

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 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)
 	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

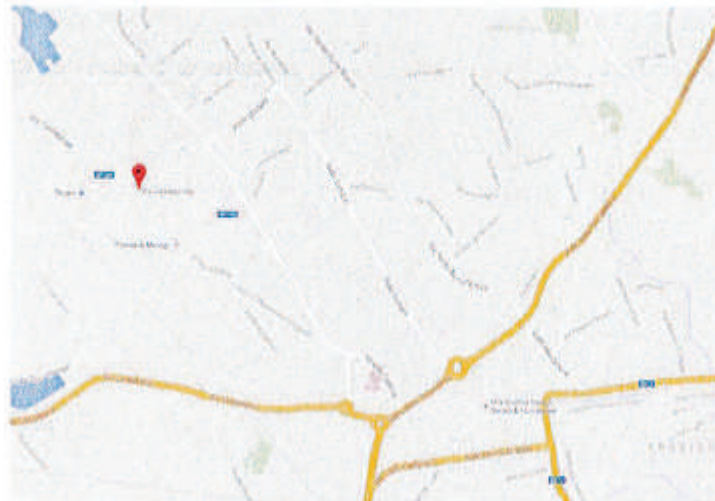
L'immobile in oggetto è localizzato a Treviso, in località Monigo, a soli tre chilometri dal centro storico, in una zona baricentrica tra le principali direttrici viarie della città. Nello specifico questo è collocato in via Castagnole, che collega direttamente l'area con il centro (circa 4 km); a breve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

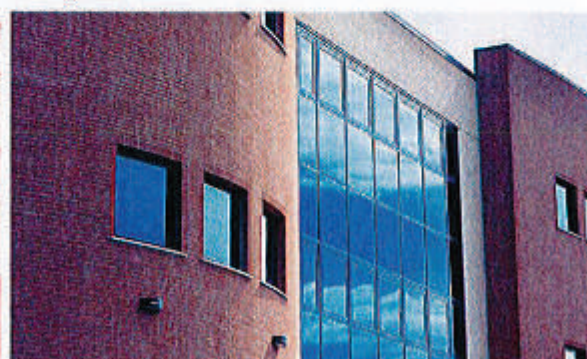


Immagine 5

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.

