

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	
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
Totale		2.502	262.928		260.000		300.192	120

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	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,00
Initial Yield Industriale	7,00%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,00%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,00
Tasso Reversionary	7,00%
GOCR Lordo Adjusted	7,00%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 3.537.000.

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 rotonda 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 vetrati.

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 risultanolocate in percentuale pari al 53% circa della superficie totale affittabile.

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)
	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%	-
Totale	Totale	14.051			10.705

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	
Magazzini	Normale	290	400	16,8	22,8	5,7%
Negozi	Normale	1050	1350	64,8	85,2	6,3%