. Per i lotti parzialmente edificati, i tempi per la riapertura dei cantieri sono stati stimati in tre mesi; per quanto attiene ai lotti da edificare i tempi per la progettazione, per l'ottenimento dei permessi di costruire e per l'apertura dei cantieri sono stati stimati in dodici mesi.

Oltre ai dati di mercato ed ai tempi stimati, per la valutazione di asset così complessi, sviluppata con l'utilizzo del metodo del *discount cash-flow*, assume rilievo il «tasso di attualizzazione».

Il Tasso di attualizzazione è il parametro che permette di ricondurre all'attualità i flussi di incassi e di pagamenti derivanti dalla collocazione del bene immobile sul mercato. Nella sua determinazione si tiene conto:

- della struttura di finanziamento dell'operazione per quanto concerne specificamente il rapporto tra mezzi propri (equity) e mezzi di terzi (debiti);
- del probabile costo dell'indebitamento;
- della congrua remunerazione dei mezzi propri.

Chiaramente ogni comparto presenta un diverso appeal ed un diverso livello di rischio, per cui abbiamo provveduto a definire tassi di attualizzazione annui per singoli comparti.

Considerando una struttura finanziaria così composta:

Indice IRS a 10 anni	3,00%
Indice Rendistat (lordo)	3,73%
Equity	40,00%

si sono definiti tassi come riassunto nella sottostante tabella:

Rate Comparto residenziali		tasso di attualizzazione
Comparto R5	Comparto R5 Lotto L4a Edificio Ultimato	9,50%
	Comparto R5 Lotto b2-b3-b4 Ville Ultimate	9,50%
	Comparto R5 Lotto L4b Edificio Rustico	9,30%
	Comparto R5 Lotto b1 villa da edificare	12,40%
	Comparto R5b Lotto L3 terreno da edificare	12,40%
	Comparto R1 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R2 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R3 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R4 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R6 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R7 terreno da edificare	14,30%
	Comparto R8 terreno da edificare	14,30%
Rate Comparto commerciali		tasso di attualizzazione
	Comparto Z3 Rustico	12,50%
	Comparto Z1 terreno da edificare	16,60%

Con i sopracitati elementi si sono sviluppati i flussi di cassa per determinare il "Valore di mercato" dell'intero asset immobiliare oggetto di disamina, studiando cash-flow per ogni singolo comparto, così strutturati:

Comparto R5a lotto L4a (Edificio ultimato)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	9,50%
Valore di Mercato			3.500.000,00
Valore d'Uscita (Exit Value)			4.621.466,67

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R5a Lotto L4a	2.101	2.200,00	4.621.466,67
TOTALE	2.101		4.621.466,67

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R5a Lotto L4a	2.101	250,00	525.166,67
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			525.166,67

ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1°			152.000,00
Urbanizzazioni 2°			
Contributo C.C. (€/mq)			
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			152.000,00

TOTALI		MESI						
	Comparto R5a Lotto L4a	1	2	3	4	5	6	7
- 525.166,67	Costi (€)				131.292	131.292	131.292	131.292
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
4.621.466,67	Vendite (€)	#	#	#	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367

Cronoprogramma al più 23		DCF a moneta costante							
L4a		MESI	1	2				7	
		TOTALI							TOTALI
Revenue	Importo Listino Vendite	4.621.467							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%							
	Comparto Rsa Lotto L4a		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Vendite complessive	4.621.467	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	4.621.467
	Anticipo	10%	115.537	115.537	115.537	115.537	115.537	115.537	462.147
	Comparto Rsa Lotto L4a		-	-	-	-	-	-	462.147
	Pagamenti a SAL	25%	288.842	288.842	288.842	288.842	288.842	288.842	1.155.367
	Comparto Rsa Lotto L4a		288.842	288.842	288.842	288.842	288.842	288.842	1.155.367
	Saldo a rogito	65%					3.003.953	3.003.953	3.003.953
	Comparto Rsa Lotto L4a						3.003.953	3.003.953	3.003.953
	Comparto Rsa Lotto L4a		404.378	404.378	404.378	404.378	3.408.332	3.408.332	4.621.467
	Revenue Complessive	4.621.467	404.378	404.378	404.378	404.378	3.408.332	3.408.332	4.621.467
Costs	Costi di costruzione								
	Incremento Costi	0,00%							
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi		-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	
	RIEPILOGO VENDITE	4.621.467	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	4.621.467
	RIEPILOGO INCASSI	4.621.467	404.378	404.378	404.378	404.378	3.408.332	3.408.332	4.621.467
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-525.167	-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	
	DELTA	4.621.467	273.087	273.087	273.087	273.087	3.277.040	3.277.040	4.096.300

Data Inizio Operazione:	giugno-23									
Scenario:	Base									
Durata DCF:	7									
Metodo:	(DCF a moneta costante)									
LOTTO L4a			1	2	3	4	5	6	7	MESI
DATI										
Revenue										TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	-	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367	4.621.467	
Progressivo Vendite (%) sul totale					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%	
Ricavi da Vendite (€)		-	-	-	404.378	404.378	404.378	3.408.332	4.621.467	
Ricavi da Vendite (%)					8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%	
Totale Incassi					404.378	404.378	404.378	3.408.332	4.621.467	
Costi Diretti										
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,13%	0,13%	0,13%	37,11%	20,83%	20,83%	20,83%	100%	
Costi di Costruzione (€)					-131.292	-131.292	-131.292	-131.292	-525.168	
Costi Indiretti										
Opere di Urbanizzazione (€)		-152.000			-152.000				-152.000	
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)										
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)										
Spese Tecniche		6,00%			8.000	8.000	8.000	8.000	32.000	
Varie & Imprevisti		10,00%			13.250	13.250	13.250	13.250	53.000	
Assicurazione (p.a.)		-10.000			-833	-833	-833	-833	-3.333	
Project & Construction Management		4,00%			-5.252	-5.252	-5.252	-5.252	-21.007	
Agency Fee (su ricavi da vendite)		3,00%			-34.661	-34.661	-34.661	-34.661	-138.644	
Amministrazione, Gestione, ecc		0,30%			-1.213	-1.213	-1.213	-1.213	-8.492	
Totale Costi		-1.213	-1.213	-1.213	-346.501	-194.501	-194.501	-194.501	-933.644	
Flusso di Cassa		-1.213	-1.213	-1.213	57.877	209.877	209.877	3.213.831	3.687.823	
Flusso di Cassa Cumulato		-1.213	-2.426	-3.639	54.238	264.115	473.992	3.687.823		
Tasso di Attualizzazione (Annuo)		9,50%								
Flusso di Cassa Attualizzato		-1.204	-1.195	-1.186	56.153	202.089	200.566	3.048.115	3.503.338	
VALUE (€)		3.500.000,00	rounded							

Comparto R5a lotto b2-b3-b4 (Ville ultimate)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	9,50%
Valore di Mercato	1.860.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	2.523.300,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R5a Lotto b2-b3-b4	1.051	2.400,00	2.523.300,00
TOTALE	1.051		2.523.300,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R5a Lotto b2-b3-b4	1.051	250	262.840,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			262.840,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			100.640,00
Contributo C.C. (€/mq)			
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			100.640,00

TOTALI		MESI						
		1	2	3	4	5	6	7
- 262.840,00	Costi (€)				65.710	65.710	65.710	65.710
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
2.523.300,00	Vendite (€)	#	#	#	630.825	630.825	630.825	630.825

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

		MESI	1	2					
		TOTALI							TOTALI
Revenue	Importo I sino Vendita Incremento Ricavi (%)	2.523.300 0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4				630.825	630.825	630.825	630.825	2.523.300
	Vendite complessive	2.523.300			630.825	630.825	630.825	630.825	2.523.300
	Anticipo	10%			63.083	63.083	63.083	63.083	252.330
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4				-63.083	-63.083	-63.083	-63.083	-252.330
	Pagamenti a SAL	25%			157.706	157.706	157.706	157.706	630.825
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4				157.706	157.706	157.706	157.706	630.825
	Saldo a rogito	65%						1.640.145	1.640.145
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4							1.640.145	1.640.145
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4				220.789	220.789	220.789	1.860.934	2.523.300
	Revenue Complessive	2.523.300			220.789	220.789	220.789	1.860.934	2.523.300
Costs	Costi di costruzione								
	Incremento Costi Piano di Costruzione (SAL) Piano di Costruzione (SAL progressivo) Totale Costi				-65.710	-65.710	-65.710	-65.710	
	RIEPILOGO VENDITE	2.523.300			630.825	630.825	630.825	630.825	2.523.300
	RIEPILOGO INCASSI	2.523.300			220.789	220.789	220.789	1.860.934	2.523.300
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-262.840			-65.710	-65.710	-65.710	-65.710	
	DELTA	2.523.300			155.079	155.079	155.079	1.795.224	2.260.460

Data Inizio Operazione: giugno-23
 Scenario: Base
 Durata DCF: 7
 Metodo: (DCF a moneta costante)

		1	2	3	4	5	6	7	MESI
DATI									
Revenue									TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	-	630.825	630.825	630.825	630.825	2.523.300
Progressivo Vendite (%) sul totale					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	-	220.789	220.789	220.789	1.860.934	2.523.300
Ricavi da Vendite (%)					8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi					220.789	220.789	220.789	1.860.934	2.523.300
Costi Diretti									
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,04%	0,04%	0,04%	36,16%	18,29%	18,29%	27,03%	100%
Costi di Costruzione (€)	-262.840				-65.710	-65.710	-65.710	-65.710	-262.840
Costi Indiretti									
Opere di Urbanizzazione (€)	100.640				-100.640				-100.640
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)									
IMU terreno edificabile/cantiere (p.a.)	1.560	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-1.560
Spese Tecniche	6,00%				-3.943	-3.943	-3.943	-3.943	-15.770
Varie & Imprevisti	10,00%				-6.571	-6.571	-6.571	-6.571	-26.284
Assicurazione (i.a.)	5,100				-425	-425	-425	-425	-1.709
Project & Construction Management	4,00%				-18.925	-18.925	-18.925	-18.925	-75.699
Agency Fee (su ricavi da vendite)	3,00%				-6.624	-6.624	-6.624	-6.624	-26.699
Amministrazione, Gestione, ecc.	0,30%	-100	-100	-100	-662	-662	-662	-662	-2.649
Totale Costi		230	230	230	203.629	102.989	102.989	152.194	563.142
Flusso di Cassa		-230	-230	-230	17.159	117.799	117.799	1.708.740	1.960.158
Flusso di Cassa Cumulato		-230	-460	-690	16.469	134.269	252.068	1.960.808	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	9,50%								
Flusso di Cassa Attualizzato		-228	-227	-225	16.648	113.428	112.573	1.620.632	1.861.999
VALUE (€)		1.860.000,00 rounded							

L'immobile Comparto R5 lotto b3 int. 4 risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura. Nel caso in cui l'immobile non venga liberato prima dell'esperimento d'asta il valore dello stesso dovrà essere abbattuto di € 33.000 portando il valore dell'intero lotto ad Euro 1.827.000,00 (euro unmilioneottocentoventisettemila).

Comparto R5a lotto L4b (Edificio al rustico)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	9,30%
Valore di Mercato	2.350.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	7.183.000,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R5a Lotto L4b	3.265	2.200,00	7.183.000,00
TOTALE	3.265		7.183.000,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R5a Lotto L4b	3.265	980	3.200.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			3.200.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			226.000,00
Contributo C.C. (€/mq)	3265		
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			226.000,00

TOTALI		TRIMESTRI						
	Comparto R5a Lotto L4b	1	2	3	4	5	6	7
- 3.200.000,00	Costi (€)		- 640.000	- 640.000	- 640.000	- 640.000	- 640.000	- 640.000
100%	Costi (%)		20,00%	40,00%	60,00%	80,00%	100,00%	
100%	Vendite (%)		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	Cumulata Vendite (%)		20,00%	40,00%	60,00%	80,00%	100,00%	
7.183.000,00	Vendite (€)	#	#	1.436.600	1.436.600	1.436.600	1.436.600	1.436.600

Cronoprogramma al giu-23			DCF a						
			1	2					
TRIMESTRI									

Comparto R5a lotto b1 (Villa da edificare)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	12,40%
Valore di Mercato			275.000,00
Valore d'Uscita (Exit Value)			1.455.750,00

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R5a Lotto b1	485	3.000,00	1.455.750,00
TOTALE	485		1.455.750,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R5a Lotto b1	485	1.400	680.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			680.000,00

ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			97.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			32.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			129.000,00

TOTALI	
- 680.000,00	Comparto R5a Lotto b1
100%	Costi (€)
100%	Costi (%)
	Vendite (%)
	Cumulata Vendite (%)
1.455.750,00	Vendite (€)

SEMESTRI

1	2	3	4	5	6
		- 170.000	- 170.000	- 170.000	- 170.000
		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
-	-	363.938	363.938	363.938	363.938

Cronoprogramma al giu-23		1						6
		SEMPRE						
		TOTALI						
Revenue	Importo Listing Vendite	1.455.750						
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Ricavi							
	Comparto R5a Lotto b1		363.938	363.938	363.938	363.938	363.938	1.455.750
	Vendite complessive	1.455.750		363.938	363.938	363.938	363.938	1.455.750
	Anticipo	10%	36.394	36.394	36.394	36.394	36.394	145.575
	Comparto R5a Lotto b1		36.394	36.394	36.394	36.394	36.394	145.575
	Pagamenti a SAL	25%	90.984	90.984	90.984	90.984	90.984	363.938
	Comparto R5a Lotto b1		90.984	90.984	90.984	90.984	90.984	363.938
	Saldo a rogito	65%					946.238	946.238
	Comparto R5a Lotto b1						946.238	946.238
	Progressivo Costi		25%	50%	75%	100%		
	Progressivo Vendite		25%	50%	75%	100%		
	Comparto R5a Lotto b1		127.378	127.378	127.378	1.073.616		1.455.750
	Revenue Complessive	1.455.750	127.378	127.378	127.378	1.073.616		1.455.750
Costs	Costi di costruzione	(680.000)						
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%		
	Totale Costi	(680.000)	-170.000	-170.000	-170.000	-170.000		(680.000)
RIEPILOGO VENDITE		1.455.750	363.938	363.938	363.938	363.938		1.455.750
RIEPILOGO INCASSI		1.455.750	127.378	127.378	127.378	1.073.616		1.455.750
RIEPILOGO COSTI DIRETTI		(680.000)	-170.000	-170.000	-170.000	-170.000		(680.000)
DELTA		775.750	-42.622	-42.622	-42.622	903.616		775.750

Data Inizio Operazione:	giugno-23	
Scenario:	Base	
Durata DCF:	6	
Metodo:	(DCF a moneta costante)	

