

Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO Piazza Attilio Deffenu n.12, Via Ancona 16
09125 – CAGLIARI
tel. – fax (070) 304036

RELAZIONE DI STIMA
PATRIMONIO IMMOBILIARE IGEA S.p.A.

Allegati blocco A4

ARBUS

Liquidatore: DOTT. MICHELE RAIMONDO SALVATORE CARIA

COMPLESSO GENNAMARI E GENNAMATI TUTELA 3

Oltre alla stima a valore di mercato dell'intero complesso Gennamari e Gennamari Tutela 3 entrambi vincolati (PUC Tutela 3 – allegato 5 Arbus), è stata effettuata la stima a valore di trasformazione.

Si ricorre a questa procedura per le aree passibili di trasformazione (ristrutturazione e edificazione ex novo) e che per tipologia e peculiarità, non hanno termini di paragone nel mercato immobiliare o hanno un mercato limitato o inesistente.

Nella fattispecie il mercato esiste ma è piuttosto limitato, in quanto i beni in oggetto, con particolare riferimento a Gennamari Tutela 3, hanno peculiarità in termini di valore storico e paesaggistico non frequenti.

Per il valore di mercato infatti si è fatto riferimento al valore di immobili ad uso residenziale e per i ruderi a situazioni analoghe della zona.

Stima a valore di Trasformazione

Il valore di trasformazione di un immobile è rappresentato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (in questo caso ristrutturato per quanto riguarda l'esistente e edificato per la cubatura ancora disponibile) e il costo della trasformazione comprensivo di tutti gli oneri.

L'intervento di trasformazione del quale si è valutato il costo è quello consentito dallo strumento urbanistico vigente, di cui si è ampiamente detto, sinteticamente riassunto in recupero del patrimonio edilizio esistente per i fabbricati e i manufatti esistenti, e nella costruzione ex novo per le cubature ancora disponibili, nel rispetto di tutte le formalità indicate nei Certificati di Destinazione Urbanistica (**allegato 4**).

Come già spiegato in relazione, tutti i fabbricati in località Gennamari nel Comune di Arbus, sono stati distinti in due gruppi "Gennamari" e "Gennamari Tutela 3". Il primo ("Gennamari"), in

particolare comprende una serie di manufatti e ruderi che, per quanto vincolati, sono stati in parte trasformati in fabbricati funzionali all'attività agricola, senza caratteristiche di pregio e in alcuni casi anche in stato di degrado. Nella fattispecie infatti è stato possibile reperire valori riferiti ad immobili di tipo rurale ubicati nella zona e, nel caso di ruderi, è stato considerato sia il valore di mercato degli stessi (alienazioni più o meno recenti), sia il valore relativo alla cubatura corrispondente.

Il Complesso "Gennamari Tutela 3", anch'esso vincolato, invece comprende una serie di edifici e ruderi con potenzialità interessanti sia per lo stato attuale degli immobili, in cui sono ancora evidenti le caratteristiche originarie, sia per la disposizione per gruppi di edifici omogenei, sia per la panoramicità e la qualità paesaggistica del territorio su cui insistono. Tutti i fabbricati e i ruderi sono stati rilevati (**allegato 12 – Arbus**) ed è stata calcolata la volumetria.

Col presente criterio si determina il valore dell'immobile come differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore commerciale dei fabbricati edificabili sull'area in questione (tratti dalle informazioni ricevute dalle agenzie operanti nel settore e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI);
- Probabile costo di realizzazione degli stessi edifici.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{\text{imm}} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P + S_p)}{(1+r)^n}$$

V_{imm} = Valore dell'area (valore di stima)

V_m = Valore venale del fabbricato realizzabile

C_u = Costo di urbanizzazione e di costruzione (valutato secondo le disposizioni del Comune –

Urbanizzazione 6,10 €/m³ - Costruzione: 6% C_c)

Si precisa che, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, non vengono considerati gli oneri di costruzione perché si tratta di un intervento di ristrutturazione (DPR 380/2001 art. 17 comma 3).

C_c = Costo di ristrutturazione dei fabbricati

I valori unitari applicati sono tratti dal computo metrico e confrontati con quelli rilevati da una indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, dal prezziario delle tipologie edilizie, edito dalla Dei Editore e dai dati CRESME – Centro Ricerche Economiche e Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (**Allegato 13 - Arbus**).

