



Spettabile
COMUNE DI MESTRINO
Piazza IV Novembre, 30
35035 MESTRINO (PD)

Milano, 02 Luglio 2024
Ns. Rif.: SL/val 24.0252

Facendo seguito all'incarico affidatoci, esponiamo nella presente i risultati delle valutazioni condotte sulle aree edificabili ricadenti nel territorio comunale di Mestrino (PD).

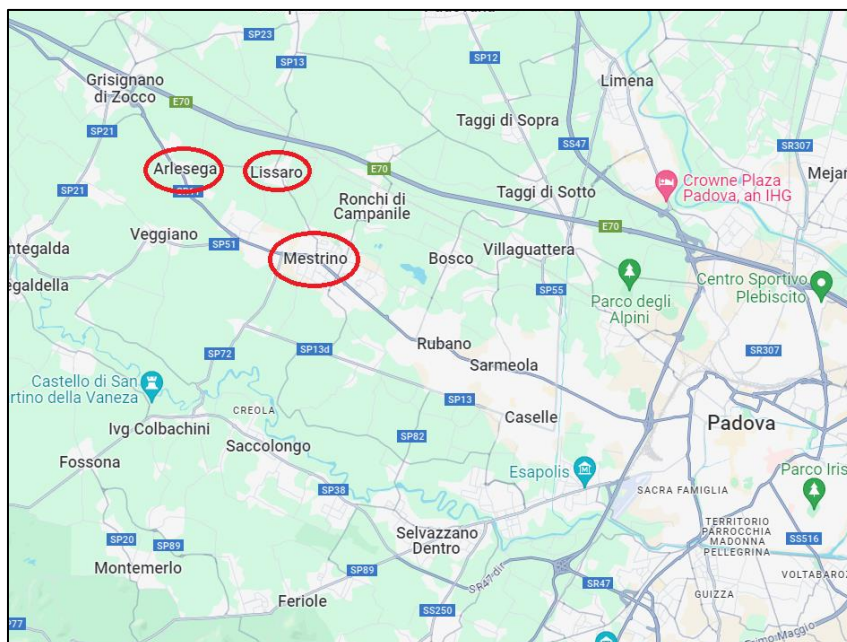
Finalità della stima è la determinazione del Valore di Mercato attribuibile alle aree in esame, con riferimento alla data del 30/06/2024, a fini di calcolo IMU.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS - International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation - Global Standards 2022 (“Red Book”). PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS” [Firm n° 710985].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti ed alle aree edificabili.

OGGETTO DELLA STIMA

Le aree edificabili sono ubicate nel territorio comunale di Mestrino (PD) e pertanto includono anche le frazioni Arlesega e Lissaro.



Le succitate aree ricadono nelle seguenti Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee) del vigente P.I. (Piano degli Interventi), soggette a quanto contemplato nelle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) a livello di quantità/potenzialità edificatorie per i nuovi fabbricati.

- B - residenziale di completamento - lotto tipo A (con volumetria predeterminata di 800 mc) e lotto tipo B (con volumetria predeterminata di 1.000 mc);
- C1 - residenziale di completamento - lotto tipo A (con volumetria predeterminata di 800 mc), lotto tipo B (con volumetria predeterminata di 1.000 mc), lotto tipo C (con indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq) e lotto tipo D (con volumetria predeterminata di 500 mc);
- C2 - residenziale di espansione (con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq);
- D1 - industriale/artigianale/commerciale (con indice massimo di copertura del 60% della superficie fondiaria);
- D2 - artigianale/commerciale (con indice massimo di copertura pari al 60% della superficie fondiaria);
- D3 - commerciale/residenziale (con indice massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria e con la destinazione residenziale che non può superare il 50% dell'indice di cui sopra);
- D4 - turistico-ricettivo (con indice massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria);
- D5 - commerciale/direzionale/artigianale di servizio/turistico-ricettivo (con indice massimo di copertura del 30% della superficie territoriale);
- D6 - polifunzionale di completamento (con indice massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria);
- RR - ambiti di riqualificazione e riconversione (con volumetria predeterminata di 500 mc).

La valutazione ha considerato le summenzionate aree edificabili, oggetto dell'imposizione IMU, a prescindere dagli eventuali lavori di realizzazione di edifici sulle aree stesse.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato dei beni in questione.

Secondo la definizione di IVS - International Valuation Standards e di RICS Valuation - Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito

in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 - IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 - VPS4 4).

Trattandosi di aree edificabili, la stima è stata sviluppata secondo l'approccio del Valore di Trasformazione.

Per Valore di Trasformazione si intende il Valore di Mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici o comunque per un utilizzo compatibile e coerente con le sue caratteristiche e localizzazione.

Il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale della proprietà dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata ai tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici forniti dall'Amministrazione Comunale di Mestrino, di seguito riportati in sintesi. In conformità all'incarico affidatoci, tali dati sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- individuazione delle Z.T.O., come da vigente Variante n. 7 al P.I e relativo Elaborato 09 (N.T.O.);
- destinazioni (anche miste) delle suddette Z.T.O.;
- suddivisioni in lotti, ove previsto, come contemplato nelle succitate N.T.O.;
- quantità/potenzialità edificatorie per i nuovi fabbricati, come disciplinato dalle summenzionate N.T.O.;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ripartiti in base alle Z.T.O. e alle destinazioni;
- contributi sui costi di costruzione, determinati a partire dai dati necessari (valori base e percentuali da applicare);
- monetizzazioni degli standard, alla luce della normativa comunale vigente in materia.

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

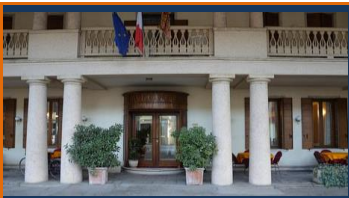


- valori unitari di mercato (anche di mix), per le diverse destinazioni;
- tassi di attualizzazione e di capitalizzazione [quest'ultimo solo per ciò che concerne la destinazione turistico-ricettiva (hotel)];
- costi unitari di costruzione (anche di mix), per le differenti destinazioni;
- onorari professionali;
- spese amministrative e gestionali;

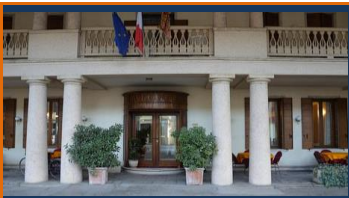

- costi di commercializzazione;
- oneri di concessione/opere a scomputo;
- prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato, riguardo alle diverse destinazioni.

