

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA
DI UN APPARTAMENTO
UBICATO NEL COMUNE DI JESOLO (VE), VIA ALEARDO ALEARDI 18**



MAGGIO 2022



INDICE

1.	<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
2.	<u>EXECUTIVE SUMMARY</u>	<u>4</u>
3.	<u>DEFINIZIONI</u>	<u>7</u>
4.	<u>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO</u>	<u>8</u>
5.	<u>DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO</u>	<u>9</u>
6.	<u>CONSISTENZE</u>	<u>10</u>
7.	<u>DATI CATASTALI</u>	<u>10</u>
8.	<u>ANALISI TECNICA</u>	<u>11</u>
9.	<u>MERCATO IMMOBILIARE</u>	<u>14</u>
	Il mercato immobiliare nazionale	14
	Il mercato immobiliare locale	14
	Fonti Istituzionali (O.M.I.)	14
	Analisi dei comparables	15
10.	<u>VALUTAZIONE</u>	<u>16</u>
11.	<u>CONCLUSIONI</u>	<u>16</u>
12.	<u>ALLEGATI</u>	<u>17</u>
	Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali	17
	Allegato B – Limiti della presente relazione	19
	Allegato C – Documentazione Fotografica	20
	Allegato D – Disclaimer Covid-19	23

Milano, 20 Maggio 2022

Spett.le: **E.MA.PRI.CE. S.p.A.**
Piazza Walther, 22
39100 Bolzano
Partita IVA IT03176890261

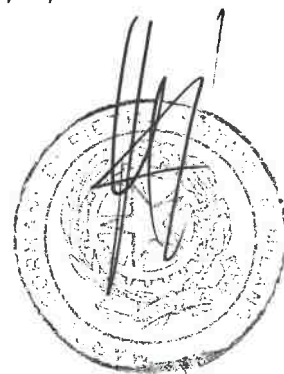
Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato in modalità "Full" (con sopralluogo interno) di un appartamento ubicato nel Comune di Jesolo (VE), Via Aleardo Aleardi, 18.

1. PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione un immobile ubicato nel Comune di Jesolo (VE) costituito da un appartamento e un box.

Al termine delle operazioni estimative da noi svolte, i valori di mercato, di pronto realizzo e giudiziale dell'asset in oggetto, a valle di minimi arrotondamenti apportati e alla data di riferimento del 20 maggio 2022, risultano pari a:

- Valore di Mercato: € 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00)
- Valore di Pronto Realizzo: € 348.500,00 (Euro trecentoquarantottomilacinquecento/00)
- Valore Giudiziale: € 225.500,00 (Euro duecentoventicinquemilacinquecento/00)



2. EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 20 maggio 2022
DESTINATARIO	E.MA.PRI.CE. S.p.A.
IMMOBILI	Appartamento con box auto
DATA VALUTAZIONE	20 maggio 2022
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Determinazione del Valore di Mercato
METODO VALUTATIVO	Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo
VALORE DI MERCATO	€ 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00)
VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 348.500,00 (Euro trecentoquarantottomilacinquecento/00)
VALORE GIUDIZIALE	€ 225.500,00 (Euro duecentoventicinquemilacinquecento/00)

DEFINIZIONE VALORE DI MERCATO Sulla base degli Standard internazionali di valutazione IVS (International Valuation Standards), degli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e del Red Book la definizione del Valore di Mercato è la seguente:
L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di 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 entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

STANDARD VALUTATIVI E METODOLOGIA Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta.
Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia).
In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

RISORSE

La presente valutazione è stata preparata da Yard Reaas S.p.A., Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book.

ANALISI TECNICA

L'attività di Due Diligence Tecnica si è articolata nelle seguenti fasi:

- presa visione ed analisi della documentazione resa disponibile dalla Proprietà;
- sopralluogo fisico presso il complesso immobiliare
- analisi finale e stesura del report di Due Diligence.

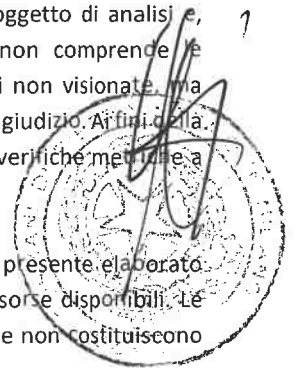
Lo scopo dell'indagine è di stabilire, attraverso un'analisi amministrativa, catastale, urbanistica, edilizia, la conformità dell'immobile in oggetto, in relazione, ai requisiti normativi attualmente in vigore segnalando le eventuali criticità rilevate con indicazione degli interventi, dei tempi e dei costi necessari per la loro regolarizzazione.

Le informazioni e le considerazioni riportate nel presente report si basano sulle evidenze delle verifiche documentali e dei rilievi visivi eseguiti in sito nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso.

In riferimento all'aspetto documentale si precisa che è stata presa in considerazione la documentazione trasmessa dall'attuale Proprietà e/o resa disponibile dalla stessa presso la Data Room, sono state condotte indagini presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare, le informazioni relative alle destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione ricavata e/o fornita e successivamente verificate in fase di sopralluogo. Per le consistenze non sono stati svolti rilievi metrici di dettaglio, ma esclusivamente dei rilievi a campione, in base alle planimetrie in formato elettronico fornite e/o ricavate.

