

**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 2.961.000.

	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2025	Totale
<b>Mechanics Handle</b>													
<b>Prodotto in Italia</b>													
<b>Consiglio d'Amministrazione Le Valli</b>													
<b>Proposte del Fisso di Cassa Scandali (O.C.) - Dati sintetici</b>													
<b>Indicazioni art. 24</b>													
<b>Le Cassa, Cassa Mutua</b>													
<b>Totale pasting rent (€)</b>	53,0	80,704	71,794	86,218	86,480	87,842	88,210	89,701	89,974	91,495	91,774	93,335	93,609
<b>Totale market rent (€)</b>	150,0												
<b>Risultato Leasing Effettivo Lordi (€)</b>		76,285	80,704	71,794	86,218	86,480	87,842	88,210	89,701	89,974	91,495	91,774	93,335
<b>Impiegabili Spina</b>		7,629	8,070	7,179	8,622	8,648	8,734	8,821	8,970	8,997	9,150	9,177	9,333
<b>Risultato Leasing Effettivo Netti (€)</b>		68,657	72,634	64,615	77,596	77,832	79,108	79,389	80,711	80,977	82,346	82,596	83,963
<b>Spese property &amp; facility management (€ annuo)</b>		2,060	2,179	1,938	2,138	2,315	2,374	2,422	2,429	2,470	2,478	2,520	2,578
<b>Imposta di registro (€ annuo)</b>		381	404	359	431	440	441	449	450	457	468	476	485
<b>Costi assicurativi (€ annuo)</b>		11,300	11,350	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354	11,354
<b>Costi manutenzione ordinaria (€ annuo)</b>		22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608	22,608
<b>Costi manutenzione straordinaria (€ annuo)</b>		10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294	10,294
<b>Totale Costi Operativi (€)</b>		24,900	24,531	26,113	24,507	24,716	24,771	24,819	24,838	24,876	24,885	24,935	24,944
<b>Agency Fee Leasing</b>													
<b>Totale spese ripartite locali (costo € mq)</b>													
<b>Totale Costi Località (€)</b>													
<b>Margine Operativo Lordo (€)</b>		44,267	48,103	38,502	52,889	53,116	54,386	54,618	55,912	56,149	57,470	57,711	59,058
<b>Piùso di Cassa Operativo (€)</b>		44,267	48,103	38,502	52,889	53,116	54,386	54,618	55,912	56,149	57,470	57,711	59,058
<b>Piùso di ammortamento (€)</b>		0,30	1,00	1,30	2,00	2,51	3,00	3,51	4,00	4,51	5,00	5,51	6,01
<b>Periodo (n. giorni 365)</b>		0,96	0,91	0,87	0,83	0,80	0,76	0,73	0,70	0,66	0,64	0,61	0,58
<b>Formosa di ammortamento (1 (1-0,96))</b>		42,288	43,929	33,589	44,099	42,308	41,413	39,730	38,882	37,300	36,497	35,012	34,243
<b>Piùso di cassa operativo ammortizzato (€)</b>		40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094	40,094
<b>Terminal Value Lordo</b>													
<b>Agency Fee art. 24</b>													
<b>Terminal Value Netto (€)</b>													
<b>Periodo (n. giorni 365)</b>													
<b>Formosa di ammortamento (1 (1-0,96))</b>													
<b>Terminal Value Netto ammortizzato (€)</b>													
<b>Terminal Value Netto ammortizzato (€)</b>													
<b>FV Asset ammortizzato</b>													
<b>FV ARROTONDATO</b>													

**ID 12. COMACCHIO (FE) – CINEPLUS CINEMA**

**Scheda di Valutazione**

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

## 12.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

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

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



*Fonte: Google Maps*

## B. Descrizione del bene

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

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

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

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

## C. Dati catastali

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

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

## D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3

## 12.2 ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

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

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

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

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

### 12.3 VALUTAZIONE

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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

**Tassi**

Assumptions finanziarie	
<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 2.053.000.

