

PONTECAGNANO (SA)

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

La proprietà fondiaria in esame ricade in una zona semicentrale di Pontecagnano (Sa), nei pressi della stazione ferroviaria e del sottopassaggio di collegamento. Il complesso dei lotti afferenti la proprietà risulta insediato in un'area semicentrale del territorio di Pontecagnano, estesa tra la linea ferroviaria e la fascia costiera (rispettivamente fronti Est e Ovest) e tra le vie Cristoforo Colombo e del Mar Tirreno (rispettivamente fronti Sud e Nord). In particolare, la proprietà fondiaria, oggetto della presente analisi, rappresenta una porzione della più vasta area sopra descritta che risulta oggetto di un Piano di Lottizzazione che ha per scopo l'espansione della città di Pontecagnano verso il mare. L'intorno urbano circostante è infatti attualmente agricolo con vari lotti adibiti a coltivazioni in serra o a cielo aperto.

In posizione adiacente la proprietà è localizzato un sito logistico per il deposito e la movimentazione dei veicoli denominato "Automar", connesso alla stazione ferroviaria di Pontecagnano.

L'accessibilità che caratterizza l'area e, in particolare, la proprietà fondiaria in esame risulta penalizzata dall'assenza di una via diretta di connessione alle due arterie stradali principali che sono la Via Cristoforo Colombo in direzione Sud e Via del Mar Tirreno in direzione opposta a Nord. Queste due arterie, tramite due sottopassaggi, collegano la fascia costiera al centro di Pontecagnano.

Il compendio fondiario in oggetto è intercluso e confina con proprietà di terzi.

I lotti afferenti la predetta area sono serviti una strada poderali che costituisce una traversa privata, protetta da un cancello metallico, non asfaltata, che interseca Via del Mar Tirreno. Si tratta di una strada di dimensioni ridotte, lungo la quale sono ubicate due proprietà immobiliari appartenenti a terzi, presumibilmente annesse ai terreni agricoli circostanti.

La stazione ferroviaria è adiacente e risulta collegata tramite i sottopassaggi già sopra menzionati. Pontecagnano è inoltre collegata a Salerno e alle altre primarie città del centro sud tramite l'autostrada e la tangenziale di Salerno. Il casello della A3 risulta localizzato a pochi chilometri dalla proprietà.

Descrizione

La proprietà fondiaria, oggetto del presente Rapporto di stima, composta da una serie di lotti di terreno adiacenti tra loro, ricade nel territorio di Pontecagnano e, precisamente in un'area semicentrale non distante dalla sede dei binari della linea ferroviaria locale.

Le singole porzioni di terreno che costituiscono la proprietà denotano una forma irregolare con giacitura pianeggiante. Nel complesso i lotti in oggetto, risultano liberi da cose o costruzioni e confinano con altri terreni di proprietà di terzi, adibiti a coltivazioni

agricole di vario genere.



Source: Google

Il compendio fondiario della proprietà risulta intercluso, ossia, compreso nei suoi confini da altri lotti, privo di una strada di accesso indipendente. Attualmente, esiste un'unica strada poderale che consente di raggiungere la proprietà fondiaria in esame passando su terreni altrui.

Il complesso dei lotti oggetto di stima risulta di superficie totale pari a circa 7.900 mq.

Secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), la destinazione d'uso dell'intera proprietà fondiaria oggetto di stima è di tipo residenziale di espansione.

Consistenze

Le consistenze del compendio fondiario in esame sono state desunte dalla documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016. Non abbiamo operato alcuna misurazione.

FOGLIO	MAPPAL	QUALITA'	CLASSE	ARE	SUPERFICIE (MQ)
7	2676	Seminativo	1	17,59	1.759
7	2677	Seminativo	1	18,24	1.824
7	2678	Seminativo	1	5,04	504
7	2679	Seminativo	1	12,31	1.231
7	2680	Seminativo	1	10,90	1.090
7	2682	Seminativo	1	0,79	79
7	2683	Seminativo	1	0,48	48
7	2691	Seminativo	1	5,00	500
7	2692	Seminativo	1	8,70	870
Totale				79	7.905

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, l'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano con i seguenti dati catastali:

- *Foglio 7, Particelle 2676 -2677-2678-2679-2680-2682-2683-2691-2692; Classe 1; Qualità seminativo; superficie 79 Are.*

Situazione locativa

La proprietà fondiaria risulta al momento libera.

