

Operazione Immobiliare XXXX  
Comune YYYY  
Destinazione Residenziale

Documento Riservato

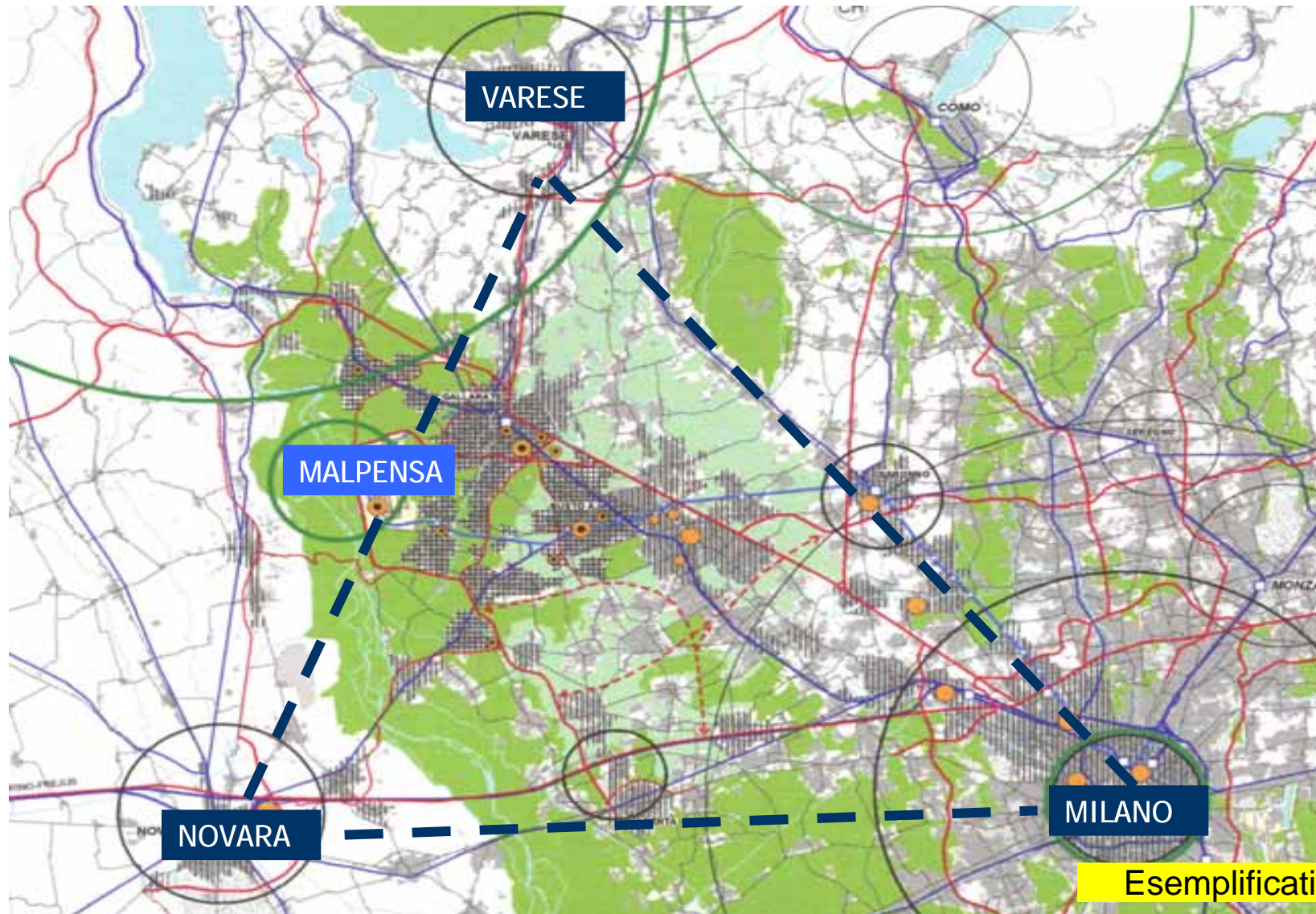
## Agenda del Documento

- *Inquadramento territoriale*

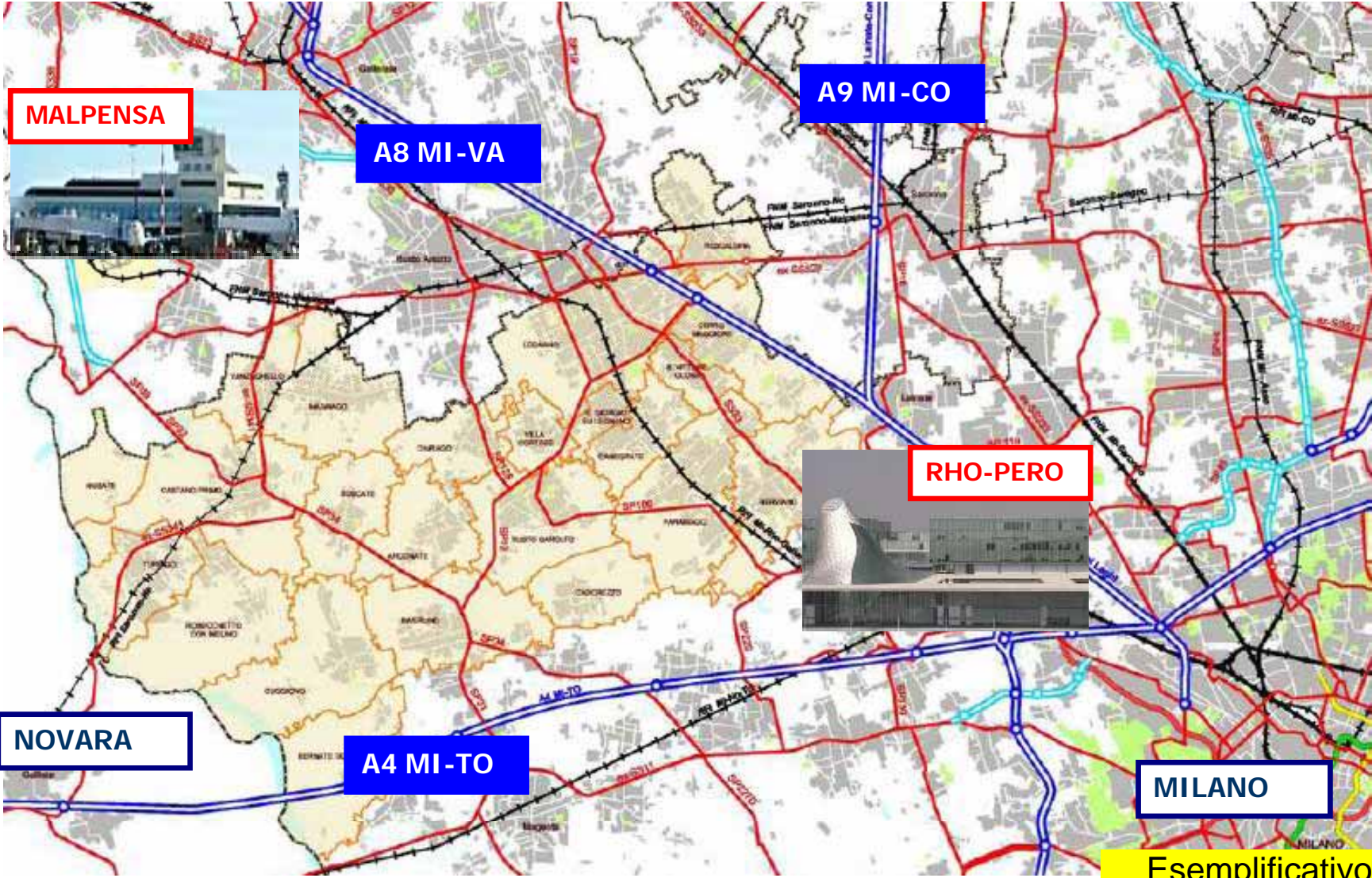
- Il Mercato Immobiliare di riferimento
- Presentazione del Progetto Immobiliare
- Parametri economici del Progetto
- La Richiesta di Affidamento

