

Progettista e
Direttore Tecnico

Dott. Arch. Filiberto Andreoli

Collaboratori

Arch. Maurizio Andreoli
Geom. Gian Luca Brandoni
Arch. Gianluca Nicoletti
Ing. Roberta Erbacci
Ing. Matteo Baldoni
Geom. Simone Salomoni
Ing. Mauro Clementi
Ing. Mauro D'Angelo



Comune di PORTO SANT' ELPIDIO

2012_07pa_V3

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO DI UN'AREA DEGRADATA AI SENSI DELLA L.457/78
IN VARIANTE AL PRG VIGENTE – EX-FIM – APT 2 SUB COMPARTO A

Il Committente:

LOCALITA'

Via Faleria

PROPRIETA'

F.I.M. s.p.a.

Business Plan

DATA
07/2015

SCALA

Operazione Sviluppo Area FIM

equity	12.631.579
debt	7.000.000
Enterprise value	19.631.579

Costo di costruzione	mq	€/mq	Note
residenziale	23.500	1.250	29.375.000
interrato residenziale	9.000	550	4.950.000
giardini privati	7.500	60	450.000
commerciale	4.500	800	3.600.000
interrato commerciale	5.000	550	2.750.000
hotel	5.000	1.600	8.000.000
interrato hotel	1.200	550	660.000
totale			49.785.000

Opere di urbanizzazione e opere compensative	Note
Opere di Urbanizzazione	4.600.000
Sottopasso ciclo pedonale	1.000.000
Consolidamento e restauro palazzina uffici	1.100.000
contributo compensativo Provincia di Fermo	-
Totale	6.700.000

Opere di bonifica	Note
lavori di bonifica da eseguire	7.000.000
Totale	7.000.000

Progettazione, Direzione Lavori e Oneri urbanizzazione	Note
progettazione e DL	2.700.000
Oneri urbanizzazione	1.500.000
Totale	4.200.000

Totale Generale Costi 87.316.579

Ricavi da vendite	mq	€/mq	Note
residenziale	22.500	3.000	67.500.000
terrazzi e balconi	5.400	1.500	8.100.000 al 50%
giardini privati	7.400	300	2.220.000 al 10%
commerciale + bar ristorante	4.500	2.000	9.000.000
autorimesse private residenziale	6.000	1.000	6.000.000
hotel	5.000	2.400	12.000.000
autorimesse private hotel e commerciale	6.200	800	4.960.000
totale			109.780.000

Totale Generale Ricavi 109.780.000

Tempistiche	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
acquisto	100%								100%
lavori di bonifica	100%								100%
progettazione + oneri	30%	30%	10%	10%	10%	10%			100%
Costruzione residenziale fase 1		50%	50%						100%
Costruzione residenziale fase 2				50%	50%				100%
Costruzione residenziale fase 3						50%	50%		100%
Costruzione commerciale fase 1				50%	50%				100%
Costruzione commerciale fase 2						50%	50%		100%
Costruzione hotel		50%	50%						100%
Realizzazione opere pubbliche		40%	40%	20%					100%
Vendita residenziale fase 1		20%	60%	20%					100%
Vendita residenziale fase 2				20%	60%	20%			100%
Vendita residenziale fase 3						20%	60%	20%	100%
Vendita commerciale fase 1				30%	60%	10%			100%
Vendita commerciale fase 2						30%	60%	10%	100%
Vendita hotel			100%						100%

Tempistiche	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
acquisto	19.631.579								19.631.579
lavori di bonifica	7.000.000	-	-	-	-	-	-	-	7.000.000
progettazione + oneri	1.260.000	1.260.000	420.000	420.000	420.000	420.000	-	-	4.200.000
Costruzione residenziale fase 1	-	5.911.750	5.911.750	-	-	-	-	-	11.823.500
Costruzione residenziale fase 2	-	-	-	5.737.875	5.737.875	-	-	-	11.475.750
Costruzione residenziale fase 3	-	-	-	-	-	5.737.875	5.737.875	-	11.475.750
Costruzione commerciale fase 1	-	-	-	1.587.500	1.587.500	-	-	-	3.175.000
Costruzione commerciale fase 2	-	-	-	-	-	1.587.500	1.587.500	-	3.175.000
Costruzione hotel	-	4.330.000	4.330.000	-	-	-	-	-	8.660.000
Realizzazione opere pubbliche	-	2.680.000	2.680.000	1.340.000	-	-	-	-	6.700.000
Vendita residenziale fase 1	-	5.699.760	17.099.280	5.699.760	-	-	-	-	28.498.800
Vendita residenziale fase 2	-	-	-	5.532.120	16.596.360	5.532.120	-	-	27.660.600
Vendita residenziale fase 3	-	-	-	-	-	5.532.120	16.596.360	5.532.120	27.660.600
Vendita commerciale fase 1	-	-	-	1.350.000	2.700.000	450.000	-	-	4.500.000
Vendita commerciale fase 2	-	-	-	-	-	1.350.000	2.700.000	450.000	4.500.000
Vendita hotel	-	-	16.960.000	-	-	-	-	-	16.960.000
Flussi	- 27.891.579	- 8.481.990	20.717.530	3.496.505	11.550.985	5.118.865	11.970.985	5.982.120	22.463.421

Margine 22.463.421
IRR Unlevered 14%

Debito 70%
Equity 30%
OF 5%

Finanziamento	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
D annuo	- 19.524.105	- 5.937.393	- 4.743.968					
D cumulato	- 19.524.105	- 25.461.498	- 9.487.937					
OF	- 976.205	- 1.273.075	- 474.397	-				
Equity	- 8.367.474	- 2.544.597						
Flussi Netti Investitore	- 9.343.679	- 3.817.672	- 474.397	- 5.991.432	11.550.985	5.118.865	11.970.985	5.982.120
Margine	14.995.776							
IRR	14%							