		1	2	3	4	5	6	SEMPRE
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	363.938	363.938	363.938	363.938	1.455.750
Progressiva Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	127.378	127.378	127.378	1.073.616	1.455.750
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				127.378	127.378	127.378	1.073.616	1.455.750
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,08%	0,08%	34,58%	21,75%	21,75%	21,75%	100%
Costi di Costruzione (€)				-170.000	-170.000	-170.000	-170.000	-680.000
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)	-97.000			-97.000				-97.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)	-32.000			-32.000				-32.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	-1.000	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-3.000
Spese Tecniche	6,00%			-10.250	-10.250	-10.250	-10.250	-41.000
Varie & Imprevisti	10,00%			-17.000	-17.000	-17.000	-17.000	-68.000
Assicurazione (p.a.)	6.000			-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-12.000
Project & Construction Management	4,00%			-6.750	-6.750	-6.750	-6.750	-27.000
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-10.918	-10.918	-10.918	-10.918	-43.673
Amministrazione, Gestione, ecc	0,30%	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-1.800
Totale Costi		-800	-800	-347.718	-218.718	-218.718	-218.718	-1.005.473
Flusso di Cassa		-800	-800	-220.340	-91.340	-91.340	854.898	450.278
Flusso di Cassa Cumulato		-800	-1.600	-221.940	-313.280	-404.620	450.278	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	12,40%							
Flusso di Cassa Attualizzato		-755	-712	-184.903	-72.298	-68.194	602.026	275.164
VALUE (€)		275.000,00						rounded

Comparto R5b Lotto L3 (Terreno da edificare)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	12,40%
Valore di Mercato	380.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	3.465.800,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R5b Lotto L3	1.333	2.600,00	3.465.800,00
TOTALE	1.333		3.465.800,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R5b Lotto L3	1.333	1.400	1.866.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			1.866.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			266.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			88.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			354.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
	Comparto R5b Lotto L3	1	2	3	4	5	6
- 1.866.000,00	Costi (€)			466.500	466.500	466.500	466.500
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
3.465.800,00	Vendite (€)	#	#	866.450	866.450	866.450	866.450

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

6

SEMESTRI

		TOTALI							TOTALI
Revenue	Importo Estimo Vendite	3.465.800							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R5b Lotto L3			866.450	866.450	866.450	866.450		3.465.800
	Vendite complessive	3.465.800		866.450	866.450	866.450	866.450		3.465.800
	Anticipo	10%		86.645	86.645	86.645	86.645		346.580
	Comparto R5b Lotto L3			-	-	-	-		-346.580
	Pagamenti a SAL	25%		216.613	216.613	216.613	216.613		866.450
	Comparto R5b Lotto L3			216.613	216.613	216.613			866.450
	Saldo a rogito	65%					2.252.770		2.252.770
Costs	Comparto R5b Lotto L3						-2.252.770		-2.252.770
	Progressivo Costi			0	1	75%	100%		
	Progressivo Vendite			0	1	75%	100%		
	Comparto R5b Lotto L3			303.258	303.258	303.258	2.556.028		3.465.800
	Revenue Complessive	3.465.800		303.258	303.258	303.258	2.556.028		3.465.800
	Costi di costruzione	(1.866.000)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Incremento Costi	0,00%							
	Piano di Costruzione (SAL)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%		
	Totale Costi	(1.866.000)		-466.500	-466.500	-466.500	-466.500		(1.866.000)
RIEPILOGO VENDITE		3.465.800		866.450	866.450	866.450	866.450		3.465.800
RIEPILOGO INCASSI		3.465.800		303.258	303.258	303.258	2.556.028		3.465.800
RIEPILOGO COSTI DIRETTI		-1.866.000		-466.500	-466.500	-466.500	-466.500		(1.866.000)
DELTA		1.599.800		-163.243	-163.243	-163.243	2.089.528		1.599.800

Data Inizio Operazione:

giugno-23

Scenario:

Base

Durata DCF:

6

Metodo:

(DCF a moneta costante)

		1	2	3	4	5	6	SEMESTRI
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)				866.450	866.450	866.450	866.450	3.465.800
Progressivo Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100,00%
Ricavi da Vendite (€)				303.258	303.258	303.258	2.556.028	3.465.800
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				303.258	303.258	303.258	2.556.028	3.465.800
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)			0,09%	0,09%	34,62%	21,72%	21,72%	100%
Costi di Costruzione (€)				-466.500	-466.500	-466.500	-466.500	-1.866.000
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)		-266.000		-266.000				-266.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)		-88.000		-88.000				-88.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)		2.900	-1.450	-1.450	-1.450	-1.450	-1.450	-10.150
Spese Tecniche		6,00%		-28.000	-28.000	-28.000	-28.000	-112.000
Varie & Imprevisti		10,00%		-46.700	-46.700	-46.700	-46.700	-186.800
Assicurazione (p.a.)		7.500		-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000
Project & Construction Management		4,00%		-18.700	-18.700	-18.700	-18.700	-74.800
Agency Fee (su ricavi da vendite)		3,00%		-25.994	-25.994	-25.994	-25.994	-103.974
Amministrazione, Gestione, ecc.		0,30%	-900	-900	-900	-900	-900	-5.400
Totale Costi		-2.350	-2.350	-949.744	-595.744	-595.744	-595.744	-2.743.124
Flusso di Cassa		-2.350	-2.350	-646.486	-292.486	-292.486	1.960.284	722.676
Flusso di Cassa Cumulato		-2.350	-4.700	-651.186	-943.672	-1.236.158	724.126	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)		12,40%						
Flusso di Cassa Attualizzato			-2.217	-2.091	-542.512	-231.511	-218.368	1.380.448
VALUE (€)		380.000,00						382.786

rounded

Comparto R1

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato			930.000,00
Valore d'Uscita (Exit Value)			9.396.400,00

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R1	3.614	2.600,00	9.396.400,00
TOTALE	3.614		9.396.400,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R1	3.614	1.400	5.060.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			5.060.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			722.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			239.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			961.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
	Comparto R1	1	2	3	4	5	6
- 5.060.000,00	Costi (€)			- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
9.396.400,00	Vendite (€)	#	#	2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante						
			1	2					
SEMESTRI									
TOTALI									TOTALI
Revenue	Imparto Listino Vendite	9.396.400							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Comparto R1				2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	9.396.400
									0
									0
	Vendite complessive	9.396.400			2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	9.396.400
	Anticipo	10%			234.910	234.910	234.910	234.910	939.640
	Comparto R1				234.910	234.910	234.910	234.910	939.640
	Pagamenti a SAL	25%			587.275	587.275	587.275	587.275	2.349.100
	Comparto R1				587.275	587.275	587.275	587.275	2.349.100
	Saldo a rogito	65%						6.107.660	6.107.660
	Comparto R1							6.107.660	6.107.660
	Revenue Complessive	9.396.400			822.185	822.185	822.185	6.929.845	9.396.400
Costs	Costi di costruzione	(5.060.000)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Costi	0,00%			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi	(5.060.000)			-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	(5.060.000)
	RIEPILOGO VENDITE	9.396.400			2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	9.396.400
	RIEPILOGO INCASSI	9.396.400			822.185	822.185	822.185	6.929.845	9.396.400
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-5.060.000			-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	(5.060.000)
	DELTA	4.336.400			-442.815	-442.815	-442.815	5.664.845	4.336.400

Data Inizio Operazione:	giugno-23	
Scenario:	Base	
Durata DCF:	6	
Metodo:	(DCF a moneta costante)	

		1	2	3	4	5	6	SEMESTRI
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	9.396.400
Progressivo Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	822.185	822.185	822.185	6.929.845	9.396.400
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				822.185	822.185	822.185	6.929.845	9.396.400
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,09%	0,09%	34,58%	21,68%	21,68%	21,68%	100%
Costi di Costruzione (€)				-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-5.060.000
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)	-722.000			-722.000				-722.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)	-239.000			-239.000				-239.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	5.200	-2.600	-2.600	-2.600	-2.600	-2.600	-2.600	-31.200
Spese Tecniche	6.00%			-75.900	-75.900	-75.900	-75.900	-303.600
Varie & Imprevisti	10,00%			-126.500	-126.500	-126.500	-126.500	-506.000
Assicurazione di cantiere (p.a.)	39.000			-19.500	-19.500	-19.500	-19.500	-78.000
Project & Construction Management	4,00%			-50.600	-50.600	-50.600	-50.600	-202.400
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-70.473	-70.473	-70.473	-70.473	-281.892
Amministrazione, Gestione , ecc	0,30%	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-3.800	-22.800
Totale Costi		-6.400	-6.400	-2.575.373	-1.614.373	-1.614.373	-1.614.373	-7.446.892
Flusso di Cassa		-6.400	-6.400	-1.753.188	-792.188	-792.188	5.315.472	1.949.508
Flusso di Cassa Cumulato		-6.400	-12.800	-1.765.988	-2.558.176	-3.350.364	1.965.108	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	14,30%							
Flusso di Cassa Attualizzato		-5.986	-5.599	-1.434.694	-606.367	-567.169	3.559.616	931.478
VALUE (€)				930.000,00	rounded			

Comparto R2

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato			930.000,00
Valore d'Uscita (Exit Value)			9.396.400,00

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R2	3.614	2.600,00	9.396.400,00
TOTALE	3.614		9.396.400,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R2	3.614	1.400	5.060.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			5.060.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			722.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			239.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			961.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
	Comparto R2						
- 5.060.000,00	Costi (€)			- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
9.396.400,00	Vendite (€)	-	-	2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100

Comparto R3

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato	1.200.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	12.144.600,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R3	4.671	2.600,00	12.144.600,00
TOTALE	4.671		12.144.600,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R3	4.671	1.400	6.539.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			6.539.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			930.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			309.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			1.239.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
- 6.539.000,00	Costi (€)			1.634.750	1.634.750	1.634.750	1.634.750
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
12.144.600,00	Vendite (€)			3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante						
			1	2	3	4	5	6	
SEMESTRI									
TOTALI			TOTALI						
Revenue	Impegno Listini Vendite	12.144.600							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R3		3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	12.144.600
	Vendite complessive	12.144.600	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	12.144.600
	Anticipo	10%	303.615	303.615	303.615	303.615	303.615	303.615	1.214.860
	Comparto R3		303.615	303.615	303.615	303.615	303.615	303.615	1.214.860
	Pagamenti a SAL	25%	759.038	759.038	759.038	759.038	759.038	759.038	3.036.150
	Comparto R3		759.038	759.038	759.038	759.038	759.038	759.038	3.036.150
	Saldo a rogito	65%					7.893.990	7.893.990	7.893.990
	Comparto R3						7.893.990	7.893.990	7.893.990
	Comparto R3		1.062.653	1.062.653	1.062.653	1.062.653	8.956.643	8.956.643	12.144.600
	Revenue Complessive	12.144.600	1.062.653	1.062.653	1.062.653	1.062.653	8.956.643	8.956.643	12.144.600
Costs	Costi di costruzione	(6.539.000)							
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Totale Costi	(6.539.000)	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	(6.539.000)
	RIEPILOGO VENDITE	12.144.600	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	12.144.600
	RIEPILOGO INCASSI	12.144.600	1.062.653	1.062.653	1.062.653	1.062.653	8.956.643	8.956.643	12.144.600
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-6.539.000	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	(6.539.000)
	DELTA	5.605.600	-572.098	-572.098	-572.098	-572.098	7.321.893	7.321.893	5.605.600

Data Inizio Operazione:	giugno-23	
Scenario:	Base	
Durata DCF:	6	
Metodo:	(DCF a moneta costante)	

		1	2	3	4	5	6	SEMESTRI
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	3.036.150	3.036.150	3.036.150	3.036.150	12.144.600
Progressivo Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	1.062.653	1.062.653	1.062.653	8.956.643	12.144.600
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				1.062.653	1.062.653	1.062.653	8.956.643	12.144.600
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,11%	0,11%	34,53%	21,67%	21,67%	21,67%	100%
Costi di Costruzione (€)				-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-6.539.000
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)	-930.000			-930.000				-930.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)	-309.000			-309.000				-309.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	7.500	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-45.000
Spese Tecniche	6,00%			-98.100	-98.100	-98.100	-98.100	-392.400
Varie & Imprevisti	10,00%			-163.500	-163.500	-163.500	-163.500	-654.000
Assicurazione di cantiere (p.a.)	51.000			-25.500	-25.500	-25.500	-25.500	-102.000
Project & Construction Management	4,00%			-65.400	-65.400	-65.400	-65.400	-261.600
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-91.085	-91.085	-91.085	-91.085	-364.338
Amministrazione, Gestione, ecc	0,30%	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-39.000
Totale Costi		-10.250	-10.250	-3.327.585	-2.088.585	-2.088.585	-2.088.585	-9.636.338
Flusso di Cassa		-10.250	-10.250	-2.264.932	-1.025.932	-1.025.932	6.868.058	2.508.262
Flusso di Cassa Cumulato		-10.250	-20.500	-2.285.432	-3.311.364	-4.337.296	2.530.762	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	14,30%							
Flusso di Cassa Attualizzato		-9.587	-8.968	-1.853.471	-785.283	-734.519	4.599.337	1.195.506
VALUE (€)		1.200.000,00						rounded

Comparto R4

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato	1.000.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	10.241.400,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R4	3.939	2.600,00	10.241.400,00
TOTALE	3.939		10.241.400,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R4	3.939	1.400	5.514.600,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			5.514.600,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			787.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			260.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			1.047.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
- 5.514.600,00	Comparto R4			- 1.378.650	- 1.378.650	- 1.378.650	- 1.378.650
100%	Costi (€)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Costi (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
10.241.400,00	Vendite (€)	-	-	2.560.350	2.560.350	2.560.350	2.560.350

Cronoprogramma al giu-23			DCF a m					
			1	2				
			SEMESTRI					
			TOTALI					
Revenue	Importo Listino Vendite	10.241.400						
	Incremento Ricavi (%)	0,00%						
	Comparto R4		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Vendite complessive	10.241.400			2.560.350	2.560.350	2.560.350	2.560.350
	Anticipo	10%			256.035	256.035	256.035	256.035
	Comparto R4				256.035	256.035	256.035	256.035
	Pagamenti a SAL	25%			640.088	640.088	640.088	640.088
	Comparto R4				640.088	640.088	640.088	640.088
	Saldo a rogito	65%					6.656.910	6.656.910
	Comparto R4						6.656.910	6.656.910
	Comparto R4				896.123	896.123	896.123	7.553.033
	Revenue Complessive	10.241.400			896.123	896.123	896.123	7.553.033
Costs	Costi di costruzione	(5.514.600)						
	Incremento Costi	0,00%						
	Piano di Costruzione (SAL)		100,00%	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	Totale Costi	(5.514.600)			-1.378.650	-1.378.650	-1.378.650	-1.378.650
	RIEPILOGO VENDITE	10.241.400			2.560.350	2.560.350	2.560.350	2.560.350
	RIEPILOGO INCASSI	10.241.400			896.123	896.123	896.123	7.553.033
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-5.514.600			-1.378.650	-1.378.650	-1.378.650	-1.378.650
	DELTA	4.726.800			-482.528	-482.528	-482.528	6.174.383

Data Inizio Operazione:		giugno-23					
Scenario:		Base					
Durata DCF:		6					
Metodo:		(DCF a moneta costante)					

Comparto R6

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato	1.250.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	12.831.000,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R6	4.935	2.600,00	12.831.000,00
TOTALE	4.935		12.831.000,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R6	4.935	1.400	6.910.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			6.910.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			986.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			326.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			1.312.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
	Comparto R6	1	2	3	4	5	6
- 6.912.000,00	Costi (€)			- 1.728.000	- 1.728.000	- 1.728.000	- 1.728.000
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
12.831.000,00	Vendite (€)	-	-	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750