S_p = Spese generali e degli oneri professionali, quantificate nel 9% del costo di costruzione

P = Profitto dell'imprenditore che, per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame, si ritiene corretto assumere pari al 18,00% del valore di mercato degli immobili;

n = anni ovvero il tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato). Detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r = Saggio di rendimento del capitale industriale che, per immobili produttivo-industriali, e in generale per investimenti con margini di rischio elevati, è indicato pari all'8% (dati CONSOB).

Per quanto riguarda i parametri **r** e **n**, nella fattispecie, sono stati distinti i due tipi di investimento ovvero il recupero del patrimonio edilizio esistente e la costruzione dei nuovi fabbricati consentita dalla cubatura ancora disponibile. La distinzione si è ritenuta doverosa per l'impiego di capitali differenti e tempi di realizzazioni molto diversi, per i due tipi d'intervento.

Pertanto per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono stati adottati i seguenti parametri:

n = 2 anni

r = 5% (su valori tabellati corrispondenti al margine di rischio)

Per le nuove costruzioni invece, sono stati adottati i seguenti parametri:

n = 9 anni

$r = 28,1\%$ (considerando il tasso di rendimento interno TIR come da tabelle allegate)

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato e di quello di costruzione si considerano le superfici e i volumi risultanti dal rilievo effettuato (planimetrie rilievo - **allegato 12**).

Di seguito si determina il ricavo della vendita dei fabbricati ultimati, ritenendo congruo per gli immobili realizzandi (valore del nuovo), così come suggerito da agenzie operanti nel settore per immobili di pregio e di valore storico, un valore compreso tra € 1.600,00 e 2.200,00 e valori un po' inferiori per le pertinenze.

Nelle tabelle appresso riportate è stata calcolata la cubatura residua ovvero quella consentita dallo strumento urbanistico vigente, al netto di quella già realizzata.

Sono stati riportati inoltre, per Gennamari e per Gennamari Tutela 3, i valori del prodotto trasformato (valori verosimili di vendita) e i valori della trasformazione (costo della ristrutturazione).

Infine sono stati riportati gli ipotetici valori di vendita delle nuove costruzioni sulla base della cubatura calcolata e il costo di costruzione comprensivo di tutti gli oneri.

Come si evince dalle tabelle allegate, il valore commerciale (stima a valore di trasformazione) dell'intero complesso Gennamari – Gennamari Tutela 3 risulta pari a € 1.797.776,21 → € **1.798.000,00**

Detto valore risulta comparabile con quello di mercato del complesso Gennamari e Gennamari Tutela 3 comprendente i seguenti terreni:

Mappale	Valore di mercato
58AA	€ 110.022,00
58AB	€ 358.561,50

66AA	€ 180.030,00
66AB	€ 91.215,00
65AA	€ 50.014,00
65AB	€ 59.116,00
38AA	€ 1.754,00
38AB	€ 113.023,50
63AA	€ 8.884,00
63AB	€ 10.132,00
40AA	€ 10.758,00
40AB	€ 61.042,00
39	€ 8.325,00
37	€ 2.700,00
31AA	€ 4.184,80
31AB	€ 7.939,20
19	€ 3.840,00
TOTALE	€ 1.081.541,00

e i fabbricati e ruderi così stimati:

- valore di mercato Gennamari: **€ 223.346,20**

- valore di mercato Gennamari Tutela 3: **€ 415.569,10**

Per un totale di **€ 1.797.776,21**.

