

COMUNE DI CARPI

***VARIANTE al Piano Particolareggiato
di iniziativa privata
Comparto B 17 Stralcio B di Via Roosevelt***

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

PROPRIETÀ:

*Remondi Massimo
Remondi Andrea*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Remondi', with a second signature below it that is less legible.

BELLODI GIUSEPPE

DOTTORE COMMERCIALISTA- REVISORE CONTABILE

VIA BARBIERI NR.1 41012 CARPI (MO)

Telefono 340/2840492 Mail gbellodi@tiscalinet.it

DESCRIZIONE DEL PROGETTO NEI SUOI INDIRIZZI GENERALI

La proposta immobiliare riguarda due macro interventi, il primo di natura prettamente urbanistica il secondo di natura edilizia.

Riguardo al primo intervento di natura urbanistica, ovvero opere di urbanizzazione primarie e opere per realizzazione area verde che inizieranno entro il 19/03/2024 è prevista una spesa di circa 323.969,82 che sarà finanziata da liquidità per circa 60.000,00, da finanziamenti bancari, e in parte dallo sblocco del 50% della fideiussione prestata al Comune di Carpi. Tale sblocco potrà avvenire solamente a metà dei lavori di urbanizzazione come previsto dalla convenzione.

Passando ad analizzare il secondo intervento di natura edilizia si fa presente che è totale interesse da parte dei sig.ri Remondi Massimo e Remondi Andrea cedere le area edificabili a privati o imprese senza farsi carico di alcun onere di costruzione. Viene comunque riportata una valutazione economica finanziaria di quelli che possono essere i costi di costruzioni e gli eventuali utili per gli interventi.

Dott. Bellodi Giuseppe



06/04/2023

VALORE AREA URBANIZZATA*	€.
COSTO TERRENO (in piena proprietà)	680.000,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE	184.508,83
VERDE PUBBLICO	23.298,00
PROGETTAZIONE	45.000,00
COSTI PER LA SICUREZZA (2%)	18.702,61
Costi demolizione fabbricato esistente su area da urbanizzare	30.000,00
FIDEJUSSIONE COMUNE (2X 250.000)*2%	10.000,00
IMPREVISTI 4% CC	12.460,38
TOTALE VALORE	1.003.969,82
Incidenza costo per Lotto	125.496,23
Ipotesi vendita singolo lotto	180.000,00
Utile	54.503,77

INTERVENTO DI NATURA URBANISTICA

COSTO URBANIZZAZIONE AREA	€.
COMPUTO METRICO INTERVENTI (Conteggi di Dodi Maurizio Arch.)	238.969,82
COMPUTO SPESE ONERI E BUROCRAZIA (Conteggi di Dodi Maurizio Arch.)	85.000,00
	323.969,82

PIANO ECONOMICO INTERVENTO DI URBANIZZAZIONE	€.	PRE- AMMORTAMENTO (2 ANNI)	INTERESSI FINANZIARI (MUTUO)	RATA FINANZIAMENTO TRIMESTRALE	AMMORTAMENTO COSTO FINANZIAMENTO
COSTO URBANIZZAZIONE AREA	323.969,82				
di cui Finanziamento Bancario	243.969,82	9.758,79	48.793,96	9.148,87	-253.728,62
di cui Disponibilità Liquide proprietà	60.000,00				
VALORE TERRENO IN PROPRIETA'	700.000,00				
VENDITA (IPOTESI VENDITA 2 LOTTI entro il periodo di preammortamento)					360.000,00
TOTALE COSTI	1.003.969,82	9.758,79	48.793,96		106.271,38
		1.062.522,58			

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA	DATA	SPESA AL 19/03/2024	SPESA AL 19/09/2024	SPESA AL 19/03/2025	SPESA AL 01/10/2025	TOTALE
INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE	19/03/2024					
Apporto proprietà		60.000,00				60.000,00
Finanziamento Bancario		65.992,46	65.992,46	65.992,46	65.992,46	263.969,82
COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE	01/10/2025					

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA- con polizza Fidejussoria	DATA	SPESA AL 19/03/2024	SPESA AL 19/09/2024	SPESA AL 19/03/2025	SPESA AL 01/10/2025	TOTALE
INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE	19/03/2024					
Apporto proprietà		60.000,00				60.000,00
Finanziamento Bancario		36.121,23	36.121,23	36.121,23	36.121,23	144.484,91
Fidejussione sblocco 50% a metà lavori				119.484,91		119.484,91
COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE AREE	01/10/2025					

INTERVENTO DI NATURA EDILIZIA

COSTO INTERVENTO URBANIZZATO COMPRESI FABBRICATI- rivedifica piano economico finanziario				
	€.	mq/n.	cad	€/unit
COSTO COSTRUZIONE TERRENO URBANIZZATO	1.440.000,00			
COSTO COSTRUZIONE EDIFICI	2.996.000,00	299,60	8,00	1.250,00
COSTO ONERI DI COSTRUZIONE	200.000,00		8,00	25.000,00
COSTO PROGETTO	240.000,00		8,00	30.000,00
INTERESSI FINANZIARI	23.180,00			
FIDEJUSSIONI	29.960,00			
IMPREVISTI CANTIERE	119.840,00			
COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO	5.048.980,00			
INCIDENZA COSTO VENDITA UNITA' ABITATIVE	5.048.980,00	8,00	631.122,50	
PROIEZIONE DI VENDITA	5.920.000,00	8,00	740.000,00	
UTILE per intervento	871.020,00			
UTILE per Lotto	108.877,50			

PIANO FINANZIARIO - REALIZZAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	€	€ costo acquisto	%	€.
COSTO INTERVENTO COSTRUZIONE	3.608.980,00			
Di cui finanziamento banca su compromessi (fino a 65% costo costruzione)	3.608.980,00		50,00%	1.804.490,00
Di cui anticipi compravendite-acquisti		5.920.000,00	30,00%	1.776.000,00
Di cui altri Finanziamenti				28.490,00
				3.608.980,00
RIEPILOGO SOSTENIBILITA' RELIZZAZIONE COMPARTO URBANISTICO	€ Tot.	SC	Incidenza €./mq	
VALORE TERRENO URBANIZZATO	1.003.969,82	1.657,32	605,78	
IPOTESI VENDITA TERRENO URBANIZZATO PER SINGOLO LOTTO	1.440.000,00	1.657,32	868,87	
UTILE			263,09	

* Costi forniti dal professionista Arch. Dodi Maurizio