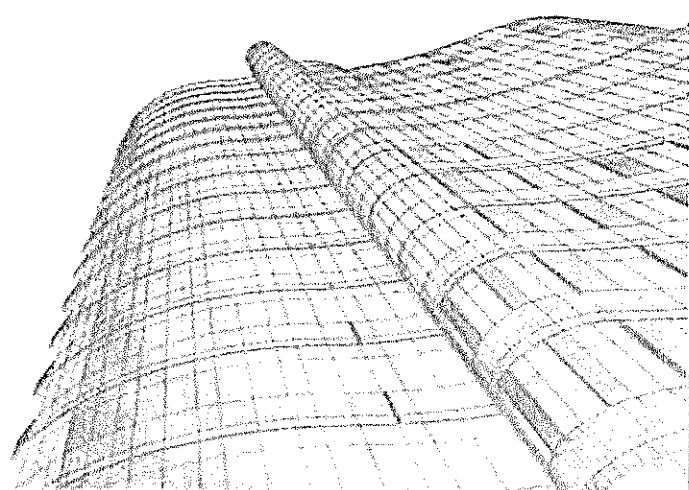


CATARINA S.r.l.

*Studio di Fattibilità (Highest and Best Use Analysis) di un terreno edificabile
ubicato nel comune di Galliera (BO), in via Dante Alighieri*



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	4
Perimetro di Valutazione.....	5
Destinazione d’Uso Prevalente	5
Stato Locativo	5
Metodologia Valutativa Utilizzata	5
Data di Redazione del Presente Documento	5
Data di Valutazione	5
Market Value (MV).....	5
RELAZIONE DI STIMA	6
Destinatari e Scopo della Valutazione.....	7
Conformità agli Standard Valutativi	7
Dati e Materiale Utilizzato.....	7
Assunzioni e Limitazioni	8
Riservatezza dei Dati	10
Inquadramento.....	11
Descrizione dell’Immobile	12
Consistenze dell’Immobile	12
Rilievo Fotografico.....	13
Inquadramento Catastale.....	15
Inquadramento Urbanistico	17
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario	22
Il Mercato di Galliera e Provincia per gli Immobili ad uso terziario	25
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale.....	27
Il Mercato di Galliera e Provincia per gli Immobili ad uso Commerciale	30
Analisi dell’Offerta: Comparables di Riferimento	32
Determinazione dei Valori Medi di Riferimento	39
Metodologie Estimative	41



Highest and Best Use Analysis.....	44
Valore di Mercato (MV).....	47
ALLEGATO	48



EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

L'Asset oggetto della presente valutazione è costituito da un terreno edificabile ubicato nel comune di Galliera (BO), in via Dante Alighieri.

Destinazione d'Uso Prevalente

La destinazione d'uso urbanistica è "funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili".

Stato Locativo

Il complesso immobiliare, alla data di valutazione, risulta libero.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo di Trasformazione (verticale)

Metodo comparativo ai valori di mercato (Sintetico Comparativo)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **01 Marzo 2016**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **01 Marzo 2016**

Market Value (MV)

Il più probabile valore di mercato dell'Asset è, arrotondato, pari a:

€ 269.000,00

(€ duecentosessantannovemila,00)



RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., specializzata in analisi di mercato, studi di fattibilità e valutazioni di patrimoni immobiliari, ha ricevuto incarico dalla Procedura fallimentare della società Catarina S.r.l. di determinare il *Market Value* (MV) di un terreno edificabile ubicato nel comune di Galliera (BO), in via Dante Alighieri.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, i format adottati ed il processo operativo sono in linea con:

- la prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- quanto prescritto nel *Red Book* del *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS);
- le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Maggio 2011).

Dati e Materiale Utilizzato

Il documento di analisi e valutazione si fonda su:

1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla committenza:

- La superficie complessiva dell'Asset;
- Inquadramento catastale del cespite;
- DD Tecnico/Amministrativa redatta da Abaco Team S.p.A. (bozza);

2. Sopralluogo del bene immobiliare: effettuato da personale tecnico incaricato da Patrigest S.p.A. in data 16 Febbraio 2016, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del complesso immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- La qualità del mercato territoriale di riferimento;
- La qualità del tessuto edilizio circostante e le tipologie d'uso prevalenti;

3. Sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della

tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

4. Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

Nell'elaborazione della valutazione di mercato e dello studio di fattibilità (High and Best Use Analysis) sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il complesso immobiliare è stato considerato nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza del complesso immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Non è stato verificato lo stato del suolo e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi nell'immobile;
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla Committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono state ottenute consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nei portali web del rispettivo Comune;
- Le superfici lorde in base alle quali sono state computate le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq) e canoni unitari (€/mq/anno), e le superfici costruibili alle quali applicare i costi unitari (€/mq) di costruzione o ristrutturazione, sono state fornite dalla Committenza;

- La superficie lorda di pavimento o il potenziale diritto edificatorio utilizzato come dato *input* nelle ipotesi di valorizzazione contenute nel presente studio, è stato stimato da Patrigest S.p.a. sulla base della superficie lorda fornita dalla Committenza o, in alternativa, seguendo le indicazioni contenute delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) comunali;
- Per il computo del valore del complesso immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. a considerare laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tenesse conto di tutte le superfici disponibili incrementate o ridotte (per ambienti e destinazione d’uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- In assenza di dati progettuali definiti e approvati dagli enti preposti, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio individuato sulla base delle informazioni urbanistiche reperite come sopra descritto;
- Si precisa che Patrigest S.p.A. non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimamente assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo *in situ* per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie lorda di pavimento, ovvero il potenziale diritto edificatorio contenuti nel presente documento sono da considerarsi una stima. Solo attraverso l’analisi di titoli edilizi dell’immobile e /o un rilievo tecnico asseverato da un professionista (attività che esula dall’incarico a cui tale documento risponde) è possibile certificare e quantificare la corretta superficie ovvero il potenziale diritto edificatorio utilizzabile ai fini della riconversione e/o valorizzazione dell’immobile.
- Ne segue che le indicazioni relative ai diritti edificatori riportate nel presente studio, non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che, il computo della superficie lorda di pavimento o del potenziale diritto edificatorio stimati nel presente documento, non tiene in considerazione eventuali limiti derivati dal rispetto di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione

normativa il cui soddisfacimento non può prescindere da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest S.p.A.;

- I costi parametrici unitari (€/mq) utilizzati nelle ipotesi di valorizzazione sono stati computati in riferimento al DEI 2014 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Tipografia del Genio Civile, considerando la Superficie Lorda di Pavimento definita dal DEI come la superficie delimitata dal perimetro esterno murario compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, aumentata a carattere prudenziale di portici, balconi, ecc.

Il presente studio si riferisce alla data del **01 Marzo 2016**

Riservatezza dei Dati

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti a esclusivo beneficio della Committente.

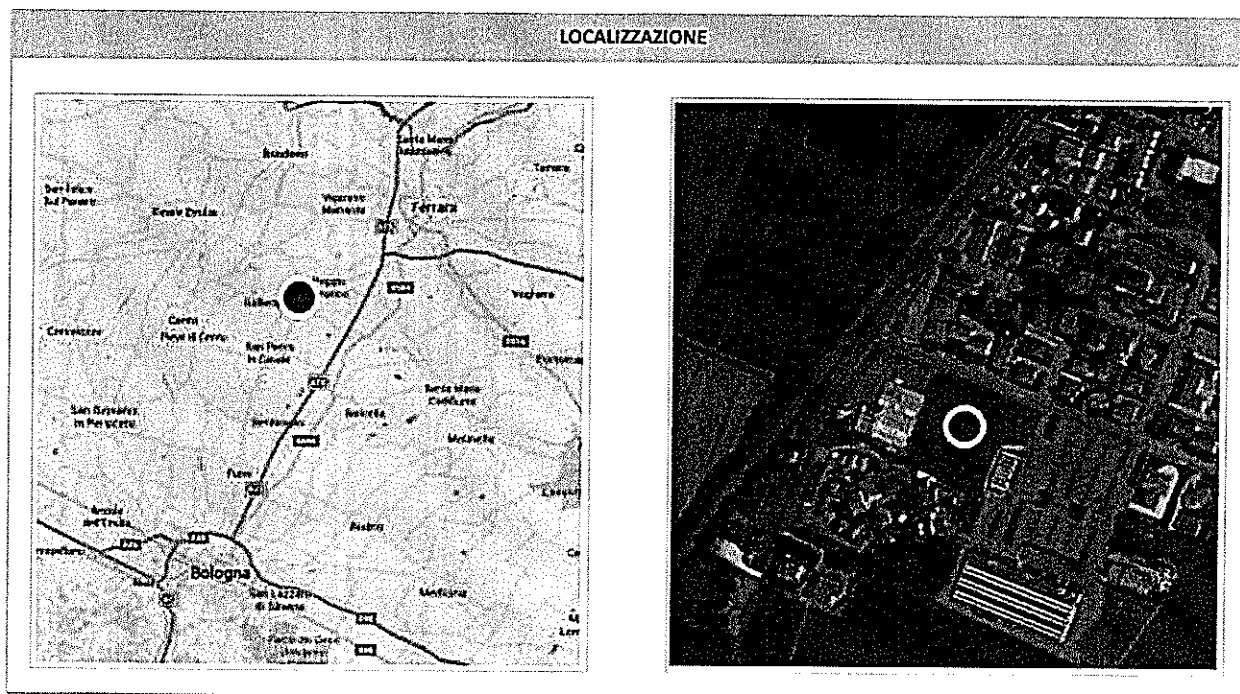
L'utilizzo del presente Report è autorizzato per qualsiasi adempimento e/o esigenza informativa della Procedura fallimentare. È in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo. Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

Inquadramento

Il terreno edificabile oggetto di analisi è ubicato nel comune di Galliera, località San Vincenzo, in via Dante Alighieri. Galliera è un comune di circa 5.400 abitanti in provincia di Bologna.

Il contesto urbano è caratterizzato da edifici pluripiano edificati presumibilmente negli anni Settanta/Ottanta prevalentemente a destinazione residenziale e in buono stato manutentivo. Nelle immediate vicinanze dell'Asset, tuttavia, sono presenti delle strutture commerciali di medie e grandi dimensioni.

La zona risulta essere ben servita da mezzi pubblici di superficie in particolare grazie alla presenza della stazione ferroviaria che dista appena 300 metri dall'area oggetto di analisi.



Descrizione dell'Immobilabile

L'Asset oggetto di analisi è costituito da un terreno edificabile di forma regolare e pianeggiante.
Al momento del sopralluogo l'area risulta incolta ma sufficientemente curata.

Consistenze dell'Immobilabile

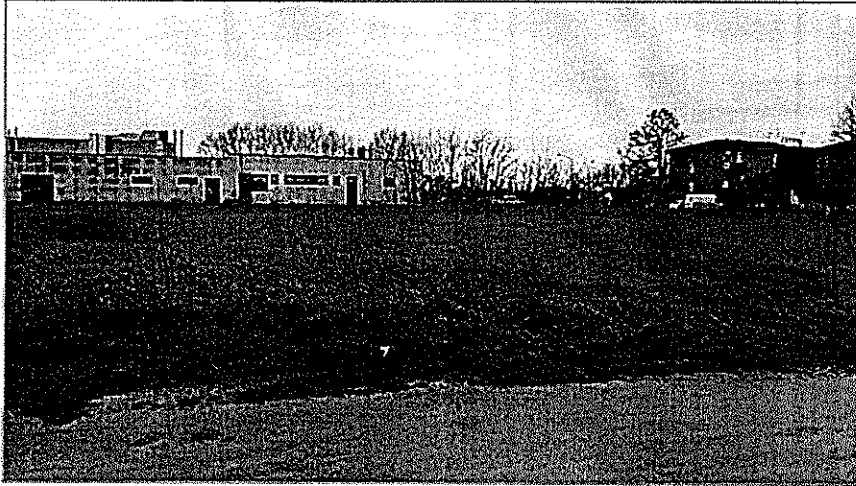
La seguente tabella mostra la superficie complessiva del lotto oggetto di valutazione, l'indice di utilizzazione fondiaria applicabile (fornito dall'articolo 28 del RUE) e la conseguente superficie utile realizzabile (massima potenzialità edificatoria).

Superficie lotto (mq)	UF max (mq/mq)	SU (mq)
8.988	0,65	5.842,2

Rilievo Fotografico

Vengono di seguito riportate le immagini dell'Asset come da rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo del 16 Febbraio 2016.



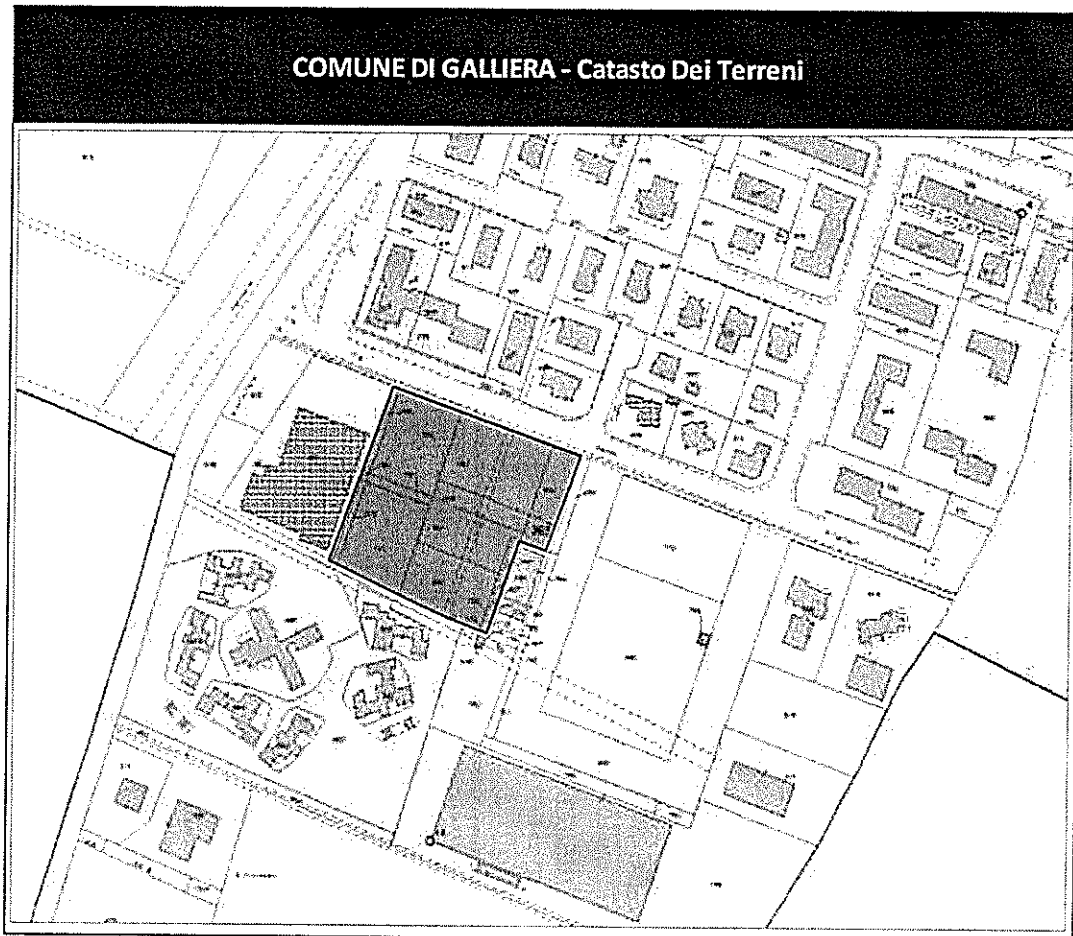


Inquadramento Catastale

Di seguito la tabella con evidenza dei dati catastali.