ALLEGATO 15

**STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL COMPLESSO
GENNAMARI E GENNAMARI TUTELA 3**

Prodotta dalla scrivente

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI - PREZZO DI REALIZZO (BENE TRASFORMATO)										
Comune di Arbus - Località: Gennamari - PUC Tutela 3 (Poste ecc.)										
Edificio	F. e mapp.	Cubatura m³	Altezza interpiano	Altezza edifici m	Superficie lorda m²	Sup. accessorie	Sup. commerciale	Valore unitario €/m²	Valore totale €	Mappale Terreni
1	F 512 terreno in mapp.65	929,82	3,28	4,73	241,18		241,18	€ 2.000,00	€ 482.360,00	65
2	F 512 terreno in mapp.58	947,59	3,34	4,23	226,48	7,84	234,32	€ 2.000,00	€ 468.640,00	58
3	F 512 terreno in mapp.36	386,46	3,10	4,30	101,70		101,70	€ 2.000,00	€ 203.400,00	65
4	F 512 terreno in mapp.58	170,16	2,27	3,52	61,43		61,43	€ 1.800,00	€ 110.574,00	58
5	F 512 terreno in mapp.58	314,76	2,70	3,50	104,92	47,87	152,79	€ 2.000,00	€ 305.580,00	58
6a	F 512 terreno in mapp.31	171,55	2,20	2,65	79,79		79,79	€ 2.000,00	€ 159.580,00	31
6b	F 512 terreno in mapp.31	610,57	2,70	6,44	205,58		205,58	€ 2.100,00	€ 431.718,00	31
6c	F 512 terreno in mapp.31	258,02	3,00	5,20	49,62		49,62	€ 2.100,00	€ 104.202,00	31
7	F 512 terreno in mapp.31	299,08		6,70	90,61		90,61	€ 2.100,00	€ 190.281,00	31
8	F 512	172,08	3,10	3,61	47,80		47,80	€ 2.000,00	€ 95.600,00	58
9	F 512 terreno in mapp.31 e 58	2577,35	3,20	5,50	578,67		578,67	€ 2.000,00	€ 1.157.340,00	58
10	F 512 terreno in mapp.58	1020,50	varia	5,30/2,30	464,22		464,22	€ 2.000,00	€ 928.440,00	58
11	F 514 mapp.25, terreno in mapp.38	525,00	2,70	3,90	175,00		175,00	€ 1.800,00	€ 315.000,00	38
12	F 514 terreno in mapp.38	436,02	3,00	4,15	134,16		134,16	€ 2.000,00	€ 268.320,00	38
13	F 514 mapp.26	620,95	2,30	2,75	225,80		225,80	€ 1.800,00	€ 406.440,00	38
14	F 512 terreno in mapp.63	188,10	3,10	4,05	57,00		57,00	€ 1.500,00	€ 85.500,00	63
15	F 512 terreno in mapp.48	17,91	2,20	2,65	6,76		6,76	€ 1.500,00	€ 10.140,00	63
16	F 512 terreno in mapp.56	75,00	2,70	3,35	25,00		25,00	€ 1.500,00	€ 37.500,00	63
17	F 512 terreno in mapp.47	21,32	2,50	2,74	7,78		7,78	€ 1.500,00	€ 11.670,00	63
18	F 514 mapp.31, terreno in mapp.38	414,72	2,70	3,40	138,24		138,24	€ 1.800,00	€ 248.832,00	38
19	F 512 terreno in mapp.65	831,08		4,50	207,77		207,77	€ 1.800,00	€ 373.986,00	65
20	F 514 terreno in mapp.40	850,00		4,50	212,50		212,50	€ 1.800,00	€ 382.500,00	39
21	F 512 mapp.43	693,00						€ 1.800,00	€ 0,00	65
22	F 514 mapp.37	1193,23	3,30	7,10	336,47	36,06	372,53	€ 2.000,00	€ 745.060,00	37
TOTALE		13724,27			3778,48				€ 7.522.663,00	