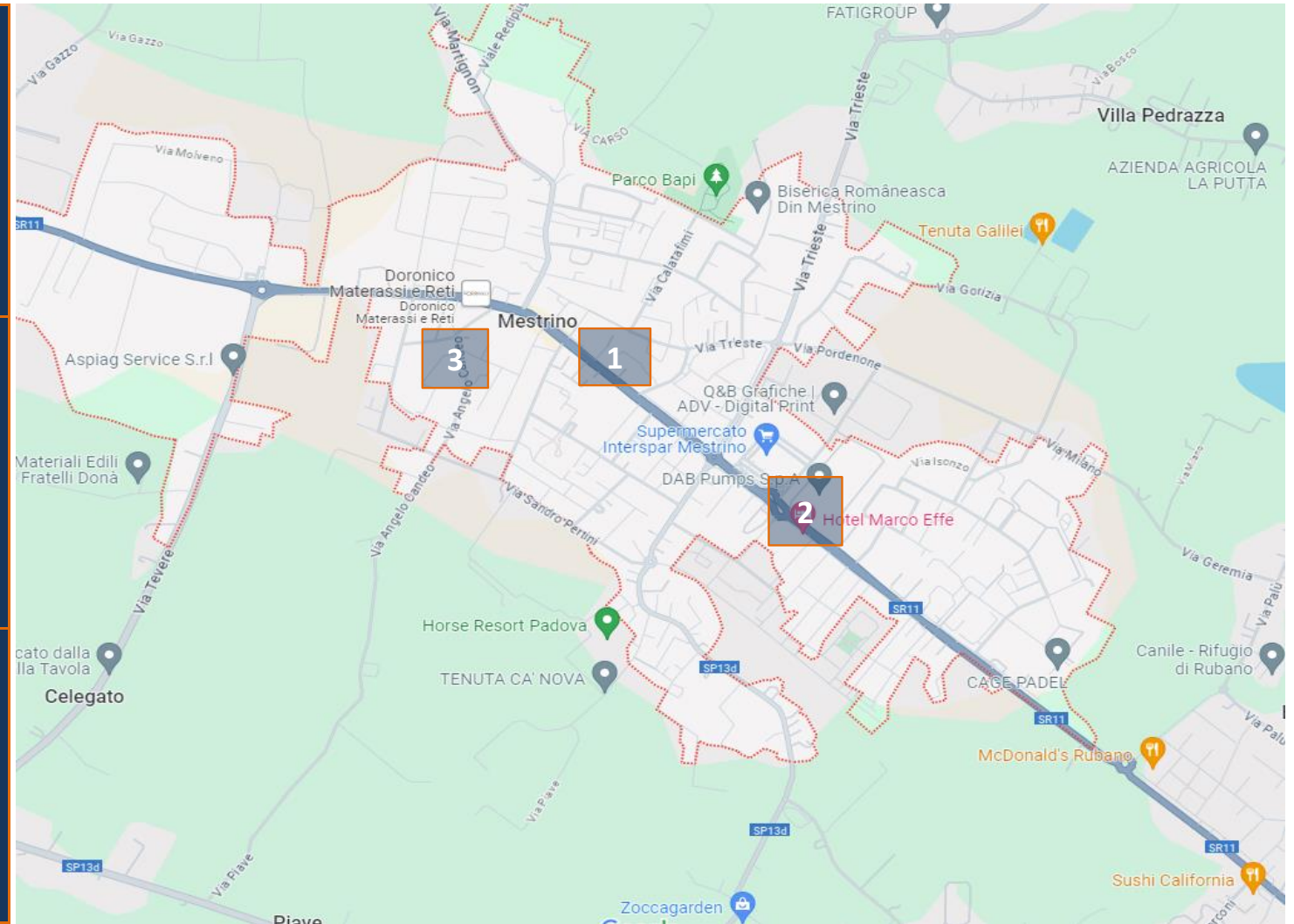
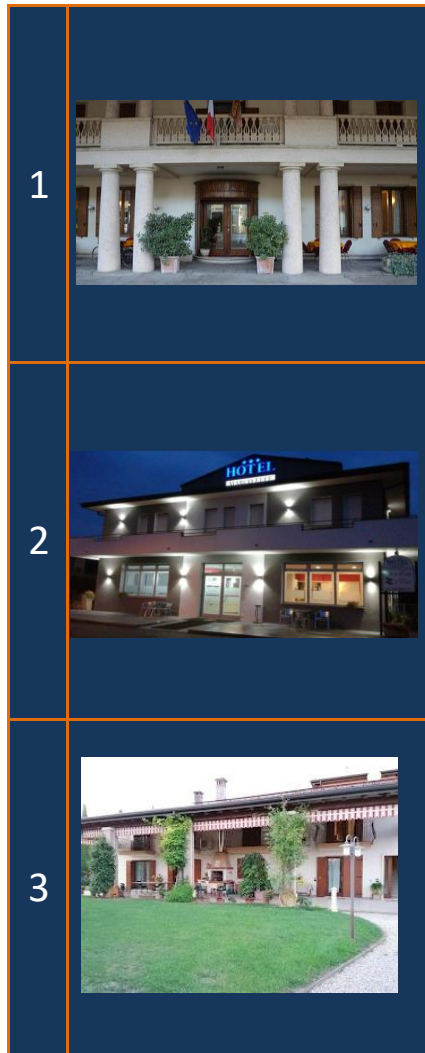
INDAGINI E ANALISI DI MERCATO

Ai fini del calcolo dei ricavi negli sviluppi dei Valori di Trasformazione, abbiamo non solo condotto, per le differenti destinazioni, opportune indagini e analisi di mercato sia sulle tariffe medie RB di alberghi a 3 stelle sia su immobili nuovi/ristrutturati, che hanno interessato il comune di Mestrino, ma anche tenuto in considerazione dinamiche e capacità di assorbimento degli specifici segmenti. Nel caso delle destinazioni inerenti alle Z.T.O. D1, D2, D3, D5 e D6 abbiamo inoltre adottato parametri unitari di mix. Gli esiti delle suddette indagini e analisi di mercato sono riportati nelle pagine seguenti.

Hotels			Prezzi camera/notte (Ricerca: 2 giorni - 1 Stanza - 2 adulti)								
			lug-24		ago-24		set-24		ott-24		
1		<div>★★★★</div> <div>Hotel La Loggia</div> <div>Via IV Novembre 34, 35035 Mestrino</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 95
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85
2		<div>★★★★</div> <div>Hotel Marco Effe</div> <div>Via Marco Polo 63/65, 35035 Mestrino</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 100
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90
3		<div>★★★★</div> <div>Ai Cipressi</div> <div>Via Taliercio 5/B, 35035 Mestrino</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80

Hotels			Prezzi camera/notte (Ricerca: 2 giorni - 1 Stanza - 2 adulti)								
			nov-24		dic-24		gen-25		feb-25		
1		<div>Hotel La Loggia Via IV Novembre 34, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>									
			Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85
A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85
2		<div>Hotel Marco Effe Via Marco Polo 63/65, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>									
			Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90
A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90
3		<div>Ai Cipressi Via Taliercio 5/B, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>									
			Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		Tariffa gionaliera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80
A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80

Hotels			Prezzi camera/notte (Ricerca: 2 giorni - 1 Stanza - 2 adulti)								
			mar-25		apr-25		mag-25		giu-25		
1		<div>Hotel La Loggia</div> <div>Via IV Novembre 34, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85	Camera matrimoniale (feriale)	€ 85
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85	Camera matrimoniale (festivo)	€ 85
2		<div>Hotel Marco Effe</div> <div>Via Marco Polo 63/65, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90	Camera matrimoniale (feriale)	€ 90
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90	Camera matrimoniale (festivo)	€ 90
3		<div>Ai Cipressi</div> <div>Via Taliercio 5/B, 35035 Mestrino</div> <div>★★★</div>	Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		Tariffa gionallera		
			A	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80	Camera matrimoniale (feriale)	€ 80
			A	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80	Camera matrimoniale (festivo)	€ 80



Hotels and locations

APPROCCIO ESTIMATIVO

Trattandosi di aree edificabili, le stesse rientrano tra gli immobili trasformabili. Per immobili trasformabili si intendono quelli che necessitano di interventi edilizi di sostanziale entità, finalizzati alla realizzazione di un bene significativamente diverso (per caratteristiche, dimensioni, destinazione d'uso, ecc.) da quello attuale.

Gli immobili trasformabili sono stati stimati sulla base del criterio del Valore di Trasformazione, per il quale il Valore del bene deriva dall'attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

Gli elementi essenziali delle ipotesi progettuali di trasformazione da noi contemplate, previa verifica della sostanziale fattibilità delle stesse, sono stati desunti dalla documentazione fornitaci dall'Amministrazione Comunale di Mestrino, che abbiamo assunto come completa ed aggiornata.

