

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) dei cespiti immobiliari di proprietà della Veicoli Industriali S.r.l. alla data del 5 ottobre 2016

VEICOLI INDUSTRIALI S.r.l.

Via Bergamo 47

24040 – Pontirolo Nuovo (BG)

Data di Valutazione: 05 ottobre 2016

INDICE

1	CERTIFICATO DI PERIZIA	3
2	EXECUTIVE SUMMARY	14
3	RELAZIONI DESCRITTIVE CESPITI	19
	- Pontirolo Nuovo	20
	- Cavenego di Brianza	61
	- Cambiago	89
	- Terno d' Isola	115
	- Pontecagnano	132

Potranno fare affidamento sui contenuti del presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") solamente:

- (i) i Destinatari del Rapporto; oppure
- (ii) i Soggetti che abbiano ricevuto, sotto forma di una lettera di reliance, un preventivo consenso scritto da parte di CBRE.

Il presente Rapporto di Valutazione deve essere letto e interpretato nella sua interezza e la possibilità di fare affidamento sullo stesso è strettamente subordinata alle esclusioni e alle limitazioni di responsabilità contenute a pagina 12 del Rapporto. Si raccomanda di leggere dette informazioni prima di agire facendo affidamento sul contenuto del Rapporto di Valutazione. Se non si comprendono le informazioni sin qui esposte, si raccomanda di rivolgersi a un consulente legale indipendente.

1

**CERTIFICATO DI
PERIZIA**

CERTIFICATO DI PERIZIA

CBRE

CBRE VALUATION S.p.A.
Palazzo Paravia
Piazza Statuto 18
10122 Torino

T +39 011 22 72 901
F + 39 011 22 72 905
www.cbre.com

Data del Rapporto	10 ottobre 2016
Destinatario	Spettabile Veicoli Industriali S.r.l. Via Bergamo 47 24040 Pontirolo Nuovo (BG)
La Proprietà	Veicoli Industrial S.r.l.
Descrizione della Proprietà	Proprietà immobiliari a destinazione mista ubicate in Lombardia e Campania
Finalità del Titolo di Proprietà	Uso strumentale
Incarico	Valutare asset by asset, sulla base del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti), i beni di proprietà di Veicoli Industriali S.r.l.
Data di Valutazione	05 ottobre 2016
Capacità del Valutatore	Esterno

Sede Legale e Amministrativa: Milano – Via del Lauro, 5/7 – 20121 – t +39 02 6556 701 – f +39 02 6556 70 50
Sedi Secondarie: Roma – Via L. Bissolati, 20 – 00187 – t +39 06 4523 8501 – f +39 06 4523 8531
Torino – Palazzo Paravia, P.zza Statuto, 18 – 10122 – t +39 011 2272 901 – f +39 011 2272 905
iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n.04319600153 cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000 i.v.
c.c.i.a.a. Milano 1004000

Scopo della Valutazione	Possibile vendita
Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti)	<p>Valore di Investimento al 05 ottobre 2016:</p> <p style="text-align: center;">€ 11.963.965,00</p> <p style="text-align: center;">(Euro Undicimilioninovecentosessantatremilanovecentosessantacinque /00)</p>
	I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento escluse.
	<p>Il “Valore di Investimento” è inteso come l’ammontare lordo ragionevole realizzabile dalla cessione dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.</p>
	<p>Nella determinazione di questo valore è necessario definire un abbattimento sulla base delle proiezioni dell’attuale situazione del mercato immobiliare, partendo dall’assunto che il venditore ha a disposizione un tempo limitato per trovare un acquirente.</p>
	<p>Il Valore di Investimento così determinato è assimilabile al “Valore di Liquidazione”.</p>
	<p>La nostra opinione del Valore di Investimento è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari.</p>
Conformità agli Standard Valutativi	<p>La presente relazione è stata redatta in osservanza degli standard standard RICS Valuation – Professional Standards (gennaio 2014) (“the Red Book”) della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, tradotta in lingua italiana nell’edizione “Standard Professionali di valutazione RICS 2014”.</p>
	<p>Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell’attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l’analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.</p>
Assunzioni Speciali	Nessuna.

Assunzioni

Le specificità della Proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dal Cliente circa la titolarità, gli aspetti urbanistici e di progetto.

Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata la valutazione non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

Deroghe dalle Assunzioni Standard

Nessuna.

Condizioni di Mercato

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla Data di Valutazione. Questo presuppone che i valori rilevati siano riferiti a unità immobiliari adeguatamente commercializzate dove l'effettiva cessione sia avvenuta alla Data di Valutazione.

Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

Valutatore

Le proprietà sono state analizzate da tecnici esperti qualificati allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book).

Indipendenza

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE VALUATION S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

Reliance

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra Società, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

Pubblicazione

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto agli standard della Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Professional Standards e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel documento.

Organigramma operativo

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

- Antonio Montemurro

sotto la supervisione di:

- Manuel Messaggi

In fede



Mirko Baldini

Amministratore Delegato

In nome e per conto di
CBRE VALUATION S.P.A.

T: 02 6556 701

E: mirko.baldini@cbre.com

In fede



Manuel Messaggi

Executive Director

In nome e per conto di
CBRE VALUATION S.P.A.

T: 02 6556 701

E: manuel.messaggi@cbre.com

CBRE VALUATION S.p.A. –
Valuation & Advisory Services
T: 02 655 670 1
F: 02 655 670 50
W: www.cbre.com

Project Reference: 8526

SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

Fonti	Abbiamo eseguito l'incarico in accordo con la finalità indicataci e in base alla documentazione fornitaci in occasione di un precedente incarico relativo alla determinazione del Valore di Mercato degli immobili in esame alla data del 31 gennaio 2016.
La Proprietà	Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.
Aggiornamento Senza Sopralluogo	Conformemente all'incarico ricevuto, per la presente valutazione non abbiamo effettuato un'ulteriore sopralluogo alla Proprietà in quanto già oggetto di visita interna in occasione di un precedente incarico relativo alla determinazione del Valore di Mercato degli immobili in esame alla data del 31 gennaio 2016.
Consistenze	Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci in occasione della valutazione al 31 gennaio 2016.
Aspetti Ambientali	<p>Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sull'oggetto di valutazione e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.</p> <p>Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.</p>
Condizioni e Stato Manutentivo	Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o fatto indagini autonome sui siti, rilievi su parti esposte delle strutture, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolosi in nessuna parte delle proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che gli immobili siano esenti da difetti.

Urbanistica

Le informazioni riportate nel presente elaborato sono riconducibili alla documentazione fornita dalla proprietà in occasione della valutazione al 31 gennaio 2016 e a quanto contenuto nei siti internet istituzionali dei diversi Comuni da noi consultati circa gli aspetti urbanistici. Abbiamo aggiornato la situazione urbanistica alla data della presente valutazione.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

Titoli di Proprietà e Stato Locativo

I dettagli del titolo di proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dalla Proprietà.

Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nella relazione derivano dai documenti pertinenti visionati.

Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione del titolo di proprietà (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

Non sono state condotte indagini sullo stato patrimoniale di alcun eventuale conduttore.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Valore di Investimento della proprietà immobiliare e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

ASSUNZIONI VALUTATIVE

Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti)

Il “Valore di Investimento” è inteso come l’ammontare lordo ragionevole realizzabile dalla cessione dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

Nella determinazione di questo valore è necessario definire un abbattimento sulla base delle proiezioni dell’attuale situazione del mercato immobiliare, partendo dall’assunto che il venditore ha a disposizione un tempo limitato per trovare un acquirente.

Le Proprietà

Gli impianti degli edifici quali ascensori, riscaldamento e altri normali servizi sono stati considerati come facenti parte delle proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali citati nel report sono approssimati.

Questioni Ambientali

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che

(a) le proprietà non siano contaminate e non siano soggette a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarle negativamente;

(b) le proprietà e le attività in esse svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) le proprietà posseggano e/o possiederanno, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

Condizioni e Stato Manutentivo

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Valutazione condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore delle Proprietà;

(b) le proprietà non siano in stato di decadimento o abbiano difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, delle Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti a essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

**Titolo di Proprietà,
Pianificazione
Urbanistica, Stato
Locativo, Tassazione
Fiscale, Requisiti di
Legge e dalle Autorità
Locali**

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentono l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto

diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Valutazione possano essere considerati come liberi e disponibili; e

(k) In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse di transazione, imposte sui redditi o sui capital gain, altre imposte e tasse (con l'esclusione delle sole tasse di proprietà e tassa di registro), spese legali, ecc.; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

INFORMAZIONI LEGALI

Il presente Rapporto di Valutazione (il "Rapporto") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di VEICOLI INDUSTRIAL S.r.l. (il "Cliente") conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione rif. Of. n. 209/2016 del 05 Ottobre 2016 ("l'Incarico") definita tra CBRE e il Cliente. Il Rapporto è confidenziale e non potrà essere fornito a nessun'altra parte diversa dal Cliente senza previa autorizzazione scritta di CBRE. CBRE ha fornito il Rapporto sul presupposto che sarà visto e utilizzato esclusivamente dal Cliente e che nessun'altra persona o soggetto terzo potrà farvi affidamento ("Reliance"), a meno che CBRE non vi abbia acconsentito per iscritto. Dove CBRE abbia espressamente riconosciuto a una persona o a un soggetto terzo diverso dal Cliente la possibilità di fare affidamento sul Rapporto, CBRE non avrà alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di detti soggetti rispetto a quella che avrebbe avuto se tale parte fosse stata individuata nell'Incarico come Cliente.

La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del cliente e degli eventuali soggetti autorizzati a fare affidamento sul Rapporto, sia essa derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro non potrà in ogni caso superare:

- (i) il 25% del valore della proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data dell'Incarico stesso) o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard valutativi internazionali; o
- (ii) €10.000.000,00 (Euro Dieci Milioni/00) ; e

CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, derivante da contratto, atto illecito, negligenza o altro, nascente o legato al Rapporto. Niente nel Rapporto può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.

2

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Le Proprietà

N°	CITTA'	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
1	Pontirolo Nuovo	Via Bergamo 47	ex sede - area di sviluppo
2	Cavenago di Brianza (MB)	Via Piave 20	industriale
3	Cambiago (MI)	Via delle Industrie 1	industriale - area di sviluppo
4	Pontecagnano (SA)	Zona Semicentrale	area di sviluppo
5	Terno L'Isola	Via Bravi 42	Magazzino

Titolarità

Nessuna ricerca e/o approfondimento circa la titolarità del bene è stato effettuata da CBRE VALUATION S.p.A., ciò premesso, così come comunicato dalla Committente, i cespiti in oggetto sono nella piena proprietà di Quadri Veicoli Industriali S.r.l. e Quadri Veicoli Industriali S.p.a.