Cronoprogramma al giugno-23			DCF a moneta costante						
			1	2					
SEMESTRI									
TOTALI			TOTALI						
Revenue	Impegno Totale Vendite	12.831.000							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R6		3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	12.831.000
	Vendite complessive	12.831.000	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	12.831.000
	Anticipo	10%	320.775	320.775	320.775	320.775	320.775	320.775	1.283.100
	Comparto R6		320.775	320.775	320.775	320.775	320.775	320.775	1.283.100
	Pagamenti a SAL	25%	801.938	801.938	801.938	801.938	801.938	801.938	3.207.750
	Comparto R6		801.938	801.938	801.938	801.938	801.938	801.938	3.207.750
	Saldo a rogito	65%					8.340.150	8.340.150	8.340.150
	Comparto R6						8.340.150	8.340.150	8.340.150
	Comparto R6		1.122.713	1.122.713	1.122.713	1.122.713	9.462.863	9.462.863	12.831.000
	Revenue Complessive	12.831.000	1.122.713	1.122.713	1.122.713	1.122.713	9.462.863	9.462.863	12.831.000
Costs	Costi di costruzione	(6.912.000)							
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Totale Costi	(6.912.000)	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	(6.912.000)
	RIEPILOGO VENDITE	12.831.000	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	3.207.750	12.831.000
	RIEPILOGO INCASSI	12.831.000	1.122.713	1.122.713	1.122.713	1.122.713	9.462.863	9.462.863	12.831.000
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-6.912.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	-1.728.000	(6.912.000)
	DELTA	5.919.000	-605.288	-605.288	-605.288	-605.288	7.734.863	7.734.863	5.919.000

Data Inizio Operazione:		giugno-23					
Scenario:		Base					
Durata DCF:		6					
Metodo:		(DCF a moneta costante)					

Comparto R7

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	14,30%
Valore di Mercato	700.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	7.087.600,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto R7	2.726	2.600,00	7.087.600,00
TOTALE	2.726		7.087.600,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R7	2.726	1.400	3.816.400,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			3.816.400,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			545.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			180.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			725.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
- 3.816.400,00	Costi (€)			954.100	954.100	954.100	954.100
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
7.087.600,00	Vendite (€)			1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.771.900

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta co:

SEMES TRI

1

2

		TOTALI							TOTALI
Revenue	Importo Listino Vendite	7.087.600							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R7				1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.771.900	7.087.600
	Vendite complessive	7.087.600			1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.771.900	7.087.600
	Anticipo	10%			177.190	177.190	177.190	177.190	708.760
	Comparto R7				177.190	177.190	177.190	177.190	708.760
	Pagamenti a SAL	25%			442.975	442.975	442.975	442.975	1.771.900
	Comparto R7				442.975	442.975	442.975	442.975	1.771.900
	Saldo a rogito	65%						4.606.940	4.606.940
	Comparto R7							4.606.940	4.606.940
	Comparto R7				620.165	620.165	620.165	5.227.105	7.087.600
	Revenue Complessive	7.087.600			620.165	620.165	620.165	5.227.105	7.087.600
Costs	Costi di costruzione	(3.816.400)							
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
	Totale Costi	(3.816.400)			-954.100	-954.100	-954.100	-954.100	(3.816.400)
	RIEPILOGO VENDITE	7.087.600			1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.771.900	7.087.600
	RIEPILOGO INCASSI	7.087.600			620.165	620.165	620.165	5.227.105	7.087.600
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-3.816.400			-954.100	-954.100	-954.100	-954.100	(3.816.400)
	DELTA	3.271.200			-333.935	-333.935	-333.935	4.273.005	3.271.200

Data Inizio Operazione:

giugno-23

Scenario:

Base

Durata DCF:

6

Metodo:

(DCF a moneta costante)

		1	2	3	4	5	6	SEMES TRI
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.771.900	7.087.600
Progressivo Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)				620.165	620.165	620.165	5.227.105	7.087.600
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				620.165	620.165	620.165	5.227.105	7.087.600
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,12%	0,12%	34,62%	21,71%	21,71%	21,71%	100%
Costi di Costruzione (€)				-954.100	-954.100	-954.100	-954.100	-3.816.400
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)	-545.000			-545.000				-545.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)	-180.000			-180.000				-180.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	-9.500	-4.750	-4.750	-4.750	-4.750	-4.750	-4.750	-28.500
Spese Tecniche	6,00%			-57.250	-57.250	-57.250	-57.250	-229.000
Varie & Imprevisti	10,00%			-95.400	-95.400	-95.400	-95.400	-381.600
Assicurazione di cantiere (p.a.)	30.000			-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-60.000
Project & Construction Management	4,00%			-38.200	-38.200	-38.200	-38.200	-152.800
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-53.157	-53.157	-53.157	-53.157	-212.628
Amministrazione, Gestione, ecc	0,30%	-1.900	-1.900	-1.900	-1.900	-1.900	-1.900	-11.400
Totale Costi		-6.650	-6.650	-1.944.757	-1.219.757	-1.219.757	-1.219.757	-5.617.328
Flusso di Cassa		-6.650	-6.650	-1.324.592	-599.592	-599.592	4.007.348	1.470.272
Flusso di Cassa Cumulato		-6.650	-13.300	-1.337.892	-1.937.484	-2.537.076	1.470.272	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	14,30%							
Flusso di Cassa Attualizzato		-6.220	-5.818	-1.083.959	-458.948	-429.280	2.683.604	699.379
VALUE (€)								700.000,00 rounded

Comparto R8

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40%	(DCF a moneta costante)
Valore di Mercato	2.930.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	29.432.000,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
	11.320	2.600,00	29.432.000,00
TOTALE	11.320		29.432.000,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto R8	11.320	1.400	15.848.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			15.848.000,00
ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			2.260.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			747.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			3.007.000,00

TOTALI		SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
-15.848.000,00	Costi (€)			- 3.962.000	- 3.962.000	- 3.962.000	- 3.962.000
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
29.432.000,00	Vendite (€)	-	-	7.358.000	7.358.000	7.358.000	7.358.000

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

SEMESTRI			1						
TOTALI			TOTALI						
Revenue	Impero List no Vendite	29.432,000							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R8				7.358.000	7.358.000	7.358.000	7.358.000	29.432.000
	Vendite complessive	29.432.000			7.358.000	7.358.000	7.358.000	7.358.000	29.432.000
	Anticipo	10%			735.800	735.800	735.800	735.800	2.943.200
	Comparto R8				735.800	735.800	735.800	735.800	2.943.200
	Pagamenti a SAL	25%			1.839.500	1.839.500	1.839.500	1.839.500	7.358.000
	Comparto R8				1.839.500	1.839.500	1.839.500	1.839.500	7.358.000
	Saldo a rogito	65%						19.130.800	19.130.800
	Comparto R8							19.130.800	19.130.800
	Comparto R8				2.575.300	2.575.300	2.575.300	21.706.100	29.432.000
	Revenue Complessive	29.432.000			2.575.300	2.575.300	2.575.300	21.706.100	29.432.000
Costs	Costi di costruzione	(15.848.000)							
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
	Totale Costi	(15.848.000)			-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	(15.848.000)
	RIEPILOGO VENDITE	29.432.000			7.358.000	7.358.000	7.358.000	7.358.000	29.432.000
	RIEPILOGO INCASSI	29.432.000			2.575.300	2.575.300	2.575.300	21.706.100	29.432.000
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-15.848.000			-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	(15.848.000)
	DELTA	13.584.000			-1.386.700	-1.386.700	-1.386.700	17.744.100	13.584.000

Data Inizio Operazione: giugno-23
 Scenario: Base
 Durata DCF: 6
 Metodo: (DCF a moneta costante)

		1	2	3	4	5	6	SEMESTRI
DATI								
Revenue								TOTALI
Vendite nel periodo (€)		-	-	7.358.000	7.358.000	7.358.000	7.358.000	29.432.000
Progressivo Vendite (%) sul totale				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	2.575.300	2.575.300	2.575.300	21.706.100	29.432.000
Ricavi da Vendite (%)				8,75%	8,75%	8,75%	73,75%	100,00%
Totale Incassi				2.575.300	2.575.300	2.575.300	21.706.100	29.432.000
Costi Diretti								
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,09%	0,09%	34,61%	21,70%	21,70%	21,70%	100%
Costi di Costruzione (€)				-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	-3.962.000	-15.848.000
Costi Indiretti								
Opere di Urbanizzazione (€)	-2.260.000			-2.260.000				-2.260.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)	-747.000			-747.000				-747.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	-25.500	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-102.000
Spese Tecniche	6,00%			-237.700	-237.700	-237.700	-237.700	-950.800
Varie & Imprevisti	10,00%			-396.200	-396.200	-396.200	-396.200	-1.584.800
Assicurazione di cantiere (p.a.)	-123.000			-61.500	-61.500	-61.500	-61.500	-246.000
Project & Construction Management	4,00%			-158.500	-158.500	-158.500	-158.500	-634.000
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-220.740	-220.740	-220.740	-220.740	-882.960
Amministrazione, Gestione , ecc	0,30%	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-7.900	-47.400
Totale Costi		-20.650	-20.650	-8.064.290	-5.057.290	-5.057.290	-5.057.290	-23.302.960
Flusso di Cassa		-20.650	-20.650	-5.488.990	-2.481.990	-2.481.990	16.648.810	6.129.040
Flusso di Cassa Cumulato		-20.650	-41.300	-5.530.290	-8.012.280	-10.494.270	6.154.540	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)		14,30%						
Flusso di Cassa Attualizzato		-19.315	-18.066	-4.491.828	-1.899.799	-1.776.988	11.149.221	2.927.768
VALUE (€)		2.930.000,00		rounded				

Comparto Z1

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	16,60%
Valore di Mercato	2.436.000,00		
Valore d'Uscita (Exit Value)	20.506.200,00		

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
Comparto Z1	7.887	2.600	20.506.200,00
TOTALE	7.887		20.506.200,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto Z1	7.887	1.200	9.464.400,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			9.464.400,00

ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			2.132.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			643.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			2.775.000,00

TOTALI							
		SEMESTRI					
	Comparto Z1	1	2	3	4	5	6
- 9.464.400,00	Costi (€)		- 2.366.100	- 2.366.100	- 2.366.100	- 2.366.100	
100%	Costi (%)		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
100%	Vendite (%)		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
	Cumulata Vendite (%)		25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
20.506.200,00	Vendite (€)	#	#	5.126.550	5.126.550	5.126.550	5.126.550

Comparto Z3 (Edificio al rustico)

Riepilogo

Discount Rate	Equity	40% (DCF a moneta costante)	12,50%
Valore di Mercato			1.016.000,00
Valore d'Uscita (Exit Value)			2.080.000,00

RICAVI

PREZZI DI VENDITA

	S.L.P. (mq)	€/mq.	RICAVI DA VENDITE
	800	2.600,00	2.080.000,00
TOTALE	800		2.080.000,00

COSTI

COSTI DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	S.L.P. (mq)	€/mq.	€
Comparto Z3	800	840	672.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE			672.000,00

ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI	S.L.P. (mq)	€/mq	€
Urbanizzazioni 1° e 2°			71.000,00
Contributo C.C. (€/mq)			
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE			71.000,00

TOTALI		TRIMESTRI		
		1	2	3
- 672.000,00	Comparto Z3			
100%	Costi (€)	-	336.000	- 336.000
100%	Costi (%)		50,00%	100,00%
	Vendite (%)			100,00%
	Cumulata Vendite (%)			100,00%
800	Vendite (mq)	-	-	800
2.080.000,00	Vendite (€)	-	-	2.080.000

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

		TRIMESTRI				
		TOTALI				
Revenue	Importo Listino Vendite	2.080.000				
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi					
	Comparto Z3				2.080.000	2.080.000
	Vendite complessive	2.080.000			2.080.000	2.080.000
	Anticipo					0
	Comparto Z3					
	Pagamenti a SAL					0
	Comparto Z3					0
	Saldo a rogito	100%			2.080.000	2.080.000
	Comparto Z3				2.080.000	2.080.000
	Progressivo Costi		50%		100%	
	Progressivo Vende				100%	
	Comparto Z3				2.080.000	2.080.000
	Revenue Complessive	2.080.000			2.080.000	2.080.000
Costs	Costi di costruzione	(672.000)				
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)			50,00%	50,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)			50,00%	100,00%	
	Totale Costi	(672.000)		-336.000	-336.000	(672.000)
	RIEPILOGO VENDITE	2.080.000			2.080.000	2.080.000
	RIEPILOGO INCASSI	2.080.000			2.080.000	2.080.000
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-672.000		-336.000	-336.000	(672.000)
	DELTA	1.408.000		-336.000	1.744.000	1.408.000

Data Inizio Operazione:

giugno-23

Scenario:

Base

Durata DCF:

3

Metodo:

(DCF a moneta costante)

		1	2	3	TRIMESTRI
DATI					
Revenue					
Vendite nel periodo (€)		-	-	2.080.000	2.080.000
Progressivo Vendite (%) sul totale				100,00%	100%
Ricavi da Vendite (€)		-	-	2.080.000	2.080.000
Ricavi da Vendite (%)				100,00%	100,00%
Totale Incassi				2.080.000	2.080.000
Costi Diretti					
Avanzamento Costi Complessivi (%)		0,10%	50,40%	49,50%	100%
Costi di Costruzione (€)			-340.000	-340.000	-680.000
Costi Indiretti					
Opere di Urbanizzazione (€)	-71.000		-71.000		-71.000
Contributo Costi di Costruzione (€/mq F.T.)					
IMU terreno edificabile/di Cantiere (p.a.)	- 1.200	-300	-300	-300	-900
Spese Tecniche	- 6,00%		-20.400	-20.400	-40.800
Varie & Imprevisti	10,00%		-34.000	-34.000	-68.000
Assicurazione (p.a.)	- 7.000		-1.750	-1.750	-3.500
Project & Construction Management	4,00%		-13.600	-13.600	-27.200
Agency Fee (su ricavi da vendita)	3,00%			-62.400	-62.400
Amministrazione, Gestione, ecc	0,30%	-700	-700	-700	-2.100
Totale Costi		- 1.000	- 481.750	- 473.150	- 955.900
Flusso di Cassa		-1.000	-481.750	1.606.850	1.124.100
Flusso di Cassa Cumulato		-1.000	-482.750	1.124.100	
Tasso di Attualizzazione (Annuo)	12,50%				
Flusso di Cassa Attualizzato		-971	-454.198	1.470.994	1.015.825
VALUE (€)		1.020.000,00			

rounded

CONCLUSIONI

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, considerando le ipotesi di valorizzazione definite e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate sopra, siamo dell'opinione che il valore di mercato dell'asset immobiliare qui descritto, alla data del 28 giugno 2023, sia ragionevolmente espresso in:

Comparto R5a Lotto L4a (Edificio Ultimato)

Euro 3.500.000,00 (euro tremilioni cinquecentomila/00);

Comparto R5a Lotto b2-b3-b4 (Ville Ultimate)

Euro 1.860.000,00 (Euro unmilione ottocentosessantamila/00);

1.827.000,00 (euro unmilione ottocentoventisettemila) nel caso in cui l'immobile Comparto R5 Comparto b3 int. 4 non venga liberato prima dell'esperimento d'asta;

Comparto R5a Lotto L4b (Edificio al rustico)

Euro 2.350.000,00 (euro duemilioni trecentocinquantamila/00);

Comparto R5a Lotto b1 (Villa da edificare)

Euro 275.000,00 (euro duecentosettantacinquemila/00);

Comparto R5b Lotto L3 (Terreno da edificare)

Euro 380.000 (euro trecentottantamila/00);

Comparto R1

Euro 930.000 (euro novecentotrentamila/00);

Comparto R2

Euro 930.000 (euro novecentotrentamila/00);

Comparto R3

Euro 1.200.000 (euro unmilione duecentomila/00);

Comparto R4

Euro 1.000.000 (euro unmilione/00);

Comparto R6

Euro 1.250.000 (euro unmilione duecentocinquantamila/00);

Comparto R7

Euro 700.000 (euro settecentomila/00);

Comparto R8

Euro 2.930.000 (euro duemilioni novecentotrentamila/00);

Comparto Z1

Euro 2.440.000,00 (euro duemilioni quattrocentoquarantamila/00)

Comparto Z3 (Edificio al rustico)

Euro 1.020.00,00 (euro unmilione ventimila/00)

per un totale complessivo, alla data del 28 giugno 2023, di:

Euro 20.765.000,00 (Euro ventimilioni settecentosessantacinquemila/00)

Nel caso in cui l'immobile Comparto R5 lotto b3 int. 4 non venga liberato prima dell'esperimento d'asta il valore dello stesso dovrà essere abbattuto di € 33.000 portando il valore dell'intero lotto R5 b2, b3, b4 ad Euro 1.827.000,00 (euro unmilioneottocentoventisettemila), e, conseguentemente, il totale complessivo, alla data del 28 giugno 2023, a:

Euro 20.732.000,00 (Euro ventimilioni settecentotrentaduemila/00).