La componente positiva dei DCF è costituita dai futuri **ricavi** da vendita di ciascun immobile trasformato, che sono stati determinati, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, a partire dalle quotazioni correnti di mercato (anche alla luce, riguardo al turistico-ricettivo, del fatturato potenziale, di una adeguata percentuale dello stesso per la determinazione dell'affitto teorico, di un opportuno tasso di capitalizzazione, del mancato reddito in fase di "step-up", che costituisce uno standard di mercato, soprattutto per attività quale quella alberghiera, che deve fisiologicamente attraversare una fase di avviamento, prima di raggiungere la condizione di regime del business e quindi essere in grado di riconoscere al proprietario dell'immobile l'affitto "pieno"). I prezzi di mercato sono stati proiettati alle date di previste vendite sulla base di una ragionevole previsione di trend del mercato immobiliare.

I costi da sostenere per realizzare le trasformazioni sono stati raggruppati in tre categorie principali: i **costi di costruzione** (corrispettivi da riconoscere alle imprese per le esecuzioni "chiavi in mano" dei lavori), gli **oneri di concessione/opere a scomputo** (importi da versare, comprese le monetizzazioni e i contributi sui costi di costruzione, e/o opere di interesse pubblico da realizzare, per ottenere dal Comune i titoli autorizzativi), i **costi generali** (oneri professionali per progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.; costi amministrativi e gestionali; provvigioni per le commercializzazioni).

I costi di costruzione sono stati da noi stimati, sulla base delle previste caratteristiche degli immobili da realizzare, facendo riferimento ai parametri standard di mercato nel territorio comunale interessato e confrontandoli con quelli contemplati nell'ultima edizione (2024) dei "Prezzi Tipologie Edilizie - Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano", edito dalla DEI.

Alla luce delle consuetudini di mercato, gli oneri di concessione/opere a scomputo, gli onorari professionali e le spese amministrative/gestionali sono stati quantificati in percentuale sui costi di costruzione mentre i costi di commercializzazione sono stati conteggiati in percentuale sui ricavi. Nel caso degli oneri di concessione/opere a scomputo abbiamo verificato che la cifra totale corrispondesse a quella complessiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, del

contributo sul costo di costruzione, se dovuto, e delle monetizzazioni degli standard previste, per le varie destinazioni, dall'Amministrazione Comunale di Mestrino.

Le **tempistiche delle operazioni di sviluppo** sono state desunte attraverso nostre autonome considerazioni riguardo alle prevedibili durate degli iter urbanistico-autorizzativi, anche in considerazione di quanto ammesso dalle N.T.O. del P.I. in merito all'edificazione (può avvenire infatti tramite intervento diretto e/o strumento urbanistico attuativo), ai tempi di realizzazione delle opere e di collocazione sul mercato degli immobili finiti, in relazione alle loro entità e caratteristiche ed allo specifico ambito urbano in cui essi sono inseriti.

Nella compilazione della tabella IMU delle aree edificabili si è tenuto conto tra gli altri:

- delle Z.T.O. del P.I., con le relative destinazioni;
- dei tipi di lotti;
- della volumetria predeterminata o dell'indice di edificabilità (fondiaria/territoriale) o dell'indice massimo di copertura, alla luce delle Z.T.O. del P.I., con le relative destinazioni, e dei tipi di lotti, solo nel caso del residenziale di completamento;
- delle collocazioni delle aree edificabili residenziali all'interno del capoluogo Mestrino (ai fini del mercato immobiliare, le suddette aree sono state suddivise tra più appetibili, in quanto situate lungo la viabilità principale e/o in adiacenza al centro storico, o meno appetibili poiché risultano in posizione più defilata ovvero non si trovano lungo la viabilità principale e/o non sono in adiacenza al centro storico; abbiamo quindi applicato un -15% sui parametri fondiari/territoriali unitari ai terreni edificabili meno appetibili per quanto poc'anzi illustrato);
- delle ubicazioni dei terreni edificabili nel territorio comunale (ai fini del mercato immobiliare, il capoluogo Mestrino risulta essere la location più vicina a Padova, pertanto più importante e più quotata rispetto alle frazioni Arlesega, che è più distante da Padova, anche se si sviluppa lungo la viabilità principale, e Lissaro, che risulta più decentrata all'interno del territorio comunale e pertanto meno comoda per raggiungere la viabilità principale; alle frazioni Arlesega e Lissaro abbiamo quindi applicato rispettivamente un -20% e un -30% sui valori fondiari/territoriali unitari medi di Mestrino, relativamente alla destinazione residenziale);
- dei valori fondiari/territoriali unitari (arrotondati ai 10 €/mq in base ai prezzi unitari a cui si perviene) risultanti dagli sviluppi valutativi delle varie destinazioni, che ipotizzano superfici derivanti dalle consistenze fondiari/territoriali delle aree edificabili che si presentano più frequentemente all'interno del capoluogo Mestrino, il quale risulta essere il più rappresentativo dell'intero territorio comunale, o che sono state oggetto di recenti compravendite, anche da parte dell'Amministrazione Comunale;
- della differenziazione del 5% dei parametri fondiari unitari dei tipi A e B tra le Z.T.O. (P.I.) B (agglomerato urbano esistente più vicino al centro del capoluogo Mestrino) e C1 (nuovi complessi insediativi esistenti e/o di progetto più lontani dal centro del capoluogo Mestrino), entrambe residenziali di completamento;
- del passaggio da volumetria netta (superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito, come da N.T.O.) a volumetria lorda [+25% indice per il calcolo della volumetria lorda (vuoto per pieno) a partire da quella netta, come da N.T.O. (solo per il residenziale e per gli ambiti di riqualificazione e riconversione)];
- dell'incremento (+25%) da superficie edificabile residenziale [calcolata dividendo la volumetria lorda edificabile per l'altezza virtuale (H virtuale) pari a 3 m] a superficie commerciale residenziale, al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'inflazione è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Aprile 2024 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com). La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-34 ¹
Gross Domestic Product*	-9.0	8.3	4.0	0.9	0.7	1.0	1.0	0.9	0.8	0.7	0.7
Household Consumption*	-10.3	5.4	4.9	1.2	0.3	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	0.6
Gross Fixed Investment*	-7.9	20.3	8.6	4.7	1.4	1.3	1.8	1.2	1.1	0.8	0.9
Industrial Production*	-11.5	12.3	0.3	-0.2	0.2	1.9	1.7	1.7	1.3	1.0	0.4
Consumer Prices*	-0.2	1.9	8.1	5.7	1.6	1.8	1.7	1.7	1.8	1.8	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	64.5	43.3	-30.9	10.6	25.3	32.1	38.4	43.6	47.9	52.9	48.4
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	0.5	1.2	4.7	3.7	3.9 ³	3.8 ⁴	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato.

Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,93%	1,85%	annuo

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,93%	1,85%	annuo

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).



Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch’esso desunto da Consensus Forecast ed è pari, per il 2024, al 3,90% (previsione di Aprile 2024).

Italy												
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030-34 ¹	
Gross Domestic Product*	-9.0	8.3	4.0	0.9	0.7	1.0	1.0	0.9	0.8	0.7	0.7	
Household Consumption*	-10.3	5.4	4.9	1.2	0.3	0.9	0.8	0.7	0.6	0.7	0.6	
Gross Fixed Investment*	-7.9	20.3	8.6	4.7	1.4	1.3	1.8	1.2	1.1	0.8	0.9	
Industrial Production*	-11.5	12.3	0.3	-0.2	0.2	1.9	1.7	1.7	1.3	1.0	0.4	
Consumer Prices*	-0.2	1.9	8.1	5.7	1.6	1.8	1.7	1.7	1.8	1.8	1.9	
Current Account Balance (Euro bn)	64.5	43.3	-30.9	10.6	25.3	32.1	38.4	43.6	47.9	52.9	48.4	
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	0.5	1.2	4.7	3.7	3.9 ³	3.8 ⁴	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	

Il trend dell’EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari al 3,02% annuo.

