

B. Descrizione del bene

La porzione immobiliare oggetto di valutazione è collocata all'interno del "Centro Edison".

Si tratta di un polo artigianale ed industriale di recente edificazione strutturato in singole unità di superficie compresa tra i 170 e i 290 mq, sviluppato su 3 piani. La facciata è caratterizzata da superfici vetrate continue incorniciate da pannellature prefabbricate, il tutto leggermente arretrato rispetto a 3 corpi verticali tondeggianti rivestiti in mattoni.

L'ingresso affaccia su un parcheggio ad uso esclusivo delle attività del Centro.

Le porzioni oggetto di perizia sono 3 unità collocate all'interno del Centro ed 8 posti auto esterni ad uso esclusivo delle stesse.

C. Dati catastali

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

- foglio 59 - mappale 745 – subalterni 37, 38, 41

D. Consistenze e stato locativo

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

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere tutte locate allo stesso inquilino.

Tenant	Sub	Sup. Lorda (mq)	Dest. D'uso Prevalente	Ponderazione (%)	Superficie ponderata (mq)
	sub 37	223	Industriale/artigianale	100%	223
	sub 38	258	Industriale/artigianale	100%	258
	sub 41	150	Industriale/artigianale	100%	150
Totale		630			630

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4

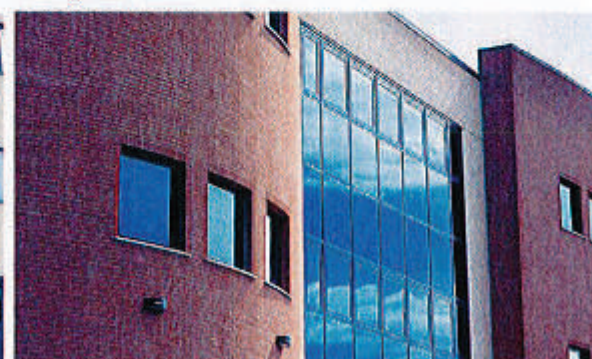


Immagine 5

20.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulandosi in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

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

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: TREVISO						
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Capannoni industriali	Ottimo	370	495	22,8	33,6	6,5%
Capannoni tipici	Ottimo	325	420	19,2	27,6	6,3%
Laboratori	Ottimo	390	590	25,2	37,2	6,4%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: TREVISO (TREVISO)						
VIA: STRADA CASTAGNOLE						
Tipologia		Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Immobili industriali		310	600	20	40	6,6%

20.3 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 €		€ 445.000
Superfici (mq)		630
Valore Asset (€/mq)		€ 706

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)
sub 37	Industriale/artigianale	223	10.881	49	10.800	48	13.365	60
sub 38	Industriale/artigianale	258	11.486	45	11.400	44	15.465	60
sub 41	Industriale/artigianale	150	3.620	24	3.600	24	8.985	60
Totale		630	25.987		25.800		37.815	60

Costi di gestione

Costi operativi immobiliari				
	Driver		Parametro	Input
Inesigibilità/sfitto	% ricavi effettivi lordi		3,0%	
Costi property management (€/anno)	% incassi netti	25.800	1,5%	€ 387
Imposta di registro (€)	% su canone annuale		0,5%	
Costi assicurativi (€/anno)	% su VRN	567.225	0,40%	132
IMU/TASI (€/anno)				€ 3.574
Riserve per man. straordinaria	% su VRN	567.225	0,80%	€ 4.538
Costi di gestione porzioni sfitte	costo €/mq		3,2	1.999
Agency Fee Locazione	% su canone annuale		10,0%	
Agency Fee Terminal value	% su valore dismissione		2,00%	

Tassi

Assumptions finanziarie	
Discount Rate	
Initial yield netto % pa	6,00
Initial Yield Industriale	6,00%
Componente inflattiva	1,50%
Discount Rate Adjusted	7,50%
Going Out Cap Rate	
Reversionary Yield	6,00
Tasso Reversionary	6,00%
GOCR Lordo Adjusted	6,00%

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 445.000.

ID 21. COMACCHIO (FE) – LOTTO 4

Scheda di Valutazione

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

21.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'area in oggetto è localizzata lungo la Strada Provinciale Ferrara Mare, in prossimità della confluenza del Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi con la Strada Statale Romea, in zona San Giuseppe del comune di Comacchio (FE).

L'area risulta ben collegata al centro di Comacchio, a distanza di circa 5 km percorrendo la via Felletti; il Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi permette invece di raggiungere Ferrara (56 km).

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

Il progetto immobiliare valutato ricade all'interno di un'area di superficie territoriale complessiva pari a 20.144 mq, denominata Lotto 4, suddivisa al suo interno nelle porzioni 4A e 4B la cui destinazione d'uso prevista è quella commerciale.

La porzione 4A prevede la realizzazione di un immobile di superficie lorda di circa 1.700 mq, cui corrispondono 1.100 mq di superficie di vendita; al suo interno si presume di collocare un'attività commerciale di natura alimentare. La porzione 4B, invece, accoglierà un immobile di superficie lorda leggermente inferiore (circa 1.300 mq), destinato a commerciale non alimentare al quale corrisponderà una superficie di vendita di 1.000 mq.

Tali previsioni di superfici recepiscono quanto recentemente previsto dal Piano Territoriale della Stazione Centro Storico di Comacchio del Parco Regionale del Delta de Po e non ancora recepito dal PRG del Comune di Comacchio, per il quale una porzione pari a circa il 50% del lotto risulta di fatto non edificabile.

C. Dati catastali

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

- foglio 49 – mappali 62, 170, 283, 285, 289, 290

D. Consistenze

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

Superfici			30/06/2014
Comparto	Lotto 4A	Lotto 4B	
Destinazione d'uso prevista	Commerciale alimentare	Commerciale non alimentare	Totale
Superfici di progetto (%)	56%	44%	100%
Superficie lorda	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq
Posti auto (N.)	85	50	136
Posti auto (mq)	2.115 mq	1.250 mq	3.365 mq
Superfici a Standard	1.735 mq	1.350 mq	3.085 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

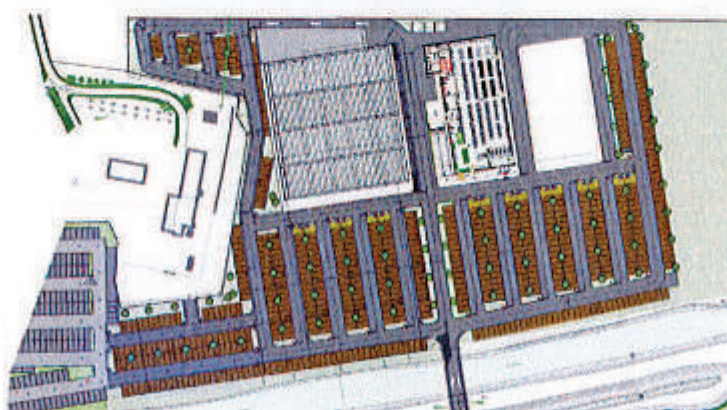


Immagine 3

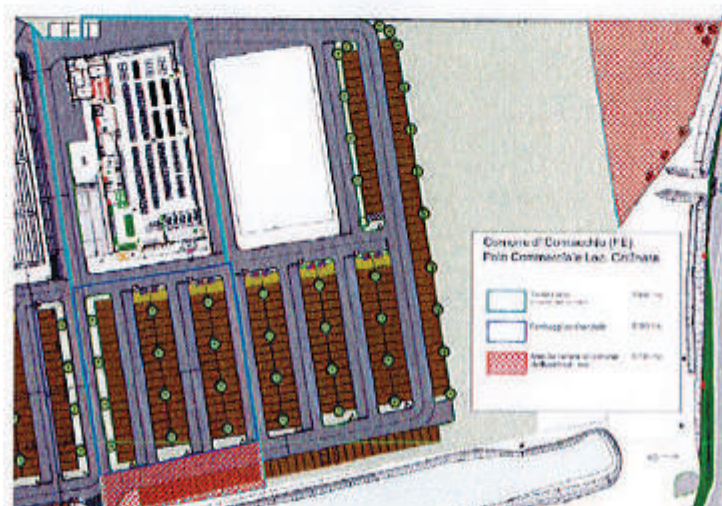


Immagine 4

21.2 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: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1650	2150	116	161	7,3%