Note Ambientali

Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente a Pontecagnano, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.18 del 07-01.1988, la proprietà fondiaria, oggetto della presente relazione di stima, ricade in zona omogenea C3 Residenziale di Espansione - Art.16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Art. 4 Zone omogenee

Il P.R.G. ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444 individua le seguenti zone omogenee:

Zone omogenee "B1" - "B2"

aree residenziali esistenti di completamento.

Zona omogenea "B3"

aree con valori ambientali e storico-artistici da salvaguardare e valorizzare; sono previsti interventi di

risanamento conservativo, ristrutturazione e restauro nel rispetto delle norme del P. di R. da aggiornare

alla luce della normativa del presente P.R.G.

Zona omogenea "C"

aree attualmente non edificate destinate all'espansione edilizia ;

Zona omogenea "D"

aree destinate o già utilizzate per insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali;

Zona omogenea "E"

parti del territorio destinati ad usi agricoli ed allo sviluppo ed alla trasformazione primaria del prodotto

agricolo;

Zona omogenee "F"

aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Zona omogenea "R"

Parti del territorio che per caratteristiche geomorfologiche sono sottoposte a vincolo di totale o parziale

inedificabilità;

Zona omogenea "T"

aree destinate a residenze turistiche.

Art. 5 Destinazione d'uso

Per ogni zona omogenea o parte di essa il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso consentite.

Le stesse vengono raggruppate nel seguente modo:

- 1) Residenza ;
- 2) Servizi della residenza, uffici privati o pubblici;
- 3) Alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature commerciali al dettaglio;
- 4) Per la conduzione del fondo agricolo, capannoni, stalle, concimaie;
- 5) Asili nido ed attrezzature di quartiere;
- 6) Attrezzature scolastiche;
- 7) Attrezzature di uso pubblico;
- 8) Attrezzature collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche ;
- 9) Attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni;
- 10) Parcheggi pubblici e privati ;
- 11) Servizi tecnologici di quartiere ;
- 12) Impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali;
- 13) Servizi pubblici connessi con l'attività industriale;

Art. 6 Destinazione dei parametri e degli indici urbanistici

St = Superficie territoriale (mq).

E' ottenuta come somma della superficie fondiaria complessiva (compresa quella già

asservita) e delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione della viabilità principale.

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq). Esprime il volume realizzabile per unità di superficie territoriale.

S_f = Superficie fondiaria (mq). E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. E' ottenuta come differenza tra la superficie territoriale e quella delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone destinate a fascia di rispetto e verde semplice (indicate espressamente nelle allegate tavole grafiche) sono utilizzabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria.

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mc). Esprime il volume realizzabile per unità di superficie fondiaria.

S_c = Superficie coperta (mq).

Area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione degli oggetti (balconi, tetti), delimitati dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

I_c = Indice o rapporto di copertura (mq/mq). E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

D_t = Densità territoriale (ab/ha). E' il numero di abitanti insediati per ettaro di superficie territoriale.

L_m = Lotto minimo (mq). E' la superficie minima richiesta nelle singole zone omogenee per poter edificare.

H = Altezza dell'edificio (m). L'altezza del fabbricato si determina come media delle sue fronti. L'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la più alta delle quote:

- quota del marciapiede o del terreno,
- quota del piano di calpestio del P.T. quando questo abbia un'altezza dal piano di campagna non maggiore di ml. 1.0, ed il bordo della linea di gronda oppure estradosso dell'ultimo solaio di copertura (in caso di copertura piana).

V = Volume dell'edificio (mc) Somma dei prodotti delle superfici di ogni piano fuori terra per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

D = Distacchi o distanze (m) I distacchi e le distanze vanno misurati dalle parti più sporgenti delle costruzioni di progetto e degli edifici antistanti, con l' esclusione delle gronde sporgenti meno di ml. 1.00, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture, dei balconi sporgenti meno di ml. 2,00.

S_p = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq).

Comprende le seguenti opere:

- 1) strade pubbliche a servizio degli insediamenti,
- 2) strade ciclabili e pedonabili,
- 3) parcheggi pubblici,
- 4) rete idrica , fognante, elettrica, del gas, telefonica e della pubblica illuminazione,

5) verde attrezzato condominiale o pubblico.

Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondarie (mq).

- 1) asilo nido,
- 2) scuola materna,
- 3) scuola elementare,
- 4) scuola media,
- 5) attrezzature religiose,
- 6) attrezzature sportive,
- 7) impianti relativi alle attrezzature sportive,
- 8) attrezzature collettive.

U = Unità di lottizzazione convenzionata. Indicata negli allegati grafici rappresenta la minima superficie per attuare l'intervento urbanistico preventivo.

Art.16 Zone Omogenee Residenziali Di Espansione "C"

(C2, C3, C4, C5 C7, C8, C9, C10, C11)

L'intervento in tali zone si attua mediante lottizzazione convenzionata preventiva.

Le unità di lottizzazione sono individuate nelle allegate tavole grafiche.

- Quando all'attuazione del piano di lottizzazione non aderiscono tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comprensorio da lottizzare, l'Amministrazione Comunale può autorizzare o convenzionare il piano di lottizzazione limitatamente alle aree di proprietà degli aderenti; sempre che questi ultimi dispongano almeno del 50% della superficie interna del comprensorio. In tal caso i promotori della lottizzazione hanno, però, l'obbligo di proporre un progetto piano volumetrico esteso all'intero comprensorio, con valore indicativo per le aree di proprietà dei non aderenti. Questi ultimi possono proporre modifiche al precedente progetto per le sole zone di loro proprietà. Tali modifiche (concernenti non solo aspetti tecnico-urbanistici, ma riguardanti anche la ripartizione dei complessivi oneri urbanizzativi) dovranno essere approvati con nuova deliberazione del Consiglio Comunale.

-Nel piano di lottizzazione non vige, per l'edificazione prevista, nessun obbligo di distanze nei confronti dei suoli e degli edifici fatiscenti da demolire, ricadenti nel comprensorio della lottizzazione, fatte salve, esclusivamente, le prescrizioni sulle distanze tra fabbricati di progetto e fabbricati preesistenti, sul confine ed all'interno del comprensorio. Se il piano di lottizzazione interessa solo parzialmente il comprensorio le distanze tra le proprietà degli aderenti e quelle dei non aderenti vanno rispettate.

- Per ogni altra specifica norma si fa riferimento alla L.10/28.1.77 e L.R.14/82.

Indici e parametri per le zone omogenee

Zona residenziale di espansione C3, C4, C5

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,50

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 2

- Indice di copertura: mq/mq. 0,30

- Altezza massima: ml. 16,00

- Numero max dei piani: n. 4 + p.t.

- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00

- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05

in rapporto all'altezza: 1/2

- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00

- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 12,00

in rapporto all'altezza: $D = H$ del fabb. più alto

- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 12,00

- Superficie destinata ad urbanizzazione: mq/ab. 28,00

- Strumenti attuativi: Piano particolareggiato

- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14

- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.



Source: Comune di Pontecagnano - Estratto PRG

Alla data della presente, il comune di Pontecagnano ha adottato un P.U.C. che, in base ai colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico, è ancora in una fase di discussione per cui i tempi di approvazione dovrebbero essere medio/lunghi. Al momento, oltre PRG Vigente è necessario far riferimento al Piano di Lottizzazione della macro area a cui appartiene la proprietà fondiaria in esame già approvato. Si segnala infine che sulla proprietà fondiaria oggetto della presente relazione di stima insiste un vincolo di carattere paesaggistico.

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016 (atto di compravendita N. 175790 REP – N. 55754 Racc., registrato presso l'ufficio di Bergamo 1 in data 16/3/2011- trascritto a Salerno in data 18/03/2011 Reg. Gen. 10937 – Reg. Part. 8466) la proprietà fondiaria oggetto della presente analisi risulta essere nella piena proprietà della società Quadri Veicoli Industriali S.p.A..

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

Pontecagnano, città della provincia di Salerno, si è sviluppata lungo un tratto della S.S. 18, arteria primaria di collegamento tra Napoli e il Cilento. Il Comune di Pontecagnano che territorialmente comprende anche quello di Faiano rappresenta un piccolo centro abitato di circa 25.000 residenti.

Il comparto immobiliare è concentrato prevalentemente sul segmento residenziale con spazi abitativi in condominio o ville plurifamiliari. Sul territorio di Pontecagnano non mancano insediamenti a carattere produttivo e commerciale, soprattutto in direzione Sud dove si sono sviluppati alcuni comparti di media superficie, prevalentemente a carattere commerciale.

