

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

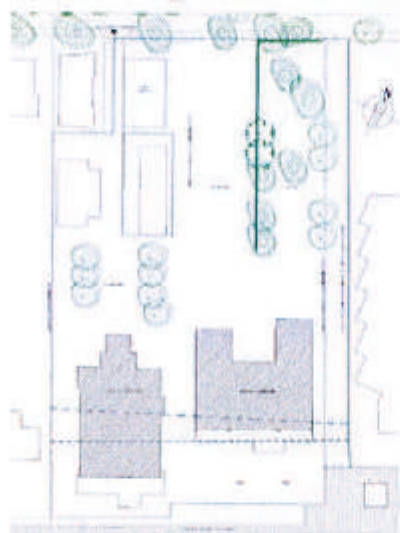


Immagine 3



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 Jesolo - Porta del Mare		Incremento Inflazione (%)										Totale
		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	
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	106,1%	106,1%	107,2%	
Ingressi												
Incaze	Restidenziale	-	-	-	6.259.806	6.322.095	12.728.753	12.855.410	12.855.410	12.855.410	6.512.703	44.678.766
Incaze	Ricettivo	-	-	-	6.259.806	6.322.095	6.345.003	6.448.537	6.448.537	6.448.537	6.512.703	31.928.143
Totale Incaze		€ 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		13.768.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.768.000
Costo costruzione	Residenziale	-	-	4.289.279	4.331.959	4.375.064	4.418.598	-	-	-	-	-
Costo costruzione	Ricettivo	-	-	2.796.428	2.519.279	2.342.357	2.365.664	-	-	-	-	-
Costo costruzione		-	-	7.085.707	6.851.238	6.717.421	6.784.262	-	-	-	-	9.323.727
Costi diversi		-	1.056.170	849.783	1.004.863	1.016.481	1.173.804	316.477	165.332	-	-	5.582.909
IMU e altri oneri		-	11.961	12.080	12.200	12.322	12.444	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	132.846	-	-	893.707
Marketing altri costi		-	-	14.514	38.552	59.418	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	€ 165.332	€ 316.477	€ 165.332	€ 36.765.809
Piùso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 13.768.000	-€ 1.056.170	-€ 5.139.061	€ 922.886	€ 930.550	€ 7.136.350	€ 12.538.933	€ 6.347.371	€ 6.347.371	€ 6.347.371	€ 7.912.958
30/06/2014												
IRR anti levered												
VAN												

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.

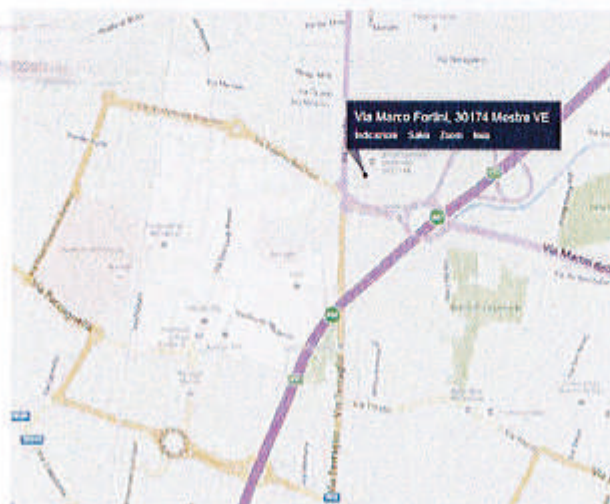
Percorrendo la stessa Via Terraglio si raggiunge il centro di Mestre in breve tempo (4 km), mentre la stazione di Venezia Mestre dista circa 8 km, raggiungibile percorrendo la A57 fino all'uscita Mestre/Mirano.