Esemplificativo

## Localizzazione geografica:



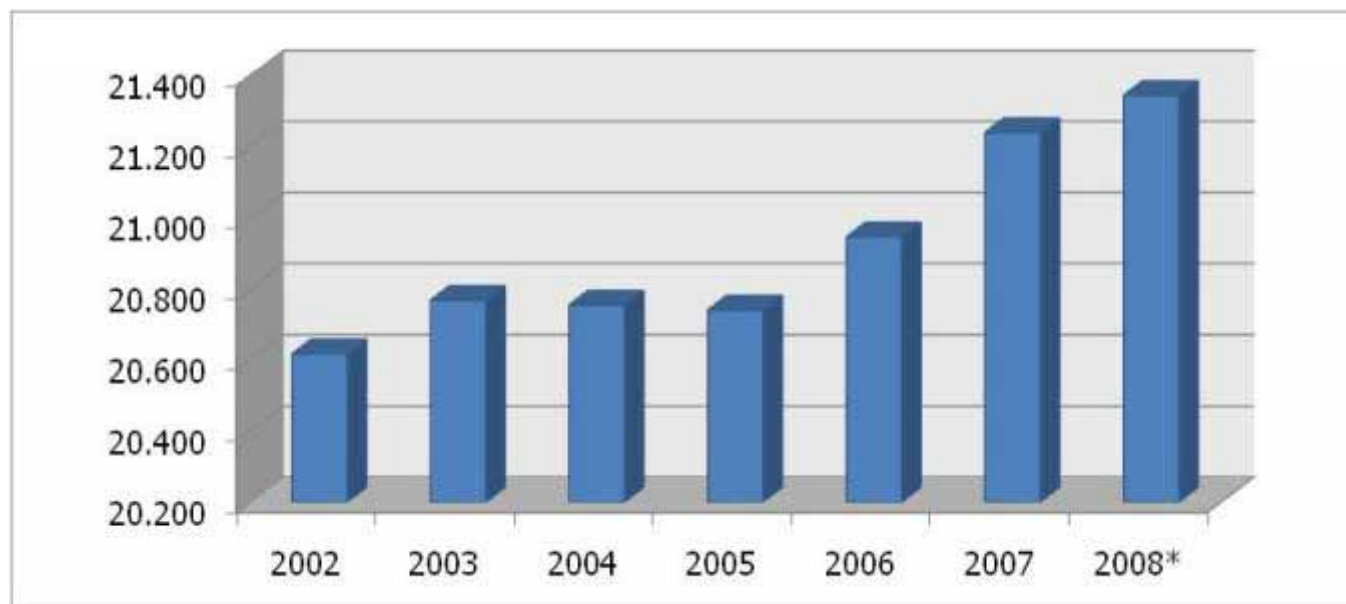
Inquadramento territoriale:



## La Popolazione comunale 2002-2008:

LA POPOLAZIONE 2002-2008							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
<i>POPOLAZIONE Residente</i>	20.617	20.767	20.754	20.740	20.947	21.239	21.343
<i>INCREMENTO Percentuale</i>	-0,25%	0,72%	-0,06%	-0,07%	0,99%	1,37%	0,49%