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

apr-23	3,04	<div>media EurIRS</div> <div>3,02</div>
mag-23	3,05	
giu-23	3,01	
lug-23	3,09	
ago-23	3,19	
set-23	3,28	
ott-23	3,48	
nov-23	3,19	
dic-23	2,67	
gen-24	2,72	
feb-24	2,77	
mar-24	2,73	

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Negli sviluppi valutativi sono stati utilizzati opportuni tassi di attualizzazione e di capitalizzazione [solo per ciò che concerne la destinazione turistico-ricettiva (hotel)], che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell’andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo netto (canone di affitto *meno* costi a carico della Proprietà) ed il valore di un determinato immobile. Essendo una grandezza che esprime il rendimento dell’investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell’investimento nell’immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l’immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il “valore equivalente”, ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale. Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per

determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso. Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati, la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

Rendimenti di mercato

In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.

I risultati dell'indagine vengono posti a confronto con le elaborazioni prodotte dai principali Centri Studi che analizzano il settore real estate, per un ulteriore affinamento dei parametri di stima e per l'individuazione dei trend di mercato.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento netto (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di questo intervallo, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfritto);
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF. È comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del

costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato. Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al “tachimetro”, che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all’immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l’immobile stesso appartiene.

Utile dell’imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all’interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l’equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l’investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell’equity ed il costo del debito) corrisponde all’IRR dell’investimento.

Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene. Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità, di cui si è tenuto conto anche nella selezione dei comparables, impattano sul profilo di rischio dell’investimento immobiliare e, di conseguenza, vengono riflessi nel processo valutativo all’interno del cash flow e del tasso di attualizzazione.

METODOLOGIA DI LAVORO

Abbiamo effettuato, come poc’anzi riferito, specifiche indagini e analisi di mercato nel territorio comunale di Mestrino, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, ove possibile, casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne le superfici e le destinazioni delle aree edificabili, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci; si precisa che non sono state effettuate ulteriori verifiche dei dati di cui sopra, presupponendo che quanto trasmessoci sia esatto e completo.

LIMITI DI INDAGINE E RESPONSABILITÀ

Come previsto dall’incarico affidatoci, non è stata effettuata alcuna verifica circa l’eventuale esistenza di diritti o gravami sui terreni edificabili (la valutazione ha presupposto che i suddetti terreni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti) e non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle aree edificabili. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all’ambiente sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

GRUPPO DI LAVORO

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro.

- Massimo Maestri MRICS (n° 1279512 dal 2008) - *Coordinatore del Progetto*
- Salvatore Versaci MRICS (n° 5632881 dal 2013) - *Responsabile Tecnico del Progetto*
- Ing. Saverio Latocca - *Senior Valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Milano.

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza, alleghiamo alle pagine seguenti sia la tabella delle aree edificabili sia gli sviluppi valutativi di supporto, con riferimento alla data del 30/06/2024, a fini di calcolo IMU delle aree edificabili ricadenti nel territorio comunale di Mestrino (PD).

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Praxi S.p.A.
Un Amministratore



Maurizio Negri MRICS
Registered Valuer



TABELLA IMU AREE EDIFICABILI



Z.T.O. (P.I.)	Destinazione	Lotto	Volumetria predeterminata o Indice di edificabilità (fondiaria/territoriale) o Indice massimo di copertura	MESTRINO	MESTRINO	ARLESEGA	LISSARO
				Ubicazione più appetibile (lungo viabilità principale e/o in adiacenza al centro storico)	Ubicazione meno appetibile (in posizione più defilata ovvero non lungo viabilità principale e/o non in adiacenza al centro storico)		
				€/mq fondiario	€/mq fondiario	€/mq fondiario	€/mq fondiario
B	residenziale di completamento	Tipo A	800 mc	240	200	180	150
		Tipo B	1.000 mc	310	260	230	200
C1	residenziale di completamento	Tipo A	800 mc	230	190	170	140
		Tipo B	1.000 mc	290	250	220	190
		Tipo C	1 mc/mq	310	260	230	200
		Tipo D	500 mc	150	130	110	100
				€/mq territoriale	€/mq territoriale	€/mq territoriale	€/mq territoriale
C2	residenziale di espansione		0,75 mc/mq	210	180	160	140
				MESTRINO		ARLESEGA	LISSARO
				€/mq fondiario		€/mq fondiario	€/mq fondiario
D1	industriale/artigianale/commerciale		60%	100		80	70
D2	artigianale/commerciale		60%	120		100	80
D3	commerciale/residenziale		50%	140		110	100
D4	turistico-ricettivo		50%	190		150	130
D5	commerciale/direzionale/artigianale di servizio/turistico-ricettivo		30%	€/mq territoriale		€/mq territoriale	€/mq territoriale
				150		120	110
D6	polifunzionale di completamento		50%	€/mq fondiario		€/mq fondiario	€/mq fondiario
				100		80	70
RR	ambiti di riqualificazione e riconversione		500 mc	120		100	80

Comune di Mestrino

ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo A

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

Dati base

Superficie fondiaria	1.000 mq
Volumetria netta (predeterminata nel lotto)	800 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	1.000 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	333 mq
di cui	
Residenziale (destinazione principale)	333 mq
Incremento da superficie edificabile residenziale a superficie commerciale residenziale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.	1,25
Superficie commerciale (residenziale)	417 mq
Box (residenziale)	4 n
Sistemazioni esterne	800 mq

Comune di Mestrino

ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo A

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite		
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			64.000	32.256	24.410	8.211	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			19.000	6.384	6.442	6.500	
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			21.000	0	10.834	10.915	
Totale Costi generali						104.000	38.640	41.686	25.626	
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			48.000	0	36.616	12.316	
Totale Oneri di concessione/opere						48.000	0	36.616	12.316	
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Residenziale	1.650			333	mq	550.000	0	419.554	141.116	
Box	12.000			4	n.	48.000	0	36.616	12.316	
Sistemazioni esterne	50			800	mq	40.000	0	30.513	10.263	
Totale Costi di costruzione						638.000	0	486.683	163.695	

TOTALE COSTI	790.000	38.640	564.985	201.636
--------------	---------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Residenziale	2.400			417	mq	1.000.000	0	506.250	510.050
Box	17.500			4	n.	70.000	0	35.438	35.704

TOTALE RICAVI	1.070.000	0	541.688	545.754
---------------	-----------	---	---------	---------

CASH FLOW	-38.640	-23.297	344.118
-----------	---------	---------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	13,45%	0,9689444	0,9096967	0,8540718
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 240.000	-37.440,01	-21.193,20	293.901,47
--------------------------	-----------	------------	------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite	
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		75%	25%
PIANO INCASSI		50%	50%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria240 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo A
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW	
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.	

Tasso di attualizzazione	13,45%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo,	
e assumendo il costo del denaro pari al 6,33% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 18,21% annuo.	