Comune di Galliera		Catasto Terreni		
Unità	Foglio	Mappale	Qualità	Classe
1	47	263	Seminativo	1
2	47	682	Seminativo	1
3	47	683	Seminativo	1
4	47	686	Seminativo	1
5	47	687	Seminativo	1
6	47	691	Seminativo	1
7	47	692	Seminativo	1
8	47	770	Seminativo	1
9	47	771	Seminativo	1
10	47	777	Seminativo	1
11	47	778	Seminativo	1
12	47	779	Seminativo	1
13	47	780	Seminativo	1
14	47	781	Seminativo	1
15	47	782	Seminativo	1
16	47	783	Seminativo	1
17	47	787	Seminativo	1
18	47	788	Seminativo	1
19	47	789	Seminativo	1
20	47	790	Seminativo	1
21	47	791	Seminativo	1
22	47	792	Seminativo	1

Estratto di mappa:



Inquadramento Urbanistico

Premesse

Il capitolo che segue ha l'obiettivo di fornire una sintesi delle norme urbanistiche che regolano le potenziali trasformazioni del complesso immobiliare oggetto di studio. Le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza e dagli strumenti urbanistici consultabili dai portali web del Comune in cui l'immobile è ubicato. Tali dati sono stati riorganizzati in modo sistematico al fine di poter supportare le possibili ipotesi di valorizzazione immobiliare contenute nel presente studio di fattibilità.

Si precisa che i dati contenuti in questo capitolo non possono sostituirsi in alcun modo agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti.

Fonte delle informazioni

I dati forniti dalla Committenza e utilizzati nel presente studio sono i seguenti:

- Dati catastali del fabbricato oggetto di analisi;
- Attuale stato di fatto;

In aggiunta ai dati forniti dalla Committenza e sopra menzionati sono stati reperiti e consultati dal sito web del Comune di Galliera i documenti relativi al Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28 Aprile 2010, approvato in sede di conferenza decisoria con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2011. Inoltre è stato consultato il Regolamento Urbanistico Esecutivo (RUE) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28 Aprile 2010, approvato in sede di conferenza decisoria con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27/06/2011. Nello specifico sono stati consultati i seguenti documenti:

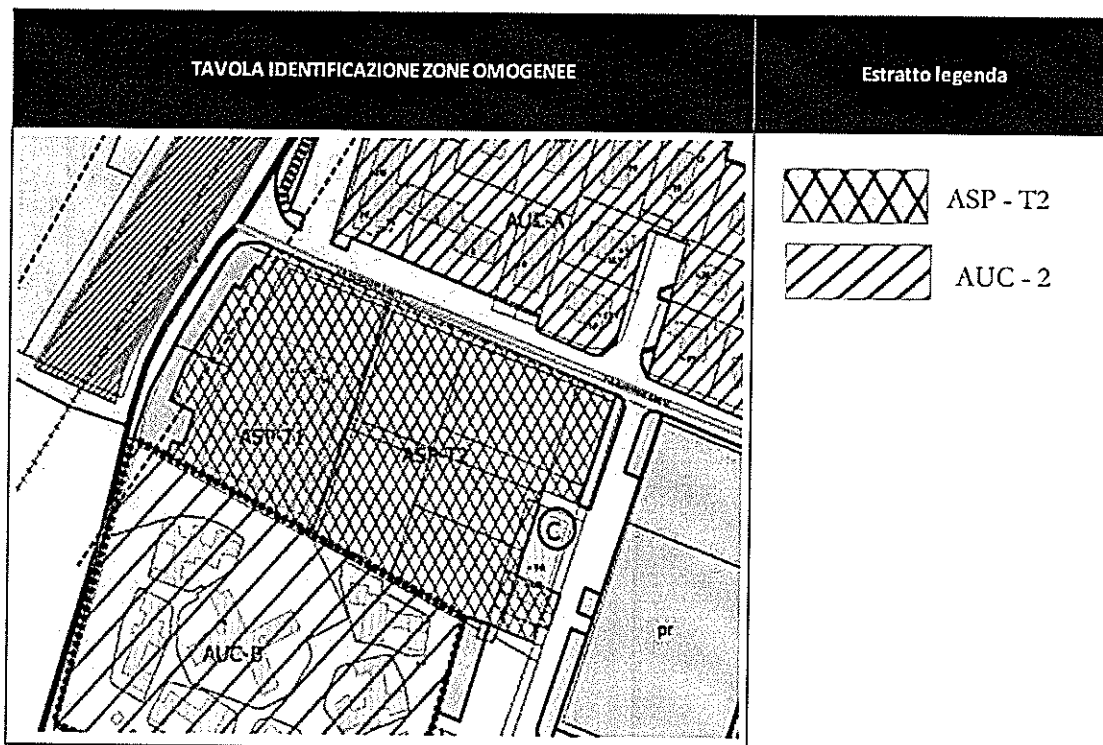
Piano Strutturale Comunale: Norme tecniche, Tavole e Allegati;

Regolamento Urbanistico Esecutivo: Norme tecniche e Tavole.

Piano Strutturale Comunale

Il PSC è un "piano struttura" ovvero un documento di programmazione che contiene:

- la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio;
- la definizione dei limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
- la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici ed i relativi requisiti prestazionali secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. n. 20/2000 "Contenuti della pianificazione"



Il terreno oggetto di analisi ricade in zona ASP T2 denominata "Ambiti Consolidati con Funzioni Miste". Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di

Galliera da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale. L'articolo del RUE che disciplina la zona ASP –T2 è il numero 28; si riporta, di seguito, una sintesi degli interventi ammissibili (Art.28 R.U.E.) nella zona territoriale ASP –T2 ove ricade il complesso immobiliare oggetto di analisi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione edilizia ;
- interventi di ripristino di organismi edilizi;
- interventi di demolizione;
- interventi di ricostruzione;
- interventi di nuova edificazione;
- interventi di ampliamento;
- cambio d'uso;

Destinazione d'uso ammesse nell'ambito oggetto di analisi

In base al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio le destinazioni d'uso ammesse sono:

- ✓ UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico
Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.
- ✓ UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali
Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale.
- ✓ UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari
Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.
- ✓ UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.

- ✓ UC19 Limitatamente alle attività culturali – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
 - a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
 - b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali).
- ✓ UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile
Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

Inoltre il 30 % della Superficie Utile ammissibile può essere destinata ai seguenti usi:

- ✓ UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato
Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno.
- ✓ UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/91, (Art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 “Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell’Art. 4, comma 2 della LR 14/2003”.
- ✓ UC12/B – Sale giochi (vedi anche Regolamento dell’Unione Reno Galliera approvato con delibera del Consiglio n.12 del 19.7.2010- Sale giochi, punti SNAI (sala scommesse – anche sportive – poker, bingo, superenalotto, ecc.) di cui agli articoli 86, 88 e 110 del TULPS (R.D. 773/1931).
- ✓ UC14 – Attività produttive integrabili nell’ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli Attività artigianali (non ricadenti nell’Uso UP2) che siano di carattere

laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa, comprese pasticcerie, gelaterie a carattere laboratoriale senza somministrazione di alimenti.

- ✓ UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.

Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese⁵ e attività assimilabili; atelier; spazi mostra delle singole attività.

Indici e Parametri urbanistici

La zona oggetto di analisi rispetta i seguenti parametri urbanistici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,65 mq/mq.
- b) Altezza dell'organismo edilizio (H max.): 10,00 ml.
- c) Distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni:

- P1 da realizzare

- P4 da realizzare

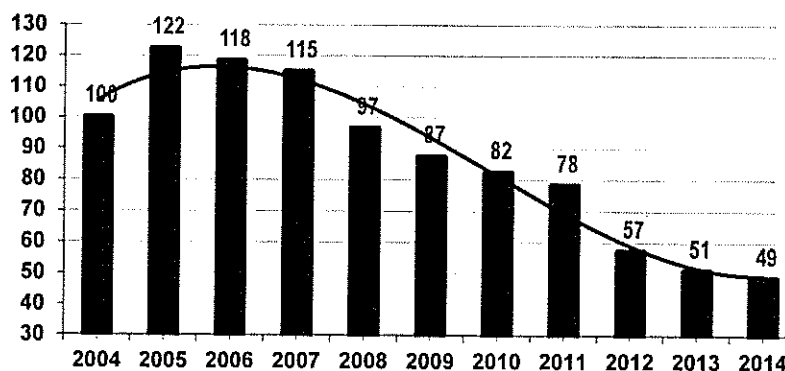
- Verde pubblico da monetizzare o realizzare (come da accordo sottoscritto)

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso terziario

La serie storica del numero di transazioni di unità immobiliari ad uso ufficio dal 2004 al 2014 rileva come, dopo gli ultimi segnali di crescita del 2005, il mercato abbia subito una frenata nel 2006 a cui sono seguiti ben otto periodi negativi, per un perdita complessiva di circa il 60% delle compravendite (2014 su 2005). Rispetto al 2013, nel 2014 il volume delle compravendite è diminuito del 4,6%.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2004 - 2014)												
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
STOCK	Val. Ass.	452.237	485.293	511.474	572.196	572.882	589.450	605.605	618.026	624.821	628.027	nd
	Var. %	-4,7%	7,3%	5,4%	11,9%	0,1%	2,9%	2,7%	2,1%	1,1%	0,5%	-
NTN	Val. Ass.	21.082	22.648	21.913	21.262	17.885	16.183	15.248	14.468	10.624	9.454	9.017
	Var. %	13,9%	7,4%	-3,2%	-3,0%	-16,0%	-9,4%	-5,8%	-5,1%	-26,6%	-11,0%	-4,6%
IMI	Val. Ass.	4,7%	4,7%	4,3%	3,7%	3,1%	2,7%	2,5%	2,3%	1,7%	1,5%	nd
	Var. %	19,5%	0,1%	-8,2%	-13,3%	-16,1%	-12,0%	-8,3%	-7,0%	-27,4%	-11,5%	-

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2004 - 2014)



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

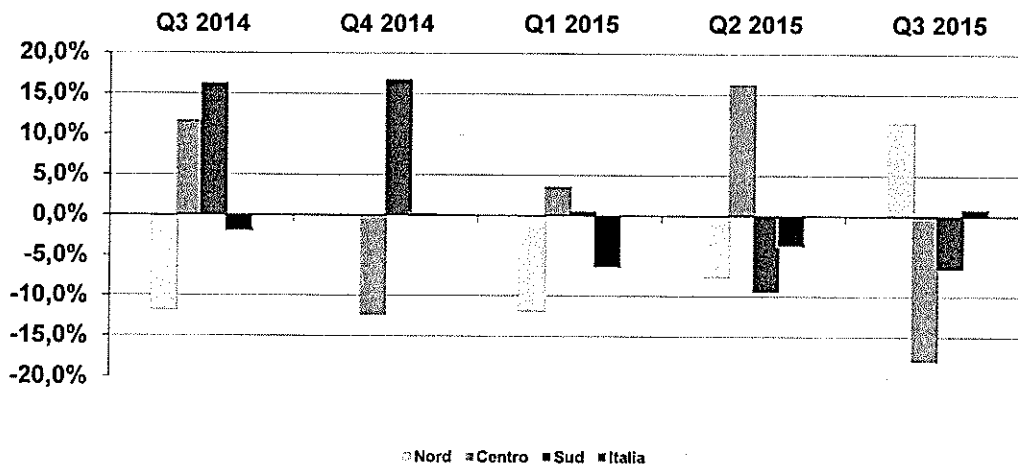
Con 1.913 transazioni, il settore terziario mostra nel terzo trimestre 2015 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+0,9%) e che inverte la tendenza della variazione trimestrale negativa registrata nel corso dei due trimestri precedenti.

