

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

SCHEDA D'AMBITO T1

L'operazione immobiliare viene valutata partendo dal nudo terreno, realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di due lotti edificabili in cui insediare le attività commerciali dei soggetti attuatori. Nello specchio sotto riportato sono esplicitati i costi, i ricavi da cui si evince un utile positivo che rende fattibile l'operazione economica.

I valori indicati sono esattamente quelli commerciali nella zona di riferimento. L'area è attualmente agricola ma classificata nel PSC e potenzialmente edificabile. La sua favorevole posizione in adiacenza alla via Emilia, ne determina un valore unitario stimabile in 40,00 euro/mq.

Il costo delle urbanizzazioni è calcolato in base al computo metrico redatto e tiene conto dei prezzi espressi dal prezzario della Regione Emilia Romagna.

Nei costi sono stati indicati anche le voci di spesa relative agli oneri finanziari ed alle spese di amministrazione che presumibilmente possono essere computati nell'arco di un triennio che corrisponde ai termini di validità del permesso di costruire dei fabbricati.

Finanziariamente, il soggetto attuatore ha dimostrato che il terreno è già di proprietà.

Per quanto concerne il costo delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori ritengono di poter far fronte alla spesa con la vendita di un lotto e di sviluppare la restante area per lo sviluppo aziendale della propria attività.

Per la valorizzazione dell'area residua si ipotizza un valore finale dell'area urbanizzata di euro 100,00 /mq.



SPESE:

a) Spesa per terreno precedentemente acquistato	€ 1.080.000,00
b) Costo delle urbanizzazioni	
Vedi computo metrico	€ 515.000,00
d) Amministrazione - fidejussioni	€ 100.000,00
e) Contributo massimo per realizzazione rotatoria	€ 500.000,00
TOTALE COSTI:	€ 2.195.000,00

RICAVI:

Vendita lotto 1 mq 6.996,00 x 100€/mq	€ 699.600,00
Valore lotto 2 urbanizzato 24.077,00 x 100€/mq.	€ 2.407.700,00

TOTALE RICAVI: € 3.107.300,00

€ 3.107.300,00 > € 2.195.000,00

Parma, 22/12/2023

Il tecnico
Arch. Mario Scaffardi