Comune di Mestrino

ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo B

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al

Dati base

30/06/2024

Superficie fondiaria	1.000 mq
Volumetria netta (predeterminata nel lotto)	1.000 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	1.250 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	417 mq
di cui	
Residenziale (destinazione principale)	417 mq
Incremento da superficie edificabile residenziale a superficie commerciale residenziale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.	1,25
Superficie commerciale (residenziale)	521 mq
Box (residenziale)	5 n
Sistemazioni esterne	700 mq

Comune di Mestrino

ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo B

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite		
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			78.000	39.312	29.750	10.007	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			23.000	7.728	7.798	7.868	
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			27.000	0	13.547	13.649	
Totale Costi generali						128.000	47.040	51.095	31.524	
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			59.000	0	45.007	15.138	
Totale Oneri di concessione/opere						59.000	0	45.007	15.138	
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Residenziale	1.650			417	mq	688.000	0	524.824	176.524	
Box	12.000			5	n.	60.000	0	45.770	15.395	
Sistemazioni esterne	50			700	mq	35.000	0	26.699	8.980	
Totale Costi di costruzione						783.000	0	597.293	200.899	

TOTALE COSTI	970.000	47.040	693.395	247.561
--------------	---------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Residenziale	2.400			521	mq	1.250.000	0	632.813	637.563
Box	17.500			5	n.	88.000	0	44.550	44.884

TOTALE RICAVI	1.338.000	0	677.363	682.447
---------------	-----------	---	---------	---------

CASH FLOW	-47.040	-16.032	434.887
-----------	---------	---------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	13,59%	0,9686457	0,9088557	0,8527562
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 310.000	-45.565,10	-14.570,77	370.852,15
--------------------------	-----------	------------	------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite	
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		75%	25%
PIANO INCASSI		50%	50%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

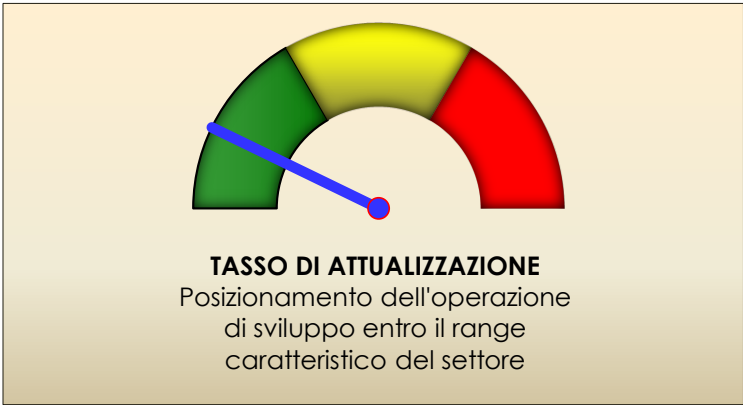
310 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO B - residenziale di completamento - lotto tipo B
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	13,59%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,33% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 18,44% annuo.
--

Comune di Mestrino

ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo C

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

Dati base

Superficie fondiaria	1.000 mq
Indice fondiario	1 mc/mq
Volumetria netta	1.000 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	1.250 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	417 mq
di cui	
Residenziale (destinazione principale)	417 mq
Incremento da superficie edificabile residenziale a superficie commerciale residenziale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.	1,25
Superficie commerciale (residenziale)	521 mq
Box (residenziale)	5 n
Sistemazioni esterne	700 mq

Comune di Mestrino

ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo C

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite		
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			78.000	39.312	29.750	10.007	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			23.000	7.728	7.798	7.868	
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			27.000	0	13.547	13.649	
Totale Costi generali						128.000	47.040	51.095	31.524	
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			59.000	0	45.007	15.138	
Totale Oneri di concessione/opere						59.000	0	45.007	15.138	
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Residenziale	1.650			417	mq	688.000	0	524.824	176.524	
Box	12.000			5	n.	60.000	0	45.770	15.395	
Sistemazioni esterne	50			700	mq	35.000	0	26.699	8.980	
Totale Costi di costruzione						783.000	0	597.293	200.899	

TOTALE COSTI	970.000	47.040	693.395	247.561
--------------	---------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Residenziale	2.400			521	mq	1.250.000	0	632.813	637.563
Box	17.500			5	n.	88.000	0	44.550	44.884

TOTALE RICAVI	1.338.000	0	677.363	682.447
---------------	-----------	---	---------	---------

CASH FLOW	-47.040	-16.032	434.887
-----------	---------	---------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	13,59%	0,9686457	0,9088557	0,8527562
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 310.000	-45.565,10	-14.570,77	370.852,15
--------------------------	-----------	------------	------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite	
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		75%	25%
PIANO INCASSI		50%	50%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

310 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo C
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO				
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).				
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%			
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%			
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo	
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%			
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo	
Trend EurIRS		3,02%	annuo	
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024	

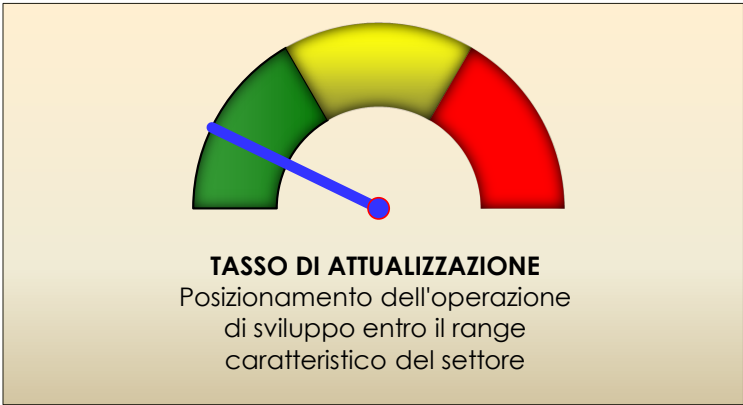
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	13,59%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,33% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **18,44%** annuo.

Comune di Mestrino

ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo D

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al

Dati base

30/06/2024

Superficie fondiaria	1.000 mq
Volumetria netta (predeterminata nel lotto)	500 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	625 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	208 mq
di cui	
Residenziale (destinazione principale)	208 mq
Incremento da superficie edificabile residenziale a superficie commerciale residenziale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.	1,25
Superficie commerciale (residenziale)	260 mq
Box (residenziale)	3 n
Sistemazioni esterne	700 mq

Comune di Mestrino

ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo D

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201

						Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite		
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
COSTI GENERALI									
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			42.000	21.168	16.019	5.388
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			12.000	4.032	4.068	4.105
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			10.000	0	6.693	3.631
Totale Costi generali						64.000	25.200	26.780	13.124
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI			
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			31.000	0	23.648	7.954
Totale Oneri di concessione/opere						31.000	0	23.648	7.954
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI			
Residenziale	1.650			208	mq	344.000	0	262.412	88.262
Box	12.000			3	n.	36.000	0	27.462	9.237
Sistemazioni esterne	50			700	mq	35.000	0	26.699	8.980
Totale Costi di costruzione						415.000	0	316.573	106.479

TOTALE COSTI	510.000	25.200	367.001	127.557
--------------	---------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Residenziale	2.400			260	mq	625.000	0	411.328	223.147
Box	17.500			3	n.	53.000	0	34.881	18.923

TOTALE RICAVI	678.000	0	446.209	242.070
---------------	---------	---	---------	---------

CASH FLOW	-25.200	79.208	114.513
-----------	---------	--------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	12,92%	0,9700794	0,9128971	0,8590855
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 150.000	-24.446,00	72.308,99	98.376,68
--------------------------	-----------	------------	-----------	-----------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione e vendite		
	1° sem.	2° sem.	3° sem.	
PIANO COSTI		75%	25%	
PIANO INCASSI		65%	35%	

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria150 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO C1 - residenziale di completamento - lotto tipo D
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	12,92%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,02% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 17,52% annuo.
--

Comune di Mestrino
ZTO C2 - residenziale di espansione
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024
Dati base

Superficie territoriale	1.000 mq
Indice territoriale	0,75 mc/mq
Volumetria netta	750 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	938 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	313 mq
di cui	
Residenziale (destinazione principale)	313 mq
Incremento da superficie edificabile residenziale a superficie commerciale residenziale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie, quali porticati/loggiati, terrazze/balconi, cantine, sottotetti, ecc.	1,25
Superficie commerciale (residenziale)	391 mq
Box (residenziale)	4 n
Sistemazioni esterne	800 mq