Situazione Locativa

Ad eccezione degli asset ubicati in Cambiago e Terno D'Isola utilizzati a fini strumentali, i restanti cespiti sono interessati da contratti di locazione "infragruppo" di cui non abbiamo tenuto conto come da assunzioni valutative.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Approccio valutativo

Nella valutazione dei complessi immobiliari precedentemente elencati, ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione; nel caso di specie ai seguenti criteri:

Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

Metodo Reddituale/Finanziario (Discounted Cash Flow - DCF) che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi da locazione e dai costi a carico della proprietà al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato, a cui si somma il valore dell'immobile a fine periodo, anch'esso scontato all'attualità.

Metodo Residuale o della Trasformazione, che determina il valore di mercato quale differenza tra il valore di mercato degli immobili su di essa realizzati/realizzabili, comprensivo del valore dell'area su cui essi insistono e di quella ad essi pertinente, ed il loro costo di produzione (costruzione). Tale processo estimativo viene sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow) per considerare gli scenari relativi alle potenzialità esprimibili dall'investimento (costi, ricavi, tempi ed i relativi rischi dell'operazione imprenditoriale immobiliare).

Metodologie operative

Per tale prima stima sono stati effettuati sopralluoghi interni ed esterni in tutti gli asset.

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo della stima e delle considerazioni di stima.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, e utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità e appetibilità sul mercato medesimo.

Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto a determinare i costi e i tempi necessari per ripristinare le condizioni fisiche e poter essere in linea con gli usi e le consuetudini del mercato immobiliare della zona di riferimento.

Superfici

La nostra valutazione è basata sui dati di consistenza forniti direttamente dalla Proprietà in occasione della determinazione del valore di Mercato degli immobili in oggetto al 31 gennaio 2016.

Situazione locativa

Gli eventuali dati locativi necessari allo svolgimento della stima (individuati per Conduttore, canone aggiornato e scadenza contrattuale) ci sono stati forniti dalla Proprietà in occasione del precedente incarico relativo alla determinazione del valore di Mercato degli immobili in oggetto al 31 gennaio 2016.

Costi di gestione

L'importo dell'I.M.U., della TASI e dell'Assicurazione Fabbricati ci è stato fornito dalla Proprietà in occasione del precedente incarico e non è stato da noi verificato.

Stato di conservazione

Non abbiamo effettuato verifiche strutturali di alcun immobile, né effettuato verifiche sugli impianti e, pertanto, le nostre valutazioni si basano sul presupposto che non esistano problemi in merito. Inoltre, non sono state effettuate verifiche dettagliate per determinare l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi, e di conseguenza le nostre valutazioni sono basate sul presupposto che nessuna passività ambientale esista.

Verifiche Normative

Abbiamo effettuato la valutazione sull'assunto che tutti gli immobili siano perfettamente rispondenti e in linea con le normative vigenti per l'uso cui gli immobili stessi sono destinati alla data della valutazione. Nessuna verifica di rispondenza urbanistica e amministrativa è stata da noi fatta.

Tasse, Imposte, Altri Costi di Gestione e Varie

È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette di alcun genere.

Valutazione di Portafoglio, Cessioni di Società, Pagamenti Differiti

Ogni immobile è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

Informazioni

Abbiamo fatto affidamento sui dati fornitici dalla proprietà in occasione dell'incarico relativo alla determinazione del valore di Mercato degli immobili in oggetto al 31 gennaio 2016, relativamente agli immobili da essa posseduti. Abbiamo pertanto dato per scontato che tutte le informazioni forniteci siano esatte e complete in ogni aspetto.

Ipoteche

Non abbiamo preso in considerazione l'eventuale esistenza di ipoteche od altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili.

Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti)

Il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) degli immobili in oggetto alla data del 05 ottobre 2016, è ragionevolmente pari a:

€ 11.963.965,00

(Euro Undicimilioninovecentosessantatremilanovecentosessantacinque /00)

I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento escluse.

Di seguito si riporta il dettaglio per ciascun asset:

COMUNE	VALORE DI INVESTIMENTO al 05/10/2016
Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47	
<u>Lotto 1</u>	
Fabbricati esistenti	2.304.700
Terreno edificabile	170.000
Terreno agricolo	70.790
<u>Lotto 2</u>	
Fabbricati esistenti	1.293.025
Terreno edificabile	480.000
<u>Lotto 3</u>	
Fabbricati esistenti	68.130
Terreno edificabile	870.000
<u>Lotto 4</u>	
	320.000
<u>Lotto 5</u>	
	458.470
Totale Pontirolo Nuovo	6.035.115
Cavenago di Brianza, Via Piave 20	
Fabbricati esistenti	2.471.500
Terreno edificabile	950.000
Totale Cavenago di Brianza	3.421.500
Cambiago, Via delle Industrie 1	
Fabbricati esistenti	738.950
Terreno edificabile	920.000
Totale Cambiago	1.658.950
Terno d'Isola, Via Bravi 42	38.400
Pontecagnano	810.000
Totale	11.963.965

3

RELAZIONI DESCRITTIVE

PONTIROLO NUOVO (BG) VIA BERGAMO 47

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Il complesso oggetto di stima si colloca nella zona periferica nord-ovest di Pontirolo nuovo, comune della media pianura bergamasca di 5.000 abitanti ca, posta a 5 km sud-ovest dal capoluogo di provincia.

La proprietà in esame, sita a ridosso del comune di Canonico D'Adda, è costituita da un ampio lotto di terreno su cui insiste un complesso artigianale-commerciale dislocato lungo la SP525 denominata anche Via Bergamo da cui ha accesso dal civico n. 47: la collocazione lungo la predetta provinciale assicura un'ottima visibilità ai fabbricati prospicienti sull'asse extraurbano.

La zona in esame risulta facilmente accessibile in quanto collocato lungo la predetta SP525, principale asse di penetrazione extraurbana nord che consente un rapido collegamento con i comuni di Canonico D'Adda e Boltiere oltre al centro urbano di Pontirolo; la SP525 permette, inoltre, di raggiungere in tempi medi l'autostrada A4 (Milano-Venezia) il cui casello "Trezzo sull'Adda" dista 7,5 km.

L'accessibilità alla zona è assicurata inoltre da linee del trasporto pubblico locale ed extraurbano con relative fermate poste a breve distanza (500 ml) nella cittadina di Canonico D'Adda ; la disponibilità di parcheggio risulta limitata all'esigua aree di sosta presenti lungo la viabilità di zona e all'interno delle proprietà private.

Il contesto di zona è caratterizzato da un tessuto urbano promiscuo, costituito dalla simultanea presenza di comprensori produttivi-artigianali di tipo diffuso e di insediamenti residenziali, naturale espansione del comune di Canonico D'Adda; comparti produttivi di maggior rilievo sono stati rilevati lungo la SP122 o Via Francesca in direzione est e precisamente all'altezza della Via Cà Treviglio e nel comune di Zingonia. All'interno delle predette aree sono presenti prevalentemente fabbricati industriali consolidati e minima parte di recente realizzazione, sviluppati generalmente su un piano fuori terra con annessi locali ad uso uffici.

Completano la zona ampi appezzamenti agricoli caratterizzati dalla presenza di numerosi bacini di raccolta acqua meteorica.

Descrizione

Oggetto del presente report di stima è un complesso immobiliare composto da un lotto di terreno pianeggiante di 64.447,00 mq (dato fornito dalla proprietà) avente conformazione irregolare, sui cui insiste un ampio fabbricato artigianale-commerciale adibito ad officina/uffici/area vendita automezzi pesanti.

Il compendio, edificato presumibilmente tra la fine degli anni '80 e gli inizi dei '90 del XX sec, si compone di cinque ambiti funzionali ripartiti come di seguito:

- Officina
- Magazzino
- Uffici U1 e U2
- Abitazioni
- Aree esterne

Uffici U1

Trattasi di corpo di fabbrica adibito ad uffici sviluppato su due livelli fuori terra posto in posizione attigua all'officina ed al magazzino; il collegamento verticale dei livelli è assicurato da un corpo scala in acciaio munito di ascensore, collocato in corrispondenza dell'accesso principale.

Il fabbricato, di più recente realizzazione rispetto al complesso, presenta struttura portante in acciaio con solai in lamiera grecata e c.a., copertura piana, aperture regolari, pareti perimetrali in parte c.a. e in parte tipo "Curtain Wall" con profilati metallici e vetro camera.

Il layout interno risulta regolare caratterizzato da partizioni prevalentemente in muratura intonacata e tinteggiata al civile in minima parte da pareti mobili (P1). Il livello di finiture interne risulta di qualità media in condizioni conservative e manutentive complessivamente buone, costituite da: pavimentazione in gres, parziale controsoffittatura in quadrotti con alloggiamento corpi illuminanti al P1, serramenti in alluminio, struttura portante a vista.

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – fognario; impianto di riscaldamento con diffusione mediante fancoil.

Uffici U2

Trattasi di un avancorpo ad uso uffici sviluppato su un piano fuori terra posto in posizione prospiciente alla SP525 (Via Bergamo) ed accessibile dal piazzale di pertinenza mediante ingresso pedonale, regolato da serramenti in alluminio ad apertura automatica.

Il corpo di fabbrica in esame presenta una conformazione volumetrica regolare composta da:

- una propaggine minore che ospita l'hall ed alcuni vani ad uso uffici;
- un corpo di fabbrica principale costituito da un atrio centrale sul quale affacciano gli uffici ed i servizi.

La struttura portante della palazzina è realizzata in cemento armato gettato in opera con solai in latero-cemento e tetto a padiglione (munito di lucernaio) in corrispondenza del corpo centrale e tetto a falda inclina sulle restanti porzioni.

Ampie aperture a nastro caratterizzano i prospetti principali la cui composizione architettonica risulta lineare e non rappresentativa. Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura intonacata al civile, corredate di serramenti in alluminio e vetro camera.

Il livello di finiture interne risulta di qualità medio-economica perlopiù coeve all'epoca realizzativa del complesso, tuttavia in buone condizioni conservative e manutentive. La pavimentazione delle zone adibite ad uffici è realizzata in granito mentre i bagni presentano rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato. I tramezzi sono realizzati con pareti mobili attrezzate, mentre il tetto è munito di controsoffittatura in listelli di metallo con alloggiamento corpi illuminanti.

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – fognario; impianto di riscaldamento centralizzato; impianto trasmissione dati e telefonia.

Officina

Trattasi di un capannone sviluppato su un piano fuori terra (h utile = 6,00) per una superficie complessiva di 3.948 mq, adibito prevalentemente ad officina meccanica al piano terra e in minima parte a spogliatoi al piano primo (ricavati su doppio livello). I due livelli sono collegati da un corpo scala in c.a.

Il capannone, posto in posizione retrostante al fabbricato uffici (U2) ed attigua al magazzino presenta una conformazione planimetrica rettangolare ripartita internamente da tre campate.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato prefabbricato con una doppia soletta in c.a. negli spazi adibiti ad spogliatoi; completa una copertura piana costituita da travi tipo "Isicop" con tegoli in cemento armato precompresso (estradosso) intervallati da lucernari in policarbonato che assicurano una buona illuminazione naturale. Inoltre il fabbricato dispone di una pensilina disposta lungo il perimetro dell'edificio ottenuta mediante l'aggetto delle travi principali sul piazzale.