\* I dati relativi alla popolazione 2008 sono riferiti al mese di OTTOBRE



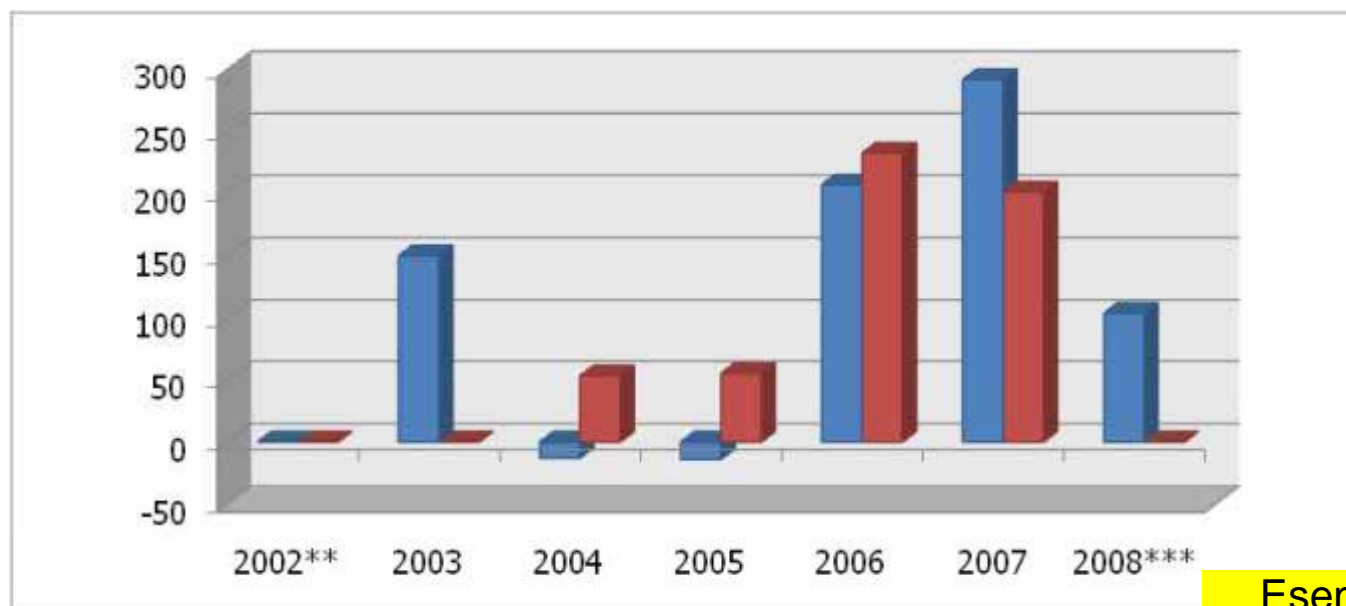
Esemplificativo

NUMERO DI FAMIGLIE 2002-2008							
<i>DATO</i>	<b>2002**</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008***</b>
<i>POPOLAZIONE</i>	20.617	20.767	20.754	20.740	20.947	21.239	21.343
<i>INCREMENTO POPOLAZIONE</i>	0	150	-13	-14	207	292	104
<i>NR. FAMIGLIE</i>	0	7.863	7.916	7.971	8.204	8.405	0
<i>INCREMENTO FAMIGLIE*</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>233</b>	<b>201</b>	<b>0</b>
<i>NR. COMPONENTI</i>	0,00	2,64	2,62	2,60	2,55	2,53	0,00

\* Si intendono numero di famiglie più convivenze

\*\* Per l'anno 2002 non sono disponibili informazioni circa il numero di famiglie

\*\*\* I dati relativi alla popolazione 2008 sono riferiti al mese di OTTOBRE



Esemplificativo

## Agenda del Documento

- Inquadramento territoriale

- *Il Mercato Immobiliare di riferimento*

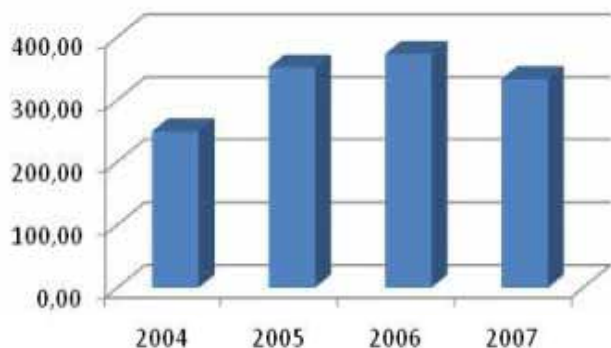
- Presentazione del Progetto Immobiliare
- Parametri economici del Progetto
- La Richiesta di Affidamento

Esemplificativo

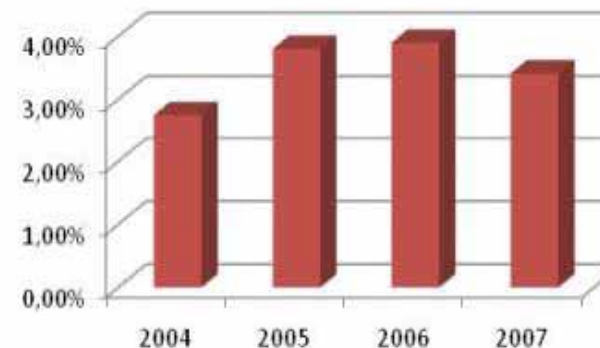
## DINAMICHE CITTADINE 2004-2007

	2004	2005	2006	2007
<b>TRANSAZIONI</b>	250,53	351,81	373,43	333,51
<b>INTENSITA'</b>	2,75%	3,80%	3,90%	3,41%
<b>STOCK EDILIZIO</b>	9.110,18	9.258,16	9.575,13	9.780,35
<b>VARIAZIONE STOCK</b>	0,00	147,98	316,97	205,22
<b>VARIAZIONE % STOCK</b>	0,00%	1,62%	3,42%	2,14%