In considerazione delle dimensioni del progetto, nonché in ragione delle incertezze tuttora presenti nel settore di riferimento, i sopra indicati valori potranno avere una oscillazione del +/- 15%.

NOTA FINALE

Le nostre valutazioni e le nostre perizie sono strettamente riservate alla parte cui sono indirizzate, o ai suoi consulenti, per lo specifico scopo per cui sono redatte. I terzi non possono fare affidamento sulle valutazioni e le perizie e non assumiamo alcuna responsabilità verso terzi per tutto o parte del loro contenuto, salvo nostra approvazione scritta.

I dati personali sono trattati da [REDACTED] ai sensi della legge italiana in materia.

Tutte la documentazione fornitaci rimarrà confidenziale, salvo ove da Voi diversamente disposto.

[REDACTED] si impegna ad osservare la più assoluta riservatezza su tutti i dati e le notizie raccolti in relazione all'esecuzione dell'incarico riguardante le proprietà in oggetto e si impegna inoltre a conservare ogni documento riguardante la stima eseguita per almeno cinque anni.

Il presente certificato non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative, se non per quanto attiene alle finalità stesse per cui la presente valutazione è stata redatta.

Tutti i documenti e le note di lavoro sviluppati nel corso delle nostre indagini rimarranno proprietà della nostra Società.

Queste condizioni potranno essere modificate solo con la specifica sottoscrizione di entrambe le parti.

BERNARDINI
Bruno
Ordine degli
Architetti PRC
di Roma e
provincia
Architetto
14.07.2023
14:13:24
GMT+01:00

In fede
[REDACTED]
Arch. Bruno BERNARDINI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista d'insieme lotto R5



R5 L4a





R5 b2-b3-b4





R5 L4b









Altri Lotti (vista d'insieme)



COMPARABLE DI MERCATO



COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma

AREA EDILIZIA e TPL

IN RIFERIMENTO ALLA

**Richiesta di
Permesso di Costruire**

ai sensi dell' art.10 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

ATTO D'OBBLIGO

Protocollo d'entrata

Ufficiario:

Dati Catastali:
foglio 311 particella 75

Dati Urbanistici:
P.P.E. Torrimpiastra Zona B3/a

Proprietà

Allegato n.

Titolo disegno

01

ELABORATO ARCHITETTONICO

Data

11/10/2022

Nome File

Elaborazione

Ag. Solo Affitti

Locale commerciale in [REDACTED] dei Tipografi

Nuova edificazione a 2 livelli: PT commerciale – 1° residenziale

Mq 45 600 €/mese scalettabile = circa 180 €/mq/anno contratto 6+6

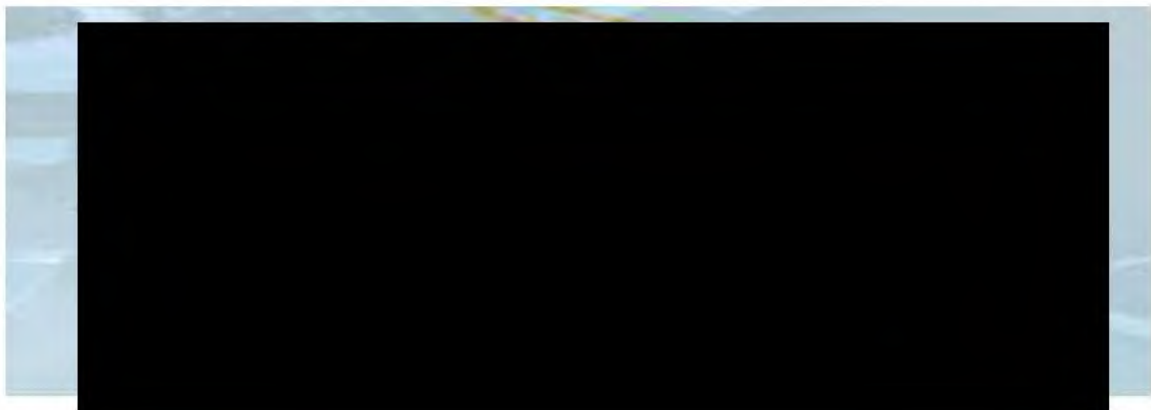
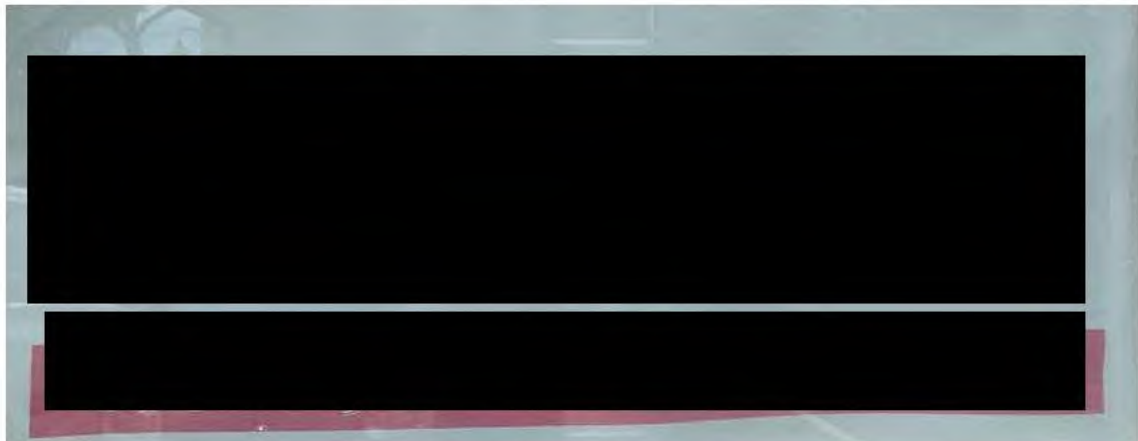
No condominio

Locale commerciale in [REDACTED] dei Tipografi (accanto al precedent

Nuova edificazione a 2 livelli: PT commerciale – 1° residenziale

Mq 60 €/mq 180.000 € = 3.000 €/mq

No condominio





97.500 € Garage/posto auto compreso
3 locali 71 m2 con ascensore

OCCASIONE Appartamento di 44,00 mq circa situato al secondo piano con balcone coperto di mq 14,80 e con soffitta di 44,00 mq...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento di 44,00 mq circa situato al secondo piano con balcone coperto di mq 14,80 e con soffitta di 44,00 mq circa, quest'ultima dislocata al terzo piano e collegata all'unità abitativa stessa. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala o ascensore condominiali.

Attualmente l'unità abitativa è dotata di posto auto coperto al piano seminterrato.

Si accede direttamente alla zona giorno tramite portoncino di legno blindato. La zona giorno è un unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo con angolo cottura. Tramite un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera da letto matrimoniale e un bagno. Il balcone coperto è accessibile sia dalla zona giorno, sia dalla camera da letto.

Dalla zona giorno si accede, tramite una scala in legno, alla soffitta che è un unico ambiente con un locale bagno e un piccolo balcone a tasca che dà luce naturale alla soffitta.



349.000 € ~~359.000 €~~ ↓ 3%

4 locali 130 m2

Villa unifamiliare in [redacted] E più precisamente in [redacted], nella zona centrale, nella parte alta ...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



FIUMICINO-ARANOVA E più precisamente in [redacted] nella zona centrale, nella parte alta di Aranova, nelle immediate vicinanze di qualsivoglia servizio, in posizione altamente strategica, a pochi km dal GRA, dal centro di Roma, in contesto residenziale tranquillo e silenzioso, proponiamo la vendita di una villa unifamiliare di circa 130 mq interni in buone condizioni e così composta: -PIANO TERRA soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere matrimoniali di cui una di circa 25 mq; -PIANO SEMINTERRATO zona open space con angolo cottura e bagno. Completa la proprietà un ampio giardino di circa 1400 mq con possibilità di cubatura residui per ulteriori due villini. Vi è la possibilità di creare un duplice ingresso direttamente da [redacted] Per maggiori info ed



[REDACTED]
Fiumicino

299.000 € ~~329.000 €~~ ↓ 7%

4 locali 94 m2

[REDACTED]
presenta a FIUMICINO - [REDACTED] in un...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



[REDACTED] si in un contesto di campagna proponiamo la vendita di un villino a schiera capofila finemente ristrutturato articolato su due livelli.

La villa di 91 mq. calpestabili è composto:

Al piano terra da ingresso, salone con camino, cucina, due camere da letto, bagno con box doccia.

Al piano primo stanza con bagno.

Completa la proprietà corte esclusiva con facilità di accesso per parcheggio auto.

Le utenze sono autonome e comunali, la soluzione è molto luminosa ed immersa nel verde, non ci sono spese di natura condominiale né consortile.



[REDACTED]
145.000 €

2 locali 55 m2 1° piano con ascensore

Nella località di [REDACTED] propone: Appartamento in uno stabile costruito nel 2008, nella zona granaretto. L'immobile si trova al...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento in uno stabile costruito nel 2008, nella zona granaretto.

L'immobile si trova al primo piano ed è composto da un ingresso, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

A completare la proprietà due ampi balconi abitabili e un posto auto coperto all'interno della rimessa condominiale.

L'immobile si presenta con una pavimentazione in cotto, infissi in legno doppio vetro con zanzariere e inferriate.

Tempocasa Fregene Passoscuro.





145.000 €

3 locali 90 m2 1° piano senza ascensore

propono in vendita tre splendide soluzioni in zona strategica in contesto meraviglioso a 400 metri dall'Aurelia, a 700 mt.

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



propono in vendita tre splendide soluzioni in zona strategica in contesto meraviglioso a 400 metri dall'Aurelia, a 700 mt dal e 500mt da trasporti pubblici e farmacia bar.

Disponiamo di tre bellissime soluzioni:

PIANO TERRA € 159.000

Appartamento di 85 mq calpestabili con doppia entrata sia da giardino che da condominio, l'immobile è composto da Salone con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno con vasca, completa l'immobile giardino di 220 mq con forno esterno, dispone inoltre di 2 box di proprietà.

PIANO PRIMO € 145.000

Appartamento di 85 mq calpestabili l'immobile è composto da Salone con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno con vasca, terrazzo di 50 mq, balcone di 7 mq completa l'immobile giardino PRIVATO di 50 mq con Piantumazione di agrumi, limoni e cedri. Possibilità di acquisto posto auto.

SECONDO PIANO € 165.000

Appartamento di 85 mq calpestabili, l'immobile è composto da Salone con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno con vasca, terrazzo di 30 mq, balcone di 7 mq completa la proprietà 1.280 mq di Bosco privato con Alberi di Quercia e Lecci. Possibilità di acquisto posto auto.

TUTTI GLI IMMOBILI SONO FORNITI DI RISCADAMENTI A POMPA DI CALORE CALDO FREDDO E CASSERONE CON BOMBOLINI A

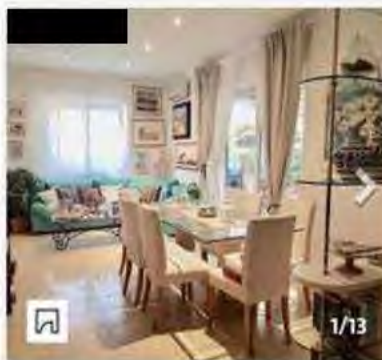


149.000 €

3 locali 70 m2 Piano terra senza ascensore

Unica nel suo genere proponiamo in vendita in complesso residenziale nel verde con parco condominiale, campi da Tennis, trilocale con ampi...

Unica nel suo genere proponiamo in vendita in complesso residenziale nel verde con parco condominiale, campi da Tennis, trilocale con ampio giardino. Composto da salone con angolo cottura: camera, cameretta, bagno e giardino 140mq. L'appartamento si trova in ottime condizioni, completo di, infissi in doppio vetro, zanzariere, inferriate, cucina su misura, impianto di irrigazione al giardino. Per maggiori informazioni o un appuntamento sul posto potete contattare [redacted]



270.000 € Garage/posto auto compreso

4 locali 110 m2 Piano terra senza ascensore

L'agenzia [redacted] propone in vendita una soluzione indipendente con doppio ingresso di 110 mq nella zona di Torrimpietra...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)

L'agenzia [redacted] propone in vendita una soluzione indipendente con doppio ingresso di 110 mq nella zona di Torrimpietra. L'immobile si compone di salone, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, due camerette e bagno con vasca idromassaggio. Completano la proprietà un posto auto interno, lavatoio con doccia ed un giardino di 200 mq con forno a legna e barbecue. L'immobile è dotato di aria condizionata, impianto di allarme, caldaia nuova e infissi blindati.



310.000 € Garage/posto auto compreso
9 locali 130 m2

Villa unifamiliare unicolivello ad aranova del 1998, composta: ampio ingresso, cucina abitabile, salone, 4 camere, 2 bagni, giardino da 600...

Villa unifamiliare unicolivello ad aranova del 1998, composta: ampio ingresso, cucina abitabile, salone, 4 camere, 2 bagni, giardino da 600 mq, muro perimetrale 2 cancelli carrabili, 1 pedonale, 3 locali esterni vari usi, 1 garage fuoriterza, 1 cantina, 1 terrazza esterna, pozzo acqua, possibilita? di costruire 1 altro piano sopra e taverna sotto, impianto idraulico nuovo, elettrico revisionato e quadro nuovo, citofono recente. per maggiori dettagli (bakeka)(villa unifamiliare unicolivello ad aranova. Classe Energetica: c

ESTRATTO CONVENZIONE URBANISTICA
ATTO NOTAIO [REDACTED] DEL 28/11/2011
RACCOLTA N 33533 REPERTORIO N 85375



RACCOLTA N. 33533

REPERTORIO N. 85375

**CONVENZIONE URBANISTICA CON IL COMUNE DI FIUMICINO
FINALIZZATA ALL'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO A DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3A: ZONA DI NUOVA
EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITA' CON FINALITA' DI
RECUPERO URBANISTICO DELLE AREE CIRCOSTANTI,
INTERVENTO N. 2 DENOMINATO [REDACTED] IN
LOCALITA' TORRIMPIETRA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno ventotto del mese di novembre,
in Fiumicino, presso gli Uffici del Comune di Fiumicino posti in [REDACTED]

(28 novembre 2011)

Avanti a me Avv. [REDACTED] Notaro
in Roma con studio in [REDACTED] ed
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e
Civitavecchia.