21.3 VALUTAZIONE

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

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

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Comacchio - Lotto 4
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo
Metodo di valutazione	Finanziario
Destinazioni e superfici	Superfici Lorde Superfici Comm.li
Commerciale	1.735 mq 1.735 mq
Commerciale	1.350 mq 1.350 mq
Totale superfici	3.085 mq 3.085 mq
Box/posti auto	n° 136 -
Box/posti auto	mq 3.365 -
Ricavi e costi	Totale Valutario medio
Ricavi di vendita	valori reali
Ricavi di vendita	Commerciale € 3.123.000 1.800 €/mq
Ricavi di vendita	Commerciale € 2.430.000 1.800 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA € 336.500 2.480 €/cad.
Totale Ricavi	€ 5.889.500
Costo di costruzione	Superfici € 1.851.000 600 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA € 336.500 2.480 €/cad.
Imu	€ 6.561
OOUU I e II	€ 11.837
Contributo costo di costruzione	€ 83.406
Standard Pubblici	€ 215.950
Imprevisti	€ 115.545 5,00% / Hard Cost
Project management	€ 65.625 3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€ 153.125 7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€ 88.343 1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi	€ 29.448 0,50% / Ricavi
Totale Costi	€ 2.957.339

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	14,6%	7,00%	2,00%	5,58%

C. Valore dell'Immobile

Lotto 4A	VAN	€ 809.000	466 €/mq
Lotto 4B	VAN	€ 638.000	473 €/mq
Comacchio - Lotto 4	VAN	€ 1.447.000	469 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Costruzione - Lotto 4 (in euro, anno riferimento 199)		30-dic-2014	31-dic-2014	30-dic-2015	31-dic-2015	30-dic-2016	31-dic-2016	30-dic-2017	31-dic-2017	30-dic-2018	31-dic-2018	30-dic-2019	31-dic-2019
		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	108,2%	109,3%	110,3%	111,5%
Ingressi		-	-	-	-	-	-	1.041.664	1.052.029	1.062.497	1.073.026	1.083.747	1.094.531
Tronca	Lotto 4A	-	-	-	-	-	-	583.766	595.535	607.362	619.248	631.193	643.198
Tronca	Lotto 4B	-	-	-	-	-	-	451.898	456.794	460.976	465.522	470.154	474.833
Totale Ingressi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.041.664	€ 1.052.029	€ 1.062.497	€ 1.073.026	€ 1.083.747	€ 1.094.531
Costo dell'area		1.447.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo costruzione		-	-	-	-	-	1.149.261	1.160.696	-	-	-	-	-
Costo costruzione	Lotto 4A	-	-	-	-	-	658.034	664.582	-	-	-	-	-
Costo costruzione	Lotto 4B	-	-	-	-	-	491.227	496.115	-	-	-	-	-
Costo diversi		-	19.382	20.050	20.280	20.482	204.931	331.021	22.870	23.202	23.722	24.161	24.608
Imprevisti		-	3.313	3.346	3.379	3.413	3.447	3.481	3.516	3.551	3.586	3.622	3.658
Contributo piano di costruzione		-	-	-	-	-	57.403	58.039	-	-	-	-	-
Standard Pubblici		-	-	-	-	-	6.219	6.281	-	-	-	-	-
Project management		-	-	-	-	-	43.820	44.256	-	-	-	-	-
Dispendio lavori		-	16.570	16.734	16.901	17.069	-	-	-	-	-	-	-
Progettazione esecutiva		-	-	-	-	-	80.448	81.249	-	-	-	-	-
Agency fee vendita		-	-	-	-	-	13.241	13.546	15.856	16.174	16.497	16.827	17.157
Marketing (lotto 4A)		-	-	-	-	-	4.079	7.893	3.809	3.985	3.963	4.042	4.123
Totale costi		€ 1.447.000	€ 19.883	€ 20.880	€ 20.280	€ 20.482	€ 1.458.101	€ 1.491.317	€ 22.870	€ 23.202	€ 23.722	€ 24.161	€ 24.608
Flusso di cassa di progetto (PCTO)		€ 1.447.000	€ 19.883	€ 20.880	€ 20.280	€ 20.482	€ 1.458.101	€ 450.883	€ 1.029.159	€ 1.039.208	€ 1.049.347	€ 1.059.586	€ 1.069.923

30/06/2014	
Immunized	14,59%
VAN	€ 1.447.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 1.447.000.

ID 22. EBOLI (SA) – LOTTO C 19

Scheda di Valutazione

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

22.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Eboli (SA), nello specifico nella frazione di Pezza Grande, all'incrocio tra la Strada Provinciale 195 e la strada Provinciale Santa Chiarella.

La frazione dista circa 3,2 km dal centro cittadino, percorrendo la Strada Provinciale 19.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'area oggetto di valutazione è rappresentata da una porzione ricadente all'interno di un P.I.P. (Piano per l'Insediamento Produttivo) del comune di Eboli, denominato Lotto C19 di superficie territoriale pari a 3.000 mq. Questo confina con altri lotti del P.I.P. e con una strada di penetrazione.

La destinazione d'uso ammessa sul lotto risulta essere di tipo terziario; nello specifico la relazione relativa al Permesso di Costruire presentato per il lotto prevede l'edificazione di un immobile destinato ad attività di commercio all'ingrosso di manufatti in legno.

Il layout organizzativo del lotto produttivo fa riferimento alla realizzazione di un capannone di superficie lorda pari a 1.642 mq distribuiti su due piani, con un'altezza interna complessiva pari a 7 metri.

Il piano terra è destinato ad accogliere, tra gli altri, ambienti per lo svolgimento delle attività di commercio all'ingrosso, archivi, segreteria e depositi. Al piano primo trovano invece collocazione locali di natura direzionale. La struttura verrebbe realizzata in elementi portanti in calcestruzzo armato e chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati.