STIMA COSTO DI TRASFORMAZIONE (RISTRUTTURAZIONE)											
Comune di Arbus - Località: Gennamari - PUC Tutela 3											
Edificio	F. e mapp.	Cubatura m³	Altezza interpiano	Altezza edifici m	Superficie lorda m²	Sup. accessorie	Sup. commerciale	Valore unitario €/m²	Valore totale €	Descrizione	Mappale Terreni
1	F 512 terreno in mapp.65	929,82	3,28	4,73	241,18		241,18	1100,00	€ 265.298,00	POSTE (parz diroccato)	65
2	F 512 terreno in mapp.58	947,59	3,34	4,23	226,48	7,84	234,32	1100,00	€ 257.752,00	parzialmente diroccato	58
3	F 512 terreno in mapp.36	386,46	3,10	4,30	101,70		101,70	1330,00	€ 135.261,00	diroccato	65
4	F 512 terreno in mapp.58	170,16	2,27	3,52	61,43		61,43	1330,00	€ 81.701,90	diroccato	58
5	F 512 terreno in mapp.58	314,76	2,70	3,50	104,92	47,87	152,79	1330,00	€ 203.210,70	diroccato	58
6a	F 512 terreno in mapp.31	171,55	2,20	2,65	79,79		79,79	1330,00	€ 106.120,70	diroccato	31
6b	F 512 terreno in mapp.31	610,57	2,70	6,44	205,58		205,58	1330,00	€ 273.421,40	diroccato	31
6c	F 512 terreno in mapp.31	258,02	3,00	5,20	49,62		49,62	1330,00	€ 65.994,60	diroccato	31
7 a - b	F 512 terreno in mapp.31	299,08		6,70	90,61		90,61	1330,00	€ 120.511,30	diroccato	31
7 c	F 512 terreno in mapp.31	159,29	2,85		55,89		55,89	1330,00	€ 74.333,70		31
8	F 512	172,08	3,10	3,61	47,80		47,80	1330,00	€ 63.574,00	diroccato	31
9	F 512 terreno in mapp.31 e 58	2577,35	3,20	5,50	578,67		578,67	1330,00	€ 769.631,10	diroccato	58
10	F 512 terreno in mapp.58	1020,50	varia	5,30/2,30	464,22		464,22	1330,00	€ 617.412,60	diroccato	58
11	F 514 mapp.25, terreno in mapp.38	395,25	2,70	3,90	175,00		175,00	1330,00	€ 232.750,00	diroccato	38
12	F 514 terreno in mapp.38	436,02	3,00	4,15	134,16		134,16	1330,00	€ 178.432,80	diroccato	38
13	F 514 mapp.26	620,95	2,30	2,75	225,80		225,80	1330,00	€ 300.314,00	diroccato	38
14	F 512 terreno in mapp.63	188,10	3,10	4,05	57,00		57,00	1000,00	€ 57.000,00	diroccato	63
15	F 512 terreno in mapp.48	17,91	2,20	2,65	6,76		6,76	1000,00	€ 6.760,00	diroccato	63
16	F 512 terreno in mapp.56	75,00	2,70	3,35	25,00		25,00	1000,00	€ 25.000,00	diroccato	63
17	F 512 terreno in mapp.47	21,32	2,50	2,74	7,78		7,78	1000,00	€ 7.780,00	diroccato	63
18	F 514 mapp.31, terreno in mapp.38	414,72	2,70	3,40	138,24		138,24	1330,00	€ 183.859,20	diroccato	38
19	F 512 terreno in mapp.65	831,08		4,50	207,77		207,77	1330,00	€ 276.334,10	diroccato	65
20	F 514 terreno in mapp.40	850,00		4,50	212,50		212,50	1330,00	€ 282.625,00	diroccato	39
21	F 512 mapp.43	693,00		3,00	231,00		231,00	1330,00	€ 307.230,00	non rilevato (cart IGEA)	65
22	F 514 mapp.37	1193,23	3,30	7,10	336,47	36,06	372,53	1330,00	€ 495.464,90	diroccato	37
TOTALE		13753,81			4065,37				€ 5.462.106,70		