I tamponamenti sono realizzati con pannelli in c.a. prefabbricato con finitura esterna in graniglia ed interna a fondocassero tintecciato. Il fabbricato dispone di numerosi

ingressi carrai con porte sezionali coibentate su struttura metallica. Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti in gres.

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico; impianto di riscaldamento.

Complessivamente buono lo stato di manutenzione e conservazione del capannone.

Magazzino

Trattasi di un capannone minore (h utile = 5,00 ml) ad uso magazzino-area vendita ricambi, sviluppato su due livelli di cui uno fuori terra ed un interrato; quest'ultimo risulta di dimensioni maggiori rispetto al PT con il quale è collegato internamente da due montacarichi oltre a due vani scala; il piano S1 (h utile =3,50) ml è inoltre accessibile da rampa carraia ubicata in corrispondenza degli uffici U1.

Il fabbricato è posto sul fronte ovest in posizione attigua all'officina e agli uffici U1 e U2 e presenta analoghe caratteristiche strutturali dell'officina.

Il layout interno è regolare ed è composto da tre campate a maglia quadrata con un livello di finiture consono all'attività produttiva. Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti in battuto di cemento oltre ad una modesta porzione pavimentata con moquette. I tamponamenti sono realizzati con pannelli nervati in c.a. prefabbricato con finitura al grezzo.

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico; impianto di riscaldamento;

Lo stato conservativo e manutentivo del capannone può essere ritenuto discreto.

Abitazioni

Trattasi di due unità abitative così composte:

- villa unifamigliare su due livelli (PT e S1) con ampio giardino pertinenziale e box al piano interrato;
- alloggio di dimensioni contenute (abitazione custode) con box pertinenziale al piano interrato.

Area esterna

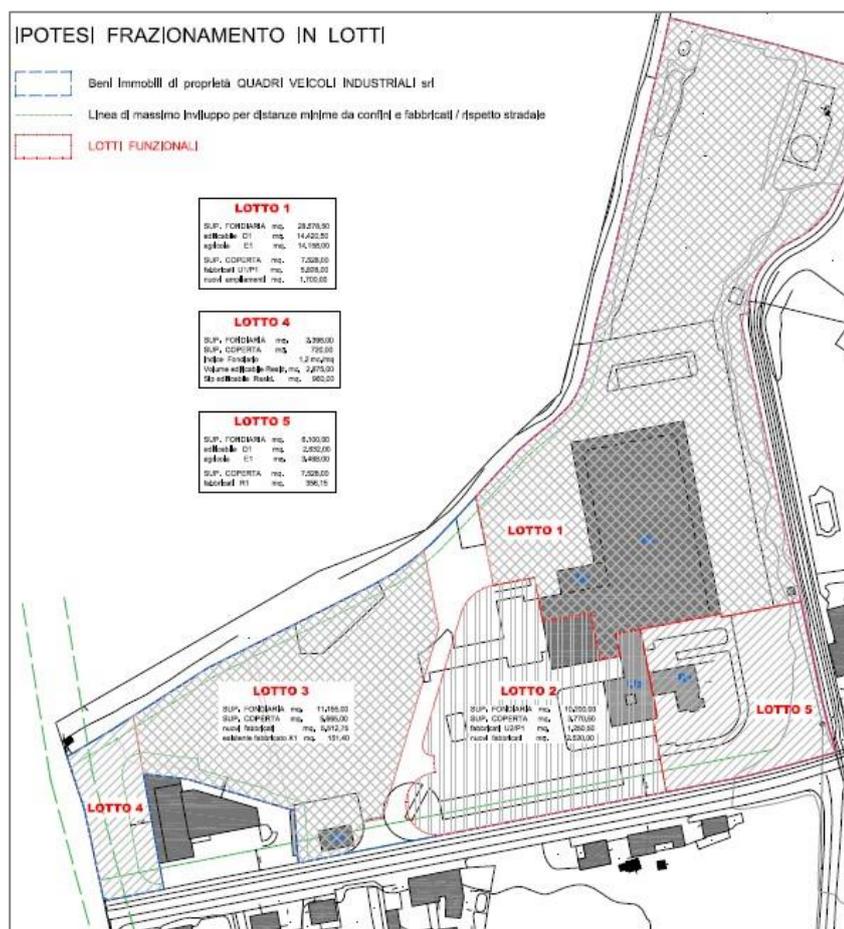
Il lotto di proprietà presenta una conformazione irregolare delimitata da una recinzione metallica su zoccolo in c.a. perlopiù interclusa tra la SP525 e gli appezzamenti di terreno agricolo posti a nord del complesso.

Le aree esterne sono pavimentate con conglomerato bituminoso e adibite a spazio di manovra ed aree di sosta per gli automezzi, oltre ad un appendice minore ad uso agricolo.

Sul lotto insiste un ulteriore edificio ad uso civile sviluppato su tre piani fuori terra e sito lungo la Via Bergamo; attualmente risulta inutilizzato e in pessimo stato conservativo.

Ipotesi frazionamento lotti

La proprietà, sulla scorta di un ipotesi di frazionamento (progetto redatto dallo studio Arnoldi) fornito dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 relativo alla determinazione del valore di Mercato degli immobili in oggetto al 31 gennaio 2016, è stata ripartita in cinque lotti funzionali di seguito meglio definiti.



Estratto progetto "Studio Arnoldi"

Lotto 1

Il lotto 1 è composto dall'officina, porzione del magazzino al PT, pensiline, locali accessori al P1, uffici U1 oltre al terreno di 28.578,50 mq (sup. fondiaria) su cui insistono i fabbricati. Il lotto è ripartito in due ambiti urbanistici, rispettivamente E1- agricolo per 14.421 mq e D1- produttivo per 14.420,50 mq.

Lotto 2

Il Lotto 2 è composto dalla restante porzione del magazzino al PT e S1, locali accessori al piano S1, uffici U2, oltre al terreno di 10.200,50 mq (sup. fondiaria) su cui insistono i fabbricati. Il lotto ricade nell'ambito urbanistico D1 che consentirebbe un'edificabilità residua di 2.452 mq (sup. coperta). La localizzazione sul fronte della Via Bergamo (SP525) assicura un'ottima visibilità dei fabbricati e delle restanti aree scoperte,

garantendo un buon ritorno d'immagine.

Lotto 3

Il lotto 3 è composto da un lotto di terreno di complessivi 11.155 mq (sup. fondiaria) su cui insiste un modesto rustico su tre piani fuori attualmente inutilizzato. Il lotto ricade nell'ambito urbanistico D1 che consentirebbe un'edificabilità di 5.513 mq (sup. coperta).

Lotto 4

Il Lotto 4 si compone di lotto di terreno libero di complessivi 2.396 mq (sup. fondiaria) a destinazione produttiva su cui è stata ipotizzata, come da progetto "Studio Arnoldi", il cambio di destinazione d'uso in residenziale e la realizzazione di cinque ville indipendenti per una SLP totale di 960 mq.

Lotto 5

Il Lotto 5 è costituito da villa unifamigliare su due livelli di cui un interrato ed uno fuori terra oltre relative pertinenze; risulta di gradevole appeal architettonico con un ampio taglio dimensionale ed una buona disponibilità di aree verdi pertinenziali. Completa il lotto un'unità residenziale minore al PT adibita ad alloggio del custode.

Consistenze

Le consistenze del compendio in esame sono state desunte dalla documentazione redatta dallo "Studio Arnoldi" e da noi parametrata al fine di ricavare una corretta ripartizione per lotti, tipologia di fabbricato e destinazioni d'uso.

Lotto 1

Fabbricati

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Lotto 1	PT	Officina h = 6,00 ml	3.948
Lotto 1	PT	Magazzino	540
Lotto 1	PT	Pensiline	1.000
Lotto 1	P1	Locali accessori	190
Lotto 1	PT	Uffici	287
Lotto 1	P1	Uffici	243
Totale			6.208
Superficie coperta (PT)			4.775

Superficie fondiaria lotto 1

Area agricola E1 (sup. fondiaria)	14.158
Area produttiva D1 (sup. fondiaria)	14.421
Totale lotto 1	28.579

Lotto 2Fabbricati

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Lotto 2	PT	Magazzino h =5,00 ml (porzione del PT)	595
Lotto 2	S1	Magazzino	2.070
Lotto 2	S1	Locali accessori	125
Lotto 2	PT	Uffici	723
Totale			3.513

Superficie coperta esistente 1.318

Superficie fondiaria lotto 2

Area produttiva D1 (sup. fondiaria)	10.200
Totale lotto 2	10.200

Lotto 3Fabbricati

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Lotto 3	PT-P1-P2	Rustico	454
Totale			454

Superficie coperta esistente 151

Superficie fondiaria lotto 3

Area produttiva D1 (sup. fondiaria)	11.155
Totale lotto 3	11.155

Lotto 4Lotto di Terreno

Area produttiva D1 (sup. fondiaria)	2.396
Totale lotto 4	2.396

Lotto 5Lotto 5/A

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Lotto 5/A	PT	Villa monofamiliare	240
Lotto 5/A	S1	Locali accessori	287
Lotto 5/A	PT	Giardino Comune	1.150
Lotto 5/A	S1	Autorimessa	51
Lotto 5/A	PT	Terreno - porzione di giardino pertinenzi	3.468
Totale			5.196

Lotto 5/B

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Lotto 5/B	PT	Abitazione custode	125
Lotto 5/B	S1	Locali accessori	20
Lotto 5/B	PT	Giardino Comune	1.150
Lotto 5/B	S1	Autorimessa	22
Totale			1.317

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, l'area risulta censita nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Pontirolo Nuovo come di seguito.

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	SUPERFICIE (mq)	RENDITA (€)	INDIRIZZO
Quadri Veicoli Industrial S.p.A.	4	7021	2	D/8		S1-T-1		76.290,40	Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47
Quadri Veicoli Industrial S.p.A.	4	7021	3	A/2	2	S1-T	127	387,34	Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47
Quadri Veicoli Industrial S.p.A.	4	7021	4	A/2	2	S1-T	356	929,62	Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47
Quadri Veicoli Industrial S.p.A.	4	7021	5	C/6	2	S1	51	97,46	Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47
Quadri Veicoli Industrial S.p.A.	4	7021	6	C/6	2	S1	22	42	Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47

L'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontirolo Nuovo come di seguito.

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE HA	ARE	CA	REDDITO (€)
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	555	Sem. Irr. Arb.	2	5	70	5
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	560	Fabb. Rurale		3	70	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	562	Bosco Ceduo	U	15	35	3,96
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	3022	Bosco Ceduo	U	0	70	0,18
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	3023	Bosco Ceduo	U	0	50	0,13
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	3500	Sem. Irr. Arb.	2	2	72	1,97
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	4117	Fabb. Rurale		0	60	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	9	4539	Sem. Irr. Arb.	2	20	50	14,82
-	9	7021	Ente Urbano		3	66	50
-	9	7209	Ente Urbano		1	14	10

Situazione locativa

Il complesso produttivo in oggetto è utilizzato a fini strumentali dalla proprietà ad esclusione della villa unifamiliare interessata da un contratto di locazione infragruppo.