La crescita si è rilevata al Nord (+11,6%), mentre al Centro (-18%) e al Sud (-6,6%) la variazione è stata negativa.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)					
Macroarea	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
Nord	1.051	1.727	1.134	1.241	1.173
Centro	437	513	422	452	359
Sud	409	565	442	406	382
Italia	1.897	2.805	1.997	2.100	1.913

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)					
Macroarea	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14
Nord	-11,9%	0,0%	-12,0%	-7,7%	11,6%
Centro	11,8%	-12,5%	3,6%	16,3%	-18,0%
Sud	16,3%	16,8%	0,6%	-9,5%	-6,6%
Italia	-2,0%	0,3%	-6,4%	-3,8%	0,9%

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO
MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)



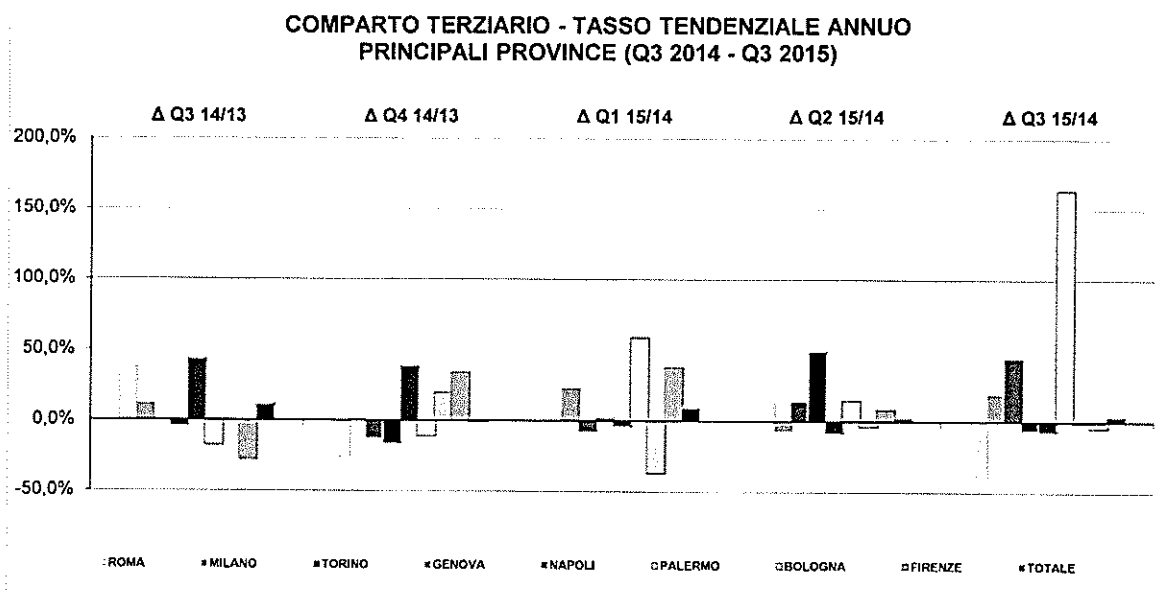
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel terzo trimestre del 2015 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente circa 662 transazioni per il settore terziario, che guadagna quindi il 3,8% del

volume di compravendite rispetto allo stesso trimestre del 2014. In particolare, si rilevano crescite nelle provincie di Palermo (+163,7%), Torino (+44,3%) e Milano (+19,3%). Negative le variazioni rilevate nelle provincie di Roma (-39,3%), Napoli (-7,3%), Genova (-6,1%), Firenze (-4,8%) e Bologna (-1,1%).

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q3 2014 - Q3 2015)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q3 2014 - Q3 2015)				
Province	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14
ROMA	163	138	142	143	99	37,9%	-26,2%	7,3%	13,8%	-39,3%
MILANO	225	370	298	274	268	11,6%	0,9%	23,1%	-7,1%	19,3%
TORINO	62	82	66	81	89	0,7%	-12,7%	-7,9%	13,7%	44,3%
GENOVA	23	35	24	41	21	-4,5%	-16,9%	2,2%	49,4%	-6,1%
NAPOLI	52	87	53	54	48	43,1%	38,7%	-4,3%	-8,8%	-7,3%
PALERMO	16	34	40	34	41	-17,8%	-11,3%	58,8%	14,9%	163,7%
BOLOGNA	57	101	44	69	56	-0,5%	19,7%	-37,2%	-4,0%	-1,1%
FIRENZE	41	64	52	47	39	-28,0%	34,1%	38,0%	8,3%	-4,8%
TOTALE	638	911	718	742	662	11,1%	-1,3%	9,3%	2,7%	3,8%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Il Mercato di Galliera e Provincia per gli Immobili ad uso terziario

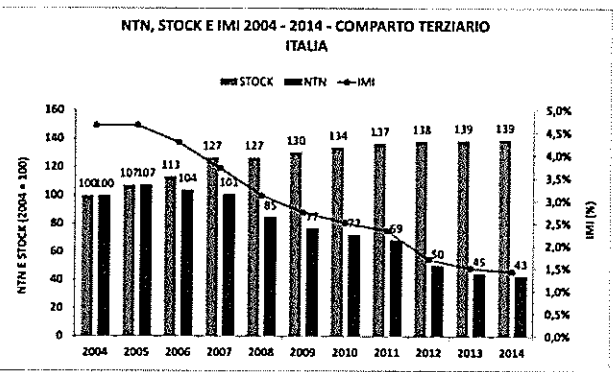
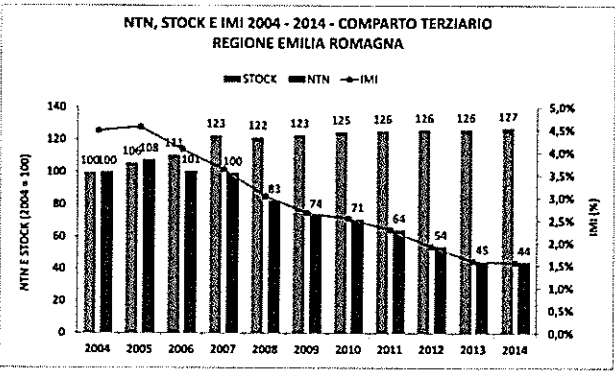
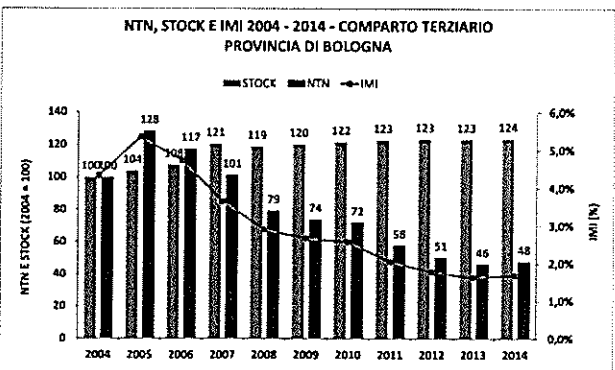
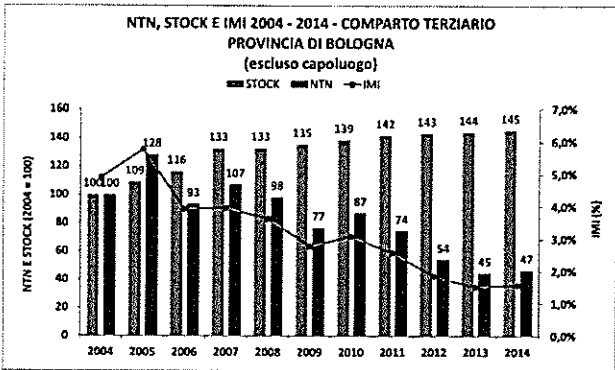
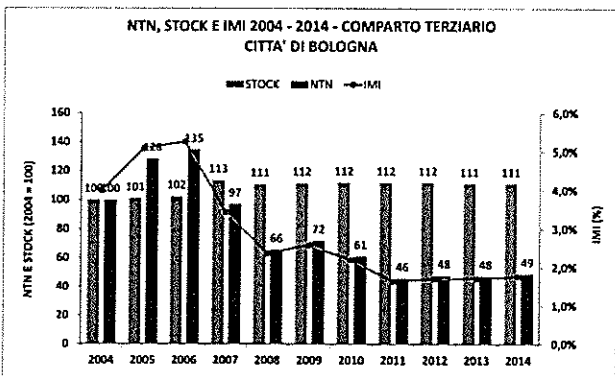
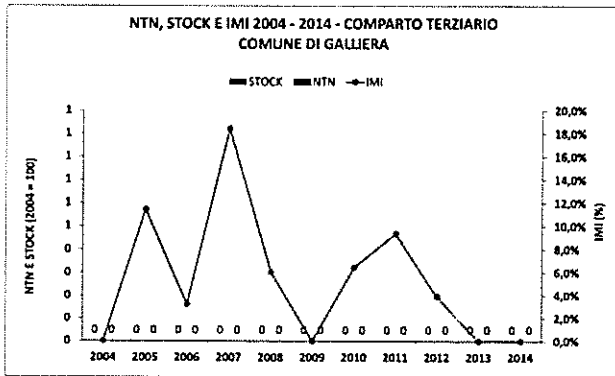
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Terziario del Comune di Galliera, nel periodo 2004-2014, presenta una media pari a 2 transazioni, con un'importante fase di decrescita negli ultimi sette periodi analizzati (2014 su 2007: -100%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2014 è pari a 5,35%. Invece, lo Stock di unità immobiliari registra una decrescita media annua del -0,54% nel periodo 2004-2014.

MERCATO TERZIARIO												STATISTICHE						
Ambito Territoriale		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media U	Δ 14/04	Δ 14/07	Δ 13/12	Δ 14/13	
GALLIERA																		
STOCK	Val. Ass.	nd	35	31	38	33	33	31	32	32	32	32						
	Var. %		11,4%	-11,4%	22,4%	-13,7%	0,0%	-6,3%	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,54%		-15%	0%	0%	
NTN	Val. Ass.	4	1	2	2	2	2	2	3	1	-	-	2		-100%	-100%		
	Var. %		-75,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	-66,7%	-100,0%	-						
IMI	Val. Ass.	0,00%	11,43%	3,23%	18,42%	6,06%	0,00%	6,45%	9,38%	3,91%	0,00%	0,00%	5,35%		-100%	-100%		
	Var. %		71,4%	-71,4%	200,0%	-67,3%	100,0%	45,7%	45,7%	-58,3%	-100,0%	-100,0%						
BOLOGNA																		
STOCK	Val. Ass.	9.047	8.164	8.290	10.289	10.048	10.122	10.555	10.355	10.154	10.092	10.092						
	Var. %		-9,7%	1,6%	16,8%	-2,4%	0,7%	4,1%	-1,9%	-1,9%	-0,6%	-0,6%	3,13%		11%	-2%	-1%	0%
NTN	Val. Ass.	363	466	488	352	238	261	223	167	174	173	178	280		-51%	-49%	-1%	3%
	Var. %		28,5%	4,8%	-25,5%	-12,1%	9,5%	-14,7%	-23,3%	4,1%	-0,3%	2,9%						
IMI	Val. Ass.	4,00%	5,08%	5,76%	3,42%	2,37%	2,58%	2,19%	1,64%	1,72%	1,71%	1,77%	2,89%		-56%	-48%	0%	3%
	Var. %		27,0%	13,4%	-34,9%	-34,7%	8,7%	-15,0%	-25,1%	4,3%	-0,1%	3,1%						
PROVINCIA DI BOLOGNA																		
STOCK	Val. Ass.	14.352	14.919	15.446	17.300	17.061	17.276	17.483	17.644	17.222	17.216	17.222						
	Var. %		4,0%	3,5%	12,0%	-1,4%	1,3%	1,2%	0,9%	-2,4%	-0,0%	0,3%	2,27%		24%	3%	0%	0%
NTN	Val. Ass.	622	798	710	630	493	460	448	360	314	288	299	495		-51%	-52%	-5%	4%
	Var. %		28,5%	-11,1%	-11,4%	-21,7%	-6,7%	-2,8%	-18,8%	-12,1%	-6,2%	2,7%						
IMI	Val. Ass.	4,33%	5,35%	4,71%	3,64%	2,89%	2,68%	2,59%	2,04%	1,77%	1,63%	1,68%	3,03%		-41%	-54%	-6%	3%
	Var. %		23,3%	-15,4%	-19,0%	-26,4%	-7,9%	-6,4%	-20,1%	-12,9%	-8,7%	4,7%						
PROVINCIA DI MODENA (Escluso capoluogo)																		
STOCK	Val. Ass.	5.285	5.755	6.156	7.010	7.015	7.116	7.378	7.489	7.569	7.624	7.680						
	Var. %		8,9%	7,0%	14,1%	0,1%	1,4%	1,4%	1,4%	0,7%	0,7%	0,7%	3,89%		45%	10%	1%	1%
NTN	Val. Ass.	259	312	282	227	255	199	216	193	160	116	121	218		-53%	-55%	-17%	4%
	Var. %		20,1%	-17,3%	-19,7%	13,5%	-22,0%	13,5%	-14,0%	-25,1%	-27,4%	4,3%						
IMI	Val. Ass.	4,90%	5,37%	4,58%	3,26%	3,63%	2,78%	2,98%	2,57%	2,05%	1,52%	1,57%	2,23%		-68%	-60%	-14%	4%
	Var. %		10,7%	-11,3%	-9,4%	6,7%	-23,1%	17,6%	-14,4%	-26,1%	-18,1%	3,4%						
EMILIA ROMAGNA																		
STOCK	Val. Ass.	54.702	57.838	60.371	67.199	66.566	67.282	68.423	68.753	69.038	69.175	69.672						
	Var. %		5,7%	4,4%	10,3%	-0,9%	1,1%	1,7%	0,5%	0,4%	0,2%	0,7%	2,50%		27%	4%	0%	1%
NTN	Val. Ass.	2.452	2.642	2.470	2.442	2.037	1.805	1.744	1.581	1.315	1.102	1.084	1.880		-54%	-55%	-17%	-2%
	Var. %		7,7%	-6,4%	-1,1%	-15,4%	-12,9%	-3,4%	-9,1%	-15,1%	-18,9%	-1,7%						
IMI	Val. Ass.	4,48%	4,57%	4,08%	3,63%	3,04%	2,68%	2,53%	2,30%	1,92%	1,59%	1,56%	2,95%		-45%	-57%	-17%	-2%
	Var. %		2,3%	-6,7%	-10,9%	-16,2%	-12,9%	-5,4%	-8,4%	-16,2%	-12,1%	-2,4%						
ITALIA																		
STOCK	Val. Ass.	452.211	485.265	511.446	572.157	572.842	589.408	605.560	617.981	624.774	627.980	630.379						
	Var. %		7,3%	5,4%	11,9%	0,1%	2,7%	2,7%	2,1%	1,1%	0,5%	0,4%	3,44%		19%	10%	1%	0%
NTN	Val. Ass.	21.080	22.847	21.913	21.261	17.854	14.182	15.246	14.468	10.622	9.453	9.011	16.341		-37%	-58%	-11%	-5%
	Var. %		7,9%	-4,1%	-3,1%	-18,5%	-14,5%	7,5%	-5,1%	-11,6%	-14,7%	-4,7%						
IMI	Val. Ass.	4,68%	4,67%	4,28%	3,72%	3,13%	2,75%	2,52%	2,34%	1,70%	1,51%	1,43%	2,97%		-69%	-62%	-11%	-5%
	Var. %		0,1%	-0,2%	-13,1%	-16,1%	-12,6%	-8,1%	-7,8%	-17,4%	-11,5%	-5,9%						

Fonte: Elaborazione Patrigest su dati comunali dell'Agenzia del Territorio (dati provinciali, regionali e nazionali stimati come sommatorio dei dati comunali).