Lungo l'asse autostradale, presso il casello di Montecorvino-Pontecagnano sono localizzati il centro commerciale Maximall con il multisala Duell e alcuni operatori internazionali della GDO come Decathlon, Carrefour etc.

Con riferimento alla proprietà fondiaria oggetto della presente relazione di stima, si osserva che essa è inserita in una zona omogenea di espansione ad uso residenziale; pertanto, visto il suo inquadramento urbanistico, abbiamo concentrato le nostre ricerche di mercato sul segmento delle abitazioni afferenti le aree centrali e semicentrali di Pontecagnano.

Lo sviluppo dello stock edilizio cittadino ha avuto un forte impulso nel corso della seconda metà del secolo scorso. Attualmente, come dall'inizio della crisi economico-finanziaria che ha colpito anche il segmento immobiliare in Italia e all'estero, il comparto delle nuove abitazioni vive una fase di stagnazione con accumulo d'offerta e una domanda che solo negli ultimi mesi ha mostrato segnali di ripresa, anche grazie al notevole ribasso dei tassi di interesse sui mutui.

Lo stock edilizio oggi presente sul territorio non è omogeneo, spesso in scarse condizioni manutentive con edifici pluripiano, anche di 7/8 piani fuori terra, alternati a palazzine di altezza più contenuta (2/3 piani in elevazione) ed adibiti quasi esclusivamente ad abitazioni con locali commerciali al piano terra.

La restante parte del territorio, ossia, le aree più periferiche della città ospitano abitazioni in villa, aree agricole e agriturismi, in parte localizzate verso il territorio di Faiano ed in parte verso la fascia costiera di Pontecagnano.

Alla luce dei risultati ottenuti tramite le nostre ricerche di mercato effettuate nella zona di riferimento, abbiamo rilevato la presenza di diversi cantieri sparsi nell'ambito del territorio di Pontecagnano; tuttavia, solo alcuni di questi possono dirsi localizzati nelle zone semicentrali o centrali della città.

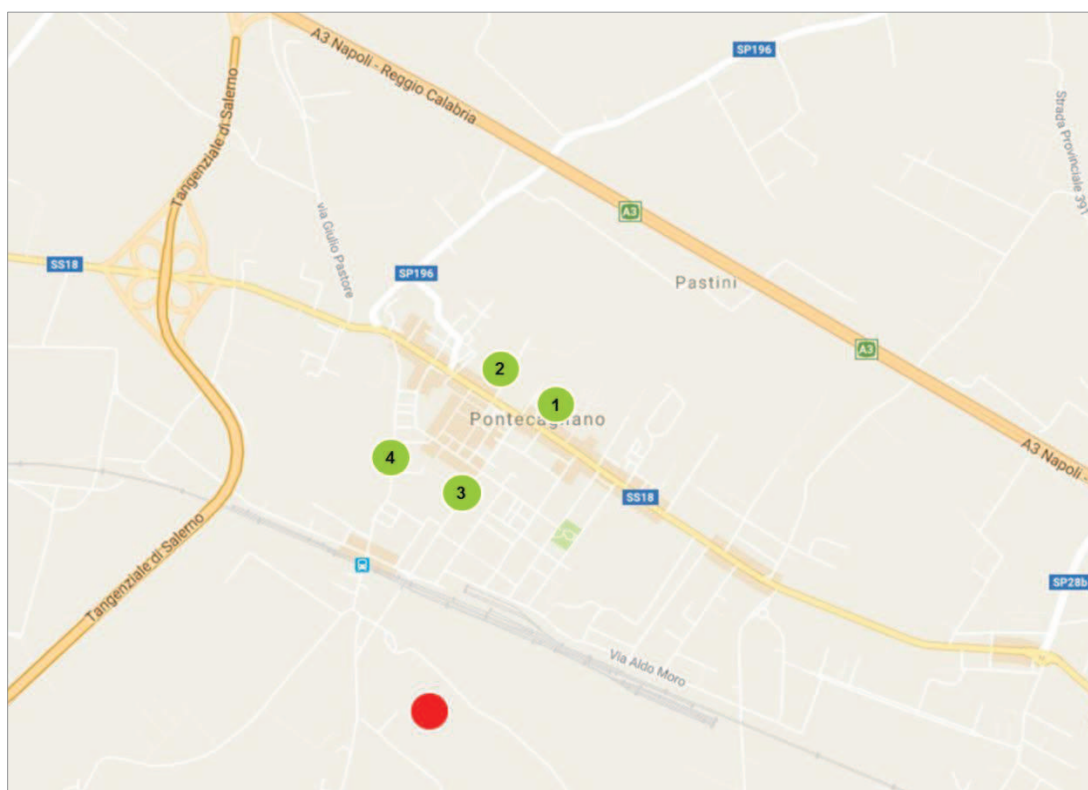
Tra gli sviluppi residenziali i più interessanti per dimensioni e posizione rispetto la proprietà fondiaria in esame, possiamo annoverare l'iniziativa immobiliare denominata Pyramis che prevede al termine dei lavori la realizzazione di ben 150 nuovi appartamenti di taglio variabile dai 64 mq. ai 100 mq. Il compendio, in parte già realizzato e venduto per circa il 50 % ricade nei pressi del sottopassaggio ferroviario e presenta edifici sviluppati per sette piani fuori terra con locali commerciali al piano terra e box auto in autorimessa interrata.