Comune di Mestrino

ZTO C2 - residenziale di espansione

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263	1,0350
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201	1,0278

							Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione e vendite	
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			60.000	15.120	15.257	23.093	7.763
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			18.000	4.536	4.577	4.618	4.658
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			15.000	0	0	7.712	7.770
Totale Costi generali						93.000	19.656	19.834	35.423	20.191
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			45.000	0	0	34.638	11.644
Totale Oneri di concessione/opere						45.000	0	0	34.638	11.644
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Residenziale	1.650			313	mq	516.000	0	0	397.178	133.515
Box	12.000			4	n.	48.000	0	0	36.947	12.420
Sistemazioni esterne	50			800	mq	40.000	0	0	30.789	10.350
Totale Costi di costruzione						604.000	0	0	464.914	156.285

TOTALE COSTI	742.000	19.656	19.834	534.975	188.119
--------------	---------	--------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
Residenziale	2.400			391	mq	938.000	0	0	478.427	482.038
Box	17.500			4	n.	70.000	0	0	35.704	35.973

TOTALE RICAVI	1.008.000	0	0	514.131	518.011
---------------	-----------	---	---	---------	---------

CASH FLOW	-19.656	-19.834	-20.844	329.892
-----------	---------	---------	---------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	13,87%	0,9680497	0,9071790	0,8501359	0,7966796
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 210.000	-19.027,99	-17.992,99	-17.719,81	262.818,02
--------------------------	-----------	------------	------------	------------	------------

		Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione e vendite	
		1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
PIANO COSTI				75%	25%
PIANO INCASSI				50%	50%

PARAMETRO

Valore/mq sup. territoriale210 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO C2 - residenziale di espansione
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO				
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).				
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%			
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%			
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo	
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%			
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo	
Trend EurIRS		3,02%	annuo	
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024	

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW	
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.	

Tasso di attualizzazione	13,87%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,33% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 18,91% annuo.	
--	--

Comune di Mestrino***ZTO D1 - industriale-artigianale-commerciale*****Mestrino (PD)*****Valore di Trasformazione al******30/06/2024*****Dati base**

Superficie fondiaria	1.000 mq
Indice massimo di copertura	60%
Superficie edificabile	600 mq
<i>di cui</i>	
Industriale-artigianale-commerciale	600 mq
Sistemazioni esterne	400 mq

Comune di Mestrino

ZTO D1 - industriale-artigianale-commerciale

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	1,25	2,25
Trend inflazione	1,0080	1,0263	1,0358
Trend mercato	1,0050	1,0201	1,0295

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
COSTI GENERALI									
Spese tecniche		5%	dei costi di costruzione			20.000	10.080	10.263	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			12.000	4.032	4.105	4.143
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			13.000	0	0	13.589
Totale Costi generali						45.000	14.112	14.368	17.732
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI			
Oneri di concessione/opere a scomputo		5%	dei costi di costruzione			20.000	0	20.526	
Totale Oneri di concessione/opere						20.000	0	20.526	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI			
Industriale-artigianale-commerciale	625			600	mq	375.000	0	384.863	0
Sistemazioni esterne	50			400	mq	20.000	0	20.526	0
Totale Costi di costruzione						395.000	0	405.389	0

TOTALE COSTI	460.000	14.112	440.283	17.732
--------------	---------	--------	---------	--------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Industriale-artigianale-commerciale	1.100			600	mq	660.000	0	0	679.470

TOTALE RICAVI	660.000	0	0	679.470
---------------	---------	---	---	---------

CASH FLOW	-14.112	-440.283	661.738
-----------	---------	----------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	15,80%	0,9639907	0,8324618	0,7188789
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 100.000	-13.603,84	-366.518,77	475.709,49
--------------------------	-----------	------------	-------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		100%	
PIANO INCASSI			100%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

100 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO D1 - industriale-artigianale-commerciale
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	15,80%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,96% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **21,69%** annuo.

Comune di Mestrino
ZTO D2 - artigianale-commerciale
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al
Dati base

30/06/2024

Superficie fondiaria	1.000 mq
Indice massimo di copertura	60%
Superficie edificabile	600 mq
<i>di cui</i>	
Artigianale-commerciale	600 mq
Sistemazioni esterne	400 mq

Comune di Mestrino
ZTO D2 - artigianale-commerciale
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	1,25	2,25
Trend inflazione	1,0080	1,0263	1,0358
Trend mercato	1,0050	1,0201	1,0295

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
COSTI GENERALI									
Spese tecniche		8%	dei costi di costruzione			38.000	19.152	19.500	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			14.000	4.704	4.789	4.834
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			13.000	0	0	12.972
Totale Costi generali						65.000	23.856	24.289	17.806
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI			
Oneri di concessione/opere a scomputo		10%	dei costi di costruzione			48.000	0	49.262	
Totale Oneri di concessione/opere						48.000	0	49.262	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI			
Artigianale-commerciale	765			600	mq	459.000	0	471.072	0
Sistemazioni esterne	50			400	mq	20.000	0	20.526	0
Totale Costi di costruzione						479.000	0	491.598	0

TOTALE COSTI	592.000	23.856	565.149	17.806
--------------	---------	--------	---------	--------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Artigianale-commerciale	1.400			600	mq	840.000	0	0	864.780

TOTALE RICAVI	840.000	0	0	864.780
---------------	---------	---	---	---------

CASH FLOW	-23.856	-565.149	846.974
-----------	---------	----------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	15,11%	0,9654321	0,8387039	0,7286108
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 120.000	-23.031,35	-473.992,69	617.114,44
--------------------------	-----------	------------	-------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		100%	
PIANO INCASSI			100%

PARAMETRI
Valore/mq sup. fondiaria 120 €/mq

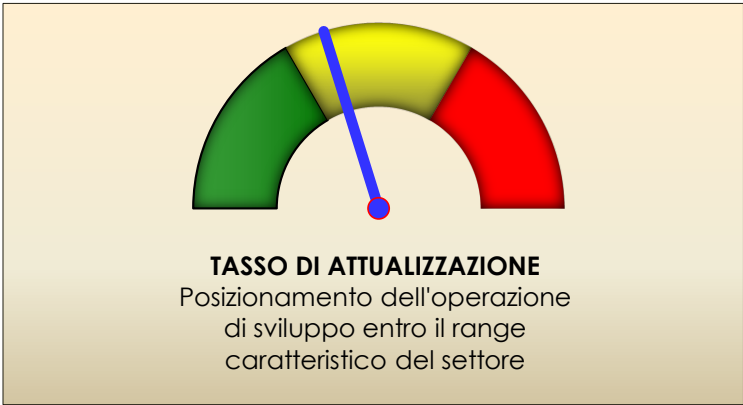
Comune di Mestrino
ZTO D2 - artigianale-commerciale
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW	
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.	