.....omissis.....

Art. 1

Oggetto della convenzione

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. La Convenzione ha per oggetto le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 6 co. 2 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. e l'edificazione delle aree del comprensorio della zona C3a - Zona di nuova edificazione a media densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti - intervento 2 (due) in località Torrimpietra, quali risultano indicate nelle premesse e negli elaborati grafici e normativi del piano attuativo allegato in atti.
3. Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, nonché le disposizioni del Codice Civile.

.....omissis.....

Art. 4

Individuazione delle aree

1. Le aree dell'intervento urbanistico oggetto del presente atto costituiscono una superficie di mq. 178.669 (metri quadrati centosettantottomilaseicentosessantanove) catastali.
2. Esse sono come di seguito individuate:
 - a. area a verde pubblico di complessivi mq. 23.534 (metri quadrati ventitremilacinquecentotrentaquattro), distinta in catasto terreni al Foglio 311 particelle nn. 814 ed 847;
 - b. area a parcheggio pubblico di complessivi mq. 11.911 (metri quadrati undicimilanovecentoundici), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 819, 820, 821, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 839, 840, 841, 842, 844, 848;
 - c. area a servizi pubblici di complessivi mq. 12.106 (metri quadrati dodicimilacentosei), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 818, 823, 825, 828;
 - d. area a viabilità pubblica di complessivi mq. 19.040 (metri quadrati diciannovemilaquaranta), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 815, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862;
 - e. area fondiaria di complessivi mq. 80.677 (metri quadrati ottantamila seicentosettantasette), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 810, 812, 816, 817, 822, 824, 827, 829, 837, 843, 845, 849, 851;
 - f. area ERP di complessivi mq. 5.626 (metri quadrati cinquemila seicentoventisei), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particella n. 826;
 - g. area a verde privato di complessivi mq. 22.275 (metri quadrati ventidue miladuecentosettantacinque), distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 813, 838, 846;
 - h. area a viabilità privata di uso pubblico di complessivi mq. 3.500 (metri quadrati tremilacinquecento), distinta in catasto al Foglio 311, particella n. 850.
3. L'area di cessione per le aree pubbliche di mq. 66.591 (metri quadrati sessantaseimilacinquecentonovantuno) è così suddivisa:
 - a. area di mq. 23.534 (metri quadrati ventitremilacinquecentotrentaquattro) per la realizzazione del verde pubblico, distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 814 ed 847;
 - b. area di mq. 11.911 (metri quadrati undicimilanovecentoundici) per la realizzazione dei parcheggi pubblici, distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 819, 820, 821, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 839, 840, 841, 842, 844 e 848;
 - c. area di mq. 12.106 (metri quadrati dodicimilacentosei) destinata a servizi pubblici, distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 818, 823, 825 e 828;
 - d. area di mq. 19.040 (metri quadrati diciannovemilaquaranta) per la realizzazione della viabilità pubblica, distinta in catasto terreni al Foglio 311, particelle nn. 815, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861 e 862.

Art. 5

Destinazioni urbanistiche

1. La superficie oggetto della presente Convenzione Urbanistica relativa al comparto A del Piano di Lottizzazione della zona C3a - zona di nuova edificazione a media densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti - intervento 2 - Torrimpietra, secondo il progetto allegato in atti ed in particolare secondo la tav. 4agg1 prot. n. 89598 del 19 novembre 2010 è articolata nelle seguenti zone:

a. Comparti destinati alla edificazione privata residenziale per mq. 67.849 (metri quadrati sessantasettemilaottocentoquarantanove);
b. Comparti destinati alla edificazione privata non residenziale per mq. 12.351 (metri quadrati dodicimilatrecentocinquantuno);

c. Comparti destinati alla edificazione mista per mq. 472 (metri quadrati quattrocentosettantadue);

d. Comparti destinati alla edificazione residenziale pubblica per mq. 5.630 (metri quadrati cinquemilaseicentotrenta);

e. Verde privato per mq. 22.213 (metri quadrati ventiduemiladuecentotredici);

f. Verde pubblico per mq. 23.517 (metri quadrati ventitremilacinquecentodiciassette);

g. Parcheggi pubblici per mq. 11.921 (metri quadrati undicimilanovecentoventuno);

h. Servizi pubblici per mq. 12.102 (metri quadrati dodicimilacentodue);

i. Viabilità pubblica per mq. 19.074 (metri quadrati diciannovemilasettantaquattro);

j. Viabilità privata di uso pubblico per mq. 3.519 (metri quadrati tremilacinquecentodiciannove);

per un totale di superfici pubbliche di mq. 72.244 (settantaduemiladuecentoquarantaquattro).

Art. 8

Contributo relativo alle opere di urbanizzazione

1. Le parti convengono che il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto nelle forme e nei modi di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

2. Si dà atto che la quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi al programma degli interventi del comparto A del piano attuativo, è stata determinata, ai sensi dell'art. 16, commi 4 e 5 del DPR 380/2001 ss.mm.ii. e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 7 febbraio 2008, in base alle cubature e superfici riportate negli elaborati di cui alla presente Convenzione, nella misura di complessivi € 9.442.508,35 (novemilioni quattrocento quarantadue mila cinquecento otto/35) ad esclusione della Superficie Lorda di Pavimento destinata all'ERP, risultanti dal prospetto di calcolo degli oneri concessori come di seguito riportato:

Oneri soggetti a scomputo:

Urbanizzazione primaria residenziale:

mc. 139.363,00 x € 24,42 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 2.572.852,81
(duemilioni cinquecento settantadue mila ottocento cinquantadue virgola ottantuno).

Urbanizzazione non residenziale:

mc. 30.485,00 x € 28,48 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 656.368,88
(seicentocinquante sei mila trecento sessantotto virgola ottantotto);
per un totale di oneri soggetti a scomputo pari ad € 3.229.221,69
(tre milioni duecento ventinove mila duecento ventuno virgola sessantanove).

Oneri da pagare:

Urbanizzazione primaria residenziale:

mc. 139.363,00 x € 15,05 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 1.585.644,34
(un milione cinquecento ottantacinquemila seicento quarantaquattro virgola trentaquattro).

Urbanizzazione secondaria residenziale:

mc. 139.363,00 x € 31,10 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 3.276.647,11
(tre milioni duecento settantasei mila seicento quarantasette virgola undici).

Urbanizzazione non residenziale:

mc. 30.485,00 x € 19,10 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 440.191,21
(quattrocento quaranta mila cento novantuno virgola ventuno)
(primaria);

mc. 30.485,00 x € 39,52 x 1,05 x 1 x 0,8 x 1 x 1 = € 910.804,00
(novecentodieci mila ottocento quattro virgola ZeroZero) (secondaria);
per un totale di oneri da pagare pari ad € 6.213.286,66
(sei milioni duecento tredici mila duecento ottantasei virgola sessantasei) il cui importo dovrà essere versato dai comparenti o dai

.....omissis.....



PLANIMETRIA ED ELENCO PARTICELLE CATASTALI





ELENCO PARTICELLE CATASTO TERRENI

Ditta	Ubicazione	Foglio	Particella	Destinazione da Convenzione
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	813	Verde privato
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	814	Verde pubblico
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	815	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	820	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	821	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	825	Servizi pubblici (S3)
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	826	Area Erp1
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	830	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	831	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	832	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	833	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	834	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	835	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	836	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	839	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	840	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	841	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	842	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	844	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	845	Area fondiaria - Lotto R7
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	846	Verde privato
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	847	Verde pubblico
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	848	Parcheggi pubblici
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	849	Area fondiaria - Lotto Z1a
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	850	Viabilità privata
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	851	Area fondiaria - Lotto Z1b
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	852	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	853	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	854	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	855	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	856	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	857	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	858	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	859	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	860	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	861	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	862	Strade pubbliche
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	879	Servizi pubblici (S2)
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	883	Servizi pubblici (S4)
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	886	Servizi pubblici (S1)
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	889	Area fondiaria - Lotto R5b
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	893	Area fondiaria - Lotto R6
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	894	Area fondiaria - Lotto R6
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	895	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	896	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	897	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	898	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	899	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	900	Area fondiaria - Lotto R8
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	901	Area fondiaria - Lotto R4
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	902	Area fondiaria - Lotto R4
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	903	Area fondiaria - Lotto R4
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	904	Area fondiaria - Lotto R3
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	905	Area fondiaria - Lotto R3
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	906	Area fondiaria - Lotto R2
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	907	Area fondiaria - Lotto R2
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	908	Area fondiaria - Lotto R1
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	909	Area fondiaria - Lotto R1
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	938	Area fondiaria - Lotto R5_b1
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	947	Verde privato
	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	949	Parcheggi pubblici
ENTE URBANO	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	943	Area fondiaria - Lotto R5A_L4b
ENTE URBANO	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	955	Area fondiaria - Lotto R5_b1
ENTE URBANO	FIUMICINO(RM) Sez: B	311	944	Area fondiaria - Lotto Z3

Elenco alla data di stima, estratto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio (Catasto), delle particelle riferibili all' in Fiumicino

INDICE

PREMESSA	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	4
RACCORDO DI MERCATO - PREZZO DI CESSIONE.....	6
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	7
CONCLUSIONI	18



Roma, 6 ottobre 2023

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRATTO N 25/2023 Integrazione

Oggetto: **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE CONNESSE AL PROGETTO IMMOBILIARE IN**
[REDACTED]

PREMESSA

[REDACTED] ha prodotto, in data 14 luglio 2023, su incarico dall' Avv. [REDACTED] Curatore Fallimentare della [REDACTED] una perizia tecnico estimativa del asset immobiliare oggetto della CONVENZIONE URBANISTICA CON IL COMUNE DI FIUMICINO FINALIZZATA ALL'URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO A DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C3A: ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITA' CON FINALITA' DI RECUPERO URBANISTICO DELLE AREE CIRCOSTANTI, INTERVENTO N. 2 DENOMINATO [REDACTED] IN LOCALITA' TORRIMPIETRA, stipulata il 28 novembre 2011, che prevede uno sviluppo immobiliare suddiviso in diversi lotti/edifici, di cui una parte già realizzati.

Successivamente è stato richiesto alla scrivente di predisporre uno studio del cespite su indicato nella specifica ipotesi che l'intero asset immobiliare sia venduto in blocco ad un unico Soggetto.

Le presenti note sviluppano, quindi, un'indicazione di possibile prezzo di cessione del cespite nella specifica ipotesi di vendita in blocco, indipendentemente da eventuali vincoli oggettivi.

Il lavoro, effettuato in accordo con The RICS Appraisal and Valuation Standards – Eighth Edition, è stata supervisionato dall'Arch. Bruno Bernardini, RICS member, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al [REDACTED]

CRITERI DI STIMA

Nell'operare ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Considerate quindi le destinazioni funzionali e le tipologie edilizie esaminate, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nel:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- Metodo della Trasformazione, basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare; essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, si può dire, in sintesi, che il Valore di un cespite determinato con il Metodo della Trasformazione è pari alla differenza tra il Prezzo di cessione della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione. Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il Prezzo di cessione del cespite, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un «imprenditore ordinario», intendendosi per tale un imprenditore con adeguate competenze tecniche ed organizzative, capace di produrre un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che sosterebbe la maggioranza degli imprenditori del settore.

Il metodo scelto è integrato con la tecnica del Discount Cash Flow che attualizza ricavi da vendita, ed i relativi costi di realizzazione/adeguamento.

Si ricorda che i valori sono considerati a moneta costante (né indici inflattivi né crescita di mercato).

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione edilizia fornitaci dalla Proprietà; tuttavia, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati nel presente rapporto:

- non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche;
- non si sono considerati eventuali costi per verifiche archeologiche, in quanto siamo stati informati che sono già state preventivamente esperite;
- si sono ritenute aree ed edifici liberi da ogni vincolo. Non vi sono considerate eventuali restrizioni onerose o inusuali, servitù, accordi o scambi di corrispondenza che possano condizionare negativamente il valore dell'asset;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono stati forniti dalla Committenza;
- si sono considerati gli impianti degli immobili ultimati secondo la loro consistenza e realizzati a regola d'arte.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella presente relazione.

Le indicazioni delle indagini da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente stima. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

Il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà di accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi.

Raccomandiamo, pertanto, in particolar modo in casi in cui il lavoro sia funzionale a determinare scelte di azione, di fare particolare attenzione ai fattori che l'hanno determinata e alla loro possibile variabilità dal momento in cui sono stati espressi. Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base del presente rapporto raccomandiamo di verificare le informazioni contenute e la validità delle assunzioni adottate. Segnaliamo infatti che, pur avendo svolto l'attività considerando le condizioni di mercato correnti, ci sono alcuni rischi che possono essere o diventare non verificabili.

Le seguenti note sono state redatte sulla base di informazioni forniteci dal cliente, che abbiamo considerato corrette ed esaustive.

Al fine di accertare il valore si sono effettuate ispezioni sugli asset per rilevare, oltre alle informazioni ricevute, la situazione fisica attuale.

Il lavoro è stato svolto sulla base delle conoscenze e dei dati di settore in nostro possesso, e tramite indagini eseguite sul mercato locale, il tutto integrato dalle informazioni ricevute dalla Committenza.

La presente relazione è un complemento dello studio valutativo redatto per la Committenza in data 14 luglio 2023, che ha determinato il valore di libero mercato del bene alla data del 28 giugno 2023.

Per quanto attiene i capitoli:

- **LOCALIZZAZIONE**
- **DESCRIZIONE GENERALE DELL'ASSET IMMOBILIARE**
- **SITUAZIONE URBANISTICA**
- **CONSISTENZA EDILIZIA**
- **DESCRIZIONE FISICA DELL'ASSET IMMOBILIARE**
- **MERCATO IMMOBILIARE DI FIUMICINO LOC. TORRIMPIETRA**
- **COMMERCIALIZZAZIONE ASSET**

si rimanda alla precedente relazione.

RACCORDO VALORE DI MERCATO - PREZZO DI CESSIONE

Lo sviluppo del lavoro peritale del luglio scorso, il cui fine è stata la **determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare** seguendo le regole della valutazione immobiliare (v. RICS), ha imposto di considerare la vendita contemporanea di tutti i lotti/comparti, non potendo discriminare un singolo lotto a favore di altri.

Questa impostazione, parte dall'assunto di ipotizzare un "mercato perfetto", in cui tutti i Soggetti operino liberamente, e comporta considerare la contemporaneità della vendita di tutti i lotti e la realizzazione/vendita di tutte le volumetrie, considerando un equilibrato rapporto tra domanda e offerta.