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

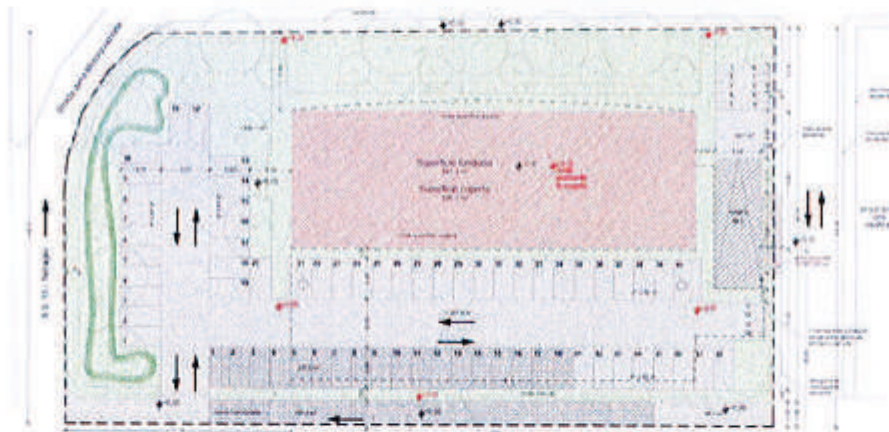


Immagine 3

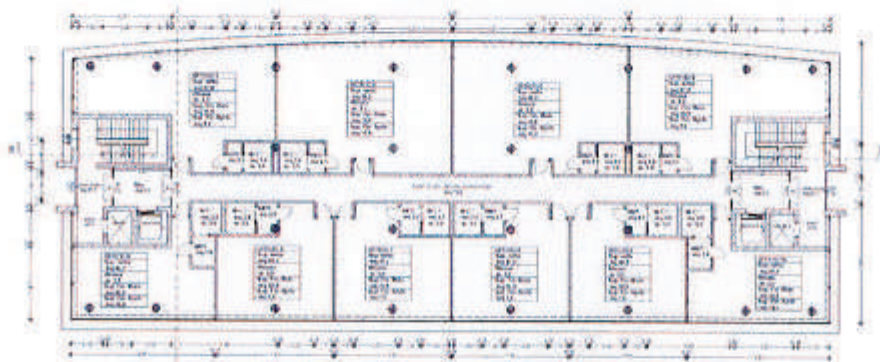


Immagine 4

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 medio
	<i>valori reali</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	-	-	-
DOJUL 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee vendita	-	-	-	-	76.197	77.721	79.276	80.861
Marketing / altri costi	-	-	17.754	18.079	43.047	25.099	25.601	26.113
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