L'area esterna verrà adibita a parcheggio (circa 900 mq), area verde e viabilità interna.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Eboli come segue:

- foglio 24 – particelle 2747, 3026

D. Consistenze

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

Superfici			30/06/2014
Piano	Terra	Primo	
Destinazione d'uso prevista	Commerciale	Direzionale	Totale
Superfici di progetto (%)	78%	22%	100%
Superficie lorda	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.281 mq	362 mq	1.643 mq
Posti auto (N.)	19	10	29
Posti auto (mq)	603 mq	318 mq	921 mq
Superfici a Standard	1.194 mq	338 mq	1.531 mq
Parcheggi ad uso pubblico e viabilità	717 mq	203 mq	920 mq
Area verde	476 mq	135 mq	611 mq

E. Documentazione di progetto



Immagine 1

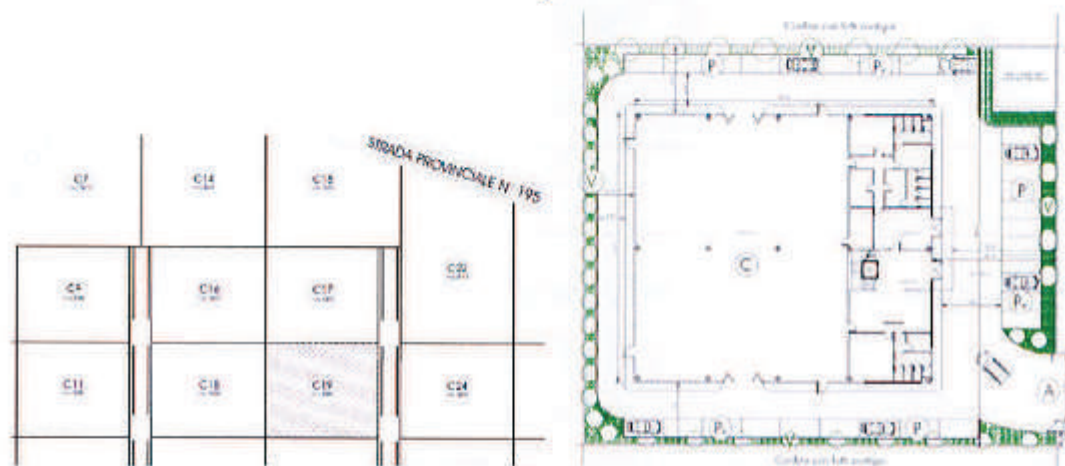


Immagine 2

Immagine 3

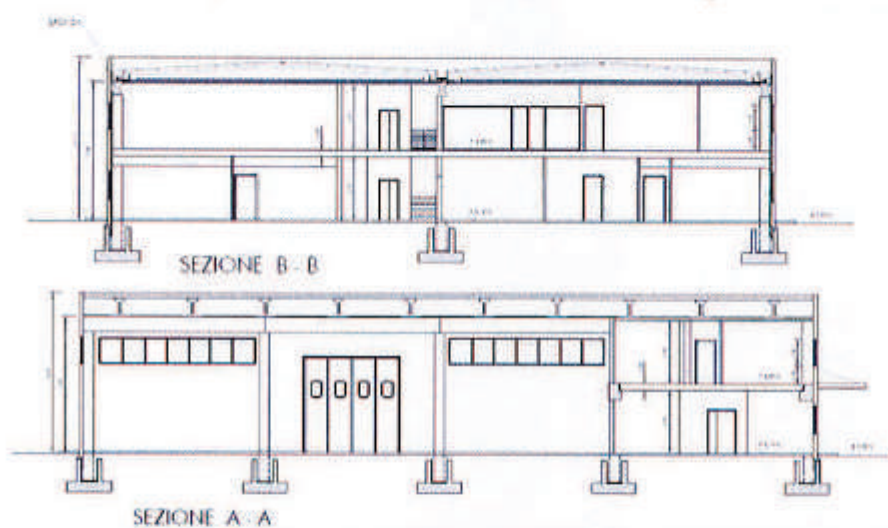


Immagine 4

22.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Salerno

Nel corso del 2013, il mercato immobiliare di Salerno ha confermato il peggioramento del quadro congiunturale già osservato dell'anno precedente. Nonostante il mercato locale avesse già conosciuto e anticipato cambiamenti piuttosto repentini dei maggiori indicatori nel corso del 2009, i due anni successivi sembravano aver mitigato le contrazioni dei prezzi e dei canoni, oltre che la caduta del numero di scambi. Al contrario, altre realtà avevano mostrato correzioni meno intense ma in costante crescita fino ad oggi. Solo a fine 2012, infatti, i livelli raggiunti dagli sconti tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e le tempistiche medie di compravendita e di locazione hanno superato, a Salerno, i record raggiunti nel picco recessivo del 2009. Tale seconda ondata ha influenzato pesantemente i valori di compravendita, la cui flessione rispetto ai livelli massimi del 2008 si è realizzata per la maggior parte tra la fine del 2012 e la prima parte del 2013. Diversa la situazione per i canoni, che hanno ceduto in misura maggiore, ma in maniera costante nel tempo.

Esulando dall'analisi storica del mercato, è possibile osservare come la congiuntura attuale sia caratterizzata da una domanda in forte difficoltà, del tutto incapace di assorbire l'offerta commerciale ancora prima che residenziale. Sono, infatti, gli uffici ed i negozi a soffrire maggiormente la ripresa della crisi, con tempi di compravendita in crescita. Anche il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, per il segmento commerciale e direzionale, ha subito un forte rialzo, arrivando a percentuali prossime al 20%, che mai erano state raggiunte nelle crisi precedenti. Tali andamenti non sembrano aver caratterizzato il comparto residenziale che, al contrario, ha mostrato sconti stabili e tempistiche tutto sommato contenute rispetto alle altre tipologie immobiliari. Per quanto riguarda i capannoni industriali la situazione risulta ancora più ingessata, con tempi di vendita superiori all'anno e prezzi e canoni in calo. La redditività media da locazione di tutti i comparti non ha mostrato variazioni significative, mantenendosi in linea con le medie a livello nazionale.

Per quanto riguarda i prossimi mesi, la maggioranza degli operatori prevede il proseguimento della flessione dei prezzi per tutti i comparti, con contestuale livellamento dell'attività contrattuale.

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: EBOLI						
Fascia/zona:						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	
Negozi	Normale	930	1400	45,6	60	4,5%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: EBOLI (SALERNO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1400	1800	98	131	7,2%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: EBOLI
Fascia/zona:

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	930	1250	50,4	56,4	4,9%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: EBOLI (SALERNO)
AREA: CENTRO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1150			

22.3 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".

Ciente	Humble Capital srl
Denominazione Immobile	Eboli
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazioni d'uso	Commerciale Uffici

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo
Metodo di valutazione	Finanziario
Destinazioni e superfici	<i>Superfici Lorde</i> <i>Superfici Comuni</i>
Commerciale	1.281 mq 1.281 mq
Uffici	362 mq 362 mq
Totale superfici	1.643 mq 1.643 mq
Box/posti auto	n° 29 -
Box/posti auto	mq 921 -
Ricavi e costi	<i>Totale</i> <i>Unitario medio</i>
<i>valori reali</i>	
Ricavi di vendita <i>Commerciale</i>	€ 1.536.720 1.200 €/mq
Ricavi di vendita <i>Uffici</i>	€ 470.964 1.300 €/mq
Ricavi di vendita <i>Box e PA</i>	€ 72.500 2.500 €/cad.
Totale Ricavi	€ 2.080.184
Costo di costruzione <i>Superfici</i>	€ 1.396.448 850 €/mq
Costo di costruzione <i>Box e PA</i>	€ 92.075 -
Standard Pubblici	€ 104.250
Imprevisti	€ 44.656 3,00% / Hard Cost
Project management	€ 44.656 3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€ 104.197 7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€ 41.604 2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi	€ 20.802 1,00% / Ricavi
Totale Costi	€ 1.848.687