Tasso di attualizzazione	15,11%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,65% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 20,76% annuo.	
--	--

Comune di Mestrino***ZTO D3 - commerciale-residenziale*****Mestrino (PD)*****Valore di Trasformazione al******30/06/2024*****Dati base**

Superficie fondiaria	1.000 mq
Indice massimo di copertura	50%
Superficie edificabile	500 mq
<i>di cui</i>	
Commerciale-residenziale	500 mq
Sistemazioni esterne	500 mq

Comune di Mestrino
ZTO D3 - commerciale-residenziale
Mestrino (PD)
Valore di Trasformazione al 30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	1,25	2,25
Trend inflazione	1,0080	1,0263	1,0358
Trend mercato	1,0050	1,0201	1,0295

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
COSTI GENERALI									
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			53.000	26.712	27.197	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			16.000	5.376	5.474	5.524
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			19.000	0	0	19.561
Totale Costi generali						88.000	32.088	32.671	25.085
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI			
Oneri di concessione/opere a scomputo		10%	dei costi di costruzione			53.000	0	54.394	
Totale Oneri di concessione/opere						53.000	0	54.394	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI			
Commerciale-residenziale	1.000			500	mq	500.000	0	513.150	0
Sistemazioni esterne	50			500	mq	25.000	0	25.658	0
Totale Costi di costruzione						525.000	0	538.808	0

TOTALE COSTI	666.000	32.088	625.873	25.085
--------------	---------	--------	---------	--------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Commerciale-residenziale	1.900			500	mq	950.000	0	0	978.025

TOTALE RICAVI	950.000	0	0	978.025
---------------	---------	---	---	---------

CASH FLOW	-32.088	-625.873	952.940
-----------	---------	----------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	14,84%	0,9659991	0,8411695	0,7324708
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 140.000	-30.996,98	-526.465,28	698.000,76
--------------------------	-----------	------------	-------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		100%	
PIANO INCASSI			100%

PARAMETRO
Valore/mq sup. fondiaria 140 €/mq

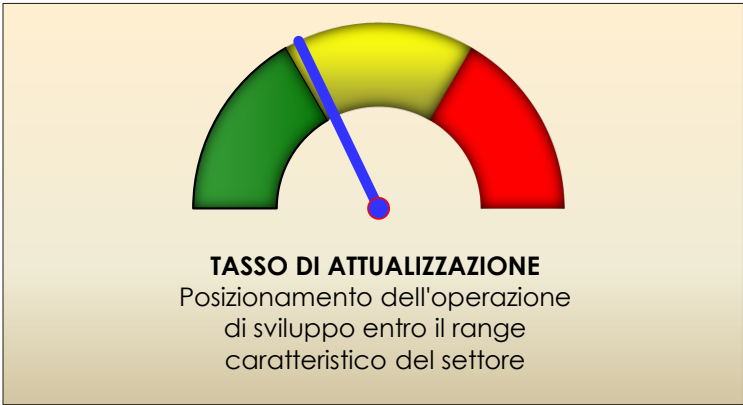
Comune di Mestrino
ZTO D3 - commerciale-residenziale
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO				
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).				
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%			
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%			
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo	
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%			
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo	
Trend EurIRS		3,02%	annuo	
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024	

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW	
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.	

Tasso di attualizzazione	14,84%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,65% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 20,30% annuo.	
--	--

Comune di Mestrino
ZTO D4 - turistico-ricettiva
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al ***30/06/2024***
Dati base

Superficie fondiaria	2.000 mq	
Indice massimo di copertura	50%	
Superficie edificabile	1.000 mq	
<i>di cui</i>		
Turistico-ricettiva	1.000 mq	pari a 30 camere (hotel 3 stelle)
Sistemazioni esterne	1.000 mq	

Comune di Mestrino

ZTO D4 - turistico-ricettiva

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263	1,0350
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201	1,0278

							Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		8%	dei costi di costruzione			154.000	51.744	52.211	52.683	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			58.000	14.616	14.748	14.881	15.008
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			59.000	0	0	0	60.846
Totale Costi generali						271.000	66.360	66.959	67.564	75.854
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7%	dei costi di costruzione			130.000	0		133.419	0
Totale Oneri di concessione/opere						130.000	0	0	133.419	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Turistico-ricettiva	1.875			1.000	mq	1.875.000	0	0	1.924.313	0
Sistemazioni esterne	50			1.000	mq	50.000	0	0	51.315	0
Totale Costi di costruzione						1.925.000	0	0	1.975.628	0

TOTALE COSTI	2.326.000	66.360	66.959	2.176.611	75.854
--------------	-----------	--------	--------	-----------	--------

RICAVI						TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
Turistico-ricettiva		da computo analitico				2.960.000	0	0	0	3.042.288

TOTALE RICAVI	2.960.000	0	0	0	3.042.288
---------------	-----------	---	---	---	-----------

CASH FLOW	-66.360	-66.959	-2.176.611	2.966.434
-----------	---------	---------	------------	-----------

Tasso di attualizzazione annuo	14,57%	0,9665677	0,9030188	0,8436482	0,7881809
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 380.000	-64.141,43	-60.465,24	-1.836.293,84	2.338.086,60
--------------------------	-----------	------------	------------	---------------	--------------

		Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione	Vendita
		1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
PIANO COSTI				100%	
PIANO INCASSI					100%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

190 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO D4 - turistico-ricettiva
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	14,57%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,33% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **20,06%** annuo.

Comune di Mestrino
ZTO D4 - turistico-ricettiva
Mestrino (PD)

Valore di mercato al

30/06/2024

Hotel 3 stelle

Calcolo del Valore di Mercato sulla base del fatturato potenziale

	<i>DURATA</i>	<i>CAMERE</i>	<i>TARIFFA MEDIA (netto IVA)</i>	<i>SATURAZIONE</i>	<i>FATTURATO CAMERE</i>
	giorni	n.	RB	%	€
Doppia/matrimoniale	365	30	85	75%	698.063
TOTALI	365	30	85	75%	698.063

Giorni di apertura annui	365	
Tariffa media annua €		85
Occupancy media		75%

Food & beverage (ristorante e bar)	15%	del fatturato annuo teorico totale
Fatturato annuo teorico totale	820.000	€
Affitto	25%	del fatturato annuo teorico totale
Canone annuo lordo	205.000	€/anno
Tasso di capitalizzazione	6,75%	
Valore di Mercato (a regime)	3.040.000	€

Step-up	75%	1^ anno	150.000
	90%	2^ anno	180.000
	100%	3^ anno	205.000
Mancato reddito in fase di step-up	- 80.000	€	

VALORE DI MERCATO	2.960.000	€
--------------------------	------------------	---

Comune di Mestrino
ZTO D5 - commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettiva
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al ***30/06/2024***
Dati base

Superficie territoriale	2.000 mq
Indice massimo di copertura	30%
Superficie edificabile	600 mq
<i>di cui</i>	
Commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettiva	600 mq
Sistemazioni esterne	1.400 mq

Comune di Mestrino

ZTO D5 - commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettiva

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263	1,0350
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201	1,0278

							Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		8%	dei costi di costruzione			61.000	20.496	20.681	20.868	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			23.000	5.796	5.848	5.901	5.951
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			28.000	0	0	0	28.367
Totale Costi generali						112.000	26.292	26.529	26.769	34.318
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		8,5%	dei costi di costruzione			60.000	0		61.578	0
Totale Oneri di concessione/opere						60.000	0	0	61.578	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettiva	1.155			600	mq	693.000	0	0	711.226	0
Sistemazioni esterne	50			1.400	mq	70.000	0	0	71.841	0
Totale Costi di costruzione						763.000	0	0	783.067	0

TOTALE COSTI	935.000	26.292	26.529	871.414	34.318
--------------	---------	--------	--------	---------	--------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
Commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettiva	2.300			600	mq	1.380.000	0	0	0	1.418.364

TOTALE RICAVI	1.380.000	0	0	0	1.418.364
---------------	-----------	---	---	---	-----------

CASH FLOW	-26.292	-26.529	-871.414	1.384.046
-----------	---------	---------	----------	-----------

Tasso di attualizzazione annuo	14,84%	0,9659991	0,9014261	0,8411695	0,7849408
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 300.000	-25.398,05	-23.913,93	-733.006,88	1.086.394,24
--------------------------	-----------	------------	------------	-------------	--------------

	Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione	Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
PIANO COSTI			100%	
PIANO INCASSI				100%

PARAMETRO

Valore/mq sup. territoriale150 €/mq

Comune di Mestrino

ZTO D5 - commerciale-direzionale-artigianale di servizio-turistico-ricettivo

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO				
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).				
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%			
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%			
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo	
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%			
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo	
Trend EurIRS		3,02%	annuo	
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024	

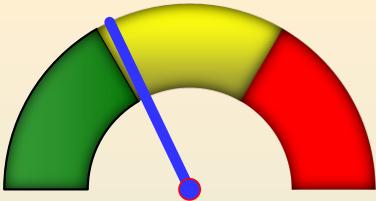
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	14,84%
--------------------------	--------



TASSO DI ATTUALIZZAZIONE
Posizionamento dell'operazione di sviluppo entro il range caratteristico del settore

Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,65% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **20,30%** annuo.