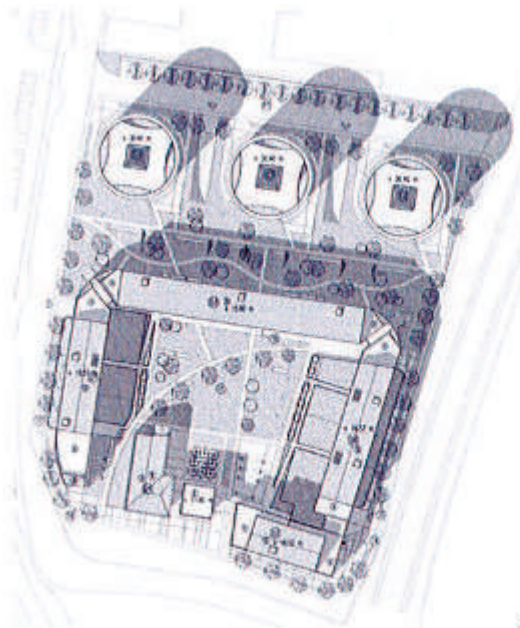


Immagine 1

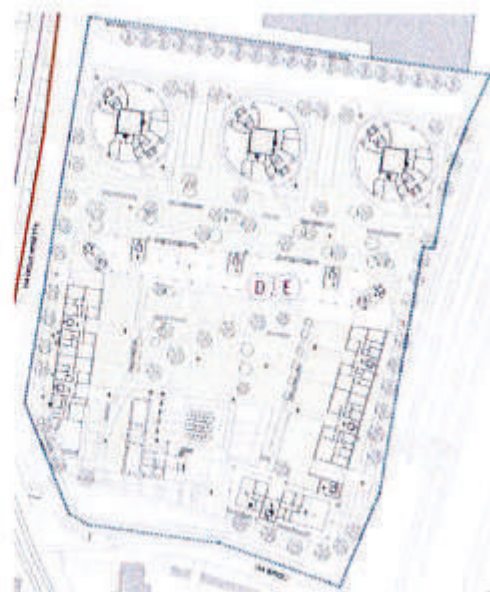


Immagine 2

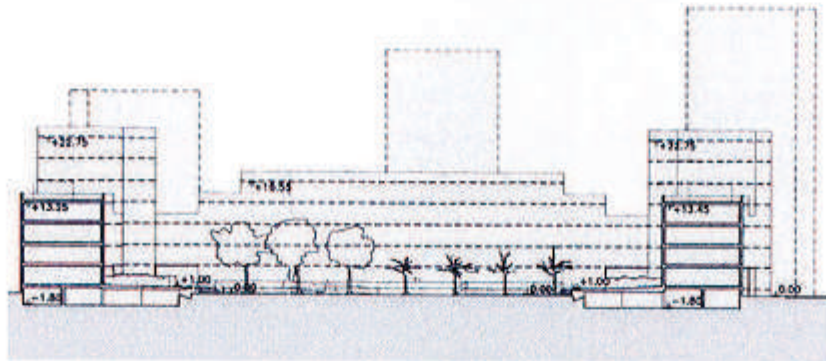


Immagine 3



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

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.

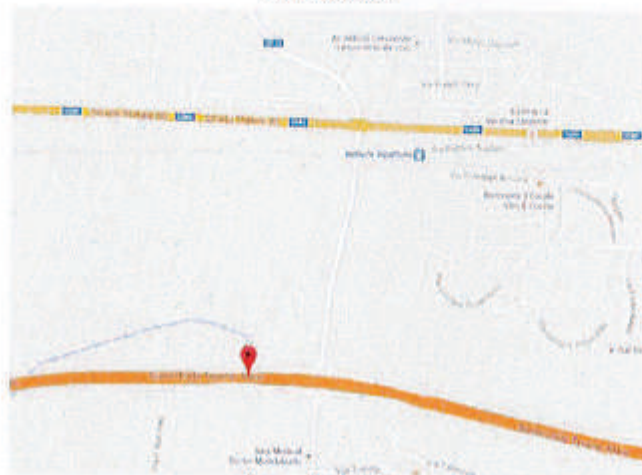
L'area è collocata a breve distanza dalla svincolo autostradale Teramo-Giulianova-Masciano S. Angelo della A14 (circa 8 km); inoltre la linea ferroviaria e autobus la collegano a Giulianova, Pescara (40 km), San Benedetto del Tronto (30 km) e Ancona (80 km).

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 medio		
Ricavi di vendita	<i>valori reali</i> 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%	111,1%	112,1%	113,1%	114,1%	115,1%	116,1%	117,1%	118,1%
Incessi																				
Incessi																				
Totale Incessi																				
Costo dell'area																				
Costo costruzione																				
Costi diversi																				
Imprevisti																				
Standard Pubblici																				
Project management																				
Decisione lavoro - Progettazione																				
Assicurativa - sicurezza																				
Agency fee vendita																				
Maintenance altri costi																				
Totale costi																				
Flusso di cassa di progetto (FCPO)																				
IRR univred																				
VAN																				