L'indagine è stata eseguita analizzando e rilevando tutte le strutture e gli impianti visibili e non è stata effettuata alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò che risulta non individuabile, non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto di Due Diligence non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionate, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio. Ai fini della presente analisi sono stati effettuati alcuni rilievi e/o verifiche metriche a campione.

Le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni progettuali in esso riportate non costituiscono



parere legale e sono comunque da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini autorizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla Normativa.

Le informazioni relative ad eventuali commissioni impiantistiche nonché di tracciati impiantistici che potrebbero configurare eventuali servitù sono state fornite, ove presenti, dall'attuale Proprietà o dal personale incaricato e non è stata svolta nessuna indagine in merito.

TEAM DI PROGETTO

Il Rapporto è stato elaborato da:

- Dott. Emanuele Decensi
Project Manager - Yard Reaas S.p.A.
- Dott.ssa Zayra Amador
Project Manager - Yard Reaas S.p.A.
- Dott.ssa Francesca Spadaccino
Technical Analyst - Yard Reaas S.p.A.
- Dott.ssa Valeria Piccoli
Technical Analyst - Yard Reaas S.p.A.

Con la direzione e la supervisione di:

- Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation - Yard Reaas S.p.A.

Il Rapporto è stato asseverato da:

- Arch. Cosimo Andrea Pignatale
Tecnico Asseveratore - Yard Reaas S.p.A.

NOTA FINALE

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Reaas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reaas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede,



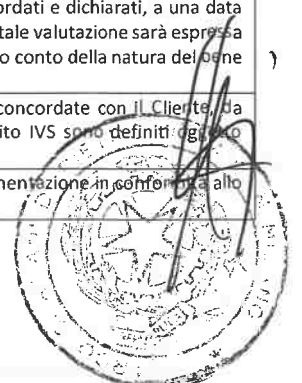
Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation
Yard Reaas S.p.A.



Arch. Cosimo Andrea Pignatale
Tecnico Asseveratore
Yard Reaas S.p.A.

3. DEFINIZIONI

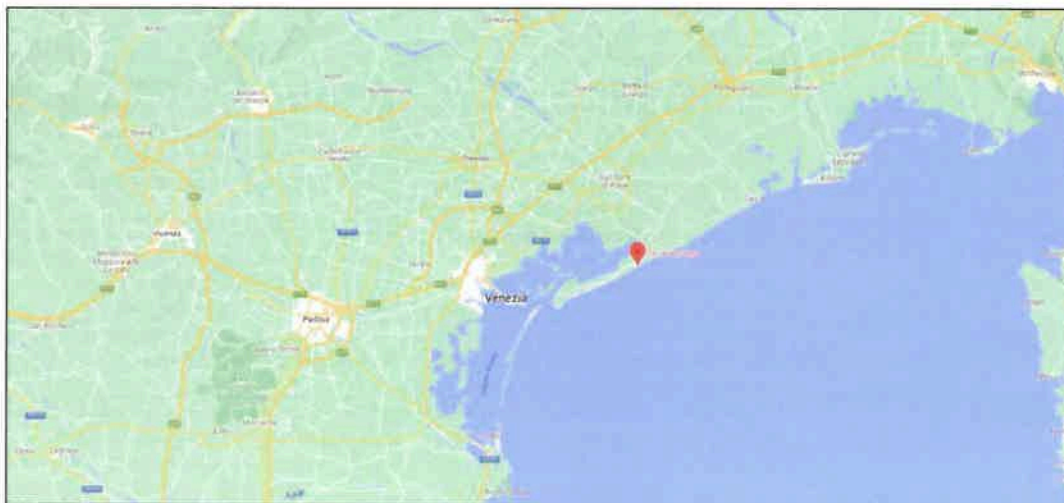
data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla <i>data di valutazione</i> , 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 entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth".
valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
quick sale value (QSV)	Il valore attribuibile al bene in ipotesi di sua commercializzazione in un orizzonte temporale limitato.
judicial value (JV)	Il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. In altri termini è il Valore della garanzia immobiliare nell'ipotesi che l'immobile venga alienato mediante procedura esecutiva (asta giudiziale). Tale importo costituisce il valore atteso dalla vendita forzata, scontato rispetto al valore di mercato, avendo considerato tutti gli aspetti oggettivi e soggettivi propri della procedura di esecuzione immobiliare.
valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, miglorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un' <i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un' <i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i> , oppure un' <i>assunzione</i> che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i> .
acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i> , tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i> .
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il <i>Cliente</i> , da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i> . In ambito IVS sono definiti "oggetti dell'incarico" – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
regolata da RICS	Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").

4. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

La proprietà oggetto di valutazione si trova nel comune di Jesolo, in Veneto. Jesolo è un comune di circa 25 mila abitanti sulla costa del Mare Adriatico ed è una delle principali località per quanto riguarda il turismo estivo/marittimo italiano. Oltre che sul mare, Jesolo si affaccia anche su un pezzo della laguna di Venezia. Fa parte sia della provincia di Venezia che della città metropolitana di Venezia. Il comune ha una superficie di 96,4 km². Il centro ufficiale della città si trova a circa 3.5 km dalla costa, mentre Lido di Jesolo si sviluppa lungo tutta la costa dalla foce del Piave fino alla foce del Sile. In particolare, Jesolo confina sulla costa con il comune di Eraclea a nord-est e con il comune di Cavallino-Treporti a sud-ovest. A nord, nell'entroterra, Jesolo confina per la maggior parte con il comune di San Donà di Piave e per un piccolo pezzo con Musile di Piave. L'asset in esame si trova nel lido della città, verso ovest, adiacente ad una delle principali piazze del litorale. L'edificio è situato a circa 350 metri dalla spiaggia. Per quanto riguarda il trasporto pubblico Jesolo è coperta da linee di bus, manca invece una stazione dei treni, essendo la più vicina a San Donà di Piave a 21 km dall'asset, raggiungibile tramite bus. L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto internazionale di Venezia - Marco Polo a 33 km, mentre l'Aeroporto di Treviso - Antonio Canova è a circa 45 km dall'asset. L'autostrada più vicina è la A4 con il casello autostradale più vicino a Noventa di Piave, a circa 26 km. Jesolo dista circa 42 km sia da Venezia che da Treviso, mentre Padova dista 70 km.

Macro localizzazione



Micro localizzazione

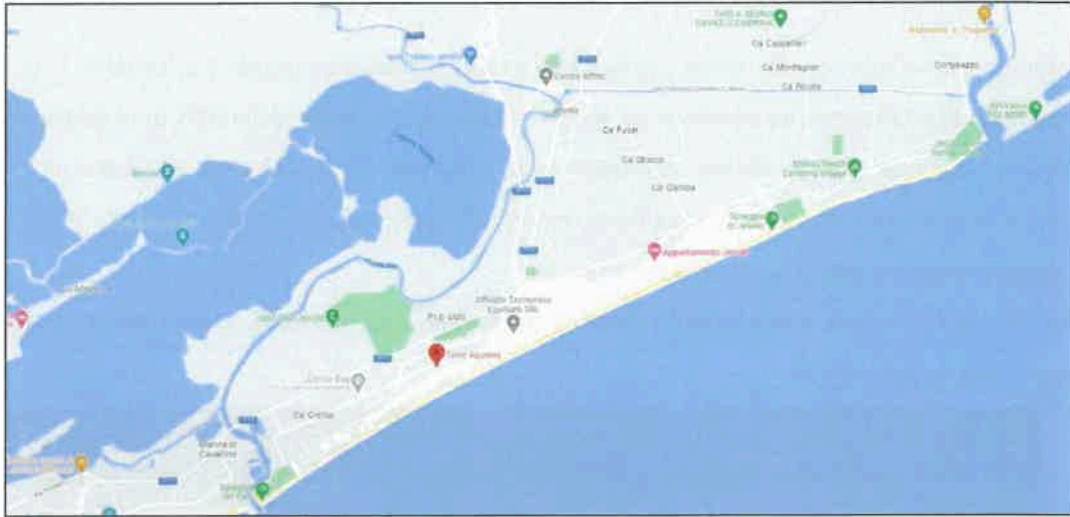
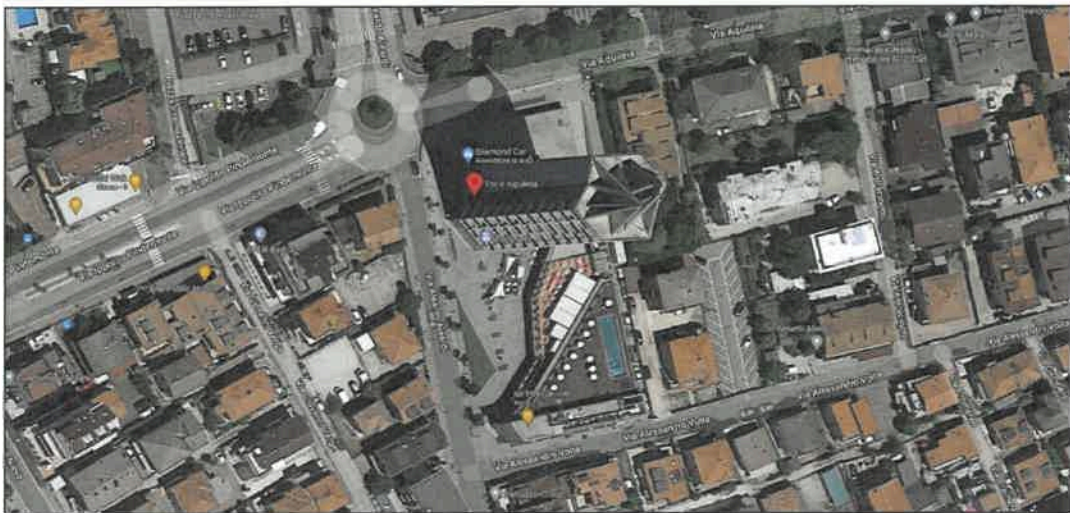
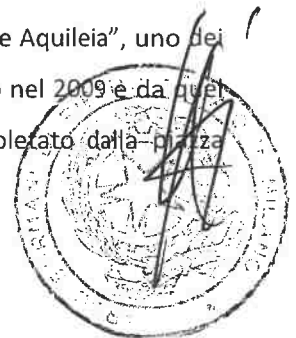


Foto aerea



5. DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO

L'asset oggetto della presente analisi valutativa è situato nell'edificio denominato "Torre Aquileia", uno dei principali edifici della città progettato dall'architetto Carlos Ferrater. È stato inaugurato nel 2009 e da quel momento è l'edificio più alto della regione Veneto con 94 metri. L'edificio è completato dalla piazza sottostante dove sono presenti dei locali commerciali.