* si segnala che lo Stock del 2014 è stimato uguale a quello del 2013 in attesa del relativo aggiornamento a cura dell'Agenzia del Territorio. Pertanto l'IMI (NTN/Stock) è calcolato sullo Stock del 2013.

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.

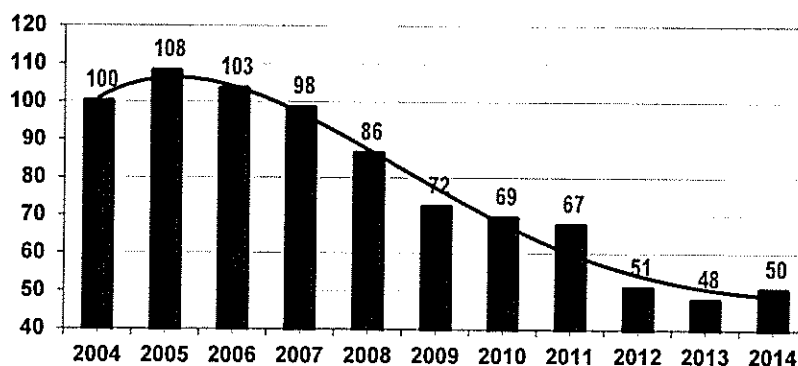


La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale

La serie storica delle compravendite per il settore commerciale, dal 2004 al 2014, indica un trend negativo cominciato nel 2006 ed accentuatosi negli anni successivi. Nel 2014 le transazioni sono cresciute del 5,7% rispetto al 2013, ma sono comunque circa il 53% in meno rispetto al 2005.

ANDAMENTO NTN COMMERCIALE ITALIA (2004 - 2014)												
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
STOCK	Val.Ass.	2.183.637	2.287.776	2.345.538	2.575.523	2.558.210	2.578.718	2.604.249	2.632.825	2.630.414	2.637.210	nd
	Var. %	-8,8%	4,8%	2,5%	9,8%	-0,7%	0,8%	1,0%	1,1%	-0,1%	0,3%	-
NTN	Val.Ass.	54.456	55.182	52.816	50.271	44.146	36.892	35.423	34.408	25.931	24.356	25.753
	Var. %	6,7%	1,3%	-4,3%	-4,8%	-12,2%	-16,4%	-4,0%	-2,9%	-24,6%	-6,1%	5,7%
IMI	Val.Ass.	2,5%	2,4%	2,3%	2,0%	1,7%	1,4%	1,4%	1,3%	1,0%	0,9%	nd
	Var. %	16,9%	-3,3%	-6,6%	-13,3%	-11,6%	-17,1%	-4,9%	-3,9%	-24,6%	-7,8%	-

ANDAMENTO NTN COMMERCIALE ITALIA (2004 - 2014)



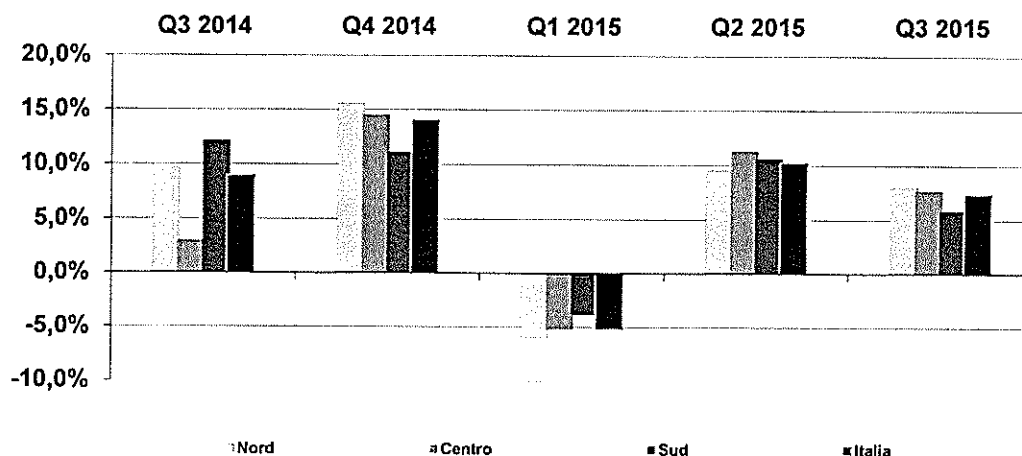
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 5.829 transazioni, il settore commerciale mostra nel terzo trimestre 2015 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+7,4%) e che conferma la tendenza positiva rilevata durante il corso del trimestre precedente. La crescita si è distribuita su tutto il territorio nazionale: Nord (+8,1%), Centro (+7,8%) e Sud (+5,9%).

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)					
Macroarea	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
Nord	2.614	4.052	2.859	3.244	2.826
Centro	1.216	1.746	1.300	1.562	1.310
Sud	1.599	2.192	1.756	1.912	1.693
Italia	5.428	7.991	5.915	6.719	5.829

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)					
Macroarea	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14
Nord	10,0%	15,6%	-6,1%	9,6%	8,1%
Centro	3,0%	14,6%	-5,2%	11,3%	7,8%
Sud	12,2%	11,2%	-3,9%	10,6%	5,9%
Italia	9,0%	14,1%	-5,2%	10,3%	7,4%

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO
MACRO AREE (Q3 2014 - Q3 2015)

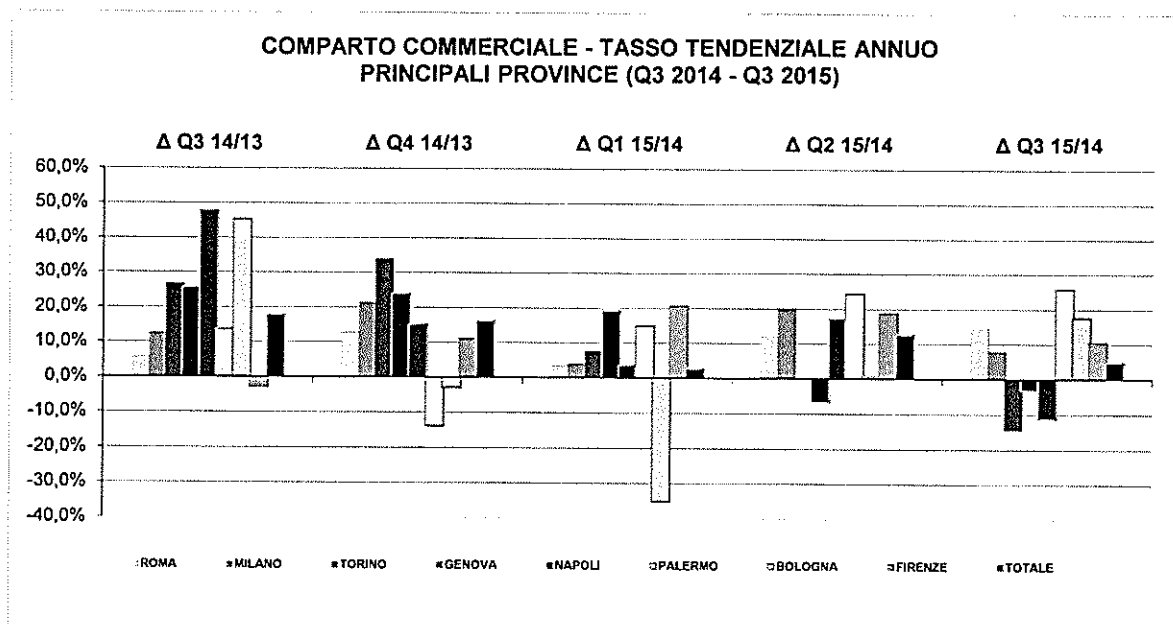


Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Complessivamente le otto province delle principali città segnano nel terzo trimestre del 2015 un incremento del +4,9%.

Si rilevano performance positive nella maggior parte delle principali province del territorio nazionale: Palermo (+25,8%), Bologna (+17,6%), Roma (+14,7%), Firenze (+10,6%) e Milano (+7,9%). Si sono rilevate variazioni negative nelle province di Torino (-14,6%), Napoli (-11,3%) e Genova (-3,1%).

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q3 2014 - Q3 2015)					COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q3 2014 - Q3 2015)					
Province	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Δ Q3 14/13	Δ Q4 14/13	Δ Q1 15/14	Δ Q2 15/14	Δ Q3 15/14
ROMA	397	570	430	516	455	5,7%	12,9%	3,5%	12,3%	14,7%
MILANO	502	810	597	787	542	12,6%	21,5%	4,2%	20,2%	7,9%
TORINO	228	375	273	306	195	26,7%	34,0%	7,8%	-0,2%	-14,6%
GENOVA	93	116	95	104	90	25,7%	23,9%	19,2%	-6,8%	-3,1%
NAPOLI	260	312	275	303	231	48,0%	15,1%	3,6%	17,3%	-11,3%
PALERMO	72	91	89	103	91	13,7%	-13,9%	15,1%	24,4%	25,8%
BOLOGNA	134	160	126	129	158	45,4%	-2,9%	-35,2%	0,8%	17,6%
FIRENZE	127	189	169	170	140	-2,9%	11,1%	20,8%	18,8%	10,6%
TOTALE	1.813	2.622	2.056	2.418	1.901	18,0%	16,2%	2,8%	12,7%	4,9%



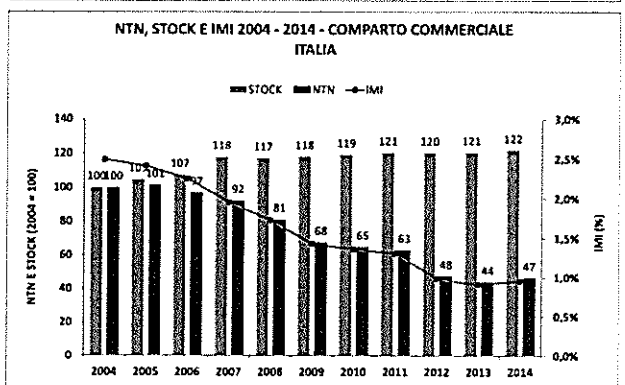
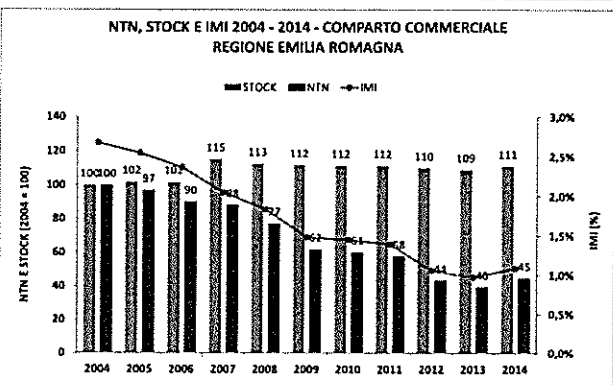
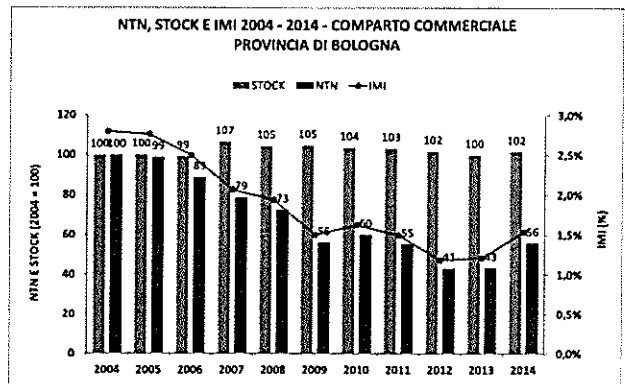
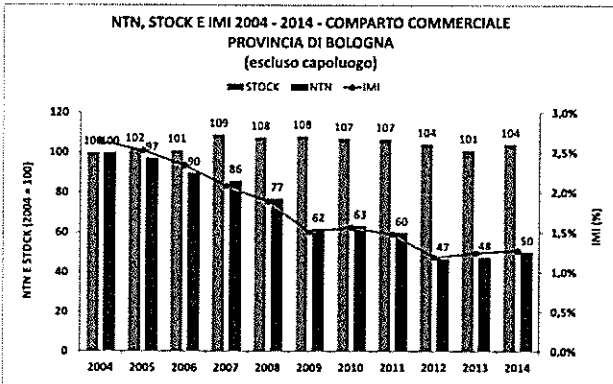
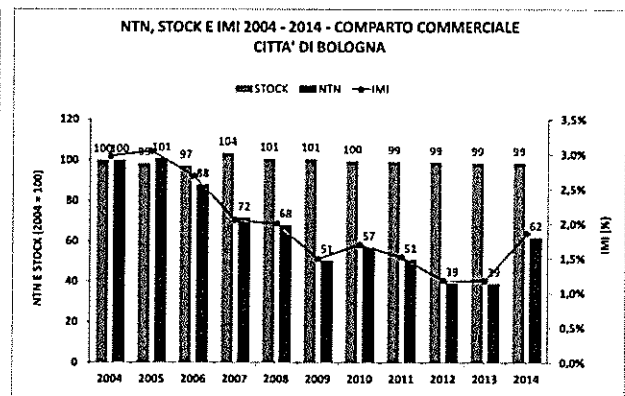
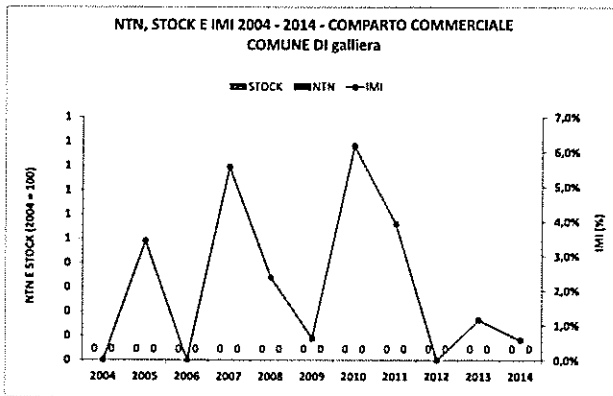
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Il Mercato di Galliera e Provincia per gli Immobili ad uso Commerciale

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso Commerciale del Comune di Galliera, nel periodo 2004-2014, presenta una media pari a 4 transazioni, con un'importante fase di decrescita negli ultimi sette periodi analizzati (2014 su 2007: -89%). Nel 2014 la variazione delle transazioni nel comune (pari a -50%) è in controtendenza rispetto alla variazione provinciale (58%), in controtendenza rispetto alla variazione regionali (13%) e inferiore alla variazione registrata dai dati nazionali (6%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il valore medio nel periodo 2004-2014 è pari a 2,17%.