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI - PREZZO DI REALIZZO (BENE TRASFORMATO)										
Comune di Arbus - Località: Gennamari										
Edificio	F. e mapp.	Cubatura m³	Altezza interpiano	Altezza edifici m	Superficie lorda m²	Aumento % sup. accessorie	Valore unitario €/m²	Valore totale €	Descrizione	Mappale Terreni
1	F 512 mapp.58	675,00	2,70	3,00	225,00		1800,00	€ 405.000,00	Alloggio coperto in pietra (per animali)	58
2	F 512 mapp.54a	122,50	2,70	2,90	42,24		1700,00	€ 71.808,00	CASA in blocchetti	66
3	F 512 mapp.54b	120,78	2,70	2,90	42,30		1700,00	€ 71.910,00	CASA in blocchetti	66
4	F 512 mapp.54	226,78	2,70	2,90	78,20		1700,00	€ 132.940,00	Volume coperto pietra e blocchetti	66
5	F 512 mapp.53	945,00	3,20	3,50	270,00		1800,00	€ 486.000,00	Alloggio coperto in pietra (per animali)	66
6	F 512 mapp.52	810,00	2,70	3,50	270,00		1800,00	€ 486.000,00	RUDERE	66
7	F 512 mapp.40	60,50	2,50	2,75	22,00		1700,00	€ 37.400,00	RUDERE	66
8	F 512 mapp.55	0,00	0,00		27,00		1700,00	€ 45.900,00	VASCA	66
9	F 512 rudere a	248,40	2,70	3,10	92,00		1800,00	€ 165.600,00	diroccato	58
10	F 512 rudere b	248,40	2,70	3,10	92,00		1800,00	€ 165.600,00	diroccato	58
11	F 512 mapp.21	600,00	2,70	3,50	200,00		1700,00	€ 340.000,00	diroccato	58
12	F 512 rudere c	415,57	2,70	6,45	128,85		1700,00	€ 219.045,00	parzialmente diroccato	58
12b	F 512 cabina enel	169,20		6,50	36,00		1700,00	€ 61.200,00	parzialmente diroccato	58
13	F 512 rudere d	1707,75	2,70	6,50	310,50		1700,00	€ 527.850,00	parzialmente diroccato	58
14	F 511 mapp.19	95,58	2,90	3,85	30,51		1700,00	€ 51.867,00	diroccato	19
15	F 512 rudere X	344,25	2,70		127,50		1700,00	€ 216.750,00	diroccato	66
16	F 512 rudere Y	550,80	2,70		204,00		1700,00	€ 346.800,00	diroccato	66
17	F 512 mapp.19	94,50	2,70		35,00		1700,00	€ 59.500,00	diroccato	58
TOTALE		7435,01			2233,10			€ 3.891.170,00		

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI - COSTO DI TRASFORMAZIONE (RISTRUTTURAZIONE)										
Comune di Arbus - Località: Gennamari										
	F. e mapp.	Cubatura m³	Altezza interpiano	Altezza edifici m	Superficie lorda m²	Aumento % sup. accessorie	Valore unitario €/m²	Valore totale €	Descrizione	Mappale Terreni
1	F 512 mapp.58	675,00	2,70	3,00	225,00		1330,00	€ 299.250,00	Alloggio coperto in pietra (per animali)	58
2	F 512 mapp.54a	122,50	2,70	2,90	42,24		1330,00	€ 56.179,20	CASA in blocchetti	66
3	F 512 mapp.54b	120,78	2,70	2,90	42,30		1330,00	€ 56.259,00	CASA in blocchetti	66
4	F 512 mapp.54	226,78	2,70	2,90	78,20		1330,00	€ 104.006,00	Volume coperto pietra e blocchetti	66
5	F 512 mapp.53	945,00	3,20	3,50	270,00		1330,00	€ 359.100,00	Alloggio coperto in pietra (per animali)	66
6	F 512 mapp.52	810,00	2,70	3,50	270,00		1330,00	€ 359.100,00	RUDERE	66
7	F 512 mapp.40	60,50	2,50	2,75	22,00		1330,00	€ 29.260,00	RUDERE	66
8	F 512 mapp.55	0,00	0,00		27,00		1330,00	€ 35.910,00	VASCA	66
9	F 512 rudere a	248,40	2,70	3,10	92,00		1330,00	€ 122.360,00	diroccato	58
10	F 512 rudere b	248,40	2,70	3,10	92,00		1330,00	€ 122.360,00	diroccato	58
11	F 512 mapp.21	600,00	2,70	3,50	200,00		1330,00	€ 266.000,00	diroccato	58
12	F 512 rudere c	415,57	2,70	6,45	128,85		1330,00	€ 171.370,50	parzialmente diroccato	58
12b	F 512 cabina enel	169,20		6,50	36,00		1000,00	€ 36.000,00	parzialmente diroccato	58
13	F 512 rudere d	1707,75	2,70	6,50	310,50		1330,00	€ 412.965,00	parzialmente diroccato	58
14	F 511 mapp.19	95,58	2,90	3,85	30,51		1330,00	€ 40.578,30	diroccato	19
15	F 512 rudere X	344,25	2,70		127,50		1330,00	€ 169.575,00	diroccato	66
16	F 512 rudere Y	550,80	2,70		204,00		1330,00	€ 271.320,00	diroccato	66
17	F 512 mapp.19	94,50	2,70		35,00		1330,00	€ 46.550,00	diroccato	58
TOTALE		7435,01			2233,10			€ 2.958.143,00		