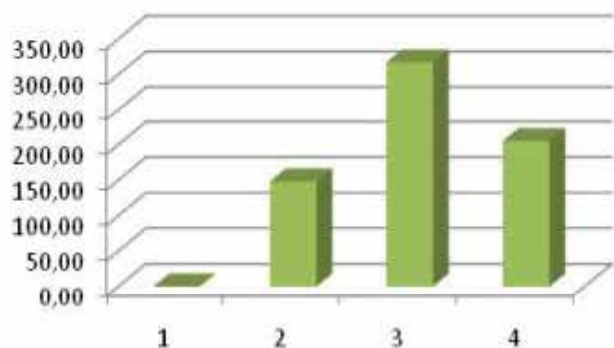
**NTN**



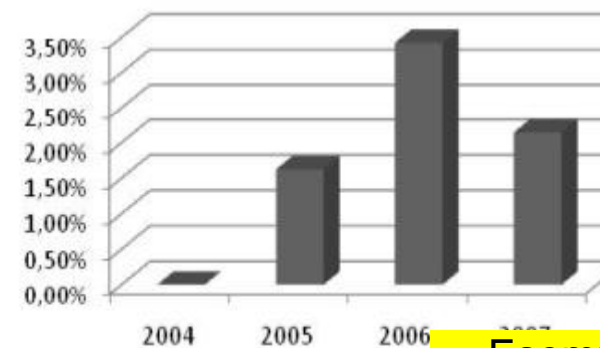
**IMI**



**DELTA STOCK**



**DELTA % STOCK**



Esemplificativo

## L'Attività edilizia prima del PGT

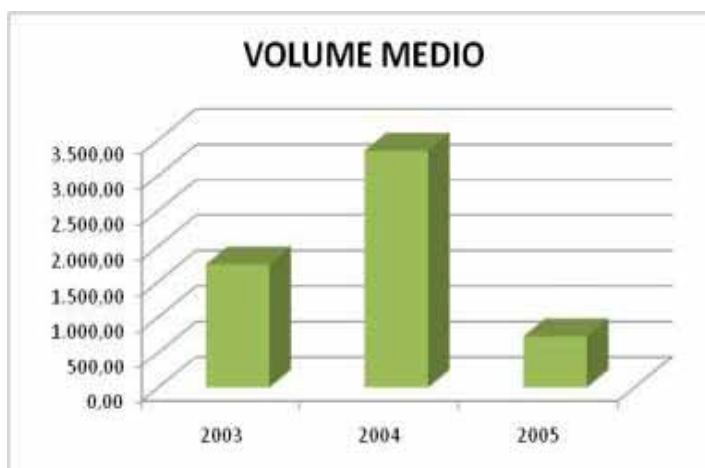
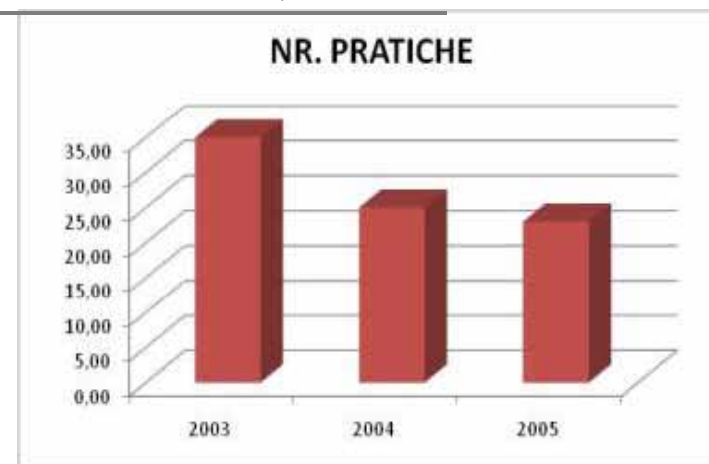
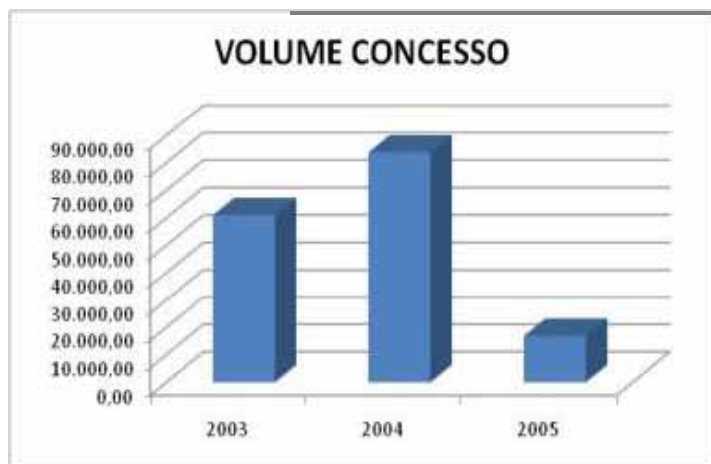
STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG			
	AREE DA PRG	AREE NON ATTUATE	% AREE NON ATTUATE
Zona A	216.254,00	0,00	0,00%
Zona B	2.618.810,00	44.486,00	1,70%
Zona C	379.241,00	51.962,00	13,70%
Zona D	1.487.984,00	11.697,00	0,79%
Zona F	501.775,00	418.228,00	83,35%
Standard	654.213,00	336.674,00	51,46%
<b>TOTALE</b>	<b>5.858.277,00</b>	<b>863.047,00</b>	<b>14,73%</b>

- Di fatto la gran parte delle aree di completamento (sia residenziali sia industriali) hanno trovato sostanzialmente completa attuazione
- Le zone di espansione (Zona C) hanno a loro volta trovato attuazione per l'86% circa, a dimostrazione dell'intensa attività edilizia del ventennio passato (il precedente PRG era infatti datato 1983)
- A dispetto della saturazione delle aree edificabili, il dimensionamento del PRG (in termini di popolazione) non ha trovato riscontro nell'effettiva dinamica demografica (erano previsti 27.000 abitanti, ve ne sono 21.000)

Esemplificativo

## ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE ANTE PGT

	<i>VOLUME CONCESSO</i>	<i>NR. PRATICHE</i>	<i>VOLUME MEDIO</i>
<b>2003</b>	61.044,01	35,00	1.744,11
<b>2004</b>	83.800,88	25,00	3.352,04
<b>2005</b>	16.827,00	23,00	731,61



Esemplificativo

## L'Attività edilizia da PGT

- L'Attività edilizia residenziale prevista dal PGT – approvato dal consiglio comunale, tra i primi in Lombardia
  - troverà spazio all'interno delle seguenti aree:
    - Aree caratterizzate da dismissioni in atto
    - Aree di sottoutilizzo insediativo
    - Aree interstiziali all'edificato
    - Ambiti di trasformazione urbanistica (le informazioni inserite nella tabella successiva)
    - Ambiti di progettazione coordinata (APC)
    - Aree strategiche (AS) caratterizzate da sottoutilizzo insediativo

ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE PREVISTA DAL PGT				
	<i>SUPERFICIE AREE</i>	<i>SLP</i>	<i>VOLUME TEORICO</i>	<i>ABITANTI</i>
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	8.521,05	2.800,00	8.400,00	56,00
<b>AMBITI DI PROG. COORDINATA</b>	381.070,00	124.820,00	374.460,00	2.501,00
<b>AREE STRATEGICHE*</b>	165.425,00	39.690,00	119.070,00	1.323,00
<b>TOTALE AS</b>	<b>555.016,05</b>	<b>167.310,00</b>	<b>501.930,00</b>	<b>3.880,00</b>

Esemplificativo

# Censimento degli interventi in corso

NR.	NOMINATIVO	TIPO CONTATTO	CANTIERE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	CONSEGNA	UNITA'	PREZZO MEDIO	BOX
1	AAA	Impresa			villette	cantiere fermo	2,00		
2	BBB	impresa			appartamenti	maggio-10	9,00	€ 1.700,00	€ 20.000,00
3	CCC	Impresa			villette	pronta consegna	5,00	€ 1.800,00	
4	DDD	immobiliare			villette	non parte per ora	7,00	€ 1.800,00	
5	EEE	Impresa			villette		4,00	€ 1.700,00	
6	FFF	Impresa			appartamenti		5,00		
7	GGG	immobiliare			appartamenti		16,00	€ 2.050,00	€ 18.500,00
7	HHH	immobiliare			villette		12,00		
8	III	immobiliare			appartamenti + duplex		8,00	€ 2.050,00	
9	LLL	immobiliare			appartamenti		24,00	€ 1.950,00	€ 24.000,00
10	MMM	imm.re			appartamenti		9,00	€ 2.150,00	
11	NNN	Impresa			appartamenti		7,00	€ 1.700,00	
12	OOO	Impresa			appartamenti + villette		43,00	€ 2.000,00	€ 16.500,00
13	PPP	Impresa			appartamenti		0,00		
14	QQQ	immobiliare			appartamenti		12,00	€ 1.900,00	€ 25.500,00
15	RRR	impresa					6,00		
16	SSS				villette		4,00		
17	TTT	impresa					0,00		
18	UUU	impresa			appartamenti + villette		5,00		
19	VVV	impresa			villette		5,00		
20	ZZZ	impresa			appartamenti		7,00	€ 2.200,00	
21	AAB	impresa			appartamenti		4,00	€ 1.800,00	
22	AAC	agenzia			appartamenti		18,00	€ 1.900,00	
23	AAD	impresa			appartamenti		18,00		
24	AAE	agenzia			appartamenti		0,00	€ 1.900,00	
25	AAF	agenzia			appartamenti		8,00	€ 2.100,00	€ 18.000,00

Esemplificativo

## Censimento degli interventi in corso

- Sulla base dell'analisi condotta, è emersa la seguente distribuzione per tipologia delle unità immobiliari e dei cantieri in corso:

