

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
Totale		3.217			3.217

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	
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
Totale		3.217	152.498		170.400		482.550	150

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
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%	

Tassi

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

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.961.000.

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
Totale		10.187			3.463

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

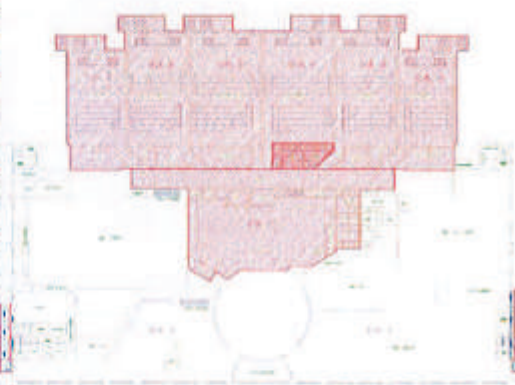


Immagine 3

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

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
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	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	7,50
Initial Yield Industriale	7,50%
Componente inflattiva	2,00%
Discount Rate Adjusted	9,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	7,50
Tasso Reversionary	7,50%
GOCR Lordo Adjusted	7,50%

Per tutto quanto sopra e di seguito esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.053.000.

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.

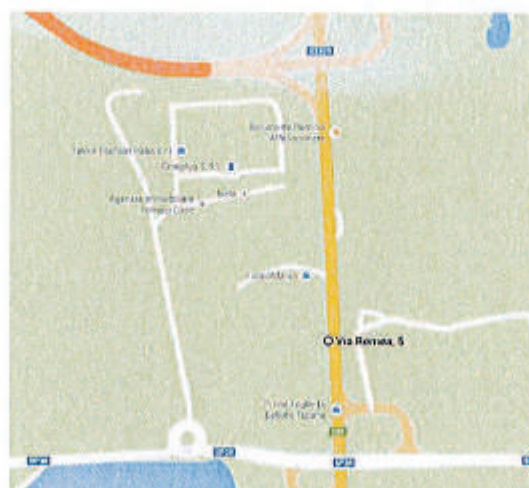
In zona sono presenti anche poli commerciali, ipermercati ed attività di svago.

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
Totale		3.187			2.502

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6