6. CONSISTENZE

Coerentemente con l'incarico conferitoci, sulla base delle misurazioni a campione effettuate, le consistenze dell'asset assunte alla base della presente valutazione sono state ricavate dalla DDT (due diligence tecnica) elaborata da Yard Reaas S.p.A. Inoltre, partendo dalla superficie lorda, abbiamo applicato un opportuno coefficiente di ponderazione (apprezzamento o deprezzamento) a seconda della funzione dello spazio, in modo da poter determinare la superficie commerciale.

La tabella di seguito riportata rappresenta l'articolazione delle superfici lorde e commerciali, suddivise per piano e per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA mq	PIANO	PARAMETRO DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE mq
Ufficio	75,00	T	1,00	75,00
Terrazzo (a livello)	35,00	T	0,30	10,50
Box	18,00	T	0,50	9,00
TOTALE	128,00		TOTALE	95,00

7. DATI CATASTALI

Alla data della valutazione l'immobile risulta censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Venezia, Comune di Jesolo, come di seguito riportato in tabella:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	mq/vani	Rendita
TERRENI	73	1144	-	ENTE URBANO	-	4.610 mq	-
FABBRICATI	73	1144	227	A/10	3	5 vani	€ 2.866,34
FABBRICATI	73	1144	47	C/6	7	16 mq	€ 66,11

8. ANALISI TECNICA

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
A. TITOLARITÀ	L'immobile risulta di proprietà di E.MA.PRI.CE. S.p.A. in forza di Atto di Compravendita a rogito del Dr. Maurizio Bianconi di Treviso, in data 14/04/2009 rep. 97271/26397, registrato a Treviso il 16/04/2009 al n.ro 6430 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 17/04/2009 n. 7883/12982.	CONFORME	Nessuno.	-
B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI	Sulla base di quanto fornito e dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri di Venezia, le unità immobiliari oggetto di indagine non risultano gravate da pesi, vincoli e prescrizioni. Dall'atto di provenienza si evince la presenza di una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL costituita con atto in data 08/10/2008 rep n. 30924 a firma Notaio Albano Dalla valle di Mestre, trascritto a Venezia il 13/10/2008 ai nn. 36556/22171, di sicuro interesse delle parti comuni condominiali piuttosto che delle unità in esame.	CONFORME	Nessuno.	-
C. STATO OCCUPAZIONALE	L'immobile risulta libero da persone. Dalla documentazione fornita non risultano presenti contratti di locazione in essere.	CONFORME	Nessuno.	-
D. CATASTO TERRENI	Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, l'immobile risulta correttamente inserito in mappa. Trattasi comunque di tematica condominiale visto il contesto in cui le unità sono inserite.	CONFORME	Nessuno.	-
E. CATASTO FABBRICATI	L'unità risulta intestata alla Società E.MA.PRI.CE. S.p.A. con sede in Bolzano. In fase di sopralluogo è emersa coerenza tra la toponomastica reale e quanto indicato nella visura catastale. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità: <ul style="list-style-type: none"> Demolizione delle pareti della cucina a favore di un muretto più basso di altezza circa m 1. Secondo quanto indicato dal PRG vigente del Comune di Jesolo, l'immobile ricade in Area B2_1 9BIS 001 di riqualificazione architettonico-ambientale e soggetta a S.U.A. normata dall'articolo 09 BIS delle N.T.A.	NON CONFORME	Occorre procedere con la predisposizione e presentazione di pratiche DoCfa per regolarizzare le difformità rilevate, previa regolarizzazione edilizia.	€ 800,00
F. URBANISTICA	Rifetto in analisi fa parte di un piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale - P.I.R.U.E.A. "Aquila" di Via Nievo - Incrocio con Via Baffile, Via Aleandri - Incrocio con Via Baffile e Via Vicenza, Piazza Mazzini in Comune di Jesolo (VE). Il piano integrato considera i mappali 73 e 74, per una superficie presunta, da mappare catastalmente, di mq. 16.590 di proprietà della Società concessionaria del P.I.R.U.E.A.. Il P.I.R.U.E.A. ha valore di strumento urbanistico in variante al PRG ed è finalizzato alla riqualificazione dell'area centrale di Jesolo Lido, al ripristino	CONFORME	Nessuno	-