TIPO	NR	%	TIPO	NR	%
<b>UNITA' IN COSTRUZIONE</b>	<b>238,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>CANTIERI TOTALI</b>	<b>25,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>APPARTAMENTI</b>	<b>193,00</b>	<b>81,09%</b>	<b>CANTIERI APPARTAMENTI</b>	<b>16,00</b>	<b>64,00%</b>
<b>VILLETTE</b>	<b>39,00</b>	<b>16,39%</b>	<b>CANTIERI VILLETTE</b>	<b>7,00</b>	<b>28,00%</b>
<b>ALTRO NON SPECIFICATO</b>	<b>6,00</b>	<b>2,52%</b>	<b>ALTRO NON SPECIFICATO</b>	<b>2,00</b>	<b>8,00%</b>

- Per quanto riguarda invece i valori medi di vendita censiti, è possibile differenziarli in base alla tipologia di intervento:

TIPO	€
<b>VALORE MEDIO GENERALE</b>	<b>€ 1.918,75</b>
<b>V.M. APPARTAMENTI</b>	<b>€ 1.953,85</b>
<b>V.M. VILLETTE</b>	<b>€ 1.766,67</b>

Esemplificativo

## Censimento degli interventi in corso

- Sulla base dell'analisi condotta è ora possibile effettuare alcune considerazioni quali-quantitative:
  - **Interventi in corso:** è emerso un elevato numero di interventi edilizi in corso rispetto alle dimensioni del comune = **25 CANTIERI per complessive 240 unità immobiliari**
  - **Dimensione Media degli interventi:** a fronte dell'intensa attività edilizia, gli interventi sono mediamente **al di sotto delle 10 unità**. Si specifica che, attualmente, solo 2 cantieri presentano dimensioni simili a quello in oggetto, prevedendo rispettivamente 43 e 28 unità immobiliari
  - **Tipologia edilizia prevalente:** gli interventi prevedono sia villette sia appartamenti (anche compresenti). Per quanto riguarda la tipologia degli edifici plurifamiliari, sono in corso di realizzazione **edifici di massimo 3 piani fuori terra con 8/12 unità** (massimo 18 u.i.)
  - **Concentrazione:** la distribuzione sul territorio è molto eterogenea. Nell'ambito oggetto di analisi (zona nord del comune) sono presenti i 2 più importanti interventi (sopra richiamati) oltre a interventi più piccoli e di futura realizzazione
  - **Valori di vendita:** il valore medio rilevato (indifferenziato tra app.ti e villette) è di **1.900 €/mq circa**  
Esemplificativo

## L'Attività edilizia presente e futura

- Viene ora effettuata una proiezione del mercato presente e futuro, dividendo ipoteticamente le unità immobiliari immesse sul mercato in 4 anni (2 anni di cantierizzazione + 2 anni per la conclusione delle vendite) sulla base della durata attuale del "ciclo immobiliare"

	TOTALE ANNUO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Consegna 2009	99,00	24,75	24,75	24,75	24,75	0,00	0,00	0,00
Consegna 2010	113,00	0,00	28,25	28,25	28,25	28,25	0,00	0,00
Consegna 2011	174,00	0,00	0,00	43,50	43,50	43,50	43,50	0,00
Consegna 2012	243,00	0,00	0,00	0,00	60,75	60,75	60,75	60,75
<b>TOTALE</b>	<b>629,00</b>	<b>24,75</b>	<b>53,00</b>	<b>96,50</b>	<b>157,25</b>	<b>132,50</b>	<b>104,25</b>	<b>60,75</b>

- In questo modo si evidenzia che l'anno in cui sono sul mercato le operazioni in consegna nei 4 anni considerati potrebbero essere contemporaneamente sul mercato è il **2011**, anno in cui peraltro si può ritenere vengano consegnate le unità immobiliari dell'operazione oggetto di indagine

Esemplificativo

## Agenda del Documento

- Inquadramento territoriale
- Il Mercato Immobiliare di riferimento

- *Presentazione del Progetto Immobiliare*

- Parametri economici del Progetto
- La Richiesta di Affidamento

Esemplificativo

## Consistenze generali dell'Intervento:

INQUADRAMENTO URBANISTICO			
	<b>ZONA OMOGENEA</b>	<b>B2 RESIDENZIALE UNIFICATA</b>	
	<b>Volumetria massima (mc)</b>	<b>8.600,00</b>	Piano Attuativo definitivamente approvato
	<b>Standard previsti (mq)</b>	0,00	
	<b>Standard a parcheggio interni (mq)</b>	0,00	
	<b>Rapporto di Copertura (% SF)</b>	40%	
	<b>Superficie Traspirante (% SF)</b>	40%	
	<b>Altezza Massima f.t. (ml)</b>	18,00	
CONSISTENZE GENERALI INDICATIVE INTERVENTO			
	<b>SUPERFICIE COMPARTO</b>	MQ	<b>6.500,00</b>
	<b>STANDARD DA MONETIZZARE</b>	MQ	<b>0,00</b>
	<b>SUPERFICIE NETTA EDIFICABILE</b>	MQ	<b>6.500,00</b>
	<b>SUPERFICIE COPERTA MAX</b>	MQ	<b>2.600,00</b>
	<b>SUPERFICIE TRASPIRANTE MIN</b>	MQ	<b>2.600,00</b>
	<b>VOLUMETRIA EDIFICABILE MASSIMA</b>	MC	<b>8.600,00</b>
	<b>SUP. LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA</b>	MQ	<b>2.866,67</b>