Ad integrazione della valutazione è stato richiesto di approfondire il lavoro, per cercare di definire le condizioni più performanti per la messa sul mercato dello specifico asset, e -conseguentemente- di determinare il possibile prezzo di cessione del patrimonio immobiliare di studio (ricordiamo che l'asset è costituito da un portafoglio di immobili complesso -sia per le dimensioni che per tipologia: trattasi di asset in parte completamente realizzati, in parte al rustico, in parte greenfield, sia a destinazione commerciale che residenziale-).

In quest'ottica, analizzando l'asset dal punto di vista commerciale, rinunciato, per impossibilità oggettiva, ad ipotizzare la vendita frazionata delle singole unità immobiliari già realizzate, ribadiamo (come ricordato nella relazione di stima dello scorso 14 luglio) che la collocazione unitaria dell'intervento edilizio ad un unico soggetto sia da considerarsi "auspicabile" e la più performante per la procedura.

Infatti permetterebbe di:

- non dover riaprire un confronto con il Comune di Fiumicino per ridiscutere i termini della convenzione urbanistica approvata. Ad esempio la vendita frazionata dei singoli comparti/ lotti edificatori (a rustico e da sviluppare) è oggi impedita dall'unitarietà della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Fiumicino, che prevede la coobbligazione solidale degli eventuali soggetti co-attuatori (acquirenti delle aree edificabili) della convenzione stessa, con rilascio di garanzie fidejussorie incrociate, condizione alla quale non potrà sottostare la procedura concorsuale, e comunque alla quale difficilmente vorranno sottostare i soggetti acquirenti;
- ridurre i tempi di cessione. Pur non avendo indicazioni certe sui possibili tempi di dismissione, è ipotizzabile che la vendita per singoli lotti necessiti di tempi di cessione più lunghi;
- contenere i rischi di rimanere in possesso di parte dei lotti (i meno pregiati);
- rendere più fluida la procedura di vendita (e anche la collazione della documentazione necessaria);
- evitare il rischio di lasciare la procedura alla mercé di interventi cantieristici aperti da terzi, senza nessuna reale possibilità di agire come Soggetto attivo/propositivo;
- non doversi occupare, nella vendita frazionata "unità per unità" degli edifici ultimati, della necessità del completamento materiale e amministrativo di talune lavorazioni e pratiche e di collaudo (ad esempio quello delle centrali di riscaldamento/raffrescamento, così come quello delle certificazioni dei singoli impianti e di quelli condominiali). Attesa la difficoltà, per una procedura concorsuale, a farsi carico sia dell'onere che del coordinamento di tali attività, il detto completamento dovrebbe gravare sugli acquirenti finali di singole unità, che dovrebbero agire

mediante il condominio da costituire. Questa ipotesi, oltre a comprimere il target di riferimento ed il valore che i potenziali acquirenti potranno attribuire ai beni (in quanto ci si dovrebbe rivolgere a un minor numero di soggetti con una maggiore propensione al rischio), genererebbe, nelle more del completamento della commercializzazione, la concreta possibilità che la procedura si trovi a dover affrontare i costi -in prededuzione, con riferimento alla quota di immobili invenduti- per i completamenti che una eventuale assemblea di condominio dovesse deliberare con le maggioranze di legge.

La vendita in un unico lotto, inoltre, sarebbe maggiormente attrattiva per soggetti operatori, in quanto permetterebbe al futuro assegnatario:

- di poter strutturare una politica e procedura di vendita più adeguata alle dimensioni dell'intervento, non ponendo in concorrenza commerciale i diversi lotti;
- di organizzare la realizzazione complessiva considerando le peculiarità dell'intervento complessivo e dei singoli comparti (livelli di investimenti richiesti, mercato di riferimento, tempi prospettici).

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per quanto attiene gli elementi oggettivi dello studio si è ritenuto corretto mantenere i livelli di prezzi di vendita e di costi (sia diretti che indiretti) utilizzati nella precedente perizia, come sotto riportati:

- prezzi di vendita: per le nuove edificazioni residenziali stimiamo 2.600,00 €/mq per le unità in condominio e 3.000,00 €/mq per le ville; per quanto il residenziale già realizzato 2.200,00 €/mq per le unità in condominio e 2.400,00 €/mq per le ville; per le superfici commerciali parzialmente realizzate e da realizzare stimiamo 2.600,00 €/mq; i prezzi indicati comprendono quota parte delle superfici accessorie e pertinenziali di ogni singola unità;
- costi di costruzione: non avendo a disposizione né progetti esecutivi né computi metrici estimativi, sulla base del costo parametrico indicato dal prezziario DEI "Prezzi Informativi dell'Edilizia Nuove Costruzioni", opportunamente aggiornato dell'Istat di comparto sino al febbraio 2023, il costo per le nuove realizzazioni può essere stimato in 1.400,00 €/mq per il residenziale e 1.200,00 €/mq per i lotti commerciali; per gli edifici a rustico (R5L4b e Z3) il costo del completamento può essere stimato nel 70% dei detti importi; per il completamento degli edifici residenziali realizzati (R5a L4a e R5a b2-b3-b4), necessitanti, come detto, di piccole opere di sistemazione, può essere stimato un costo di 250,00 €/mq; i costi indicati comprendono quota parte delle superfici accessorie e pertinenziali di ogni singola unità;
- oneri urbanistici: sono stati considerati come indicati nella Convenzione Urbanistica 28.11.2011 Atto Notaio Capasso, rivalutati all'attualità. Per il sub-comparto R5a lotti L4a, L4b, b1 e b2-b3-b4 e per il comparto Z3 gli oneri da monetizzare, in assenza di informazioni diverse da parte della committenza, sono stati considerati come pagati;
- il contributo commisurato al costo di costruzione ed al contributo straordinario, per il sub-comparto R5a lotti L4a, L4b, b1, b2-b3-b4 e per il comparto Z3, non sono stati computati in quanto, in assenza di informazioni diverse da parte della committenza, sono stati considerati come pagati; per gli altri lotti/comparti sono stati stimati sulla base dei dati contenuti nei permessi di costruire rilasciati;
- costi indiretti: i costi per amministrazione, gestione, assicurazione, IMU, agency fee, spese tecniche, varie, imprevisti e project/construction management sono stati considerati come da

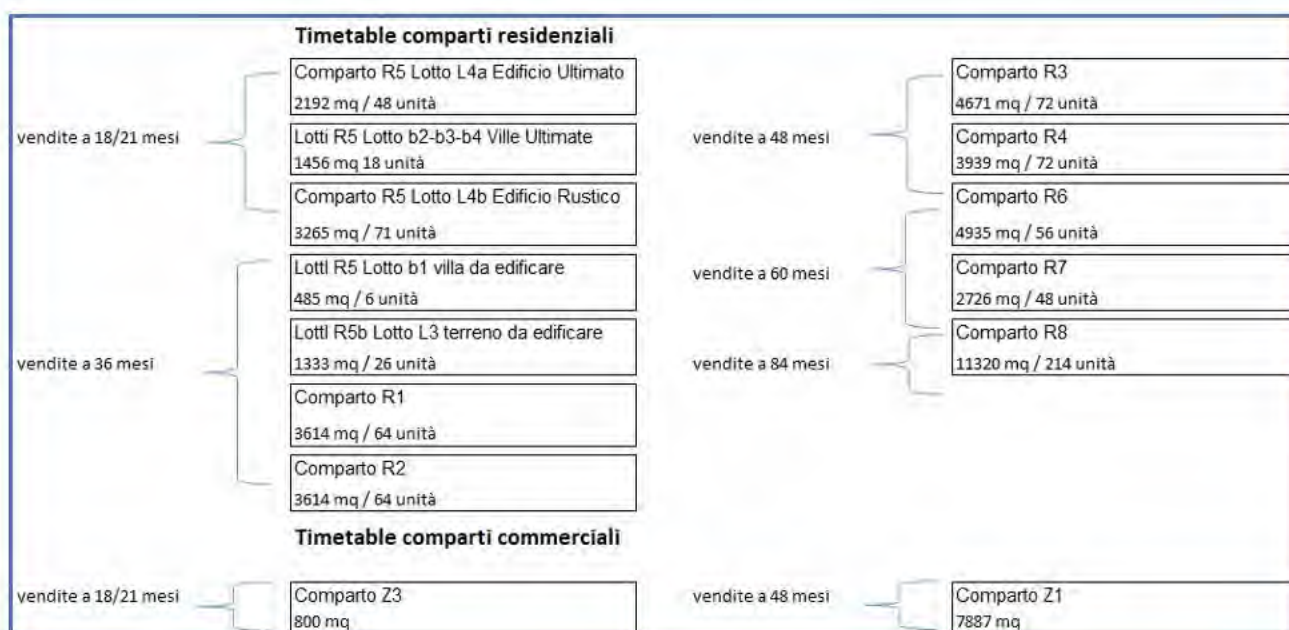
prassi del mercato di riferimento. In questi costi, nello specifico della valutazione integrativa, si è provveduto ad inserire una voce “pubblicità e marketing” dell’ 1,00% sul venduto, al fine di performare il processo di vendita.

Per converso si sono definiti tempi e tassi di rendimento attesi, in linea con le aspettative di potenziali Soggetti acquirenti, che abbiano strutture e mezzi adeguati per gestire un progetto così complesso (si noti anche solo l’impegno finanziario che, a fronte di oltre 130 Mio/euro di vendite, prevede quasi 100 Mio/euro di costi da sostenere).

I tempi di realizzazione e commercializzazione dei vari Comparti sono stati definiti considerando modalità di collocazione sul mercato in modo di:

- evitare di cannibalizzare tra loro i diversi lotti;
- di contenere al minimo l’esposizione finanziaria;
- di garantire un adeguato periodo per finalizzare la commercializzazione dei singoli lotti.

Il sottostante schema riporta lo scenario temporale ipotizzato, con indicazioni delle unità e delle s.l.p. immesse sul mercato.



Anche per i tassi di attualizzazione, nelle ipotesi dello specifico scenario, sono stati rivisti per ogni singolo comparto/lotto, in funzione del probabile costo dell'indebitamento e della congrua remunerazione dei mezzi propri rispetto il rischio atteso, come sotto dettagliato:

Comparto	Tassi attualizzazione
Comparto R5 Lotto L4a Edificio Ultimato	10,50%
Lotti R5 Lotto b2-b3-b4 Ville Ultimate	10,50%
Comparto R5 Lotto L4b Edificio Rustico	12,00%
Lotti R5 Lotto b1 villa da edificare	13,50%
Lotti R5b Lotto L3 terreno da edificare	13,50%
Comparto R1	15,50%
Comparto R2	15,50%
Comparto R3	15,50%
Comparto R4	15,50%
Comparto R6	15,50%
Comparto R7	15,50%
Comparto R8	15,50%
Comparto Z3	13,50%
Comparto Z1	17,75%

Con i sopracitati elementi, qui di seguito riassunti, si sono sviluppati i flussi di cassa per determinare il "Prezzo di cessione" dell'intero asset immobiliare oggetto di disamina, nell'ipotesi di vendita in blocco dell'intero intervento.

Comparto R5 Lotto L4a (Edificio Ultimato)

TOTALI	Comparto							
	R5a Lotto L4a	TRIMESTRI						
	Comparto R5a Lotto L4a	1	2	3	4	5	6	7
- 525.166,67	Costi (€)				- 131.292	- 131.292	- 131.292	- 131.292
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
4.621.466,67	Vendite (€)	-	#	#	1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante						
Comparto R5a Lotto L4a			1	2	3	4	5	6	7
TRIMESTRI									
TOTALI									
Revenue	Importo Listino Vendite	4.621.467							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R5a Lotto L4a					1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367
	Vendite complessive	4.621.467				1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367
	Anticipo	10%				115.537	115.537	115.537	115.537
	Comparto R5a Lotto L4a					115.537	115.537	115.537	115.537
	Pagamenti a SAL	25%				288.842	288.842	288.842	288.842
	Comparto R5a Lotto L4a					288.842	288.842	288.842	288.842
	Saldo a rogito	65%						3.003.953	3.003.953
	Comparto R5a Lotto L4a							3.003.953	3.003.953
	Comparto R5a Lotto L4a					404.378	404.378	404.378	3.408.332
	Revenue Complessive	4.621.467				404.378	404.378	404.378	3.408.332
Costs	Costi di costruzione								
	Incremento Costi	0,00%							
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi					-131.292	-131.292	-131.292	-131.292
	RIEPILOGO VENDITE	4.621.467				1.155.367	1.155.367	1.155.367	1.155.367
	RIEPILOGO INCASSI	4.621.467				404.378	404.378	404.378	3.408.332
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-525.167				-131.292	-131.292	-131.292	-131.292
	DELTA	4.621.467				273.087	273.087	273.087	3.277.040
									4.096.300

Comparto R5 Lotti b2-b3-b4 (Ville Ultimate)

TOTALI	Comparto R5a							
	Lotto b2-b3-b4	TRIMESTRI						
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4	1	2	3	4	5	6	7
- 262.840,00	Costi (€)				- 65.710	- 65.710	- 65.710	- 65.710
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
2.523.300,00	Vendite (€)	#	#	#	630.825	630.825	630.825	630.825

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante						
di Torreimpetra Comparto R5a Lotto b2-b3-b4			1	2	3	4	5	6	7
TRIMESTRI									
TOTALI									
Revenue	Importo Listino Vendite	2.523.300							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi								
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4					630.825	630.825	630.825	630.825
	Vendite complessive	2.523.300				630.825	630.825	630.825	630.825
	Anticipo	10%				63.083	63.083	63.083	63.083
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4					63.083	63.083	63.083	63.083
	Pagamenti a SAL	25%				157.706	157.706	157.706	157.706
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4					157.706	157.706	157.706	157.706
	Saldo a rogito	65%						1.640.145	1.640.145
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4							1.640.145	1.640.145
	Comparto R5a Lotto b2-b3-b4					220.789	220.789	220.789	1.860.934
	Revenue Complessive	2.523.300				220.789	220.789	220.789	1.860.934
Costs	Costi di costruzione								
	Incremento Costi								
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi					-65.710	-65.710	-65.710	-65.710
	RIEPILOGO VENDITE	2.523.300				630.825	630.825	630.825	630.825
	RIEPILOGO INCASSI	2.523.300				220.789	220.789	220.789	1.860.934
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-262.840				-65.710	-65.710	-65.710	-65.710
	DELTA	2.523.300				155.079	155.079	155.079	1.795.224
									2.260.460

Comparto R5 Lotto L4b (Edificio Rustico)

TOTALI	Comparto R5a Lotto L4b	TRIMESTRI	1	2	3	4	5	6	7
- 3.200.000,00	Costi (€)				800.000	640.000	640.000	640.000	480.000
100%	Costi (%)				25,00%	45,00%	65,00%	85,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				15,00%	20,00%	20,00%	20,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				15,00%	35,00%	55,00%	75,00%	100,00%
7.183.000,00	Vendite (€)				1.077.450	1.436.600	1.436.600	1.436.600	1.795.750