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>della qualità ambientale mediante la creazione di aree pedonali, di parcheggi a raso e interrati, all'ammodernamento e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondarie; il piano in argomento è stato redatto dall'arch. Gustavo Carabajal.</p> <p>Per la realizzazione del piano in argomento è stata sottoscritta, in data 16/03/2006 n. 631696 di repertorio e Raccolta n 17035, registrata a Treviso in data 27/03/2006, un'apposita convenzione tra l'Amministrazione comunale e la Compagnia Sviluppo Immobiliare Srl, successivamente modificata ed integrata con ulteriori atti fra le parti.</p> <p>CONVENZIONE URBANISTICA REP. 63166 RAC. del 16/03/2006</p> <p>Per la realizzazione del complesso in oggetto è stata sottoscritta in data 16 marzo 2006 la Convenzione Urbanistica rep. n 63166 Raccolta 17035, ai sensi art 4 comma b) della L.R. 1/6/1999 n 23 per il Piano Integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale P.I.R.U.E.A. "AQUILEIA" in Treviso nello studio del Notaio Paolo Talice.</p> <p>Tra le premesse della Convenzione viene riportato che la "Società" d'intesa con il Comune di Jesolo ha studiato, predisposto e proposto all'ente comunale il P.I.R.U.E.A. volto alla riqualificazione delle seguenti aree: Piazza internazionale, dell'Hotel Aquileia di Via Aleardi, del tratto iniziale di Via A.Volta , di Piazza G.Mazzini ed altri spazi pubblici contermini".</p> <p>La Società ed il Comune con la presente convenzione hanno inteso disciplinare gli impegni assunti per dare attuazione al P.I.R.U.E.A.</p> <p>Con la suddetta convenzione la Società si obbliga pertanto, per sé stessa e per i successivi aventi causa, a realizzare integralmente le seguenti opere pubbliche e private di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella UMI 1 (opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria) - riqualificazione di Via Aleardi e del tratto iniziale di Via Volta; - riqualificazione di Piazza Mazzini ed aree contermini; - riorganizzazione del parcheggio pubblico di superficie ed interrato di Piazza Internazionale; nella UMI 2 (intervento privato Aquileia) - realizzazione di complesso edilizio residenziale e commerciale sull'area dell'ex Hotel Aquileia; - realizzazione e cessione in regime convenzionato di quota dell'edilizia residenziale pubblica sull'area dell'ex Hotel Aquileia pari al 2% della volumetria residenziale di progetto; - realizzazione del verde pubblico nella fascia retrostante la piastra ad uso commerciale. <p>Le opere sopra citate saranno eseguite a cura e spese della "Società" la quale</p>			

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>provvederà al loro finanziamento mediante capitale proprio ovvero con ricorso al credito bancario.</p> <p>L'immobile risulta costruito in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permesso di Costruire n. T/06/01596 del 29 marzo 2006, prot. n. 06/019054 - 06/016720 prat. edil. n. 06/00322; • Permesso di Costruire n. T/06/01642, del 4 maggio 2006, prot. n. 06/024863, prat. edil. n. 06/00420; • Permesso di Costruire n. T/06/01803, del 14 settembre 2006, prot. n. 06/051127, prat. edil. n. 06/00881; • Permesso di Costruire n. T/06/01845, del 9 ottobre 2006, prot. n. 06/019315 - 06/47421, prat. edil. n. 06/00335; • Permesso di Costruire n. T/07/02174, del 14 giugno 2007, prot. n. 07/013634, prat. edil. n. 07/00237; • Denuncia di inizio Attività del 26 settembre 2008, prot. n. 08/32623, prat. ed. n. 08/00540; • Permesso di Costruire n. I/08/05847 del 16 novembre 2008, prat. edil. n. 08/00540; • Permesso di Costruire in variante n. T/08/02880, del 1° dicembre 2008, prot. n. 08/050448 - 08/64466, prat. edil. n. 08/00901; • Agibilità parziale in data 2 febbraio 2009, certificato n. B/09/05222 	<p>NON DEFINIBILE</p>	<p>Reperire gli elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizia elencate per poter emettere un giudizio di conformità.</p> <p>Causa Covid-19, bonus 110 e mancanza di personale nei comuni, le tempistiche di ricevimento della documentazione da accesso atti risulta lunga (+30-60gg).</p> <p>La proprietà ha provveduto a richiedere accesso agli atti presso gli enti preposti pertanto, si rimanda il giudizio al ricevimento della documentazione.</p>	-
<p>H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA</p>	<p>Non sono stati forniti titoli edilizi ed elaborati grafici di progetto; pertanto, non è possibile esprimere un giudizio per la sezione di indagine in relazione allo stato dei luoghi rilevato.</p> <p>Ai fini del trasferimento del bene in esame è necessaria la redazione di Attestato di Prestazione Energetica previo recupero del Libretto di Impianto</p>	<p>NON CONFORME</p>	<p>Redazione Libretto di Impianto Redazione di Attestato di Prestazione Energetica</p>	<p>€ 750,00</p>




9. MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare nazionale

Come si evince da vari report economici, l'andamento della pandemia, nel quarto trimestre del 2021, è stato contenuto per poi riacutizzarsi nel mese di dicembre. L'aumento è stato comunque controllato e meno impattante delle precedenti ondate grazie al successo della campagna vaccinale, che ha evitato grosse ripercussioni sulla ripresa economica e nel settore immobiliare che ha riportato i volumi delle compravendite a livelli generalmente superiori ai periodi "pre-Covid".