V imm =	€ 535.931,14
Sp =	€ 757.822,47
Vm =	€ 11.413.833,00
Cu =	€ 129.251,80
Cc =	€ 8.420.249,70
r =	0,05
n =	2
1 =	1
p =	0,18
(1+r) elevato n =	1,1025
Cc+Cu+P+Sp =	€ 10.822.968,92

CALCOLO DELLA CUBATURA RESIDUA									
Mappale	Superficie	Cubatura agricola m ³ /m ²	Cubatura residenza m ³ /m ²	Cubatura boschi m ³ /m ²	Volumetria totale consentita m ³	Cubatura Gennamari (uso agricolo)	Cubatura Tutela 3 (uso agricolo)	Cubatura totale edificata (uso agricolo)	Cubatura residua totale
58AA	100.020	20004,00	3000,60	1000,20	24004,80	4159	5202,44	9361,26	
58AB	325.965	65193,00	9778,95	3259,65	78231,60			0,00	
66AA	60.010	12002,00	1800,30	600,10	14402,40	3180,61		3180,61	
66AB	30.405	6081,00	912,15	304,05	7297,20			0,00	
65AA	50.014	10002,80	1500,42	500,14	12003,36			0,00	
65AB	59.116	11823,20	1773,48	591,16	14187,84		2840,36	2840,36	
38AA	3.508	701,60	105,24	35,08	841,92		1996,69	1996,69	
38AB	226.047	45209,40	6781,41	2260,47	54251,28			0,00	
63AA	11.105	2221,00	333,15	111,05	2665,20		302,33	302,33	
63AB	12.665	2533,00	379,95	126,65	3039,60			0,00	
40AA	5.379	1075,80	161,37	53,79	1290,96				
40AB	30.521	6104,20	915,63	305,21	7325,04			0,00	
39	4.625	925,00	138,75	46,25	1110,00		850,00	850,00	
37	1.500	300,00	45,00	15,00	360,00		1193,23	1193,23	
31AA	5.231	1046,20	156,93	52,31	1255,44			0,00	
31AB	9.924	1984,80	297,72	99,24	2381,76		1339	1339,22	
19	35	7,00	1,05	0,35	8,40	95,58			
		187214,00	28082,10	9360,70	224648,40	7435	13724,27	21159,28	203489,12

La cubatura residua ovvero ancora disponibile è pari a 203.489,12 m³ di cui 166.054,72 m³ ad uso agricolo, 28.082,10 m³ ad uso residenziale e 9.360,70 m³ ad uso boschivo.

VALORE DEL NUOVO (TRASFORMATO)

STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI - PREZZO DI REALIZZO (BENE TRASFORMATO)

CUBATURA RESIDUA

Edificio	F. e mapp.	Cubatura m ³	Altezza edifici m	Superficie lorda m ²	Sup. accessorie	Sup. commerciale	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
1	USO AGRICOLO (AGRITURISMO)	166054,72	4,30	38617,38		38617,38	1400,00	€ 54.064.327,44
2	RESIDENZA	28082,10	7,00	4011,73	401,17	4412,90	1600,00	€ 7.060.642,29
3	USO BOSCHIVO	9360,70	3,00	3120,23		3120,23	1000,00	€ 3.120.233,33
TOTALE		203497,52		45749,34		46150,51		€ 64.245.203,06

STIMA COSTO DI COSTRUZIONE (TRASFORMAZIONE) DEI FABBRICATI

CUBATURA RESIDUA

Edificio	F. e mapp.	Cubatura m ³	Altezza edifici m	Superficie lorda m ²	Sup. accessorie	Sup. commerciale	Valore unitario €/m ²	Valore totale €
1	USO AGRICOLO (AGRITURISMO)	166054,72	4,30	38617,38		38617,38	800,00	€ 30.893.901,40
2	RESIDENZA	28082,10	7,00	4011,73	401,17	4172,20	1150,00	€ 4.798.027,37
3	USO BOSCHIVO	9360,70	3,00	3120,23		3120,23	700,00	€ 2.184.163,33
TOTALE		203497,52		45749,34		45909,81		€ 37.876.092,10

V imm =	€ 1.261.845,07
Sp =	€ 4.166.370,13
Vm =	€ 64.245.203,06
Cu + Oc =	€ 3.664.488,56
Cc =	€ 37.876.092,10
r =	0,281
n =	9
1 =	1
p =	0,18
(1+r) ⁿ =	9,288426903
Cc+Cu+P+Sp =	€ 52.524.647,37