Ambito Territoriale		MERCATO COMMERCIALE											STATISTICHE				
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media 10	A 14/04	B 14/07	C 11/12	D 11/13
GALLIERA																	
STOC	Val. Ass.	nd	160	160	169	166	160	178	178	178	173	173	0,97%	2%	-1%	0%	
	Var. %			0,0%	6,3%	-6,4%	-4,4%	10,7%	0,0%	0,0%	-3,4%	0,0%					
NTN	Val. Ass.	-	6	-	9	4	1	11	7	-	2	1	4	-4%	0,3	-50%	
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	0,00%	3,44%	0,00%	5,57%	2,38%	0,63%	6,18%	3,93%	0,00%	1,16%	0,91%	2,17%	-50%		-50%	
	Var. %																
BOLOGNA																	
STOC	Val. Ass.	18.070	17.799	17.562	18.725	18.236	18.199	18.032	17.969	17.817	17.862	17.842	0,09%	-1%	-5%	0%	0%
	Var. %																
NTN	Val. Ass.	557	542	473	384	366	372	307	274	312	310	333	355	-16%	-13%	58%	58%
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	2,97%	3,04%	2,69%	2,05%	2,00%	1,49%	1,70%	1,52%	1,18%	1,18%	1,86%	1,97%	-17%	-9%	0%	58%
	Var. %																
PROVINCIA DI BOLOGNA																	
STOC	Val. Ass.	39.142	39.201	38.888	41.728	40.924	41.028	40.598	40.485	39.889	39.177	39.417	0,20%	2%	5%	-1%	2%
	Var. %																
NTN	Val. Ass.	1.093	1.082	972	862	793	615	659	606	473	475	612	749	-41%	-17%	19%	19%
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	2,79%	2,76%	2,50%	2,07%	1,94%	1,50%	1,62%	1,50%	1,19%	1,21%	1,54%	1,87%	-45%	-16%	2%	17%
	Var. %																
PROVINCIA DI BOLOGNA (escluso Casalecchio)																	
STOC	Val. Ass.	21.072	21.402	21.226	22.007	22.688	22.824	22.566	22.517	21.972	21.315	21.955	0,45%	4%	-5%	-1%	3%
	Var. %																
NTN	Val. Ass.	556	540	499	476	428	341	392	333	261	265	279	394	50%	43%	6%	6%
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	2,64%	2,52%	2,34%	2,08%	1,89%	1,50%	1,56%	1,48%	1,19%	1,24%	1,27%	1,79%	-52%	-19%	4%	2%
	Var. %																
EMILIA ROMAGNA																	
STOC	Val. Ass.	175.862	179.042	179.154	192.528	198.022	196.648	195.966	195.878	193.650	191.945	195.574	1,16%	15%	-3%	-1%	2%
	Var. %																
NTN	Val. Ass.	4.594	4.559	4.244	4.149	3.616	2.917	2.840	2.730	2.048	1.868	2.319	3.255	55%	-49%	11%	11%
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	2,67%	2,55%	2,37%	2,05%	1,84%	1,48%	1,45%	1,39%	1,06%	0,97%	1,08%	1,72%	-19%	-47%	-6%	11%
	Var. %																
ITALIA																	
STOC	Val. Ass.	2.183.637	2.287.776	2.345.538	2.575.533	2.558.210	2.578.718	2.604.249	2.631.825	2.650.414	2.637.210	2.664.379	2,05%	2%	3%	0%	1%
	Var. %																
NTN	Val. Ass.	54.456	55.182	52.816	50.271	44.146	36.892	35.433	34.408	25.931	23.980	25.368	39.897	-51%	-50%	6%	6%
	Var. %																
IMI	Val. Ass.	2,49%	2,41%	2,25%	1,95%	1,71%	1,43%	1,36%	1,31%	0,99%	0,91%	0,91%	1,62%	-61%	-51%	-8%	5%
	Var. %																

I grafici proposti di seguito mostrano l'andamento degli indici precedentemente analizzati (STOCK, NTN e IMI) ponendo l'anno 2004 pari a 100.

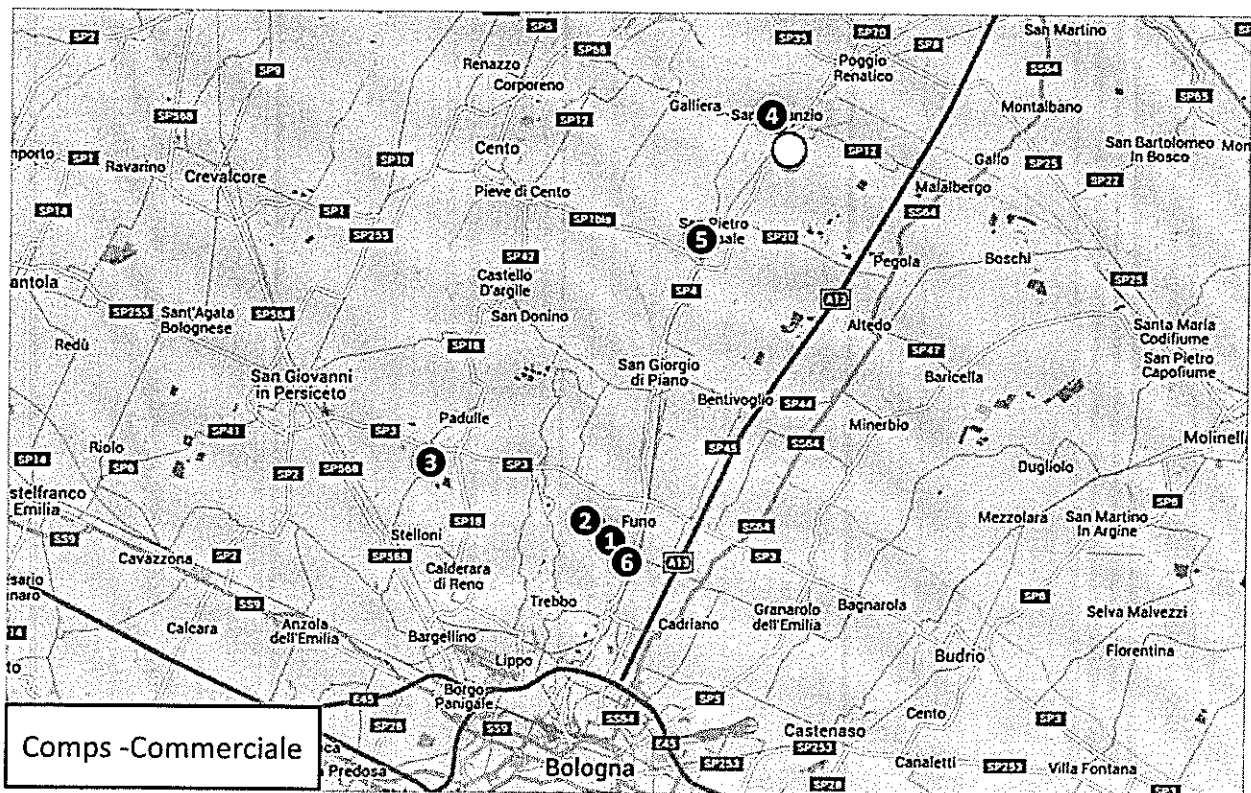


Analisi dell'Offerta: Comparables di Riferimento


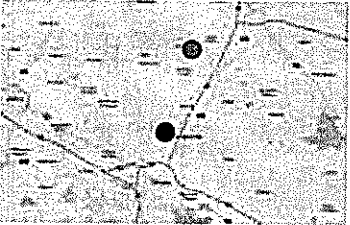
Vengono di seguito elencate e analizzate unità in vendita che per localizzazione e caratteristiche possono ritenersi simili o assimilabili alle unità ottenibili, in base alle ipotesi di trasformazione delineate nello studio di fattibilità del complesso immobiliare oggetto di analisi.

Analisi dei comparativi ad uso commerciale in vendita

Si riporta di seguito il riepilogo delle unità analizzate e la loro localizzazione



Castel Maggiore - Via La Pira cod. 1

LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona

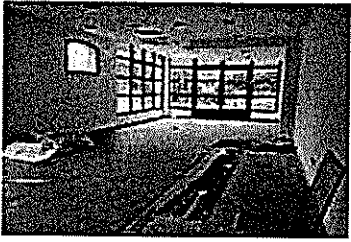
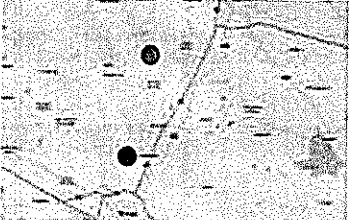
DESCRIZIONE

Immobile con magazzino e servizio igienico.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
45	2.691

Castel Maggiore - Via Bondanello cod. 2

LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona


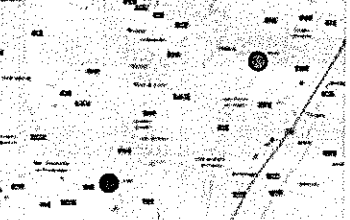
DESCRIZIONE

Immobile open space di nuova costruzione con ambiente uso laboratorio, locale uso ripostiglio e due bagni.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Nuovo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
100	2.500

Sala Bolognese - Via Dondarini cod. 3

LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona

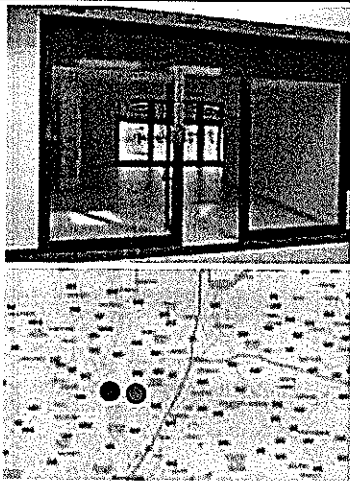
DESCRIZIONE

Immobile censito catastalmente in categoria C/1 composto al piano terra da un porticato esterno di proprietà ma ad uso pubblico, ingresso, sala, anti w.c., tre w.c., spogliatoio, dispensa e cucina.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
170	1.412

Galliera - Via della Pace cod. 4



LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
San Venanzio	Mezzi di superficie	Buona

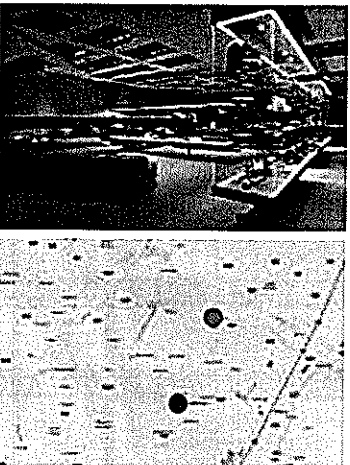
DESCRIZIONE

Immobile situato all'interno di un centro commerciale di fronte a supermercato COOP. Area esterna, doppi servizi, ambiente climatizzato con riscaldamento a pompa di calore. Cinque vetrine, di cui due fronte strada.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Nuovo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
180	1.639

San Pietro In Casale - Via Galliera Sud cod. 5



LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona

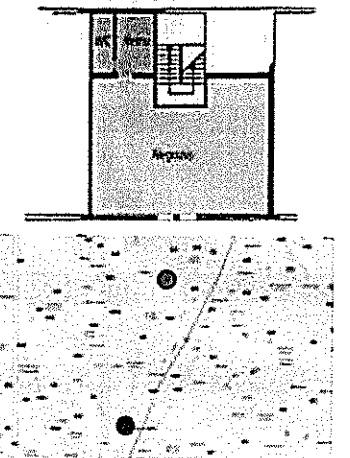
DESCRIZIONE

Immobile doppia vetrina, open space, bagno.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
67	1.642

Castel Maggiore - Via Ugo La Malfa cod. 6



LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Ottima

DESCRIZIONE

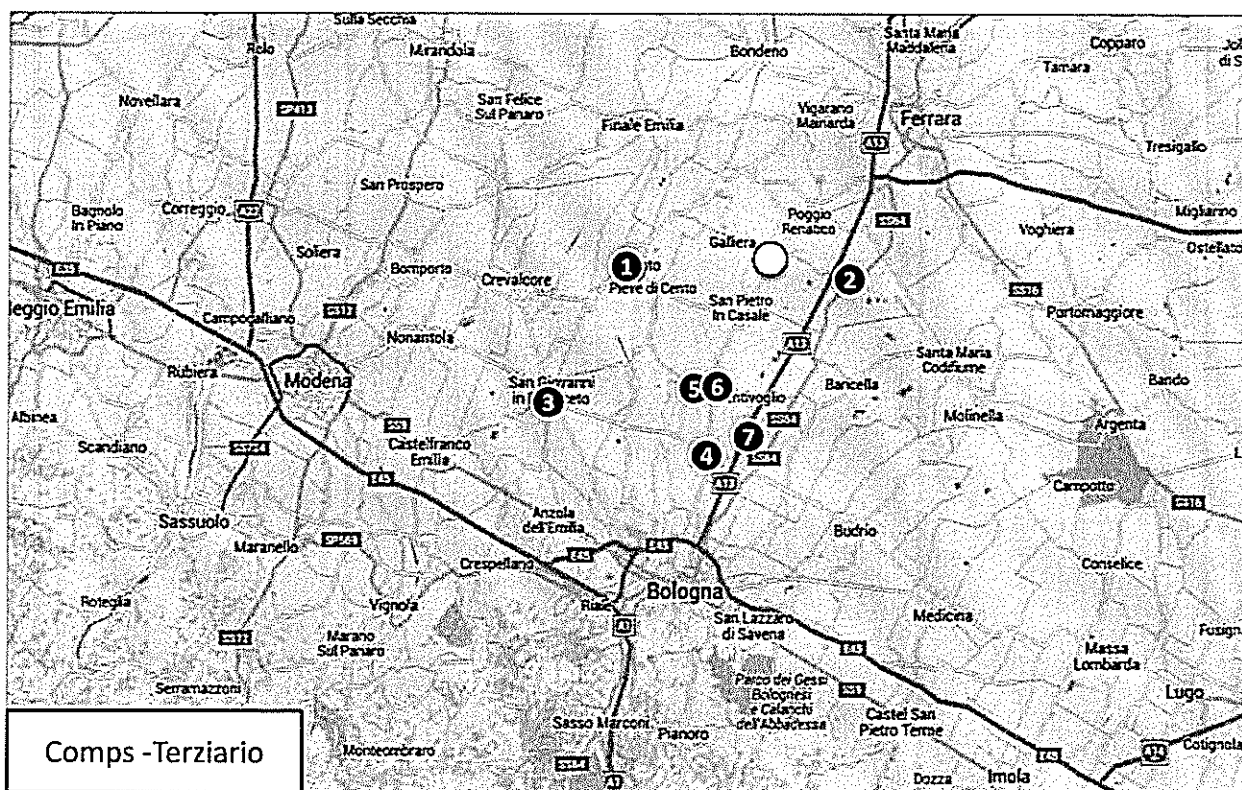
Immobile composto da open space con resto ad uso ripostiglio e bagno.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Commerciale	Ottimo	Libero


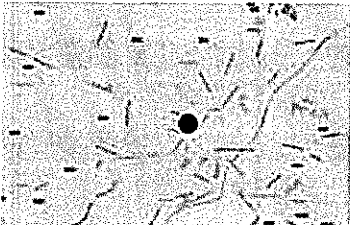
CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
86	1.860

Analisi dei comparativi ad uso terziario in vendita

Si riporta di seguito il riepilogo delle unità analizzate e la loro localizzazione.