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,1%	7,00%	2,00%	4,08%
Uffici	12,6%	6,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 72.000	56 €/mq
Direzionale	VAN	€ 5.000	14 €/mq
Eboli	VAN	€ 77.000	47 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Eboli	30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	Totale
<i>Incremento Inflazione (%)</i>	100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	
Incassi	-	-	707.263	714.300	721.408	2.142.971
Incassi Commerciale	-	-	538.635	543.994	549.407	1.632.037
Incassi Direzionale	-	-	168.628	170.306	172.000	510.934
Totale Incassi	€ 0	€ 0	€ 707.263	€ 714.300	€ 721.408	€ 2.142.971
Costo dell'area	77.000	-	-	-	-	77.000
Costo costruzione	-	751.667	759.147	-	-	1.510.814
Costo costruzione Commerciale	-	580.133	585.906	-	-	1.166.039
Costo costruzione Direzionale	-	171.534	173.241	-	-	344.775
Costi diversi	-	132.132	151.603	18.475	18.845	321.055
Imprevisti	-	22.550	22.774	-	-	45.324
Standard Pubblici	-	52.644	53.168	-	-	105.811
Direzione lavori -	-	-	-	-	-	-
Progettazione esecutiva -	-	52.617	53.140	-	-	105.757
Agency for vendita	-	-	14.005	14.286	14.571	42.862
Marketing/altre costi	-	4.321	8.515	4.190	4.273	21.300
Totale costi	€ 77.000	€ 883.799	€ 910.750	€ 18.475	€ 18.845	€ 1.908.869
Flusso di cassa di progetto (FCFO)	-€ 77.000	-€ 883.799	-€ 203.487	€ 695.825	€ 702.563	€ 234.102

	30/06/2014
IRR unlevered	16,54%
VAN	€ 77.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 77.000.

ID 23. JESOLO (VE) – PORTA DEL MARE**Scheda di Valutazione**

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

23.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

L'immobile in oggetto è situato a Jesolo Lido (VE), lungo via Dalmazia.

Collegata al mare da una fitta maglia di strade affiancate che fungono da passerelle di accesso allo stesso, via Dalmazia rappresenta la parallela più prossima al lungomare (meno di 200 metri), di conseguenza cuore dell'area turistica.

La località infatti è meta di turismo nazionale ed internazionale, di conseguenza 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.

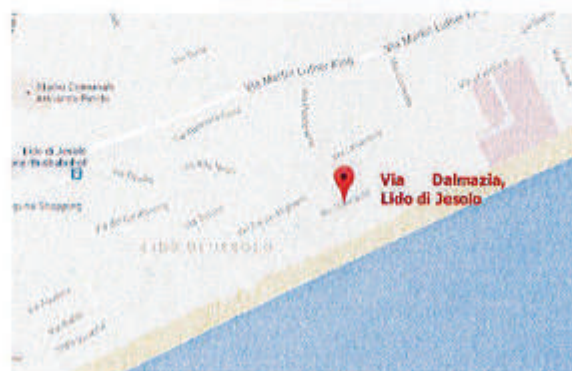
Il luogo è facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale (A4, A22, A27) di Noventa di Piave (circa 30 km), e dagli aeroporti Marco Polo di Venezia (35 km) e San Giuseppe di Treviso (45 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

L'area in oggetto ricade all'interno di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) finalizzato alla riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, da attuarsi mediante la demolizione di preesistenti edifici (tra i quali l'Hotel London e l'Hotel Tritone) e la ricostruzione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

Il progetto, in fase di autorizzazione (in data 23/12/2013 la Soprintendenza ha espresso parere favorevole al progetto), coinvolge _____ mitamente alla _____

Il P.P.I.P. prevede la realizzazione di 3 UMI (Unità Minime di Intervento), in relazione alle quali risulta coinvolta per la _____ per la _____ che riguarda unicamente opere di sistemazione dell'area).

Complessivamente il progetto include la realizzazione di una superficie a destinazione residenziale per 6.242 mq e a destinazione ricettiva per 4.992 mq.

C. Dati catastali

L'area in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Jesolo come segue:

- foglio 67 – mappali 29, 270

Gli immobili esistenti sull'area sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo come segue:

- foglio 67 - mappali 163, 272,
- foglio 67 – mappale 228 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6
- foglio 67 – mappale 227 subalterni 4, 6

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame (unicamente le superfici di competenza di _____):

Superfici			30/06/2014
Comparto	Porta del Mare	Porta del Mare	
Destinazione d'uso previste	Residenziale	Ricettivo	Totale
Superfici di progetto (%)	53%	47%	100%
Superficie lorda	5.724 mq	4.992 mq	10.716 mq
Superficie commerciale (Mq)	5.724 mq	4.992 mq	10.716 mq
Posti auto (N.)	35	33	68
Posti auto (mq)	1.984 mq	1.654 mq	3.638 mq
Superfici a Standard	3.830 mq	3.339 mq	7.169 mq
Parcheggi ad uso pubblico	352 mq	307 mq	659 mq
Parco urbano e verde	1.746 mq	1.523 mq	3.269 mq
Corte interna	1.731 mq	1.510 mq	3.241 mq
Volumi da Demolire (mc)	13.038	8.692	21.730

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

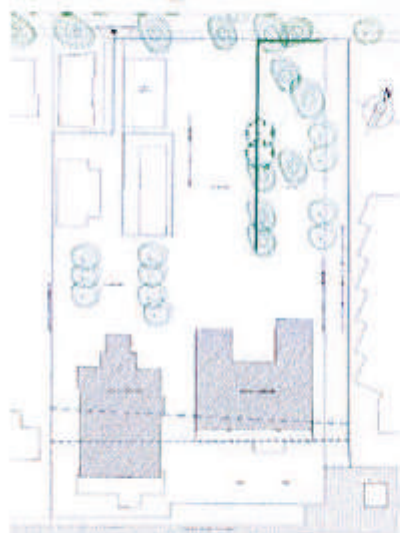


Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5

23.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Venezia

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

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

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

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

B. Valori di mercato

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

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

Tipologia	Stato	rezzi (€/mq)	Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Min	Max	Media
Abitazioni civili	Normale	2200	0	0	0,0%
Abitazioni civili	Ottimo	3000	0	0	0,0%

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

Tipologia	rezzi (€/mq)	Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Min	Max	Media
Abitazioni	2900	109	299	4,3%

Per lo svolgimento della valutazione si è inoltre tenuto conto di canoni associati ad hotel comparabili. Di seguito si riporta un'analisi dei prezzi per stanza di hotel presenti nella zona in analisi. I prezzi si riferiscono alla formula mezza pensione:

Denominazione	N° stelle	Bassa stagione		Media stagione		Alta stagione		Totale	N° mesi apertura		
		singola	doppia	singola	doppia	singola	doppia		Bassa stagione	Media stagione	Alta stagione
	3	55	110	70	140	83	166				
	3	50	100	60	120	70	140				
	3	45	90	48	96	60	120	4	1	2	1
	4	75	90	89	104	103	118	6	3	2	1
	3	58	116	65	130	72	144	6	2	3	1
	3	60	120	70	140	75	150	5	1	3	1
	3	53	106	65	130	66	132	6	2	2	2
	3	55	110	60	120	71	142	6	4	1	1
	3	54	108	67	134	82	164	6	3	2	1
MEDIA		56	106	66	124	76	142				

23.3 VALUTAZIONE

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

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

Ciente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Jesolo - Porta del Mare
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Residenziale/ ricettivo