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

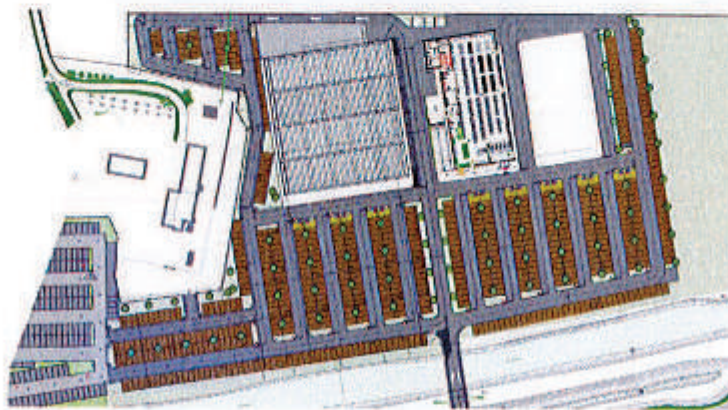


Immagine 3

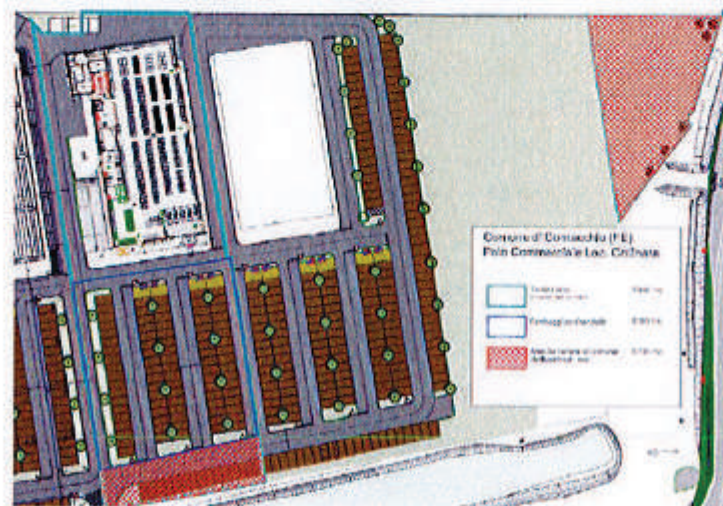


Immagine 4

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 Comm.li
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%	110,3%	111,5%
Ingressi													
Incasso	Lotto 4A	-	-	-	-	-	1.041.664	1.052.029	1.062.497	1.073.026	1.083.747	1.094.531	6.407,529
Incasso	Lotto 4B	-	-	-	-	-	583.700	595.535	607.562	619.548	631.593	643.698	3.027,802
Incasso	Lotto 4C	-	-	-	-	-	451.898	456.394	460.936	465.522	470.154	474.833	2.750,137
Totale Ingressi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.041.664	€ 1.052.029	€ 1.062.497	€ 1.073.026	€ 1.083.747	€ 1.094.531	€ 6.407,529
Costo dell'opera		1.447.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.447.000
Costo costruttivo		-	-	-	-	-	1.149.261	1.160.696	-	-	-	-	2.309,707
Costo costruzione	Lotto 4A	-	-	-	-	-	658.034	664.582	-	-	-	-	1.322,615
Costo costruzione	Lotto 4B	-	-	-	-	-	491.227	498.115	-	-	-	-	987,342
Costo diversi		19.382	20.050	20.280	20.442	20.631	331.021	22.870	23.202	23.722	24.161	24.608	850,330
Item		3.313	3.346	3.379	3.413	3.447	3.481	3.516	3.551	3.586	3.622	3.658	363,711
Imprevisti		-	-	-	-	-	57.463	58.075	-	-	-	-	115,408
CONTRATTI		-	-	-	-	-	6.219	-	-	-	-	-	12.500
Contributo opere di costruzione		-	-	-	-	-	43.820	44.256	-	-	-	-	86,075
Standard Pubblici		-	-	-	-	-	113.455	114.584	-	-	-	-	228,039
Project management		16.570	16.734	16.901	17.069	-	-	-	-	-	-	-	67,254
Direzione lavori -		-	-	-	-	-	81.249	-	-	-	-	-	161,693
Progettazione esecutiva -		-	-	-	-	-	13.241	15.246	15.856	16.174	16.497	16.827	96,141
Agency fee variata		-	-	-	-	-	4.079	3.809	3.885	3.963	4.042	4.123	31,795
Marketing (altri costi)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi		€ 1.447.000	€ 19.883	€ 20.800	€ 20.482	€ 20.482	€ 1.458.101	€ 1.491.317	€ 22.870	€ 23.292	€ 23.722	€ 24.161	€ 4.596,246
Flusso di cassa di progetto (PCFD)		€ 1.447.000	€ 19.883	€ 20.800	€ 20.482	€ 20.482	€ 1.458.101	€ 450.683	€ 1.029.159	€ 1.039.208	€ 1.049.347	€ 1.069.586	€ 1.809.923
Irancursi		3.006,2014											
VAN		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
<i>Destinazione d'uso previste</i>	Commerciale	Direzionale	
<i>Superfici di progetto (%)</i>	78%	22%	100%
Superficie lorda	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
<i>Posti auto (N.)</i>	19	10	29
Posti auto (mq)	603 mq	318 mq	921 mq
Superfici a Standard	1.194 mq	338 mq	1.531 mq
<i>Parcheggi ad uso pubblico e viabilità</i>	717 mq	203 mq	920 mq
<i>Area verde</i>	476 mq	135 mq	611 mq