Cento - Via Del Commercio cod. 1


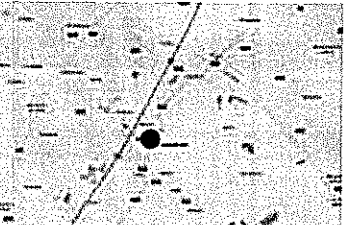
LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona

DESCRIZIONE
Ufficio open space con parcheggi esterni.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
70	1.357

Malalbergo - Via Nazionale cod. 2

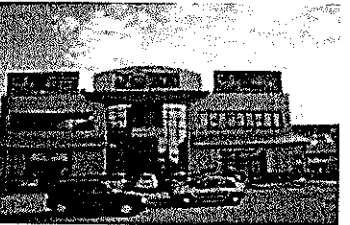
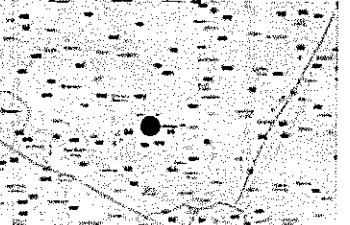
LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Artigianale	Mezzi di superficie	Buona

DESCRIZIONE
Ufficio ubicato al primo piano di un edificio a destinazione mista artigianale, commerciale e direzionale di due piani fuori terra.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
96	1.458

San Giovanni In Persiceto - Via Bologna cod. 3

LOCALIZZAZIONE		
ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Periferica	Mezzi di superficie	Buona

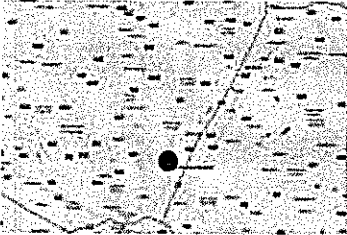
DESCRIZIONE
Ufficio posto al primo piano di un centro commerciale.

CARATTERISTICHE TECNICHE		
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE	
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
287	1.624

Argelato - Via Giacomo Matteotti

cod. 4



LOCALIZZAZIONE

ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Centrale	Mezzi di superficie	Buona

DESCRIZIONE

Ufficio posto al piano terra con bagno ed antibagno e, al piano seminterrato, sala riunioni finestrata e locale uso archivio.

CARATTERISTICHE TECNICHE

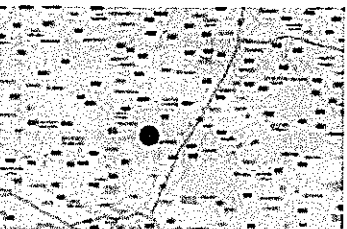
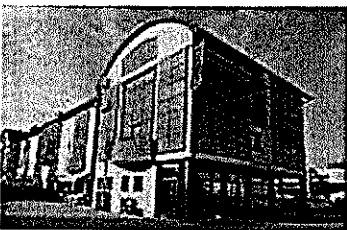
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
132	1.818

Argelato - Via Dei due Ponti

cod. 5



LOCALIZZAZIONE

ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Artigianale	Mezzi di superficie	Buona

DESCRIZIONE

Ufficio posto al secondo piano di un edificio commerciale di recente costruzione composto da due vani, bagno e balcone.

CARATTERISTICHE TECNICHE

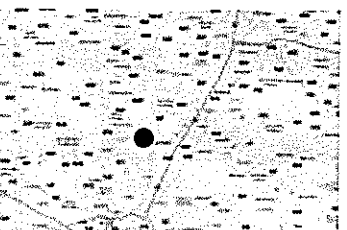
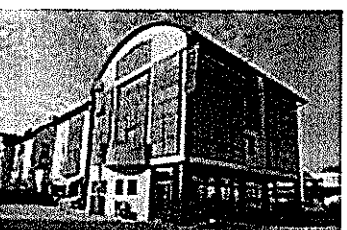
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
64	1.875

Argelato - Via Dei due Ponti

cod. 6



LOCALIZZAZIONE

ZONA	COLLEGAMENTI	QUALITA' DEI SERVIZI
Artigianale	Mezzi di superficie	Buona

DESCRIZIONE

Ufficio al primo piano composto da ingresso, bagno, quattro locali uffici e due balconi.

CARATTERISTICHE TECNICHE

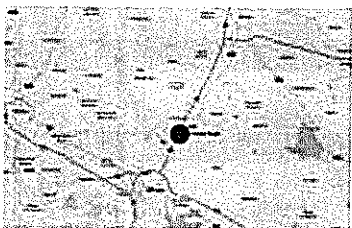
TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
156	1.571

Bentivoglio - Via Gandhi

cod. 7



LOCALIZZAZIONE

ZONA	COLLEGAMENTI	Qualità dei servizi
Centrale	Mezzi di superficie	Ottima

DESCRIZIONE

Ufficio all'interno del centro commerciale Centergross dispone di nove vani con doppi servizi, sala riunioni, magazzino.

CARATTERISTICHE TECNICHE

TIPOLOGIA	STATO	SITUAZIONE LOCATIVA
Ufficio	Ottimo	Libero

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ASKING PRICE (€/MQ)
286	1.573

Determinazione dei Valori Medi di Riferimento

Al fine di giungere a quello che si ritenga essere il più corretto valore di mercato di riferimento di vendita (€/mq) per la valutazione di mercato del complesso immobiliare nello stato attuale e nelle varie ipotesi di trasformazione, sono stati usati dei coefficienti di ponderazione per ogni asset class analizzata che, agendo sull'*asking price*, permettono di ottenere il valore medio di riferimento da utilizzare per la valutazione.

Vengono di seguito elencati, per ogni tipologia di comparativi, i coefficienti utilizzati.

Valore di riferimento - comparativi ad uso commerciale in vendita

I valori medi di ogni unità in vendita sono stati riponderati in considerazione dei seguenti fattori:

- **K location:** tiene conto del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, dell'accessibilità al sito, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K dimensione:** tiene conto della dimensione dell'immobile considerato;
- **K stato manutentivo:** considera il grado di conservazione dell'immobile considerato;
- **K sconto in fase di trattativa:** considera lo sconto medio scaturito dall'incontro tra domanda e offerta nell'attuale contingenza di mercato.

GALLIERA - LOC. SAN VINCENZO - STIMA (€/mq) COMMERCIALE					
Cod.	Indirizzo	Superficie commerciale (mq)	Stato manutentivo	Asking Price (€/mq)	€/mq riponderato
1	Castel Maggiore - Via La Pira	45	Ottimo	2.691	2.343
2	Castel Maggiore - Via Bondanello	100	Nuovo	2.500	2.205
3	Sala Bolognese - Via Dondarini	170	Ottimo	1.412	1.455
4	Galliera - Via della Pace	180	Nuovo	1.639	1.475
5	San Pietro In Casale - Via Galliera Sud	67	Ottimo	1.642	1.575
6	Castel Maggiore - Via Ugo la Mana	86	Ottimo	1.860	1.766
Media Asking Price (€/mq)				1.950	1.800

Il valore unitario riponderato come sopra descritto risulta essere, arrotondato, pari a € 1.800 al mq.

Valore di riferimento - comparativi ad uso terziario in vendita

I valori medi di ogni unità in vendita sono stati riponderati in considerazione dei seguenti fattori:

- **K location:** tiene conto del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, dell'accessibilità al sito, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K dimensione:** tiene conto della dimensione dell'immobile considerato;
- **K stato manutentivo:** considera il grado di conservazione dell'immobile considerato;
- **K sconto in fase di trattativa:** considera lo sconto medio scaturito dall'incontro tra domanda e offerta nell'attuale contingenza di mercato.

GALLIERA - LOC. SAN VINCENZO - STIMA (€/mq) TERZIARIO					
Cod.	Indirizzo	Superficie commerciale (mq)	Stato manutentivo	Asking Price (€/mq)	€/mq riponderato
1	Cento - Via Del Commercio	70	Ottimo	1.357	1.361
2	Malalbergo - Via Nazionale	96	Ottimo	1.458	1.503
3	San Giovanni In Persiceto - Via Bologna	287	Ottimo	1.624	1.569
4	Argelato - Via Giacomo Matteotti	132	Ottimo	1.818	1.639
5	Argelato - Via Dei due Ponti	64	Ottimo	1.875	1.911
6	Argelato - Via Dei due Ponti	156	Ottimo	1.571	1.517
7	Bentivoglio - Via Gandhi	286	Ottimo	1.573	1.444
Media Asking Price (€/mq)				1.600	1.550

Il valore unitario riponderato come sopra descritto risulta essere, arrotondato, pari a € 1.550 al mq.

Metodologie Estimative

Di seguito sono elencate e definite le principali metodologie valutative utilizzate per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare nelle ipotesi di trasformazione emerse dallo studio di fattibilità.

Il Metodo della Trasformazione (Verticale)

Questo metodo, detto anche del “valore di trasformazione”, viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

Per la determinazione del valore finale dell’immobile, è stato predisposto un modello di trasformazione verticale che ipotizza la riconversione del fabbricato, in seguito ad una ristrutturazione/ricostruzione dell’immobile, ad una destinazione d’uso idonea al contesto di riferimento in cui il cespite è inserito.

In particolare, il modello si articola in uno schema con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d’uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello non considera l’IVA e l’imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzato per la valutazione:

I costi

La trasformazione dell'asset determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

Costi diretti (Hard cost)

- Costi di costruzione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzi ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

Costi indiretti (Soft cost)

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: stimati sulla base del sito web del comune di Galliera;
- Contributo al costo di costruzione: stimato sulla base del sito web del comune di Galliera;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevedibili: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Other Cost:

- Profitto del Promotore: stimati come percentuale sul valore di vendita;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;

I ricavi

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturate sulla base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita vengono applicati su superfici commerciali stimate da Patrigest partendo dalla SUL/SLP restituita.

Market Comparison Approach (Sintetico Comparativo)

Questa metodologia di valutazione ha come obiettivo quello di determinare la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Highest and Best Use Analysis

Alla luce degli approfondimenti e delle analisi sopra effettuate viene proposto il seguente scenario di valorizzazione:

Intervento di nuova costruzione con destinazione d'uso commerciale (medio piccole strutture di vendita al dettaglio) e terziaria (uffici).

IPOTESI DI VALORIZZAZIONE			
DESTINAZIONE D'USO	Superficie Vendita (mq)	Settore	Superficie lorda (mq)
COMMERCIALE	800	Food	1.168
	800	Non food	1.168
	150	Non food	219
	150	Non food	219
	150	Food	219
	150	Food	219
TERZIARIA	Uffici		3.200
Totale			6.412

Standard urbanistici

Sulla base dell'ipotesi di valorizzazione formulata e delle norme urbanistiche vigenti, dovranno essere reperiti dalla superficie del lotto i seguenti *standard* da cedere o monetizzare alla Pubblica amministrazione.

Parcheggi pubblici (P1) e Verde Pubblico:

STANDARD URBANISTICI		
Standard	Dotazione richiesta	Mq da cedere o monetizzare
P(1) - Parcheggi Pubblici	40 mq ogni 100 mq di SU	2.337
Verde Pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU	3.505
Totale standard		5.842

Si ipotizza di monetizzare gli *standard* relativi al Verde Pubblico nel seguente modo:

MONETIZZAZIONE VERDE PUBBLICO		
Standard Verde Pubblico (mq)	Monetizzazione (€/mq)	Totale (€)
3.505	26	€ 91.138

Dovranno, inoltre, essere realizzati i seguenti Parcheggi Privati, sia quelli relativi alle superfici di vendita (P4) che quelli imposti per nuove costruzioni (Legge 122/89 c.d. Legge Tognoli):

STANDARD PARCHEGGI PRIVATI (P4)				
Unità	Superficie Vendita (mq)		Dotazione Richiesta	Superficie P4
1	800	Food	139mq/100mq di SV	1.112
2	800	Non food	100mq/100mq di SV	800
3	150	Non food	30mq/100mq di SV	45
4	150	Non food	30mq/100mq di SV	45
5	150	Food	30mq/100mq di SV	45
6	150	Food	30mq/100mq di SV	45
Totale	2.200			2.092

Parcheggi privati per nuove costruzioni (Legge 122/89 c.d. Legge Tognoli)

STANDARD URBANISTICI		
Standard	Dotazione richiesta	Mq da realizzare
Parcheggi (Legge Tognoli)	1mq/10mc	1.120

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo al costo

Si riporta di seguito uno stralcio del foglio di calcolo messo a disposizione dall'associazione Reno Galliera per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo costo di costruzione:

DATI GENERALI INTERVENTO:

OGGETTO: CALCOLO OO.UU.