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante						
Comparto R5a Lotto L4b			TRIMESTRI						
			TOTALI						
Revenue	Importo Listino Vendite	Incremento Ricavi (%)	7.183.000	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Ricavi	0,00%							
	Comparto R5a Lotto L4b								
	Vendite complessive		7.183.000						
	Anticipo	10,00%							
	Comparto R5a Lotto L4b								
	Pagamenti a SAL	22,50%							
	Comparto R5a Lotto L4b								
	Saldo a rogito	67,50%							
	Comparto R5a Lotto L4b								
	Progressivo Costi								
	Progressivo Vendite								
	Comparto R5a Lotto L4b								
	Revenue Complessive		7.183.000						
Costs	Costi di costruzione	(3.200.000)							
	Incremento Costi	0,00%							
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi	(3.200.000)							
	RIEPILOGO VENDITE	7.183.000							
	RIEPILOGO INCASSI	7.183.000							
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-3.200.000							
	DELTA	3.983.000							

Comparto R5 Lotto b1 (Villa da edificare)

TOTALI	Comparto R5a Lotto b1	SEMES TRI	1	2	3	4	5	6
- 680.000,00	Costi (€)				170.000	170.000	170.000	170.000
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
1.455.750,00	Vendite (€)				363.938	363.938	363.938	363.938

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante					
Comparto R5a Lotto b1			SEMES TRI					
			TOTALI					
Revenue	Importo Listino Vendite	Incremento Ricavi (%)	1.455.750	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Ricavi	0,00%						
	Comparto R5a Lotto b1							
	Vendite complessive		1.455.750					
	Anticipo	10%						
	Comparto R5a Lotto b1							
	Pagamenti a SAL	25%						
	Comparto R5a Lotto b1							
	Saldo a rogito	65%						
	Comparto R5a Lotto b1							
	Progressivo Costi							
	Progressivo Vendite							
	Comparto R5a Lotto b1							
	Revenue Complessive		1.455.750					
Costs	Costi di costruzione	(680.000)						
	Incremento Costi	0,00%						
	Piano di Costruzione (SAL)							
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)							
	Totale Costi	(680.000)						
	RIEPILOGO VENDITE	1.455.750						
	RIEPILOGO INCASSI	1.455.750						
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-680.000						
	DELTA	775.750						

Comparto R5b Lotto L3 (Terreno da edificare)

TOTALI	Comparto R5b Lotto L3	SEMESTRI	1	2	3	4	5	6	7
- 1.866.000,00	Costi (€)				- 466.500	- 466.500	- 466.500	- 466.500	
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				15,00%	25,00%	25,00%	25,00%	10,00%
	Cumulata Vendite (%)				15,00%	40,00%	65,00%	90,00%	100,00%
3.465.800,00	Vendite (€)		#	#	519.870	866.450	866.450	866.450	346.580

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

Comparto R5b Lotto L3	SEMESTRI	1	2	3	4	5	6	7	TOTALI
Revenue	Importo Listino Vendite								3.465.800
	Incremento Ricavi (%)								0,00%
	Incremento Ricavi								0,00%
	Comparto R5b Lotto L3								
	Vendite complessive								3.465.800
	Anticipo	10%							10%
	Comparto R5b Lotto L3								
	Pagamenti a SAL	25%							
	Comparto R5b Lotto L3								
	Saldo a rogito	65%							
	Comparto R5b Lotto L3								
	Progressivo Costi								
	Progressivo Vendite								
	Comparto R5b Lotto L3								
	Revenue Complessive								3.465.800
	Costi di costruzione								(1.866.000)
	Incremento Costi								0,00%
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi								(1.866.000)
	RIEPILOGO VENDITE								3.465.800
	RIEPILOGO INCASSI								3.465.800
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI								(1.866.000)
	DELTA								1.599.800

Comparto R1

TOTALI	Comparto R1	SEMESTRI	1	2	3	4	5	6	7
- 5.060.000,00	Costi (€)				- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000	- 1.265.000	
100%	Costi (%)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				15,00%	25,00%	25,00%	25,00%	10,00%
	Cumulata Vendite (%)				15,00%	40,00%	65,00%	90,00%	100,00%
9.396.400,00	Vendite (€)		#	#	1.409.460	2.349.100	2.349.100	2.349.100	939.640

Cronoprogramma al giu-23

DCF a moneta costante

Comparto R1	SEMESTRI	1	2	3	4	5	6	7	TOTALI
Revenue	Importo Listino Vendite								9.396.400
	Incremento Ricavi (%)								0,00%
	Incremento Ricavi								0,00%
	Comparto R1								
	Vendite complessive								9.396.400
	Anticipo	10%							10%
	Comparto R1								
	Pagamenti a SAL	25%							
	Comparto R1								
	Saldo a rogito	65%							
	Comparto R1								
	Revenue Complessive								9.396.400
	Costi di costruzione								(5.060.000)
	Incremento Costi								0,00%
	Piano di Costruzione (SAL)								
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)								
	Totale Costi								(5.060.000)
	RIEPILOGO VENDITE								9.396.400
	RIEPILOGO INCASSI								9.396.400
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI								(5.060.000)
	DELTA								4.336.400

Comparto R2

TOTALI	Comparto R2	SEMESTRI					
		1	2	3	4	5	6
- 5.060.000,00	Costi (€)	-	-	1.265.000	-	1.265.000	-
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)			15,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)			15,00%	40,00%	65,00%	90,00%
9.396.400,00	Vendite (€)	-	-	1.409.460	2.349.100	2.349.100	2.349.100
							939.640

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante					
SEMESTRI			1	2	3	4	5	6
	Comparto R2							
TOTALI			TOTALI					
Revenue	Importo Listino Vendite	9.396.400						
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Ricavi							
	Comparto R2		1.409.460	2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	939.640
	Vendite complessive	9.396.400	1.409.460	2.349.100	2.349.100	2.349.100	2.349.100	939.640
	Anticipo	10%	140.946	234.910	234.910	234.910	234.910	93.964
	Comparto R2		-	-	-	-	-	-
	Pagamenti a SAL	25%	352.365	587.275	587.275	587.275	587.275	234.910
	Comparto R2		352.365	587.275	587.275	587.275	587.275	234.910
	Saldo a rogito	65%	-	-	-	-	5.496.894	610.766
	Comparto R2		-	-	-	-	5.496.894	610.766
	Comparto R2		493.311	822.185	822.185	6.319.079	939.640	9.396.400
	Revenue Complessive	9.396.400	493.311	822.185	822.185	6.319.079	939.640	9.396.400
Costs	Costi di costruzione	(5.060.000)						
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)							
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)							
	Totale Costi	(5.060.000)	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	(5.060.000)
	RIEPILOGO VENDITE	9.396.400	1.409.460	2.349.100	2.349.100	2.349.100	939.640	9.396.400
	RIEPILOGO INCASSI	9.396.400	493.311	822.185	822.185	6.319.079	939.640	9.396.400
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-5.060.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	-1.265.000	(5.060.000)
	DELTA	4.336.400	-771.689	-442.815	-442.815	5.054.079	939.640	4.336.400

Comparto R3

TOTALI	Comparto R3	SEMESTRI							
		1	2	3	4	5	6	7	8
- 6.539.000,00	Costi (€)					- 1.634.750	- 1.634.750	- 1.634.750	- 1.634.750
100%	Costi (%)					25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
100%	Vendite (%)					10,00%	25,00%	30,00%	35,00%
	Cumulata Vendite (%)					10,00%	35,00%	65,00%	100,00%
12.144.600,00	Vendite (€)	-	-	-	-	1.214.460	3.036.150	3.643.380	4.250.610

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante							
SEMESTRI			1	2	3	4	5	6	7	8
	Comparto R3									
TOTALI			TOTALI							
Revenue	Importo Listino Vendite	12.144.600								
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Incremento Ricavi									
	Comparto R3									
	Vendite complessive	12.144.600								
	Anticipo	10%								
	Comparto R3									
	Pagamenti a SAL	25%								
	Comparto R3									
	Saldo a rogito	65%								
	Comparto R3									
	Comparto R3									
	Revenue Complessive	12.144.600								
Costs	Costi di costruzione	(6.539.000)								
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)									
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)									
	Totale Costi	(6.539.000)	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	(6.539.000)
	RIEPILOGO VENDITE	12.144.600	1.214.460	3.036.150	3.643.380	4.250.610	4.250.610	4.250.610	4.250.610	12.144.600
	RIEPILOGO INCASSI	12.144.600	425.061	1.062.653	1.275.183	9.381.704	9.381.704	9.381.704	9.381.704	12.144.600
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-6.539.000	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	-1.634.750	(6.539.000)
	DELTA	5.605.600	-1.209.689	-572.098	-359.567	7.746.954	7.746.954	7.746.954	7.746.954	5.605.600

Comparto R4

Comparto R4	SEMESTRI							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Costi (€)					- 1.378.650	- 1.378.650	- 1.378.650	- 1.378.650
Costi (%)					25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Vendite (%)					10,00%	25,00%	30,00%	35,00%
Cumulata Vendite (%)					10,00%	35,00%	65,00%	100,00%
Vendite (€)	-	-	-	-	1.024.140	2.560.350	3.072.420	3.584.490

Cronoprogramma al giu-23			DCF a moneta costante							
SEMESTRI			1	2	3	4	5	6	7	8
Comparto R4										
Revenue	Importo Listino Vendite	TOTALI								
	Incremento Ricavi (%)	10.241.400								
	Incremento Ricavi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Comparto R4									
	Vendite complessive	10.241.400								
	Anticipo	10%								
	Comparto R4									
	Pagamenti a SAL	25%								
	Comparto R4									
	Saldo a rogito	65%								
	Comparto R4									
	Comparto R4									
	Revenue Complessive	10.241.400								
	Costi di costruzione	(5.514.600)								
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)									
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)									
	Totale Costi	(5.514.600)								
	RIEPILOGO VENDITE	10.241.400								
	RIEPILOGO INCASSI	10.241.400								
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-5.514.600								
	DELTA	4.726.800								

Comparto R6

Comparto R6	SEMESTRI										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Costi (€)							- 1.727.250	- 1.727.250	- 1.727.250	- 1.727.250	
Costi (%)							25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
Vendite (%)							10,00%	25,00%	25,00%	25,00%	15,00%
Cumulata Vendite (%)							10,00%	35,00%	60,00%	85,00%	100,00%
Vendite sul totale (%)											100,00%
Vendite (mq)	-	-	-	-	-	-	494	1.234	1.234	1.234	740
Vendite (% sul Totale)							10,00%	25,00%	25,00%	25,00%	15,00%
Vendite (€)	#	#	#	#	#	#	1.283.100	3.207.750	3.207.750	3.207.750	1.924.650

Cronoprogramma al giugno-23			DCF a moneta costante													
			SEMESTRI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Comparto R6																
		TOTALI												TOTALI		
Revenue	Importo Listino Vendite	12.831.000														
	Incremento Ricavi (%)															
	Incremento Ricavi	0,00%	####	####	####	####	####	####	100,00%		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Comparto R6															
	Vendite complessive	12.831.000														
	Anticipo	10%														
	Comparto R6		#	#	#	#	#	#	128.310	320.775	320.775	320.775	320.775	192.465	1.283.100	
	Pagamenti a SAL	25%														
	Comparto R6															
	Saldo a rogito	65%														
	Comparto R6		#	#	#	#	#	#	-	-	-	-	7.089.128	1.251.023	8.340.150	
	Comparto R6															
			#	#	#	#	#	#	449.085	1.122.713	1.122.713	8.211.840	1.924.650		12.831.000	
	Revenue Complessive	12.831.000														
	Costi di costruzione	(6.909.000)														
	Incremento Costi	0,00%	####	####	####	####	####	####	100,00%		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Piano di Costruzione (SAL)															
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)															
	Totale Costi	(6.909.000)														
	RIEPILOGO VENDITE	12.831.000														
	RIEPILOGO INCASSI	12.831.000														
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-6.909.000														
	DELTA	5.922.000														

Comparto R7

TOTALI	Comparto R7	SEMESTRI										
- 3.816.400,00	Costi (€)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100%	Costi (%)							25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
100%	Vendite (%)							10,00%	25,00%	25,00%	25,00%	15,00%
	Cumulata Vendite (%)							10,00%	35,00%	60,00%	85,00%	100,00%
7.087.600,00	Vendite (€)	#	#	#	#	#	#	708.760	1.771.900	1.771.900	1.771.900	1.063.140

Cronoprogramma al giu-23		DCF a moneta costante										
Comparto R7		SEMESTRI										
Revenue	Importo Listino Vendite	TOTALI										
	Incremento Ricavi (%)	7.087.600										
	Incremento Ricavi	0,00%	###	###	###	###	###	###	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Comparto R7											
	Vendite complessive	7.087.600										
	Anticipo	10%										
	Comparto R7											
	Pagamenti a SAL	25%										
	Comparto R7											
	Saldo a rogito	65%										
	Comparto R7											
	Comparto R7											
	Comparto R7											
	Revenue Complessive	7.087.600										
Costs	Costi di costruzione	(3.816.400)										
	Incremento Costi	0,00%	###	###	###	###	###	###	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Piano di Costruzione (SAL)											
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)											
	Totale Costi	(3.816.400)										
	RIEPILOGO VENDITE	7.087.600										
	RIEPILOGO INCASSI	7.087.600										
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-3.816.400										
	DELTA	3.271.200										

Comparto R8

TOTALI	Comparto R8	SEMESTRI													
-15.848.000,00	Costi (€)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
100%	Costi (%)														
100%	Vendite (%)														
	Cumulata Vendite (%)														
29.432.000,00	Vendite (€)	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#

Cronoprogramma al giu-23		DCF a moneta costante													
Comparto R8		SEMESTRI													
Revenue	Importo Listino Vendite	TOTALI													
	Incremento Ricavi (%)	29.432.000													
	Incremento Ricavi	0,00%	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###
	Comparto R8														
	Vendite complessive	29.432.000													
	Anticipo	10%													
	Comparto R8														
	Pagamenti a SAL	25%													
	Comparto R8														
	Saldo a rogito	65%													
	Comparto R8														
	Comparto R8														
	Revenue Complessive	29.432.000													
Costs	Costi di costruzione	(15.848.000)													
	Incremento Costi	0,00%	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###	###
	Piano di Costruzione (SAL)														
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)														
	Totale Costi	(15.848.000)													
	RIEPILOGO VENDITE	29.432.000													
	RIEPILOGO INCASSI	29.432.000													
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-15.848.000													
	DELTA	13.584.000													

Comparto Z3

TOTALI	Casali di Torreimpietra Comparto Z3	TRIMESTRI						
		1	2	3	4	5	6	7
- 672.000,00	Costi (€)			168.000	168.000	168.000	168.000	
100%	Costi (%)			25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
100%	Vendite (%)				20,00%			80,00%
	Cumulata Vendite (%)				20,00%	20,00%	20,00%	100,00%
800	Vendite (mq)				160			640
2.080.000,00	Vendite (€)	#	#	-	416.000	-	-	1.664.000