Esemplificativo

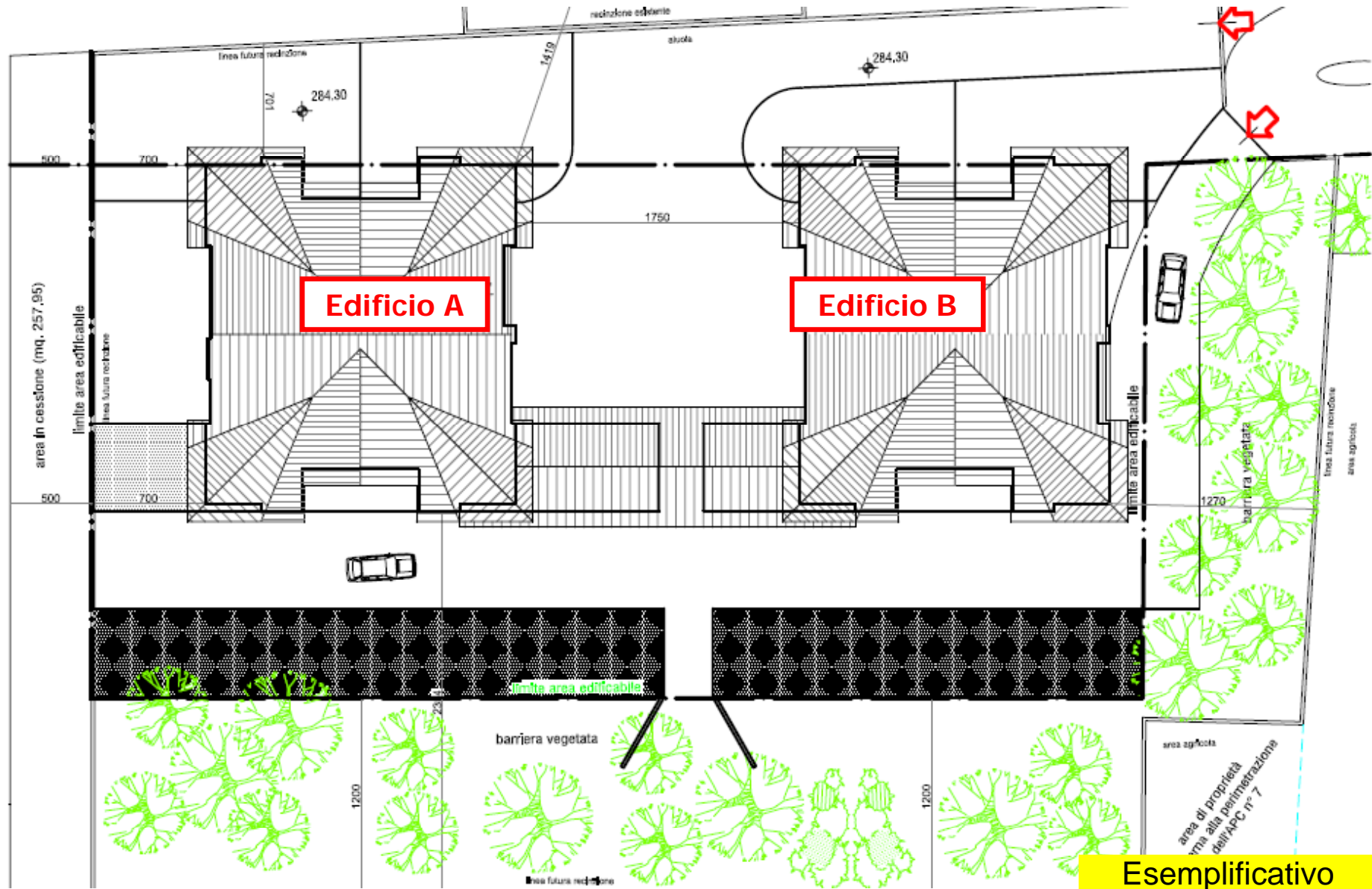
## Distribuzione Consistenze Edifici:

	Edificio A	Edificio B	Totale
Superficie Comparto			5.040,00
Superficie coperta	350,00	330,00	680,00
Verde Traspirante			1.886,14
Parcheggi esterni			461,20
Aree Asfaltate esterne (compresi corselli privati e rampe)			2.012,66
VOLUME Totale			8.545,00
Volume Previsto	3.780,00	3.765,00	7.545,00
Recupero VOLUME per Edifici Classe B (a Forfait)			1.000,00
SLP Totale			2.848,33
Superficie residenziale prevista	1.260,00	1.255,00	2.515,00
Recupero SLP per Edifici Classe B (a Forfait)	170,00	170,00	333,33
Balconi P1-6	200,00	280,00	480,00
Terrazzi Recupero SLP P7	65,00	65,00	130,00
Vani scala PT-7	300,00	180,00	480,00
Vani scala P S1	42,00	42,00	84,00
Autorimesse	340,00	380,00	720,00
Cantine	115,00	130,00	245,00
Corridoi cantine	45,00	55,00	100,00
Numero Appartamenti	19,00	22,00	41,00
Numero Autorimesse	20,00	22,00	42,00
Numero Cantine	19,00	22,00	Esemplificativo

- Il Progetto attualmente in fase di revisione prevede la realizzazione di 2 edifici differenti, che posano prevedere **tipologie immobiliari capaci di soddisfare esigenze molto differenti**
- Sono infatti previsti **trilocali** di dimensione compresa tra i 70 e gli 85 mq, che possano così rispondere alle esigenze di famiglie più o meno numerose
- I **bilocali** presentano tutti dimensioni simili, e sono studiati per poter soddisfare le esigenze di singles e giovani coppie
- Il progetto si caratterizza inoltre per la **possibilità di accorpare più unità** al fine di assecondare particolari esigenze di spazio

PIANO	NR	SLP	BALCONI	P. COMUNI	CANTINE	SUP. COMM.
<b>EDIFICIO "A"</b>						
TRILOCALE TIPO	14,00	83,49	12,76	5,39	0,00	95,26
BILOCALE TIPO	5,00	53,73	8,39	3,48	0,00	61,40
ATTICO TIPO	2,00	83,33	32,50	5,97	0,00	105,55
<b>EDIFICIO "B"</b>						
TRILOCALE TIPO	10,00	71,72	16,87	4,81	0,00	84,96
BILOCALE TIPO	10,00	52,89	10,95	3,50	0,00	61,87
ATTICO TIPO	2,00	83,33	32,50	5,97	0,00	105,55
<b>MEDIA GENERALE</b>		<b>71,42</b>	<b>19,00</b>	<b>4,85</b>	<b>0,00</b>	<b>Esemplificativo</b>

# Planimetria generale dell'intervento:



## Agenda del Documento

- Inquadramento territoriale
- Il Mercato Immobiliare di riferimento
- Presentazione del Progetto Immobiliare

- *Parametri economici del Progetto*

- La richiesta di Affidamento

Esemplificativo

<b>VALORE AREA</b>	<b>€ 1.200.000</b>	<b>€ 140</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	€ 128.175	STIMA
<b>MONETIZZAZIONI</b>	€ 150.000	COMPRESSE NELL'AREA
<b>CONTRIBUTO EX BUCALOSSI</b>	€ 115.000	STIMA
<b>APPALTO GENERALE</b>	€ 3.982.300	VEDI APPALTO
<b>PROGETTAZIONE</b>	€ 238.938	5,5% APPALTO
<b>FIDEIUSSIONI TOTALI</b>	€ 30.361	STIMA
<b>IMPREVISTI ED EVENTUALI</b>	€ 58.448	1% ALTRI COSTI
<b>GESTIONE CONTABILE</b>	€ 30.000	FORFA IT
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 5.933.222</b>	

- Oltre ai costi vivi direttamente legati alla realizzazione, sono state inserite le voci di costo relative alla Gestione contabile esterna alla società
- È stata inoltre prevista una "riserva" (anche se assai contenuta) per gestire costi oggi non prevedibili e/o quantificabili con maggiore precisione