RISTRUTTURAZIONE GENNAMARI - GENNAMARI TUTELA 3: € 535.931,14

NUOVA COSTRUZIONE CUBATURA RESIDUA: € 1.261.845,07

TOTALE INVESTIMENTO - GENNAMARI E GENNAMARI TUTELA 3: € 1.797.776,21

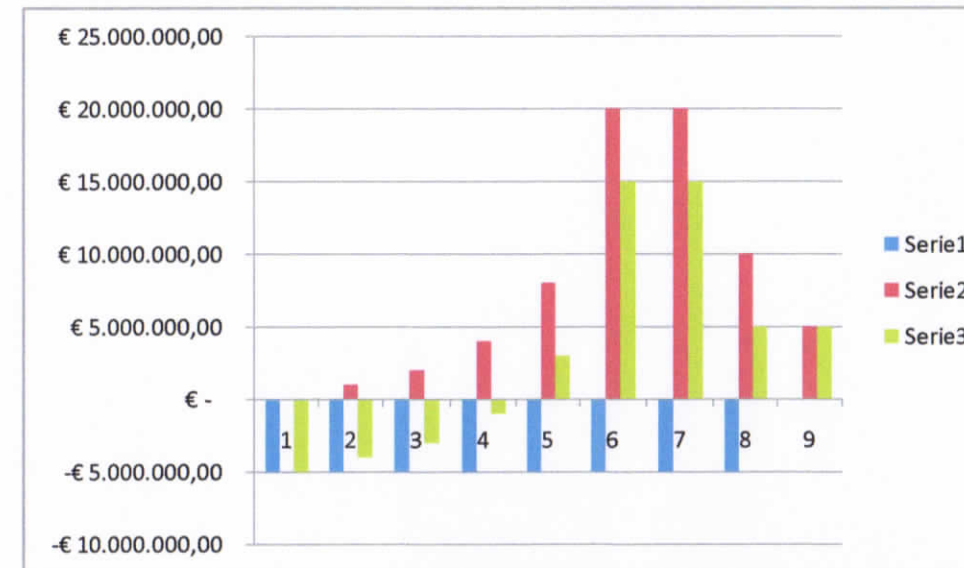
Stima a Valore di Trasformazione - Complesso Gennamari e Gennamari Tutela 3

CALCOLO DEL TIR

i=TIR=IRR=SRI=TIR.COST

28,11%

anni	€	€	€
tempo (n)	costi	ricavi	netti
0	-€ 5.000.000,00		-€ 5.000.000,00
1	-€ 5.000.000,00	€ 1.000.000,00	-€ 4.000.000,00
2	-€ 5.000.000,00	€ 2.000.000,00	-€ 3.000.000,00
3	-€ 5.000.000,00	€ 4.000.000,00	-€ 1.000.000,00
4	-€ 5.000.000,00	€ 8.000.000,00	€ 3.000.000,00
5	-€ 5.000.000,00	€ 20.000.000,00	€ 15.000.000,00
6	-€ 5.000.000,00	€ 20.000.000,00	€ 15.000.000,00
7	-€ 5.000.000,00	€ 10.000.000,00	€ 5.000.000,00
8		€ 5.000.000,00	€ 5.000.000,00
Somme Nominali	-€ 40.000.000,00	€ 70.000.000,00	€ 30.000.000,00



Tra due flussi di cassa scelgo quello col TIR più alto

i=TIR=IRR=SRI=TIR.COST

23,72%

anni	€	€	€
tempo (n)	costi	ricavi	netti
0	€ 5.000.000,00		-€ 5.000.000,00
1	€ 10.000.000,00		-€ 10.000.000,00
2	€ 15.000.000,00	€ 5.000.000,00	-€ 10.000.000,00
3	€ 10.000.000,00	€ 10.000.000,00	€ -
4		€ 20.000.000,00	€ 20.000.000,00
5		€ 20.000.000,00	€ 20.000.000,00
6		€ 15.000.000,00	€ 15.000.000,00
7			€ -
8			€ -
Somme Nominali	€ 40.000.000,00	€ 70.000.000,00	€ 30.000.000,00