Comparto Z3		TRIMESTRI	1	2	3	4	5	6	7
		TOTALI							
Revenue	Importo Listino Vendite	2.080.000							
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi				416.000			1.664.000	2.080.000
	Vendite complessive	2.080.000			416.000			1.664.000	2.080.000
	Anticipo	10%			41.600			166.400	208.000
	Comparto Z3				41.600			166.400	208.000
	Pagamenti a SAL	25%			104.000			416.000	520.000
	Comparto Z3				104.000			416.000	520.000
	Saldo a rogito	65%					270.400	1.081.600	1.352.000
	Comparto Z3						270.400	1.081.600	1.352.000
	Progressivo Costi			25%	1	75%	100%	100%	
	Progressivo Vende				0	20%	20%	100%	
	Comparto Z3				145.600		270.400	1.664.000	2.080.000
	Revenue Complessive	2.080.000			145.600		270.400	1.664.000	2.080.000
Costs	Costi di costruzione	(672.000)							
	Incremento Costi	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)				25,00%	25,00%	25,00%		100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)				25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	
	Totale Costi	(672.000)			-168.000	-168.000	-168.000	-168.000	(672.000)
	RIEPILOGO VENDITE	2.080.000				416.000		1.664.000	2.080.000
	RIEPILOGO INCASSI	2.080.000				145.600		1.664.000	2.080.000
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-672.000			-168.000	-168.000	-168.000	-168.000	(672.000)
	DELTA	1.408.000			-168.000	-22.400	-168.000	102.400	1.408.000

Comparto Z1

TOTALI	Comparto Z1	SEMESTRI								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
- 9.464.400,00	Costi (€)					2.366.100	2.366.100	2.366.100	2.366.100	
100%	Costi (%)					25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
100%	Vendite (%)						25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Cumulata Vendite (%)						25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
20.506.200,00	Vendite (€)	#	#	#	#	-	5.126.550	5.126.550	5.126.550	5.126.550

Cronoprogramma al giu-23		DCF a moneta costante	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comparto Z1		SEMESTRI									
		TOTALI									
Revenue	Importo Listino Vendite	20.506.200									
	Incremento Ricavi (%)	0,00%	###	###	###	###	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Incremento Ricavi						5.126.550	5.126.550	5.126.550	5.126.550	20.506.200
	Vendite complessive	20.506.200					5.126.550	5.126.550	5.126.550	5.126.550	20.506.200
	Anticipo	10%					512.655	512.655	512.655	512.655	2.050.620
	Comparto Z1		#	#	#	#	512.655	512.655	512.655	512.655	2.050.620
	Pagamenti a SAL	25%					1.281.638	1.281.638	1.281.638	1.281.638	5.126.550
	Comparto Z1						1.281.638	1.281.638	1.281.638	1.281.638	5.126.550
	Saldo a rogito	65%							9.996.773	3.332.258	13.329.030
	Comparto Z1		#	#	#	#	-	-	9.996.773	3.332.258	13.329.030
	Comparto Z1						1.794.293	1.794.293	11.791.065	5.126.550	20.506.200
	Revenue Complessive	20.506.200	#	#	#	#	-	-	-	-	-
	Costi di costruzione	(9.464.400)					1.794.293	1.794.293	11.791.065	5.126.550	20.506.200
Costs	Incremento Costi	0,00%	###	###	###	###	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Piano di Costruzione (SAL)						### 25,00%	25,00%	25,00%		100,00%
	Piano di Costruzione (SAL progressivo)						### 50,00%	75,00%	100,00%	100,00%	
	Totale Costi	(9.464.400)					### -2.366.100	-2.366.100	-2.366.100		(9.464.400)
	RIEPILOGO VENDITE	20.506.200					5.126.550	5.126.550	5.126.550	5.126.550	20.506.200
	RIEPILOGO INCASSI	20.506.200					1.794.293	1.794.293	11.791.065	5.126.550	20.506.200
	RIEPILOGO COSTI DIRETTI	-9.464.400					## -2.366.100	-2.366.100	-2.366.100		(9.464.400)
	DELTA	11.041.800					## -571.808	-571.808	9.424.965	5.126.550	11.041.800

Il cash-flow seguente mostra il complesso dei flussi attesi dall'operazione di sviluppo dell'intero asset di studio.

Data Inizio Operazione:	giu-23	
Scenario:	Base	
Durata DCF:	16 SEMESTRI	
Metodo:	(DCF a moneta costante)	(sommatoria di flussi)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	SEMESTRI
DATI INPUT																	TOTALI
Revenue																	
Vendite nel periodo (€)	-	3.284.817	5.689.889	10.804.021	2.858.516	19.795.592	7.067.834	30.827.128	6.869.428	12.747.904	5.563.090	2.575.300	2.060.240	1.545.180	19.204.380	1.471.600	132.364.917
Ricavi da Vendite (€)	-	1.587.833	3.750.479	14.440.415	2.858.516	19.795.592	7.067.834	30.827.128	6.869.428	12.747.904	5.563.090	2.575.300	2.060.240	1.545.180	19.204.380	1.471.600	132.364.917
Totale Incassi		3.284.817	5.689.889	10.804.021	2.858.516	19.795.592	7.067.834	30.827.128	6.869.428	12.747.904	5.563.090	2.575.300	2.060.240	1.545.180	19.204.380	1.471.600	132.364.917
Costi Diretti																	
Costi di Costruzione (€)		-537.002	-4.700.504	-4.003.502	-9.189.900	-9.189.900	-8.540.850	-8.060.850	-2.681.350	-2.681.350	-1.580.000	-3.960.000	-3.960.000	-3.960.000	-2.380.000		-65.425.208
Costi Indiretti																	
Opere di Urbanizzazione (€)		-323.640	-2.033.000		-3.849.000		-1.531.000						-2.260.000				-9.996.640
Contributo Costi di Costruzione (€/mq)			-598.000		-1.212.000		-506.000						-747.000				-3.063.000
IMU terreno edificabile/di Cantiere (€)	-55.177	-55.177	-55.177	-54.487	-53.797	-53.797	-46.647	-45.436	-27.850	-27.850	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-12.750	-551.893
Spese Tecniche	-32.220	-282.080	-240.260	-551.444	-551.444	-512.451	-483.651	-160.881	-160.881	-94.800	-237.600	-237.600	-237.600	-237.600	-142.800		-3.925.712
Varie & Imprevisti	-53.700	-454.051	-400.350	-918.990	-918.990	-870.075	-806.075	-268.125	-268.125	-158.000	-396.000	-396.000	-396.000	-396.000	-238.000		-6.542.481
Assicurazione di cantiere (p.a.)	-7.275	-63.550	-58.025	-149.500	-149.500	-145.750	-139.000	-69.000	-69.000	-123.000	-123.000	-61.500	-61.500	-61.500	-61.500		-1.342.600
Project & Construction Management	-21.480	-187.970	-160.090	-367.546	-367.546	-341.670	-322.470	-107.290	-107.290	-63.200	-158.400	-158.400	-158.400	-158.400	-95.200		-2.616.952
Agency Fee (su ricavi da vendita)	-53.765	-225.975	-361.365	-288.114	-542.647	-498.833	-441.136	-206.083	-382.437	-166.893	-77.259	-176.592	-176.592	-176.592	-176.592		-3.948.874
Pubblicità & marketing	-22.022	-79.886	-104.514	-92.399	-177.243	-178.558	-179.413	-101.062	-49.797	-45.678	-73.580	-58.864	-44.148	-29.432	-14.716		-1.251.312
Amministrazione, Gestione, ecc.	-95.030	-95.030	-95.030	-93.923	-92.816	-92.816	-92.516	-72.137	-51.320	-39.848	-39.848	-23.760	-23.760	-23.760	-23.760		-979.118
Totale Costi	-150.207	-1.201.311	-8.775.223	-5.476.517	-16.765.505	-12.043.883	-13.262.351	-10.550.168	-3.672.961	-3.786.578	-2.284.169	-5.062.349	-8.092.466	-5.070.750	-3.160.034	-289.318	-99.643.790
Flusso di Cassa (sommatoria)	-150.207	-430.544	-5.608.363	3.998.649	-13.440.095	8.218.603	-762.373	20.276.960	3.196.467	8.961.326	3.278.921	-2.487.049	-6.032.226	-3.525.570	16.044.346	1.182.282	32.721.127
Flusso di Cassa Cumulato	-152.004	-862.893	-6.358.344	-2.190.465	-22.364.657	-14.146.053	-15.358.704	-2.224.699	-3.366.868	447.013	3.725.934	-2.425.418	-8.457.644	-11.983.214	4.061.132	5.243.414	
Flusso di Cassa Attualizzato	-139.847	-383.251	-4.605.430	3.458.932	-9.264.166	5.418.212	633.083	11.032.032	1.457.444	4.359.758	1.484.329	-1.047.593	-2.364.257	-1.285.747	5.444.489	373.306	14.571.294
VALUE (€)	14.570.000,00	rounded															

CONCLUSIONI

Nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, considerando le ipotesi di valorizzazione definite e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate sopra, siamo dell'opinione che il prezzo di cessione dell'asset immobiliare qui descritto, alla data del 28 giugno 2023, sia ragionevolmente espresso in Euro **14.570.000,00** (Euro Quattordicimilioni cinquecentosettantamila/00).

Nel caso in cui l'immobile Comparto R5 lotto b3 int. 4 non venga liberato prima dell'esperimento d'asta il valore dello stesso dovrà essere abbattuto di € 30.000.

Conseguentemente, il totale complessivo, alla data del 28 giugno 2023, è indicato in Euro **14.540.000,00** (Euro Quattordicimilioni cinquecentoquarantamila/00).

Infine, nel caso in cui l'immobile Comparto R5 lotto b3 int. 4 venga venduto autonomamente, il suo prezzo di cessione, alla data del 28 giugno 2023, può essere ragionevolmente espresso in Euro **173.000,00** (Euro Centosettantatremila/00) e il prezzo di cessione dell'asset immobiliare qui descritto, con esclusione dell'Immobile Comparto R5 lotto b3 int 4, alla data del 28 giugno 2023, può essere ragionevolmente espresso in Euro **14.440.000,00** (Euro Quattordicimilioni quattrocentoquarantamila/00), calcolato detraendo dal valore complessivo, di cui al capoverso precedente, la media del valore stimato, nello sviluppo del cash-flow, di una singola unità appartenente al Comparto R5 b2, b3, b4.

In considerazione delle dimensioni del progetto, nonché in ragione delle incertezze tuttora presenti nel settore di riferimento, i sopra indicati valori potranno avere una oscillazione del +/- 15%.

NOTA FINALE

Le nostre valutazioni e le nostre perizie sono strettamente riservate alla parte cui sono indirizzate, o ai suoi consulenti, per lo specifico scopo per cui sono redatte. I terzi non possono fare affidamento sulle valutazioni e le perizie e non assumiamo alcuna responsabilità verso terzi per tutto o parte del loro contenuto, salvo nostra approvazione scritta.

I dati personali sono trattati da Overseas Roma s.r.l. ai sensi della legge italiana in materia. Tutte la documentazione fornitaci rimarrà confidenziale, salvo ove da Voi diversamente disposto. Overseas Roma s.r.l. si impegna ad osservare la più assoluta riservatezza su tutti i dati e le notizie raccolti in relazione all'esecuzione dell'incarico riguardante le proprietà in oggetto e si impegna inoltre a conservare ogni documento riguardante la stima eseguita per almeno cinque anni. Il presente certificato non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative, se non per quanto attiene alle finalità stesse per cui la presente valutazione è stata redatta. Tutti i documenti e le note di lavoro sviluppati nel corso delle nostre indagini rimarranno proprietà della nostra Società.

Si ricorda che il presente documento è ancillare all'originale perizia valutativa redatta alla data del 14 luglio 2023, e che ad essa bisogna far riferimento per le informazioni e le assumption qui non riportate. Queste condizioni potranno essere modificate solo con la specifica sottoscrizione di entrambe le parti.

BERNARDINI
Bruno
Ordine degli
Architetti PPC
di Roma e
provincia
Architetto
18.01.2024
11:40:26
GMT+01:00

In fede

Arch. Bruno Bernardini

[REDACTED]
Vista l'istanza n. 62 del 25/09/2024

Si autorizzano gli atti conformi. Si comunichi al comitato il presente provvedimento
25/09/2024

ISTANZA N. 032
25/09/2024

Descrizione:

**Deposito supplemento al programma di liquidazione e
richiesta autorizzazione atti conformi ex art. 104-ter,
nono comma, l. fall.**

Procedura:

Tipologia Procedura:

Giudice Delegato:

Curatore:

[REDACTED]
Fallimento

Dott. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]



TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N. 535/2022 - [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]

[REDACTED]

Deposito supplemento al programma di liquidazione
e richiesta autorizzazione atti conformi
ex art. 104-ter, nono comma, l. fall.

..*.*.*

PREMESSO CHE:

- in data 26 marzo 2024, il sottoscritto curatore ha all'Ecc.mo Comitato dei creditori, per la sua approvazione, il primo supplemento al programma di liquidazione (di seguito il "**Primo supplemento**", all. 1), il quale, in sintesi, prevedeva:
 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - la nomina della [REDACTED] quale advisor per la vendor due diligence;
 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- con parere del 12 aprile 2024 (di seguito il "**Parere Primo supplemento**", all. 2), l'Ecc.mo Comitato dei creditori ha espresso:

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N. 535/2022 - [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] - CURATORE: AVV. [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - parere favorevole al conferimento dell'incarico a [REDACTED]
 - [REDACTED]
[REDACTED]
- in data 3 settembre 2024, il sottoscritto curatore ha all'Ecc.mo Comitato dei creditori, per la sua approvazione, il secondo supplemento al programma di liquidazione (d'ora in avanti il "**Secondo supplemento**", all. 3), il quale prevede:
- la vendita dell'asset immobiliare tramite la presentazione al mercato di una gara avente ad oggetto l'intero complesso in lotto unico ovvero n. 5 lotti funzionali a condizione che tutti i detti lotti vengano ceduti nell'ambito della medesima gara, come esposto nel presente supplemento al programma di liquidazione e secondo i criteri di preferenza e comparazione delle offerte indicati, mediante il soggetto specializzato ex art. 107 l. fall. Abilio s.p.a.;
 - la nomina di [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante Dott. [REDACTED] nato a Jesi (AN), il 1° settembre 1995, C.F.: [REDACTED] pec: [REDACTED] quale "ausiliario" della procedura per il caricamento della documentazione sul P.V.P.;

TRIBUNALE DI ROMA

[REDAZIONE]

- la nomina del notaio avv. [REDAZIONE] per la redazione degli atti di trasferimento e dei successivi rogiti al prezzo indicato nei preventivi ad esso allegati;

- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

..*.*.*

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 41, terzo comma, l. fall. "le deliberazioni del comitato sono prese a maggioranza dei votanti, nel termine massimo di quindici giorni successivi a quello in cui la richiesta è pervenuta al presidente. Il voto può essere espresso in riunioni collegiali ovvero per mezzo telefax o con altro mezzo elettronico o telematico, purché sia possibile conservare la prova della manifestazione di voto";

- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N. 535/2022 - [REDACTED]

C.F. e P. IVA [REDACTED]

G. D.: DOTT. [REDACTED] CURATORE: AVV. [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ai sensi dell'art. 104-ter, nono comma, l. fall. "il programma approvato è comunicato al giudice delegato che autorizza l'esecuzione degli atti a esso conformi";

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

..*.*.*

TANTO PREMSO E CONSIDERATO,

CHIDE

che la S.V. Ill.ma, alla luce dell'approvazione del supplemento al programma di liquidazione da parte del Comitato dei creditori, voglia approvare gli atti ad esso conformi ai sensi dell'art. 104-ter, nono comma, l. fall. Allegati c.s.d.

Roma, 25 settembre 2024

Con osservanza

Il Curatore

[REDACTED]