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Demolizione e Sviluppo		
Metodo di valutazione	Finanziario		
<u>Destinazioni e superfici</u>	<u>Superficie Lorde</u>	<u>Superficie Comulti</u>	
Residenziale	5.724 mq	5.724 mq	
Ricettivo	4.992 mq	4.992 mq	
Totale superfici	10.716 mq	10.716 mq	
Box/posti auto	n° 68	-	
Box/posti auto	mq 3.638	-	
<u>Ricavi e costi</u>	<u>valori reali</u>	<u>Totale</u>	<u>Unitario medio</u>
Ricavi di vendita	Residenziale €	28.620.000	5.000 €/mq
Ricavi di vendita	Ricettivo €	11.580.280	2.320 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA €	2.257.400	50.000 €/cad.
Totale Ricavi	€	42.457.680	
Costo di costruzione	Superfici €	15.001.700	1.400 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA €	1.819.000	26.664 €/cad.
Costi bonifica e demolizioni	€	529.300	
Imu	€	23.687	
OOUU I e II	€	317.000	
Contributo costo di costruzione	€	420.000	
Standard Pubblici	€	472.706	
Imprevisti	€	841.035	5,00% / Hard Cost
Project management	€	504.621	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€	1.177.449	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€	849.154	2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi	€	212.288	0,50% / Ricavi
Totale Costi	€	22.167.940	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Residenziale	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%
Ricettivo	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%

C. Valore dell'Immobile

Residenziale	VAN	€	13.367.000	2.335 €/mq
Ricettivo	VAN	€	401.000	80 €/mq
Jesolo - Porta del Mare	VAN	€	13.768.000	1.285 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto		30-giu-2014	31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	31-dic-2017	Totale
Incremento Inflazione (%)		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	
Incassi		-	-	-	-	6.259.806	6.322.095	12.728.753	12.855.410	6.512.703
Incasso	Residenziale	-	-	-	-	6.259.806	6.322.095	6.345.003	6.448.537	31.928.143
Incasso	Ricettivo	-	-	-	-	-	-	6.343.750	6.406.874	12.750.624
Totale Incassi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.259.806	€ 6.322.095	€ 12.728.753	€ 12.855.410	€ 12.855.410	€ 44.678.766
Costo dell'area		13.768.000	-	-	-	-	-	-	-	13.768.000
Costo costruzione		-	-	4.289.279	4.331.959	4.375.064	4.418.598	-	-	17.414.900
Costo costruzione		-	-	2.296.428	2.319.279	2.342.357	2.365.664	-	-	9.323.727
Costo costruzione		-	-	1.992.851	2.012.680	2.032.708	2.052.934	-	-	8.091.172
Costi diversi		-	1.056.170	849.783	1.004.863	1.016.481	1.173.804	316.477	165.332	5.582.909
IMU e altri oneri		-	11.961	12.080	12.200	12.322	12.444	12.568	6.781	80.357
Costi accando domani		-	534.567	-	-	-	-	-	-	534.567
Imprevisti		-	-	214.464	216.508	218.753	220.930	-	-	870.745
OCCU I e II		-	-	80.835	81.639	82.452	83.272	-	-	328.198
Contributo costo di costruzione		-	-	107.160	108.166	109.242	110.329	-	-	434.837
Standard pubblici		-	-	130.540	121.739	122.951	124.174	-	-	489.405
Project management		-	509.642	-	-	-	-	-	-	509.642
Direzioni lavori - Progettazione		-	-	300.249	303.237	306.254	309.302	-	-	1.219.043
esecutiva - sicurezza		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee vendita		-	-	-	122.729	125.184	127.639	259.013	132.846	893.307
Marketing altri costi		-	-	14.514	38.552	39.323	39.418	44.806	23.705	222.409
Totale costi		€ 13.768.000	€ 1.056.170	€ 5.139.061	€ 5.336.820	€ 5.391.545	€ 5.592.403	€ 316.477	€ 165.332	€ 36.765.809
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 13.768.000	-€ 1.056.170	-€ 5.139.061	€ 922.986	€ 930.550	€ 7.136.350	€ 12.538.933	€ 6.347.371	€ 7.912.958

30/06/2014	
IRR unlevered	13,58%
VAN	€ 13.768.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 13.768.000.

ID 24. MESTRE (VE) – VIA TERRAGLIO

Scheda di Valutazione

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

24.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il progetto immobiliare in oggetto è ubicato nel comune di Venezia, in posizione adiacente alla strada statale Terraglio di raccordo tra Mestre e Treviso e Via Fortini.

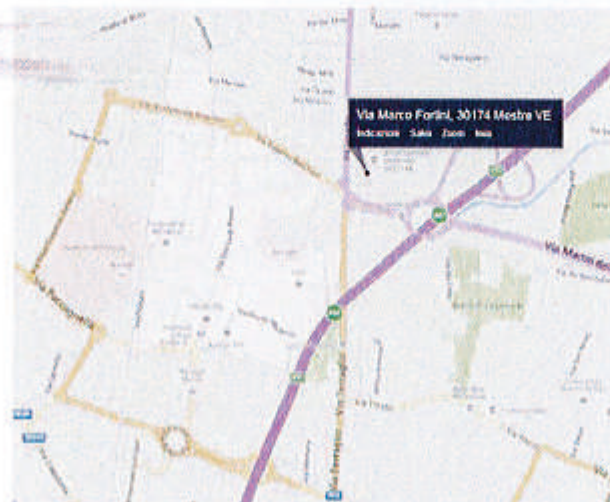
Percorrendo la stessa Via Terraglio si raggiunge il centro di Mestre in breve tempo (4 km), mentre la stazione di Venezia Mestre dista circa 8 km, raggiungibile percorrendo la A57 fino all'uscita Mestre/Mirano.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Bing mappe

B. Descrizione del bene

Il bene immobiliare valutato consiste in lotto di terreno di superficie pari a circa 4.200 mq oggetto di una istanza di Permesso di Costruire presentata nel 2010, cui hanno fatto seguito aggiornamenti progettuali.

Allo stato attuale, il progetto che si suppone di sviluppare prevede la realizzazione di un complesso a destinazione direzionale e commerciale di 7 piani fuori terra sviluppati su pianta rettangolare (con uno dei due lati più lunghi leggermente arrotondato).

Il progetto contempla l'edificazione di un piano interrato da adibire a parcheggio pertinenziale; il piano terra sarà invece destinato ad accogliere uno spazio commerciale di circa 600 mq; i piani superiori dal primo al quarto saranno da destinare ad uffici di dimensioni contenute (9 locali per piano), mentre i piani quinto e sesto presumibilmente sono destinati a spazi direzionali di più grandi dimensioni; l'ultimo piano disporrà inoltre di un balcone posto in corrispondenza del lato lungo ed in linea con il profilo dell'involucro principale che risulterà quindi arretrato rispetto agli altri piani.

I collegamenti verticali saranno costituiti da due corpi scala/ascensori collocati in corrispondenza dei lati corti della pianta.

C. Dati catastali

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

- foglio 5 - mappale 1182

D. Consistenze

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

Superfici			30/06/2011
Piano	Terra	Fuori terra	
Descrizione	Commerciale	Direzionale	Totale
Superfici di progetto (%)	13%	87%	100%
Superficie lorda	718 mq	5.010 mq	5.728 mq
Superficie commerciale (Mq)	624 mq	4.357 mq	4.981 mq
Posti auto (N.)	7	46	53
Posti auto (mq)	175 mq	1.223 mq	1.399 mq
Superfici a Standard	390 mq	2.991 mq	3.381 mq
Parcheggi ad uso pubblico	390 mq	1.502 mq	1.892 mq
Area verde	0 mq	1.489 mq	1.489 mq