Secondo il Report dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (IV trimestre 2021) il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020 e un totale di oltre 212mila abitazioni compravendute. Sono state pertanto 749 mila le abitazioni compravendute nell'anno 2021, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019.

Il mercato immobiliare locale

Da un'analisi sulle proprietà vendute e dell'offerta disponibile sui principali motori di ricerca immobiliari si evince che la domanda e l'offerta sono essenzialmente allineate, presentando un mercato dinamico dato che l'offerta viene facilmente assorbita dalla domanda. Si registra inoltre un alto numero di transazioni in rapporto al numero di abitanti del comune, delineando il fatto che la località è molto attrattiva per le seconde case. Sempre da un'analisi dei risultati dei principali siti di compravendita immobiliare si ricava che poco meno del 40% degli immobili in vendita sono nuove costruzioni.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riporta dei valori che per abitazioni civili in stato normale variano tra 2.350 €/mq e 2.800 €/mq, mentre in stato ottimo tra 3.000 €/mq e 3.900 €/mq. Per gli uffici in stato ottimo gli OMI riportano valori di 2.500 €/mq e 4.000 €/mq.

Fonti Istituzionali (O.M.I.)

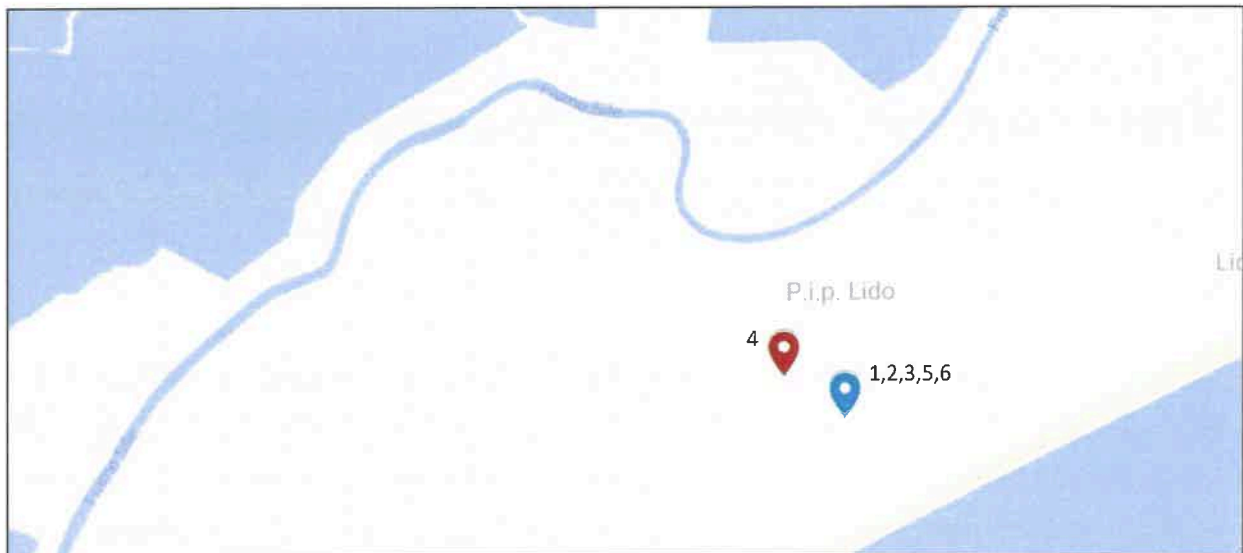
L'analisi condotta sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio individua i seguenti valori di riferimento:

Comune	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/anno	
			min	max	min	max
Jesolo - E3/Suburbana/LIDO OVEST	Abitazioni civili	Normale	2.350,00	2.800,00	-	-
	Abitazioni civili	Ottimo	3.000,00	3.900,00	-	-
	Box	Normale	1.500,00	2.500,00	-	-
	Negozi	Ottimo	2.900,00	4.800,00	-	-
	Uffici	Ottimo	2.500,00	4.000,00	-	-

Analisi dei comparables

A supporto delle nostre analisi abbiamo individuato dei comparables di appartamenti in vendita e venduti sul mercato locale. In particolare, i comparabili n. 1, n. 2 e n. 4 si riferiscono ad appartamenti in vendita situati nello stesso edificio dell'asset oggetto di valutazione. I comparabili n. 5 e n. 6, invece, si riferiscono invece a unità vendute nello stesso edificio. Pur essendo l'unità registrata nella categoria catastale A/10 sono stati presi comparativi residenziali in quanto, soprattutto le unità inserite nello stesso edificio, sono più adatte a ricalcare le caratteristiche dell'immobile da valutare.

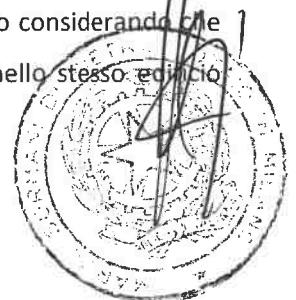
Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalla nostra indagine e per mezzo di coefficienti che tengono conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo, taglio dimensionale, piano e qualità rispetto a quanto in esame, è stato possibile individuare un parametro unitario medio pari a **4.300 €/mq** uguale alla media dei comparativi individuati.