Note Ambientali

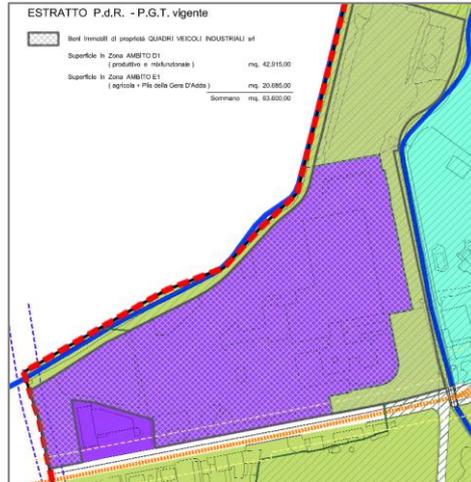
Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

In base al PGT (Piano di Governo del Territorio) del comune di Pontirolo Nuovo e successive varianti l'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di valutazione ricade prevalentemente "nell'Ambito D1" ovvero quegli ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate, ecc.), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.), alle attività ricettive e al mix funzionale. Sono ambiti costruiti bisognosi di interventi di qualificazione ecologica, ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

La restante porzione del compendio ricade "nell'ambito E1- agricolo"



Estratto PGT (fonte: Studio Arnoldi)

Nell'ambito D1 sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 27 della LR 12/2005, purché siano interventi migliorativi, nel rispetto dei seguenti parametri :

- Rc 50%
- H 10,0 m

Per motivi ambientali e paesistici sono vietati cumuli e ammassi di materiali negli spazi esterni di pertinenza delle attività.

Al fine di favorire la permanenza delle attività presenti che alla data di adozione del PGT hanno eventualmente superato i parametri di ambito, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con incremento del 10% della Sc.

Sulla scorta della documentazione dello "Studio Arnoldi", fornita dalla committente, abbiamo desunto che sul lotto a destinazione D1 (42.915 mq) è possibile realizzare un'ulteriore superficie produttiva (coperta) per complessivi 13.871,45 mq. Lo studio Arnoldi ha ipotizzato un frazionamento in cinque lotti del compendio in funzione delle preesistenze, della conformazione delle superfici scoperte e della fattibilità di insediare nuovi fabbricati in un contesto consolidato. Il dettaglio della ripartizione è trattato nelle considerazioni valutative.

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza.

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta essere nella piena proprietà delle società Quadri Veicoli Industriali S.p.a. e Quadri Veicoli Industriali S.r.l.

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

L'immediato contesto di zona è caratterizzato dalla simultanea presenza sia di insediamenti produttivi di tipo diffuso che da comparti agglomerati, dislocati prevalentemente lungo la SP122 o Via Francesca e costituiti da fabbricati di eterogenea epoca costruttiva.

Il suddetto macroambito presenta un mercato immobiliare statico caratterizzato prevalentemente da insediamenti consolidati e in minima parte da soluzioni di recente realizzazione, con un'offerta di usato di qualità inferiore rispetto alle esigenze di mercato.

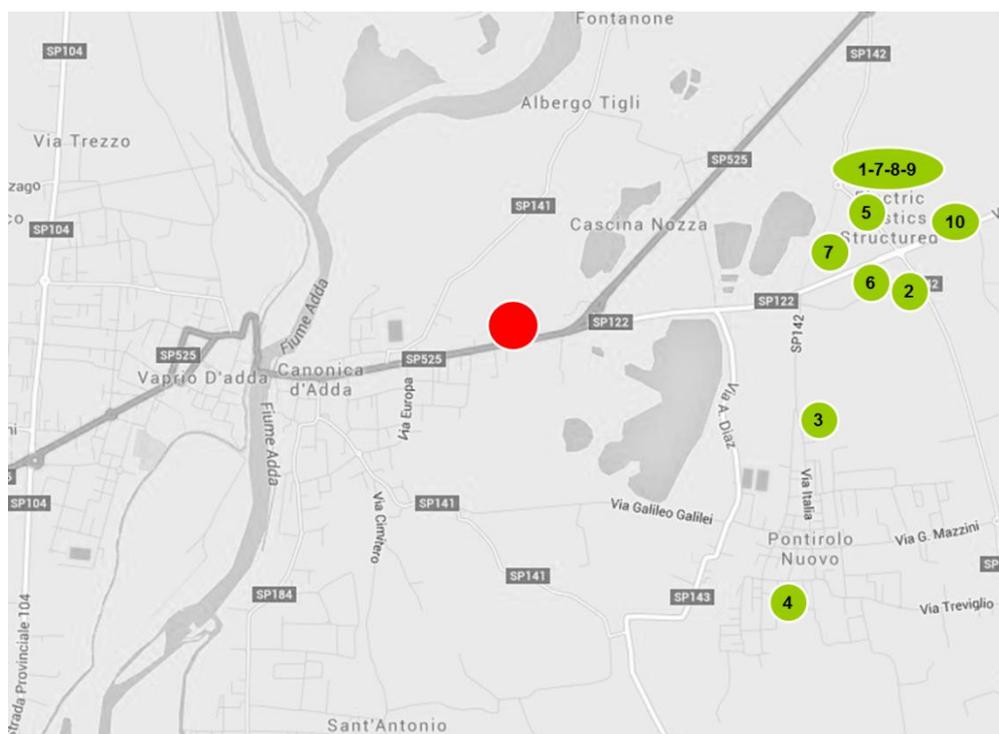
La disponibilità di fabbricati produttivi in zona risulta eterogenea, perlopiù allocata in corrispondenza dell'intersezione tra la SP122 e la Via Cà Treviglio, lungo le quali è stata rilevata una cospicua presenza di edifici artigianali/industriali offerti sia in vendita che in locazione. Un'elevata percentuale delle soluzioni riscontrate è costituita da iniziative di sviluppo produttivo parzialmente invendute, risultato della crisi economica che ha investito particolarmente l'attività industriale e artigianale.

Dall'indagine di mercato condotta in loco è stato riscontrato che per capannoni usati con un taglio dimensionale medio le quotazioni di vendita si attestano tra i 500-600 euro/mq, mentre per soluzioni di recente realizzazione localizzate lungo le predette SP122 e Via Cà Treviglio la richiesta è compresa tra i 750-900 €/mq in funzione del taglio dimensionale e della visibilità. E' stata riscontrata un contenuta offerta di capannoni in locazione, per i quali i canoni richiesti sono compresi tra i 40-50 €/mq/anno in funzione della vetustà e del consistenze disponibili.

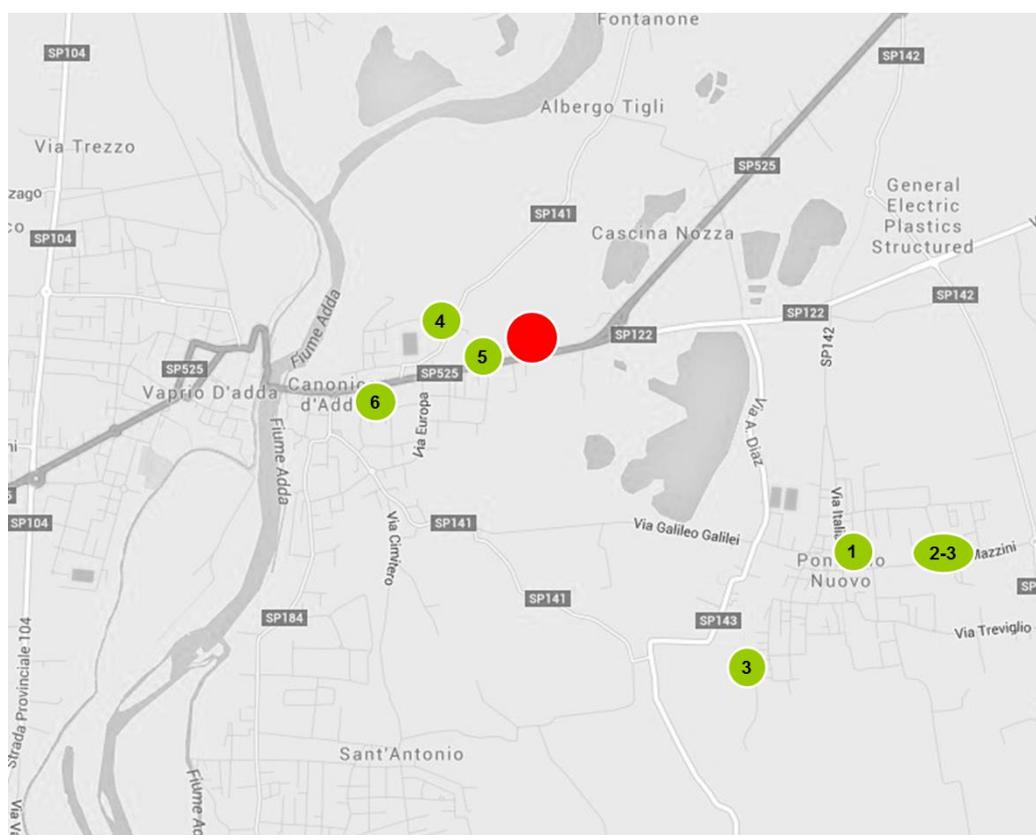
L'immediato contesto al cespite è caratterizzato anche da insediamenti residenziali presenti nel comune di Canonica D'Adda, generalmente costituite da soluzioni mono-bifamigliari o edifici in linea su due-tre livelli fuori terra con giardini pertinenziali. L'indagine condotta in loco ha rilevato nei comuni di Pontirolo Nuovo e Canonico D'Adda una discreta presenza di nuove soluzioni residenziali offerte in vendita, per le quali la richiesta si attesta tra i 1.700-2.000 €/mq con punte di 2.200 €/mq.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita / Affitto	Prezzo / Canone (€)	Prezzo / Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte	
1	05/10/16	Pontirolo Nuovo	Via Cà Treviglio	Industriale	Recente costruzione	2,800	Vendita	2,150,000	768	Capannone di 2.800 mq con altezza interna sotto trave mt. 9,80, oltre ad uffici e servizi per circa 160 mq, piazzale ad uso esclusivo di mq. 1.440. Anche in locazione a 110.000 €/anno	Lascari servizi Immobiliare Tel. 035 32 4162	
2	05/10/16	Pontirolo Nuovo	SP122 angola Via Cà Treviglio	Industriale	Nuova realizzazione	300	Vendita	365,000	1,217	Capannone di mq. 300 ca. h. 8 mt. con uffici e servizi, soppalco di mq. 100 ca. area esterna di mq. 150 ca.	Nord Italia Real Estate S.A.S. Tel. 035884610	
3	05/10/16	Pontirolo Nuovo	SP142	Industriale	Nuova realizzazione	360	Vendita	320,000	889	Capannone di mq. 360 ca. h. 7 mt. con uffici e servizi, mensola c.p. area esterna di mq. 320 ca. con doppi accessi.	Nord Italia Real Estate S.A.S. Tel. 035884610	
4	05/10/16	Pontirolo Nuovo	Zona industriale	Industriale	Buona	2,800	Vendita	2,100,000	750	Capannone artigianale-industriale mq. 2.800 con h=10 m, frazionabile in lotti da mq. 400-600-1200-1800, oltre ad area esterna esclusiva di mq. 1500, uffici di mq. 200.	Medianord Srl Tel. 035 34 7007	
5	05/10/16	Pontirolo Nuovo	Via Cà Treviglio	Industriale	Nuova realizzazione	684	Vendita	590,000	863	Capannone di 684 mq con un'altezza sottotrave pari a 8,50 m, un'ampia area esterna disposta su 4 lati di 800 mq.	Sin Casa Immobiliare Tel. 0396840942	
6	05/10/16	Pontirolo Nuovo	SP122	Industriale	Nuova realizzazione	1,100	Vendita	770,000	700	Capannone al grezzo realizzato su di un'area di mq. 2.450, composto da reparti industriali per mq. 1.100 con possibilità di realizzo di soppalco per mq. 70. La completa l'area esterna di mq. 1.350.	Privato Tel. 036388320	
7	05/10/16	Pontirolo Nuovo	SP122/Via delle Industrie	Industriale/commerciale	Nuova realizzazione	2,700	Vendita	2,400,000	889	Compendio di nuova realizzazione di complessivi 2700 mq di cui 1000 mq ad uso artigianale/industriale e 1700 mq ad commerciale (fronte strada). Offerto in vendita a 2.400.000 € e in locazione a 11.000 €/mese.	Immobiliare Lombarda Tel. 338995286	
8	05/10/16	Pontirolo Nuovo	Via Cà Treviglio	Industriale	Nuova realizzazione	350	Affitto	14,400	41	Capannone artigianale/industriale a schiera, altezza 7,5 mt, prevede 2 locali uffici open space su 2 livelli con bagni, per un totale di 150 mq.	Solo Affitti Tel. 0363673684	
9	05/10/16	Pontirolo Nuovo	Via Cà Treviglio	Industriale	Nuova realizzazione	1,000	Affitto	45,000	45	Capannone industriale/artigianale di mq. 1.000, area esterna esclusiva, l'altezza interna è di mt 10, completo di mensole carroponte.	Fumagalli Immobiliare Tel. 036 330 3159	
10	05/10/16	Pontirolo Nuovo	SP122	Industriale	Nuova realizzazione	1,500	Affitto	75,000	50	Capannone di nuova realizzazione di 1.500 mq circa, altezza 4,5 mt, fronte strada provinciale Francasca. L'immobile è così disposto: 1.000 mq al piano inferiore; al piano superiore 500 mq con predisposizione bagni e spogliatoi.	Solo Affitti Tel. 0363673684	



Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte	
1	05/10/16	Pantolo Nuovo	VIA PAPA GIOVANNI XIII 28	Residenza	Nuova realizzazione	95	Vendita	200,000	2,105	Appartamento in nuova palazzina realizzata in classe A.	Alleo Sas Tel. 3406427882	
2	05/10/16	Pantolo Nuovo	Zona semicentrale	Residenza	Nuova realizzazione	71	Vendita	110,000	1,549	Trilocale posto al primo piano di una recente palazzina, composta da un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e un piacevole balcone.	Unica casa Tel. 0287366366	
3	05/10/16	Pantolo Nuovo	Via Treviglio 15	Residenza	Recente realizzazione	75	Vendita	139,000	1,853	Appartamento terminato di costruire nel 2008 posto al piano primo.	Privato Tel. 3313692333	
4	05/10/16	Canonico D'Adda	Via Brembate 20	Residenza	Nuova realizzazione	180	Vendita	300,000	1,667	Villa singola composta da cucina-soggiorno open space, 2 bagni, 3 camere, portico coperto, box doppio, ampio giardino.	Feri Nardi Costruzioni Tel. 0363381777	
5	05/10/16	Canonico D'Adda	Via Bergamo 72	Residenza	Nuova realizzazione	90	Vendita	170,000	1,889	Nuovo appartamento su due livelli composto da: cucina a vista, soggiorno, tre camere, due bagni e balcone. Possibilità box da 15,000 €.	Premium Re di Alate Re Si Tel. 02 9092 9391	
6	05/10/16	Canonico D'Adda	Via Bergamo	Residenza	Nuova realizzazione	80	Vendita	162,000	2,025	Appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, doppio servizi e giardino privato su 3 lotti.	IP Immobiliare Tel. 02 9096 6872	



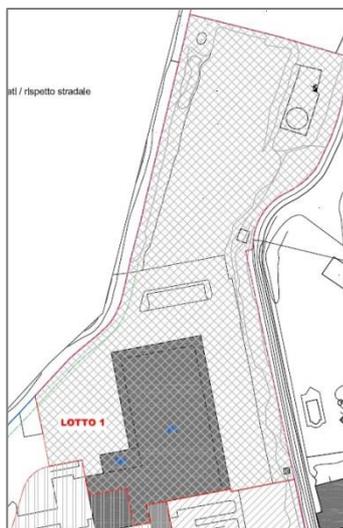
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento della proprietà immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di frazionamento del complesso in cinque lotti come previsto dallo "Studio Arnoldi" e nell'ipotesi di vendita in tempi ridotti.

Lotto 1

Il lotto 1 è composto dall'officina, porzione del magazzino al PT, pensiline, locali accessori al P1, uffici U1 oltre al terreno di 28.578,50 mq (sup. fondiaria) su cui insistono i fabbricati. Il lotto è ripartito in due ambiti urbanistici, rispettivamente E1-agricolo per 14.421 mq e D1- produttivo per 14.420,50 mq.



In funzione della conformazione del lotto, delle attuali preesistenze e dei parametri urbanistici consentiti, è stata ipotizzata sulla lotto a destinazione produttiva un'edificabilità residua di 1.700 mq (Superficie coperta). Di fatto, il rapporto di copertura ammesso consentirebbe una maggiore superficie realizzabile (2.753 mq), tuttavia la presenza di altri fabbricati e la viabilità interna limitano l'edificazione di una superficie maggiore dei 1.700 mq.

Per la valutazione del **lotto 1** è stato utilizzato il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano le medesime caratteristiche.

I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

Fabbricati

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Lotto 1	PT	Officina h=6,00 ml	3,948	400	1,579,200
Lotto 1	PT	Magazzino	540	400	216,000
Lotto 1	PT	Pensiline	1,000	0	0
Lotto 1	P1	Locali accessori	190	450	85,500
Lotto 1	PT	Uffici	287	800	229,600
Lotto 1	P1	Uffici	243	800	194,400
Totale			6,208		2,304,700

Lotto di terreno

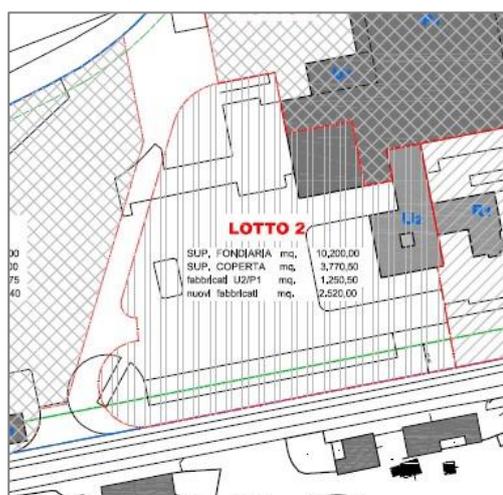
DESTINAZIONE D'USO	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Area agricola E1 (sup. fondiaria)	14,158	5	70,790
Area produttiva D1 SC realizzabile ipotizzata	1,700	100	170,000
Totale terreni lotto 1			240,790

Totale lotto 1

2,545,490

Lotto 2

Il **Lotto 2** è composto dalla restante porzione del magazzino al PT e S1, locali accessori al piano S1, uffici U2, oltre al terreno di 10.200,50 mq (sup. fondiaria) su cui insistono i fabbricati. Il lotto ricade nell'ambito urbanistico D1 che consentirebbe un'edificabilità residua di 2.452 mq (sup. coperta). La localizzazione sul fronte della Via Bergamo (SP525) assicura un'ottima visibilità dei fabbricati e delle restanti aree scoperte, garantendo un buon ritorno d'immagine.



Per la valutazione dei fabbricati esistenti che ricadono nel **lotto 2** è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Lotto 2	PT	Magazzino h =5,00 ml (porzione del PT)	595	400	238,000
Lotto 2	S1	Magazzino	2,070	250	517,500
Lotto 2	S1	Locali accessori	125	250	31,250
Lotto 2	PT	Uffici	723	700	506,275
Totale			3,513		1,293,025

Lotto di terreno edificabile – High and best use

Sulla base delle prescrizioni del PGT e delle ipotesi progettuali dello studio Arnoldi è stato previsto un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

	mq
Superficie fondiaria	10.200
Superficie realizzabile (coperta)	3.771
Superficie coperta esistente	1.318
Superficie realizzabile residua	2.452

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Produttivo	100%	2.452
TOTALE		2.452

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo Residuale o della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 3 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e delle relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	MQ	TOTALE €
Produttivo	500	2.452	1.226.125
Totale costi costruzione			1.226.125
Oneri Urbanizzazione Produttivo 1a - già urbanizzato			
Oneri Urbanizzazione Produttivo -2a -già urbanizzato			
Smaltimento rifiuti	4,01	2.452	49.321
Totale Oneri urbanizzazione + Smaltimento rifiuti			49.321
TOTALE COSTI €			1.275.446

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 3 anni: il primo anno per l'iter urbanistico, il secondo per la costruzione delle nuove unità e contestualmente la commercializzazione delle unità realizzate sino al terzo periodo. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Produttivo		100%	

Piano Vendite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Produttivo		30%	70%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

RICAVI			
	€/mq - cad	MQ/N°	TOTALE €
Produttivo	900	2.452	2.207.025
TOTALE RICAVI €			2.207.025

Inflazione prevista

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

Costi a carico della proprietà

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 13,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

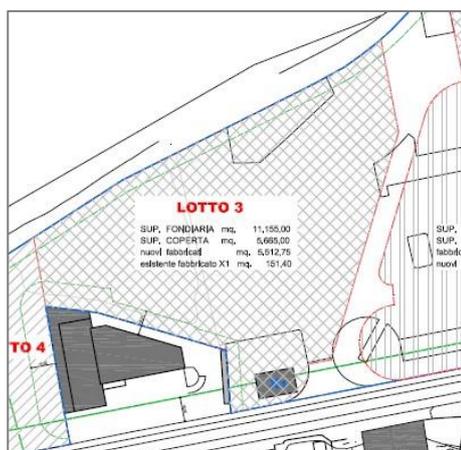
Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile lotto 2- High and Best use .