Altri interventi di minore dimensione sono ubicati in modo sparso nell'ambito della città. Secondo i risultati delle nostre ricerche di mercato, i valori unitari di vendita per abitazioni in condominio o in ville plurifamiliari di nuova realizzazione o ancora da realizzare, sono compresi tra le 2.000,00 – 2.600,00 Euro/mq.

Più contenuti sono i valori unitari di vendita per le abitazioni "usate", inserite in edifici risalenti al secolo scorso o in posizione periferica. Per queste soluzioni, i valori unitari di vendita sono compresi tra le 1.500,00 – 1.800,00 Euro/mq.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte
1	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Via Bellini	Residenziale	Nuova costruzione	80	Vendita	200,000	2,500	Appartamento in costruzione in zona centrale.	Studio Casa di Giuseppe Lanzara Tel. 08920 1905
2	05/10/16	Pontecagnano Faiano	via XVIII Giugno	Residenziale	Nuova costruzione	63	Vendita	139,000	2,206	Appartamento inserito all'interno del complesso di recente costruzione denominato "Vivere al Parco".	Privato Tel. 3355041425
3	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Zona centrale	Residenziale	Nuova costruzione	105	Vendita	240,000	2,286	Appartamento di nuova costruzione composto da ingresso, 3 camere letto, salone, doppio servizio e ripostiglio, posto auto e box auto doppio.	Cas@affari Tel.347 1701840
4	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Via Giacomo Budetti	Residenziale	Nuova costruzione	77	Vendita	148,000	1,922	Appartamento di nuova costruzione in zona centrale con balconi e box auto di 20 mq circa.	DRG Gestioni Immobiliari Tel. 089 995 2896



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà fondiaria in oggetto, nella seguente ipotesi di sviluppo:

Highest and best use

Sulla base delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Pontecagnano, è stato ipotizzato, un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'Highest and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie territoriale (mq)	7.905	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,5	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	2	mc/mq
Volumetria realizzabile (mc)	11.858	mc
Rapp.di copertura	0,30	mq/mq
Superficie copribile (mq)	2.372	mq/mq
Altezza massima	16	ml
N. piani Max (in elevazione)	4	N
Lunghezza massima	50	ml
Area di parcheggio	0,10	mq/mc
Distanza minima dai confini	6	ml
Distanza in rapporto all'altezza	1,5	ml
Distanze dalle strade	12	ml
Distanze minima dagli edifici	12	ml

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Residenziale	100%	3.953
Parcheggi (di pertinenza)		1.186
TOTALE		5.138

Quindi, per la valutazione della proprietà fondiaria in oggetto è stato utilizzato il Metodo Residuale o della Trasformazione che, nella fattispecie, ha previsto nell'arco temporale complessivo di 6 anni, la realizzazione e la commercializzazione frazionata, delle unità residenziali ipotizzate, dopo un primo periodo necessario per ottenere dei permessi amministrativi.

Si è inoltre provveduto al calcolo dei posti auto necessari per insediamento delle predette destinazioni d'uso.