Nella tabella sottostante sono riportati i comparabili da noi utilizzati:

RIF.N.	STATO	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	Piano	SUPERFICIE COMMERCIALE /mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
1	In vendita	Jesolo	Via Aleardo Aleardi	Residenziale	Ottimo	-	89,00	465.000,00	5.274,72
2	In vendita	Jesolo	Via Aleardo Aleardi	Residenziale	Ottimo	-	95,00	469.000,00	4.936,84
3	In vendita	Jesolo	Via Ulisse	Residenziale	Buono	T	75,00	260.000,00	3.466,67
4	In vendita	Jesolo	Via Alessandro Volta	Residenziale	In costruzione	T	105,00	474.000,00	4.514,29
5	Venduto	Jesolo	Via Aleardo Aleardi	Residenziale	Ottimo	18	68,00	260.000,00	3.823,53
6	Venduto	Jesolo	Via Aleardo Aleardi	Residenziale	-	8	68,00	270.000,00	3.970,59

Nello specifico, non sono stati applicati fattori di apprezzamento o coefficienti di sconto considerando che quasi tutti i comparativi si riferiscono ad appartamenti in vendita o venduti situati nello stesso edificio dell'asset oggetto di valutazione.

10. VALUTAZIONE

Vista la tipologia dell'asset, la sua attuale destinazione d'uso e il suo stato occupazionale, abbiamo ritenuto che il metodo valutativo più idoneo fosse il Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo, basato sul confronto fra il bene oggetto della presente valutazione e altri beni ad esso comparabili (ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nello stesso segmento di mercato) in offerta sul mercato e recentemente compravenduti. A tal proposito si specifica che è stato applicato un valore unitario di 330 €/mq, moltiplicato per le superfici ponderate.

Di seguito si riportano i valori articolati per piano e per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA mq	PIANO	PARAMETRO DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE mq	PARAMETRO UNITARIO €/mq	€
Ufficio	75,00	T	1,00	75,00	4.300,00	322.500,00
Terrazzo (a livello)	35,00	T	0,30	10,50	4.300,00	45.150,00
Box	18,00	T	0,50	9,00	4.300,00	38.700,00
TOTALE	128,00		TOTALE	94,50	TOTALE	410.000,00

TOTALE	410.000,00
---------------	-------------------

11. CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore di mercato (V.M.) dell'asset in oggetto, con riferimento alla data del 20 maggio 2022, a valle di un minimo arrotondamento apportato, risulti pari a **€ 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00)**, mentre per quanto riguarda il valore di pronto realizzo (quick sale value, Q.S.V.) il valore risulta pari a **€ 348.500,00 (Euro trecentoquarantottomilacinquecento/00)** e il valore giudiziale (judicial value, J.V) risulta pari a **€ 225.500,00 (Euro duecentoventicinquemilacinquecento/00)**.

I valori possono essere riassunti come da seguente tabella:

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE - VILLA Mq	VM €	Q.S.V. €	J.V. €
Jesolo	Via Aleardo Aleardi	Ufficio	95	410.000	348.500	225.500

Carlo Alberto Ripetoli

12. ALLEGATI

Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Committenza, Yard Reaas S.p.A. ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato dei beni immobiliari in oggetto.

Il contenuto del presente documento di valutazione è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta e della conclusione delle due diligence tecniche elaborate da Yard Reaas S.p.A., nei limiti dell'incarico conferitoci dalla Committenza

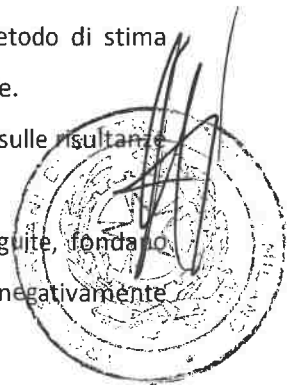
Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti. In particolare, ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

1. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente e desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.;
2. sull'eventuale sopralluogo ai beni immobiliari, effettuato da personale tecnico di Yard Reaas S.p.A., al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
 - a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
 - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
 - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
3. sull'analisi di tutti i documenti fornitici e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti;
4. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ...);
5. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

I valori di mercato da noi espressi si basano sulle informazioni ricevute dalla Committenza e sulle risultanze evidenziate nelle analisi tecniche svolte nei limiti dell'incarico conferitoci.

Le analisi, se non espressamente evidenziato il contrario nelle risultanze delle DDT eseguite, fondano sull'assunzione che non vi siano criticità legate agli aspetti analizzati che possano impattare negativamente sui valori di mercato stimati.

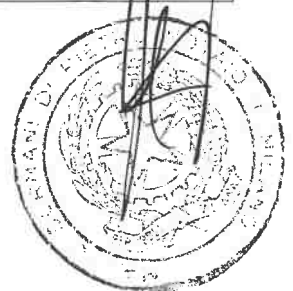


Qualora i risultati di successive DDT – eseguite a valle dell’acquisizione di nuova documentazione avvenuta in fase successiva alla data di emissione del presente rapporto di valutazione – dovessero evidenziare discrepanze rispetto agli elementi considerati ai fini della presente analisi, il valore di mercato riportato nel presente documento potrebbe dover essere oggetto di revisione.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all’interno della Yard Reaas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reaas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

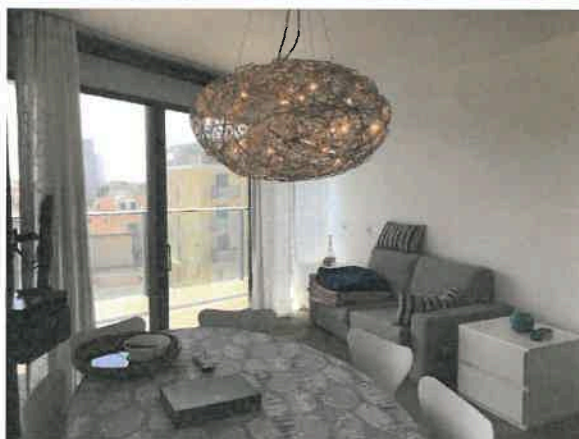
Allegato B – Limiti della presente relazione

<p>La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.</p>	
Titoli di proprietà	Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.
Analisi urbanistica	Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuata da Yard Reaas S.p.A. ha riguardato l'assunzione della documentazione fornita dal Cliente e documentazione ricavata in processo di DDT (due diligence tecnica).
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta, così come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.


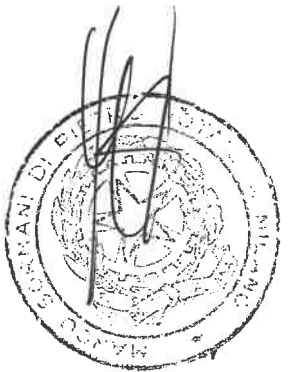



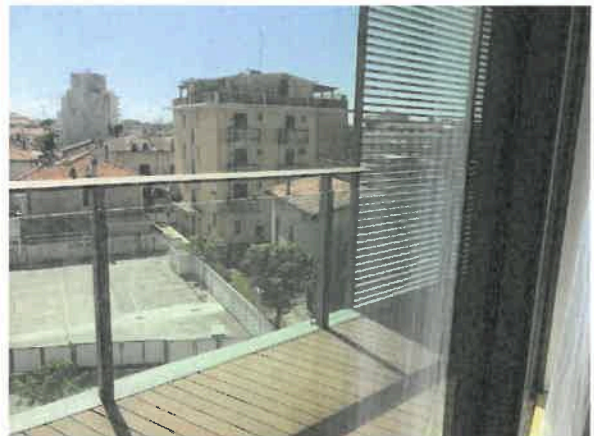
Allegato C – Documentazione Fotografica

Sopralluogo del 10.05.2022



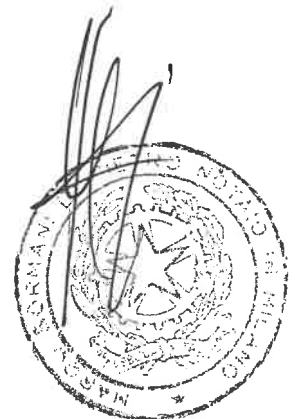




Allegato D – Disclaimer Covid-19

La pandemia COVID – 19 e le misure per affrontarla continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Ciononostante, alla data della valutazione i mercati immobiliari sono per lo più attivi, con volumi di transazioni e altre evidenze rilevanti di ripresa ai livelli precedenti con un'adeguata quantità di informazioni di mercato su cui basare le opinioni di valore. Di conseguenza e a scampo di equivoci, la nostra valutazione non è affetta da "rilevante incertezza di valutazione" come definito nella sezione VPS 3 e VPGA 10 degli standard di valutazione (RICS Valuation - Global Standards). Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul quadro generale di mercato di riferimento per la valutazione. Considerando il fatto che le condizioni di mercato cambiano rapidamente, in risposta alle misure di controllo o alla diffusione futura di COVID-19, segnaliamo l'importanza del riferimento della data di valutazione.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "AR" or similar, written in a cursive style.

Repertorio n. 8045

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE -----
----- DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO -----
----- DI BENI IMMOBILI -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno dieci del mese di giugno dell'anno duemilaventidue.

In Milano, Via della Posta n. 10, al secondo piano.

Innanzi a me Dottor **Marco SORMANI**, Notaio in Milano, iscritto presso il collegio notarile della stessa città è comparso il signor: -----

- **PIGNATALE Cosimo Andrea**, nato a Vico Equense (NA) il 16 gennaio 1981, residente in Milano, Via Osoppo n. 16, -----

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 9653 - Sezione A, ----- della cui identità personale io Notaio sono certo. -

In virtù del presente verbale il comparente mi chiede di asseverare con giuramento la relazione di stima che precede, portante "**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA DI UN APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI JESOLO (VE), VIA ALEARDO ALEARDI 18.**". -----

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi giuramen-



to di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". -----

Il presente verbale scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio, è stato da me letto al comparente che lo ha approvato. -----

Occupi di un foglio di carta, una intera facciata e sino a qui della seconda. -----

Corrado Debra Aquatoli