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

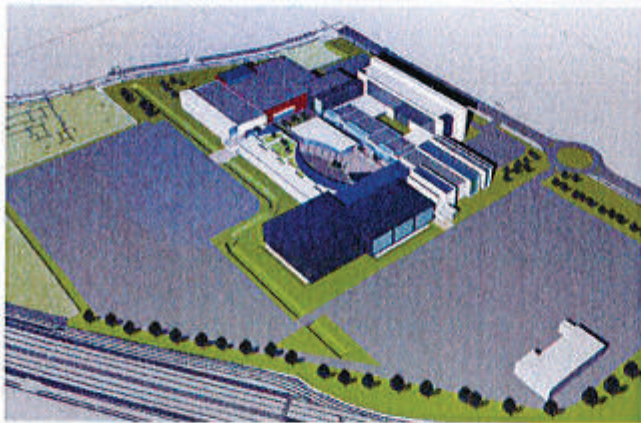


Immagine 3

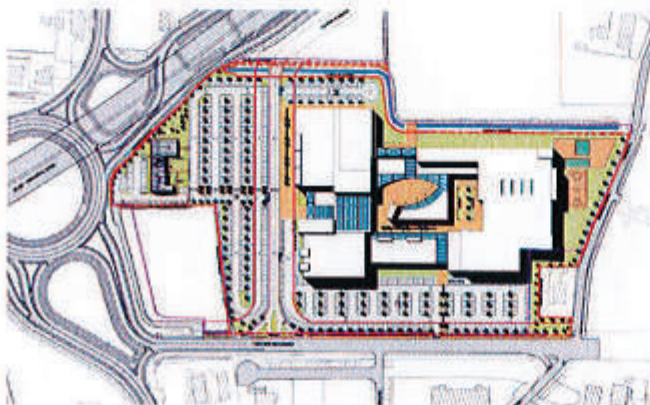


Immagine 4

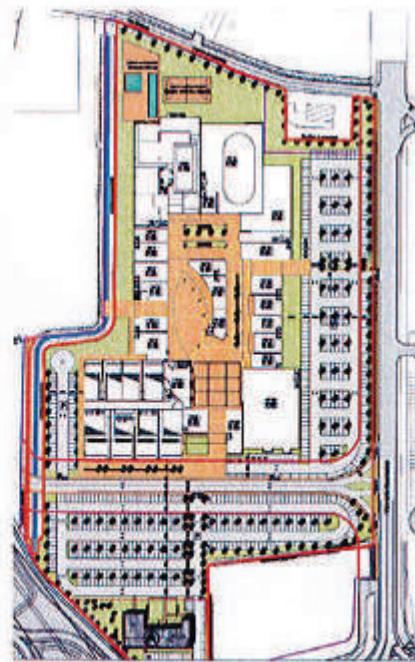


Immagine 5

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

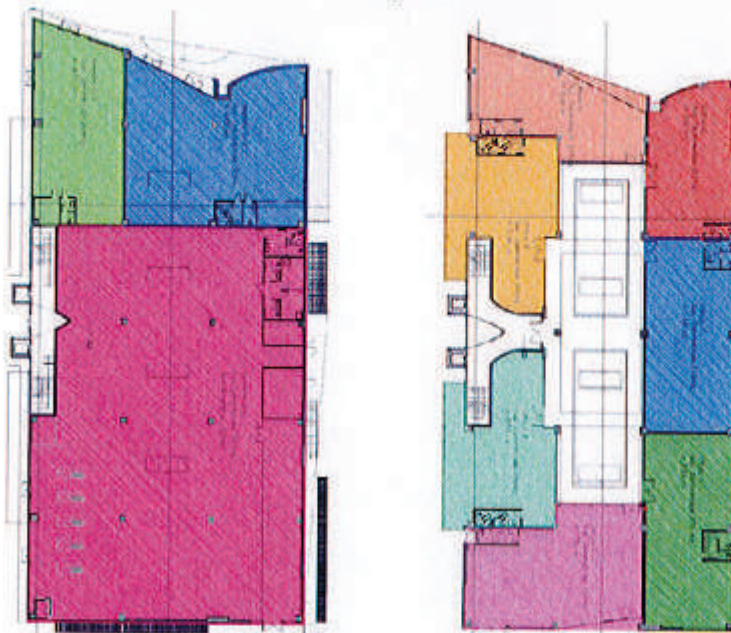


Immagine 4

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%	
Incaassi									
Incaassi		-	-	-	3.037.813	3.068.040	3.098.569	3.129.401	
Incaassi	Commerciale	-	-	-	1.220.425	1.232.569	1.244.833	1.257.220	
Incaassi	Uffici	-	-	-	1.817.388	1.835.472	1.853.735	1.872.181	
Totale Incaassi		€ 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	Commerciale	-	-	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	-	-	-	
OGUUT 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 esecutiva - sicurezza		-	-	252.901	255.417	-	-	-	
Agency fee vendita		-	-	-	44.893	45.791	46.706	47.640	
Marketing/altri costi		-	-	11.050	20.711	9.628	9.821	10.017	
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.