

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

1. PREMESSA

Il programma economico finanziario prende in esame gli aspetti salienti dell'investimento, con l'obiettivo di verificare e dimostrare la sostenibilità economica dello stesso.

2. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DELL' INVESTIMENTO

I dati salienti della valutazione si possono riassumere in:

- Superficie territoriale d' ambito: mq 8.135,00
- Superficie utile da realizzare: mq 3.182,00

In relazione alla particolarità del bene si è ritenuto opportuno effettuare l'analisi estimativa, valutando la redditività dell'investimento, in quanto si ritiene che detta analisi possa trovare corretta applicazione nell'individuazione del tipo economico ricercato.

Per una efficace valutazione a reddito è necessario stabilire preliminarmente il reddito medio normale atteso ed il tasso di capitalizzazione.

Sulla base delle indagini di mercato condotte è determinato il canone di locazione, quantificato in 80,00€/mq/anno. Detto valore è determinato tenendo conto di analoghe forme di insediamento nell'ambito del mercato immobiliare della logistica negli interporti italiani tenendo conto delle singolarità dell'insediamento, che indubbiamente lo valorizzano, in particolare: la posizione strategica rispetto al sistema autostradale di Modena (A1-A22), l'assenza di disponibilità di un interporto nelle immediate vicinanze.

Per il tasso di capitalizzazione o coefficiente di redditività, si è utilizzato un parametro medio tra quelli usuali per investitori istituzionali e privati ed è quantificato nel 7%

Il reddito lordo dell'area è ottenibile dal prodotto della superficie realizzata per il canone determinato e risulta:

$$3.182,00 \text{ [mq]} \times 80,00 \text{ [€/mq/anno]} = 254.560,00 \text{ [€/anno]}$$

Alla redditività lorda è necessario sottrarre il gravame delle imposte, oggi il valore medio dell'IMU è quantificabile in circa € 4,70 per mq di superficie, quindi abbiamo:

Massimo Barbi

INGEGNERE

$$3.182 \text{ [mq]} \times 4,70 \text{ [€/mq/anno]} = 14.955,40 \text{ [€/anno]}$$

Otteniamo così il reddito netto [R]:

$$254.560,00 - 14.955,40 = 239.604,60 \text{ [€/anno]}$$

Mentre il coefficiente di redditività [r] è stato precedentemente quantificato pari a 7,00 % il valore del capitale sarà ottenuto dalla formula $C = R/r$ otteniamo quindi il valore del complesso immobiliare:

$$239.604,60 / 7\% = € 3.422.922,86$$

arrotondato a cifra tonda in € 3.423.000,00

...

3. COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 ACQUISTO DELL'AREA

Il valore dell'area è determinato come valore di trasformazione dell'area ed è quantificato in circa 67,61 €/mq di superficie d' intervento (3.182,00 mq), che equivale ad un costo spalmato sulla superficie fondiaria pari a:

$$8.135,00 \text{ [mq]} \times 67,61 \text{ [€/mq]} = € 550.000,00$$

3.2 COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione tiene conto della tipologia dell'insediamento, sostanzialmente una costruzione semplice

sotto l'aspetto edilizio, che può far ricorso alle tecniche dell'edilizia industrializzata e, date le dimensioni, su significativi risparmi di scala ed è determinato in 903,00 €/mq, detto costo tiene conto sia della costruzione vera e propria, sia della sistemazione della restante area che circonda l'immobile, comprese le porzioni che, destinate ad aree di urbanizzazione andranno cedute al Comune e comprese le spese tecniche.

Otteniamo quindi:

$$3.182,00 \text{ [mq]} \times 903,00 \text{ [€/mq]} = 2.873.346,00 \text{ €}$$

3.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE

In conclusione, dall'analisi economica finanziaria e stato valutato un adeguato ritorno dell'investimento con un R.O.I dell'ordine del 7,00 %, adeguato alle aspettative degli investimenti del mercato immobiliare e quindi la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

Si allegano alla presente visure camerali.

Carpi, 28/09/2023

Ing. Massimo Barbi