Pontirolo Nuovo - Lotto 2 ipotesi sviluppo produttivo

ANNI	1	2	3	TOTALI
RICAVI LORDI				
Produttivo		662,108	1,544,918	2,207,025
TOTALE RICAVI		662,108	1,544,918	2,207,025
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'				
Produttivo		1,226,125		1,226,125
IMU				
Riserva imprevisti	3.00%	36,784		36,784
Spese tecniche	7.00%	85,829		85,829
Spese commercializzazione	2.00%	13,242	30,898	44,141
Oneri (Smaltimento Rifiuti)		49,321		49,321
Assicurazione	0.20%	2,452		2,452
TOTALE COSTI		49,321	1,364,432	1,444,651
RICAVI NETTI		-49,321	-702,324	1,514,019
Tempi		0.50	1.50	2.50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	13.00%	0.94	0.83	0.74
DCF		-46,397	-584,682	484,332
VALORE DI INVESTIMENTO €		480,000		
Valore di investimento SLP Lotto 2				480,000
Valore di investimento fabbricati esistenti Lotto 2				1,293,025
Totale Valore di Investimento Lotto 2				1,773,025

Lotto 3

Il lotto 3 è composto da un lotto di terreno di complessivi 11.155 mq (sup. fondiaria) su cui insiste un modesto rustico su tre piani fuori attualmente inutilizzato. Il lotto ricade nell'ambito urbanistico D1 che consentirebbe un'edificabilità di 5.513 mq (sup. coperta).



Fabbricati

Per la valutazione del rustico è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Lotto 3	PT-P1-P2	Rustico	454	150	68,130
Totale			454		68,130

Lotto di terreno edificabile – High and best use

Sulla base delle prescrizioni del PGT e delle ipotesi progettuali dello studio Arnoldi è stato previsto un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

	mq
Superficie fondiaria	11.155
Superficie realizzabile (coperta)	5.665
Superficie coperta esistente	151
Superficie realizzabile in progetto	5.513

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Produttivo	100%	5.513
TOTALE		5.513

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 4 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	MQ	TOTALE €
Produttivo	400	5.513	2.205.100
Totale costi costruzione			2.205.100
Oneri Urbanizzazione Produttivo 1a - già urbanizzato		5.513	
Oneri Urbanizzazione Produttivo -2a -già urbanizzato		5.513	
Smaltimento rifiuti	4,01	5.513	110.875
Totale Oneri urbanizzazione + Smaltimento rifiuti			110.875
TOTALE COSTI €			2.315.975

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 4 anni: il primo anno per l'iter urbanistico, il secondo e il terzo per la realizzazione delle opere edili e contestualmente la commercializzazione delle unità realizzate sino al quarto periodo. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
Produttivo		60%	40%	

Piano Vendite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
Produttivo		20%	35%	45%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

RICAVI			
	€/mq - cad	MQ	TOTALE €
Produttivo	750	5.513	4.134.563
TOTALE RICAVI €			4.134.563

Inflazione prevista

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

Costi a carico della proprietà

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 13,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile lotto 3- High and Best use .

Pontirolo Nuovo - Lotto 3 ipotesi sviluppo produttivo					
ANNI	1	2	3	4	TOTALI
RICAVI LORDI					
Produttivo		826,913	1,447,097	1,860,553	4,134,563
TOTALE RICAVI		826,913	1,447,097	1,860,553	4,134,563
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'					
Produttivo		1,323,060	882,040		2,205,100
IMU					
Riserva imprevisti	3.00%	39,692	26,461		66,153
Spese tecniche	7.00%	92,614	61,743		154,357
Spese commercializzazione	2.00%	16,538	28,942	37,211	82,691
Oneri (Smaltimento Rifiuti)		110,875			110,875
Assicurazione	0.20%	4,410	3,528	1,985	9,923
TOTALE COSTI		115,285	1,475,432	1,001,171	2,629,099
RICAVI NETTI		-115,285	-648,520	445,926	1,823,342
Tempi		0.50	1.50	2.50	3.50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	13.00%	0.94	0.83	0.74	0.65
DCF		-108,451	-539,890	328,524	1,188,758
VALORE DI INVESTIMENTO €		870,000			
Valore di investimento SLP Lotto 3					870,000
Valore di investimento fabbricati esistenti Lotto 3					68,130
Totale Valore di Investimento Lotto 3					938,130

Lotto 4

Il Lotto 4 si compone di lotto di terreno libero di complessivi 2.396 mq (sup. fondiaria) a destinazione produttiva su cui è stata ipotizzata, come da progetto "Studio Arnoldi", il cambio di destinazione d'uso in residenziale e la realizzazione di cinque ville indipendenti per una SLP totale di 960 mq.



Sulla base delle predette ipotesi progettuali è stato previsto un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

	mq
Superficie fondiaria	2.396
Indice fondiario (mc/mq)	1,2
Volume realizzabile	2.875
Superficie realizzabile in progetto	960

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Residenziale	100%	960
TOTALE		960

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo Residuale o della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 4 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e delle relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	MQ/MC	TOTALE €
Residenziale	1.200	960	1.152.000
Totale costi costruzione			1.152.000
	€/mc		
Oneri Urbanizzazione residenziale 1a	4,4	2.875	12.651
Oneri Urbanizzazione residenziale -2a	5,3	2.875	15.210
Contributo sul Costo di Costruzione		960	19.308
Totale Oneri urbanizzazione + C.C.C.			47.169
TOTALE COSTI €			1.199.169

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 4 anni: il primo anno per l'iter urbanistico, il secondo e il terzo per la realizzazione delle opere e contestualmente la commercializzazione delle unità realizzate sino al quarto periodo. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
Residenziale		50%	50%	

Piano Vendite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
Residenziale		40%	50%	10%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

RICAVI			
	€/mq - cad	MQ	TOTALE €
Residenziale	1.900	960	1.824.000
TOTALE RICAVI €			1.824.000

Inflazione prevista

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

Costi a carico della proprietà

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 14,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile lotto 4- High and Best use .

Pontirolo Nuovo - Lotto 4 ipotesi sviluppo residenziale					
ANNI	1	2	3	4	TOTALI
RICAVI LORDI					
Residenziale		729,600	912,000	182,400	1,824,000
TOTALE RICAVI		729,600	912,000	182,400	1,824,000
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'					
Residenziale		576,000	576,000		1,152,000
IMU					
Riserva imprevisti	3.00%	17,280	17,280		34,560
Spese tecniche	7.00%	40,320	40,320		80,640
Spese commercializzazione	2.00%	14,592	18,240	3,648	36,480
Oneri urbanizzazione e C.C.C.		47,169			47,169
Assicurazione	0.20%	2,304	1,382	230	3,917
TOTALE COSTI		49,473	649,574	652,070	3,648
RICAVI NETTI		-49,473	80,026	259,930	178,752
Tempi		0.50	1.50	2.50	3.50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	14.00%	0.94	0.82	0.72	0.63
DCF		-46,335	65,746	187,324	113,001
VALORE DI INVESTIMENTO €		320,000			

Totale Valore di Investimento Lotto 4

320,000

Lotto 5

Il Lotto 5 è costituito da villa unifamiliare su due livelli di cui un interrato ed uno fuori terra oltre relative pertinenze; risulta di gradevole appeal architettonico con un ampio taglio dimensionale ed una buona disponibilità di aree verdi pertinenziali. Completa il lotto un'unità residenziale minore al PT adibita ad alloggio del custode.



Per la valutazione dei fabbricati del **lotto 5** è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

Villa

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO	VALORE DI
				UNITARIO (€/MQ)	INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Lotto 5/A	PT	Villa monofamiliare	240	900	216,000
Lotto 5/A	S1	Locali accessori	287	450	128,970
Lotto 5/A	PT	Giardino Comune	1,150	0	0
Lotto 5/A	S1	Autorimessa	51	0	30,000
Lotto 5/A	PT	Terreno - porzione di giardino pertinenz	3,468	0	0
Totale			5,196		374,970

Alloggio custode

LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO	VALORE DI
				UNITARIO (€/MQ)	INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Lotto 5/B	PT	Abitazione custode	125	500	62,500
Lotto 5/B	S1	Locali accessori	20	300	6,000
Lotto 5/B	PT	Giardino Comune	1,150	0	0
Lotto 5/B	S1	Autorimessa	22	0	15,000
Totale			1,317		83,500

Valore di Investimento Lotto 5 (€)

458,470

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente Rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, sita nel comune di Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

Valore di Investimento complessivo

€ 6.035.115,00 (Euro Seimilionitrentacinquemilacentoquindici/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

Sulla scorta dell'ipotesi di frazionamento indicata dalla proprietà il suddetto Valore di Investimento è ripartibile come di seguito:

Lotto 1

€ 2.545.490,00

(Euro Duemilionicinquecentoquarantacinquemilaquattrocentonovanta/00)

Lotto 2

€ 1.773.025,00 (Euro Unmilionesettecentosettantatremilaventicique/00)

Lotto 3

€ 938.130,00 (Euro Novecentotrentottomilacentotrenta/00)

Lotto 4

€ 320.000,00 (Euro Trecentoventimila/00)

Lotto 5

€ 458.470,00 (Euro Quattrocentocinquantottomilaquattrocentosettanta/00)

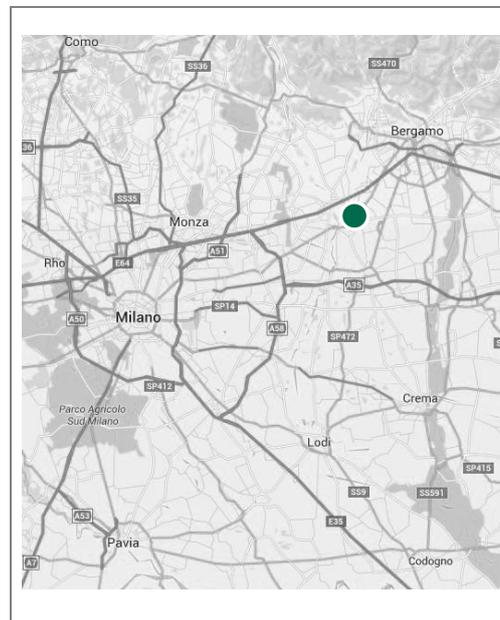
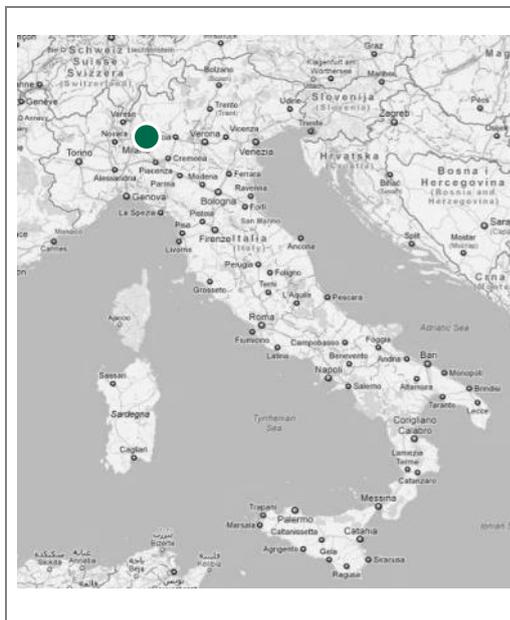
A

LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

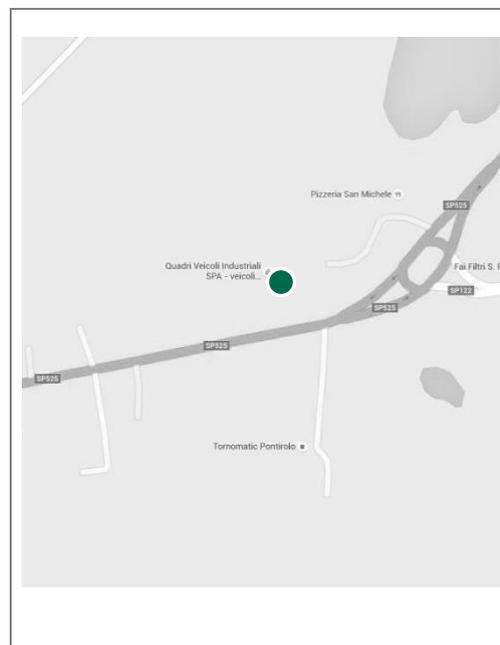
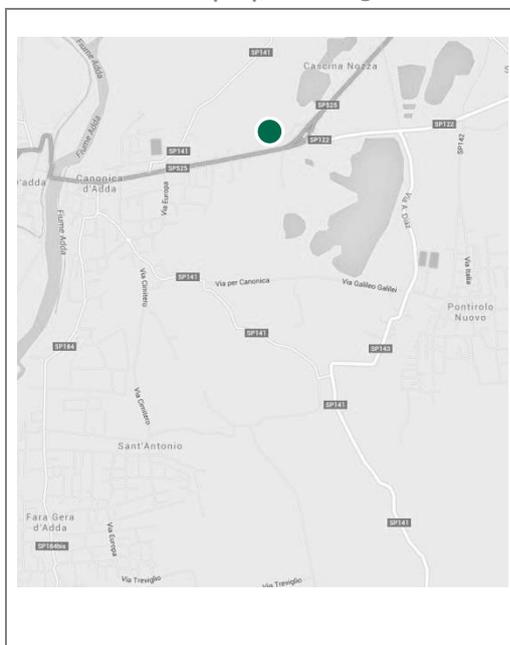
Pontirolo Nuovo (BG), Via Bergamo 47



Fonte: googlemaps - immagine non aggiornata

Microlocalizzazione

Pontirolo Nuovo (BG), Via Bergamo 47



Fonte: googlemaps- immagine non aggiornata

B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Palazzina uffici fronte Via Ferrarese



Source: Google maps – immagine non aggiornata

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Magazzino e Palazzina uffici U2 prospetto



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Officina

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Palazzina uffici U1

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Palazzina uffici U2

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 - villa

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Interno officina

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Interno magazzino

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Piano interrato magazzino

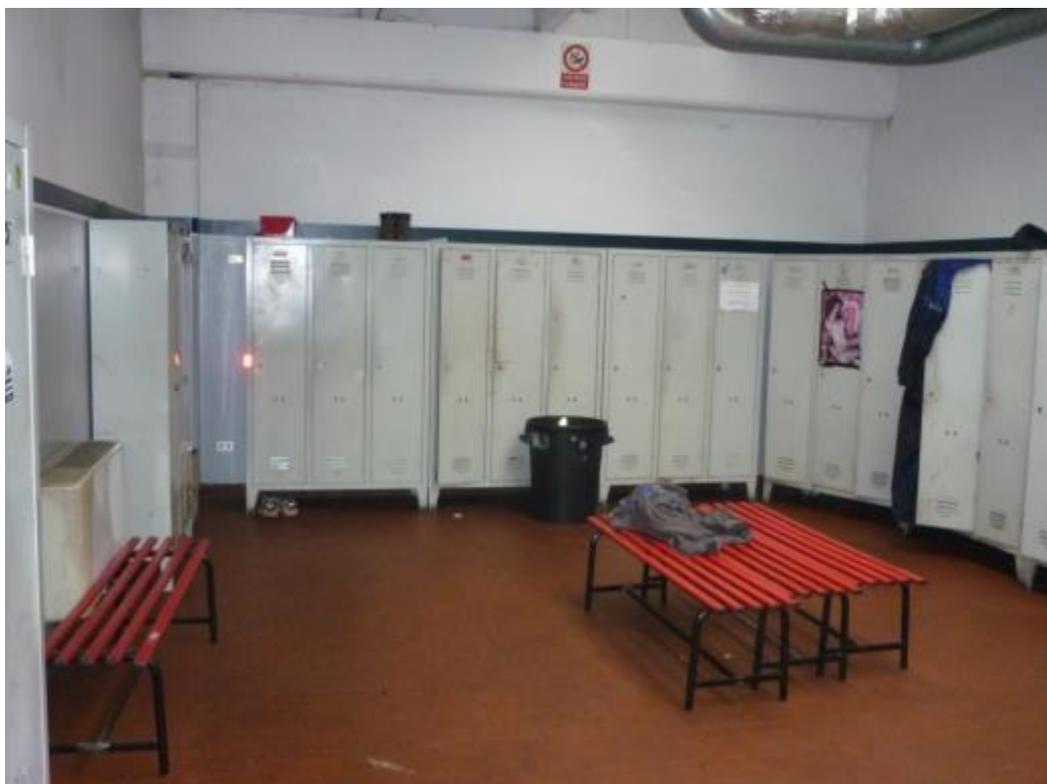
Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 - Interno uffici U2

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 - Interno uffici U1

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Interno Spogliatoi officina

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – Piazzale esterno

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontirolo Nuovo, Via Bergamo 47 – area agricola

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

CAVENAGO DI BRIANZA (MB) – VIA PIAVE 20

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Il complesso oggetto di stima si colloca prevalentemente nella zona periferica sud di Cavenago di Brianza, comune di 6.900 abitanti ca della provincia di Monza e Brianza, collocato nella Bassa Brianza orientale ad una quota di 176 m s.l.m. Una porzione minore del compendio ricade nell'attiguo comune di Cambiagio.

La proprietà in esame, sita in adiacenza al casello autostradale "Cavenago-Cambiagio" dell'autostrada A4 (Milano-Venezia), è costituita da un ampio lotto di terreno su cui insiste un complesso artigianale-commerciale con accesso dal civico n. 20 della Via Piave, spina minore della principale Via delle Industrie (SP245). La collocazione lungo il fronte della A4 assicura un'ottima visibilità al compendio con un buon ritorno d'immagine dei fabbricati e delle insegne prospettanti sull'asse autostradale.

La zona in esame è ottimamente servita da una rete infrastrutturale di primaria importanza oltre ad fitta presenza di assi extraurbani provinciali. Significativa la vicinanza al predetto casello autostradale che rende il cespite facilmente accessibile e consente una rapida immissione sulla primaria arteria di collegamento del nord-est Italia. La rete locale è costituita inoltre dalla SP245 (via delle Industrie) in direzione est-ovest e dalla SP176 lungo la direttrice nord-sud che connette i comuni di Cavenago e Cambiagio.

Diversamente la zona è scarsamente servita da linee del trasporto pubblico locale ed extraurbano la cui unica fermata è posta in corrispondenza del casello autostradale (linea Milano-Bergamo); la disponibilità di parcheggio risulta limitata all'esigua area di sosta presenti lungo la viabilità di zona e all'interno delle proprietà private.

Il contesto di zona è caratterizzato da un tessuto produttivo/artigianale prevalentemente consolidato, costituito sia da complessi di notevoli dimensioni che da fabbricati minori con annessi locali ad uso ufficio. L'area è caratterizzata dalla presenza di due macro-ambiti industriali rispettivamente localizzati a nord della A4 lungo la via Roma (SP121) ed a sud del tracciato autostradale lungo la via dell'industrie; all'interno di quest'ultimo sono presenti soluzioni artigianali di recente realizzazione ubicate precisamente lungo la Via Leonardo Da Vinci. In direzione sud, lungo la SP176, il tessuto di zona assume una connotazione prettamente commerciale-logistico con la presenza di un complesso logistico e di attività connesse alla grande distribuzione (Il Gigante).

Completano la zona ampi appezzamenti agricoli oltre agli insediamenti residenziali del comune di Cambiagio.

Descrizione

Oggetto del presente Rapporto di stima è un complesso immobiliare composto da un lotto di terreno pianeggiante di 17.900,00 mq ca (catastali) avente conformazione irregolare, sui cui insiste un fabbricato artigianale-commerciale adibito ad officina/uffici.

Il capannone, edificato presumibilmente tra la fine degli anni '80 e gli inizi dei '90 del XX sec, si compone di un capannone produttivo recentemente ristrutturato ed un avancorpo ad uso uffici.

Officina

Il capannone si sviluppato su un piano fuori terra (h utile = 6,20) per una superficie complessiva di 2.595 mq, adibito prevalentemente ad officina meccanica e in parte minore a magazzino/spogliatoi/reception. Presenta una conformazione planimetrica regolare ripartita internamente da due campate. La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato gettato in opera per gli elementi verticali e in c.a. prefabbricato per i piani orizzontali; completa una copertura a falde inclinate su travi a "T", intervallata da lucernari in policarbonato che assicurano una discreta illuminazione naturale. I tamponamenti sono realizzati con pannelli in c.a. prefabbricato con finitura a fondocassero tinteggiato. Il fabbricato dispone sui fronti maggiori di numerosi ingressi carrai con porte a libro.

Le finiture interne sono di livello medio oltre ad essere in buono stato conservativo in quanto oggetto di una parziale ristrutturazione effettuata recentemente. Gli ambienti operativi sono caratterizzati da pavimenti in battuto di cemento, serramenti in alluminio e vetro-camera, parziale controsoffittatura realizzata con pannelli isolanti tipo "sandwich".

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico; impianto di riscaldamento.

Completa il fabbricato produttivo un'unità residenziale adibita ad alloggio custode, ubicata al P1 in posizione nord-ovest dell'edificio.

Complessivamente buono lo stato di manutenzione e conservazione del capannone.

Uffici

Trattasi di un avancorpo ad uso uffici sviluppato su due piani fuori terra ed un interrato, posto in aderenza al lato sud del capannone ed accessibile dal piazzale di pertinenza mediante ingresso pedonale.

Il corpo di fabbrica in esame presenta una conformazione volumetrica regolare caratterizzata da un maggiore aggetto del P1 rispetto al piano sottostante; la sagoma del P1 è ulteriormente enfatizzata dalla presenza di un cappotto termico su tutta la superficie esterna.

