

PRESENTAZIONE TEAMWORK

LA VALUTAZIONE DI UN
INVESTIMENTO IMMOBILIARE



PRESENTAZIONE TEAMWORK

CASO STUDIO

Determinare la fattibilità di un investimento immobiliare con le seguenti caratteristiche:

- Destinazione d'uso: Studentato
- Caratteristiche del bene: Studentato in città universitaria di recente costruzione o ristrutturazione (>100 posti letto, monolocali, camere singole e doppie..., con eventuali servizi interni)
- Ubicazione a scelta: Qualsiasi città universitaria
- Prezzo di acquisto dell'area da verificare: €100/m³

PRODUZIONE:

- 1) Redigere una presentazione **PowerPoint** con la formulazione del giudizio di convenienza dello sviluppo immobiliare.
- 2) Redigere una **Relazione Word** che illustri i passaggi della presentazione

CONSEGNA:

Tutti gli elaborati andranno caricati tassativamente in Moodle **da un solo componente del gruppo** entro il **27 maggio 2025 (presentazioni 28 e 29 maggio)**

GRUPPI:

Gruppi da **tre persone**, lavorare collaborativamente, la presentazione orale dovrà prevedere la discussione da parte di tutti i membri del gruppo di parti dell'elaborato

LA RELAZIONE DI STIMA

1. Premessa
2. Descrizione dell'area (localizzazione)
3. Analisi di mercato
4. Descrizione del progetto (fisica, tecnologica, dimensionale)
5. Valutazione dell'investimento (indicatori, sensitività, SWOT) da parte del proprietario del bene
6. Conclusioni

1. PREMESSA

- a. Anagrafica del soggetto/soggetti valutatori
- b. Consegna
- c. Scopo della valutazione
- d. Data di riferimento della valutazione di stima

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

2.1. Ubicazione e contesto

- Ubicazione del bene (provincia, città, via);
- Localizzazione rispetto al contesto urbano di riferimento;
- Presenza di servizi affini e complementari
- Presenza di competitors
- Livello accessibilità al bene e di collegamento viario; posizione rispetto a principali infrastrutture e rispetto a servizi di trasporto pubblico;
- Vicinanza rispetto a luoghi di interesse e collegamenti (Università e strutture attinenti, mense, biblioteche, aule studio ecc...)

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

2.2. Stato dei luoghi

- Conformazione planoaltivolumetrica dell'area;
- Estensione territoriale estensione dell'area (m^2);
- Confini;
- Particolari caratterizzazioni dell'area.

Identificazione catastale e Urbanistica

- Catasto terreni o Fabbricati
- Foglio
- Mappale
- Categoria
- Superficie
- Descrizione del profilo urbanistico

3. ANALISI DI MERCATO

Descrizione dell'andamento del mercato: domanda e offerta alloggi per studenti

- Analisi della domanda esistente: andamento iscritti università, numero fuori sede, incidenza fuori sede, trend
- Analisi offerta esistente o in arrivo: numero di alloggi/posti letto sul mercato della locazione sia istituzionali che privati, indice IFAS, prezzi di mercato richiesti, tassi di sfritto...
- Gap domanda e offerta: indice di copertura attuale, gap potenziale rispetto target PRNN (20%)
-
- *FONTI: Istat, Ustat MUR, Urbistat, Ricerche desk, Prezzi offerta*

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1. Descrizione delle caratteristiche dell'intervento e delle consistenze

- Servizi presenti e dimensionamento
- Numero, tipologia delle camere;
- Grado e qualità delle finiture;
- Caratteristiche impiantistiche e classe energetica;
- ...

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.2. Descrizione delle consistenze

1. Volumetria massima realizzabile, nota la superficie fondiaria (conforme alla norma o in deroga?)

$$(Sf): V(m^3) = Sf (m^2) \times if (m^3 / m^2)$$

2. Superficie lorda di pavimento realizzabile (conforme alla norma o in deroga?)

$$SLP (m^2) = V (m^3) / 3 (m)$$

3. Verifica se la volumetria massima è realizzabile in relazione alle distanze dai confini e degli edifici limitrofi, all'altezza massima/numero massimo di piani e alla superficie a standard richiesta.