CALCOLO UNITA' DA SVILUPPARE	Residenziale	Parcheggi (di pertinenza)	Totale
Superficie	3.953	1.186	5.138
Volume realizzabile (MC)	11.858		11.858
Superficie media per singola unità (mq.)	80	15	
Unità da sviluppare (n.)	49	79	128
Totale Unità da sviluppare	49	79	128

Totali n° posti auto	79
Totale superficie parcheggi (mq)	1.186

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi da vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq Slp (mq)		TOTALE €
Residenziale	1.200	3.953	4.743.000
Parcheggi (di pertinenza)	200	1.186	237.150
Totale costi costruzione			4.980.150

COSTI AMMINISTRATIVI				
	€/mq	€/mc Slp (mq)	mc	TOTALE €
Oneri Urbanizzazione Residenziale(1a-2a)		4,47	11.858	53.003
Contributo C.C. 7%	234,74	3.953		64.947
Totale Oneri urbanizzazione + C.C.C.				117.950
TOTALE COSTI €				5.098.100

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 6 anni: il primo anno per l'iter urbanistico e l'ottenimento dei permessi di costruire, il secondo ed i successivi due anni per la costruzione delle nuove unità. Contestualmente alla costruzione è stata ipotizzata la commercializzazione dal secondo al sesto anno. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	TOTALE
Residenziale		30%	40%	30%			100%
Parcheggi (di pertinenza)			50%	50%			100%

PIANO VENDITE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	Totale
Residenziale		10%	25%	30%	20%	15%	100%
Parcheggi (di pertinenza)		10%	25%	30%	20%	15%	100%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

Vista la localizzazione oltre la linea ferroviaria locale e considerata la posizione interclusa che caratterizza la proprietà fondiaria in esame, l'assenza di una via diretta di collegamento con le primarie arterie della zona, abbiamo considerato i valori medio/bassi rispetto i parametri mediamente praticati nella zona per le nuove costruzioni.

RICAVI			
	€/mq - cad	MQ/N°	TOTALE €
Residenziale	2.100	3.953	8.300.250
Parcheggi (di pertinenza)		1.186	
TOTALE RICAVI €			8.300.250

Costi a carico della proprietà

- IMU: importo stimato per il periodo di cantiere in misura pari allo 0,70% del costo di costruzione;
- Riserve imprevisti: assunte pari 5% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 12% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,00% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione a moneta costante pari al 14,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 6 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo allo Scenario High and Best use .

Pontecagnano (SA)-trav.Via Mar Tirreno						
ANNI	1	2	3	4	5	6
TOTALI						
RICAVI LORDI						
Residenziale		830.025	2.075.063	2.490.075	1.660.050	1.245.038
Parcheggi (di pertinenza)						8.300.250
TOTALE RICAVI		830.025	2.075.063	2.490.075	1.660.050	8.300.250
COSTI DIRETTI						
Residenziale		1.422.900	1.897.200	1.422.900		4.743.000
Parcheggi (di pertinenza)			118.575	118.575		237.150
COSTI INDIRETTI						
IMU (di cantiere)	0,70%	9.960	24.071	34.861		68.892
Riserve per imprevisti	5,00%	71.145	100.789	77.074		249.008
Oneri professionali	12,00%	170.748	227.664	170.748		569.160
Spese commercializzazione	2,00%	16.601	41.501	49.802	33.201	166.005
Oneri Urbanizzazione (1a, 2a, c.c.c.)		117.950				117.950
Assicurazione (di cantiere)	0,20%	2.846	6.640	9.486		18.972
TOTALE COSTI		117.950	1.694.200	2.416.440	1.883.445	33.201
		117.950	1.694.200	2.416.440	1.883.445	33.201
RICAVI NETTI		-117.950	-864.175	-341.377	606.630	1.626.849
		-117.950	-864.175	-341.377	606.630	1.626.849
Tempi	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	14,00%	0,94	0,82	0,72	0,63	0,55
						0,49
DCF		-110.470	-709.977	-246.021	383.492	902.143
		-110.470	-709.977	-246.021	383.492	902.143
VALORE DI INVESTIMENTO €		810.000				
		810.000				
VALORE DI INVESTIMENTO €/MQ Sup. Territoriale		100				
		100				

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà fondiaria in oggetto, sita nel comune di Pontecagnano, definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

€ 810.0000 (Euro Ottocentodiecimila/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