E. Documentazione di progetto



Immagine 1



Immagine 2

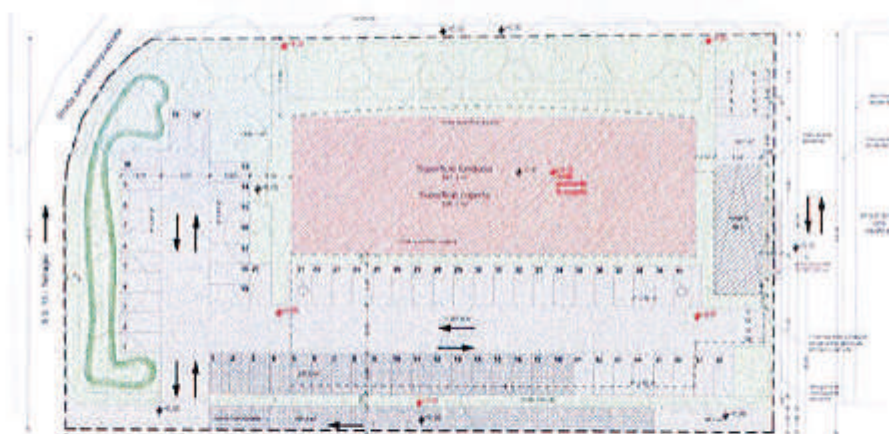


Immagine 3

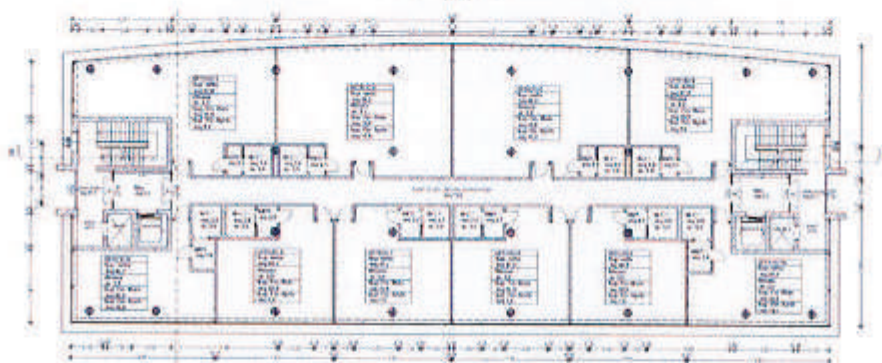


Immagine 4

24.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Venezia

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

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

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

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

B. Valori di mercato

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

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: VENEZIA
Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	2000	4500	120	192	4,8%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: VENEZIA (VENEZIA)
VIA: VIA TERRAGLIO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	3300	4100	235	300	7,2%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: VENEZIA
Fascia/zona: Suburbana/MESTRE CENTRO

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	0	0	84	168	
Uffici	Ottimo	2000	2500	0	0	0,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: VENEZIA (VENEZIA)
VIA: VIA TERRAGLIO

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	1900	2900	130	190	6,7%

24.3 VALUTAZIONE

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

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

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Mestre - Terraglio
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/direzionale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Sviluppo
Metodo di valutazione		Finanziario
<u>Destinazioni e superfici</u>		<u>Superfici Lorde</u> <u>Superfici Comm.li</u>
Commerciale		718 mq 624 mq
Uffici		5.010 mq 4.357 mq
Totale superfici		5.728 mq 4.981 mq
Box/posti auto	n°	53 -
Box/posti auto	mq	1.399 -
<u>Ricavi e costi</u>		<u>Unitario</u> <u>media</u>
	<i>valori reali</i>	
Ricavi di vendita	Commerciale	€ 2.309.170 3.700 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici	€ 11.763.630 2.700 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA	€ 795.000 15.000 €/cad.
Totale Ricavi		€ 14.867.800
Costo di costruzione	Superfici	€ 7.661.441 1.338 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 699.350 13.195 €/cad.
OOUU I e II		€ 213.867
Contributo costo di costruzione		€ 413.435
Standard Pubblici		€ 233.891
Imprevisti		€ 250.824 3,00% / Hard Cost
Project management		€ 250.824 3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 585.255 7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 297.356 2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 148.678 1,00% / Ricavi
Totale Costi		€ 10.754.922

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,1%	7,00%	2,00%	4,08%
Uffici	12,6%	6,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 459.000	640 €/mq
Direzionale	VAN	€ 1.568.000	313 €/mq
Mestre - Terraglio	VAN	€ 2.027.000	354 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto		30-giu-2014	31-dec-2014	30-giu-2015	31-dec-2015	30-giu-2016	31-dec-2016	30-giu-2017	31-dec-2017	Totale
Mestre - Terraglio										
Incremento Inflazione (%)		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	
Ingressi										
Ingressi	Commerciale	-	-	-	-	3.867.115	3.905.594	3.944.457	3.983.706	15.700.873
Ingressi	Dirigenziale	-	-	-	-	626.524	632.758	639.054	645.413	2.543.749
Ingressi	Standard Publica	-	-	-	-	3.240.591	3.272.836	3.305.403	3.338.293	13.157.123
Totale Ingressi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.867.115	€ 3.905.594	€ 3.944.457	€ 3.983.706	€ 15.700.873
Costo dell'area		2.027.000	-	-	-	-	-	-	-	2.027.000
Costo costruzione		-	-	2.842.669	2.870.955	2.899.522	-	-	-	8.613.147
Costo costruzione	Commerciale	-	-	420.266	424.387	428.610	-	-	-	1.273.203
Costo costruzione	Dirigenziale	-	-	2.422.463	2.446.568	2.470.912	-	-	-	7.339.943
Costi diversi		-	253.320	594.797	600.894	707.859	102.821	104.877	106.975	2.471.541
Imprevisti		-	-	85.280	86.129	86.986	-	-	-	258.304
OGGI: I e II		-	-	72.715	73.438	74.169	-	-	-	220.323
Contributo costo di costruzione		-	-	140.568	141.967	143.376	-	-	-	425.914
Standard Publica		-	-	79.523	80.314	81.113	-	-	-	240.951
Project management		-	253.320	-	-	-	-	-	-	253.320
Direzione lavori - Progettazione		-	-	198.987	200.967	202.967	-	-	-	602.920
esecutiva - sicurezza		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee vendita		-	-	-	-	76.197	77.721	79.276	80.861	314.056
Marketing / altri costi		-	-	17.724	18.079	43.047	25.099	25.601	26.113	155.664
Totale costi		€ 2.027.000	€ 253.320	€ 3.437.466	€ 3.471.849	€ 3.607.381	€ 102.821	€ 104.877	€ 106.975	€ 13.111.688
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 2.027.000	-€ 253.320	-€ 3.437.466	-€ 3.471.849	€ 259.733	€ 3.802.774	€ 3.839.580	€ 3.876.732	€ 2.589.185
30/06/2014										
Irr unlevered		12,95%								
VAN		€ 2.027.000								

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.027.000.

ID 25. NOVARA (NO) – PARCO TRE TORRI**Scheda di Valutazione**

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

25.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il progetto immobiliare in oggetto è localizzato nel lotto compresa tra Via delle Rosette, Via Biroli e Via Rusconi.

L'area si trova nelle immediate vicinanze della stazione di Novara (circa 1 km), dalla quale è possibile raggiungere Milano in circa un'ora.

Il centro cittadino è a breve distanza, raggiungibile percorrendo Via Maestra.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione ricade all'interno di un più ampio Programma di Riqualificazione Urbana, a cui ha fatto seguito un Piano di Recupero denominato "ex Manifattura Rotondi", volto a riconvertire un'area produttiva dismessa; all'interno di questo Programma, l'area in analisi ricade nell'ambito est, denominato "ex Tintoria".

Il progetto, oggetto di Convenzione approvata (cui ha fatto seguito una variante) e denominato "Tre Torri", prevede la realizzazione di oltre 21.000 mq, dei quali 19.000 circa a destinazione residenziale suddivisi in 202 appartamenti (di superfici comprese tra i 50 mq e i 140 mq); le restanti superfici sono previste a destinazione d'uso direzionale (8 uffici) ed esercizi pubblici (3 unità).