4. Restituzione del progetto con particolare al dimensionamento di massima, individuando: dimensione dei servizi ancillari e numero e dimensioni delle camere

5. LA VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO

- i. Stima dei ricavi da locazione con sintetico-comparativo, e di conseguenza del canone di locazione/gestione
- ii. Stima dei costi di produzione
- iii. Stima del tasso di attualizzazione
- iv. Stima delle tempistiche di realizzazione, messa in gestione e vendita
- v. Stima degli indicatori economici di convenienza
- vi. Analisi di Sensitività
- vii. SWOT

PS = citare sempre le fonti e di indicare le unità di misura

5.1. STIMA DEI RICAVI DA LOCAZIONE e DA GESTIONE

- **STIMA DEI RICAVI DI LOCAZIONE:** Metodo sintetico comparativo con immobili simili e verifica rispetto ai canoni in libero mercato (Fonti dirette e indirette).
Individuazione dei competitors e delle loro tariffe e ricavi da servizi ancillari con apporto di eventuali aggiustamenti (spese condominiali, spese per utenze e servizi).
- **STIMA DEL CANONE DI GESTIONE** del bene, come percentuale del ricavo lordo, con verifica ex-post del «giusto» canone e del range di accettabilità (20-25%)
- **STIMA DEL VALORE DI USCITA DELL'IMMOBILE A REGIME** con capitalizzazione diretta sul canone

5. ii. STIMA DEI COSTI DI PRODUZIONE (Cp)

1. Costo dell'area (dato)
2. Costi di costruzione/ricostruzione del fabbricato (stima sintetico-comparativa parametrica)
3. Oneri professionali/spese tecniche
4. Imprevisti e spese generali
4. Oneri di concessione
5. Costi di commercializzazione
- ~~6. Utile promotore~~
- ~~7. Tributi~~
- ~~8. Interessi passivi sul capitale impiegato~~

5. ii. STIMA DEI COSTI DI PRODUZIONE (Cp)

2. Costi di costruzione del fabbricato =



Costo delle materie prime, della manodopera, dei noli e trasporti, comprensivo di utile del costruttore e spese generali dell'impresa di costruzione.

Stima parametrica ($\text{€}/m^2$, $\text{€}/m^3$, € a posto letto) mediante comparazione con immobili con caratteristiche simili al bene da stimare:

- a) Banche dati sui costi (e.i. «Prezzi e tipologie edilizie» e/o Consulente Immobiliare, Prezziario regione veneto)
- b) Comparazione con il costo di un progetto analogo (contratto d'appalto stipulato)
- c) Computo metrico estimativo

STIMA DEI COSTI DI PRODUZIONE (Cp)

3. Oneri professionali/spese tecniche =

Costo per la progettazione urbanistica, architettonica e strutturale, direzione lavori, sicurezza, collaudo, pratiche catastali, ecc.



Stima percentuale sui costi di costruzione: range 5% - 9%

4. Imprevisti e spese generali =

Costi non previsti, spese di gestione dell'operazione in capo al promotore, ecc.



Stima percentuale sui costi di costruzione: range 3% - 5%

STIMA DEI COSTI DI PRODUZIONE (Cp)

5. Oneri di concessione

=

1. Oneri di urbanizzazione primaria
2. Oneri di urbanizzazione secondaria
3. Contributo sul costo di costruzione



Stima parametrica ($\text{€}/\text{m}^2$, $\text{€}/\text{m}^3$) attraverso l'applicazione di tabelle reperibili presso i siti web del Comune di appartenenza dell'area stimata.

6. Costi di Commercializzazione

=

Spese legate al marketing e alle commissioni degli intermediari incaricati alla vendita del bene.



Stima percentuale sui ricavi di vendita: range 1.2% - 2.5%

5.iii. STIMA DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Stimate il saggio di attualizzazione con WACC e Build-up approach

$$WACC = K_d \times D\% + K_e \times E\%$$

dove:

K_d = costo del Debito

$D\% = D / (D+E)$ = quota relativa del Debt

K_e = costo dell'Equity

$E\% = E / (D+E)$ = quota relativa dell'Equity.

5.iv. STIMA DELLE TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE, MESSA IN GESTIONE E VENDITA

5.v. STIMA DEGLI INDICATORI ECONOMICI DI CONVENIENZA

Calcolare ed analizzare gli indici di fattibilità di un investimento:

1. VAN
2. TIR
3. Periodo di rientro
4. l'investimento risulta fattibile?

5.vi. ANALISI DI SENSITIVITÀ

Analisi di sensitività del progetto di VAN e TIR rispetto a quelli che secondo voi sono le voci che maggiormente incidono sulla fattibilità del vostro progetto:

- Costo Area
- Canone
- Prezzi della locazione
- Costi di costruzione
- Tassi
-

S		PUNTI DI FORZA
W		PUNTI DI DEBOLEZZA
O		OPPORTUNITÀ
T		MINACCE

5.vii. SWOT DEL PROGETTO



6. CONCLUSIONI