E. Documentazione di progetto



Immagine 1

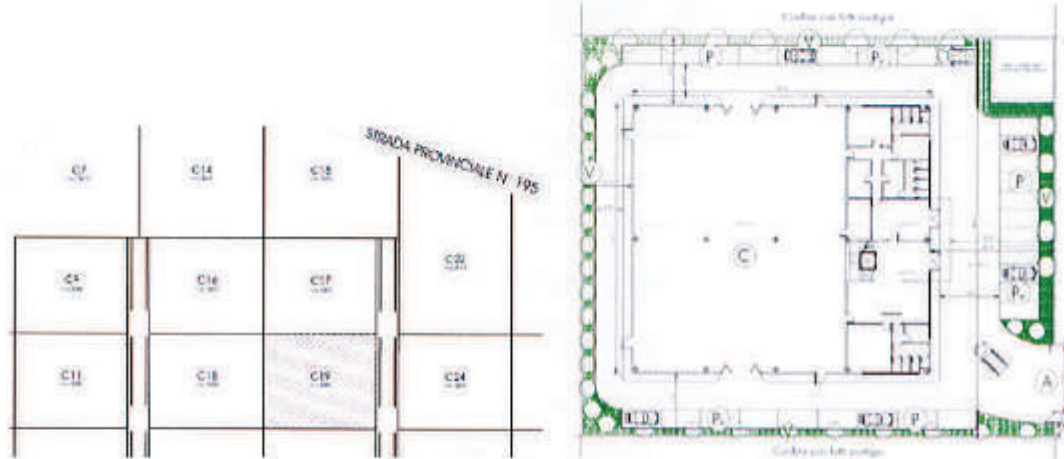


Immagine 2

Immagine 3

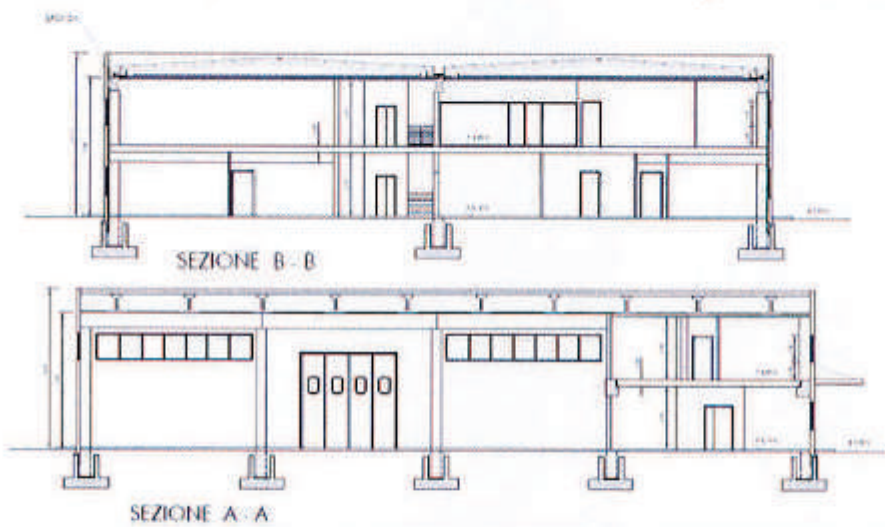


Immagine 4

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	Superfici Lorde	Superfici Comuni
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	Totale	Unitario
	<i>valori reali</i>	<i>medio</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.

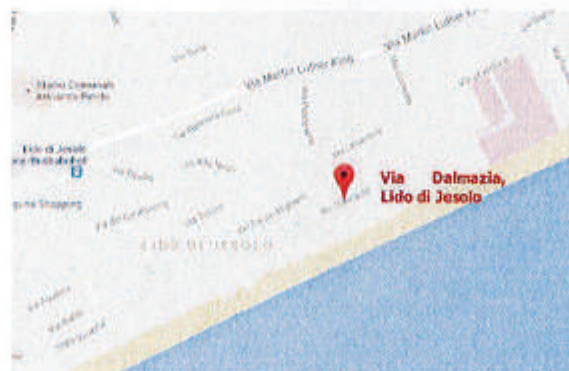
Il luogo è facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale (A4, A22, A27) di Noventa di Piave (circa 30 km), e dagli aeroporti Marco Polo di Venezia (35 km) e San Giuseppe di Treviso (45 km).

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