Dal punto di vista architettonico il progetto prevede di creare un edificio a corte su tre lati (sul quarto lato è già presente un edificio da preservare), al centro del quale prende vita una piazza per il mercato ed un'area a verde; le restanti superfici vengono distribuite all'interno di tre torri cilindriche disposte linearmente lungo il versante Nord dell'immobile a corte.

Le torri, perfettamente uguali tra loro, prevedono uno sviluppo su pianta costante per 11 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio a corte è sviluppato invece su 5 piani fuori terra più un interrato.

Sebbene tale progetto sia stato alla base della presente valutazione, si evidenzia come l'area sia oggetto di studio per sviluppi di natura differente. In base alle informazioni pervenute, lo strumento urbanistico vigente ammette sull'area (identificata come "MixR") diverse destinazioni d'uso, con una superficie lorda massima fino a 15.492 mq; inoltre nel caso di destinazione commerciale la Legge Regionale autorizza fino a 8.000 mq di superficie di vendita. Poiché tale possibilità risultano ancora in fase di valutazione della Proprietà si è ritenuto più corretto utilizzare il progetto già approvato come base di valutazione.

C. Dati catastali

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

- foglio 49 – particella 518
- foglio 49 – particella 1, subalterni 7, 8

D. Consistenze

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

Piano	Superfici			30/06/2014
	Multiplano	Multiplano	Multiplano	
Destinazione d'uso prevista	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Totale
Superfici di progetto (%)	88%	10%	2%	100%
Superficie lorda	19.165 mq	2.087 mq	537 mq	21.788 mq
Superficie commerciale (Mq)	19.165 mq	2.087 mq	537 mq	21.788 mq
Posti auto (N.)	217	24	6	247
Posti auto (mq)	9.786 mq	1.065 mq	274 mq	11.125 mq
Superfici a Standard	6.306 mq	687 mq	177 mq	7.169 mq
Parcheggi ad uso pubblico	580 mq	63 mq	16 mq	659 mq
Parco urbano e verde	2.875 mq	313 mq	81 mq	3.269 mq
Corte interna	2.851 mq	310 mq	80 mq	3.241 mq

E. Documentazione di progetto

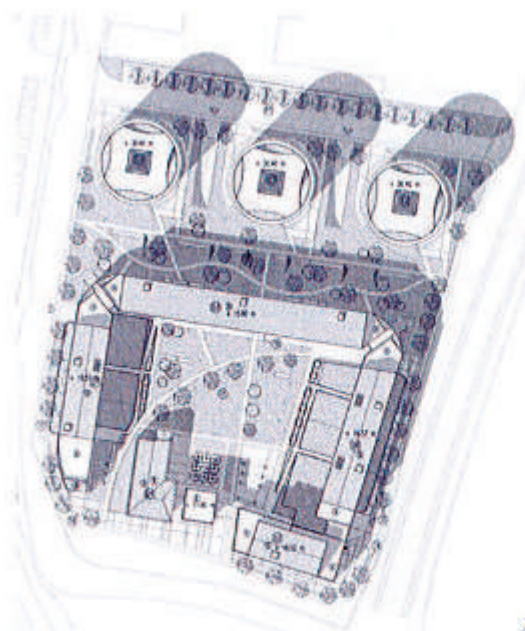


Immagine 1



Immagine 2

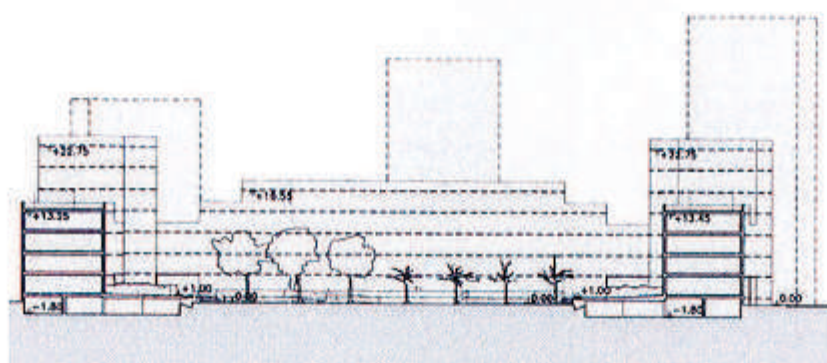


Immagine 3



Immagine 4

25.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Novara

Per quanto concerne la provincia di Novara, il 2013 ha visto un forte ridimensionamento del mercato. La congiuntura negativa ha interessato in maniera differente il capoluogo ed il resto della provincia. Dal 2008, anno che ha segnato l'inizio del ciclo riflessivo del mercato, le compravendite sono progressivamente calate nei comuni esterni al capoluogo mentre, in quest'ultimo, il ciclo è stato meno definito, con l'alternarsi di cali e di piccoli aumenti.

La congiuntura immobiliare, nel corso del 2013, si conferma negativa. Gli indicatori che danno il segno del mercato, rispetto ai precedenti semestri, sono peggiorativi, su livelli che hanno già assorbito il calo dell'attività. I prezzi confermano la loro rigidità e continuano a subire lievi flessioni, nonostante la contrazione degli scambi e la rarefazione della domanda sul mercato. Un fatto nuovo è rappresentato da un'offerta che, da stabile che era fino allo scorso anno, è tornata a crescere. Questo aumento delle quantità offerte, che è comune a tutti i segmenti ad eccezione dei negozi, potrebbe esprimere aspettative di un inasprimento delle condizioni negative già oggi presenti sul mercato. A questo proposito la crescita dello sconto medio praticato sul prezzo richiesto, comune a tutte le tipologie immobiliari, racconta del timore di un nuovo crollo dei valori a fronte del quale l'offerta è disposta a rivedere al ribasso le proprie aspettative di realizzo, pur di non incorrere in una nuova e più aggravante svalutazione del bene. Negli ultimi quattro anni le abitazioni hanno perso il 20% del loro valore, gli uffici, i negozi ed i box e posti auto tra il 10% ed il 15% circa.

Anche il segmento locativo risente dell'attuale congiuntura con flessioni dei canoni, nei livelli di attività ed un indebolimento generalizzato della domanda. Negli ultimi sei anni, quindi, i rendimenti da locazione si sono mantenuti sostanzialmente stabili, con l'unica eccezione per quelli degli uffici, poiché i relativi canoni di locazione hanno subito una flessione più sostenuta rispetto ai prezzi.

Per l'anno in corso gli operatori prevedono un inasprimento della congiuntura negativa con un calo delle quantità scambiate e dei valori di mercato, in tutti i segmenti.

