

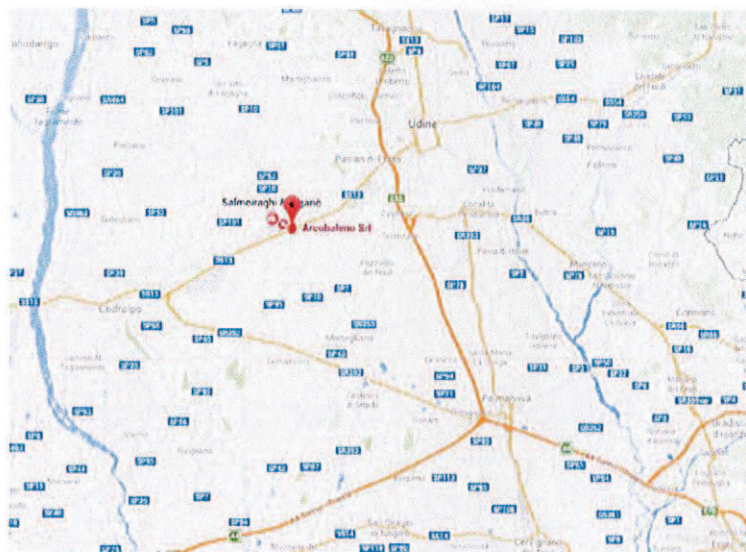
9.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

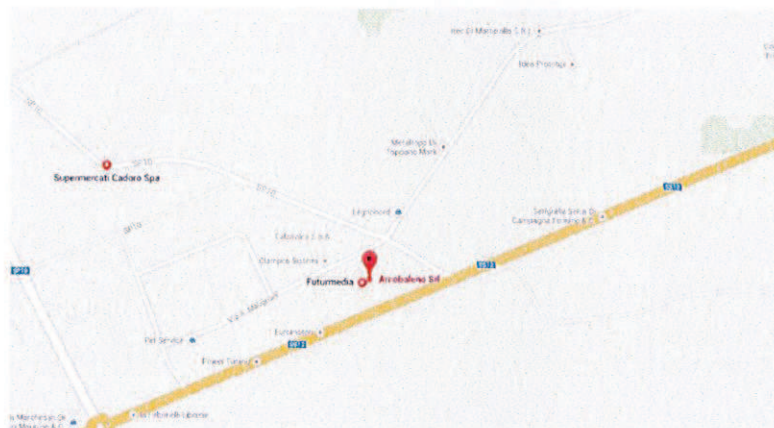
Il Centro Commerciale Arcobaleno si trova a Basiliano, a circa 20 min. dal centro della città di Udine, sulla direttrice Udine-Venezia ed è facilmente raggiungibile percorrendo la SS13 "Pontebbana"; l'immobile è ottimamente visibile dalla strada e ben indicato; una moderna rotonda permette un agevole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