**Anchorage Hambro**  
**Porto Emilio Dabbene**  
**Comercio - Cinema**

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Totale
<b>Impianti e Servizi</b>									
Totale impianti (€)	48,3	45,042	46,113	47,761	49,308	50,855	52,402	53,949	481,905
Totale impianti netti (€)	30,0	26,948	28,019	29,667	31,214	32,761	34,308	35,855	303,708
<b>Titoli</b>									
Titoli Leasing Effettivi Lordi (€)	84,140	84,140	84,143	84,146	84,149	84,152	84,155	84,158	809,814
Titoli Leasing Effettivi Netti (€)	84,140	84,140	84,143	84,146	84,149	84,152	84,155	84,158	809,814
<b>Spese per attività svolte</b>									
Spese per attività svolte (€)	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	179,280
Spese per attività svolte nette (€)	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	17,928	179,280
<b>Capitale circolante</b>									
Capitale circolante lordo (€)	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	38,060
Capitale circolante netto (€)	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	3,806	38,060
<b>Altre attività</b>									
Altre attività (€)	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	667,520
Altre attività nette (€)	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	66,752	667,520
<b>Titoli a breve</b>									
Titoli a breve (€)	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	88,250
Titoli a breve netti (€)	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	8,825	88,250
<b>Spese per locazioni</b>									
Spese per locazioni (€)	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	181,020
Spese per locazioni nette (€)	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	18,102	181,020
<b>Margine Operativo Lordo (€)</b>	60,485	61,161	61,837	62,513	63,189	63,865	64,541	65,217	604,850
<b>Margine Operativo Netto (€)</b>	40,323	41,000	41,676	42,352	43,028	43,704	44,380	45,056	403,230
<b>Flusso di Cassa Operativo (€)</b>	397,596	397,596	397,596	397,596	397,596	397,596	397,596	397,596	3,975,960
<b>Flusso di cassa operativo attualizzato (€)</b>	312,795	312,795	312,795	312,795	312,795	312,795	312,795	312,795	3,127,950
<b>Totale Valore Lordo</b>									
Totale Valore Lordo (€)	2,404,307	2,404,307	2,404,307	2,404,307	2,404,307	2,404,307	2,404,307	2,404,307	24,043,070
Aggiusta. Per le TV	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(21,895)	(218,950)
<b>Totale Valore Netto (€)</b>	2,382,412	2,382,412	2,382,412	2,382,412	2,382,412	2,382,412	2,382,412	2,382,412	23,824,120
<b>Flusso di attualizzazione (€)</b>									
Flusso di attualizzazione (€)	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	40,000
Flusso di attualizzazione netto (€)	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	40,000
<b>Totale Valore Netto attualizzato (€)</b>	2,378,412	2,378,412	2,378,412	2,378,412	2,378,412	2,378,412	2,378,412	2,378,412	23,784,120
<b>TV Asset attualizzato</b>									
TV Asset attualizzato (€)	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	21,638,160
<b>TV ARROTO-ND-ATVO</b>									
TV ARROTO-ND-ATVO (€)	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	2,163,816	21,638,160

**ID 13. COMACCHIO (FE) – BRICO IO**

**Scheda di Valutazione**

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

### 13.1 DESCRIZIONE

#### A. Ubicazione

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

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

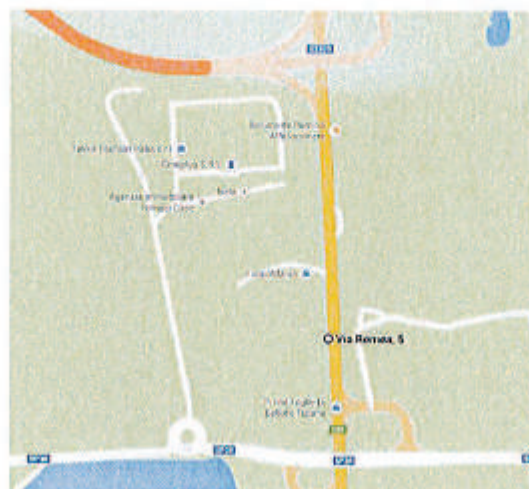
In zona sono presenti anche poli commerciali, ipermercati ed attività di svago.