UBICAZIONE: GALLIERA

LOCALIZZAZIONE URBANISTICA: AREE DENTRO I CENTRI EDIFICATI

ZONA URBANISTICA: Zone Omogenee D

TIPO/FUNZIONE	INTERVENTO	SUPERFICIE (mq)	CC	U1	U2	TOTALE
Edilizia NON Residenziale Funzione COMMERCIALE/DIREZIONALE	Nuova costruzione Con aumento di Carico Urbanistico Percentuale di intervento 100 %	Sc=5842,2	€ 253.953	€ 124.472	€ 150.138	€ 528.563

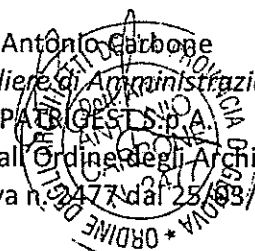
Valore di Mercato (MV)

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (in allegato), otteniamo il più probabile Valore di Mercato dell'Asset al 01/03/2016, che, arrotondato, è pari a:

€ 269.000,00

(€ duecentosessantannovemila,00)

Antonio Carbone
Consigliere di Amministrazione
PATRIGEST S.p.A.
Iscritto all'Ordine degli Architetti
di Genova n. 477 dal 25/08/1998



ALLEGATO

TRASFORMAZIONE - TERRENO - GALLIERA - LOC. SAN VINCENZO

RICAVI

RICAVI DA VENDITA	GLA	Valore unitario	Valore Unità
UNITA'	mq	€/mq	€
1 - Commerciale	1.168	1.500	1.752.000
2 - Commerciale	1.168	1.500	1.752.000
3 - Commerciale	219	1.800	394.200
4 - Commerciale	219	1.800	394.200
5 - Commerciale	219	1.800	394.200
6 - Commerciale	219	1.800	394.200
Uffici	3.200	1.550	4.960.000
Parcheggi - Terziario	45	5.000	225.000
TOTALE RICAVI	6.412		€ 10.266.000

COSTI


COSTI	GBA	€/mq	TOTALE
<i>Hard Costs</i>			
COSTI DI COSTRUZIONE	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	€ 5.898.080
COMMERCIALE	3.212	800	
TERZIARIO	3.200	1.000	
PARCHEGGI	3.212	40	
<i>Softs Costs</i>			
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			€ 124.472
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			€ 150.138
CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE			€ 253.953
MONETIZZAZIONE			€ 91.138
PROGETTAZIONE	% CdC	7%	€ 412.866
DIREZIONE LAVORI	% CdC	2%	€ 117.962
EVENTI IMPREVISTI	% CdC	3%	€ 176.942
<i>Other Costs</i>			
PROFITTO DEL PROMOTORE	% Ricavi	25%	€ 2.566.500
COMMISSIONI DI VENDITA	% Ricavi	2%	€ 205.320

TOTALE COSTI € **9.997.000**


VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV) € **269.000**


PATRIGEST

ADVISORY & VALUATION

 **Matteo Marchese - MRICS**
Manager

TEAM:

 **Massimo Manfredi - MRICS**
Project Manager

 **Massimo Berton**
Senior Analyst

 **Filippo Lapolla**
Analyst

Patrigest S.p.A.

Via B. Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. +39 02 77.55.680 – Fax +39 02 77.55.702

E-mail: info@patrigest.it

www.patrigest.it



RICS | The art of
property
valuation
worldwide

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

DUE DILIGENCE



Loc. San Vincenzo di Galliera – Via Dante Alighieri
Galliera (BO)

15 giugno 2016



RICS

The mark of
property
professionals
www.rics.org

INDICE

1. PREMESSA	3
2. LIMITI DEL SERVIZIO	3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
4. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	5
5. DESCRIZIONE FISICA DELL'IMMOBILE	5
6. REPORT FOTOGRAFICO GENERALE.....	6
7. NOTE DI SOPRALLUOGO.....	9
8. ANALISI DI TITOLARITA'	10
9. ANALISI PESI, VINCOLI E GRAVAMI	12
10. ANALISI CATASTO	14
11. ANALISI URBANISTICA	17
12. ANALISI EDILIZIA.....	22

1. PREMESSA

Scopo dell'indagine è stato di stabilire, attraverso l'analisi di titolarità, pesi-vincoli-gravami, catastale, urbanistica, le conformità dell'immobile ai requisiti normativi della Legge Italiana, Statale e Regionale, attualmente in vigore.

L'analisi dell'immobile è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- Documentazione tecnico - amministrativa fornita dalla proprietà;
- Ispezione fisica dell'immobile;
- Interviste ed incontri con il personale competente all'oggetto dell'analisi.

L'analisi, oltre a fornire un parere di conformità sull'immobile ha segnalato le eventuali necessità d'approfondimento d'indagine.

Il rapporto, per ogni ambito, è articolato attraverso le seguenti sezioni:

- Sezione Analisi
- Sezione Conclusione
- Sezione Adeguamento

2. LIMITI DEL SERVIZIO

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- La due diligence è stata svolta solo ed esclusivamente per le porzioni indicate dalla Committenza. Per le porzioni non oggetto di mandato non sono stati svolti i sopralluoghi e non sono stati analizzati i documenti;
- Il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito;
- Non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale.
- Non sono stati eseguiti rilievi metrici strumentali;
- La documentazione esaminata è stata quella fornita dalla proprietà/committente ed è stata ritenuta valida e veritiera; non è stata effettuata alcuna verifica ne recupero documentale presso gli enti preposti;
- L'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo se previsto dall'incarico e attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- I dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

4. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Lotto di terreno edificabile privo di sovrastanti fabbricati di superficie catastale pari a 8.988 mq

5. DESCRIZIONE FISICA DELL'IMMOBILE

Caratteristiche costruttive

Trattasi di terreno edificabile privo di manufatti.

Struttura portante:

-

Manto di copertura:

-

Facciate:

-

Tramezzi:

-

Pavimenti:

-

Serramenti esterni:

-

Porte:

-

Controsoffitti:

-

Servizi igienici:

-

Collegamenti verticali:

-

Barriere architettoniche:

-

Stato manutentivo

Terreno edificabile incolto, in fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di arbusti e vegetazione spontanea. L'area non recintata è sgombera da persone o cose.

6. REPORT FOTOGRAFICO GENERALE

Foto 1
Vista Aerea



Foto 2
Vista terreno



Foto 3
Vista terreno

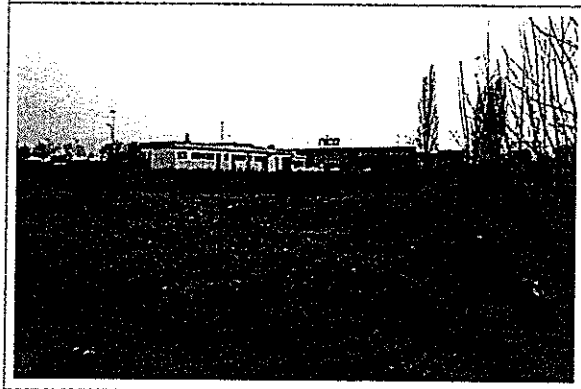


Foto 4
Vista terreno



Foto 5
Vista terreno

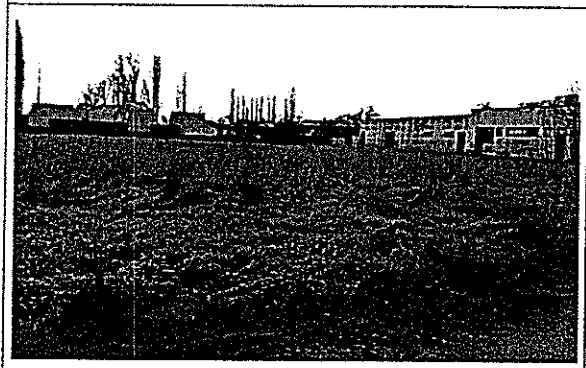


Foto 6
Vista terreno



Foto 7
Vista terreno



Foto 8
Vista terreno



Foto 9
Vista terreno



7. NOTE DI SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato in data: 16 febbraio 2016
in fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di arbusti e vegetazione spontanea. L'area non recintata è sgombera da persone o cose.

8. ANALISI DI TITOLARITA'

Catarina S.r.l., risulta titolare del diritto di proprietà dell'area edificabile sita nel Comune di Galliera (BO) Località San Vincenzo e censita al catasto terreni al foglio 47 mappali 263, 682, 683, 686, 687, 691, 692, 770, 771, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 787, 788, 789, 790, 791 e 792 in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Natali del 16/02/1990 rep. n. 13109, registrato a Bologna in data 8/03/1990 al n. 2951, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 7/03/1990 al n. 5748 di formalità, mediante il quale il signor [REDACTED] ha venduto a alla [REDACTED] i terreni censiti al foglio 47 mappali 263, 686, 691, 786, 787, 788, 789, 790, 791 e 792 e la Società [REDACTED] ha venduto alla medesima [REDACTED] i terreni censiti al foglio 47 mappali 595, 682, 683, 687, 692, 770, 771, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 e 785. I terreni acquistati identificano l'area edificabile oggetto della presente analisi (atto non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita in via telematica);
- Verbale di mutamento della denominazione sociale a rogito Notaio Cesare Natali del 21/06/1990 rep. n. 13659, registrato a Bologna il 6/07/1990 al n. 6824, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 12/07/1990 al n. 14856 di formalità, con il quale la [REDACTED] ha mutato la propria denominazione in Società [REDACTED] (atto non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita in via telematica);
- Verbale di mutamento della denominazione sociale a rogito Notaio Antonucci Antonello di Bassano del Grappa, del 3/04/2000 rep. n. 101354, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 13/02/2007 al n. 5857 di formalità, con il quale la [REDACTED] ha mutato la propria denominazione in [REDACTED] (atto non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita in via telematica);
- Atto di Fusione per incorporazione a rogito Notaio Stefani Massimo di Bassano del Grappa del 15/12/2003 rep. n. 24465, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 9/01/2004 al n. 791 di formalità, mediante il quale E [REDACTED] è stata incorporata dal [REDACTED] (atto non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita in via telematica);
- Atto di compravendita a rogito Notaio Errani Andrea di Bologna del 5/06/2007 rep. n. 76570, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 3/07/2007 al n. 22664 di formalità, mediante il quale [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] l'area edificabile oggetto della presente analisi (atto non presente dati desunti dalla nota di trascrizione reperita in via telematica);
- Atto di compravendita a rogito Notaio Errani Andrea di Bologna del 25/06/2007 rep. n. 76673, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 12/07/2007 al n° 23896 di formalità, mediante il quale [REDACTED] venduto a Catarina S.r.l. l'area edificabile oggetto della presente analisi.

CONCLUSIONI



CONFORME

L'area edificabile sita nel Comune di Galliera (BO) Località San Vincenzo e censita al catasto terreni al foglio 47 mappali 263, 682, 683, 686, 687, 691, 692, 770, 771, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 787, 788, 789, 790, 791 e 792 risulta di proprietà di Catarina S.r.l., in forza di atto di compravendita del 25/06/2007 rep. n. 76673, ritualmente registrato e trascritto.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 25/06/2007, si da atto che oltre ai terreni oggetto della presente analisi, [REDACTED] cede alla Catarina S.r.l. tutta la residua capacità edificatoria spettante sull'adiacente area distinta con il mappale 491.

Al riguardo [REDACTED] non assume alcuna garanzia in ordine alle prescrizioni del piano particolareggiato, della omogeneità delle Zone del P.R.G., al rilascio del conseguente permesso di costruire "maggiorato" e comunque in ordine a qualsiasi requisito di carattere amministrativo cui possa essere subordinata la attuabilità del cessione di capacità edificatoria.

PROCEDURE DI ADEGUAMENTO:

Nessuna

1

9. ANALISI PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Alla data del 01/02/2016, da disamina della documentazione presente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate l'intera proprietà immobiliare non risulta gravata da formalità pregiudizievoli.

Da atto di compravendita del 16/02/1990 rep. n. 13109 è presente servitù di reciproca di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo da esercitarsi sulla striscia della larghezza di metri 10 che corre lungo la linea di confine tra i terreni censiti al foglio 47 mappali 770, 788, 790 e 790 e l'area di pertinenza del fabbricato confinante a nord del lotto e censito con la particella 491.

L'area oggetto della presente analisi è interessata dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata, dall'allora proprietaria [redacted] con il Comune di Galliera, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Paolo Bonoli in data 16/04/1981 e trascritta presso la Conservatoria di Bologna in data 9/05/1981 al n. 8926 di formalità e dalla Convenzione edilizia stipulata dall'allora proprietaria [redacted] con il medesimo Comune, ricevuta dal Notaio Carlo Vico in data 8/06/1990 rep. n. 44467 e trascritta presso la Conservatoria di Bologna in data 15/06/1990 al n. 12984 di formalità e successivamente integrata e modificata (per quel che concerne l'imputazione degli oneri) con altro atto del medesimo Notaio in data 16/04/1991 rep. n. 49779 e trascritto presso la Conservatoria di Bologna in data 3/05/1991 al n. 9075 di formalità.

Dall'esame delle note di trascrizione delle Convenzioni sopracitate si evince che l'area oggetto della presente analisi è già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree distinte al catasto terreni al foglio 47 mappali 688, 689, 695, 693, 685, 269, 694 e 696 sono state già cedute al Comune di Galliera dal remoto dante causa dell'attuale proprietà, in ossequio a quanto previsto dalla Convenzione di lottizzazione del 16/04/1981.

Peraltro nella successiva Convenzione del 8/06/1990, che aveva la durata di anni 3, [redacted] si impegnava a costruire sull'area oggetto della presente analisi un centro commerciale e 330 posti auto, in due step entro il 31/12/1990 e il 7/06/1992, costruzione che di fatto non si è mai concretizzata. Nella Convenzione era prevista anche la costruzione anche di una Farmacia-Ambulatori e Sala Polivalente da cedere gratuitamente al Comune.

Si da atto che nella Convenzione viene evidenziato che qualora non fosse stata realizzato il centro commerciale, nei tempi previsti, l'Amministrazione comunale si sarebbe riservata la facoltà di esercitare un diritto sostitutivo al Soggetto Promotore per l'utilizzazione a fini commerciali delle superfici di vendita non ancora utilizzate. Tale diritto non poteva essere esercitato qualora l'inadempimento fosse derivato, da cause di forza maggiore e comunque indipendenti dalla volontà del soggetto promotore.

Si precisa che da foto aeree e da rilievo, una porzione della strada privata che costeggia il fabbricato posto a sud-est del lotto identificato con la particella 786, sconfinava in parte dell'area oggetto della presente analisi, censita con i mappali 792, 780, 781, 782 e 783.

Tra la documentazione analizzata non è presente alcun atto costitutivo di servitù su tale strada privata.