B. Valori di mercato

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

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: NOVARA

Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	56,4	38,4	56,4	4,2%
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	37,2	28,8	37,2	4,6%
Ville e Villini	Normale	1150	68,4	48	68,4	4,2%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Abitazioni	1600		45	110	3,9%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Box	Normale	660	930	33,6	45,6	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Box	725	1000	35	70	6,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Normale	330	485	16,8	25,2	5,2%
Negozi	Normale	1200	1550	62,4	79,2	5,1%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1500	2000	85	150	6,7%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: NOVARA
Fascia/zona: Semicentrale/V. DELLA NOCE, VIA P. SARTO, CAN QUINTINO SELLA, V.BELI

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Normale	1000	1200	50,4	61,2	5,1%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: NOVARA (NOVARA)
VIA: VIA BIROLI GIOVANNI

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/nn.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	750	1250	30	80	5,5%

25.3 VALUTAZIONE

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

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

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Mestre - Terraglio
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Residenziale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo
Metodo di valutazione	Finanziario
Destinazioni e superfici	Superfici Lorde Superfici Comm.li
Residenziale	19.165 mq 19.165 mq
Direzionale	2.087 mq 2.087 mq
Commerciale	537 mq 537 mq
Totale superfici	21.788 mq 21.788 mq
Box/posti auto	n° 247 -
Box/posti auto	mq 11.125 -
Ricavi e costi	valori reali Totale Unitario
Ricavi di vendita	Residenziale € 45.994.896 2.400 €/mq
Ricavi di vendita	Direzionale € 4.173.440 2.000 €/mq
Ricavi di vendita	Commerciale € 1.180.828 2.200 €/mq
Ricavi di vendita	Box e PA € 4.940.000 20.000 €/cad.
Totale Ricavi	€ 56.289.164
Costo di costruzione	Superfici € 28.324.400 1.300 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA € 5.562.530 500 €/cad.
OOUU I e II	€ 758.601
Contributo costo di costruzione	€ 535.158
Standard Pubblici	€ 489.470
Imprevisti	€ 1.694.347 5,00% / Hard Cost
Project management	€ 1.016.608 3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€ 2.372.085 7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€ 1.125.783 2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi	€ 281.446 0,50% / Ricavi
Totale Costi	€ 42.185.277

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Residenziale	13,0%	5,50%	2,00%	5,50%
Direzionale	14,0%	6,50%	2,00%	5,50%
Commerciale	14,5%	7,00%	2,00%	5,50%

C. Valore dell'Immobile

Residenziale	VAN	€ 4.807.000	251 €/mq
Direzionale	VAN	€ 19.000	9 €/mq
Commerciale	VAN	€ 92.000	171 €/mq

Novara- Ex Tintoria	VAN	€ 4.918.000	226 €/mq
----------------------------	------------	--------------------	-----------------

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Novara- Ex Timoria												
Incremento Inflazione (%)												
	100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	110,4%	111,5%	112,6%		
Incaassi	-	-	-	-	-	6.617.191	6.683.035	6.749.534	7.022.216	6.884.604	6.299.012	60.909.842
Incaassa	-	-	-	-	-	5.819.313	5.877.218	5.935.699	6.175.502	6.236.951	6.299.012	54.303.328
Incaassa	-	-	-	-	-	604.285	610.208	616.371	641.273	647.654	-	5.006.039
Incaassa	-	-	-	-	-	193.592	195.519	197.464	205.442	-	-	1.396.276
Totale Incaassi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.617.191	€ 6.683.035	€ 6.749.534	€ 7.022.216	€ 6.884.604	€ 6.299.012	-	€ 60.909.842
Costo dell'area	4.918.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.918.000
Costo costruzione	-	-	-	6.981.721	7.051.192	7.121.355	7.192.216	-	-	-	-	35.610.267
Costo costruzione	-	-	-	6.141.662	6.202.169	6.263.884	6.326.212	-	-	-	-	31.322.489
Costo costruzione	-	-	-	668.666	675.320	682.039	688.826	-	-	-	-	3.410.531
Costo costruzione	-	-	-	171.592	173.704	175.432	177.178	-	-	-	-	877.247
Costi diversi	-	525.910	531.143	1.238.965	1.398.830	1.414.445	1.430.248	179.631	177.765	164.137	-	8.850.481
IMU e altri costi	-	12.848	12.673	12.799	12.926	13.055	13.185	13.718	13.513	12.307	-	159.072
Imprevisti	-	-	-	349.086	352.560	356.068	359.611	-	-	-	-	1.780.513
OOIPU I e II	-	-	-	156.204	157.850	159.420	161.007	-	-	-	-	797.180
Contributo costo di costruzione	-	-	-	110.259	111.356	112.464	113.583	-	-	-	-	562.374
Standard pubblici	-	-	-	100.845	101.849	102.862	103.886	-	-	-	-	514.362
Project management	-	513.362	518.470	-	-	-	-	-	-	-	-	1.031.832
Direzione lavori + Progettazione	-	-	-	488.720	493.583	498.495	503.455	-	-	-	-	2.492.719
Assicurativa + sicurezza	-	-	-	-	127.259	129.804	132.400	141.314	141.864	131.027	-	1.218.972
Agency fee vendita	-	-	-	20.961	41.447	42.276	43.122	22.599	22.388	20.803	-	301.457
Marketing /altri costi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi	€ 4.918.000	€ 525.910	€ 531.143	€ 8.220.686	€ 8.450.023	€ 8.535.800	€ 8.622.465	€ 179.631	€ 177.765	€ 164.137	-	€ 49.384.748
Flusso di cassa di progetto (FCFO)	-€ 4.918.000	-€ 525.910	-€ 531.143	-€ 8.220.686	-€ 1.832.832	-€ 1.852.765	-€ 1.872.930	€ 6.842.585	€ 6.706.839	€ 6.134.875	-	€ 11.525.094
30/06/2014												
IRR unlevered	13,09%											
VAN	€ 4.918.000											

ID 26. TERAMO (TE) - BELLANTE

Scheda di Valutazione

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

26.1 DESCRIZIONE

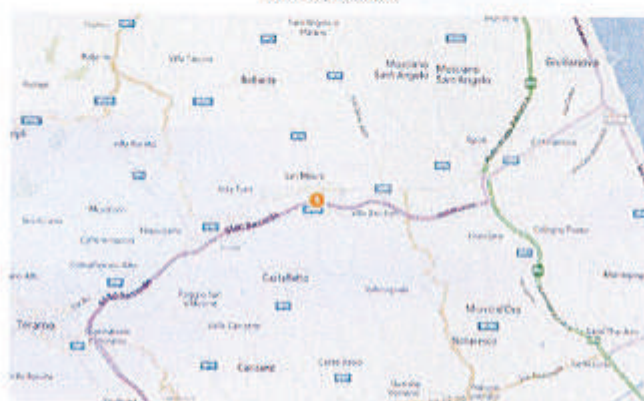
A. Ubicazione

Il progetto di sviluppo in esame è ubicato nel comune di Bellante (TE), sullo svincolo per Bellante della Teramo-Mare, raccordo autostradale che collega la A24 alla A14.

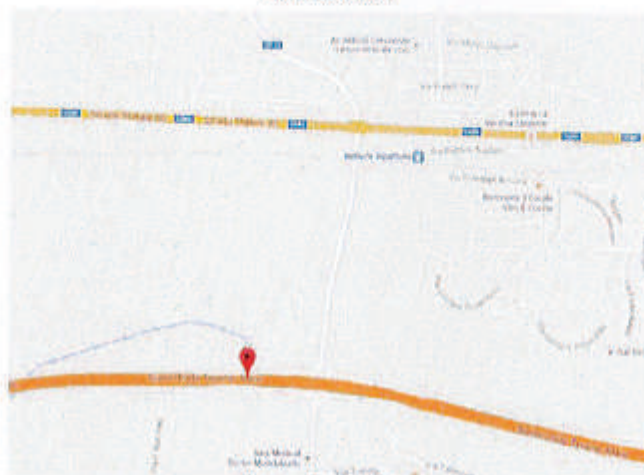
L'area è collocata a breve distanza dalla svincolo autostradale Teramo-Giulianova-Masciano S. Angelo della A14 (circa 8 km); inoltre la linea ferroviaria e autobus la collegano a Giulianova, Pescara (40 km), San Benedetto del Tronto (30 km) e Ancona (80 km).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps