

## 10.2 ANALISI DI MERCATO

### A. Il mercato immobiliare nella provincia di Bologna

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

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

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

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

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

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

## B. Valori di mercato

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

### AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Periferica/BOLOGNINA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Ottimo	2300	2800	126	186	6,1%
Negozi	Normale	1600	2000			

### SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: BOLOGNA (BOLOGNA)

VIA: VIA DI CORTICELLA (da 125 a 1000)

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	2200	3450	140	255	7,0%

### 10.3 VALUTAZIONE

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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

**Tassi**

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

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



		31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Total																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>Amministratore Unico</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>Contabile</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>Contabile</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>Popolazione di Base di Casse Sottanti (10 CF) - Dati consolidati</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>177.2</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>180.0</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<b>Totale passivo neto (€)</b>		13.800	14.600	15.000	15.814	16.281	16.443	16.607	16.772	16.939	17.106	17.278	17.450	17.623	17.789	17.976	18.155	18.335	18.518	18.701	18.888	19.076	19.271	19.469	19.670	19.874	20.081	20.292	20.508	20.728	20.951	21.178	21.407	21.640	21.878	22.120	22.366	22.616	22.870	23.128	23.390	23.656	23.926	24.200	24.478	24.760	25.046	25.336	25.630	25.929	26.232	26.539	26.850	27.164	27.482	27.803	28.128	28.457	28.790	29.127	29.468	29.813	30.161	30.512	30.867	31.225	31.587	31.953	32.322	32.694	33.070	33.450	33.833	34.219	34.608	35.000	35.395	35.793	36.194	36.598	37.004	37.412	37.822	38.234	38.649	39.066	39.486	39.909	40.334	40.762	41.193	41.627	42.064	42.503	42.944	43.388	43.834	44.282	44.732	45.184	45.639	46.096	46.555	47.016	47.479	47.944	48.411	48.880	49.351	49.824	50.300	50.778	51.259	51.742	52.228	52.716	53.206	53.698	54.192	54.688	55.186	55.686	56.188	56.692	57.198	57.705	58.214	58.725	59.238	59.752	60.268	60.786	61.306	61.828	62.352	62.878	63.406	63.936	64.468	64.999	65.533	66.069	66.607	67.147	67.689	68.234	68.781	69.330	69.881	70.434	70.989	71.546	72.105	72.666	73.229	73.794	74.361	74.930	75.501	76.074	76.649	77.226	77.805	78.386	78.969	79.554	80.141	80.730	81.321	81.914	82.509	83.106	83.705	84.306	84.909	85.514	86.121	86.730	87.341	87.954	88.569	89.186	89.805	90.426	91.049	91.674	92.300	92.928	93.558	94.189	94.822	95.456	96.092	96.729	97.368	98.009	98.652	99.297	99.943	100.591	101.240	101.891	102.543	103.197	103.853	104.511	105.171	105.832	106.495	107.160	107.827	108.496	109.167	109.840	110.515	111.192	111.871	112.552	113.235	113.920	114.607	115.296	115.987	116.680	117.375	118.072	118.771	119.472	120.175	120.880	121.587	122.296	123.007	123.720	124.435	125.152	125.871	126.592	127.315	128.040	128.767	129.496	130.227	130.960	131.695	132.432	133.171	133.912	134.655	135.400	136.147	136.896	137.647	138.400	139.155	139.912	140.671	141.432	142.195	142.960	143.727	144.496	145.267	146.040	146.815	147.592	148.371	149.152	149.935	150.720	151.507	152.296	153.087	153.880	154.675	155.472	156.271	157.072	157.875	158.680	159.487	160.296	161.107	161.920	162.735	163.552	164.371	165.192	166.015	166.840	167.667	168.496	169.327	170.160	170.995	171.832	172.671	173.512	174.355	175.200	176.047	176.896	177.747	178.600	179.455	180.312	181.171	182.032	182.895	183.760	184.627	185.496	186.367	187.240	188.115	188.992	189.871	190.752	191.635	192.520	193.407	194.296	195.187	196.080	196.975	197.872	198.771	199.672	200.575	201.480	202.387	203.296	204.207	205.120	206.035	206.952	207.871	208.792	209.715	210.640	211.567	212.496	213.427	214.360	215.295	216.232	217.171	218.112	219.055	220.000	220.947	221.896	222.847	223.800	224.755	225.712	226.671	227.632	228.595	229.560	230.527	231.496	232.467	233.440	234.415	235.392	236.371	237.352	238.335	239.320	240.307	241.296	242.287	243.280	244.275	245.272	246.271	247.272	248.275	249.280	250.287	251.296	252.307	253.320	254.335	255.352	256.371	257.392	258.415	259.440	260.467	261.496	262.527	263.560	264.595	265.632	266.671	267.712	268.755	269.800	270.847	271.896	272.947	273.999	275.054	276.111	277.170	278.231	279.294	280.359	281.426	282.495	283.566	284.639	285.714	286.791	287.870	288.951	290.034	291.119	292.206	293.295	294.386	295.479	296.574	297.671	298.770	299.871	300.974	302.080	303.187	304.296	305.407	306.520	307.635	308.752	309.871	310.992	312.115	313.240	314.367	315.496	316.627	317.760	318.895	320.032	321.171	322.312	323.455	324.600	325.747	326.896	328.047	329.200	330.355	331.512	332.671	333.832	335.000	336.175	337.352	338.531	339.712	340.895	342.080	343.267	344.456	345.647	346.840	348.035	349.232	350.431	351.632	352.835	354.040	355.247	356.456	357.667	358.880	360.095	361.312	362.531	363.752	364.975	366.200	367.427	368.656	369.887	371.120	372.355	373.592	374.831	376.072	377.315	378.560	379.807	381.056	382.307	383.560	384.815	386.072	387.331	388.592	389.855	391.120	392.381	393.644	394.909	396.176	397.445	398.716	400.000	401.285	402.572	403.861	405.152	406.445	407.740	409.037	410.336	411.637	412.940	414.245	415.552	416.861	418.172	419.485	420.799	422.114	423.431	424.750	426.071	427.394	428.719	430.046	431.375	432.706	434.039	435.374	436.711	438.050	439.391	440.734	442.079	443.426	444.775	446.126	447.479	448.834	450.191	451.550	452.911	454.274	455.639	457.006	458.375	459.746	461.119	462.494	463.871	465.250	466.631	468.014	469.399	470.786	472.175	473.566	474.959	476.354	477.751	479.150	480.551	481.954	483.359	484.766	486.175	487.586	488.999	490.414	491.831	493.250	494.671	496.094	497.519	498.946	500.375	501.806	503.239	504.674	506.111	507.550	508.991	510.434	511.879	513.326	514.775	516.226	517.679	519.134	520.591	522.050	523.511	524.974	526.439	527.906	529.375	530.846	532.319	533.794	535.271	536.750	538.231	539.714	541.200	542.689	544.180	545.673	547.168	548.665	550.164	551.665	553.168	554.673	556.182	557.693	559.206	560.721	562.238	563.757	565.278	566.801	568.326	569.853	571.382	572.913	574.446	575.981	577.518	579.057	580.600	582.145	583.692	585.241	586.792	588.345	589.899	591.456	593.015	594.576	596.139	597.704	599.271	600.840	602.411	603.984	605.559	607.136	608.715	610.296	611.879	613.464	615.051	616.640	618.231	619.824	621.419	623.016	624.615	626.216	627.819	629.424	631.031	632.640	634.251	635.864	637.479	639.096	640.715	642.336	643.959	645.584	647.211	648.840	650.471	652.104	653.739	655.376	657.015	658.656	660.300	661.945	663.592	665.241	666.892	668.545	670.199	671.856	673.515	675.176	676.839	678.504	680.171	681.840	683.511	685.184	686.859	688.536	690.215	691.896	693.579	695.264	696.951	698.640	700.331	702.024	703.719	705.416	707.115	708.816	710.519	712.224	713.929	715.636	717.345	719.056	720.769	722.484	724.199	725.916	727.635	729.356	731.079	732.804	734.531	736.260	737.991	739.724	741.459	743.196	744.935	746.676	748.419	750.164	751.911	753.660	755.411	757.164	758.919	760.676	762.435	764.196	765.959	767.724	769.491	771.260	773.031	774.804	776.579	778.356	780.135	781.916	783.699	785.484	787.271	789.060	790.851	792.644	794.439	796.236	798.035	799.836	801.639	803.444	805.251	807.060	808.871	810.684	812.499	814.316	816.135	817.956	819.779	821.604	823.431	825.260	827.091	828.924	830.759	832.596	834.435	836.276	838.119	839.964	841.811	843.660	845.511	847.364	849.219	851.076	852.935	854.796	856.659	858.524	860.391	862.260	864.131	866.004	867.879	869.756	871.635	873.516	875.400	877.286	879.173	881.062	882.953	884.846	886.741	888.638	890.537	892.438	894.341	896.246	898.153	900.062	901.973	903.886	905.801	907.718	909.637	911.558	913.481	915.406	917.333	919.262	921.193	923.126	925.061	926.998	928.937	930.878	932.821	934.766	936.713	938.662	940.613	942.566	944.521	946.478	948.437	950.398	952.361	954.326	956.293	958.262	960.233	962.206	964.181	966.158	968.137	970.118	972.101	974.086	976.073	978.062	980.053	982.046	984.041	986.038	988.037	990.038	992.041	994.046	996.053	998.062	1000.073	1002.086	1004.101	1006.118	1008.137	1010.158	1012.181	1014.206	1016.233	1018.262	1020.293	1022.326	1024.361	1026.398	1028.437	1030.478	1032.521	1034.566	103

**ID 11. COMACCHIO (FE) – CINEPLUS BOWLING**

**Scheda di Valutazione**

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

## 11.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

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

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



*Fonte: Google Maps*

## B. Descrizione del bene

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

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

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

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

## C. Dati catastali

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

- foglio 49 - mappale 260 - subalterno 4

## D. Consistenze e stato locativo

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

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

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

## 11.2 ANALISI DI MERCATO

### A. Il mercato immobiliare nella provincia di Ferrara

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

**SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013**

**COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)**

**AREA: ZONA MARE**

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

### 11.3 VALUTAZIONE

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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