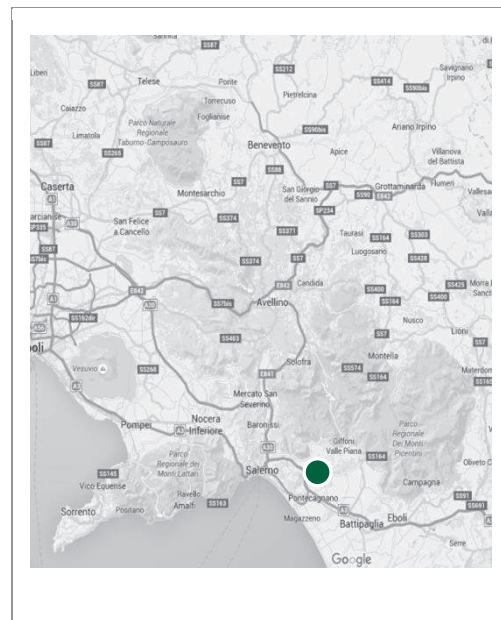
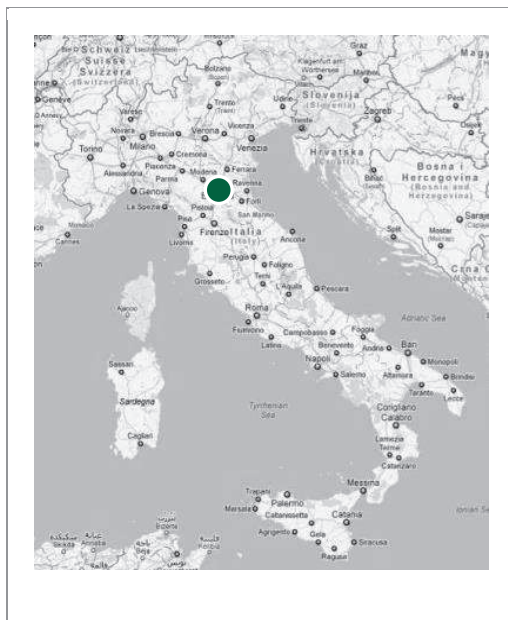
A

LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

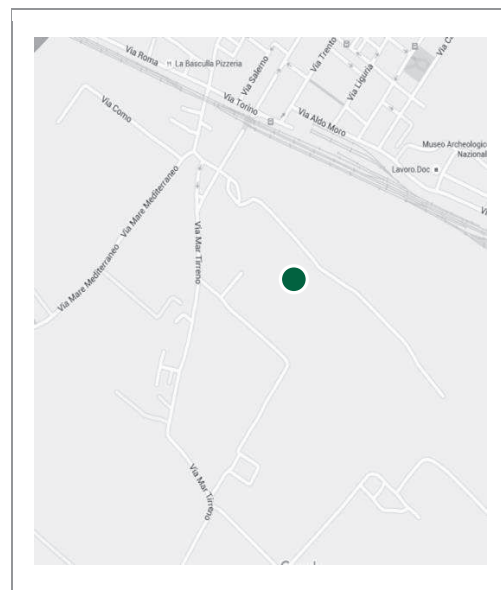
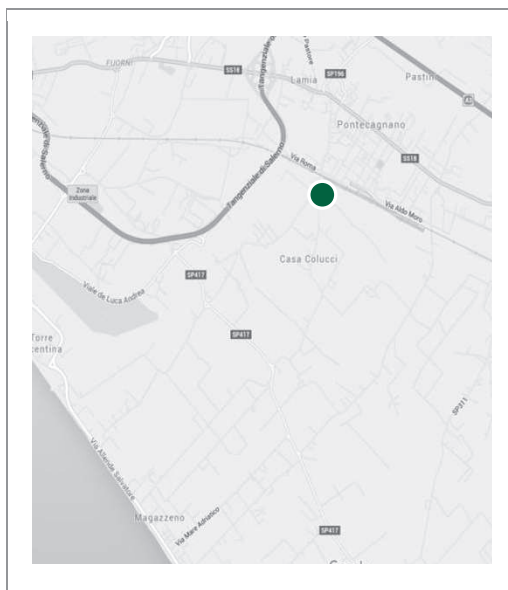
Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: interne immagine non aggiornata

Microlocalizzazione

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: internet immagine non aggiornata

B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno Vista aerea



Source: Google

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno vista aerea



Source: Google