Esemplificativo

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO A			
TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Appartamenti	1.260,00	100%	1.260,00
Balconi	200,00	50%	100,00
Cantine	115,00	50%	57,50
Recupero SLP al P7	170,00	100%	170,00
Balconi P7	65,00	35%	22,75
Parti comuni tradizionali	1.552,75	6%	93,17
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO A</b>			<b>1.703,42</b>
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO B			
TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Appartamenti	1.255,00	100%	1.255,00
Balconi	280,00	50%	140,00
Cantine	130,00	50%	65,00
Recupero SLP al P7	170,00	100%	170,00
Balconi P7	65,00	35%	22,75
Parti comuni tradizionali	1.587,75	6%	95,27
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO B</b>			<b>1.748,02</b>

Esemplificativo

CALCOLO RICAVI			
TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	€/MQ	VALORE
SUP. COMM. EDIFICIO A	1.703,42	€ 2.000	€ 3.406.830
AUTORIMESSE EDIFICIO A	20	€ 20.000	€ 400.000
SUP. COMM. EDIFICIO B	1.748,02	€ 2.000	€ 3.496.030
AUTORIMESSE EDIFICIO B	22	€ 20.000	€ 440.000
<b>RICAVI COMPLESSIVI RESIDENZIALE</b>			<b>€ 7.742.860</b>

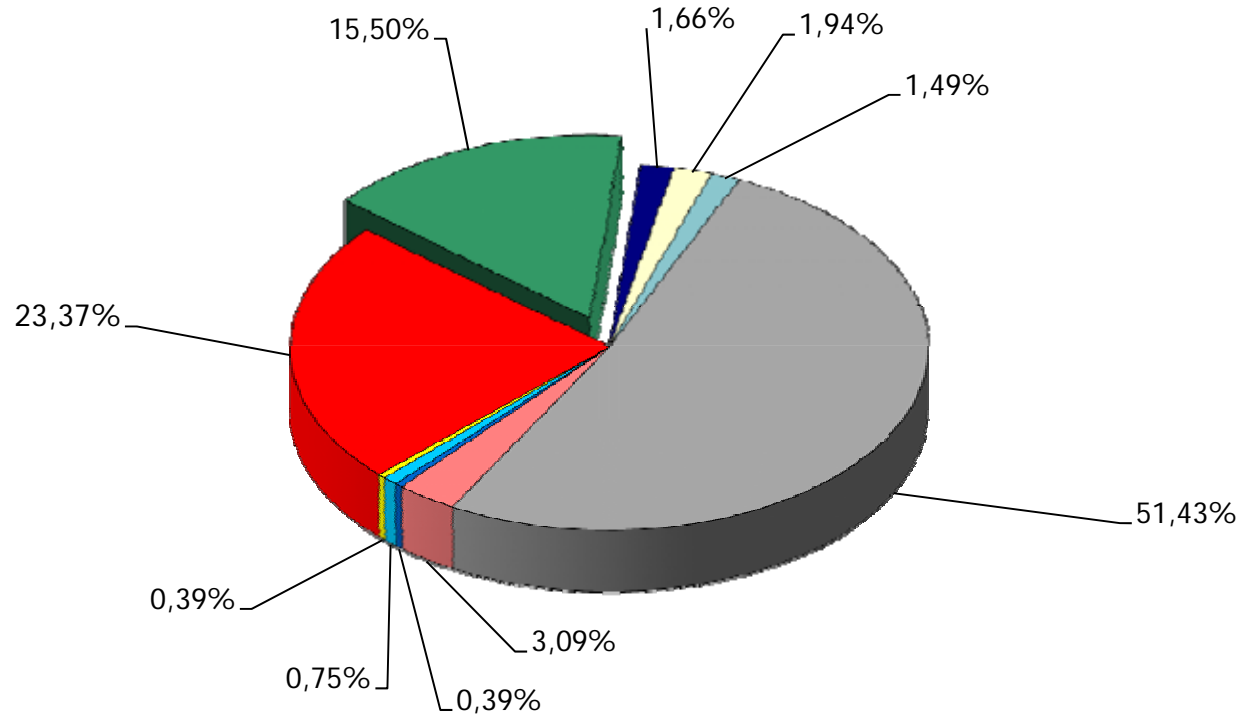
PIANO	SLP	BALCONI	P. COMUNI	CANTINE	SUP. COMM.	APP.TO €/MQ	PREZZO
<b>EDIFICIO "A"</b>							
TRILOCALE TIPO	83,49	12,76	5,39	0,00	95,26	€ 2.300	€ 219.103,06
BILOCALE TIPO	53,73	8,39	3,48	0,00	61,40	€ 2.300	€ 141.221,15
<b>EDIFICIO "B"</b>							
TRILOCALE TIPO	71,72	16,87	4,81	0,00	84,96	€ 2.300	€ 195.417,89
BILOCALE TIPO	52,89	10,95	3,50	0,00	61,87	€ 2.300	€ 142.293,87
MEDIA TRILOCALE	77,61	14,82	5,10	0,00	90,11	€ 2.300	€ 207.260,48
MEDIA BILOCALE	53,31	9,67	3,49	0,00	61,63	€ 2.300	€ 141.757,51
MEDIA GENERALE	65,46	12,24	4,29	0,00	75,87	€ 2.300	€ 174.508,99
							<b>Esemplificativo</b>

## Il Margine Operativo Lordo:

- Il risultato operativo complessivo dell'investimento previsto viene di seguito riassunto:

<b>RICAVI COMPLESSIVI</b>		
<b>RICAVI EDIFICIO A</b>	€ 3.806.830	49,17%
<b>RICAVI EDIFICIO B</b>	€ 3.936.030	50,83%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 7.742.860</b>	<b>100,00%</b>
<b>COSTI COMPLESSIVI</b>		
<b>VALORE AREA</b>	€ 1.200.000	15,50%
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	€ 128.175	1,66%
<b>MONETIZZAZIONI</b>	€ 150.000	1,94%
<b>CONTRIBUTO EX BUCALOSSI</b>	€ 115.000	1,49%
<b>APPALTO GENERALE</b>	€ 3.982.300	51,43%
<b>PROGETTAZIONE</b>	€ 238.938	3,09%
<b>FIDEIUSSIONI TOTALI</b>	€ 30.361	0,39%
<b>IMPREVISTI ED EVENTUALI</b>	€ 58.448	0,75%
<b>GESTIONE CONTABILE</b>	€ 30.000	0,39%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 1.809.638</b>	<b>23,37%</b>
<b>ONERI FINANZIARI</b>	€ 264.359	3,41%
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>€ 1.545.279</b>	<b>19,96%</b>

Esemplificativo



■ VALORE AREA

■ ONERI DI URBANIZZAZIONE

□ MONETIZZAZIONI

■ CONTRIBUTO EX BUCALOSSI

□ APPALTO GENERALE

■ PROGETTAZIONE

■ FIDEIUSSIONI TOTALI

■ IMPREVISTI ED EVENTUALI

■ GESTIONE CONTABILE

■ MARGINE OPERATIVO LORDO

Esemplificativo

## Scenari Alternativi di Rendimento:

	SCENARIO 1	SCENARIO OBIETTIVO	SCENARIO 2
	1.800 €/mq	2.000 €/mq	2.200 €/mq
<b>RICAVI</b>			
<b>RICAVI TOTALI</b>	€ 7.052.574	€ 7.742.860	€ 8.433.146
<b>COSTI</b>			
<b>VALORE AREA</b>	€ 1.200.000	€ 1.200.000	€ 1.200.000
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	€ 128.175	€ 128.175	€ 128.175
<b>MONETIZZAZIONI</b>	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
<b>CONTRIBUTO EX BUCALOSSI</b>	€ 115.000	€ 115.000	€ 115.000
<b>APPALTO GENERALE</b>	€ 3.982.300	€ 3.982.300	€ 3.982.300
<b>PROGETTAZIONE</b>	€ 238.938	€ 238.938	€ 238.938
<b>FIDEIUSSIONI TOTALI</b>	€ 30.361	€ 30.361	€ 30.361
<b>IMPREVISTI ED EVENTUALI</b>	€ 58.448	€ 58.448	€ 58.448
<b>GESTIONE CONTABILE</b>	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
<b>COSTI TOTALI</b>	€ 5.933.222	€ 5.933.222	€ 5.933.222
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>			
<b>MOL TEORICO</b>	€ 1.119.352	€ 1.809.638	€ 2.499.924
<b>MOL PERCENTUALE</b>	15,87%	23,37%	29,64%
<b>ONERI FINANZIARI</b>	€ 264.359	€ 264.359	€ 264.359
<b>RAI</b>	€ 854.993	€ 1.545.279	€ 2.235.565

Esemplificativo

## Agenda del Documento

- Inquadramento territoriale
- Il Mercato Immobiliare di riferimento
- Presentazione del Progetto Immobiliare
- Parametri economici del Progetto

▪ *La richiesta di Affidamento*

Esemplificativo

- Al ritiro del P.d.C. verrà perfezionato l'atto di mutuo, con le seguenti caratteristiche:

FINANZIAMENTO			
	IMPORTO DA FINANZIARE	% FINANZIATA	IMPORTO FINANZIATO
VALORE AREA	€ 1.200.000	50%	€ 600.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 128.175	75%	€ 96.131
MONETIZZAZIONE	€ 150.000	75%	€ 112.500
CONTRIBUTO EX BUCALOSSI	€ 115.000	75%	€ 86.250
APPALTO EDIFICI	€ 3.982.300	75%	€ 2.986.725
PROGETTAZIONE	€ 238.938	75%	€ 179.204
<b>CAPITALE FINANZIATO</b>	<b>€ 5.814.413</b>	<b>69,84%</b>	<b>€ 4.060.810</b>
TASSO DI INTERESSE (INDICIZZATO 26.01.2010)	EURIBOR A 3 MESI	0,67%	<b>2,17%</b>
	SPREAD	1,50%	
TASSO DI INTERESSE EQUIVALENTE MENSILE		<b>0,18%</b>	
DURATA ANNI		<b>3,0</b>	
INTERESSI PASSIVI VIRTUALI			<b>€ 264.359</b>
TOTALE COSTI	<b>€ 5.933.222</b>	<b>100,00%</b>	
CAPITALE FINANZIATO (DEBITO)	<b>€ 4.060.810</b>	<b>68,44%</b>	
RAPPORTO DEBITO/RICAVI		<b>52,45%</b>	<b>Esemplificativo</b>

	TOTALE	RIPARTIZIONE TEORICA		RIPARTIZIONE AFFIDAMENTO	
		EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO A	EDIFICIO B
PERCENTUALE	100%	50,09%	49,91%		
VALORE AREA	€ 600.000	€ 300.527	€ 299.473	€ 600.000	€ 0
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 96.131	€ 48.150	€ 47.981	€ 48.150	€ 47.981
MONETIZZAZIONE	€ 112.500	€ 56.349	€ 56.151	€ 112.500	€ 0
CONTRIBUTO EX BUCALOSSI	€ 86.250	€ 43.201	€ 43.049	€ 43.201	€ 43.049
APPALTO EDIFICI	€ 2.986.725	€ 1.514.682	€ 1.472.043	€ 1.589.550	€ 1.397.175
PROGETTAZIONE	€ 179.204	€ 90.881	€ 88.323	€ 90.881	€ 88.323
<b>TOTALE AFFIDAMENTO €</b>	<b>€ 4.060.810</b>	<b>€ 2.053.789</b>	<b>€ 2.007.021</b>	<b>€ 2.484.282</b>	<b>€ 1.576.528</b>
	TOTALE	LOTTO "A"	LOTTO "B"	LOTTO "A"	LOTTO "B"
PERCENTUALE	100%	50,09%	49,91%		
VALORE AREA	100,00%	50,09%	49,91%	100,00%	0,00%
ONERI DI URBANIZZAZIONE	100,00%	50,09%	49,91%	50,09%	49,91%
MONETIZZAZIONE	100,00%	50,09%	49,91%	100,00%	0,00%
CONTRIBUTO EX BUCALOSSI	100,00%	50,09%	49,91%	50,09%	49,91%
APPALTO EDIFICI	100,00%	50,71%	49,29%	53,22%	46,78%
PROGETTAZIONE	100,00%	50,71%	49,29%	50,71%	49,29%
<b>TOTALE AFFIDAMENTO %</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,58%</b>	<b>49,42%</b>	<b>61,18%</b>	<b>38,82%</b>

Esemplificativo

## ***Riferimenti e Informativa***

Il presente Documento è stato prodotto da MutuoEdilizio.it. I dati e le informazioni contenute sono **strettamente riservate e confidenziali**. Di conseguenza, tutte le informazioni e i dati in esso contenuti dovranno essere preservati e mantenuti al fine di rispettare tale riservatezza. Il Documento non può essere fotocopiato, riprodotto o distribuito a terzi, né interamente né in parte, senza il preventivo consenso scritto da parte di MutuoEdilizio.it. Benché le informazioni contenute siano considerate accurate e corrette, MutuoEdilizio.it non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla loro accuratezza e correttezza. MutuoEdilizio.it non si assume responsabilità alcuna derivante dall'utilizzo del presente Documento. Il presente Documento non ha lo scopo di fornire le basi per un'offerta e non deve essere considerato come una raccomandazione, da parte di MutuoEdilizio.it, nei confronti di chi lo riceve. Ogni interlocutore deve eseguire la propria analisi sull'immobile e verificare la correttezza e l'accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un'indagine autonoma.