Comune di Mestrino***ZTO D6 - polifunzionale di completamento*****Mestrino (PD)*****Valore di Trasformazione al******30/06/2024*****Dati base**

Superficie fondiaria	1.000 mq
Indice massimo di copertura	50%
Superficie edificabile	500 mq
<i>di cui</i>	
Polifunzionale di completamento	500 mq
Sistemazioni esterne	500 mq

Comune di Mestrino

ZTO D6 - polifunzionale di completamento

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

	progressivo anni	0,25	1,25	2,25
	Trend inflazione	1,0080	1,0263	1,0358
	Trend mercato	1,0050	1,0201	1,0295

							Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
COSTI GENERALI									
Spese tecniche		8%	dei costi di costruzione			33.000	16.632	16.934	
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			12.000	4.032	4.105	4.143
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			11.000	0	0	10.810
Totale Costi generali						56.000	20.664	21.039	14.953
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI			
Oneri di concessione/opere a scomputo		8%	dei costi di costruzione			33.000	0	33.868	
Totale Oneri di concessione/opere						33.000	0	33.868	0
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI			
Polifunzionale di completamento	765			500	mq	383.000	0	393.073	0
Sistemazioni esterne	50			500	mq	25.000	0	25.658	0
Totale Costi di costruzione						408.000	0	418.731	0

TOTALE COSTI						497.000	20.664	473.638	14.953
--------------	--	--	--	--	--	---------	--------	---------	--------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.
Polifunzionale di completamento	1.400			500	mq	700.000	0	0	720.650

TOTALE RICAVI						700.000	0	0	720.650
---------------	--	--	--	--	--	---------	---	---	---------

CASH FLOW							-20.664	-473.638	705.697
-----------	--	--	--	--	--	--	---------	----------	---------

Tasso di attualizzazione annuo						15,11%	0,9654321	0,8387039	0,7286108
--------------------------------	--	--	--	--	--	--------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE						€ 100.000	-19.949,69	-397.242,06	514.178,48
--------------------------	--	--	--	--	--	-----------	------------	-------------	------------

	Iter urbanistico-edilizio	Realizzazione	Vendita
	1° sem.	2° sem.	3° sem.
PIANO COSTI		100%	
PIANO INCASSI			100%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

100 €/mq

Comune di Mestrino
ZTO D6 - polifunzionale di completamento
Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al 30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO			
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).			
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo
Trend EurIRS		3,02%	annuo
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW	
Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione. Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.	

Tasso di attualizzazione	15,11%
--------------------------	--------



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,65% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari 20,76% annuo.	
--	--

Comune di Mestrino

ZTO RR - ambiti di riqualificazione e riconversione

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al

Dati base

30/06/2024

Superficie fondiaria	1.000 mq
Volumetria netta (predeterminata nel lotto)	500 mc come da Norme Tecniche Operative (volumetria netta = superficie utile abitabile per altezza netta ovvero da pavimento a soffitto finito)
Indice per calcolo volumetria lorda (vuoto per pieno)	1,25 come da Norme Tecniche Operative
Volumetria edificabile	625 mc
H virtuale	3 m
Superficie edificabile	208 mq
di cui	
Ambiti di riqualificazione e riconversione	208 mq
Incremento da superficie edificabile a superficie commerciale al fine di considerare, in termini di incidenza percentuale, le superfici accessorie	1,25
Superficie commerciale	260 mq
Sistemazioni esterne	900 mq

Comune di Mestrino

ZTO RR - ambiti di riqualificazione e riconversione

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni	0,25	0,75	1,25	1,75
Trend inflazione	1,0080	1,0171	1,0263	1,0350
Trend mercato	1,0050	1,0125	1,0201	1,0278

							Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione e vendite	
COSTI		Incidenza				TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
COSTI GENERALI										
Spese tecniche		10%	dei costi di costruzione			39.000	9.828	9.917	15.010	5.046
Spese generali		3%	dei costi di costruzione			12.000	3.024	3.051	3.079	3.105
Spese commercializzazione		2%	dei ricavi			9.500	0	0	6.216	3.372
Totale Costi generali						60.500	12.852	12.968	24.305	11.523
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE		Incidenza				TOTALI				
Oneri di concessione/opere a scomputo		7,5%	dei costi di costruzione			29.000	0	0	22.322	7.504
Totale Oneri di concessione/opere						29.000	0	0	22.322	7.504
COSTI DI COSTRUZIONE	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI				
Ambiti di riqualificazione e riconversione	1.650			208	mq	344.000	0	0	264.785	89.010
Sistemazioni esterne	50			900	mq	45.000	0	0	34.638	11.644
Totale Costi di costruzione						389.000	0	0	299.423	100.654

TOTALE COSTI	478.500	12.852	12.968	346.050	119.681
--------------	---------	--------	--------	---------	---------

RICAVI	Parametro			Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
Ambiti di riqualificazione e riconversione	2.400			260	mq	625.000	0	0	414.416	224.831

TOTALE RICAVI	625.000	0	0	414.416	224.831
---------------	---------	---	---	---------	---------

CASH FLOW	-12.852	-12.968	68.366	105.151
-----------	---------	---------	--------	---------

Tasso di attualizzazione annuo	15,24%	0,9651597	0,8990784	0,8375214	0,7801791
--------------------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 120.000	-12.404,23	-11.659,25	57.257,99	82.036,22
--------------------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------

		Iter urbanistico-edilizio		Realizzazione e vendite	
		1° sem.	2° sem.	3° sem.	4° sem.
PIANO COSTI				75%	25%
PIANO INCASSI				65%	35%

PARAMETRO

Valore/mq sup. fondiaria

120 €/mq

Comune di Mestrino

ZTO RR - ambiti di riqualificazione e riconversione

Mestrino (PD)

Valore di Trasformazione al30/06/2024

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO				
Le variabili di seguito indicate rappresentano una previsione dell'andamento a medio-lungo termine, elaborata da PRAXI sulla base di fonti ufficiali (tra cui ISTAT, EUROSTAT, Banca d'Italia) e delle previsioni di Istituti di Ricerca internazionali (Consensus Forecast) e nazionali (Nomisma).				
Trend inflazione 1^ semestre	0,80%			
Trend inflazione 2^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%			
Trend inflazione 4^ semestre	0,85%			
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,925%	1,85%	annuo	
Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%			
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%			
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre	0,925%	1,85%	annuo	
Trend EurIRS		3,02%	annuo	
Previsione rendimento Titoli di Stato		3,90%	anno 2024	

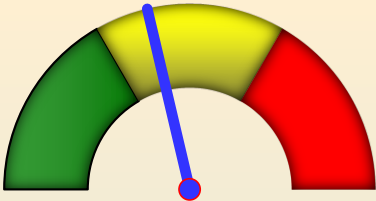
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEL CASH FLOW

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare.

Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.

Tasso di attualizzazione	15,24%
--------------------------	--------



TASSO DI ATTUALIZZAZIONE
Posizionamento dell'operazione di sviluppo entro il range caratteristico del settore

Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al 40% dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al 6,96% (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari **20,76%** annuo.