CONCLUSIONI



CONFORME

Dalla documentazione analizzata non si ha contezza circa le politiche adottate e alle azioni intraprese dal Comune di Galliera in merito alla mancata realizzazione del centro commerciale previsto dalla Convenzione del 8/06/1990, da parte della [redacted]. remota dante causa dell'attuale proprietà. Si da

atto che a seguito del reperimento della succitata convenzione, il termine di scadenza era prefissato in anni 3 dalla stipula della convenzione stessa ovvero 7 giugno 1993

PROCEDURE DI ADEGUAMENTO:

nessuna

2

5

10. ANALISI CATASTO

Analisi Catasto Terreni

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune Censuario di Bologna come da tabella seguente:

47	263	Seminativo cl. 1	189	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.8/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	682	Seminativo cl. 1	547	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/11/1982 n. 15782 in atti dal 10/01/1983
47	683	Seminativo cl. 1	1659	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/11/1982 n. 15782 in atti dal 10/01/1983
47	686	Seminativo cl. 1	427	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/01/1983 n. 4984 in atti dal 10/09/1984
47	687	Seminativo cl. 1	10	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.5/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	691	Seminativo cl. 1	1000	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.11/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	692	Seminativo cl. 1	1402	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.6/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	770	Seminativo cl. 1	145	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.3/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	771	Seminativo cl. 1	1595	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.3/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	777	Seminativo cl. 1	8	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.5/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	778	Seminativo cl. 1	5	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.5/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	779	Seminativo cl. 1	9	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.5/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	780	Seminativo cl. 1	37	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.6/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	781	Seminativo cl. 1	32	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.6/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	782	Seminativo cl. 1	20	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.6/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	783	Seminativo cl. 1	35	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.6/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	787	Seminativo cl. 1	19	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.8/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	788	Seminativo cl. 1	141	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.9/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	789	Seminativo cl. 1	1482	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.9/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	790	Seminativo cl. 1	13	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.10/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	791	Seminativo cl. 1	136	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.10/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90
47	792	Seminativo cl. 1	77	FRAZIONAMENTO del 22/01/1990 n. 474.11/1990 in atti dal 07/02/1990 N.2506/90

La particelle risultano intestate a CATARINA S.R.L. con sede in PRESEZZO cod. fisc. 00459190351
La particelle risultano correttamente inserite in mappa.

CONCLUSIONI

CATASTO TERRENI



CONFORME

47	263	Seminativo cl. 1	189	nessuna
47	682	Seminativo cl. 1	547	nessuna
47	683	Seminativo cl. 1	1659	nessuna
47	686	Seminativo cl. 1	427	nessuna
47	687	Seminativo cl. 1	10	nessuna
47	691	Seminativo cl. 1	1000	nessuna
47	692	Seminativo cl. 1	1402	nessuna
47	770	Seminativo cl. 1	145	nessuna
47	771	Seminativo cl. 1	1595	nessuna
47	777	Seminativo cl. 1	8	nessuna
47	778	Seminativo cl. 1	5	nessuna
47	779	Seminativo cl. 1	9	nessuna
47	780	Seminativo cl. 1	37	nessuna
47	781	Seminativo cl. 1	32	nessuna
47	782	Seminativo cl. 1	20	nessuna
47	783	Seminativo cl. 1	35	nessuna
47	787	Seminativo cl. 1	19	nessuna
47	788	Seminativo cl. 1	141	nessuna
47	789	Seminativo cl. 1	1482	nessuna
47	790	Seminativo cl. 1	13	nessuna
47	791	Seminativo cl. 1	136	nessuna
47	792	Seminativo cl. 1	77	nessuna

Si segnala che il lotto risulta correttamente inserito in mappa.

PROCEDURE DI ADEGUAMENTO:

Nessuna

11. ANALISI URBANISTICA

Azzonamento

Conseguentemente a quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 28.04.2010, ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27.06.2011 ed al Regolamento urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2010 approvato con delibera de Consiglio Comunale n. 36 del 27.06.2011, la porzione immobiliare in oggetto risulta così azzonata:

Piano Strutturale Comunale (schema di assetto territoriale)

- Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C art. 26.1) (intera superficie)
- Territorio Edificato
-

Regolamento Urbanistico Edilizio

Sistema insediativo per funzioni prevalentemente residenziali

- Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive ASP-T (Art. 28)

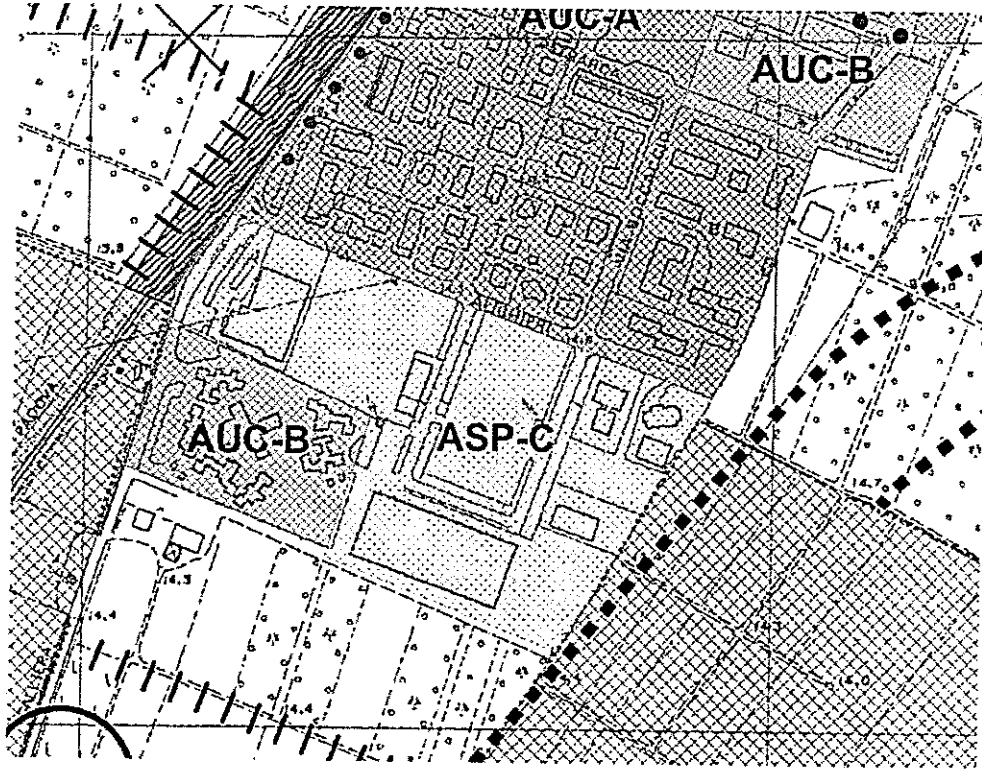
Convenzioni

Dalla documentazione fornita è emersa la presenza di convenzione di lottizzazione stipulata da [redacted] con il Comune di Galliera, autenticata in data 16/04/1981 Notaio Dott. Paolo Bonoli e da Convenzione tra [redacted] con il medesimo Comune dell'08/06/1990 Notaio Dott. Carlo Vico successivamente integrata in data 16 aprile 1991.

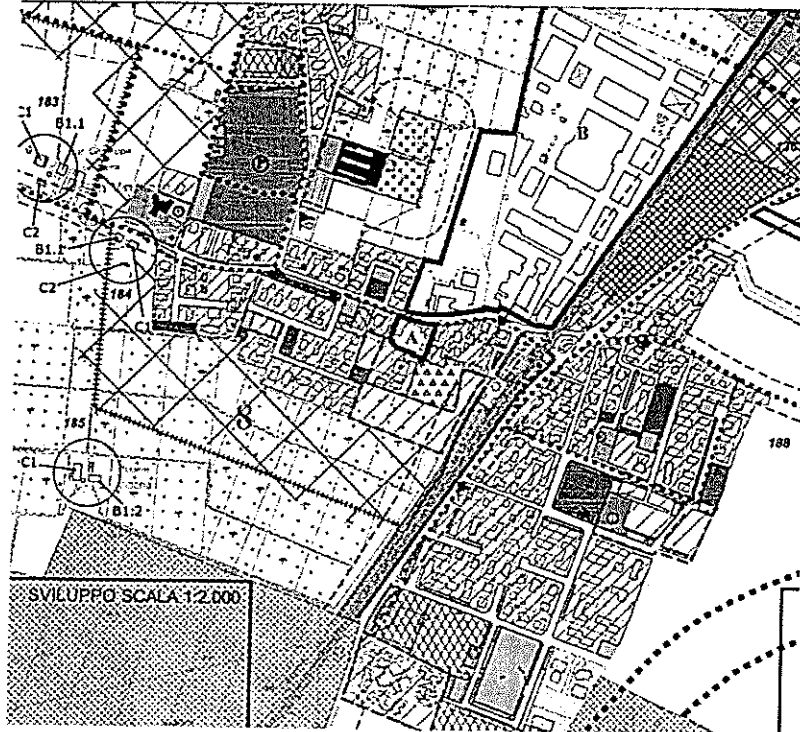
La stessa è giunta a scadenza in data 07 giugno 1993.

Con atto di compravendita rep. 76673/23313 del 25/06/2007 notaio Andrea Errani [redacted] E CATARINA SRL la prima cedeva alla seconda quota di diritto di capacità edificatoria residuale da gravare sul mapp.le 491 senza vincoli di effettiva applicazione. E' necessario verificare la sussistenza di un atto di densità.

Estratto Piano Strutturale Comunale



Estratto Regolamento Urbanistico Edilizio



Norme Tecniche di Attuazione

Art. 26.1 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC riconosce questi Ambiti in alcuni tessuti insediativi ubicati a margine degli abitati delle frazioni di Galliera e di San Vincenzo; in quest'ultimo sono localizzate anche due grandi strutture commerciali.

paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Il PSC in applicazione dell' Accordo Territoriale soprarichiamato, definisce per gli ambiti produttivi comunali esistenti, i seguenti indirizzi:

- operare per il consolidamento e l'esaurimento delle aree già pianificate
- operare per il miglioramento infrastrutturale e delle dotazioni
- accogliere le richieste di aziende insediate nell'ambito o provenienti da altre aree urbane del comune, che necessitino di ampliamento e/o trasferimento, in aree poste all'intorno dell'ambito produttivo esistente; tale indirizzo prevede la sottoscrizione di "Accordi ex Art 18" della L.R. n. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo" per l'attuazione delle azioni sopracitate

2. Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti produttivi comunali:

- a) il consolidamento delle attività produttive già insediate nell'area, attraverso l'attribuzione, in sede di RUE, di limitate possibilità di incremento edificatorio, fermo restando il rispetto delle dotazioni;
- b) la possibilità di evolvere nella direzione di aree per attività miste secondarie, terziarie, commerciali, fermo restando la realizzazione delle relative dotazioni;
- c) la riqualificazione delle infrastrutture a rete, con attenzione particolare per lo smaltimento dei reflui, il risparmio idrico ed energetico.

3. Nel RUE vengono definite le funzioni ammesse, le modalità di intervento, le capacità edificatorie aggiuntive se previste, la qualità e quantità delle dotazioni, nonché gli eventuali condizionamenti per operare cambi d'uso.

4. Qualora per le grandi strutture di vendita esistenti si attui un ampliamento superiore al 10%, si rende necessario un progetto complessivo di riqualificazione energetico-ambientale e formale delle strutture commerciali.

Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di Galliera da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-T1 Ambito commerciale Via Dante Alighieri 1/1F (ex zona D1.2a del PRG)	
Superficie minima di intervento	= - lotto di proprietà
Interventi ammessi	- MO, MS, DR, NC, AM, RE, CD
Capacità edificatoria max	= - UF max = 0,65 mq/mq;
Usi	= - UC1, UC2, UC4, UC5, UC19 limitatamente alle attività culturali, UC24 - il 30 % della SU ammissibile potrà essere destinata ai seguenti usi: UC3, UC12/A, UC12/B, UC14 e UC18 - Per quanto riguarda gli usi commerciali UC4 e UC5 la SV ammessa è superiore a 150 mq e inferiore a 800 mq; per l'attuazione si rimanda all'Art. 34
Modalità di attuazione	= - L'insediamento di attività rientranti negli usi UC3 e UC12 sarà possibile con le modalità definite nell'accordo ex art.11 L. n.241/1990 e nella successiva scrittura privata, sottoscritta dalle proprietà, ed è subordinato alla realizzazione degli interventi extra-standard definiti nell'accordo ex art.11 L. n.241/1990.
Parametri	= In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da realizzare - P4 da realizzare - Verde pubblico da monetizzare o realizzare (come da accordo sottoscritto) - <u>altezza massima dei fronti</u> : - per interventi di: <u>MO, MS, RE</u> : pari a quella esistente; - per interventi di: <u>DR, NC, AM</u> : Hmax = 10,00 ml

b) ASP-T2 Ambito commerciale Via Dante Alighieri (ex zona D1.2b del PRG)	
Superficie minima di intervento	= - lotto di proprietà
Interventi ammessi	- MO, MS, DR, NC, AM, RE, CD
Capacità edificatoria max	= - UF max = 0,65 mq/mq;
Usi	= - UC1, UC2, UC4, UC5, UC19 limitatamente alle attività culturali, UC24

		<ul style="list-style-type: none"> - il 30 % della SU ammissibile potrà essere destinata ai seguenti usi: UC3, UC12/A, UC12/B, UC14 e UC18 - Per quanto riguarda gli usi commerciali UC4 e UC5 la SV ammessa è superiore a 150 mq e inferiore a 800 mq; per l'attuazione si rimanda all'Art. 34
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da realizzare - P4 da realizzare - Verde pubblico da monetizzare o realizzare (come da accordo sottoscritto) - <u>altezza massima dei fronti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - per interventi di NC: Hmax = 10,00 ml

CONCLUSIONI

URBANISTICA



CONFORME

Terreno edificabile presente CDU n. 4698 del 30 aprile 2016

PROCEDURE DI ADEGUAMENTO:

nessuna

12. ANALISI EDILIZIA

Condizione concessoria

Dall'analisi della documentazione fornita non emergono titoli edilizi rilasciati per l'edificazione di fabbricati sul lotto di terreno.

CONCLUSIONI

EDILIZIA



CONFORME

PROCEDURE DI ADEGUAMENTO:

Nessuna

Milano, 17 Febbraio 2016

Abaco Team S.p.A.

Silvio Capello

Responsabile Audit + HSE Department