

INDICE

1. Premesse e finalità dell'incarico.....	3
2. Informazioni e documenti di riferimento.....	4
3. Ipotesi di lavoro e limitazioni.....	4
4. Metodi di valutazione utilizzati.....	6
5. Riepilogo valori del portafoglio immobiliare.....	12

I. PREMESSE E FINALITÀ DELL'INCARICO

HAMBLE CAPITAL S.R.L. (di seguito anche il Committente o *Hamble*) ha affidato a chi scrive l'incarico per l'attività di stima del portafoglio immobiliare di proprietà delle società (d'ora in poi) al 30 giugno 2014.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

ID	Proprietà	Ubicazione	Denominazione	Tipologia
05		Treviso (TV)	Taurus casa colonica	direzionale
06		Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-est	rustico e terreno
07		Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-ovest	rustico e terreno
08		Ascoli Piceno (AP)	Centro Pol. Parco Piceno	centro dir. e comm.
09		Basiliano (UD)	Galleria Arcobaleno	centro commerciale
10		Bologna (BO)	Centro comm. La Corte	centro commerciale
11		Comacchio (FE)	Cineplus bowling	ludico/bowling
12		Comacchio (FE)	Cineplus Cinema	cinema
13		Comacchio (FE)	Bricio	commerciale
14		Ferrara (FE)	Centro comm. Diamante	parco commerciale
15		Ferrara (FE)	Via Del lavoro	commerciale
16		Jesolo (VE)	Ristorante Da Pino	ristorante
17		Lagosanto (FE)	Centro comm. Valle Oppio	parco commerciale
18		Mantova (MN)	Via Verona	commerciale
19		San Polo di Piave (TV)	Condominio "La Piazza"	negozio
20		Treviso (TV)	Centro Edison	centro direzionale
21		Comacchio (FE)	lotto 4	terreno
22		Eboli (SA)	lotto C19	terreno
23		Jesolo (VE)	Porta del Mare	alberghi/residenziale
24		Mestre (VE)	Via Terraglio	terreno
25		Novara (NO)	Parco tre torri	terreno
26		Bellante (TE)	Bellante	terreno
27		Treviso (TV)	Terreno lato dogana	terreno
28		Treviso (TV)	Terreno fronte Aeroporto	terreno
32		Milano (MI)	Via Unione	uffici

Il mandato affidato a chi scrive dal Committente si estrinseca nell'identificazione del valore di mercato da attribuire al suddetto portafoglio immobiliare.

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di chi scrive, fatte salve le necessità collegate all'attività di advisory svolte dal gruppo del Committente, le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti e non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

2. INFORMAZIONI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO¹

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per la realizzazione del presente motivato parere chi scrive ha fatto riferimento alla seguente documentazione di supporto fornita dal Committente relativamente agli immobili di cui in premessa:

- Tabelle riassuntive delle consistenze suddivise per piano e per destinazione d'uso, comprensive della quantificazione di posti auto (coperti e/o scoperti) e degli spazi esterni – superfici lorde, aggiornate alla data di valutazione;
- Individuazione di eventuali residui edificatori non usufruiti;
- Planimetrie generali riportanti le superfici dei beni oggetto di stima, le arce esterne di proprietà e i loro confini;
- Documentazione catastale completa (Visura Catastale, Estratto di Mappa, etc.) oppure, in alternativa, tabelle riassuntive contenenti dettagli catastali;
- Documentazione Urbanistica atta ad identificare la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente;
- Costi Annuali a carico della Proprietà; Imposte a carico della proprietà, Costo Assicurativo – Polizza Fabbriato, Building Management, Tasse di Registrazione;
- Eventuali altre voci di costo annuali a carico della Proprietà non incluse ai punti precedenti;
- Documentazione attestante lo stato avanzamento lavori e gli oneri complessivi necessari al completamento degli interventi;
- Scheda riassuntiva, su file in formato excel, degli accordi contrattuali in essere relativi alle singole unità/porzioni e/o cespiti, aggiornate alla data di valutazione;
- Copia dei contratti di locazione;
- Interventi di manutenzione straordinaria già programmati alla data di valutazione;
- Copia di Regolamenti di Condominio/Comprensorio (ove esistenti) e relativi costi;
- Accordi in essere con Terzi Soggetti;
- Progetti di sviluppo predisposti e/o già presentati in Comune;
- Superfici sviluppabili (SLP) suddivise per destinazione d'uso;
- Stima degli oneri primari/secondari, del contributo al costo di costruzione, degli Standard e delle opere richieste, con dettaglio delle eventuali opere a scomputo e di quanto pagato/da pagare;
- Costi di demolizione/bonifica e costruzione sostenuti e da sostenere

3. IPOTESI DI LAVORO E LIMITAZIONI

Il presente motivato parere ha come finalità la stima del valore di mercato delle unità immobiliari di cui alle premesse. Per poter espletare il mandato, chi scrive ha *in primis* recepito la documentazione relativa ai beni immobiliari e, condotta una propria analisi di mercato, ha proceduto a stimare il valore delle singole porzioni con le metodologie e le considerazioni analitiche illustrate di seguito.

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

- si assume come data di riferimento della valutazione il 30 giugno 2014;
- nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni forniti direttamente dal Committente. Chi scrive, pur avendo provveduto alle opportune verifiche sulla congruità e

¹ La citata documentazione si trova a disposizione presso gli uffici della Società Avalon Real Estate S.p.a. con sede in Milano, Via Larga 8.

ragionevolezza delle ipotesi formulate per la redazione dei documenti ricevuti, ha fatto affidamento sulla veridicità, accuratezza e completezza degli stessi, senza procedere ad alcuna verifica indipendente delle informazioni ivi contenute;

- sono stati condotti sopralluoghi sulle unità in oggetto, ad eccezione delle seguenti unità: ID 19. San Polo di Piave (TV) Via delle Mura; ID 22. Eboli (SA) Lotto C 19; ID 24. Mestre (VE) Via Terraglio; ID 25. Novara (NO) Parco Tre Torri; ID 26. Teramo (TE) Bellante;
- non sono state condotte analisi sulla conformità urbanistica e catastale dei beni immobili. Si è pertanto assunto che gli immobili, nello stato di fatto, risultino conformi alle norme urbanistiche e catastali vigenti;
- non sono state condotte indagini sulla presenza di diritti di terzi e/o afferenti al diritto di proprietà;
- non sono state condotte due diligence di tipo tecnico o legale sull'asset oggetto di valutazione da parte di chi scrive;
- le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati;
- non si è condotta nessuna analisi relativamente alla presenza di passività ambientali;
- non sono state condotte indagini sull'eventuale sussistenza di potenziali minus/plusvalenze e sull'eventuale conseguente impatto di natura fiscale.

A fronte delle limitazioni sopra esposte si specifica che, qualsiasi integrazione o variazione delle informazioni recepite potrebbe comportare scostamenti significativi nel valore complessivo espresso della presente valutazione.

4. METODI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI

A. Scelta del criterio di valutazione

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità a motivo degli aspetti che essa coinvolge e per l'eterogeneità delle fattispecie in cui tale processo valutativo deve trovare applicazione. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ciò premesso, si ritiene opportuno specificare i parametri, relativi alle caratteristiche di un bene, in base ai quali si procede alla selezione del criterio di valutazione da applicarsi alla fattispecie in oggetto:

- destinazione d'uso del bene;
- caratteristiche estrinseche (ubicative) del bene;
- caratteristiche intrinseche (fisiche) del bene;
- caratteristiche economiche e finanziarie specifiche del bene;
- caratteristiche urbanistiche;
- caratteristiche giuridiche;
- caratteristiche fiscali.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei singoli immobili costituenti il portafoglio immobiliare in oggetto sono stati applicati principi generalmente riconosciuti nella prassi valutativa, e in conformità alle Linee guida e ai principi e agli standard definiti da RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book") "edizione 2014".

La valutazione è stata effettuata *asset by asset* secondo i seguenti metodi valutativi:

Metodo finanziario (Discounted Cash Flow analysis)

Il metodo si basa sul presupposto che nessun acquirente razionale sia disposto a pagare un prezzo per acquisire un bene immobiliare che sia superiore al valore attuale dei benefici economici che il bene stesso sarà in grado di produrre durante la sua vita utile.

Per quanto riguarda, nello specifico, gli immobili oggetto di valutazione, i benefici economici sono rappresentati, alternativamente o contestualmente:

- dai flussi di cassa generati dai redditi ritraibili dai canoni di locazione dell'immobile al netto dei costi di gestione;
- dai flussi di cassa generati dall'operazione di trasformazione, sviluppo e vendita nell'arco della sua durata.

Il suddetto criterio è applicato ad immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- Immobili locati disponibili e valorizzabili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza interventi strutturali significativi né cambi di destinazione d'uso;
- Immobili suscettibili di riposizionamento sul mercato a seguito di interventi di valorizzazione che implicino la trasformazione fisica e urbanistica del bene (cambio di destinazione d'uso,

demolizione, sviluppo e vendita in blocco o frazionata) in funzione di iter autorizzativi a diverso grado di maturità urbanistica;

- Aree che non hanno valore significativo se non per il valore degli immobili che è possibile edificare su tali terreni.

L'applicazione del metodo finanziario presuppone:

- La determinazione dei flussi di reddito futuri, per un tempo ritenuto congruo, derivanti dalla locazione e/o alienazione del bene (ivi compreso il Terminal Value);
- La determinazione dei costi operativi di gestione dell'immobile (assicurazioni, tasse di proprietà, property management, manutenzioni straordinarie, ecc.) e/o dei costi di trasformazione (demolizione, costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche, ecc.);
- La determinazione dei Flussi di Cassa Operativi ante imposte;
- L'attualizzazione dei flussi di cassa, alla data di riferimento, ad un opportuno Tasso.

Metodo comparativo (o di mercato)

Il metodo si basa sul presupposto che nessun acquirente razionale sia disposto a pagare un prezzo per acquisire un bene immobiliare superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità. Questa espressione rimanda ai principi economici di sostituzione (secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità) e di equilibrio tra domanda ed offerta (secondo il quale il prezzo di un bene è determinato direttamente dal mercato di scambio e rappresenta la sintesi conclusiva del processo di negoziazione a cui partecipano acquirenti e venditori)

Il suddetto criterio è stato utilizzato per gli immobili con le seguenti caratteristiche:

- Immobili disponibili e valorizzabili nello stato di fatto e di diritto attraverso la vendita nello stato d'uso (conservazione e manutenzione) in cui si trovano, ovvero la vendita a seguito di interventi di adeguamento strutturale.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione;
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore unitario in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ai *comparables* individuati.

Si riporta di seguito un prospetto di sintesi dei metodi di valutazione utilizzati per singolo immobile in funzione dei criteri sopra enunciati:

ID	Ubicazione	Denominazione	Metodo valutativo
05	Treviso (TV)	Taurus casa colonica	Mercato
06	Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-est	Finanziario - Trasformazione
07	Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-ovest	Finanziario - Trasformazione
08	Ascoli Piceno (AP)	Centro Pol. Parco Piceno	Finanziario - Reddittuale
09	Basiliano (UD)	Galleria Arcobaleno	Finanziario - Reddittuale
10	Bologna (BO)	Centro comm. La Corte	Finanziario - Reddittuale
11	Comacchio (FE)	Cineplus bowling	Finanziario - Reddittuale
12	Comacchio (FE)	Cineplus Cinema	Finanziario - Reddittuale
13	Comacchio (FE)	Bricio	Finanziario - Reddittuale
14	Ferrara (FE)	Centro comm. Diamante	Finanziario - Reddittuale
15	Ferrara (FE)	Via Del lavoro	Finanziario - Reddittuale
16	Jesolo (VE)	Ristorante Da Pino	Finanziario - Reddittuale
17	Lagosanto (FE)	Centro comm. Valle Oppio	Finanziario - Reddittuale
18	Mantova (MN)	Via Verona	Finanziario - Reddittuale
19	San Polo di Piave (TV)	Condominio "La Piazza"	Finanziario - Reddittuale
20	Treviso (TV)	Centro Edison	Finanziario - Reddittuale
21	Comacchio (FE)	lotto 4	Finanziario - Trasformazione
22	Eboli (SA)	lotto C19	Finanziario - Trasformazione
23	Jesolo (VE)	Porta del Mare	Finanziario - Trasformazione
24	Mestre (VE)	Via Terraglio	Finanziario - Trasformazione
25	Novara (NO)	Parco tre torri	Finanziario - Trasformazione
26	Bellante (TE)	Bellante	Finanziario - Trasformazione
27	Treviso (TV)	Terreno lato dogana	Finanziario - Trasformazione
28	Treviso (TV)	Terreno fronte Aeroporto	Finanziario - Trasformazione
32	Milano (MI)	Via Unione	Mercato

B. Assumption valutative

Si riportano di seguito le principali *assumption* utilizzate nella valutazione, rimandando all'allegato 1 del presente documento, per un dettaglio puntuale delle ipotesi sottostanti la valutazione di ciascun immobile.

- Indicatori monetari: le proiezioni dei flussi sono effettuate a valori nominali ad un tasso pari al 2% (tasso obiettivo della politica monetaria di lungo periodo della BCE).
- Le superfici commerciali sono state calcolate attraverso la ponderazione delle superfici lorde fornite dal Committente, secondo percentuali applicate nella prassi valutativa come dettagliato nelle singole schede di valutazione degli immobili.
- I flussi di cassa e i tassi utilizzati nella valutazione non tengono conto dell'imposizione fiscale, né della struttura di finanziamento dell'operazione.

Immobili a reddito

Ricavi: i flussi di reddito sono stati stimati sulla base delle condizioni contrattuali pattuite nei contratti di locazione in essere; per la determinazione dei canoni di locazione delle unità sfitte e per tutte le unità i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling).

Le ipotesi di crescita dei ricavi sono state sviluppate sulla base dei contratti in essere e delle informazioni recepite dal committente (Rent Roll) in merito alla situazione locativa attuale, ivi comprese eventuali disdette, modifiche e/o integrazioni dei contratti in essere che comportino temporanee riduzioni dei canoni pattuiti contrattualmente.

I canoni utilizzati sono stati recepiti come attendibili non avendo potuto effettuare un'analisi di sostenibilità da parte dei conduttori, in particolare:

- nella stima dell'evoluzione prevedibile dei canoni si è fatto riferimento esclusivamente alla componente fissa del canone prevista contrattualmente non avendo a disposizione elementi per poter effettuare una stima attendibile di crescita del fatturato generato dai conduttori.

Molti dei contratti in essere, inoltre, prevedono scalettature dei canoni prima della definitiva messa a regime, pertanto i flussi di reddito ritraibili dai singoli conduttori evidenziano tre diversi livelli (in taluni casi coincidenti):

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano;

Canone a regime: si riferisce al canone pieno ritraibile dal conduttore al termine della scalettatura pattuita contrattualmente (ove presente);

Canone di mercato (market rent): le ipotesi di rinegoziazione dei canoni sono state effettuate alla scadenza contrattuale, stimando un periodo di vacancy intermedio (dai 3 ai 6 mesi) nonché investimenti da sostenersi per il ripristino dei locali e la rilocalizzazione degli stessi.

Il canone contrattuale comprende anche la locazione dei posti auto attribuiti ai singoli conduttori che ad oggi, risulta tuttavia fruibile gratuitamente da parte della clientela. Si specifica tuttavia che i parametri €/mq rappresentati nelle perizie, con riferimento ai canoni di locazione, sono stati calcolati con riferimento alla sola superficie di vendita.

Le condizioni contrattuali utilizzate per la valutazione, siano queste recepite da contratti in essere o stimate dalla scrivente, sono determinanti nella definizione del valore dell'immobile. Di conseguenza

modifiche dei contratti in essere o, più in generale, dello stato locativo hanno impatto sulla valutazione che deve essere perciò considerata valida solo con riferimento alla data indicata.

Costi gestionali in capo alla proprietà (property, inesigibilità, vacancy, manutenzione straordinaria, assicurazioni; imposta di registro, fee commerciale): ove non forniti dal Committente, sono stati stimati in misura percentuale sui ricavi lordi di locazione annui secondo parametri rilevati nella prassi valutativa.

Tassi (Discount Rate): con riferimento al tasso di attualizzazione, trattandosi di una valutazione basata su flussi *unlevered* e ante imposizione fiscale è stato utilizzato un tasso rappresentativo del costo del capitale proprio (Equity), risultando di fatto irrilevante, in assenza di benefici fiscali, la struttura di finanziamento dell'operazione. Si è proceduto pertanto alla stima del suddetto tasso attraverso il metodo del *build-up approach*. In particolare il tasso è stato ottenuto attraverso il seguente algoritmo:

$$K_e = \text{Rendimento lordo destinazione d'uso} + \text{Tasso di inflazione} + \text{Premium Risk}$$

Ove:

Rendimento lordo destinazione d'uso (Initial yield): rendimento lordo di mercato rilevato dai principali *data provider* nazionali per la destinazione d'uso specifica

Tasso di inflazione: è stata considerata una componente inflattiva pari al 2,0%

Premium Risk: calcolato quale sommatoria ponderata di componenti di rischio attribuite all'immobile oggetto di valutazione quali: *location*, vendibilità/mercato, qualità, dimensione/fungibilità, tenancy

Oneri di ristrutturazione (Capex): dato fornito dal committente o alternativamente stimato sulla base di costi unitari parametrici relativi alla tipologia edilizia da ristrutturare.

Valore di vendita (Terminal value): il valore di dismissione dell'immobile è stato trovato capitalizzando il reddito dell'ultimo periodo di piano attraverso un opportuno tasso di capitalizzazione (*Going Out Cap Rate*).

Immobili suscettibili di trasformazione fisica e urbanistica (demolizione, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso):

Tempistica di sviluppo del progetto e di commercializzazione: è stata determinata, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche, dimensionali e di destinazione d'uso dei comparti di progetto.

Tempistica degli incassi e dei pagamenti: chi scrive non ha ritenuto opportuno ipotizzare sfasamenti temporali tra le tempistiche economiche e le tempistiche dei flussi finanziari.

Ricavi: per la stima dei prezzi di vendita sono stati utilizzati i valori €/mq rilevati dai *data provider* nazionali per transazioni di beni comparabili e dalla *field analysis* condotta sul territorio.

Costi di costruzione e oneri di demolizione (Hard cost): sono stati stimati sulla base di costi unitari parametrici relativi alla tipologia edilizia da sviluppare/demolire.

Oneri di urbanizzazione, Standard, Contributo sul costo di costruzione: sono stati utilizzati dati forniti direttamente dal Committente o, in alternativa, stimati sulla base di tabelle reperite sul sito istituzionale del Comune di riferimento.

Progettazione, Direzione Lavori e coordinamento sicurezza: stimati in misura percentuale sull'importo dei costi di costruzione.

Imprevisti: stimati in misura percentuale sull'importo dei costi di costruzione.

I.M.U./TASI: il dato è stato fornito dal Committente.

Costi di commercializzazione (agency fee): stimati in misura percentuale sull'importo dei ricavi di vendita.

Tassi utilizzati: con riferimento al tasso di attualizzazione, trattandosi di una valutazione basata su flussi *unlevered* e ante imposizione fiscale è stato utilizzato un tasso rappresentativo del costo del capitale proprio (Equity), risultando di fatto irrilevante, in assenza di benefici fiscali, la struttura di finanziamento dell'operazione. Si è proceduto pertanto alla stima del suddetto tasso attraverso il metodo del *build-up approach*. In particolare il tasso è stato ottenuto attraverso il seguente algoritmo:

$$K_e = \text{Rendimento lordo destinazione d'uso} + \text{Tasso di inflazione} + \text{Premium Risk}$$

Ove:

Rendimento lordo destinazione d'uso: rendimento lordo di mercato rilevato dai principali *data provider* nazionali per la destinazione d'uso specifica

Tasso di inflazione: è stata considerata una componente inflattiva pari al 2,0%

Premium Risk: calcolato quale sommatoria ponderata di componenti di rischio attribuite all'immobile oggetto di valutazione così identificabili:

- *Asset risk:* rischi specifici legati alla tipologia immobiliare che verrà immessa sul mercato quali *location*, vendibilità/mercato, qualità, dimensione/fungibilità;
- *Project risk:* rischi legati all'operazione di sviluppo immobiliare quali rischio urbanistico, rischio di costruzione/progettazione e rischio contrattuale/legale.

Immobili non locati destinati alla vendita nello stato d'uso (conservazione e manutenzione) in cui si trovano, ovvero a seguito di interventi di adeguamento strutturale.

Ricavi: per la stima dei prezzi di vendita sono stati utilizzati i valori medi €/mq rilevati dai *data provider* nazionali per transazioni di beni comparabili e dalla *field analysis* condotta sul territorio.

Oneri di ristrutturazione: dato fornito dal committente o alternativamente stimato sulla base di costi unitari parametrici relativi alla tipologia edilizia da ristrutturare.

5. RIEPILOGO VALORI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Attraverso il processo di valutazione sopra esposto e nel rispetto delle limitazioni e delle assunzioni enunciate, si è giunti alla determinazione del valore di mercato degli immobili costituenti il portafoglio di Boldrin, oggetto di valutazione alla data del 30 giugno 2014.

Si riporta di seguito una tabella sintetica che evidenzia il contributo di ciascun immobile al valore complessivo del portafoglio immobiliare, rimandando all'allegato I del presente documento per un dettaglio puntuale della valutazione di ciascun asset.

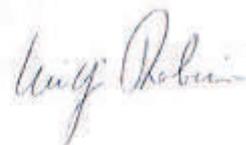
ID	Ubicazione	Denominazione	Valore di perizia (€)
05	Treviso (TV)	Taurus casa colonica	1.575.000
06	Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-est	47.000
07	Ascoli Piceno (AP)	Rustico sud-ovest	49.000
08	Ascoli Piceno (AP)	Centro Pol. Parco Piceno	14.003.000
09	Basiliano (UD)	Galleria Arcobaleno	5.042.000
10	Bologna (BO)	Centro comm. La Corte	775.000
11	Comacchio (FE)	Cineplus bowling	2.961.000
12	Comacchio (FE)	Cineplus Cinema	2.053.000
13	Comacchio (FE)	Brico io	3.537.000
14	Ferrara (FE)	Centro comm. Diamante	7.090.000
15	Ferrara (FE)	Via Del lavoro	744.000
16	Jesolo (VE)	Ristorante Da Pino	1.690.000
17	Lagosanto (FE)	Centro comm. Valle Oppio	1.372.000
18	Mantova (MN)	Via Verona	1.041.000
19	San Polo di Piave (TV)	Condominio "La Piazza"	293.000
20	Treviso (TV)	Centro Edison	445.000
21	Comacchio (FE)	lotto 4	1.447.000
22	Eboli (SA)	lotto C19	77.000
23	Jesolo (VE)	Porta del Mare	13.768.000
24	Mestre (VE)	Via Terraglio	2.027.000
25	Novara (NO)	Parco tre torri	4.918.000
26	Bellante (TE)	Bellante	4.379.000
27	Treviso (TV)	Terreno lato dogana	2.210.000
28	Treviso (TV)	Terreno fronte Aeroporto	938.000
32	Milano (MI)	Via Unione	1.011.000
TOTALE			73.492.000

A parere di chi scrive, dunque, nel rispetto delle limitazioni e delle *assumption* sopra esposte, il valore di mercato totale degli immobili in oggetto, alla data del 30/06/2014 è pari ad Euro 73.492.000 (€ settantatremilioniquattrocentonovantaduemila).

Milano, 20 novembre 2014

Avalon Real Estate S.p.A.

Dott. Luigi Rabuini²



² MRICS; Partner e Amministratore Delegato di Avalon Real Estate S.p.a.

ALLEGATO 1: LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO 2: ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

ALLEGATO 3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO AL 30-06-2014

HAMBLE CAPITAL S.R.L.

**Perizia di stima del valore degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare
della società al 30/06/2014**

Allegato 1: La valutazione degli immobili

INDICE

Premessa.....	3
ID 5. Treviso (TV) – Casa Colonica Taurus.....	4
ID 6. Ascoli Piceno (AP) – Rustico Sud Est.....	11
ID 7. Ascoli Piceno (AP) – Rustico Sud Ovest.....	18
ID 8. Ascoli Piceno (AP) – Centro Parco Piceno.....	26
ID 9. Basiliano (UD) – Galleria Arcobaleno.....	36
ID 10. Bologna (BO) – Centro Commerciale La Corte.....	46
ID 11. Comacchio (FE) – Cineplus Bowling.....	55
ID 12. Comacchio (FE) – Cineplus Cinema.....	64
ID 13. Comacchio (FE) – Brico Io.....	73
ID 14. Ferrara (FE) – Galleria Diamante.....	82
ID 15. Ferrara (FE) – Via del lavoro.....	91
ID 16. Jesolo (VE) – Ristorante Da Pino.....	100
ID 17. Lagosanto (FE) – Centro commerciale Valle Oppio.....	109
ID 18. Mantova (MN) – Via Verona.....	118
ID 19. San Polo di Piave (TV) – Via delle Mura.....	126
ID 20. Treviso (TV) – Centro Edison.....	135
ID 21. Comacchio (FE) – Lotto 4.....	143
ID 22. Eboli (SA) – Lotto C 19.....	151
ID 23. Jesolo (VE) – Porta del Mare.....	159
ID 24. Mestre (VE) – Via Terraglio.....	167
ID 25. Novara (NO) – Parco Tre Torri.....	175
ID 26. Teramo (TE) - Bellante.....	185
ID 27. Treviso (TV) – Terreno lato dogana.....	192
ID 28. Treviso (TV) – Terreno fronte Aeroporto.....	200
ID 32. Milano (MI) – Via Unione.....	208

PREMESSA

Il presente documento costituisce parte integrante della Perizia di stima del valore degli immobili costituenti il portafoglio immobiliare di _____ al 30/06/2014 per Hamble Capital S.R.L., condividendone Premesse, Finalità e Limitazioni.

ID 5. TREVISO (TV) – CASA COLONICA TAURUS

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

5.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

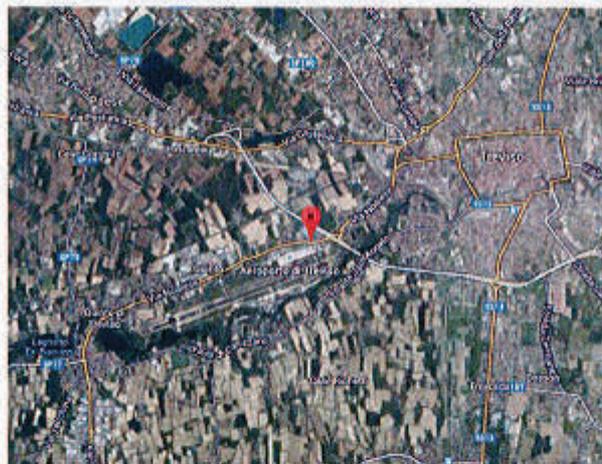
L'unità immobiliare in oggetto è localizzata nel Comune di Treviso, all'interno della zona F2 che fronteggia la S. S. Noalese, a ridosso della tangenziale, in prossimità dell'aeroporto (1 km).

La stazione ferroviaria di Treviso dista circa 5 km ed è raggiungibile percorrendo la strada regionale 53 e successivamente la strada statale 13. Inoltre via Boiagio permette di raggiungere agevolmente il centro abitato di San Giuseppe.

L'immobile risulta adiacente alla porzione di terreno sulla quale è previsto lo sviluppo del Centro Taurus, oggetto anch'essa di valutazione (ID 27).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione consiste in un cielo terra completamente ristrutturato, di due piani fuori terra più un interrato, destinato quasi completamente ad uffici, fatta salva un'unità commerciale, originariamente prevista come ufficio vendite di un vicino sviluppo.

L'immobile originariamente era una casa colonica e, in conseguenza di ciò, al momento, la destinazione d'uso formale è differente dall'uso per cui è stata ristrutturata.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Treviso come segue:

- foglio 7 - mappale 794 - subalterni 5 (B.C.N.C.), 6 (B.C.N.C.), 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Sub.	Piano	Dest. D'uso	Superficie lorda (mq)	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
M-1	P-1	Direzionale	48,4	30%	14,5
M-2	P-1	Direzionale	59,4	30%	17,8
M-3	P-1	Direzionale	40,6	30%	12,2
M-4	P-1	Direzionale	58,1	30%	17,4
M-5	P-1	Direzionale	19,5	30%	5,8
U-1	PO	Direzionale	315,9	100%	315,9
U-2	PO	Direzionale	177,2	100%	177,2
U-3	PI	Direzionale	264,6	100%	264,6
U-3	PI	Direzionale	53,1	90%	47,8
U-4	PI	Direzionale	177,2	100%	177,2
U-4	PI	Direzionale	123,6	90%	111,2
Parti comuni	PO	Direzionale	108,1	0%	0,0
TOTALE					1.162

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2

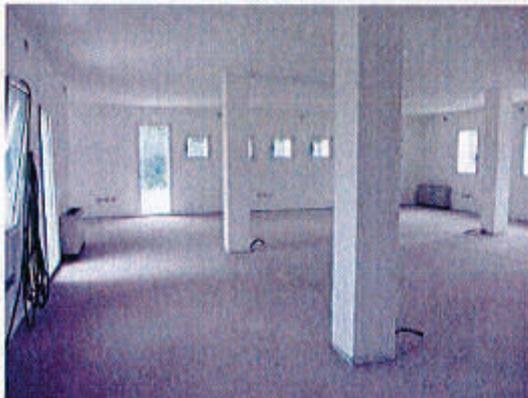


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

5.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulate in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: TREVISO						
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1350	1700	55,2	85,2	4,6%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE TREVISO (TREVISO)						
VIA: STRADA NOALESE						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Uffici	600	1500	30	90	5,7%	

Di seguito si riporta un'analisi delle offerte presenti nel mercato locale:

FIELD ANALYSIS						
Via Noalese						
ID	mq	Piano	Prezzo	€/mq	Tipologia	Dimensioni
1	212		430.000	2.028	Villa	151-250
2	105	1	159.000	1.514	Appartamento	101-150
3	80	1	65.000	813	Appartamento	51-100
4	155	1	240.000	1.548	Appartamento	151-250
5	120	1	140.000	1.167	Appartamento	101-150
6	200	1	139.000	695	Appartamento	151-250
Media	145		195.500	1.294		

5.3 VALUTAZIONE

Assumption di valutazione

Prezzi

I valori dei prezzi unitari sono stati determinati sulla base dei dati ricavati da *data provider* e *field analysis* precedentemente riportati, nonché di un'analisi della specifica zona nella quale è posto l'immobile. In conclusione questi sono stati stimati pari a 1.600 €/mq.

Capex – oneri di ristrutturazione

E' stato imputato uno sconto ai prezzi di vendita per tenere conto delle spese residue da sostenere per terminare l'iter di cambio di destinazione d'uso in commerciale/direzionale.

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione delle unità in oggetto.

Suk	Piano	Dest. D'uso	Superficie ponderata (mq)	Prezzo lordo (€/mq)	CAPEX (€)	Prezzo (€/mq)	Valore di mercato (€)
M-1	P-1	Direzionale	14,5	1600	150	1450	21.054
M-2	P-1	Direzionale	17,8	1600	150	1450	25.856
M-3	P-1	Direzionale	12,2	1600	150	1450	17.657
M-4	P-1	Direzionale	17,4	1600	150	1450	25.260
M-5	P-1	Direzionale	5,8	1600	150	1450	8.478
U-1	P0	Direzionale	315,9	1600	250	1350	426.438
U-2	P0	Direzionale	177,2	1600	250	1350	239.166
U-3	P1	Direzionale	264,6	1600	250	1350	357.143
U-3	P1	Direzionale	47,8	1600	250	1350	64.504
U-4	P1	Direzionale	177,2	1600	250	1350	239.166
U-4	P1	Direzionale	111,2	1600	250	1350	150.162
Parti comuni	P0	Direzionale	0,0	1600	250	1350	-
TOTALE			1.162				1.574.884

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.575.000.

ID 6. ASCOLI PICENO (AP) – RUSTICO SUD EST

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

6.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

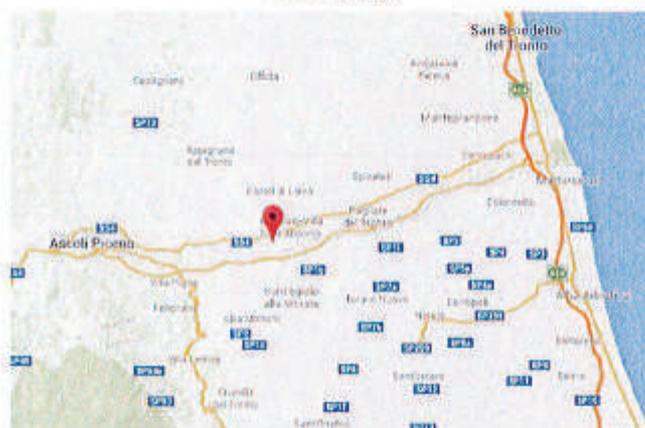
La proprietà in oggetto è ubicata nel comune di Ascoli Piceno, nella frazione di Campolungo. Nello specifico l'area (di superficie territoriale di 1315 mq) è collocata all'interno del parcheggio del Centro Commerciale "Città delle Stelle", nelle immediate vicinanze del Parco Commerciale Piceno (ID 8) realizzato dalla stessa società. All'interno dello stesso parcheggio è ubicato anche il "Rustico Sud-Ovest", anch'esso oggetto della presente valutazione (ID 7).

L'area è facilmente raggiungibile dall'autostrada A14, dalla quale dista 3 km circa, mentre il centro di Ascoli Piceno dista circa 14 km.

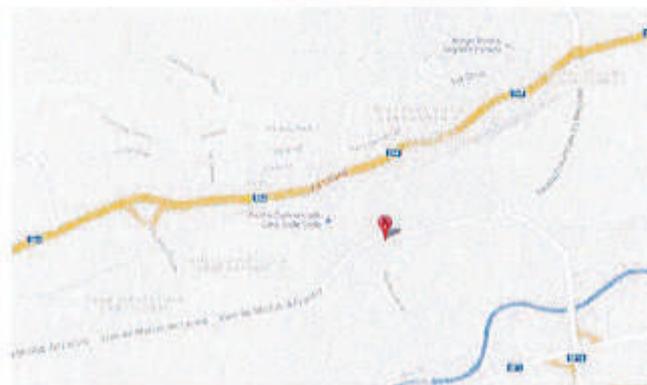
La zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi centri commerciali ed attività commerciali in generale.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione consiste in una porzione di terreno sulla quale è posto un edificio in avanzato stato di degrado.

L'intervento previsto, già in corso di realizzazione, consiste in una ristrutturazione edilizia totale: l'edificio si presentava infatti pericolante sia nelle murature esterne che nei solai, in parte già crollati. I lavori andranno quindi dalla realizzazione di una nuova fondazione, all'inserimento di una struttura in calcestruzzo armato (mantenendo le murature esterne), alla realizzazione di divisori interni in laterizio, all'inserimento di pannelli di materiale coibente, fino alla predisposizione impiantistica.

Il progetto è volto a mutare la destinazione d'uso (precedentemente cantine e fondaci al piano terra e civile abitazione al piano primo) in uffici sia al piano terra che al primo, con probabili destinazioni per il terziario avanzato quale sportello bancario, agenzie finanziarie, assicurazioni, studi professionali, etc.

La ristrutturazione è accompagnata da Permesso di costruire del 24/09/2009, il quale risulta prorogato fino al 01/11/2016.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 88 – particelle 588, 599

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 88 – particella 12, sub 4

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Piano	Superfici		30/06/2014
	PT	PI	Totale
Destinazione d'uso previste	Uffici	Uffici	
Superfici di progetto (%)	51%	49%	100%
Superficie lorda	192 mq	187 mq	379 mq
Superficie commerciale (mq)	192 mq	187 mq	379 mq
Posti auto (N.)	3	2	5
Posti auto (mq)	32 mq	31 mq	63 mq
Superfici a Standard	187 mq	181 mq	368 mq
Parcheggi ad uso pubblico	136 mq	132 mq	268 mq
Area verde	51 mq	49 mq	100 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

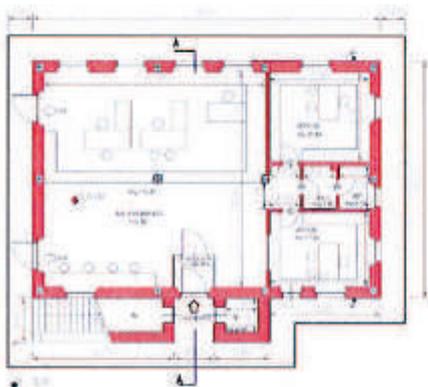


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

6.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ascoli Piceno

Il mercato immobiliare della provincia di Ascoli Piceno continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore immobiliare, associate alle difficoltà di accesso al credito per famiglie ed imprese, rendono il settore nel complesso poco appetibile. La logica conseguenza dell'attuale fragilità è rappresentata dall'inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita che, in tutti i comparti, si attesta su livelli record.

I prezzi continuano a registrare segni negativi su base annua, mostrando, quindi, una certa capacità di tenuta, ad eccezione del comparto residenziale dove le contrazioni sono più consistenti. Tale tendenza contribuisce a mantenere le distanze tra quanto offerto sul mercato e la disponibilità di potenziali acquirenti, avendo delle logiche conseguenze sull'attività transattiva, percepita in forte flessione. A nulla sembra servire l'aumento, in tutti i comparti, del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Non dissimile dal quadro sin qui delineato è il comparto della locazione nel quale, nel complesso, non si hanno segnali incoraggianti. Gli unici segmenti orientati più alla stazionarietà sono quello residenziale e quello degli spazi destinati a parcheggio, in cui la domanda e gli scambi non osservano significative flessioni rispetto a qualche mese fa. Si allungano, tuttavia, i tempi medi di locazione ed i canoni registrano variazioni negative, sia su base semestrale che annuale. La redditività da locazione si è, in media, mantenuta sugli stessi livelli osservati negli ultimi anni.

In prospettiva, per i prossimi mesi, non ci si attendono segnali di attenuazione delle tendenze recessive in atto, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori ancora piuttosto evidenti, ma non sufficienti per stimolare una significativa ripresa della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: ASCOLI PICENO						
Fascia/zona: Periferica/VILLA S. ANTONIO EZONA IND. CAMPOLUNGO EST						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1150	1350	57,6	66	4,9%
Uffici	Normale	950	1150	46,8	57,6	5,0%
SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: ASCOLI PICENO (ASCOLI PICENO)						
VIA: VIALE DEI MUTILATI DEL LAVORO						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Uffici	450	1050	15	55	4,7%	

6.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell' unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Ascoli - rustico SE
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Uffici

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo	Superfici	
		Lorda	Comill
Metodo di valutazione	Finanziario		
Destinazioni e superfici			
Uffici		192 mq	192 mq
Uffici		187 mq	187 mq
Totale superfici		379 mq	379 mq
Box/posti auto	n°	5	-
Box/posti auto	mq	63	-
Ricavi e costi		Totale	Unitario
	<i>valori reali</i>		<i>media</i>
Ricavi di vendita	Uffici	€ 269.066	1.400 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici	€ 261.828	1.400 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA	€ 12.500	2.500 €/cad.
Totale Ricavi		€ 543.394	
Costo di costruzione	Superfici	€ 360.250	950 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 6.250	1.250 €/cad.
Standard Pubblici		€ 31.800	
Imprevisti		€ 18.325	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 10.995	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 25.655	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 8.151	1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 2.717	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 464.145	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Uffici	12,6%	6,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Rustico SE PT	VAN	€ 24.000	125 €/mq
Rustico SE PI	VAN	€ 23.000	123 €/mq
Ascoli - rustico SE	VAN	€ 47.000	124 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Ascoli - rustico SE		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	Totale
<i>Incremento inflazione (%)</i>		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	
Incessi		-	-	-	279.889	282.674	562.562
Incessi	Rustico SE PT	-	-	-	141.852	143.264	285.116
Incessi	Rustico SE P1	-	-	-	138.036	139.410	277.446
Totale Incessi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 279.889	€ 282.674	€ 562.562
Costo dell'area		47.000	-	-	-	-	47.000
Costo costruzione		-	-	186.915	188.775	-	375.689
Costo costruzione	Rustico SE PT	-	-	94.732	95.674	-	190.406
Costo costruzione	Rustico SE P1	-	-	92.183	93.100	-	185.284
Costi diversi		-	11.106	39.201	44.609	5.114	100.030
Imprevisti		-	-	9.346	9.439	-	18.784
Standard Pubblici		-	-	16.218	16.379	-	32.597
Project management		-	11.104	-	-	-	11.104
Direzione lavori - Progettazione esecutiva - sicurezza		-	-	13.084	13.214	-	26.298
Agency fee vendita		-	-	-	4.178	4.261	8.439
Marketing /altri costi		-	-	552	1.398	852	2.802
Totale costi		€ 47.000	€ 11.106	€ 226.116	€ 233.384	€ 5.114	€ 522.720
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 47.000	-€ 11.106	-€ 226.116	€ 46.505	€ 277.559	€ 39.842

	30/06/2014
IRR unlevered	12,40%
VAN	€ 47.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 47.000.

ID 7. ASCOLI PICENO (AP) – RUSTICO SUD OVEST

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

7.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

La proprietà in oggetto è ubicata nel comune di Ascoli Piceno, nella frazione di Campolungo. Nello specifico l'area (di superficie territoriale di 1.710 mq) è collocata all'interno del parcheggio del Centro Commerciale "Città delle Stelle", nelle immediate vicinanze del Parco Commerciale Piceno (ID 8) realizzato dalla stessa società. All'interno dello stesso parcheggio è inoltre ubicato il "Rustico Sud-Est", anch'esso oggetto della presente valutazione (ID 6).

L'area è facilmente raggiungibile dall'autostrada A14, dalla quale dista 3 km circa, mentre il centro di Ascoli Piceno dista circa 14 km.

La zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi centri commerciali ed attività commerciali in generale.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione consiste in una porzione di terreno sulla quale è posto un edificio in avanzato stato di degrado.

L'intervento previsto consiste in una ristrutturazione edilizia totale: l'edificio si presentava infatti pericolante sia nelle murature esterne che nei solai in parte già crollati. I lavori (lasciando inalterate superfici coperte, altezze e volumi esistenti) andranno quindi dalla realizzazione di una nuova fondazione, all'inserimento di una struttura in calcestruzzo armato (mantenendo le murature esterne), alla realizzazione di divisori interni in laterizio, all'inserimento di pannelli di materiale coibente, fino alla predisposizione impiantistica e alla sistemazione esterna di vialetti comuni per l'accesso alle diverse unità immobiliari.

Il progetto è volto a mutare la destinazione d'uso (precedentemente cantine e fondaci al piano terra e civile abitazione al piano primo) in civile abitazione. In questo modo la nuova distribuzione architettonica darà vita ad una struttura di tipo residence, con miniappartamenti sia al piano terra che al primo piano. Questi sono stati pensati in parte destinati ad una sola persona, in parte a due, per un totale di 16 unità immobiliari. Di queste, gli 8 appartamenti collocati al piano terra saranno anche provvisti di uno spazio esterno esclusi ad uso giardino.

La ristrutturazione è accompagnata da Permesso di costruire del 24/09/2009, il quale risulta prorogato fino al 01/11/2016.

C. Dati catastali

Il bene in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 87 – particella 536, 537, 538, 208, 210, 454, 458, 461, 510, 512, 522, 527

Il bene in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 87 – particella 15, subalterni 5 (B.C.N.C.), 6, 7

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Superfici			31/03/2014
Piano	PT	PI	
Destinazione d'uso previste	Residenziale	Residenziale	Totale
Superfici di progetto (%)	51%	49%	100%
Superficie lorda	506 mq	492 mq	998 mq
Superficie commerciale (Mq)	506 mq	492 mq	998 mq
Posti auto (N.)	0	0	0
Posti auto (mq)	0 mq	0 mq	0 mq
Superfici a Standard	407 mq	396 mq	803 mq
Parcheggi ad uso pubblico	225 mq	218 mq	443 mq
Verde pubblico	183 mq	177 mq	360 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

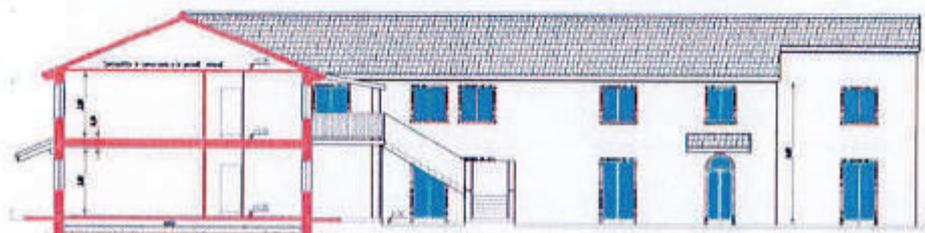


Immagine 3



Immagine 4

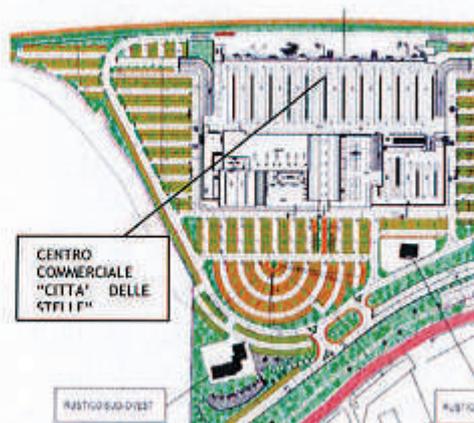


Immagine 5

7.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ascoli Piceno

Il mercato immobiliare della provincia di Ascoli Piceno continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore immobiliare, associate alle difficoltà di accesso al credito per famiglie ed imprese, rendono il settore nel complesso poco appetibile. La logica conseguenza dell'attuale fragilità è rappresentata dall'inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita che, in tutti i comparti, si attesta su livelli record.

I prezzi continuano a registrare segni negativi su base annua, mostrando, quindi, una certa capacità di tenuta, ad eccezione del comparto residenziale dove le contrazioni sono più consistenti. Tale tendenza contribuisce a mantenere le distanze tra quanto offerto sul mercato e la disponibilità di potenziali acquirenti, avendo delle logiche conseguenze sull'attività transattiva, percepita in forte flessione. A nulla sembra servire l'aumento, in tutti i comparti, del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Non dissimile dal quadro sin qui delineato è il comparto della locazione nel quale, nel complesso, non si hanno segnali incoraggianti. Gli unici segmenti orientati più alla stazionarietà sono quello residenziale e quello degli spazi destinati a parcheggio, in cui la domanda e gli scambi non osservano significative flessioni rispetto a qualche mese fa. Si allungano, tuttavia, i tempi medi di locazione ed i canoni registrano variazioni negative, sia su base semestrale che annuale. La redditività da locazione si è, in media, mantenuta sugli stessi livelli osservati negli ultimi anni.

In prospettiva, per i prossimi mesi, non ci si attendono segnali di attenuazione delle tendenze recessive in atto, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori ancora piuttosto evidenti, ma non sufficienti per stimolare una significativa ripresa della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: ASCOLI PICENO						
Fascia/zona: Periferica/VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1350	39,6	46,8	3,5%
Abitazioni civili	Normale	950	1150	33,6	39,6	3,5%
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	950	28,8	34,8	3,6%
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	950	1150	34,8	39,6	3,5%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE ASCOLI PICENO (ASCOLI PICENO)
VIA: VIALE DEI MUTILATI DEL LAVORO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Abitazioni	950	1450	15	55	2,9%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: ASCOLI PICENO
Fascia/zona: Periferica/VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Autorimesse	Normale	390	520	13,2	18	3,4%
Box	Normale	485	660	16,8	22,8	3,5%
Posti auto coperti	Normale	340	465	12	15,6	3,4%
Posti auto scoperti	Normale	245	330	8,4	12	3,5%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE ASCOLI PICENO (ASCOLI PICENO)
VIA: VIALE DEI MUTILATI DEL LAVORO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Box	390	660	20	40	5,7%

7.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Ciente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Ascoli - rustico SO
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Residenziale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo		
Metodo di valutazione	Finanziario		
Destinazioni e superfici	<i>Superfici</i>	<i>Superfici</i>	
	<i>Lorde</i>	<i>Comm.it</i>	
Residenziale	506 mq	506 mq	
Residenziale	492 mq	492 mq	
Totale superfici	998 mq	998 mq	
Ricavi e costi	<i>Totale</i>	<i>Unitario</i>	
	<i>valori reali</i>	<i>medio</i>	
Ricavi di vendita	Residenziale € 657.761	1,300 €/mq	
Ricavi di vendita	Residenziale € 639.171	1,300 €/mq	
Totale Ricavi	€ 1.296.932		
Costo di costruzione	Superfici € 947.758	950 €/mq	
Standard Pubblici	€ 62.300		
Imprevisti	€ 47.388	5,00% / Hard Cost	
Project management	€ 28.433	3,00% / Hard Cost	
Direzione lavori/ sicurezza	€ 66.343	7,00% / Hard Cost	
Agency fee vendita	€ 25.939	2,00% / Ricavi	
Marketing /altri costi	€ 6.485	0,50% / Ricavi	
Totale Costi	€ 1.184.648		

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Residenziale	11,5%	5,50%	2,00%	4,00%

C. Valore dell'Immobile

Rustico SO PT	VAN	€ 25.000	49 €/mq
Rustico SO PI	VAN	€ 24.000	49 €/mq
Ascoli - rustico SO	VAN	€ 49.000	49 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Ascoli - rustico SO <i>Incremento Inflazione (%)</i>		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	Totale
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	
Incessi		-	-	-	668.017	674.664	1.342.681
Incessi	Rustico SO PT	-	-	-	338.796	342.167	680.963
Incessi	Rustico SO P1	-	-	-	329.221	332.497	661.718
Totale Incessi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 668.017	€ 674.664	€ 1.342.681
Costo dell'area		49.000	-	-	-	-	49.000
Costo costruzione		-	-	483.357	488.166	-	971.523
Costo costruzione	Rustico SO PT	-	-	245.142	247.582	-	492.724
Costo costruzione	Rustico SO P1	-	-	238.214	240.584	-	478.799
Costi diversi		-	28.717	91.159	107.302	15.529	242.707
Impresisti		-	-	24.168	24.408	-	48.576
Standard pubblici		-	-	31.773	32.089	-	63.862
Project management		-	28.716	-	-	-	28.716
Direzione lavori - Progettazione esecutiva - sicurezza		-	-	33.835	34.172	-	68.007
Agency fee vendita		-	-	-	13.294	13.560	26.854
Marketing/altri costi		-	-	1.382	3.337	1.967	6.686
Totale costi		€ 49.000	€ 28.717	€ 574.515	€ 595.469	€ 15.529	€ 1.263.230
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 49.000	-€ 28.717	-€ 574.515	€ 72.548	€ 659.135	€ 79.451

	30/06/2014
Irr unlevered	11,53%
VAN	€ 49.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 49.000.

ID 8. ASCOLI PICENO (AP) – CENTRO PARCO PICENO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

8.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

La proprietà in oggetto è ubicata nel comune di Ascoli Piceno, nella frazione di Campolungo. Nello specifico l'immobile è ubicato accanto al Centro Commerciale "Città delle Stelle", al quale è collegato attraverso un passaggio che connette i parcheggi dei due centri.

L'area è facilmente raggiungibile dall'autostrada A14, dalla quale dista 3 km circa, mentre il centro di Ascoli Piceno dista circa 14 km.

La zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi centri commerciali ed attività commerciali in generale.

L'ingresso principale al Parco Piceno è collocato lungo Viale dei Mutilati del Lavoro.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà immobiliare in oggetto è rappresentata da un complesso edilizio denominato "Parco Commerciale Piceno", edificato su un'area territoriale di 24.913 mq.

Il complesso edilizio si sviluppa su 3 piani, coprendo una superficie lorda di 15.800 mq. Al piano terra, al quale si accede dall'ingresso principale e dal parcheggio collocati lungo Viale dei Mutilati del Lavoro, trova posto una piastra commerciale composta da 8 unità a destinazione commerciale e una a destinazione commerciale di servizio; al primo piano sono posti 4 locali destinati ad attività artigianali di servizio e 11 destinati ad uffici; al piano secondo sono posti 12 locali destinati ad uffici e 2 locali a destinazione commerciale.

I piani sono collegati verticalmente attraverso un nucleo centrale che accoglie 2 corpi scale e 2 ascensori; oltre all'ingresso principale posto sul lato strada del piano terra è possibile accedere al piano primo direttamente da un ingresso posto sul lato opposto (versante nord) dell'involucro edilizio, raggiungibile attraverso una rampa carrabile esterna che gira intorno all'immobile fino a raggiungere il parcheggio destinato alle attività direzionali posto in corrispondenza del piano primo. Tale parcheggio è collegato sul lato ovest direttamente al parcheggio di pertinenza del centro commerciale "Città delle Stelle".

La planimetria, uniforme sui 3 piani e distribuita longitudinalmente, fa sì che i locali ad uso uffici e commerciali dei piani primo e secondo siano raggiungibili percorrendo due corridoi paralleli al lato lungo dell'impianto edilizio.

L'involucro è caratterizzato da una copertura curva nella parte centrale, elementi vetrati di grandi dimensioni e porzioni di facciate in vetro strutturale sui versanti nord e sud.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio 88 - mappale 632, subalterni 1 (B.C.N.C.), 2, 3, 4(B.C.N.C.), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

L'immobile risulta completamente libero al piano terra. Al piani primo e secondo sono attualmente occupate 6 unità ad uso uffici; le restanti risultano libere. Complessivamente le superfici occupate corrispondono al 7% del totale.

Le unità attualmente locare sono riconoscibili in corrispondenza della colonna *Tenant*, all'interno della quale viene riportata l'identificazione del locatario.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	7	2.649	Commerciale	100%	2.649
	8	1.747	Commerciale	100%	1.747
	9	1.763	Commerciale	100%	1.763
	10	1.831	Commerciale	100%	1.831
	11	1.865	Commerciale	100%	1.865
	12	103	Commerciale	100%	103
	13	93	Commerciale	100%	93
	14	195	Commerciale	100%	195
	15	131	Direzionale	100%	131
	16	190	Direzionale	100%	190
	17	103	Direzionale	100%	103
	18	86	Direzionale	100%	86
	21	96	Direzionale	100%	96
	22	93	Direzionale	100%	93
	23	321	Direzionale	100%	321
	24	64	Direzionale	100%	64
	25	67	Direzionale	100%	67
	28	57	Direzionale	100%	57
	29	73	Direzionale	100%	73
	31	73	Direzionale	100%	73
	32	128	Direzionale	100%	128
	33	70	Direzionale	100%	70
	34	66	Direzionale	100%	66
	35	64	Direzionale	100%	64
	36	131	Direzionale	100%	131
	37	190	Direzionale	100%	190
	38	93	Direzionale	100%	93
	39	96	Direzionale	100%	96
	40	99	Direzionale	100%	99
	41	186	Direzionale	100%	186
	42	103	Direzionale	100%	103
	43/44	321	Direzionale	100%	321
	45	100	Industriale/ artigianale	100%	100
	46	100	Industriale/ artigianale	100%	100
	-	47	Industriale/ artigianale	100%	72
	-	48	Industriale/ artigianale	100%	72
Totale		13.491			13.491

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

8.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ascoli Piceno

Il mercato immobiliare della provincia di Ascoli Piceno continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore immobiliare, associate alle difficoltà di accesso al credito per famiglie ed imprese, rendono il settore nel complesso poco appetibile. La logica conseguenza dell'attuale fragilità è rappresentata dall'inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita che, in tutti i comparti, si attesta su livelli record.

I prezzi continuano a registrare segni negativi su base annua, mostrando, quindi, una certa capacità di tenuta, ad eccezione del comparto residenziale dove le contrazioni sono più consistenti. Tale tendenza contribuisce a mantenere le distanze tra quanto offerto sul mercato e la disponibilità di potenziali acquirenti, avendo delle logiche conseguenze sull'attività transattiva, percepita in forte flessione. A nulla sembra servire l'aumento, in tutti i comparti, del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Non dissimile dal quadro sin qui delineato è il comparto della locazione nel quale, nel complesso, non si hanno segnali incoraggianti. Gli unici segmenti orientati più alla stazionarietà sono quello residenziale e quello degli spazi destinati a parcheggio, in cui la domanda e gli scambi non osservano significative flessioni rispetto a qualche mese fa. Si allungano, tuttavia, i tempi medi di locazione ed i canoni registrano variazioni negative, sia su base semestrale che annuale. La redditività da locazione si è, in media, mantenuta sugli stessi livelli osservati negli ultimi anni.

In prospettiva, per i prossimi mesi, non ci si attendono segnali di attenuazione delle tendenze recessive in atto, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori ancora piuttosto evidenti, ma non sufficienti per stimolare una significativa ripresa della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: ASCOLI PICENO						
Fascia/zona: Periferica/VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Centri commerciali	Normale	950	1200	57,6	70,8	6,0%
Magazzini	Normale	600	740	20,4	26,4	3,5%
Negozi	Normale	1200	1500	70,8	88,8	5,9%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: ASCOLI PICENO (ASCOLI PICENO)
VIA: VIALE DEI MUTILATI DEL LAVORO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	850	1800	45	140	7,0%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: ASCOLI PICENO
Fascia/zona: Periferica/VILLA S. ANTONIO E ZONA IND. CAMPOLUNGO EST

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1150	1350	57,6	66	4,9%
Uffici	Normale	950	1150	46,8	57,6	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: ASCOLI PICENO (ASCOLI PICENO)
VIA: VIALE DEI MUTILATI DEL LAVORO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	450	1050	15	55	4,7%

8.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 14.003.000
Superfici (mq)	13.491
Valore Asset (€/mq)	€ 1.038

Assumption di valutazione

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		10,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	84.280	3,0%		€ 2.528
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	10.792.560	0,40%		€ 43.170
IMU/TASI (€/anno)					€ 139.273
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	10.792.560	0,80%		€ 86.340
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		3,7	46.000	
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,00
Initial Yield Industriale	7,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	8,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,00
Tasso Reversionary	7,00%
GOCR Lordo Adjusted	7,00%

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
7	Commerciale	2.649	-	-	-	-	264.900	100
8	Commerciale	1.747	-	-	-	-	174.700	100
9	Commerciale	1.763	-	-	-	-	176.310	100
10	Commerciale	1.831	-	-	-	-	183.060	100
11	Commerciale	1.865	-	-	-	-	186.500	100
12	Commerciale	103	-	-	-	-	10.300	100
13	Commerciale	93	-	-	-	-	9.300	100
14	Commerciale	195	-	-	-	-	19.500	100
15	Direzionale	131	-	-	-	-	11.135	85
16	Direzionale	190	13.000	68	14.400	76	16.150	85
17	Direzionale	103	-	-	-	-	8.755	85
18	Direzionale	86	-	-	-	-	7.310	85
21	Direzionale	96	-	-	-	-	8.160	85
22	Direzionale	93	-	-	-	-	7.905	85
23	Direzionale	321	-	-	-	-	27.285	85
24	Direzionale	64	-	-	-	-	5.440	85
25	Direzionale	67	-	-	-	-	5.695	85
28	Direzionale	57	-	-	-	-	4.845	85
29	Direzionale	73	-	-	-	-	6.205	85
31	Direzionale	73	6.290	86	6.290	86	6.205	85
32	Direzionale	128	11.030	86	11.030	86	10.880	85
33	Direzionale	70	-	-	-	-	5.950	85
34	Direzionale	66	-	-	-	-	5.610	85
35	Direzionale	64	-	-	-	-	5.440	85
36	Direzionale	131	-	-	-	-	11.135	85
37	Direzionale	190	-	-	-	-	16.150	85
38	Direzionale	93	-	-	-	-	7.905	85
39	Direzionale	96	-	-	-	-	8.160	85
40	Direzionale	99	-	-	-	-	8.415	85
41	Direzionale	186	16.025	86	16.025	86	15.810	85
42	Direzionale	103	8.875	86	8.875	86	8.755	85
43/44	Direzionale	321	27.660	86	27.660	86	27.285	85
45	Industriale/ artigianale	100	-	-	-	-	6.000	60
46	Industriale/ artigianale	100	-	-	-	-	6.000	60
47	Industriale/ artigianale	72	-	-	-	-	4.320	60
48	Industriale/ artigianale	72	-	-	-	-	4.320	60
Totale		13.491	82.880		84.280		1.291.795	96

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 14.003.000

ID 9. BASILIANO (UD) – GALLERIA ARCOBALENO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

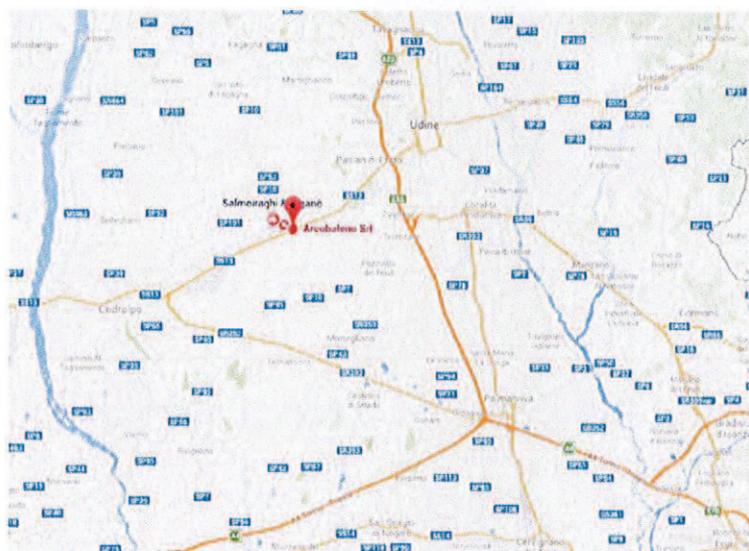
9.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

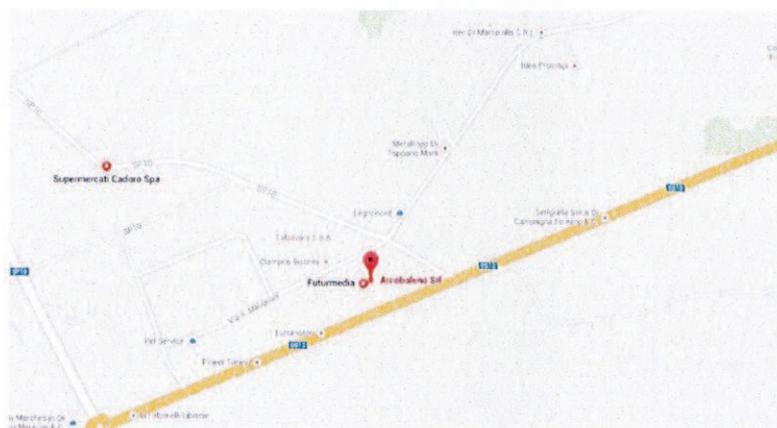
Il Centro Commerciale Arcobaleno si trova a Basiliano, a circa 20 min. dal centro della città di Udine, sulla direttrice Udine-Venezia ed è facilmente raggiungibile percorrendo la SS13 "Pontebbana"; l'immobile è ottimamente visibile dalla strada e ben indicato; una moderna rotonda permette un agevole ingresso da una laterale della Statale.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà è costituita dalla sola Galleria Commerciale del Centro Arcobaleno.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo; vi sono due accessi all'interno posti sul lato maggiore (versante SS13) esterno alla galleria al piano terra. Da questa attraverso tapis roulants è possibile accedere alla galleria del piano superiore.

Al piano terra l'illuminazione è artificiale, al piano superiore invece la visibilità è garantita da ampi lucernai attrezzati, piramidali, che appaiono in buone condizioni.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto del Comune di Basiliano come segue:

Catasto Fabbricati: foglio 35 - mappale 193 - subalterni 47, 48, 50, 56, 63, 65, 66, 87, 88, 89, 93, 94, 98, 99, 100, 104, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121

Catasto Terreni: foglio 35 – mappali 708, 709

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame, occupate in misura pari al 78% della superficie complessiva.

Le unità attualmente locare sono riconoscibili in corrispondenza della colonna *Tenant*, all'interno della quale viene riportata l'identificazione del locatario.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	120	592	Commerciale	100%	592
	47	69	Commerciale	100%	69
	48	75	Commerciale	100%	75
	50	48	Commerciale	100%	48
	63	81	Commerciale	100%	81
	110	46	Commerciale	100%	46
	118	73	Commerciale	100%	73
	119a	69	Commerciale	100%	69
	65	61	Commerciale	100%	61
	66	87	Commerciale	100%	87
	113	38	Commerciale	100%	38
	112	78	Commerciale	100%	78
	115	49	Commerciale	100%	49
	114	44	Commerciale	100%	44
	119b	331	Commerciale	100%	331
	87	252	Commerciale	100%	252
	88-89	159	Commerciale	100%	159
	90	86	Commerciale	100%	86
	93-99-100	1.453	Commerciale	100%	1.453
	94	1.498	Commerciale	100%	1.498
	98	124	Commerciale	100%	124
	103-101	118	Commerciale	100%	118
	111A	76	Commerciale	100%	76

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	111B	1.504	Commerciale	100%	1.504
	107	102	Commerciale	100%	102
	108	361	Commerciale	100%	361
	56	5	Commerciale	100%	5
	116	316	Commerciale	100%	316
Totale	Totale	7.795			7.795

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4

9.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Udine

Nel corso del 2013 sul mercato della provincia di Udine si è registrato un nuovo peggioramento del quadro congiunturale. Ad un'ulteriore riduzione della domanda ha fatto riscontro l'inesorabile ampliamento dell'offerta, tipico delle prolungate fasi recessive. Si tratta di una tendenza che accomuna tutti i segmenti del mercato immobiliare, senza sostanziali differenze tra le diverse aree, seppure in un contesto di maggiore affanno per le localizzazioni meno privilegiate. Anche i comparti tradizionalmente meno esposti alla debolezza dell'economia, quali quello residenziale e degli spazi destinati a parcheggio, si sono uniformati ad una tendenza ribassista che, nelle previsioni degli operatori, è destinata a protrarsi con analogia intensità anche nei prossimi mesi.

Il calo dell'attività transattiva si è accompagnato ad una contrazione dei valori. La parziale attenuazione della rigidità dell'offerta, di cui si scorgono timidi segnali anche nelle dinamiche degli sconti concessi, non risulta in alcun modo sufficiente a compensare il contestuale indebolimento delle capacità economiche di famiglie e imprese, nonché l'inaridimento del canale creditizio.

La lenta transizione verso una nuova posizione di equilibrio rappresenta la prospettiva più verosimile e, probabilmente, la più pericolosa, in quanto la fase di stagnazione che si profila potrebbe risultare di insolita lunghezza. In tale quadro non si avvertono segnali di massiccio spostamento del consistente fabbisogno compresso verso il mercato locativo. Se è vero che la dinamica negativa recente del comparto è risultata lievemente meno accentuata rispetto al settore della compravendita, è altrettanto vero che non ci sono evidenze di un mutamento, anche solo temporaneo delle scelte delle famiglie. Il mercato, quindi, resta "ingessato" in attesa di un cambiamento sostanziale delle condizioni di accessibilità, oltre che di un livello qualitativo dell'offerta attualmente sul mercato del tutto inadeguata. Anche sul versante d'impresa il segmento locativo ha mostrato segnali di debolezza coerenti con la criticità della situazione economica generale. Le analoghe dinamiche di prezzi e canoni hanno determinato la sostanziale invarianza dei rendimenti potenziali lordi da locazione, stabilizzatisi quasi sempre su livelli più contenuti rispetto alla media nazionale.

Nessun segnale di attenuazione delle tendenze recessive in atto è atteso per il prossimo futuro, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori che, tuttavia, non dovrebbero risultare sufficienti a raggiungere una posizione coerente con la disponibilità complessiva della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: BASILIANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	230	340	13,2	20,4	5,9%
Negozi	Normale	770	950	43,2	56,4	5,8%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: BASILIANO (UDINE)

AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	800	1450	56	109	7,3%

9.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 5.042.000
Superfici (mq)	8.195
Valore Asset (€/mq)	€ 615

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
120	Commerciale	592	12.000	20	12.000	20	38.480	65
47	Commerciale	69	7.132	103	7.000	101	4.485	65
48	Commerciale	75	9.204	123	9.000	120	4.875	65
50	Commerciale	48	6.800	142	6.800	142	3.120	65
63	Commerciale	81	6.583	81	7.891	97	5.265	65
110	Commerciale	46	17.277	376	17.000	370	2.990	65
118	Commerciale	73	7.500	103	7.500	103	4.745	65
119a	Commerciale	69	7.375	107	10.500	152	4.485	65
65	Commerciale	61	6.606	108	6.500	107	3.965	65
66	Commerciale	87	-	-	-	-	5.655	65
113	Commerciale	38	6.468	170	7.891	208	2.470	65
112	Commerciale	78	-	-	-	-	5.070	65
115	Commerciale	49	-	-	-	-	3.185	65
114	Commerciale	44	2.800	64	3.600	82	2.860	65
119b	Commerciale	331	21.992	66	26.000	79	21.515	65
87	Commerciale	252	-	-	17.400	69	16.380	65
88-89	Commerciale	159	18.300	115	20.400	128	10.335	65
90	Commerciale	86	12.195	142	12.000	140	5.590	65
93-99-100	Commerciale	1.453	21.600	15	21.600	15	94.445	65
94	Commerciale	1.498	-	-	75.000	50	97.370	65
98	Commerciale	124	-	-	-	-	8.060	65
103-101	Commerciale	118	4.125	35	6.000	51	7.670	65
111A	Commerciale	76	3.875	51	6.000	79	4.940	65
111B	Commerciale	1.504	-	-	-	-	97.760	65
107	Commerciale	102	30.000	294	30.000	294	6.630	65
108	Commerciale	361	-	-	-	-	23.465	65
56	Commerciale	5	-	-	-	-	-	-
116	Commerciale	316	-	-	-	-	-	-
Totale		7.795	201.830		310.082		485.810	62

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		5,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	310.082	3,0%		€ 9.302
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	6.235.800	0,50%	6.460	€ 6.460
IMU/TASI (€/anno)					€ 35.619
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	6.235.800	0,80%		€ 49.886
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		-		
<hr/>					
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
<hr/>					
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	9,00%
<hr/>	
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
A.R.P.	0,00%
Crescita terminal value (g)	0,00%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 5.042.000

ID 10. BOLOGNA (BO) – CENTRO COMMERCIALE LA CORTE

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

10.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è collocato in Via Di Corticella, a Bologna, nel settore Nord della periferia della città, in corrispondenza dell'incrocio con la tangenziale Nord.

La via si dirama verticalmente dalla cerchia centrale della città, collegando il centro commerciale direttamente con la Stazione Centrale di Bologna (circa 4 km, percorrendo in parte Via Ferrarese).

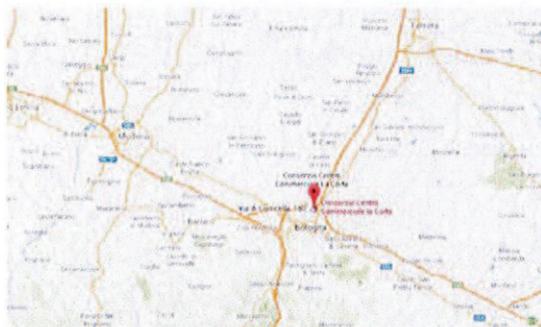
La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici: il centro commerciale è infatti collocato nelle immediate vicinanze della fermata degli autobus di linea 27, 62, 95, 97, 98, 181, 354, 447, 448, 504 che lo collegano con varie zone della città.

In macchina invece è possibile raggiungere il centro urbano in breve tempo (circa 4,5 km), così come l'aeroporto di Bologna tramite la tangenziale Nord (5,5 km circa).

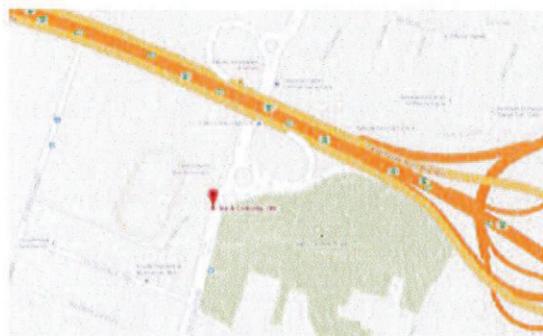
L'area risulta scarsamente edificata, ma gli interventi che la caratterizzano sono rivolti principalmente alle funzioni artigianale, direzionale ed abitativa.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

Oggetto di valutazione risultano essere alcune unità commerciali collocate all'interno del Polo Commerciale "La Corte".

L'immobile è sviluppato su tre piani: il piano interrato accoglie locali tecnici, magazzini e un parcheggio di superficie pari a 2.689 mq; il piano primo è destinato ad un negozio alimentare di superficie pari a 1.378 mq e ad altre 4 attività commerciali; il piano secondo, di superficie coperta leggermente inferiore ai piani sottostanti, è destinato ad attività commerciali di varia natura. La parte scoperta del secondo piano è a lastrico solare, ed accoglie i gruppi frigo del centro.

Le unità oggetto di valutazione sono 4, di cui uno al piano terra e tre al piano primo. A tali unità è assegnata una quota indivisa relativa ai posti auto del piano interrato.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, sia nelle parti comuni che nei singoli locali.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bologna come segue:

- foglio 75 - mappale 289 – subalterni 12 (proprietà 93,79 millesimi), 15, 18, 19, 24
- foglio 75 - mappale 289 – subalterni 6 (Area urbana), 7 (Area urbana), 8 (in parte), 9 (in parte), 10 sono relativi a parti comuni

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame, attualmente occupate in misura pari al 56% della superficie complessiva.

Le unità attualmente locatate sono riconoscibili in corrispondenza della colonna *Tenant*, all'interno della quale viene riportata l'identificazione del locatario.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	19	96	Commerciale	100%	96
	24	92	Commerciale	100%	92
	15	93	Commerciale	100%	93
	18	144	Commerciale	100%	144
	12	-	Autorimessa	0%	-
Totale		424			424

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

10.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Bologna

Il mercato della compravendita di immobili ad uso abitativo e ad uso produttivo a Bologna, a fine 2013 si è stabilizzato sui bassi livelli di fine 2012. Mentre per gli immobili d'impresa la stabilità è arrivata dopo sei anni di calo progressivo, sul versante residenziale si già assistito ad una stabilizzazione del mercato nel periodo 2009-2011 a cui ha fatto seguito il calo deciso del 2012 (circa -25%). In attesa di capire se si tratta di una stabilità riferita ad una dimensione minima del mercato, al di sotto della quale la mobilità in città è compromessa, l'unica considerazione che si può fare è che il mercato della compravendita di abitazioni, a fine 2013, è allineato ai livelli registrati nel 2012.

A livello generale, l'anno 2013 si è chiuso con un segno negativo: nonostante il fenomeno del *repricing* sia ancora in corso, la domanda permane debole ed il mercato è dimensionato su basse quantità. La nuova riduzione dei valori immobiliari, se letta su base annua, mostra un'accentuazione del calo rispetto ai precedenti anni di flessione, in tutti i segmenti del mercato. A ciò si aggiunga il dato congiunturale sulla variazione semestrale, che risulta di minore intensità rispetto al primo semestre del 2013, ma allineata al secondo semestre del 2012. Questa lettura dell'evoluzione dei prezzi induce a ritenere che il ciclo riflessivo non si sia ancora invertito ed un eventuale cambiamento di segno sarà possibile registrarlo solo alla fine del 2014.

Il calo dei valori è riconducibile, fondamentalmente, alla riduzione dei prezzi di riserva a cui è soggetta la componente di offerta a fronte di una domanda scarsa ma, soprattutto, a corto di liquidità. Infatti, con riferimento al mercato dell'abitazione, la capacità di acquisto della domanda è cresciuta negli ultimi anni a seguito di una riduzione dei prezzi superiore all'erosione dei redditi medi familiari, ma ciò che è venuto a mancare è stato il sostegno del credito. A questo proposito, il ricorso al mutuo per l'acquisto dell'abitazione si posiziona al di sotto del 50% degli acquisti, quando, negli anni di prosperità del mercato, aveva raggiunto anche l'80%.

A fronte di un mercato della proprietà che rimane debole, ma soprattutto che è contrassegnato da bassi livelli di attività in tutti i segmenti, per quello della locazione occorre fare un distinguo. Mentre i contratti di affitto per gli immobili per l'impresa hanno fatto registrare una nuova flessione, nel corso dell'ultimo semestre, a causa di una domanda sempre più rarefatta, nel segmento delle abitazioni si registra una stabilità dei contratti stipulati, in un contesto dove le quantità offerte e domandate sono rimaste invariate rispetto al semestre precedente. Da una parte, la debolezza del mercato della proprietà non sembra aver avuto delle ricadute su quello della locazione, in termini di maggior vivacità, nonostante una quota di domanda si sia spostata dall'acquisto all'affitto e, dall'altra, sembra che il segmento della locazione abbia raggiunto dei limiti strutturali, al di sotto dei quali non sia possibile garantire la mobilità e la residenzialità in città.

L'illiquidità degli immobili a Bologna è descritta, oltre che dallo sconto praticato sul prezzo richiesto, che ha raggiunto livelli piuttosto elevati (15% per le abitazioni usate, 11% per quelle nuove, 18% per gli uffici e 17% per i negozi), dai tempi medi di vendita, che non si sono ulteriormente allungati ma che risultano elevati se si guarda al passato.

Per il prossimo futuro, gli operatori del settore non prevedono un'inversione di segno nell'evoluzione dei valori di compravendita e di locazione che vengono descritti ancora in calo, mentre qualche segnale di cambiamento si può scorgere nelle quantità compravendute e locat.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: BOLOGNA						
Fascia/zona: Periferica/BOLOGNINA						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Ottimo	2300	2800	126	186	6,1%
Negozi	Normale	1600	2000			

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: BOLOGNA (BOLOGNA)						
VIA: VIA DI CORTICELLA (da 125 a 1000)						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Negozi	2200	3450	140	255	7,0%	

10.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 775.000
Superfici (mq)	424
Valore Asset (€/mq)	€ 1.830

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
19	Commerciale	96	-	-	-	-	17.190	180
24	Commerciale	92	-	-	-	-	16.560	180
15	Commerciale	93	18.800	203	21.600	234	16.650	180
18	Commerciale	144	10.800	75	10.800	75	25.830	180
12	Autorimessa	-	-	-	-	-	-	-
Totale		424	29.600		32.400		76.230	180

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		10,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	32.400	3,0%		€ 972
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	338.800	0,00%	585	€ 585
IMU/TASI (€/anno)					€ 4.711
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	338.800	0,80%		€ 2.710
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		73,5	13.780	
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
<u>Discount Rate</u>	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
<u>Going Out Cap Rate</u>	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 775.000.

ID 11. COMACCHIO (FE) – CINEPLUS BOWLING

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

11.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è localizzato nella zona Nord del comune di Comacchio (FE), in corrispondenza dell'uscita del raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi, nello specifico lungo la Strada Statale 309 Romea. L'ingresso secondario del cespite è invece posto lungo la Strada Provinciale 30 Ferrara-Mare.

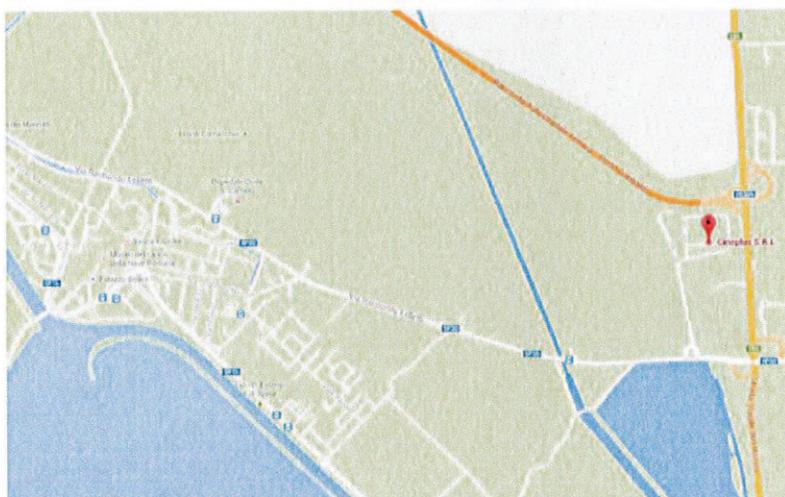
L'area risulta ben collegata al centro di Comacchio, a distanza di circa 5 km percorrendo la via Felletti.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da una porzione del complesso commerciale collocato lungo la Strada Statale 309 Romea destinata ad accogliere un bowling, una sala giochi e le attività ristorative di pertinenza.

Il complesso ospita inoltre al suo interno diverse attività commerciali, tra le quali un Cinema Multisala anch'esso oggetto di perizia (ID 12).

L'involucro edilizio è caratterizzato da una struttura in calcestruzzo armato con copertura piana e facciata esterna caratterizzata da grandi pannellature vetrate intervallate da pilastri. Le facciate laterali risultano invece prive di aperture.

Il cespite è sviluppato su due livelli, collegati tramite una scala mobile centrale. Al piano superiore, oltre al Cinema Multisala, sono collocati il bowling (10 piste) con un'area attigua dedicata alla ristorazione e una parte adibita a sala giochi (con sala biliardi e slot machine).

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio come segue:

- foglio 49 - mappale 260 - subalterno 4

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame. La porzione attualmente risulta completamente locata.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	4 porz. 1	2.198	Commerciale	100%	2.198
	4 porz. 2	1.019	Commerciale	100%	1.019
Totale		3.217			3.217

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

11.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: COMACCHIO						
Fascia/zona: Rurale/PORZIONE DELLA BONIFICA FERRARESE ORIENTALE						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	380	560	20,4	31,2	5,5%
Negozi	Normale	1000	1500	63,6	94,8	6,3%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)

AREA: ZONA MARE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	2100	4400	147	332	7,4%

11.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 2.961.000
Superfici (mq)	3.217
Valore Asset (€/mq)	€ 920

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
4 porz. 1	Commerciale	2.198	100.833	46	120.000	55	329.700	150
4 porz. 2	Commerciale	1.019	51.665	51	50.400	49	152.850	150
Totale		3.217	152.498		170.400		482.550	150

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver	Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi	10,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	170.400	3,0%	€ 5.112
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	2.573.600	0,40%	€ 1.000
IMU/TASI (€/anno)				€ 22.308
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	2.573.600	0,80%	€ 20.589
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		10,2	68.085
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Spese ripristino locali (capex)	€/mq su sup. comm.le		€ 500	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie	
<u>Discount Rate</u>	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
<u>Going Out Cap Rate</u>	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.961.000.

	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	Totale
Mechanics Handle													
Prodotto in Italia													
Consiglio d'Amministrazione Le Valli													
Proposte del Flessi di Cassa Scontati (OCF) - Dati sintetici													
<i>Indicazioni art. 24</i>													
<i>Le Cassa, Cassa Mutua</i>													
Totale pasting rent (€)	53,0	80,704	71,794	86,218	86,480	87,842	88,210	89,701	89,974	91,495	91,774	93,335	93,609
Totale market rent (€)	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
Risultato Leasing Effettivo Lordi (€)	-	76,285	80,704	71,794	86,218	86,480	87,842	88,210	89,701	89,974	91,495	91,774	93,335
Risultato Leasing Effettivo Lordi (€)	-	76,285	80,704	71,794	86,218	86,480	87,842	88,210	89,701	89,974	91,495	91,774	93,335
Impostazione Spese	-	7,629	8,070	7,179	8,622	8,648	8,734	8,821	8,970	8,997	9,150	9,177	9,333
Risultato Leasing Effettivo Netto (€)	-	68,657	72,634	64,615	77,596	77,832	79,108	79,389	80,711	80,977	82,345	82,597	84,248
Spese property & facility management (€ annuo)	2,060	2,179	1,938	2,138	2,335	2,374	2,382	2,422	2,429	2,470	2,478	2,520	2,578
Spese per manutenzione ordinaria (€ annuo)	381	404	359	431	440	441	449	459	457	468	476	485	497
Costi assicurativi (€ annuo)	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300	11,300
AMU / IAS (€ annuo)	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008	22,008
Riserve per man. straordinaria	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Costi di gestione portuali siffre	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Totale Costi Operativi (€)	24,900	24,531	26,113	24,507	24,716	24,771	24,819	24,885	24,935	24,941	24,995	25,004	25,065
Agency Fee Leasing	10,00%												
Totale spese ripartite locali (costo € mq)													
Totale Costi Località (€)													
Margine Operativo Lordo (€)		44,267	48,103	38,502	52,889	53,116	54,386	54,618	55,912	56,149	57,171	59,888	59,304
Piùso di Cassa Operativo (€)		44,267	48,103	38,502	52,889	53,116	54,386	54,618	55,912	56,149	57,171	59,888	59,304
Piùso di ammortamento (€)	0,30	1,00	1,50	2,00	2,51	3,00	3,51	4,00	4,51	5,00	5,51	6,01	6,51
Periodo (in n. giorni 365)	0,96	0,91	0,87	0,83	0,80	0,76	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,55
Forma di ammortamento (1/1 - 0/9)													
Piùso di cassa operativo ammortizzato (€)	42,288	43,929	33,589	44,099	42,308	41,413	39,730	38,882	37,300	36,497	35,012	34,243	32,849
Piùso di cassa operativo ammortizzato (€)	40,094												
Terminal Value Lordo													
Agency Fee su TV	7,30%												
Terminal Value Netto (€)	1,00%												
Piùso di ammortamento (€)	10%												
Periodo (in n. giorni 365)	0,50	1,00	1,50	2,00	2,51	3,00	3,51	4,00	4,51	5,00	5,51	6,01	6,51
Forma di ammortamento (1/1 - 0/9)	0,96	0,91	0,87	0,83	0,80	0,76	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58	0,55
Terminal Value Netto ammortizzato (€)	2,921,183												
FV Asset ammortizzato	2,961,278												
FV ARROTONDATO	€ 2.961.000												

ID 12. COMACCHIO (FE) – CINEPLUS CINEMA

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

12.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è localizzato nella zona Nord del comune di Comacchio (FE), in corrispondenza dell'uscita del raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi, nello specifico lungo la Strada Statale 309 Romea. L'ingresso secondario del cespite è invece posto lungo la Strada Provinciale 30 Ferrara-Mare.

L'area risulta ben collegata al centro di Comacchio, a distanza di circa 5 km percorrendo la via Felletti.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da una porzione del complesso commerciale collocato lungo la Strada Statale 309 Romea destinata ad accogliere un Cinema Multisala.

Il complesso ospita inoltre al suo interno diverse attività commerciali, tra le quali un bowling con attigue unità di ristorazione, anch'esso oggetto di perizia (ID 11).

L'involucro edilizio è caratterizzato da una struttura in calcestruzzo armato con copertura piana e facciata esterna caratterizzata da grandi pannellature vetrate intervallate da pilastri. Le facciate laterali risultano invece prive di aperture.

Il cespite è sviluppato su due livelli, collegati tramite una scala mobile centrale. Al piano superiore, oltre al bowling, sala giochi e area ristorazione, è collocato un Cinema Multisala composto da 6 sale più aree comuni.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio come segue:

- foglio 49 - mappale 260 – subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 19

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

La porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta essere locata con contratto del 07/12/2004 per un periodo di 12 anni (6+6).

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	5-6-7-8-9-10-17	10.187	Commerciale	34%	3.463
Totale		10.187			3.463

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

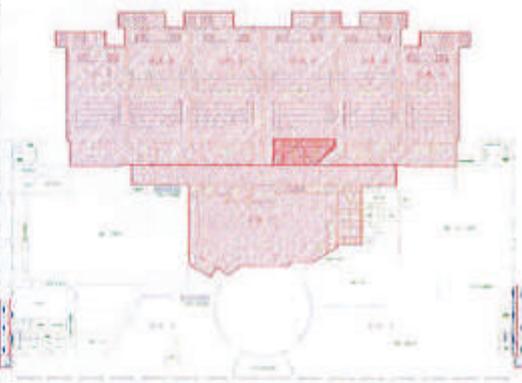


Immagine 3

12.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: COMACCHIO						
Fascia/zona: Rurale/PORZIONE DELLA BONIFICA FERRARESE ORIENTALE						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	
Magazzini	Normale	380	560	20,4	31,2	5,5%
Negozi	Normale	1000	1500	63,6	94,8	6,3%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)
AREA: ZONA MARE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	2100	4400	147	332	7,4%

Per lo svolgimento della valutazione si è inoltre tenuto conto di canoni associati a multisala comparabili. La tabella seguente, elaborata da Avalon su dati tratti dai rendiconti di alcuni fondi immobiliari quotati, evidenzia i canoni di locazione relativi ad alcuni cinema multisala appartenenti ai loro portafogli:

Location	Proprietà	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone al 31/12/13 (€)	Canone al 31/12/2013 (€/mq)
Salerno - Via A. Bandiera	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	29.898	8.444	971.633	115,07
Torino - Via S. M. Carove, 24	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	17.905	6.910	778.558	112,67
Livorno - Via Bacchelli	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	21.026	8.588	658.780	76,71
Torri di Quartesolo - Via Brescia, 13	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	21.457	8.681	670.400	77,23
Bologna - Viale Europa, 5	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	21.093	7.536	1.291.638	171,40
Silea (TV) - Via Sile, 8	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	2.693	11.431	1.505.803	131,73
Limena (PD) - Via Breda, 15	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	38.055	17.132	1.509.661	88,12
Parma - Via Usberti	Fondo Delta - IDeA Fimit sgr	27.659	11.614	1.118.430	96,30
Milano - Viale Sarca, 232	Fondo Olinda - Prelios sgr	31.578	n/a	n/a	183,82
Moncalieri (TO) - Via Postiglione	Fondo Olinda - Prelios sgr	33.804	n/a	n/a	160,57
Pioltello (MI) - Via S. Francesco, 33	Fondo Olinda - Prelios sgr	15.734	n/a	n/a	84,75
MEDIA					118

12.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 2.053.000
Superfici (mq)	3.463
Valore Asset (€/mq)	€ 593

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
5-6-7-8-9-10-17	Commerciale	3.463	169.892	49	168.000	49	173.174	50
Totale		3.463	169.892		168.000		173.174	50

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		0,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	168.000	3,0%		€ 5.040
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	2.770.782	0,40%	1.038	€ 1.038
IMU/TASI (€/anno)					€ 18.216
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	2.770.782	0,80%		€ 22.166
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		10,2		
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
<u>Discount Rate</u>	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
<u>Going Out Cap Rate</u>	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.053.000.

ID 13. COMACCHIO (FE) – BRICO IO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

13.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

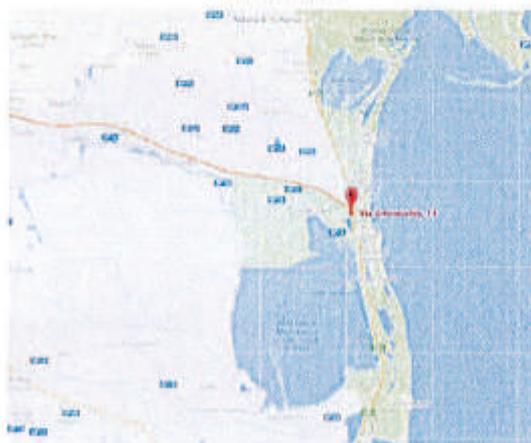
L'immobile in oggetto è localizzato nella zona Nord del comune di Comacchio (FE), in corrispondenza dell'uscita del raccordo autostradale Ferrara – Porto Garibaldi, nello specifico in via Valle Isola.

L'area risulta ben collegata al centro di Comacchio, a distanza di circa 5 km percorrendo la via Felletti.

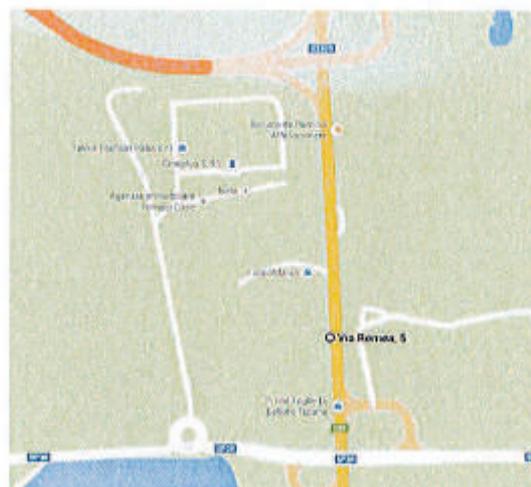
In zona sono presenti anche poli commerciali, ipermercati ed attività di svago.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di valutazione è rappresentato da un capannone commerciale di superficie complessiva pari a circa 3.200 mq, cui corrisponde un'area di vendita di circa 2.500 mq. Le restanti superfici sono destinate a deposito (490 mq circa), magazzino (197 mq) e spogliatoi.

L'immobile, a pianta quadrata, si sviluppa su un unico piano di altezza circa 6 metri. Davanti all'immobile è posto un parcheggio di pertinenza dedicato ai clienti del punto vendita. In posizione centrale rispetto al versante dell'immobile che affaccia sul parcheggio è posizionato l'ingresso, costituito da una doppia porta ad apertura automatica vetrata, in linea con l'involucro edilizio ed anticipata da una tettoia.

L'involucro edilizio, realizzato in pannelli prefabbricati, è caratterizzato da una finestratura orizzontale a nastro posizionata nella parte alta del tamponamento che gira tutto intorno all'immobile.

Internamente la struttura metallica è a vista così come le tubature metalliche dell'impianto di climatizzazione.

La copertura è di tipo shed, con una falda verticale alla quale è giustapposto una falda obliqua totalmente finestrata che garantisce un sufficiente livello di illuminazione naturale.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio come segue:

- foglio 49 - particella 304

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere locato a _____ dal 02/12/2010 per 18 anni (contratto 9+9).

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
		3.187	Commerciale	79%	2.502
Totale		3.187			2.502

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

13.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: COMACCHIO						
Fascia/zona: Rurale/PORZIONE DELLA BONIFICA FERRARESE ORIENTALE						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	380	560	20,4	31,2	5,5%
Negozi	Normale	1000	1500	63,6	94,8	6,3%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)

AREA: ZONA MARE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	2100	4400	147	332	7,4%

13.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 3.537.000
Superfici (mq)	2.502
Valore Asset (€/mq)	€ 1.414

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
Brico	Commerciale	2.502	262.928	105	260.000	104	300.192	120
Totale		2.502	262.928		260.000		300.192	120

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		2,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	260.000	3,0%		€ 7.800
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	1.500.959	0,40%	1.000	€ 1.000
IMU/TASI (€/anno)					€ 13.747
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	1.500.959	0,80%		€ 12.008
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq				
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
<u>Discount Rate</u>	
Initial yield netto % pa	7,00
Initial Yield Industriale	7,00%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,00%
<u>Going Out Cap Rate</u>	
Reversionary Yield	7,00
Tasso Reversionary	7,00%
GOCR Lordo Adjusted	7,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 3.537.000.

ID 14. FERRARA (FE) – GALLERIA DIAMANTE

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

14.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è localizzato nella parte Nord Ovest del comune di Ferrara (FE), in via Mario Roffi, all'incrocio tra via Diamantina e via Eridano; l'ingresso principale è posto lungo via Eridano, dalla quale per mezzo di una rotonda ci si immette all'interno del parco; lungo via Diamantina è invece posto un ingresso secondario. L'immobile è posto in prossimità dell'uscita autostradale dell'A13 - Ferrara Nord, lungo l'asse viario che la collega con il centro di Ferrara (via Eridano).

L'area nella quale è posto è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali di varia natura (alimentari, elettronica, abbigliamento, ecc.), elemento che indubbiamente ne accresce l'appetibilità.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da una porzione del Parco Commerciale "Il Diamante", uno dei principali poli commerciali della città di Ferrara.

L'immobile, di 10.712 mq complessivi di vendita, è sviluppato su due piani dall'impianto irregolare collegati verticalmente tramite scale mobili ed ascensori, ed accoglie al suo interno strutture di vendita di medie e grandi dimensioni, attività di somministrazione alimentare e spazi ludico/ricreativi.

Il piano terra è occupato prevalentemente da un unico mall mentre al secondo piano sono poste diverse unità commerciali e i locali destinati alla Direzione del Parco.

La struttura, in travi e pilastri in calcestruzzo armato precompresso, è affiancata da elementi prefabbricati sia in copertura che nei tamponamenti verticali. Il sistema di tamponamenti interni è invece realizzato con elementi vetriati.

La copertura è carrabile, ed è adibita a parcheggio e vi si accede da via Diamantina. Un altro parcheggio è collocato in corrispondenza del fronte principale del Parco.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- foglio 98 - particella 682 – sub. 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame. Le porzioni oggetto di valutazione risultano locatate in percentuale pari al 53% circa della superficie totale affittabile.

Le unità attualmente locatate sono riconoscibili in corrispondenza della colonna *Tenant*, all'interno della quale viene riportata l'identificazione del locatario.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	10	265	Commerciale	100%	265
	11	191	Commerciale	100%	191
	12	974	Commerciale	100%	974
	13	1.940	Commerciale	100%	1.940
	14	1.861	Commerciale	100%	1.861
	15	101	Commerciale	100%	101
	16	47	Commerciale	100%	47
	29	434	Commerciale	100%	434
	23/25	2.439	Commerciale	100%	2.439
	18	2.043	Commerciale	100%	2.043
	21	60	Commerciale	100%	60
	22	74	Commerciale	100%	74
	28	276	Commerciale	100%	276
	P Comuni	3.346	Parti comuni	0%	-
Totale	Totale	14.051			10.705

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

14.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: FERRARA						
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI PONTELAGOSCURO, ZONA INDUSTRIALE CO						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	290	400	16,8	22,8	5,7%
Negozi	Normale	1050	1350	64,8	85,2	6,3%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: FERRARA (FERRARA)

VIA: VIA ROFFI MARIO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1400	2450	100	185	7,4%

14.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 7.090.000
Superfici (mq)	10.705
Valore Asset (€/mq)	€ 662

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
10	Commerciale	265	-	-	18.000	68	21.200	80
11	Commerciale	191	-	-	-	-	15.280	80
12	Commerciale	974	63.333	65	80.000	82	77.920	80
13	Commerciale	1.940	-	-	-	-	155.200	80
14	Commerciale	1.861	-	-	-	-	148.880	80
15	Commerciale	101	-	-	-	-	8.080	80
16	Commerciale	47	-	-	-	-	3.760	80
29	Commerciale	434	-	-	-	-	34.720	80
23/25	Commerciale	2.439	97.500	40	110.000	45	195.120	80
18	Commerciale	2.043	-	-	130.000	64	163.440	80
21	Commerciale	60	-	-	-	-	4.800	80
22	Commerciale	74	-	-	-	-	5.920	80
28	Commerciale	276	-	-	-	-	22.080	80
P Comuni	Parti comuni	-	-	-	-	-	-	-
Totale		10.705	160.833		338.000		856.400	80

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		10,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	338.000	3,0%		€ 10.140
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	12.645.900	0,40%	3.060	€ 3.060
IMU/TASI (€/anno)					€ 24.719
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	12.645.900	0,80%		€ 101.167
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		15,8	87.887	
<hr/>					
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
<hr/>					
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		1,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 7.090.000.

ID 15. FERRARA (FE) – VIA DEL LAVORO

Scheda di Valutazione:

1. **DESCRIZIONE**
2. **ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
3. **VALUTAZIONE**

15.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è localizzato a Ferrara in via del Lavoro, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, in zona ovest, semicentrale, appena al di fuori delle mura cittadine.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'unità oggetto di valutazione, che si trova al piano terra di un immobile di due piani, ha pianta rettangolare e dispone di spazi aperti sia prospicienti la strada, sia sul lato opposto.

L'edificio, costruito ante 1967 e restaurato l'ultima volta nel 1988, mostra evidenti segni di insufficiente manutenzione e denota una scarsa qualità architettonica; la sua localizzazione però è piuttosto appetibile per l'insediamento di esercizi commerciali di livello medio basso.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- foglio 135 - mappale 220 – subalterno 7

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali dell'unità immobiliare in esame.

L'immobile risulta locato a: che ci svolge attività di vendita di mobili ed arredamento.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	7	1.039	Commerciale	100%	1.039
Totale	Totale	1.039			1.039

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

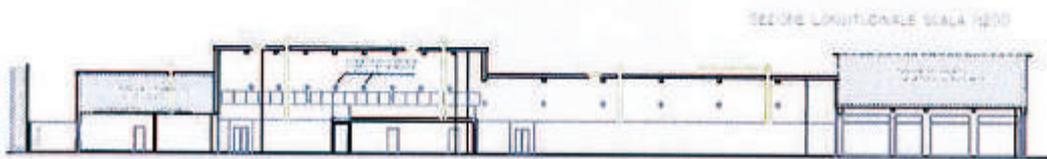


Immagine 3

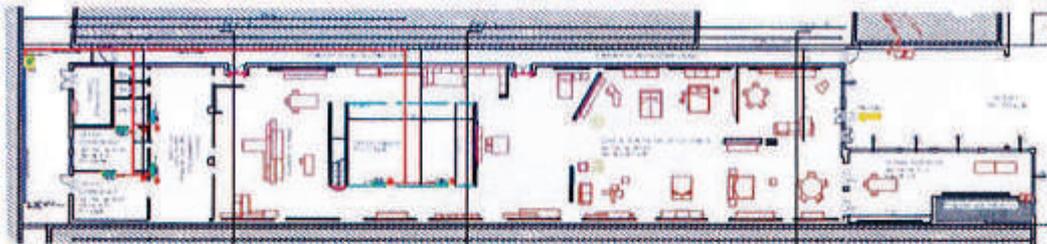


Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

15.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: FERRARA						
Fascia/zona: Semicentrale/CITTA' - PORZIONE NORD OVEST - FINO AD OLTRE 1.000						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	520	660	27,6	38,4	5,6%
Negozi	Normale	1200	1500	69,6	97,2	6,2%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: FERRARA (FERRARA)

VIA: VIA DEL LAVORO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1400	2450	100	185	7,4%

15.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 744.000
Superfici (mq)	1.039
Valore Asset (€/mq)	€ 716

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
7	Commerciale	1.039	48.541	47	48.000	46	114.290	110
Totale		1.039	48.541		48.000		114.290	110

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver	Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi	3,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	48.000	1,5%	€ 720
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	831.200	0,40%	640 € 640
IMU/TASI (€/anno)				€ 2.710
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	831.200	1,50%	€ 12.468
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Spese ripristino locali (capex)	€/mq su sup. comm.le		€ 300	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	8,00
Initial Yield Industriale	8,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	9,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 744.000.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955	1954	1953	1952	1951	1950	1949	1948	1947	1946	1945	1944	1943	1942	1941	1940	1939	1938	1937	1936	1935	1934	1933	1932	1931	1930	1929	1928	1927	1926	1925	1924	1923	1922	1921	1920	1919	1918	1917	1916	1915	1914	1913	1912	1911	1910	1909	1908	1907	1906	1905	1904	1903	1902	1901	1900	1899	1898	1897	1896	1895	1894	1893	1892	1891	1890	1889	1888	1887	1886	1885	1884	1883	1882	1881	1880	1879	1878	1877	1876	1875	1874	1873	1872	1871	1870	1869	1868	1867	1866	1865	1864	1863	1862	1861	1860	1859	1858	1857	1856	1855	1854	1853	1852	1851	1850	1849	1848	1847	1846	1845	1844	1843	1842	1841	1840	1839	1838	1837	1836	1835	1834	1833	1832	1831	1830	1829	1828	1827	1826	1825	1824	1823	1822	1821	1820	1819	1818	1817	1816	1815	1814	1813	1812	1811	1810	1809	1808	1807	1806	1805	1804	1803	1802	1801	1800	1799	1798	1797	1796	1795	1794	1793	1792	1791	1790	1789	1788	1787	1786	1785	1784	1783	1782	1781	1780	1779	1778	1777	1776	1775	1774	1773	1772	1771	1770	1769	1768	1767	1766	1765	1764	1763	1762	1761	1760	1759	1758	1757	1756	1755	1754	1753	1752	1751	1750	1749	1748	1747	1746	1745	1744	1743	1742	1741	1740	1739	1738	1737	1736	1735	1734	1733	1732	1731	1730	1729	1728	1727	1726	1725	1724	1723	1722	1721	1720	1719	1718	1717	1716	1715	1714	1713	1712	1711	1710	1709	1708	1707	1706	1705	1704	1703	1702	1701	1700	1699	1698	1697	1696	1695	1694	1693	1692	1691	1690	1689	1688	1687	1686	1685	1684	1683	1682	1681	1680	1679	1678	1677	1676	1675	1674	1673	1672	1671	1670	1669	1668	1667	1666	1665	1664	1663	1662	1661	1660	1659	1658	1657	1656	1655	1654	1653	1652	1651	1650	1649	1648	1647	1646	1645	1644	1643	1642	1641	1640	1639	1638	1637	1636	1635	1634	1633	1632	1631	1630	1629	1628	1627	1626	1625	1624	1623	1622	1621	1620	1619	1618	1617	1616	1615	1614	1613	1612	1611	1610	1609	1608	1607	1606	1605	1604	1603	1602	1601	1600	1599	1598	1597	1596	1595	1594	1593	1592	1591	1590	1589	1588	1587	1586	1585	1584	1583	1582	1581	1580	1579	1578	1577	1576	1575	1574	1573	1572	1571	1570	1569	1568	1567	1566	1565	1564	1563	1562	1561	1560	1559	1558	1557	1556	1555	1554	1553	1552	1551	1550	1549	1548	1547	1546	1545	1544	1543	1542	1541	1540	1539	1538	1537	1536	1535	1534	1533	1532	1531	1530	1529	1528	1527	1526	1525	1524	1523	1522	1521	1520	1519	1518	1517	1516	1515	1514	1513	1512	1511	1510	1509	1508	1507	1506	1505	1504	1503	1502	1501	1500	1499	1498	1497	1496	1495	1494	1493	1492	1491	1490	1489	1488	1487	1486	1485	1484	1483	1482	1481	1480	1479	1478	1477	1476	1475	1474	1473	1472	1471	1470	1469	1468	1467	1466	1465	1464	1463	1462	1461	1460	1459	1458	1457	1456	1455	1454	1453	1452	1451	1450	1449	1448	1447	1446	1445	1444	1443	1442	1441	1440	1439	1438	1437	1436	1435	1434	1433	1432	1431	1430	1429	1428	1427	1426	1425	1424	1423	1422	1421	1420	1419	1418	1417	1416	1415	1414	1413	1412	1411	1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	1403	1402	1401	1400	1399	1398	1397	1396	1395	1394	1393	1392	1391	1390	1389	1388	1387	1386	1385	1384	1383	1382	1381	1380	1379	1378	1377	1376	1375	1374	1373	1372	1371	1370	1369	1368	1367	1366	1365	1364	1363	1362	1361	1360	1359	1358	1357	1356	1355	1354	1353	1352	1351	1350	1349	1348	1347	1346	1345	1344	1343	1342	1341	1340	1339	1338	1337	1336	1335	1334	1333	1332	1331	1330	1329	1328	1327	1326	1325	1324	1323	1322	1321	1320	1319	1318	1317	1316	1315	1314	1313	1312	1311	1310	1309	1308	1307	1306	1305	1304	1303	1302	1301	1300	1299	1298	1297	1296	1295	1294	1293	1292	1291	1290	1289	1288	1287	1286	1285	1284	1283	1282	1281	1280	1279	1278	1277	1276	1275	1274	1273	1272	1271	1270	1269	1268	1267	1266	1265	1264	1263	1262	1261	1260	1259	1258	1257	1256	1255	1254	1253	1252	1251	1250	1249	1248	1247	1246	1245	1244	1243	1242	1241	1240	1239	1238	1237	1236	1235	1234	1233	1232	1231	1230	1229	1228	1227	1226	1225	1224	1223	1222	1221	1220	1219	1218	1217	1216	1215	1214	1213	1212	1211	1210	1209	1208	1207	1206	1205	1204	1203	1202	1201	1200	1199	1198	1197	1196	1195	1194	1193	1192	1191	1190	1189	1188	1187	1186	1185	1184	1183	1182	1181	1180	1179	1178	1177	1176	1175	1174	1173	1172	1171	1170	1169	1168	1167	1166	1165	1164	1163	1162	1161	1160	1159	1158	1157	1156	1155	1154	1153	1152	1151	1150	1149	1148	1147	1146	1145	1144	1143	1142	1141	1140	1139	1138	1137	1136	1135	1134	1133	1132	1131	1130	1129	1128	1127	1126	1125	1124	1123	1122	1121	1120	1119	1118	1117	1116	1115	1114	1113	1112	1111	1110	1109	1108	1107	1106	1105	1104	1103	1102	1101	1100	1099	1098	1097	1096	1095	1094	1093	1092	1091	1090	1089	1088	1087	1086	1085	1084	1083	1082	1081	1080	1079	1078	1077	1076	1075	1074	1073	1072	1071	1070	1069	1068	1067	1066	1065	1064	1063	1062	1061	1060	1059	1058	1057	1056	1055	1054	1053	1052	1051	1050	1049	1048	1047	1046	1045	1044	1043	1042	1041	1040	1039	1038	1037	1036	1035	1034	1033	1032	1031	1030	1029	1028	1027	1026	1025	1024	1023	1022	1021	1020	1019	1018	1017	1016	1015	1014	1013	1012	1011	1010	1009	1008	1007	1006	1005	1004	1003	1002	1001	1000	999	998	997	996	995	994	993	992	991	990	989	988	987	986	985	984	983	982	981	980	979	978	977	976	975	974	973	972	971	970	969	968	967	966	965	964	963	962	961	960	959	958	957	956	955	954	953	952	951	950	949	948	947	946	945	944	943	942	941	940	939	938	937	936	935	934	933	932	931	930	929	928	927	926	925	924	923	922	921	920	919	918	917	916	915	914	913	912	911	910	909	908	907	906	905	904	903	902	901	900	899	898	897	896	895	894	893	892	891	890	889	888	887	886	885	884	883	882	881	880	879	878	877	876	875	874	873	872	871	870	869	868	867	866	865	864	863	862	861	860	859	858	857	856	855	854	853	852	851	850	849	848	847	846	845	844	843	842	841	840	839	838	837	836	835	834	833	832	831	830	829	828	827	826	825	824	823	822	821	820	819	818	817	816	815	814	813	812	811	810	809	808	807	806	805	804	803	802	801	800	799	798	797	796	795	794	793	792	791	790	789	788	787	786	785	784	783	782	781	780	779	778	777	776	775	774	773	772	77
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

ID 16. JESOLO (VE) – RISTORANTE DA PINO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

16.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto, che sorge nel centro di Jesolo Lido (VE), nell'area dell'antico Hotel Aquileia, tra Piazza Internazionale e Piazza Mazzini.

La realizzazione della Torre Aquileia va ricondotta all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione dell'area volto alla creazione di una nuova identità del luogo. Da Piazza Internazionale viene infatti creato un percorso pedonale alberato fino a Piazza Mazzini, sistema trasversale alternativo all'ingresso longitudinale delle vie Bafile e Trentin.

La località, meta di turismo nazionale ed internazionale, risulta caratterizzata dalla presenza di strutture turistico-ricettive ed immobili residenziali, ancor più alla luce del progetto di rilancio urbanistico della città opera di Kenzo Tange avviato dalla fine degli anni novanta.

La località è facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale (A4, A22, A27) di Noventa di Piave (circa 30 km), e dagli aeroporti Marco Polo di Venezia (35 km) e San Giuseppe di Treviso (45 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione consiste in un locale a destinazione commerciale collocato ai piedi della "Torre Aquileia" (oggetto anch'essa della presente valutazione, ID 2). Parte integrante del progetto è stata infatti la "Nuova Piazza Aquileia" di circa 2000 mq, racchiusa su tre lati da un corpo a destinazione commerciale, del quale l'immobile fa parte.

Nello specifico il locale accoglie un ristorante ed è collocato su due piani. Al piano terra si trova un atrio (45,8 mq), al piano primo è disposta l'area ristorante (407 mq) con annessa terrazza (135 mq) adiacente la piscina di pertinenza della Torre Aquileia. Complessivamente la superficie è pari a 587,8 mq.

Il ristorante, come tutte le attività commerciali che si affacciano sulla Nuova Piazza Aquileia, dispone di 2 posti auto riservati al piano interrato della Torre.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo come segue:

- foglio 73 - mappale 1144 - subalterni 128

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali dell'unità immobiliare in esame.

L'immobile oggetto di valutazione risulta locato dal 01/04/2010 con un contratto 9+9.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)
	128	920	Ristorante	580
Totale:	Totale:	920		580

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2

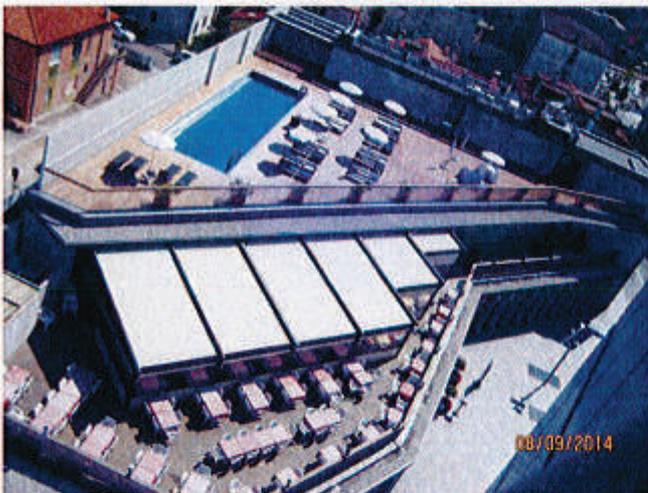


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

16.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Venezia

Nel corso del 2013 il mercato residenziale veneziano ha registrato un'ulteriore flessione del numero di compravendite, se pur contenuta (-4% circa). Questo comparto ha raggiunto il peggior risultato degli ultimi anni (poco più di duemila transazioni), mentre quello non residenziale ha confermato una contrazione in linea con quella dell'anno precedente (attorno al -18%). Questi dati confermano i *sentiment* degli operatori, che riferiscono, per tutti i comparti, il perdurare del trend di diminuzione della domanda e di stabilità dell'offerta.

Le differenze tra i due sottomercati veneziani - Venezia città e Mestre - sono sostanziali: se il mercato lagunare presenta i livelli dei prezzi più elevati nell'intero comparto nazionale, quello della terraferma si muove con dinamiche molto più contenute e, tuttavia, riguarda un'area in cui risiedono oltre i due terzi degli abitanti del comune. I due mercati si comportano, pertanto, con dinamiche diverse: a Venezia città l'acquisto di abitazioni è effettuato prevalentemente a scopo di investimento / seconda casa (sporadicamente associato ad un mutuo); al contrario, a Mestre, la parte acquirente fa grande ricorso al mutuo. La domanda di abitazioni in locazione cresce in modo più che proporzionale a Mestre rispetto a quanto non accada in laguna, raggiungendo, rispettivamente, una quota del 74% e 67% sulla domanda totale. I dati confermano il progressivo spostamento del mercato abitativo verso la locazione nell'ultimo anno, registrato in modo generalizzato anche a livello nazionale.

A Venezia la parabola dei prezzi medi, negli anni che intercorrono tra il 2002 ed il 2013, mostra un trend di crescita omogeneo sui due mercati (città e Mestre) fino al 2007-2008; in seguito, le quotazioni sono diminuite in misura molto minore a Venezia città rispetto alla terraferma. Ad oggi, infatti, a Mestre i prezzi nominali di abitazioni e uffici sono tornati sostanzialmente sui livelli di undici anni fa, dopo aver raggiunto picchi superiori al 30%. L'andamento dei canoni è, invece, molto più eterogeneo, oltre che tra le due aree urbane anche tra i segmenti di mercato: il più penalizzato nel decennio è il comparto degli uffici in laguna, i cui canoni, diminuiti anche nel corso del 2013, sono diminuiti del -20% circa rispetto al 2002. Come è noto, a Venezia città resiste meglio che altrove il comparto commerciale, che, nel 2013, presenta sì prezzi e canoni in flessione, ma a tassi molto contenuti. I tempi di collocamento per il segmento commerciale, stabili, confermano lo stato di discreta salute del comparto.

Per quanto concerne il prossimo futuro le previsioni sul mercato immobiliare nel complesso vanno nella direzione di un assestamento delle quotazioni o, al limite, di un'ulteriore leggera contrazione, sia in laguna che sulla terraferma. Un assestamento sugli attuali valori è atteso soprattutto per abitazioni e negozi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: JESOLO
Fascia/zona: Centrale/LIDO OVEST

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	OTTIMO	3000	4800	0	0	0,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: IESOLO (VENEZIA)
AREA: ZONA MARE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	3550	8450	249	639	7,4%

16.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 1.690.000
Superfici (mq)	580
Valore Asset (€/mq)	€ 2.914

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
128	Ristorante	580	100.000	172	100.000	172	261.000	450
Totale		580	100.000		100.000		261.000	450

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver	Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi	3,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	100.000	1,5%	€ 1.500
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	464.000	0,40%	1.300
IMU/TASI (€/anno)				€ 6.250
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	464.000	0,80%	€ 3.712
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		-	
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Spese ripristino locali (capex)	€/mq su sup. comm.le		€ 400	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie

Discount Rate

Initial yield netto % pa	8,00
Initial Yield Industriale	8,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	9,50%

Going Out Cap Rate

Reversionary Yield	8,00
Tasso Reversionary	8,00%
GOCR Lordo Adjusted	8,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.690.000.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955	1954	1953	1952	1951	1950	1949	1948	1947	1946	1945	1944	1943	1942	1941	1940	1939	1938	1937	1936	1935	1934	1933	1932	1931	1930	1929	1928	1927	1926	1925	1924	1923	1922	1921	1920	1919	1918	1917	1916	1915	1914	1913	1912	1911	1910	1909	1908	1907	1906	1905	1904	1903	1902	1901	1900	1899	1898	1897	1896	1895	1894	1893	1892	1891	1890	1889	1888	1887	1886	1885	1884	1883	1882	1881	1880	1879	1878	1877	1876	1875	1874	1873	1872	1871	1870	1869	1868	1867	1866	1865	1864	1863	1862	1861	1860	1859	1858	1857	1856	1855	1854	1853	1852	1851	1850	1849	1848	1847	1846	1845	1844	1843	1842	1841	1840	1839	1838	1837	1836	1835	1834	1833	1832	1831	1830	1829	1828	1827	1826	1825	1824	1823	1822	1821	1820	1819	1818	1817	1816	1815	1814	1813	1812	1811	1810	1809	1808	1807	1806	1805	1804	1803	1802	1801	1800	1799	1798	1797	1796	1795	1794	1793	1792	1791	1790	1789	1788	1787	1786	1785	1784	1783	1782	1781	1780	1779	1778	1777	1776	1775	1774	1773	1772	1771	1770	1769	1768	1767	1766	1765	1764	1763	1762	1761	1760	1759	1758	1757	1756	1755	1754	1753	1752	1751	1750	1749	1748	1747	1746	1745	1744	1743	1742	1741	1740	1739	1738	1737	1736	1735	1734	1733	1732	1731	1730	1729	1728	1727	1726	1725	1724	1723	1722	1721	1720	1719	1718	1717	1716	1715	1714	1713	1712	1711	1710	1709	1708	1707	1706	1705	1704	1703	1702	1701	1700	1699	1698	1697	1696	1695	1694	1693	1692	1691	1690	1689	1688	1687	1686	1685	1684	1683	1682	1681	1680	1679	1678	1677	1676	1675	1674	1673	1672	1671	1670	1669	1668	1667	1666	1665	1664	1663	1662	1661	1660	1659	1658	1657	1656	1655	1654	1653	1652	1651	1650	1649	1648	1647	1646	1645	1644	1643	1642	1641	1640	1639	1638	1637	1636	1635	1634	1633	1632	1631	1630	1629	1628	1627	1626	1625	1624	1623	1622	1621	1620	1619	1618	1617	1616	1615	1614	1613	1612	1611	1610	1609	1608	1607	1606	1605	1604	1603	1602	1601	1600	1599	1598	1597	1596	1595	1594	1593	1592	1591	1590	1589	1588	1587	1586	1585	1584	1583	1582	1581	1580	1579	1578	1577	1576	1575	1574	1573	1572	1571	1570	1569	1568	1567	1566	1565	1564	1563	1562	1561	1560	1559	1558	1557	1556	1555	1554	1553	1552	1551	1550	1549	1548	1547	1546	1545	1544	1543	1542	1541	1540	1539	1538	1537	1536	1535	1534	1533	1532	1531	1530	1529	1528	1527	1526	1525	1524	1523	1522	1521	1520	1519	1518	1517	1516	1515	1514	1513	1512	1511	1510	1509	1508	1507	1506	1505	1504	1503	1502	1501	1500	1499	1498	1497	1496	1495	1494	1493	1492	1491	1490	1489	1488	1487	1486	1485	1484	1483	1482	1481	1480	1479	1478	1477	1476	1475	1474	1473	1472	1471	1470	1469	1468	1467	1466	1465	1464	1463	1462	1461	1460	1459	1458	1457	1456	1455	1454	1453	1452	1451	1450	1449	1448	1447	1446	1445	1444	1443	1442	1441	1440	1439	1438	1437	1436	1435	1434	1433	1432	1431	1430	1429	1428	1427	1426	1425	1424	1423	1422	1421	1420	1419	1418	1417	1416	1415	1414	1413	1412	1411	1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	1403	1402	1401	1400	1399	1398	1397	1396	1395	1394	1393	1392	1391	1390	1389	1388	1387	1386	1385	1384	1383	1382	1381	1380	1379	1378	1377	1376	1375	1374	1373	1372	1371	1370	1369	1368	1367	1366	1365	1364	1363	1362	1361	1360	1359	1358	1357	1356	1355	1354	1353	1352	1351	1350	1349	1348	1347	1346	1345	1344	1343	1342	1341	1340	1339	1338	1337	1336	1335	1334	1333	1332	1331	1330	1329	1328	1327	1326	1325	1324	1323	1322	1321	1320	1319	1318	1317	1316	1315	1314	1313	1312	1311	1310	1309	1308	1307	1306	1305	1304	1303	1302	1301	1300	1299	1298	1297	1296	1295	1294	1293	1292	1291	1290	1289	1288	1287	1286	1285	1284	1283	1282	1281	1280	1279	1278	1277	1276	1275	1274	1273	1272	1271	1270	1269	1268	1267	1266	1265	1264	1263	1262	1261	1260	1259	1258	1257	1256	1255	1254	1253	1252	1251	1250	1249	1248	1247	1246	1245	1244	1243	1242	1241	1240	1239	1238	1237	1236	1235	1234	1233	1232	1231	1230	1229	1228	1227	1226	1225	1224	1223	1222	1221	1220	1219	1218	1217	1216	1215	1214	1213	1212	1211	1210	1209	1208	1207	1206	1205	1204	1203	1202	1201	1200	1199	1198	1197	1196	1195	1194	1193	1192	1191	1190	1189	1188	1187	1186	1185	1184	1183	1182	1181	1180	1179	1178	1177	1176	1175	1174	1173	1172	1171	1170	1169	1168	1167	1166	1165	1164	1163	1162	1161	1160	1159	1158	1157	1156	1155	1154	1153	1152	1151	1150	1149	1148	1147	1146	1145	1144	1143	1142	1141	1140	1139	1138	1137	1136	1135	1134	1133	1132	1131	1130	1129	1128	1127	1126	1125	1124	1123	1122	1121	1120	1119	1118	1117	1116	1115	1114	1113	1112	1111	1110	1109	1108	1107	1106	1105	1104	1103	1102	1101	1100	1099	1098	1097	1096	1095	1094	1093	1092	1091	1090	1089	1088	1087	1086	1085	1084	1083	1082	1081	1080	1079	1078	1077	1076	1075	1074	1073	1072	1071	1070	1069	1068	1067	1066	1065	1064	1063	1062	1061	1060	1059	1058	1057	1056	1055	1054	1053	1052	1051	1050	1049	1048	1047	1046	1045	1044	1043	1042	1041	1040	1039	1038	1037	1036	1035	1034	1033	1032	1031	1030	1029	1028	1027	1026	1025	1024	1023	1022	1021	1020	1019	1018	1017	1016	1015	1014	1013	1012	1011	1010	1009	1008	1007	1006	1005	1004	1003	1002	1001	1000	999	998	997	996	995	994	993	992	991	990	989	988	987	986	985	984	983	982	981	980	979	978	977	976	975	974	973	972	971	970	969	968	967	966	965	964	963	962	961	960	959	958	957	956	955	954	953	952	951	950	949	948	947	946	945	944	943	942	941	940	939	938	937	936	935	934	933	932	931	930	929	928	927	926	925	924	923	922	921	920	919	918	917	916	915	914	913	912	911	910	909	908	907	906	905	904	903	902	901	900	899	898	897	896	895	894	893	892	891	890	889	888	887	886	885	884	883	882	881	880	879	878	877	876	875	874	873	872	871	870	869	868	867	866	865	864	863	862	861	860	859	858	857	856	855	854	853	852	851	850	849	848	847	846	845	844	843	842	841	840	839	838	837	836	835	834	833	832	831	830	829	828	827	826	825	824	823	822	821	820	819	818	817	816	815	814	813	812	811	810	809	808	807	806	805	804	803	802	801	800	799	798	797	796	795	794	793	792	791	790	789	788	787	786	785	784	783	782	781	780	779	778	777	776	775	774	773	772	771	770	769	768
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ID 17. LAGOSANTO (FE) – CENTRO COMMERCIALE VALLE OPPIO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

17.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è localizzato in Via Valle Oppio, nel piccolo comune di Lagosanto (FE).

La proprietà è collocata in prossimità della Strada Provinciale 32a, Strada Provinciale 15 e Strada Provinciale 53 che collega la località con le cittadine limitrofe.

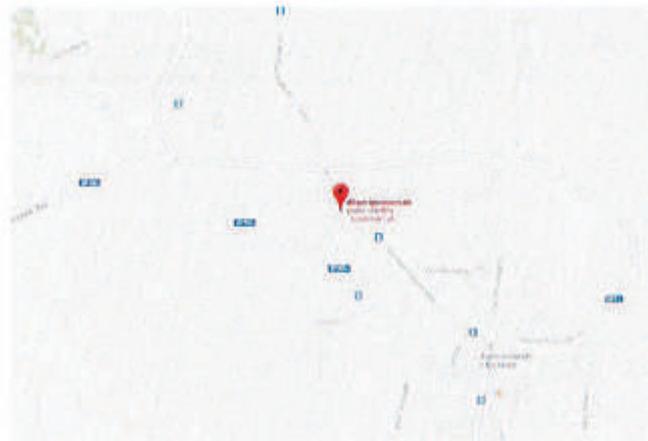
Percorrendo la SP 15 è possibile raggiungere la vicina Comacchio (circa 13 km), così come la stessa SP 15 (in direzione opposta) permette di raggiungere Ferrara in circa 40 minuti (43 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione è rappresentata da alcune unità commerciali collocate all'interno di un parco commerciale denominato "Valle Oppio", collocato lungo la stessa Via Valle Oppio.

Si tratta di 9 unità a destinazione commerciale (per vendita non alimentare, una delle unità è attualmente locata ad una palestra), alcune delle quali dispongono di aree esterne ai negozi ad uso esclusivo. All'interno dello stesso parco commerciale è inoltre collocata una unità occupata da un supermercato di superficie pari a 2.500 mq, non di proprietà.

L'immobile presenta pianta ad L, distribuita su un unico piano di altezza interna pari a circa 4,5 metri. Esternamente la facciata è cinta da una passerella sormontata da una tettoia larga 3,5 metri che gira intorno al fabbricato, sorretta da pilastri metallici che diventano elementi caratterizzanti dell'immobile stesso.

L'edificio, che si presenta in buone condizioni da un punto di vista manutentivo, affaccia su un parcheggio ad uso esclusivo delle attività commerciali di circa 7.245 mq.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lagosanto come segue:

- foglio 6 - mappale 447 - subalterni 2, 3
- foglio 6 - mappale 518 - subalterni 6, 7, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

L'immobile oggetto di valutazione risulta in parte locato, in misura pari al 63% delle superfici totali.

Le unità attualmente locate sono riconoscibili in corrispondenza della colonna *Tenant*, all'interno della quale viene riportata l'identificazione del locatario.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
Monellini	6	65	Commerciale	100%	65
-	7	65	Commerciale	100%	65
-	13	63	Commerciale	100%	63
-	14	62	Commerciale	100%	62
Be Active Fitness	21	381	Palestra	100%	381
Shun Fu Sas	16	1.004	Commerciale	100%	1.004
-	17	140	Commerciale	100%	140
-	18	260	Commerciale	100%	260
-	19	263	Commerciale	100%	263
Banca Centro Emilia	20	7	Commerciale	100%	7
Totale		2.310			2.310

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

17.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: LAGOSANTO						
Fascia/zona: Suburbana/PORZ. TERRIT. A NORD E SUD DEL CAPOL. COM.						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	270	350	10,8	15,6	4,3%
Negozi	Normale	870	1050	50,4	62,4	5,9%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: LAGOSANTO (FERRARA)

AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	800	1150	56	86	7,3%

17.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 1.372.000
Superfici (mq)	2.310
Valore Asset (€/mq)	€ 594

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
6	Commerciale	65	4.827	74	4.800	74	4.225	65
7	Commerciale	65	-	-	-	-	4.225	65
13	Commerciale	63	-	-	-	-	4.095	65
14	Commerciale	62	-	-	-	-	4.030	65
21	Palestra	381	10.344	27	15.600	41	24.765	65
16	Commerciale	1.004	50.422	50	50.000	50	65.260	65
17	Commerciale	140	-	-	-	-	9.100	65
18	Commerciale	260	-	-	-	-	16.900	65
19	Commerciale	263	-	-	-	-	17.095	65
20	Commerciale	7	-	-	-	-	-	-
Totale		2.310	65.593		70.400		149.695	65

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		10,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	70.400	3,0%		€ 2.112
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	1.842.400	0,00%	1.019	€ 1.019
IMU/TASI (€/anno)					€ 20.557
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	1.842.400	0,80%		€ 14.739
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		8,1	6.919	
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	9,00%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.372.000.

ID 18. MANTOVA (MN) – VIA VERONA

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

18.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

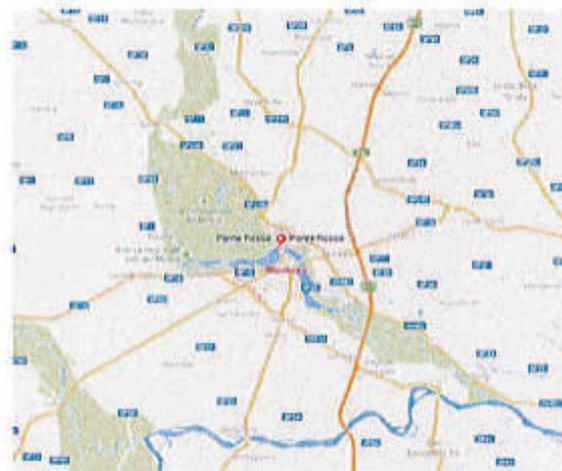
Si tratta di un negozio posto al piano terra, sito a Mantova, località Ponterosso, in Via Verona S.S. 62 e facente parte di un piccolo complesso commerciale, denominato Ponterosso.

Il parco commerciale è costituito da due blocchi distinti: il primo, provenendo dal centro di Mantova, è occupato da un ipermercato in cui sono presenti anche altri piccoli negozi mentre il secondo, collegato al primo da una passerella coperta, è costituito da due unità al piano terra e due al primo piano.

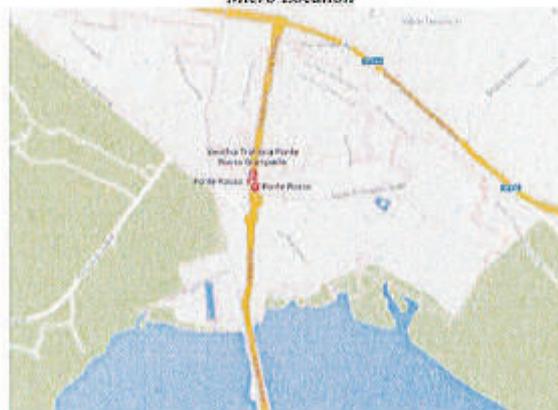
L'unità in oggetto è quella al piano terra, più interna rispetto alla Strada Statale.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'immobile è composto da una superficie ad uso commerciale al piano terra e da un locale tecnico per impianti al secondo piano, posseduto al 50%. La proprietà comprende anche due aree di corte poste in adiacenza dell'edificio ed una quota parte millesimale dei parcheggi del parco commerciale.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mantova come segue:

- foglio 6 - mappale 319 – subalterni 2, 3, 6

Il subalterno 6 è di proprietà al 50%.

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

L'immobile è interamente locato a [redacted] che ci esercita attività di commercio e vendita al dettaglio di abbigliamento.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
[redacted]	A	1.375	Negozio	93%	1.278
Totale		1.375			1.278

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

18.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Mantova

Il mercato immobiliare della provincia di Mantova, nel corso del 2013, è stato ancora caratterizzato da notevoli criticità, a causa della persistenza di una domanda debole e di aumentate difficoltà di accesso al credito. I cali più significativi hanno riguardato principalmente il terziario ed il residenziale; in particolare le compravendite per quest'ultimo segmento hanno raggiunto un livello particolarmente esiguo, oltre ad essere state più numerose in provincia che non nel capoluogo, dove si stima che si concentri la quota più elevata di alloggi invenduti. Per quanto riguarda i valori di compravendita, la flessione rispetto ai livelli raggiunti nel 2008 risulta piuttosto contenuta, soprattutto per il residenziale ed il commerciale (di poco superiore ai dieci punti percentuali), mentre è più evidente nel caso degli uffici. Va comunque precisato che, in particolare per il comparto residenziale, la diminuzione dei prezzi nell'ultimo anno è stata più marcata rispetto agli anni precedenti.

L'ulteriore allungamento dei tempi di vendita è un segnale del perdurare della fase congiunturale negativa, così come l'aumento del divario tra prezzo richiesto e quello finale corrisposto, soprattutto per abitazioni nuove ed uffici. Per quanto riguarda i rendimenti medi lordi, si conferma una lieve ma continua crescita rispetto ai valori del 2008, per tutti i comparti ad eccezione di box e garage. Anche il segmento della locazione non da segnali positivi, in particolare nel comparto degli uffici, dove risulta faticoso concedere in affitto soprattutto gli spazi di grande dimensioni, nonostante il calo dei canoni. Sembra risultare più stabile, invece, la domanda di locazione di abitazioni e di posti auto.

Nel complesso, per i prossimi mesi gli operatori di settore non prevedono ulteriori contrazioni del volume dei contratti, mentre prospettano un calo generalizzato dei valori.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: MANTOVA						
Fascia/zona: Periferica/CITTADELLA, PONTEROSSO, COLLE APERTO						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	1150	1450	84	144	8,8%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: MANTOVA (MANTOVA)						
VIA: VIA VERONA						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Negozi	1100	1500	75	115	7,3%	

18.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 1.041.000
Superfici (mq)	1.278
Valore Asset (€/mq)	€ 815

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (C)	Passing rent (C/mq)	Canone a regime (C)	Canone a regime (C/mq)	Market Rent (C)	Market Rent (C/mq)
A	Negozio	1.278	110.275	86	110.000	86	102.240	80
Totale		1.278	110.275		110.000		102.240	80

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver	Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi	3,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	110.000	1,5%	€ 1.650
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	511.200	0,40%	1.350
IMUTASI (€/anno)				€ 6.594
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	511.200	0,80%	€ 4.090
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		1,2	1.537
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Spese ripristino locali (capex)	€/mq su sup. comm.le		€ 200	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie	
<u>Discount Rate</u>	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
<u>Going Out Cap Rate</u>	
Reversionary Yield	8,00
Tasso Reversionary	8,00%
GOCR Lordo Adjusted	8,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.041.000.

ID 19. SAN POLO DI PIAVE (TV) – VIA DELLE MURA

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

19.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

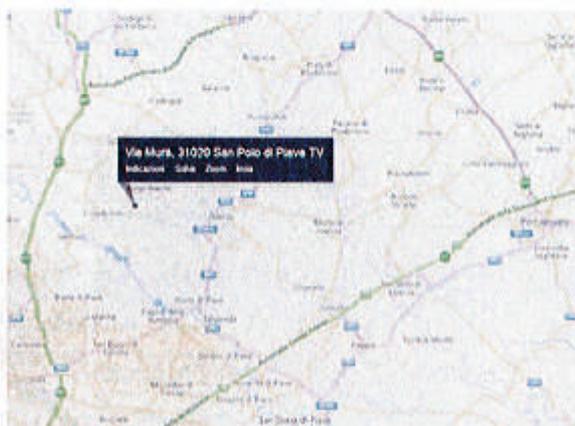
L'immobile in oggetto è localizzato nel comune di San Polo di Piave (TV), tra via Mura e via della Repubblica.

L'area si trova in corrispondenza di una delle due arterie principali del comune (Via della Repubblica), di conseguenza risulta ben collegata con il centro urbano.

Percorrendo la SP 92 si può raggiungere Treviso (22 km) in 30 minuti circa.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Bing Mappe

B. Descrizione del bene

La porzione immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un negozio di 220 mq circa, un magazzino e due garage. Tutti i locali sono ubicati all'interno del condominio "La Piazza", immobile ultimato a metà degli anni '90.

L'unità commerciale è posta al piano terra, mentre il magazzino e i garage sono collocati al piano interrato.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Polo di Piave come segue:

- foglio 5 – particella 1525 - subalterni 57, 60, 118, 24

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

Le porzioni risultano locate tutte con un unico contratto alla Fondazione Americo e Vittoria Giol O.n.l.u.s. (ad eccezione di uno dei due garage interrati) che ha convertito il sub 115 in ambulatorio medico.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	sub 57-60-118	283	Commerciale	100%	283
	sub 24	26	Box/posti auto	100%	26
Totale	Totale	309			309

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

19.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulatesi in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: SAN POLO DI PIAVE						
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Ottimo	340	390	19,2	25,2	6,1%
Negozi	Ottimo	1300	1500	63,6	86,4	5,4%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: SAN POLO DI PIAVE (TREVISO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1000	1400	70	105	7,3%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: SAN POLO DI PIAVE
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Autorimesse	Normale	510	710	28,8	43,2	5,9%
Posti auto coperti	Normale	450	660	24	39,6	5,7%
Posti auto scoperti	Normale	260	360	15,6	21,6	6,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: SAN POLO DI PIAVE (TREVISO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Box	245	650	20	55	8,4%

19.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 293.000
Superfici (mq)	309
Valore Asset (€/mq)	€ 950

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014). Di conseguenza tale valore viene riportato unicamente per le unità attualmente locate.

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
sub 57-60-118	Commerciale	283	17.128	61	17.000	60	22.640	80
sub 24	Box/posti auto	26	-	-	-	-	910	35
Totale		309	17.128		17.000		23.550	76

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver	Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi	3,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	17.000	1,5%	€ 255
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	246.800	0,40%	€ 987
IMU/TASI (€/anno)				€ 187
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	246.800	0,80%	€ 1.974
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		6,0	155
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Spese ripristino locali (capex)	€/mq su sup. comm.le		€ 100	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	6,00
Initial Yield Negozi	6,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	7,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	6,00
Tasso Reversionary	6,00%
GOCR Lordo Adjusted	6,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 293.000.

ID 20. TREVISO (TV) – CENTRO EDISON

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

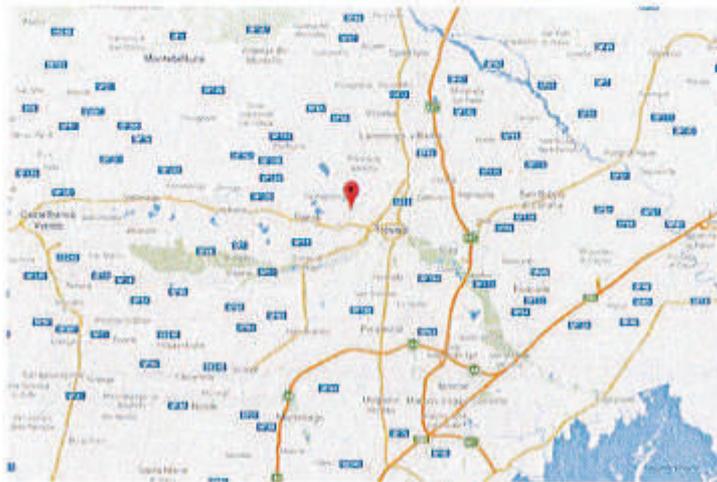
20.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

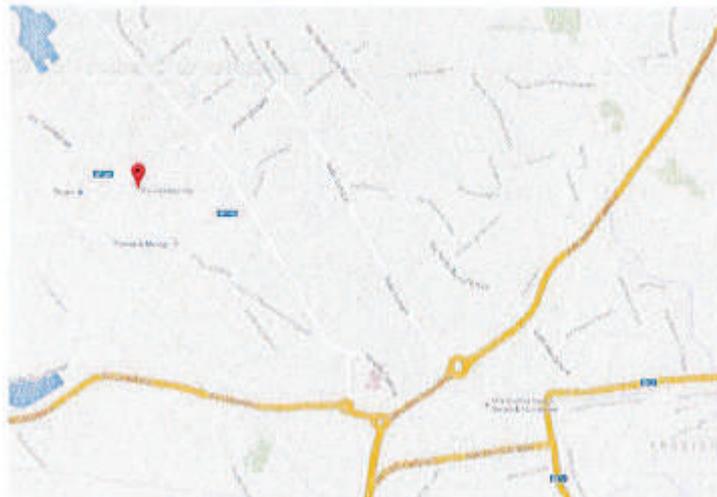
L'immobile in oggetto è localizzato a Treviso, in località Monigo, a soli tre chilometri dal centro storico, in una zona baricentrica tra le principali direttrici viarie della città. Nello specifico questo è collocato in via Castagnole, che collega direttamente l'area con il centro (circa 4 km); a breve distanza è posto inoltre l'aeroporto di Treviso (circa 4 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La porzione immobiliare oggetto di valutazione è collocata all'interno del "Centro Edison".

Si tratta di un polo artigianale ed industriale di recente edificazione strutturato in singole unità di superficie compresa tra i 170 e i 290 mq, sviluppato su 3 piani. La facciata è caratterizzata da superfici vetrate continue incorniciate da pannellature prefabbricate, il tutto leggermente arretrato rispetto a 3 corpi verticali tondeggianti rivestiti in mattoni.

L'ingresso affaccia su un parcheggio ad uso esclusivo delle attività del Centro.

Le porzioni oggetto di perizia sono 3 unità collocate all'interno del Centro ed 8 posti auto esterni ad uso esclusivo delle stesse.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Treviso come segue:

- foglio 59 - mappale 745 – subalterni 37, 38, 41

D. Consistenze e stato locativo

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere tutte locate allo stesso inquilino.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	sub 37	223	Industriale/artigianale	100%	223
	sub 38	258	Industriale/artigianale	100%	258
	sub 41	150	Industriale/artigianale	100%	150
Totale		630			630

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

20.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulatesi in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: TREVISO						
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Capannoni industriali	Ottimo	370	495	22,8	33,6	6,5%
Capannoni tipici	Ottimo	325	420	19,2	27,6	6,3%
Laboratori	Ottimo	390	590	25,2	37,2	6,4%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: TREVISO (TREVISO)						
VIA: STRADA CASTAGNOLE						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Immobili industriali	310	600	20	40	6,6%	

20.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

La componente inflattiva nel medio termine è stata stimata pari al 2,0%; tenendo conto dell'indicizzazione dei canoni in misura del 75% (adeguamento ISTAT previsto contrattualmente) l'effettivo incremento risulta pari all'1,5%.

data di valutazione	30/06/2014
Valore Asset €	€ 445.000
Superfici (mq)	630
Valore Asset (€/mq)	€ 706

Assumption di valutazione

Ricavi

Passing Rent: corrisponde al canone percepito dal conduttore nel primo anno di piano (2014).

Sub	Dest. D'uso Prevalente	Superficie ponderata (mq)	Passing rent (€)	Passing rent (€/mq)	Canone a regime (€)	Canone a regime (€/mq)	Market Rent (€)	Market Rent (€/mq)
sub 37	Industriale/artigianale	223	10.881	49	10.800	48	13.365	60
sub 38	Industriale/artigianale	258	11.486	45	11.400	44	15.465	60
sub 41	Industriale/artigianale	150	3.620	24	3.600	24	8.985	60
Totale		630	25.987		25.800		37.815	60

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari					
	Driver		Parametro	Input	€
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		3,0%		
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	25.800	1,5%		€ 387
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%		
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	567.225	0,40%	132	€ 132
IMU/TASI (€/anno)					€ 3.574
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	567.225	0,80%		€ 4.538
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		3,2	1.999	
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%		
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%		

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	6,00
Initial Yield Industriale	6,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	7,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	6,00
Tasso Reversionary	6,00%
GOCR Lordo Adjusted	6,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 445.000.



Account	12/31/20	12/31/19	12/31/18	12/31/17	12/31/16	12/31/15	12/31/14	12/31/13	12/31/12	12/31/11	12/31/10	12/31/09	12/31/08	12/31/07	12/31/06	12/31/05	12/31/04	12/31/03	12/31/02	12/31/01	12/31/00
Assets																					
Current Assets																					
Cash	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Accounts Receivable	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Inventory	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Prepaid Expenses	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Other Current Assets	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Non-Current Assets																					
Property, Plant, and Equipment	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Intangible Assets	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Other Non-Current Assets	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Liabilities																					
Current Liabilities																					
Accounts Payable	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Short-Term Debt	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Other Current Liabilities	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Non-Current Liabilities																					
Long-Term Debt	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Other Non-Current Liabilities	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Equity																					
Common Stock	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Retained Earnings	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Other Equity	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800
Total	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800	12,800

ID 21. COMACCHIO (FE) – LOTTO 4

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

21.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'area in oggetto è localizzata lungo la Strada Provinciale Ferrara Mare, in prossimità della confluenza del Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi con la Strada Statale Romea, in zona San Giuseppe del comune di Comacchio (FE).

L'area risulta ben collegata al centro di Comacchio, a distanza di circa 5 km percorrendo la via Felletti; il Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi permette invece di raggiungere Ferrara (56 km).

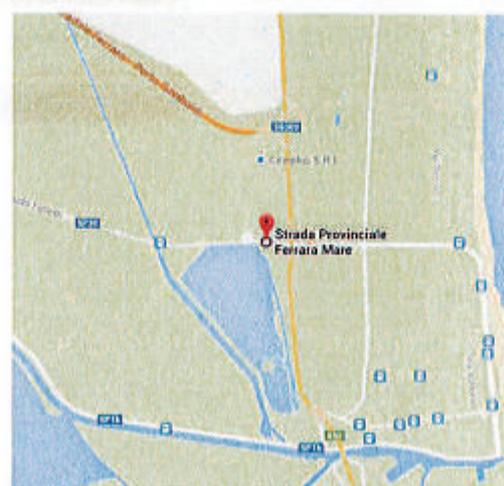
In zona sono presenti anche poli commerciali, ipermercati ed attività di svago.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

Il progetto immobiliare valutato ricade all'interno di un'area di superficie territoriale complessiva pari a 20.144 mq, denominata Lotto 4, suddivisa al suo interno nelle porzioni 4A e 4B la cui destinazione d'uso prevista è quella commerciale.

La porzione 4A prevede la realizzazione di un immobile di superficie lorda di circa 1.700 mq, cui corrispondono 1.100 mq di superficie di vendita; al suo interno si presume di collocare un'attività commerciale di natura alimentare. La porzione 4B, invece, accoglierà un immobile di superficie lorda leggermente inferiore (circa 1.300 mq), destinato a commerciale non alimentare al quale corrisponderà una superficie di vendita di 1.000 mq.

Tali previsioni di superfici recepiscono quanto recentemente previsto dal Piano Territoriale della Stazione Centro Storico di Comacchio del Parco Regionale del Delta de Po e non ancora recepito dal PRG del Comune di Comacchio, per il quale una porzione pari a circa il 50% del lotto risulta di fatto non edificabile.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Comacchio come segue:

- foglio 49 – mappali 62, 170, 283, 285, 289, 290

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Comparto	Superfici		30/06/2014
	Lotto 4A	Lotto 4B	Totale
Destinazione d'uso previste	Commerciale alimentare	Commerciale non alimentare	
Superfici di progetto (%)	56%	44%	100%
Superficie lorda	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq
Posti auto (N.)	85	50	136
Posti auto (mq)	2.115 mq	1.250 mq	3.365 mq
Superfici a Standard	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3

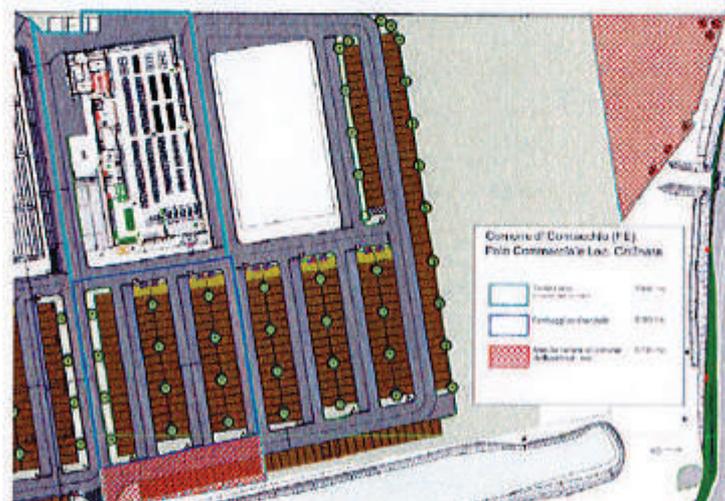


Immagine 4

21.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

Per la provincia di Ferrara, nel 2013, ad una domanda immobiliare sempre più indebolita e scarsa si contrappone un'offerta crescente, alimentata anche dalla nuova produzione, pianificata negli anni pre-crisi, che viene immessa su un mercato poco solvibile e selettivo. Nel segmento abitativo fa eccezione il mercato della locazione, dove i contratti stipulati e la domanda d'affitto sono stati giudicati stabili, anche se sui bassi livelli di attività già raggiunti alla fine del 2012.

Nel complesso la *performance* del segmento locativo ferrarese è meno penalizzata dalla congiuntura e la domanda immobiliare delle famiglie e delle imprese si è in parte spostata verso questo mercato: i canoni flettono ma con un'intensità minore rispetto ai prezzi; i tempi medi di locazione si riducono, a fronte di una dilatazione di quelli necessari per l'acquisto. La redditività media degli immobili locati viene garantita, anche in questo ciclo negativo del mercato. Per contro il mercato della proprietà è stato investito da un allungamento dei tempi medi di vendita, in tutti i segmenti del mercato, e da una nuova flessione dei valori di compravendita che, se sommata a quelle delle precedenti, determina un calo in conto capitale dei prezzi rispetto ai picchi del 2008, attorno al 20% per le abitazioni e tra il 10% ed il 15% per le altre destinazioni. Nonostante la flessione dei prezzi perduri già da alcuni anni, l'offerta immette sul mercato immobili ad un prezzo di realizzo troppo alto, al punto che se si vuole smobilizzare, occorre praticare uno sconto sempre più alto.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi relative al mercato della proprietà hanno ancora un'intonazione negativa, trasversale a tutti i segmenti, ma con una variante rispetto alle ultime rilevazioni: una parte di operatori ha spostato il proprio giudizio dalla previsione di calo a quella di stabilità, sia per i prezzi che per le quantità scambiate. Prevedibilmente questi operatori ritengono che non si possa andare al di sotto della soglia raggiunta, ma anche che non ci siano le condizioni per una ripresa. Per la locazione le previsioni di stabilità, già formulate nelle precedenti rilevazioni, sono confermate anche per i prossimi mesi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: COMACCHIO						
Fascia/zona: Rurale/PORZIONE DELLA BONIFICA FERRARESE ORIENTALE						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	380	560	20,4	31,2	5,5%
Negozi	Normale	1000	1500	63,6	94,8	6,3%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)

AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1650	2150	116	161	7,3%

21.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Humble Capital srl
Denominazione Immobile	Comacchio - Lotto 4
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo		
Metodo di valutazione	Finanziario		
Destinazioni e superfici	Superfici Lorde	Superfici Comili	
Commerciale	1.735 mq	1.735 mq	
Commerciale	1.350 mq	1.350 mq	
Totale superfici	3.085 mq	3.085 mq	
Box/posti auto	n°	136	-
Box/posti auto	mq	3.365	-
Ricavi e costi	Totale	Valutario medio	
	<i>valori reali</i>		
Ricavi di vendita	Commerciale € 3.123.000	1.800 €/mq	
Ricavi di vendita	Commerciale € 2.430.000	1.800 €/mq	
Ricavi di vendita	Box e PA € 336.500	2.480 €/cad.	
Totale Ricavi	€ 5.889.500		
Costo di costruzione	Superfici € 1.851.000	600 €/mq	
Costo di costruzione	Box e PA € 336.500	2.480 €/cad.	
Imu	€ 6.561		
OOUU I e II	€ 11.837		
Contributo costo di costruzione	€ 83.406		
Standard Pubblici	€ 215.950		
Imprevisti	€ 115.545	5,00% / Hard Cost	
Project management	€ 65.625	3,00% / Hard Cost	
Direzione lavori/ sicurezza	€ 153.125	7,00% / Hard Cost	
Agency fee vendita	€ 88.343	1,50% / Ricavi	
Marketing /altri costi	€ 29.448	0,50% / Ricavi	
Totale Costi	€ 2.957.339		

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	14,6%	7,00%	2,00%	5,58%

C. Valore dell'Immobile

Lotto 4A	VAN	€ 809.000	466 €/mq
Lotto 4B	VAN	€ 638.000	473 €/mq
Comacchio - Lotto 4	VAN	€ 1.447.000	469 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flessi di cassa di progetto Costruttiva - Lotto 4 <small>(in euro netto affianco (€))</small>		30-dic-2014	31-dic-2014	30-dic-2015	31-dic-2015	30-dic-2016	31-dic-2016	30-dic-2017	31-dic-2017	30-dic-2018	31-dic-2018	30-dic-2019	31-dic-2019
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	108,2%	109,3%	110,4%	111,5%
Incessi													
Incassi	Lotto 4A	-	-	-	-	-	1.041.664	1.052.029	1.062.497	1.072.970	1.083.447	1.093.931	1.104.431
Incassi	Lotto 4B	-	-	-	-	-	583.700	595.535	607.362	619.188	631.015	642.843	654.670
Incassi	Lotto 4C	-	-	-	-	-	451.898	456.394	460.890	465.386	470.154	474.833	479.512
Totale Incassi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.041.664	€ 1.052.029	€ 1.062.497	€ 1.072.970	€ 1.083.447	€ 1.093.931	€ 1.104.431
Costo dell'opera		1.447.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo costruzioni		-	-	-	-	-	1.149.201	1.160.696	-	-	-	-	-
Costo costruzione	Lotto 4A	-	-	-	-	-	658.034	664.582	-	-	-	-	-
Costo costruzione	Lotto 4B	-	-	-	-	-	491.237	498.115	-	-	-	-	-
Costo diversi		19.802	20.050	20.298	20.442	20.591	331.021	22.870	23.202	23.522	24.161	24.608	25.055
Imprevisti		3.313	3.346	3.379	3.413	3.447	3.481	3.516	3.551	3.586	3.622	3.658	3.694
CONTRATTI		-	-	-	-	-	97.463	98.078	-	-	-	-	-
Contributo opere di costruzione		-	-	-	-	-	6.219	6.281	-	-	-	-	-
Standard Pubblici		-	-	-	-	-	43.820	44.256	-	-	-	-	-
Project management		16.570	16.734	16.901	17.069	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenti lavori		-	-	-	-	-	80.448	81.249	-	-	-	-	-
Progettazione esecutiva		-	-	-	-	-	13.241	15.246	15.856	16.174	16.497	16.827	17.156
Agency fee variata		-	-	-	-	-	4.079	3.809	3.885	3.963	4.042	4.123	4.204
Marketing (altri costi)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi		€ 1.447.000	€ 19.803	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 1.458.101	€ 1.491.317	€ 22.870	€ 23.292	€ 23.722	€ 24.161	€ 24.608
Flusso di cassa di progetto (PCFD)		€ 1.447.000	€ 19.803	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 1.458.101	€ 450.083	€ 1.020.189	€ 1.039.208	€ 1.049.347	€ 1.059.586	€ 1.069.923

30/06/2014	
Irrevocated	14,59%
VAN	€ 1.447.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.447.000.

ID 22. EBOLI (SA) – LOTTO C 19

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

22.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Eboli (SA), nello specifico nella frazione di Pezza Grande, all'incrocio tra la Strada Provinciale 195 e la strada Provinciale Santa Chiarella.

La frazione dista circa 3,2 km dal centro cittadino, percorrendo la Strada Provinciale 19.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'area oggetto di valutazione è rappresentata da una porzione ricadente all'interno di un P.I.P. (Piano per l'Insediamento Produttivo) del comune di Eboli, denominato Lotto C19 di superficie territoriale pari a 3.000 mq. Questo confina con altri lotti del P.I.P. e con una strada di penetrazione.

La destinazione d'uso ammessa sul lotto risulta essere di tipo terziario; nello specifico la relazione relativa al Permesso di Costruire presentato per il lotto prevede l'edificazione di un immobile destinato ad attività di commercio all'ingrosso di manufatti in legno.

Il layout organizzativo del lotto produttivo fa riferimento alla realizzazione di un capannone di superficie lorda pari a 1.642 mq distribuiti su due piani, con un'altezza interna complessiva pari a 7 metri.

Il piano terra è destinato ad accogliere, tra gli altri, ambienti per lo svolgimento delle attività di commercio all'ingrosso, archivi, segreteria e depositi. Al piano primo trovano invece collocazione locali di natura direzionale. La struttura verrebbe realizzata in elementi portanti in calcestruzzo armato e chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati.

L'area esterna verrà adibita a parcheggio (circa 900 mq), area verde e viabilità interna.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Eboli come segue:

- foglio 24 – particelle 2747, 3026

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Piano	Superfici		30/06/2014
	Terra	Primo	Totale
Destinazione d'uso previste	Commerciale	Direzionale	
Superfici di progetto (%)	78%	22%	100%
Superficie lorda	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
Posti auto (N.)	19	10	29
Posti auto (mq)	603 mq	318 mq	921 mq
Superfici a Standard	1.194 mq	338 mq	1.531 mq
Parcheggi ad uso pubblico e viabilità	717 mq	203 mq	920 mq
Area verde	476 mq	135 mq	611 mq

E. Documentazione di progetto



Immagine 1

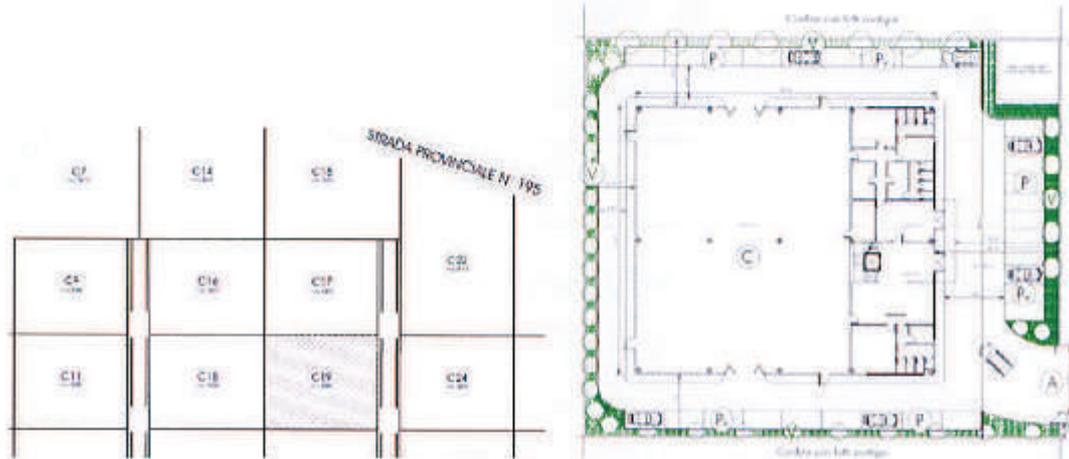


Immagine 2

Immagine 3

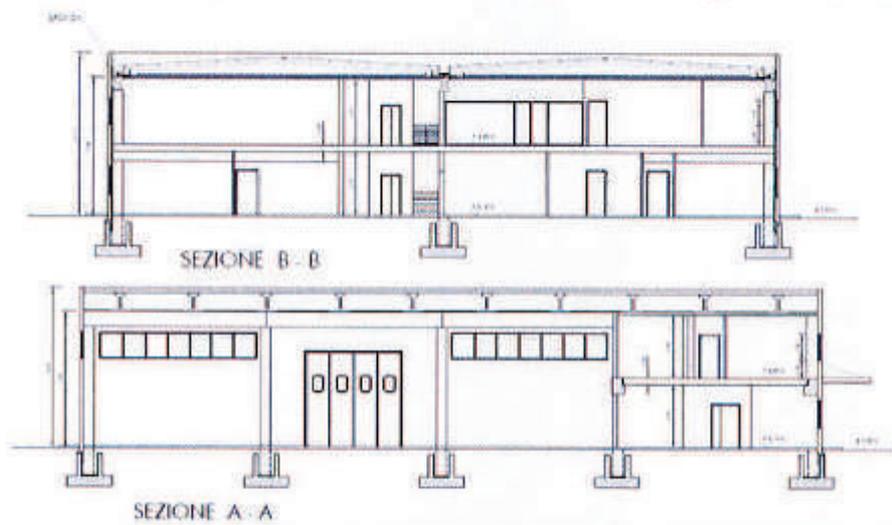


Immagine 4

22.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Salerno

Nel corso del 2013, il mercato immobiliare di Salerno ha confermato il peggioramento del quadro congiunturale già osservato dell'anno precedente. Nonostante il mercato locale avesse già conosciuto e anticipato cambiamenti piuttosto repentini dei maggiori indicatori nel corso del 2009, i due anni successivi sembravano aver mitigato le contrazioni dei prezzi e dei canoni, oltre che la caduta del numero di scambi. Al contrario, altre realtà avevano mostrato correzioni meno intense ma in costante crescita fino ad oggi. Solo a fine 2012, infatti, i livelli raggiunti dagli sconti tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e le tempistiche medie di compravendita e di locazione hanno superato, a Salerno, i record raggiunti nel picco recessivo del 2009. Tale seconda ondata ha influenzato pesantemente i valori di compravendita, la cui flessione rispetto ai livelli massimi del 2008 si è realizzata per la maggior parte tra la fine del 2012 e la prima parte del 2013. Diversa la situazione per i canoni, che hanno ceduto in misura maggiore, ma in maniera costante nel tempo.

Esulando dall'analisi storica del mercato, è possibile osservare come la congiuntura attuale sia caratterizzata da una domanda in forte difficoltà, del tutto incapace di assorbire l'offerta commerciale ancora prima che residenziale. Sono, infatti, gli uffici ed i negozi a soffrire maggiormente la ripresa della crisi, con tempi di compravendita in crescita. Anche il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, per il segmento commerciale e direzionale, ha subito un forte rialzo, arrivando a percentuali prossime al 20%, che mai erano state raggiunte nelle crisi precedenti. Tali andamenti non sembrano aver caratterizzato il comparto residenziale che, al contrario, ha mostrato sconti stabili e tempistiche tutto sommato contenute rispetto alle altre tipologie immobiliari. Per quanto riguarda i capannoni industriali la situazione risulta ancora più ingessata, con tempi di vendita superiori all'anno e prezzi e canoni in calo. La redditività media da locazione di tutti i comparti non ha mostrato variazioni significative, mantenendosi in linea con le medie a livello nazionale.

Per quanto riguarda i prossimi mesi, la maggioranza degli operatori prevede il proseguimento della flessione dei prezzi per tutti i comparti, con contestuale livellamento dell'attività contrattuale.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: EBOLI						
Fascia/zona:						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	930	1400	45,6	60	4,5%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: EBOLI (SALERNO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1400	1800	98	131	7,2%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune:EBOLI
Fascia/zona:

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	930	1250	50,4	56,4	4,9%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: EBOLI (SALERNO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1150			

22.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Ciente	Humble Capital srl
Denominazione Immobile	Eboli
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazioni d'uso	Commerciale Uffici

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Sviluppo	
Metodo di valutazione		Finanziario	
Destinazioni e superfici		<u>Superfici</u> <u>Lorde</u>	<u>Superfici</u> <u>Comuni</u>
Commerciale		1.281 mq	1.281 mq
Uffici		362 mq	362 mq
Totale superfici		1.643 mq	1.643 mq
Box/posti auto	n°	29	-
Box/posti auto	mq	921	-
Ricavi e costi		<u>Totale</u>	<u>Unitario</u> <u>medio</u>
	<i>valori reali</i>		
Ricavi di vendita	Commerciale	€ 1.536.720	1.200 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici	€ 470.964	1.300 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA	€ 72.500	2.500 €/cad.
Totale Ricavi		€ 2.080.184	
Costo di costruzione	Superfici	€ 1.396.448	850 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 92.075	-
Standard Pubblici		€ 104.250	
Imprevisti		€ 44.656	3,00% / Hard Cost
Project management		€ 44.656	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 104.197	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 41.604	2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 20.802	1,00% / Ricavi
Totale Costi		€ 1.848.687	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,1%	7,00%	2,00%	4,08%
Uffici	12,6%	6,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€	72.000	56 €/mq
Direzionale	VAN	€	5.000	14 €/mq
Eboli	VAN	€	77.000	47 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Eboli	30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	Totale
<i>Incremento Inflazione (%)</i>	100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	
Incessi	-	-	707.263	714.300	721.408	2.142.971
Incessi Commerciale	-	-	538.635	543.994	549.407	1.632.037
Incessi Direzionale	-	-	168.628	170.306	172.000	510.934
Totale Incessi	€ 0	€ 0	€ 707.263	€ 714.300	€ 721.408	€ 2.142.971
Costo dell'area	77.000	-	-	-	-	77.000
Costo costruzione	-	751.667	759.147	-	-	1.510.814
Costo costruzione Commerciale	-	580.133	585.906	-	-	1.166.039
Costo costruzione Direzionale	-	171.534	173.241	-	-	344.775
Costi diversi	-	132.132	151.603	18.475	18.845	321.055
Imprevisti	-	22.550	22.774	-	-	45.324
Standard Pubblici	-	52.644	53.168	-	-	105.811
Direzione lavori - Progettazione esecutiva - Agency fee vendita	-	52.617	53.140	-	-	105.757
Marketing/altri costi	-	4.321	8.515	4.190	4.273	21.300
Totale costi	€ 77.000	€ 883.799	€ 910.750	€ 18.475	€ 18.845	€ 1.908.869
Flusso di cassa di progetto (FCFO)	-€ 77.000	-€ 883.799	-€ 203.487	€ 695.825	€ 702.563	€ 234.102

	30/06/2014
IRR unlevered	16,54%
VAN	€ 77.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 77.000.

ID 23. JESOLO (VE) – PORTA DEL MARE

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

23.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è situato a Jesolo Lido (VE), lungo via Dalmazia.

Collegata al mare da una fitta maglia di strade affiancate che fungono da passerelle di accesso allo stesso, via Dalmazia rappresenta la parallela più prossima al lungomare (meno di 200 metri), di conseguenza cuore dell'area turistica.

La località infatti è meta di turismo nazionale ed internazionale, di conseguenza risulta caratterizzata dalla presenza di strutture turistico-ricettive ed immobili residenziali, ancor più alla luce del progetto di rilancio urbanistico della città opera di Kenzo Tange avviato dalla fine degli anni novanta.

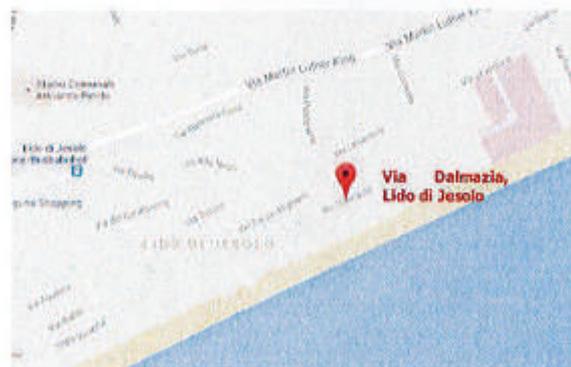
Il luogo è facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale (A4, A22, A27) di Noventa di Piave (circa 30 km), e dagli aeroporti Marco Polo di Venezia (35 km) e San Giuseppe di Treviso (45 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'area in oggetto ricade all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) finalizzato alla riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, da attuarsi mediante la demolizione di preesistenti edifici (tra i quali l'Hotel London e l'Hotel Tritone) e la ricostruzione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

Il progetto, in fase di autorizzazione (in data 23/12/2013 la Soprintendenza ha espresso parere favorevole al progetto), coinvolge mitamente alla

Il P.P.I.P. prevede la realizzazione di 3 UMI (Unità Minime di Intervento), in relazione alle quali risulta coinvolta per la per la che riguarda unicamente opere di sistemazione dell'area).

Complessivamente il progetto include la realizzazione di una superficie a destinazione residenziale per 6.242 mq e a destinazione ricettiva per 4.992 mq.

C. Dati catastali

L'area in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Jesolo come segue:

- foglio 67 – mappali 29, 270

Gli immobili esistenti sull'area sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo come segue:

- foglio 67 - mappali 163, 272,
- foglio 67 – mappale 228 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6
- foglio 67 – mappale 227 subalterni 4, 6

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame (unicamente le superfici di competenza di :

Comparto	Superfici		30/06/2014
	Porta del Mare	Porta del Mare	Totale
Destinazione d'uso previste	Residenziale	Ricettivo	
Superfici di progetto (%)	53%	47%	100%
Superficie lorda	5.724 mq	4.992 mq	10.716 mq
Superficie commerciale (Mq)	5.724 mq	4.992 mq	10.716 mq
Posti auto (N.)	35	33	68
Posti auto (mq)	1.984 mq	1.654 mq	3.638 mq
Superfici a Standard	3.830 mq	3.339 mq	7.169 mq
Parcheggi ad uso pubblico	352 mq	307 mq	659 mq
Parco urbano e verde	1.746 mq	1.523 mq	3.269 mq
Corte interna	1.731 mq	1.510 mq	3.241 mq
Volumi da Demolire (mc)	13.038	8.692	21.730

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

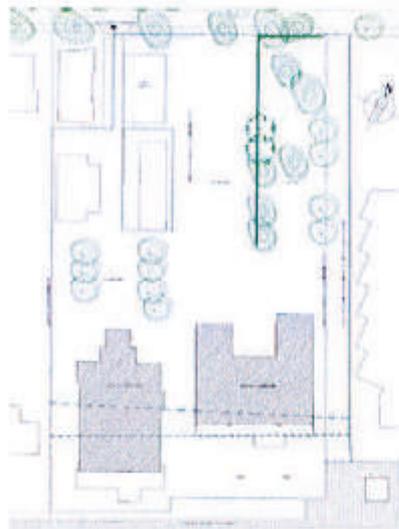


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

23.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Venezia

Nel corso del 2013 il mercato residenziale veneziano ha registrato un'ulteriore flessione del numero di compravendite, se pur contenuta (-4% circa). Questo comparto ha raggiunto il peggior risultato degli ultimi anni (poco più di duemila transazioni), mentre quello non residenziale ha confermato una contrazione in linea con quella dell'anno precedente (attorno al -18%). Questi dati confermano i *sentiment* degli operatori, che riferiscono, per tutti i comparti, il perdurare del trend di diminuzione della domanda e di stabilità dell'offerta.

Le differenze tra i due sottomercati veneziani - Venezia città e Mestre - sono sostanziali: se il mercato lagunare presenta i livelli dei prezzi più elevati nell'intero comparto nazionale, quello della terraferma si muove con dinamiche molto più contenute e, tuttavia, riguarda un'area in cui risiedono oltre i due terzi degli abitanti del comune. I due mercati si comportano, pertanto, con dinamiche diverse: a Venezia città l'acquisto di abitazioni è effettuato prevalentemente a scopo di investimento / seconda casa (sporadicamente associato ad un mutuo); al contrario, a Mestre, la parte acquirente fa grande ricorso al mutuo. La domanda di abitazioni in locazione cresce in modo più che proporzionale a Mestre rispetto a quanto non accada in laguna, raggiungendo, rispettivamente, una quota del 74% e 67% sulla domanda totale. I dati confermano il progressivo spostamento del mercato abitativo verso la locazione nell'ultimo anno, registrato in modo generalizzato anche a livello nazionale.

A Venezia la parabola dei prezzi medi, negli anni che intercorrono tra il 2002 ed il 2013, mostra un trend di crescita omogeneo sui due mercati (città e Mestre) fino al 2007-2008; in seguito, le quotazioni sono diminuite in misura molto minore a Venezia città rispetto alla terraferma. Ad oggi, infatti, a Mestre i prezzi nominali di abitazioni e uffici sono tornati sostanzialmente sui livelli di undici anni fa, dopo aver raggiunto picchi superiori al 30%. L'andamento dei canoni è, invece, molto più eterogeneo, oltre che tra le due aree urbane anche tra i segmenti di mercato: il più penalizzato nel decennio è il comparto degli uffici in laguna, i cui canoni, diminuiti anche nel corso del 2013, sono diminuiti del -20% circa rispetto al 2002. Come è noto, a Venezia città resiste meglio che altrove il comparto commerciale, che, nel 2013, presenta sì prezzi e canoni in flessione, ma a tassi molto contenuti. I tempi di collocamento per il segmento commerciale, stabili, confermano lo stato di discreta salute del comparto.

Per quanto concerne il prossimo futuro le previsioni sul mercato immobiliare nel complesso vanno nella direzione di un assestamento delle quotazioni o, al limite, di un'ulteriore leggera contrazione, sia in laguna che sulla terraferma. Un assestamento sugli attuali valori è atteso soprattutto per abitazioni e negozi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: JESOLO
Fascia/zona: Centrale/LIDO OVEST

Tipologia	Stato	rezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
		Min	Max	Min	Max	Media	
Abitazioni civili	Normale	2200		0	0	0,0%	
Abitazioni civili	Ottimo	3000		0	0	0,0%	

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: JESOLO (VENEZIA)
AREA: ZONA MARE

Tipologia	rezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Abitazioni	2900		109	299	4,3%	

Per lo svolgimento della valutazione si è inoltre tenuto conto di canoni associati ad hotel comparabili. Di seguito si riporta un'analisi dei prezzi per stanza di hotel presenti nella zona in analisi. I prezzi si riferiscono alla formula mezza pensione:

Denominazione	N° stelle	Bassa stagione		Media stagione		Alta stagione		Totale	N° mesi apertura		
		singola	doppia	singola	doppia	singola	doppia		Bassa stagione	Media stagione	Alta stagione
	3	55	110	70	140	83	166				
	3	50	100	60	120	70	140				
	3	45	90	48	96	60	120	4	1	2	1
	4	75	90	89	104	103	118	6	3	2	1
	3	58	116	65	130	72	144	6	2	3	1
	3	60	120	70	140	75	150	5	1	3	1
	3	53	106	65	130	66	132	6	2	2	2
	3	55	110	60	120	71	142	6	4	1	1
	3	54	108	67	134	82	164	6	3	2	1
MEDIA		56	106	66	124	76	142				

23.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Jesolo - Porta del Mare
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Residenziale/ ricettivo

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Demolizione e Sviluppo	
Metodo di valutazione		Finanziario	
<u>Destinazioni e superfici</u>		<u>Superfici Lorde</u>	<u>Superfici Comuni</u>
Residenziale		5.724 mq	5.724 mq
Ricettivo		4.992 mq	4.992 mq
Totale superfici		10.716 mq	10.716 mq
Box/posti auto	n°	68	-
Box/posti auto	mq	3.638	-
<u>Ricavi e costi</u>		<u>Totale</u>	<u>Unitario medio</u>
	<i>valori reali</i>		
Ricavi di vendita	<i>Residenziale</i>	€ 28.620.000	5.000 €/mq
Ricavi di vendita	<i>Ricettivo</i>	€ 11.580.280	2.320 €/mq
Ricavi di vendita	<i>Box e PA</i>	€ 2.257.400	50.000 €/cad.
Totale Ricavi		€ 42.457.680	
Costo di costruzione	<i>Superfici</i>	€ 15.001.700	1.400 €/mq
Costo di costruzione	<i>Box e PA</i>	€ 1.819.000	26.664 €/cad.
Costi bonifica e demolizioni		€ 529.300	
Iva		€ 23.687	
OOUU I e II		€ 317.000	
Contributo costo di costruzione		€ 420.000	
Standard Pubblici		€ 472.706	
Imprevisti		€ 841.035	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 504.621	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 1.177.449	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 849.154	2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 212.288	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 22.167.940	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Residenziale	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%
Ricettivo	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%

C. Valore dell'Immobile

Residenziale	VAN	€ 13.367.000	2.335 €/mq
Ricettivo	VAN	€ 401.000	80 €/mq
Jesolo - Porta del Mare	VAN	€ 13.768.000	1.285 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto		Incremento Inflazione (%)										Totale
Jesolo - Porta del Mare		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	31-dic-2017	30-giu-2018	31-dic-2018	Totale
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	106,1%	106,1%	107,2%	
Incessi		-	-	-	6.259.806	6.322.095	12.728.753	12.855.410	12.855.410	12.855.410	6.512.703	44.678.766
Incase	Residuale	-	-	-	6.259.806	6.322.095	6.345.003	6.448.537	6.448.537	6.512.703	6.512.703	31.928.143
Incase	Ricettivo	-	-	-	-	-	6.343.750	6.406.874	6.406.874	-	-	12.750.624
Totale Incassi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.259.806	€ 6.322.095	€ 12.728.753	€ 12.855.410	€ 12.855.410	€ 12.855.410	€ 6.512.703	€ 44.678.766
Costo dell'area		13.768.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.768.000
Costo costruzione		-	-	4.289.279	4.331.959	4.375.064	4.418.598	-	-	-	-	17.414.900
Costo costruzione	Residuale	-	-	2.796.428	2.519.279	2.342.357	2.365.664	-	-	-	-	9.323.727
Costo costruzione	Ricettivo	-	-	1.992.851	2.012.680	2.032.708	2.052.934	-	-	-	-	8.091.172
Costi diversi		-	1.056.170	849.783	1.004.863	1.016.481	1.173.804	316.477	316.477	165.332	-	5.582.909
IMU e altri oneri		-	11.961	12.080	12.200	12.322	12.444	12.568	12.568	6.781	-	80.357
Costi acceduto demanio		-	534.567	-	-	-	-	-	-	-	-	534.567
Imprevisti		-	214.464	216.598	218.753	220.930	-	-	-	-	-	870.745
OGGU I e II		-	80.835	81.639	82.452	83.272	-	-	-	-	-	328.198
Contributo costo di costruzione		-	107.100	108.166	109.242	110.329	-	-	-	-	-	434.837
Standard pubblici		-	130.540	121.739	122.951	124.174	-	-	-	-	-	489.405
Project management		-	509.642	-	-	-	-	-	-	-	-	509.642
Direzione lavori - Progettazione esecutiva - sicurezza		-	300.240	303.237	306.254	309.302	-	-	-	-	-	1.219.043
Agency fee vendita		-	-	122.729	125.184	259.033	259.033	259.033	259.033	259.033	132.846	893.207
Marketing altri costi		-	-	14.514	38.552	59.418	44.886	44.886	44.886	44.886	23.705	222.400
Totale costi		€ 13.768.000	€ 1.056.170	€ 5.139.061	€ 5.336.820	€ 5.391.545	€ 5.592.403	€ 316.477	€ 316.477	€ 1.665.332	€ 1.665.332	€ 36.765.809
Piùso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 13.768.000	-€ 1.056.170	-€ 5.139.061	€ 922.986	€ 930.550	€ 7.136.350	€ 12.538.933	€ 12.538.933	€ 6.347.371	€ 6.347.371	€ 7.912.958
IRR un levered		30/06/2014										
VAN		13,58%										
		€ 13.768.000										

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 13.768.000.

ID 24. MESTRE (VE) – VIA TERRAGLIO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

24.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il progetto immobiliare in oggetto è ubicato nel comune di Venezia, in posizione adiacente alla strada statale Terraglio di raccordo tra Mestre e Treviso e Via Fortini.

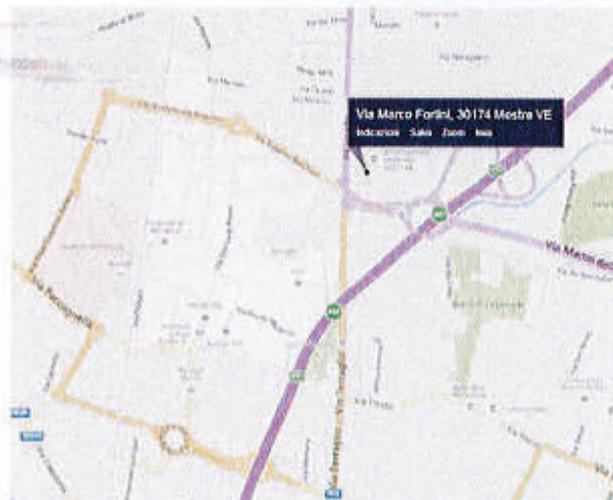
Percorrendo la stessa Via Terraglio si raggiunge il centro di Mestre in breve tempo (4 km), mentre la stazione di Venezia Mestre dista circa 8 km, raggiungibile percorrendo la A57 fino all'uscita Mestre/Mirano.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Bing mappe

B. Descrizione del bene

Il bene immobiliare valutato consiste in lotto di terreno di superficie pari a circa 4.200 mq oggetto di una istanza di Permesso di Costruire presentata nel 2010, cui hanno fatto seguito aggiornamenti progettuali.

Allo stato attuale, il progetto che si suppone di sviluppare prevede la realizzazione di un complesso a destinazione direzionale e commerciale di 7 piani fuori terra sviluppati su pianta rettangolare (con uno dei due lati più lunghi leggermente arrotondato).

Il progetto contempla l'edificazione di un piano interrato da adibire a parcheggio pertinenziale; il piano terra sarà invece destinato ad accogliere uno spazio commerciale di circa 600 mq; i piani superiori dal primo al quarto saranno da destinare ad uffici di dimensioni contenute (9 locali per piano), mentre i piani quinto e sesto presumibilmente sono destinati a spazi direzionali di più grandi dimensioni; l'ultimo piano disporrà inoltre di un balcone posto in corrispondenza del lato lungo ed in linea con il profilo dell'involucro principale che risulterà quindi arretrato rispetto agli altri piani.

I collegamenti verticali saranno costituiti da due corpi scala/ascensori collocati in corrispondenza dei lati corti della pianta.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Venezia come segue:

- foglio 5 - mappale 1182

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Piano	Superfici		30/06/2011
	Terra	Fuori terra	Totale
Descrizione	Commerciale	Direzionale	
Superfici di progetto (%)	13%	87%	100%
Superficie lorda	718 mq	5.010 mq	5.728 mq
Superficie commerciale (Mq)	624 mq	4.357 mq	4.981 mq
Posti auto (N.)	7	46	53
Posti auto (mq)	175 mq	1.223 mq	1.399 mq
Superfici a Standard	390 mq	2.991 mq	3.381 mq
Parcheggi ad uso pubblico	390 mq	1.502 mq	1.892 mq
Area verde	0 mq	1.489 mq	1.489 mq

E. Documentazione di progetto



Immagine 1



Immagine 2

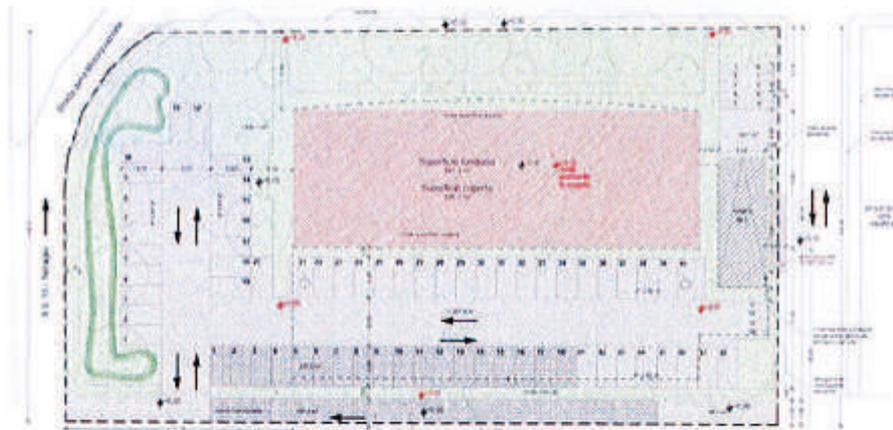


Immagine 3

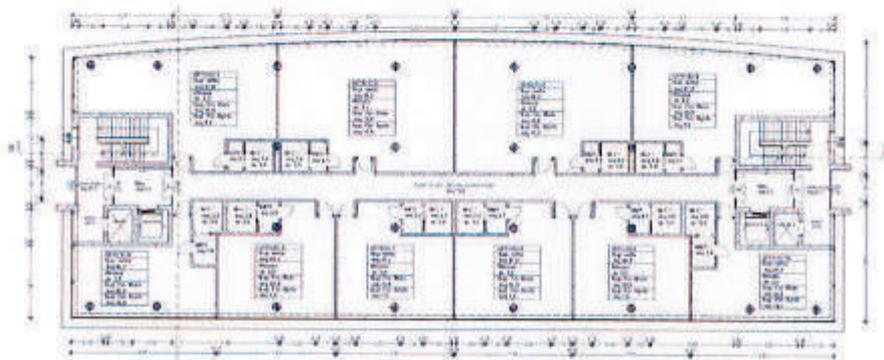


Immagine 4

24.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Venezia

Nel corso del 2013 il mercato residenziale veneziano ha registrato un'ulteriore flessione del numero di compravendite, se pur contenuta (-4% circa). Questo comparto ha raggiunto il peggior risultato degli ultimi anni (poco più di duemila transazioni), mentre quello non residenziale ha confermato una contrazione in linea con quella dell'anno precedente (attorno al -18%). Questi dati confermano i *sentiment* degli operatori, che riferiscono, per tutti i comparti, il perdurare del trend di diminuzione della domanda e di stabilità dell'offerta.

Le differenze tra i due sottomercati veneziani - Venezia città e Mestre - sono sostanziali: se il mercato lagunare presenta i livelli dei prezzi più elevati nell'intero comparto nazionale, quello della terraferma si muove con dinamiche molto più contenute e, tuttavia, riguarda un'area in cui risiedono oltre i due terzi degli abitanti del comune. I due mercati si comportano, pertanto, con dinamiche diverse: a Venezia città l'acquisto di abitazioni è effettuato prevalentemente a scopo di investimento / seconda casa (sporadicamente associato ad un mutuo); al contrario, a Mestre, la parte acquirente fa grande ricorso al mutuo. La domanda di abitazioni in locazione cresce in modo più che proporzionale a Mestre rispetto a quanto non accada in laguna, raggiungendo, rispettivamente, una quota del 74% e 67% sulla domanda totale. I dati confermano il progressivo spostamento del mercato abitativo verso la locazione nell'ultimo anno, registrato in modo generalizzato anche a livello nazionale.

A Venezia la parabola dei prezzi medi, negli anni che intercorrono tra il 2002 ed il 2013, mostra un trend di crescita omogeneo sui due mercati (città e Mestre) fino al 2007-2008; in seguito, le quotazioni sono diminuite in misura molto minore a Venezia città rispetto alla terraferma. Ad oggi, infatti, a Mestre i prezzi nominali di abitazioni e uffici sono tornati sostanzialmente sui livelli di undici anni fa, dopo aver raggiunto picchi superiori al 30%. L'andamento dei canoni è, invece, molto più eterogeneo, oltre che tra le due aree urbane anche tra i segmenti di mercato: il più penalizzato nel decennio è il comparto degli uffici in laguna, i cui canoni, diminuiti anche nel corso del 2013, sono diminuiti del -20% circa rispetto al 2002. Come è noto, a Venezia città resiste meglio che altrove il comparto commerciale, che, nel 2013, presenta sì prezzi e canoni in flessione, ma a tassi molto contenuti. I tempi di collocamento per il segmento commerciale, stabili, confermano lo stato di discreta salute del comparto.

Per quanto concerne il prossimo futuro le previsioni sul mercato immobiliare nel complesso vanno nella direzione di un assestamento delle quotazioni o, al limite, di un'ulteriore leggera contrazione, sia in laguna che sulla terraferma. Un assestamento sugli attuali valori è atteso soprattutto per abitazioni e negozi.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider*: Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	2000	4500	120	192	4,8%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: VENEZIA (VENEZIA)

VIA: VIA TERRAGLIO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	3300	4100	235	300	7,2%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	0	0	84	168	
Uffici	Ottimo	2000	2500	0	0	0,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: VENEZIA (VENEZIA)

VIA: VIA TERRAGLIO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	1900	2900	130	190	6,7%

24.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Mestre - Terraglio
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/direzionale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo	
Metodo di valutazione	Finanziario	
Destinazioni e superfici	Superfici Lorde	Superfici
		Comm.li
Commerciale	718 mq	624 mq
Uffici	5.010 mq	4.357 mq
Totale superfici	5.728 mq	4.981 mq
Box/posti auto	n° 53	-
Box/posti auto	mq 1.399	-
Ricavi e costi	Totale	Unitario
	<i>valori reali</i>	<i>media</i>
Ricavi di vendita	Commerciale € 2.309.170	3.700 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici € 11.763.630	2.700 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA € 795.000	15.000 €/cad.
Totale Ricavi	€ 14.867.800	
Costo di costruzione	Superfici € 7.661.441	1.338 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA € 699.350	13.195 €/cad.
OOUU I e II	€ 213.867	
Contributo costo di costruzione	€ 413.435	
Standard Pubblici	€ 233.891	
Imprevisti	€ 250.824	3,00% / Hard Cost
Project management	€ 250.824	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€ 585.255	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€ 297.356	2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi	€ 148.678	1,00% / Ricavi
Totale Costi	€ 10.754.922	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,1%	7,00%	2,00%	4,08%
Uffici	12,6%	6,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 459.000	640 €/mq
Direzionale	VAN	€ 1.568.000	313 €/mq
Mestre - Terraglio	VAN	€ 2.027.000	354 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Misure - Terraglio	Incremento Inflazione (%)							Totale
	30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	
Incessi	100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%
Incessi Commerciale	-	-	-	-	3.867.115	3.905.594	3.944.457	3.983.706
Incessi Direzionale	-	-	-	-	626.524	632.758	639.054	645.413
Totale Incassi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.867.115	€ 3.905.594	€ 3.944.457	€ 3.983.706
Costo dell'area	2.027.000	-	-	-	-	-	-	-
Costo costruzione	-	-	2.842.669	2.870.955	2.899.522	-	-	-
Costo costruzione Commerciale	-	-	420.206	424.387	428.610	-	-	-
Costo costruzione Direzionale	-	-	2.422.463	2.446.568	2.470.912	-	-	-
Costi diversi	-	253.320	594.797	600.804	707.859	102.821	104.877	106.975
Imprevisti	-	-	85.280	86.129	86.986	-	-	-
DOGLI e II	-	-	72.715	73.438	74.164	-	-	-
Contributo costo di costruzione	-	-	140.568	141.967	143.376	-	-	-
Standard Pubblici	-	-	79.523	80.314	81.113	-	-	-
Project management	-	253.320	-	-	-	-	-	-
Direzione lavori - Progettazione	-	-	198.987	200.967	202.967	-	-	-
assicativa - sicurezza	-	-	-	-	-	76.197	79.276	80.861
Agency fee vendita	-	-	17.724	18.079	43.047	25.099	25.601	26.113
Marketing / altri costi	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi	€ 2.027.000	€ 253.320	€ 3.437.466	€ 3.471.849	€ 3.607.381	€ 102.821	€ 104.877	€ 106.975
Flusso di cassa di progetto (FC.FO)	-€ 2.027.000	-€ 253.320	-€ 3.437.466	-€ 3.471.849	€ 259.753	€ 3.802.774	€ 3.839.580	€ 3.876.732
Irri unlevered	30/06/2014							
VAN	12,95%							
	€ 2.027.000							

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.027.000.

ID 25. NOVARA (NO) – PARCO TRE TORRI

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

25.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

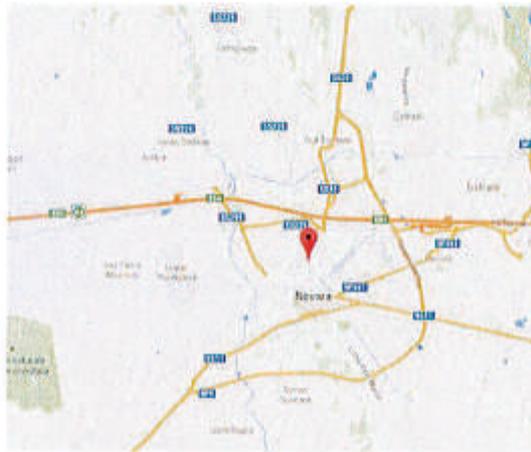
Il progetto immobiliare in oggetto è localizzato nel lotto compresa tra Via delle Rosette, Via Biroli e Via Rusconi.

L'area si trova nelle immediate vicinanze della stazione di Novara (circa 1 km), dalla quale è possibile raggiungere Milano in circa un'ora.

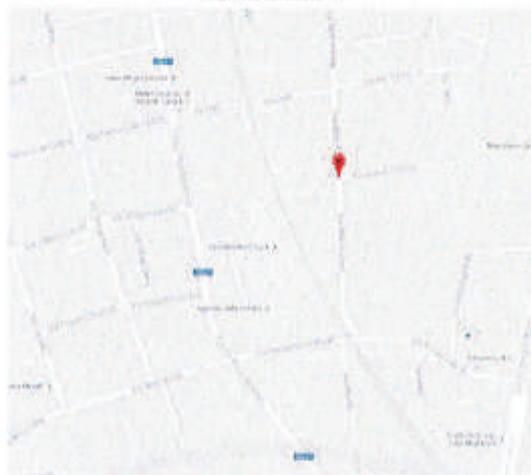
Il centro cittadino è a breve distanza, raggiungibile percorrendo Via Maestra.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione ricade all'interno di un più ampio Programma di Riqualificazione Urbana, a cui ha fatto seguito un Piano di Recupero denominato "ex Manifattura Rotondi", volto a riconvertire un'area produttiva dismessa; all'interno di questo Programma, l'area in analisi ricade nell'ambito est, denominato "ex Tintoria".

Il progetto, oggetto di Convenzione approvata (cui ha fatto seguito una variante) e denominato "Tre Torri", prevede la realizzazione di oltre 21.000 mq, dei quali 19.000 circa a destinazione residenziale suddivisi in 202 appartamenti (di superfici comprese tra i 50 mq e i 140 mq); le restanti superfici sono previste a destinazione d'uso direzionale (8 uffici) ed esercizi pubblici (3 unità).

Dal punto di vista architettonico il progetto prevede di creare un edificio a corte su tre lati (sul quarto lato è già presente un edificio da preservare), al centro del quale prende vita una piazza per il mercato ed un'area a verde; le restanti superfici vengono distribuite all'interno di tre torri cilindriche disposte linearmente lungo il versante Nord dell'immobile a corte.

Le torri, perfettamente uguali tra loro, prevedono uno sviluppo su pianta costante per 11 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio a corte è sviluppato invece su 5 piani fuori terra più un interrato.

Sebbene tale progetto sia stato alla base della presente valutazione, si evidenzia come l'area sia oggetto di studio per sviluppi di natura differente. In base alle informazioni pervenute, lo strumento urbanistico vigente ammette sull'area (identificata come "MixR") diverse destinazioni d'uso, con una superficie lorda massima fino a 15.492 mq; inoltre nel caso di destinazione commerciale la Legge Regionale autorizza fino a 8.000 mq di superficie di vendita. Poiché tale possibilità risultano ancora in fase di valutazione della Proprietà si è ritenuto più corretto utilizzare il progetto già approvato come base di valutazione.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Novara come segue:

- foglio 49 – particella 518
- foglio 49 – particella 1, subalterni 7, 8

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Piano	Superfici			30/06/2014
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Totale
Superfici di progetto (%)	88%	10%	2%	100%
Superficie lorda	19.165 mq	2.087 mq	537 mq	21.788 mq
Superficie commerciale (Mq)	19.165 mq	2.087 mq	537 mq	21.788 mq
Posti auto (N.)	217	24	6	247
Posti auto (mq)	9.786 mq	1.065 mq	274 mq	11.125 mq
Superfici a Standard	6.306 mq	687 mq	177 mq	7.169 mq
Parcheggi ad uso pubblico	580 mq	63 mq	16 mq	659 mq
Parco urbano e verde	2.875 mq	313 mq	81 mq	3.269 mq
Corte interna	2.851 mq	310 mq	80 mq	3.241 mq

E. Documentazione di progetto

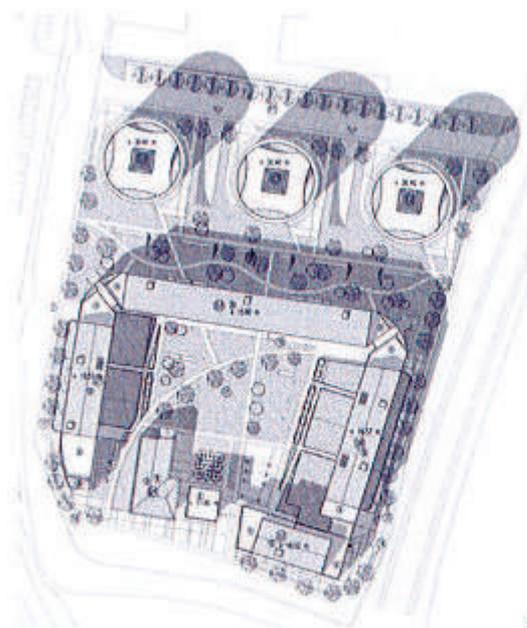


Immagine 1

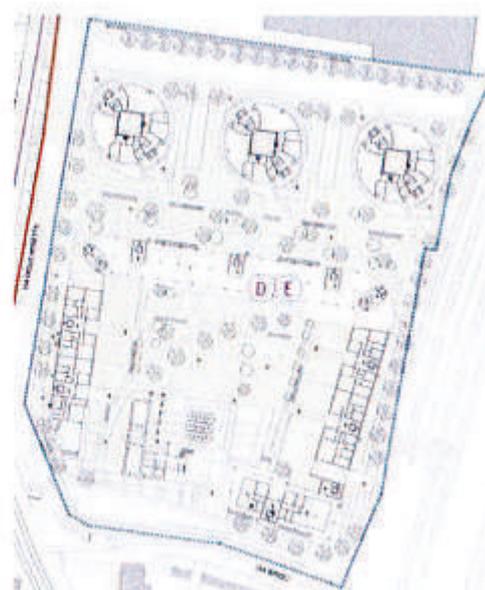


Immagine 2

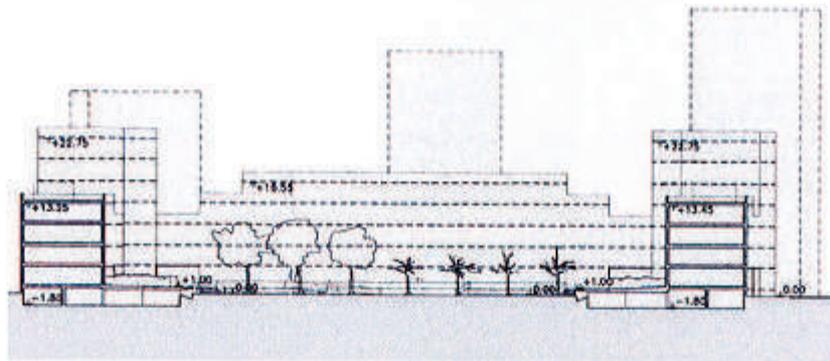


Immagine 3



Immagine 4

25.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Novara

Per quanto concerne la provincia di Novara, il 2013 ha visto un forte ridimensionamento del mercato. La congiuntura negativa ha interessato in maniera differente il capoluogo ed il resto della provincia. Dal 2008, anno che ha segnato l'inizio del ciclo riflessivo del mercato, le compravendite sono progressivamente calate nei comuni esterni al capoluogo mentre, in quest'ultimo, il ciclo è stato meno definito, con l'alternarsi di cali e di piccoli aumenti.

La congiuntura immobiliare, nel corso del 2013, si conferma negativa. Gli indicatori che danno il segno del mercato, rispetto ai precedenti semestri, sono peggiorativi, su livelli che hanno già assorbito il calo dell'attività. I prezzi confermano la loro rigidità e continuano a subire lievi flessioni, nonostante la contrazione degli scambi e la rarefazione della domanda sul mercato. Un fatto nuovo è rappresentato da un'offerta che, da stabile che era fino allo scorso anno, è tornata a crescere. Questo aumento delle quantità offerte, che è comune a tutti i segmenti ad eccezione dei negozi, potrebbe esprimere aspettative di un inasprimento delle condizioni negative già oggi presenti sul mercato. A questo proposito la crescita dello sconto medio praticato sul prezzo richiesto, comune a tutte le tipologie immobiliari, racconta del timore di un nuovo crollo dei valori a fronte del quale l'offerta è disposta a rivedere al ribasso le proprie aspettative di realizzo, pur di non incorrere in una nuova e più aggravante svalutazione del bene. Negli ultimi quattro anni le abitazioni hanno perso il 20% del loro valore, gli uffici, i negozi ed i box e posti auto tra il 10% ed il 15% circa.

Anche il segmento locativo risente dell'attuale congiuntura con flessioni dei canoni, nei livelli di attività ed un indebolimento generalizzato della domanda. Negli ultimi sei anni, quindi, i rendimenti da locazione si sono mantenuti sostanzialmente stabili, con l'unica eccezione per quelli degli uffici, poiché i relativi canoni di locazione hanno subito una flessione più sostenuta rispetto ai prezzi.

Per l'anno in corso gli operatori prevedono un inasprimento della congiuntura negativa con un calo delle quantità scambiate e dei valori di mercato, in tutti i segmenti.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: NOVARA

Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Rendimenti (%)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	920	56,4	38,4	4,2%
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	37,2	28,8	4,6%
Ville e Villini	Normale	1150	68,4	48	4,2%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Abitazioni	1600		45	110	3,9%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Box	Normale	660	930	33,6	45,6	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Box	725	1000	35	70	6,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	330	485	16,8	25,2	5,2%
Negozi	Normale	1200	1550	62,4	79,2	5,1%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1500	2000	85	150	6,7%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	1000	1200	50,4	61,2	5,1%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: NOVARA (NOVARA)

VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/ann.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	750	1250	30	80	5,5%

25.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Mestre - Terraglio
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Residenziale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Sviluppo	
Metodo di valutazione		Finanziario	
Destinazioni e superfici		Superfici Lorde	Superfici Comuni
Residenziale		19.165 mq	19.165 mq
Direzionale		2.087 mq	2.087 mq
Commerciale		537 mq	537 mq
Totale superfici		21.788 mq	21.788 mq
Box/posti auto	n°	247	-
Box/posti auto	mq	11.125	-
Ricavi e costi		Totale	Unitario
Ricavi di vendita	Residenziale	€ 45.994.896	2.400 €/mq
Ricavi di vendita	Direzionale	€ 4.173.440	2.000 €/mq
Ricavi di vendita	Commerciale	€ 1.180.828	2.200 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA	€ 4.940.000	20.000 €/cad.
Totale Ricavi		€ 56.289.164	
Costo di costruzione	Superfici	€ 28.324.400	1.300 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 5.562.530	500 €/cad.
OOUU I e II		€ 758.601	
Contributo costo di costruzione		€ 535.158	
Standard Pubblici		€ 489.470	
Imprevisti		€ 1.694.347	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 1.016.608	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 2.372.085	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 1.125.783	2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 281.446	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 42.185.277	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Residenziale	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%
Direzionale	14,0%	6,50%	2,00%	5,50%
Commerciale	14,5%	7,00%	2,00%	5,50%

C. Valore dell'Immobile

Residenziale	VAN	€ 4.807.000	251 €/mq
Direzionale	VAN	€ 19.000	9 €/mq
Commerciale	VAN	€ 92.000	171 €/mq

Novara- Ex Tutoria	VAN	€ 4.918.000	226 €/mq
---------------------------	------------	--------------------	-----------------

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Novara- Ex Timoria		Incremento Inflazione (%)										Totale
		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	30-giu-2019	31-dic-2019	30-giu-2020	
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	110,4%	111,5%	112,6%	
Incessi												
Incessi		-	-	-	-	6.617.191	6.683.035	6.749.534	7.022.216	6.884.604	6.299.012	60.909.542
Incessi Residuale		-	-	-	-	5.819.313	5.877.218	5.935.699	6.175.502	6.236.951	6.299.012	54.303.328
Incessi Direzionale		-	-	-	-	604.285	610.298	616.371	641.273	647.654	-	5.006.039
Incessi Commerciale		-	-	-	-	193.592	195.519	197.464	205.442	-	-	1.396.276
Totale Incessi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.617.191	€ 6.683.035	€ 6.749.534	€ 7.022.216	€ 6.884.604	€ 6.299.012	€ 60.009.542
Costo dell'area		4.918.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.918.000
Costo costruzione		-	-	-	6.981.721	7.051.192	7.121.355	7.192.216	-	-	-	35.610.267
Costo costruzione Residuale		-	-	-	6.141.662	6.202.169	6.263.884	6.326.212	-	-	-	31.332.489
Costo costruzione Direzionale		-	-	-	668.666	675.320	682.039	688.826	-	-	-	3.410.531
Costo costruzione Commerciale		-	-	-	171.992	173.704	175.432	177.178	-	-	-	877.247
Costi diversi		-	525.910	531.143	1.238.965	1.398.830	1.414.445	1.430.248	179.631	177.765	164.137	8.856.481
TML e altri costi		-	12.548	12.673	12.799	12.926	13.055	13.185	13.718	13.513	12.307	157.072
Imprevisti		-	-	-	349.086	352.560	356.068	359.611	-	-	-	1.786.513
OOIUI e II		-	-	-	156.204	157.850	159.420	161.007	-	-	-	797.180
Contributo costo di costruzione		-	-	-	116.259	111.356	112.464	113.583	-	-	-	562.374
Standard pubblici		-	-	-	100.845	101.849	102.862	103.886	-	-	-	514.362
Project management		-	513.362	518.470	-	-	-	-	-	-	-	1.031.832
Direzione lavori + Progettazione costruttiva - scurezza		-	-	-	488.720	495.583	498.495	503.455	-	-	-	2.492.719
Agency fee vendita		-	-	-	127.259	129.804	132.400	134.000	143.314	141.864	131.037	1.218.972
Marketing /altri costi		-	-	-	20.961	41.447	42.276	43.122	22.399	22.388	20.803	301.457
Totale costi		€ 4.918.000	€ 535.910	€ 531.143	€ 8.220.686	€ 8.450.023	€ 8.535.000	€ 8.622.465	€ 179.631	€ 177.765	€ 164.137	€ 49.384.748
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 4.918.000	-€ 525.910	-€ 531.143	-€ 8.220.686	-€ 1.832.832	-€ 1.852.765	-€ 1.872.930	€ 6.842.585	€ 6.706.839	€ 6.134.875	€ 11.525.094
IRR unlevered		30/06/2014 13,09%										
VAN		€ 4.918.000										

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 4.918.000.

ID 26. TERAMO (TE) - BELLANTE

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

26.1 DESCRIZIONE

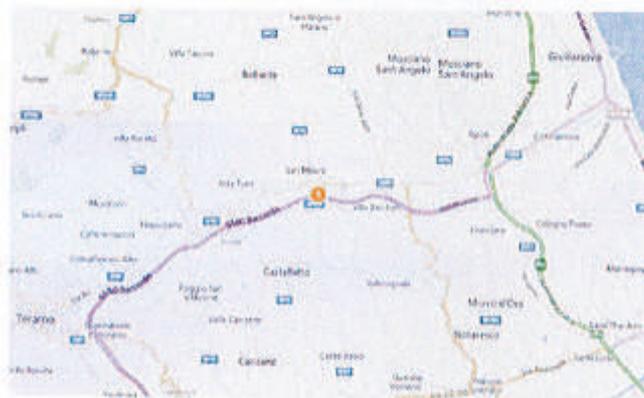
A. Ubicazione

Il progetto di sviluppo in esame è ubicato nel comune di Bellante (TE), sullo svincolo per Bellante della Teramo-Mare, raccordo autostradale che collega la A24 alla A14.

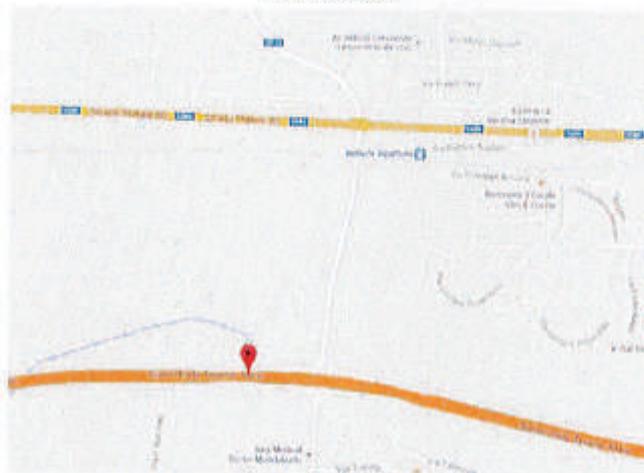
L'area è collocata a breve distanza dalla svincolo autostradale Teramo-Giulianova-Masciano S. Angelo della A14 (circa 8 km); inoltre la linea ferroviaria e autobus la collegano a Giulianova, Pescara (40 km), San Benedetto del Tronto (30 km) e Ancona (80 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'ipotesi progettuale in via di definizione prevedrebbe la realizzazione di un parco commerciale di superficie massima realizzabile pari a 20.000 mq, cui corrisponde una superficie di vendita di 16.000 mq.

L'area è stata in passato oggetto di uno studio progettuale di un "Centro Commerciale Bellante" legato all'attuazione del PRUSST, progetto che prevedeva volumetrie quasi doppie ma ad oggi abbandonato alla luce della nuova situazione di mercato della zona.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Bellante come segue:

- foglio 49 – particelle 142, 143, 145, 149, 157, 160, 161, 186, 187, 191, 194, 195, 197, 424, 912, 914, 915

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

<i>Superfici</i>		30/06/2013
<i>Descrizione</i>	Centro Commerciale	
<i>Destinazione d'uso previste</i>	Commerciale	Totale
<i>Superfici di progetto (%)</i>	100%	100%
Superficie lorda	20.000 mq	20.000 mq
Superficie commerciale (Mq)	20.000 mq	20.000 mq
<i>Posti auto uso pubblico (N.)</i>	1000	1.000 mq
Superfici a Standard	13.022 mq	13.022 mq
<i>Parcheggi ad uso pubblico</i>	13.022 mq	13.022 mq
<i>Area verde</i>	0 mq	0 mq

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2

26.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Teramo

Il positivo andamento delle compravendite registrato nel 2011 si è significativamente attenuato nel corso del 2012 ed è ulteriormente peggiorato nel 2013, per tutti i comparti. Il mercato immobiliare della provincia di Teramo continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per famiglie ed imprese, hanno indotto un'autoselezione della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento. La logica conseguenza dell'attuale fragilità è rappresentata dall'ulteriore inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita, arrivati ad attestarsi su livelli record in tutti i settori, e dalla sempre maggiore difficoltà di assorbimento dello *stock* accumulato. Il calo dell'attività transattiva si è accompagnato ad una contrazione dei valori e ad una parziale attenuazione della rigidità dell'offerta per quanto riguarda lo sconto concesso al momento della formalizzazione del contratto.

Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite non hanno fatto riscontro segnali di ripresa su quello locativo. L'incertezza del contesto economico generale ha condizionato, da una parte, la propensione di spesa delle famiglie e, dall'altra, la possibilità di investimento, immobiliare e non, delle imprese. L'inevitabile debolezza della domanda che ne è conseguita ha portato ad un'ulteriore flessione dei canoni, a fronte di una stagnazione del numero dei contratti stipulati, principalmente riconducibile, specie per la componente d'impresa, all'esigenza di razionalizzazione e contenimento degli spazi. La redditività da locazione si sta, quindi, progressivamente contraendo.

Per i prossimi mesi non ci si attende alcun segnale di attenuazione delle tendenze recessive in atto, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori ancora rilevanti, ma non sufficienti per stimolare una significativa ripresa della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: BELLANTE						
Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE COMPRESA TRA LA S.S. 80 ED IL FIUME TORDIN						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	680	940	9,6	13,2	1,4%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: BELLANTE (TERAMO)						
AREA: CENTRO						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Negozi	550	900	39	66	7,2%	

Si segnala come la valutazione svolta abbia fatto riferimento, più che ai dati elencati precedentemente, a prezzi e canoni relativi a strutture simili a quella in oggetto, pur collocate in zone differenti; si è reputato infatti che lo sviluppo avrà caratteristiche comparabili più a quelle dei centri commerciali che ai negozi attualmente esistenti nell'area, da cui i *data provider* traggono le loro informazioni.

26.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Bellante - Teramo
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazioni d'uso	Commerciale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo			
Metodo di valutazione	Finanziario			
Destinazioni e superfici	Superfici Lorde	Superfici Comuni		
Commerciale	20.000 mq	20.000 mq		
Totale superfici	20.000 mq	20.000 mq		
Box/posti auto	n°	29	-	
Box/posti auto	mq	921	-	
Ricavi e costi	Totale	Unitario		
	<i>valori reali</i>	<i>medio</i>		
Ricavi di vendita	Commerciale € 36.000.000	1.800 €/mq		
Totale Ricavi	€ 36.000.000			
Costo di costruzione	Superfici € 20.000.000	1.000 €/mq		
Costo di costruzione	Box e PA € -	0 €/mq		
Imu	€ 18.000			
Standard Pubblici	€ 3.602.239			
Imprevisti	€ 1.000.000	5,00% / Hard Cost		
Project management	€ 600.000	3,00% / Hard Cost		
Direzione lavori/ sicurezza	€ 1.400.000	7,00% / Hard Cost		
Agency fee vendita	€ 720.000	2,00% / Ricavi		
Marketing /altri costi	€ 180.000	0,50% / Ricavi		
Totale Costi	€ 27.520.239			
Tassi				
Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,6%	7,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Bellante - Teramo	VAN	€ 4.379.000	219 €/mq
--------------------------	------------	--------------------	-----------------

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Bilancio - Teramo		30-giu-2014		31-dic-2014		30-giu-2015		31-dic-2015		30-giu-2016		31-dic-2016		30-giu-2017		31-dic-2017		Totale				
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	108,1%	109,1%	110,1%	111,2%	112,2%	113,2%	114,2%	115,2%	116,2%	117,2%	118,2%		
Incessi																						
Incessi																						
Totale Incessi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Costo dell'area	4.379.000																				4.379.000	
Costo costruzione																						
Costo costruzione																						
Costi diversi																						
Impieghi		9.690	9.180	8.671	8.162	7.653	7.144	6.635	6.126	5.617	5.108	4.599	4.090	3.581	3.072	2.563	2.054	1.545	1.036	527	65.558	
Standard Pubblici																						
Project management																						
Decisione lavori - Progettazione																						
Assicurativa - sicurezza																						
Agency fee vendita																						
Marketing altri costi																						
Totale costi	€ 4.379.000	€ 312.075	€ 315.180	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	€ 6.731.975	
Flusso di cassa di progetto (FCPO)	-€ 4.379.000	-€ 312.075	-€ 315.180	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	-€ 6.731.975	
IRR unaltered																						
VAN	€ 4.379.000																					

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 4.379.000.

ID 27. TREVISO (TV) – TERRENO LATO DOGANA

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

27.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

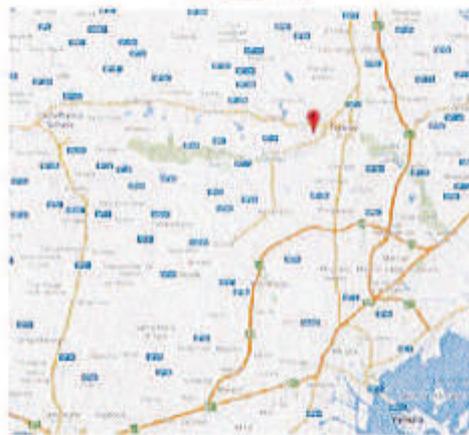
Il progetto di sviluppo in esame è ubicato nel Comune di Treviso, in località San Giuseppe ed è compresa a Nord da via Boiago, ad est da viale della Serenissima, a sud dalla Strada Statale Noalese e ad ovest dalla strada Tangenziale.

L'area è collocata in prossimità dell'aeroporto di Treviso (1 km), nonché della stazione ferroviaria di Treviso (percorrendo la strada regionale 53 e successivamente la strada statale 13 è possibile raggiungerla in breve tempo - circa 5 km). Inoltre via Boiago permette di raggiungere agevolmente il centro abitato di San Giuseppe.

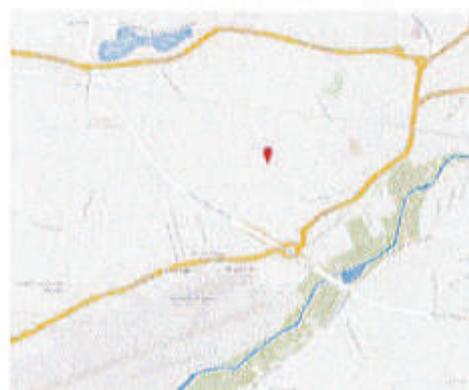
Il terreno risulta adiacente alla porzione sulla quale è collocata la casa colonica Taurus, oggetto anch'essa di valutazione (ID 5).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione, oggetto di istanza di Variante al Piano Guida "Programma Treviso Servizi", è identificabile come il quadrante sud-ovest del Piano Guida stesso, e copre un'area di circa 110.000 mq comprendenti il "Macrolotto n. 10" e la "Variante n.20".

Il progetto, denominato "Centro Taurus", prevede la realizzazione di un centro di aggregazione polifunzionale, architettonicamente rappresentato da un unico edificio con corte interna, articolato in diversi corpi di fabbrica. All'interno si possono trovare attività sportive e ricreative (palestra, piscina coperta, zona verde con piscina all'aperto, pista di pattinaggio, piste da bowling, sale cinema e teatro) oltre a ristoranti e numerose attività commerciali.

Il progetto prevede di assolvere tutti gli standard previsti dal punto di vista del verde e dei parcheggi ad uso pubblico, oltre alla ridefinizione della viabilità del lotto.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

- foglio 24 – mappali 41, 47, 524, 545, 859, 1013, 1015, 1039, 1041, 1043
- foglio 25 – mappali 18, 20, 926, 929, 1017, 1142, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Comparto	Superfici		30/06/2014
	Taurus	Taurus	Totale
Destinazione d'uso previste	Commerciale	Direzionale	
Superfici di progetto (%)	50%	50%	100%
Superficie lorda	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Superficie commerciale (Mq)	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Posti auto (mq)	0 mq	0 mq	0 mq
Superfici a Standard	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Parcheggi ad uso pubblico	5.626 mq	5.626 mq	11.252 mq
Parco urbano e verde	3.751 mq	3.751 mq	7.501 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

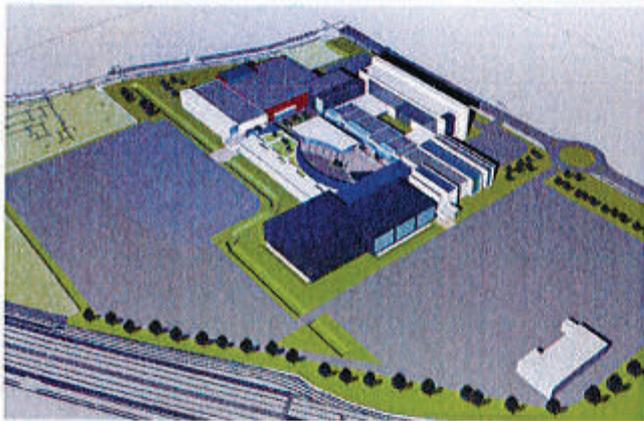


Immagine 3

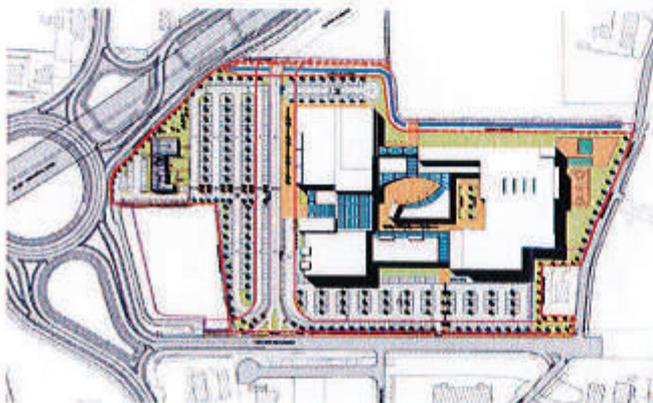


Immagine 4

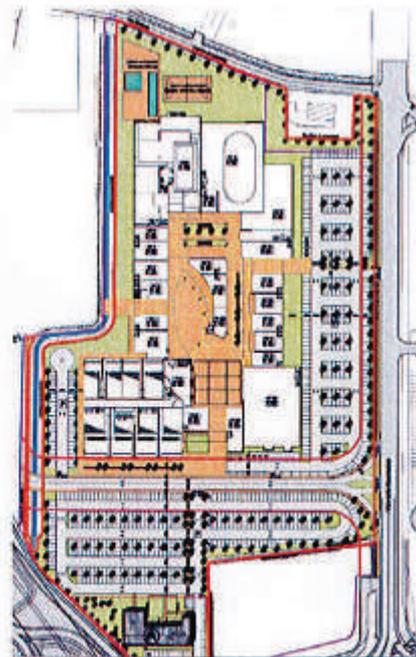


Immagine 5

27.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulatesi in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: **TREVISO**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI CC**

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Ottimo	340	440	19,2	27,6	6,0%
Negozi	Ottimo	1250	1550	56,4	82,8	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: **TREVISO (TREVISO)**

VIA: **STRADA NOALESE**

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1350	2300	90	170	7,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: TREVISO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1350	1700	55,2	85,2	4,6%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1500	30	90	5,7%

27.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione immobile	Treviso - Taurus
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/ direzionale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo		
Metodo di valutazione	Finanziario		
Destinazioni e superfici		<u>Superfici</u>	<u>Superfici</u>
		<u>Lorde</u>	<u>Comm.li</u>
Commerciale		9.377 mq	9.377 mq
Direzionale		9.377 mq	9.377 mq
Totale superfici		18.753 mq	18.753 mq
Ricavi e costi		<u>Totale</u>	<u>Unitario</u>
	<i>valori reali</i>		<u>medio</u>
Ricavi di vendita	<i>Commerciale</i>	€ 18.753.000	2.000 €/mq
Ricavi di vendita	<i>Direzionale</i>	€ 15.940.050	1.700 €/mq
Totale Ricavi		€ 34.693.050	
Costo di costruzione	<i>Superfici</i>	€ 18.753.000	1.000 €/mq
Imu		€ 61.349	
OOUU I e II		€ 3.154.216	
Contributo costo di costruzione		€ 1.175.228	
Standard Pubblici		€ 1.500.250	
Imprevisti		€ 937.650	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 562.590	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 1.312.710	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 520.396	1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 173.465	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 28.150.854	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,5%	7,50%	2,00%	4,00%
Direzionale	13,5%	7,50%	2,00%	4,00%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 2.080.000	222 €/mq
Direzionale	VAN	€ 130.000	14 €/mq
Treviso - Taurus	VAN	€ 2.210.000	118 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

ID 28. TREVISO (TV) – TERRENO FRONTE AEROPORTO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

28.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il bene immobiliare in oggetto è situato lungo via Noalese, nell'area compresa tra via Ruggero Leoncavallo e via Amilcare Ponchielli.

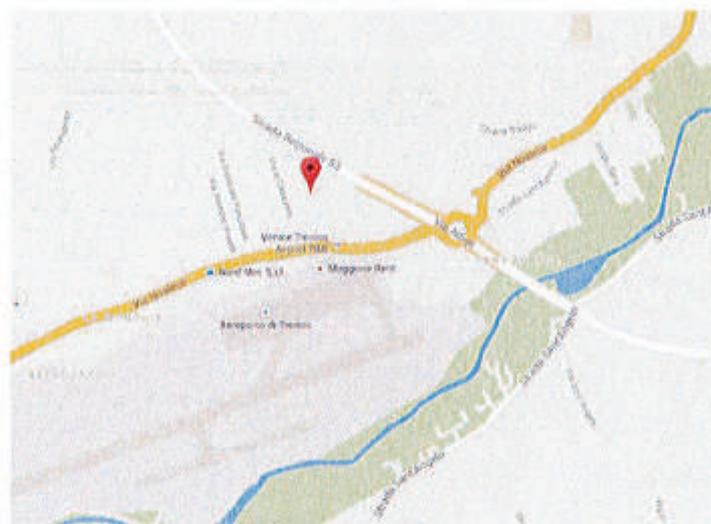
L'area è addossata all'aeroporto di Treviso, elemento che le conferisce particolare strategicità; percorrendo inoltre la strada regionale 53 e successivamente la strada statale 13 è possibile raggiungere la stazione di Treviso in breve tempo (circa 5 km), così come il centro di Treviso.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà in oggetto consiste in una porzione ricompresa in ambito di piano di lottizzazione "Luigina 1", lotto 5.

Il progetto, da realizzarsi su superficie territoriale complessiva di 3.471 mq, prevede la realizzazione di un immobile a destinazione d'uso commerciale e direzionale.

L'impianto architettonico è rappresentato da un fabbricato a pianta rettangolare per una superficie complessiva di oltre 8.000 mq, costituito da un piano interrato adibito a parcheggi e 3 piani fuori terra: il piano terra è riservato ad accogliere 2 unità commerciali di circa 300 mq e un supermercato con superficie di vendita di 1.000 mq; i piani primo e secondo sono dedicati ad unità direzionali.

La facciata è sormontata da superfici in vetro strutturale, cui sono addossati due vani ascensore anch'essi vetrati.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

- foglio 24 - mappali 935, 947

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

<i>Superfici</i>			30/06/2014
<i>Piano</i>	<i>Piano Terra</i>	<i>Piani 1 e 2</i>	
<i>Destinazione d'uso previste</i>	<i>Commerciale</i>	<i>Uffici</i>	<i>Totale</i>
<i>Superfici di progetto (%)</i>	34%	66%	100%
Superficie lorda	1.994 mq	3.861 mq	5.855 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.914 mq	3.170 mq	5.084 mq
<i>Posti auto (N.)</i>	15	60	75
<i>Posti auto (mq)</i>	1.046 mq	2.026 mq	3.072 mq
Superfici a Standard	802 mq	1.552 mq	2.354 mq
<i>Parcheggi ad uso pubblico</i>	752 mq	1.456 mq	2.209 mq
<i>Verde pubblico</i>	49 mq	96 mq	145 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1

Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4

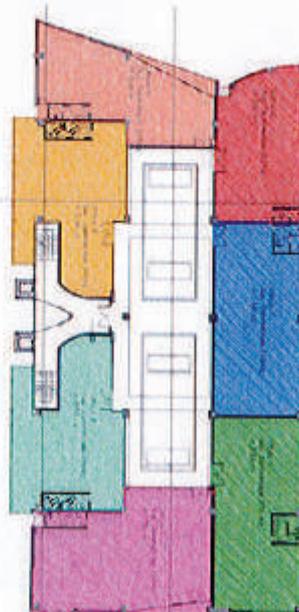


Immagine 5

28.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulatesi in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: TREVISO						
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI CC						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Ottimo	340	440	19,2	27,6	6,0%
Negozi	Ottimo	1250	1550	56,4	82,8	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1350	2300	90	170	7,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: TREVISO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1350	1700	55,2	85,2	4,6%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1500	30	90	5,7%

28.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Humble Capital srl
Denominazione Immobile	Treviso - Fronte Aeroporto
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/uffici
	Uffici

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo		
Metodo di valutazione	Finanziario		
Destinazioni e superfici		<i>Superfici</i>	<i>Superfici</i>
		<i>Lorde</i>	<i>Comm.</i>
Commerciale		1.991 mq	1.914 mq
Uffici		3.861 mq	3.170 mq
Totale superfici		5.855 mq	5.084 mq
Box/posti auto	n°	75	-
Box/posti auto	mq	3.072	-
Ricavi e costi	<i>valori reali</i>	Totale	Unitario
Ricavi di vendita	Commerciale	€ 4.401.326	2.300 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici	€ 5.706.792	1.800 €/mq
Totale Ricavi		€ 11.795.618	
Costo di costruzione	Superfici	€ 5.855.280	1.000 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 1.228.772	16.384 €/cad.
Costi bonifica e demolizioni		€ -	
IMU e altri costi		€ 7.273	
OOUU I e II		€ 778.071	
Contributo costo di costruzione		€ 361.953	
Standard pubblici		€ 157.511	
Imprevisti		€ 354.203	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 141.681	2,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 495.884	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 176.934	1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 58.978	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 9.616.539	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,0%	7,00%	2,00%	4,00%
Uffici	12,5%	6,50%	2,00%	4,00%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 873.000	456 €/mq
Uffici	VAN	€ 65.000	21 €/mq

Treviso - Fronte Aeroporto	VAN	€ 938.000	184 €/mq
-----------------------------------	------------	------------------	-----------------

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Treviso - Fronte Aeroporto		Incremento Inflazione (%)							Totale
		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	
		100,0%	101,0%	102,0%	105,0%	104,0%	105,1%	106,1%	
Incessi									
Incessi		-	-	-	3.037.813	3.068.040	3.098.569	3.129.401	
Incessi Commerciali		-	-	-	1.220.425	1.232.569	1.244.833	1.257.220	
Incessi Uffici		-	-	-	1.817.388	1.835.472	1.853.735	1.872.181	
Totale Incessi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.037.813	€ 3.068.040	€ 3.098.569	€ 3.129.401	
Costo dell'area		938.000	-	-	-	-	-	-	
Costo costruzione		-	-	3.612.867	3.648.816	-	-	-	
Costo costruzione Commerciali		-	-	1.210.587	1.242.831	-	-	-	
Costo costruzione Uffici		-	-	2.382.280	2.405.985	-	-	-	
Costi diversi		-	146.764	1.110.046	1.175.535	59.202	60.348	61.517	
IMU e altri costi		-	3.673	3.709	3.746	3.784	3.821	3.859	
Imprevisti		-	-	180.643	182.441	-	-	-	
OOOUI e II		-	-	396.816	400.765	-	-	-	
Contributo costo di costruzione		-	-	184.596	186.433	-	-	-	
Standard pubblica		-	-	80.330	81.130	-	-	-	
Project management		-	143.091	-	-	-	-	-	
Direzione lavori - Progettazione		-	-	252.901	255.417	-	-	-	
esecutiva - sicurezza		-	-	-	44.893	45.791	46.706	47.640	
Agency fee vendita		-	-	11.050	20.711	9.628	9.821	10.017	
Marketing/altri costi		-	-	-	-	-	-	-	
Totale costi		€ 938.000	€ 146.764	€ 4.722.913	€ 4.824.351	€ 59.202	€ 60.348	€ 61.517	
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 938.000	-€ 146.764	-€ 4.722.913	-€ 1.786.538	€ 3.008.838	€ 3.038.221	€ 3.067.884	
IRR unlevered		30,06/2014							
VAN		12,73%							
		€ 938.000							

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 938.000.