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



Fonte: Google Maps

## B. Descrizione del bene

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

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

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

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

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

## C. Dati catastali

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

- foglio 49 - particella 304

## D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

E. Documentazione fotografica



*Immagine 1*



*Immagine 2*



*Immagine 3*



*Immagine 4*



*Immagine 5*



*Immagine 6*

## 13.2 ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

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

**COMUNE: COMACCHIO (FERRARA)**

**AREA: ZONA MARE**

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

### 13.3 VALUTAZIONE

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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

**Tassi**

Assumptions finanziarie	
<b><u>Discount Rate</u></b>	
Initial yield netto % pa	7,00
Initial Yield Industriale	7,00%
Componente inflattiva	2,00%
<b>Discount Rate Adjusted</b>	<b>9,00%</b>
<b><u>Going Out Cap Rate</u></b>	
Reversionary Yield	7,00
Tasso Reversionary	7,00%
<b>GOCR Lordo Adjusted</b>	<b>7,00%</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 3.537.000.

Account Name	01/2024	02/2024	03/2024	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	05/2025	06/2025	07/2025	08/2025	09/2025	10/2025	11/2025	12/2025	Total	
<b>Trust Income</b>																										
Trust Income (Net)	18,217	13,206	11,628	13,278	15,714	17,501	18,460	19,520	20,685	21,852	23,019	24,186	25,353	26,520	27,687	28,854	30,021	31,188	32,355	33,522	34,689	35,856	37,023	38,190	433,814	
Trust Income (Gross)	18,217	13,206	11,628	13,278	15,714	17,501	18,460	19,520	20,685	21,852	23,019	24,186	25,353	26,520	27,687	28,854	30,021	31,188	32,355	33,522	34,689	35,856	37,023	38,190	433,814	
Trust Income (Net)	18,217	13,206	11,628	13,278	15,714	17,501	18,460	19,520	20,685	21,852	23,019	24,186	25,353	26,520	27,687	28,854	30,021	31,188	32,355	33,522	34,689	35,856	37,023	38,190	433,814	
<b>Trust Expenses</b>																										
Trust Expenses (Net)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	12,000
Trust Expenses (Gross)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	12,000
Trust Expenses (Net)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	12,000
<b>Trust Balance</b>																										
Trust Balance (Net)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
Trust Balance (Gross)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
Trust Balance (Net)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
<b>Trust Assets</b>																										
Trust Assets (Net)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
Trust Assets (Gross)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
Trust Assets (Net)	17,217	12,206	10,628	12,278	14,714	16,501	17,460	18,520	19,685	20,852	22,019	23,186	24,353	25,520	26,687	27,854	29,021	30,188	31,355	32,522	33,689	34,856	36,023	37,190	421,814	
<b>Trust Liabilities</b>																										
Trust Liabilities (Net)																										
Trust Liabilities (Gross)																										
Trust Liabilities (Net)																										
<b>Trust Net Worth</b>																										
Trust Net Worth (Net)	16,217	11,206	9,628	11,278	13,714	15,501	16,460	17,520	18,685	19,852	21,019	22,186	23,353	24,520	25,687	26,854	28,021	29,188	30,355	31,522	32,689	33,856	35,023	36,190	409,814	
Trust Net Worth (Gross)	16,217	11,206	9,628	11,278	13,714	15,501	16,460	17,520	18,685	19,852	21,019	22,186	23,353	24,520	25,687	26,854	28,021	29,188	30,355	31,522	32,689	33,856	35,023	36,190	409,814	
Trust Net Worth (Net)	16,217	11,206	9,628	11,278	13,714	15,501	16,460	17,520	18,685	19,852	21,019	22,186	23,353	24,520	25,687	26,854	28,021	29,188	30,355	31,522	32,689	33,856	35,023	36,190	409,814	

**ID 14. FERRARA (FE) – GALLERIA DIAMANTE**

**Scheda di Valutazione**

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

## 14.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

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

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



*Fonte: Google Maps*

## B. Descrizione del bene

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

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

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

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

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

## C. Dati catastali

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

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

## D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

## 14.2 ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: FERRARA (FERRARA)

VIA: VIA ROFFI MARIO

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

### 14.3 VALUTAZIONE

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

### Costi di gestione

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

### Tassi

<b>Assumptions finanziarie</b>	
<b>Discount Rate</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>Going Out Cap Rate</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 7.090.000.



**ID 15. FERRARA (FE) – VIA DEL LAVORO**

**Scheda di Valutazione:**

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

## 15.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



Fonte: Google Maps

### B. Descrizione del bene

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

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

### C. Dati catastali

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

- foglio 135 - mappale 220 – subalterno 7

### D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3

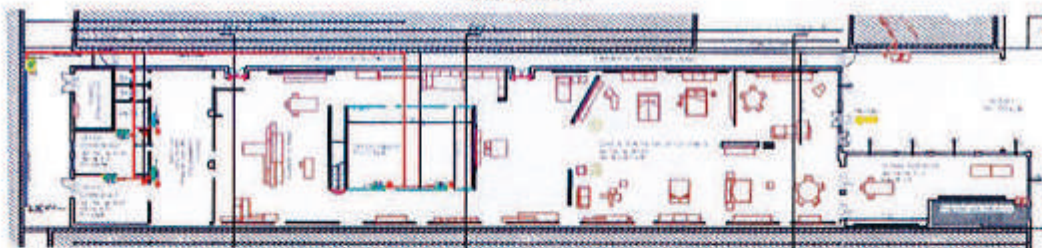


Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6

## 15.2 ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

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

**COMUNE: FERRARA (FERRARA)**

**VIA: VIA DEL LAVORO**

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

### 15.3 VALUTAZIONE

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

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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

**Tassi**

Assumptions finanziarie	
<b>Discount Rate</b>	
Initial yield netto % pa	8,00
Initial Yield Industriale	8,00%
Componente inflattiva	1,50%
<b>Discount Rate Adjusted</b>	<b>9,50%</b>
<b>Going Out Cap Rate</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 744.000.

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

**ID 16. JESOLO (VE) – RISTORANTE DA PINO**

**Scheda di Valutazione**

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

## 16.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

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

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

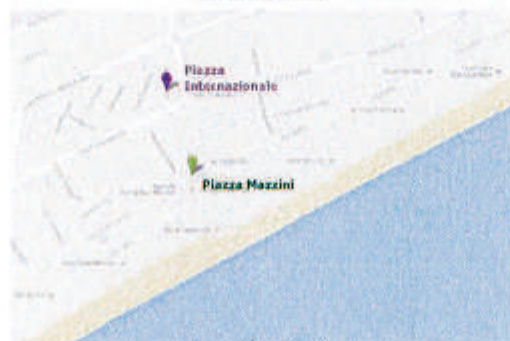
La località è facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale (A4, A22, A27) di Noventa di Piave (circa 30 km), e dagli aeroporti Marco Polo di Venezia (35 km) e San Giuseppe di Treviso (45 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



*Fonte: Google Maps*

### B. Descrizione del bene

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

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

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

### C. Dati catastali

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

- foglio 73 - mappale 1144 - subalterni 128

### D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

## 16.2 ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

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

### B. Valori di mercato

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

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

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

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

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

### 16.3 VALUTAZIONE

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

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

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

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

#### Assumption di valutazione

##### Ricavi

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

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

##### Costi di gestione

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

Tassi

**Assumptions finanziarie**

**Discount Rate**

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

**Going Out Cap Rate**

Reversionary Yield	8,00
Tasso Reversionary	8,00%
<b>GOCR Lordo Adjusted</b>	<b>8,00%</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 1.690.000.



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

**Scheda di Valutazione**

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

## 17.1 DESCRIZIONE

### A. Ubicazione

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

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

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

Seguono mappe per la localizzazione:

*Macro Location*



*Micro Location*



*Fonte: Google Maps*

## B. Descrizione del bene

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

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

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

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

## C. Dati catastali

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

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

## D. Consistenze e stato locativo

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

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

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

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