La struttura portante della palazzina è realizzata in cemento armato gettato in opera con solai in latero-cemento e tetto piano. Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura intonacata al civile, corredate di aperture regolari con serramenti in alluminio e vetro camera. Le finiture interne risulta di medio-basso livello: il PT presenta pavimenti in

gres, partizioni in alluminio e vetro, soffitto intonacato a civile; il P1 è stato interessato da un recente intervento di ristrutturazione e, quindi, è caratterizzato da finiture di maggior appeal costituite da controsoffittatura in fibra minerale con alloggiamenti corpi illuminanti, pavimenti in gres, serramenti in alluminio e vetro-camera.

La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – fognario; impianto di riscaldamento centralizzato; impianto trasmissione dati e telefonia; impianto d’antiintrusione.

Area esterna

Il lotto di proprietà presenta una conformazione irregolare delimitata da una recinzione metallica su zoccolo in c.a., interclusa tra l’A4, la Via dell’Industria e la Via Piave.

Le aree esterne che ricadono nel comune di Cavenago di Brianza sono prevalentemente pavimentate con conglomerato bituminoso e adibite a spazio di manovra ed aree di sosta per gli automezzi, oltre ad un appendice minore adibita a verde.

Diversamente la porzione che insiste sul comune di Cambiagio è, per prescrizioni urbanistiche, interamente attrezzata a verde.

Consistenze

Le consistenze del compendio in esame sono state fornite dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 e da noi parametrate al fine di ricavare una corretta ripartizione per piani e destinazioni d’uso.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Edificio esistente	S1	Deposito/locale tecnico	260
Edificio esistente	PT	Uffici	260
Edificio esistente	P1	Uffici	260
Edificio esistente	PT	Officina e Magazzino (H utile = 6,50 ml)	2.595
Edificio esistente	P1	Appartamento custode	110
Totale Fabbricato			3.485

Superficie territoriale (da catasto)		17.894
Area esterna scoperta	PT	15.039
Area coperta	PT	2.855

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, l'area risulta censita nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Cavenago di Brianza come di seguito.

COMUNE	PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUB CATEGORIA	CLASSE	PIANO	SUPERFICIE (mq)	RENDITA (€)	INDIRIZZO
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	30 2	A/3	4	P1	112	302,13	Via Piave 20
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	30 701	D/7		T-1/S1		19.642,00	Via Piave 20

L'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cavenago di Brianza e di Cambiagio come di seguito.

COMUNE	PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	REDDITO (€)
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	28	Bosco Ceduo	1	1	10		0,23
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	29	Seminativo	1	47	74		30,82
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	68	Relit.Strad.		4	90		
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	109	Seminativo	1	34	84		22,49
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	111	Du.D.Accert.		3	72		
Cavenago di Brianza	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	22	114	Relit.Strad.		0	75		
Cavenago di Brianza	-	22	30	Ente Urbano		42	72		
Cambiagio	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	48	Seminativo	1	37	10		23,95
Cambiagio	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	249	Seminativo	1	3	50		2,26
Cambiagio	Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	326	Relit.Strad.		2	57		

Situazione locativa

Il complesso produttivo in oggetto è interessato da un contratto di locazione infragruppo di cui non abbiamo tenuto conto così come premesso nelle assunzioni valutative.

Note Ambientali

Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

Comune di Cavenago di Brianza

In base al PGT (Piano di Governo del Territorio) del comune di Cavenago di Brianza e successive varianti l'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di valutazione ricade nella "Città delle attività economiche – "DP" - Ambito delle attività produttive consolidate, ovvero quell'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.



Città delle attività economiche

	Ambito delle attività produttive consolidate (DP)
	Ambito delle attività economiche non produttive terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) espositive (DE)

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono: il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione; il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali; il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza; il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrare dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento

di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperate le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di $1,00$ mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi diretti;
- $R_c = 60\%$;
- $R_p = 25\%$;
- $H = H_e$. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- D_e, D_c e D_s = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF.3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.

In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:

a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

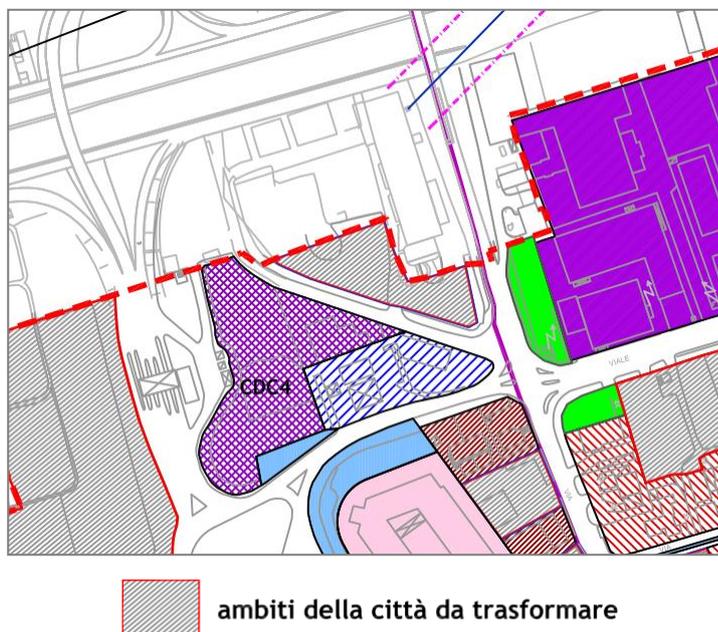
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni: - la residenza descritta al gruppo GF1; - le attività agricole descritte al gruppo GF2; - le attività terziarie descritte al gruppo GF4; - le attività commerciali descritte al gruppo GF5; - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1; - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

Cambiago

In base al PGT vigente del comune di Cambiago la restante porzione del compendio ricade nell'ambito "città da trasformare" ovvero quelli ambiti soggetti a processi di trasformazione.



Nello specifico la porzione è oggetto di convezione urbanistica in base alla quale le aree in esame sono destinate a verde, quale standard da garantire per la realizzazione di una iniziativa di sviluppo produttivo identificata con la sigla "CDC4".

Sulla scorta della documentazione fornita in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, abbiamo desunto che sulla proprietà che ricade nel comune di Cavenago è presente un'edificabilità residua di 5.485 mq (coperta). Di fatto la conformazione del lotto e le aree a verde che ricadono nel comune di Cambiago limiterebbero la possibilità di realizzare interamente la superficie residua. Quindi, prudenzialmente abbiamo assunto quale potenzialità edificatoria residua il 50% di quella ammessa, ovvero 2.743 mq

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza.

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta essere nella piena proprietà delle società Quadri Veicoli Industriali S.r.l.

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

L'immediato contesto di zona è caratterizzato dalla presenza di due ampi comparti industriali attigui, localizzati rispettivamente nei comuni di Cavenago di Brianza e Cambiago in corrispondenza dell'omonimo casello autostradale "Cambiago-Cavenago" dell' A4. Quest'ultima costituisce, di fatto, la principale arteria autostradale dell'Italia nord-est lungo la quale sono dislocati numerosi distretti produttivi-commerciali sia nei comuni limitrofi come quelli di Agrate Brianza, Caponago, Trezzo sull'Adda che nelle località più remote come Cinisello Balsamo.

I comparti di zona, nonostante siano costituiti da un tessuto produttivo altamente qualificato, hanno risentono della crisi economica che ha interessato particolarmente le attività industriali. I macro-ambiti in esame presentano un mercato immobiliare sufficientemente dinamico, caratterizzato da un atteggiamento più cautelativo degli investitori, maggiormente interessati al patrimonio esistente piuttosto che a iniziative di sviluppo; infatti, il tessuto circostante è costituito prevalentemente da insediamenti consolidati e in minima parte da soluzioni di recente realizzazione, con un'offerta di usato decisamente eterogenea.

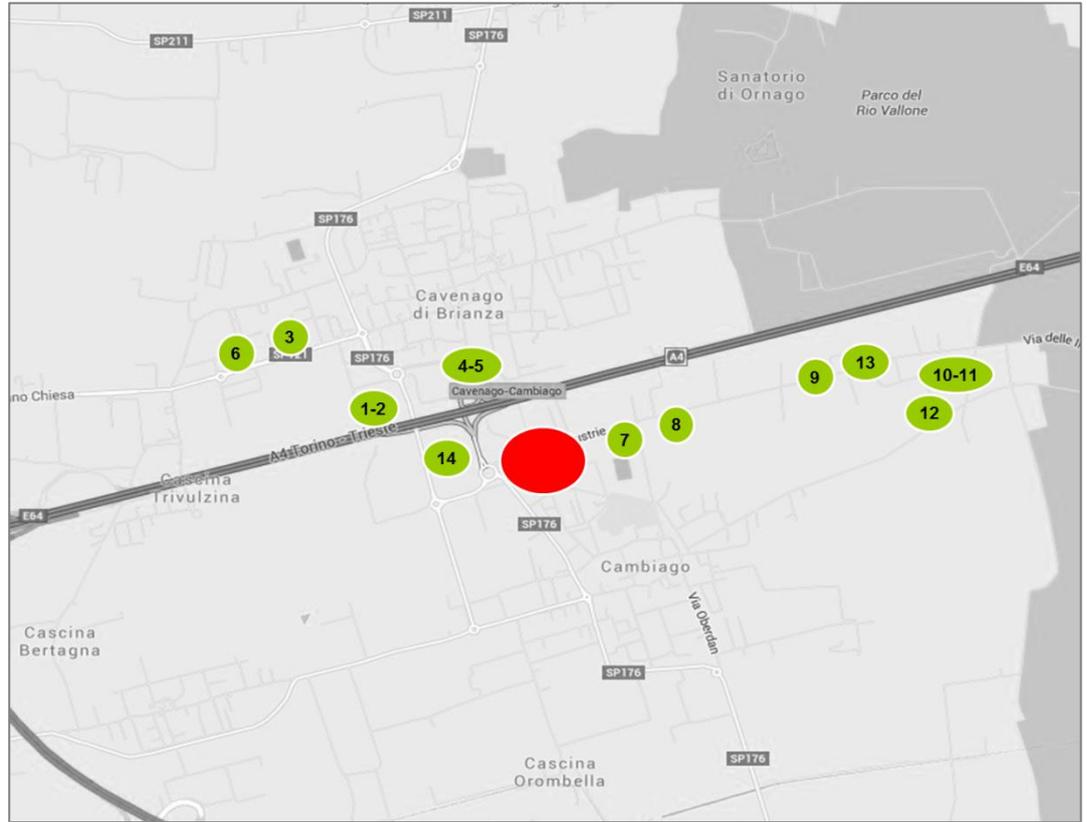
La disponibilità di fabbricati produttivi risulta perlopiù allocata in corrispondenza della Via delle Industrie e Via Roma (SP121) lungo le quali è stata rilevata una cospicua presenza di edifici artigianali/industriali usati offerti sia in vendita che in locazione. Un'esigua percentuale delle soluzioni riscontrate è costituita da iniziative di sviluppo produttivo parzialmente invendute, localizzate lungo la Via Leonardo da Vinci.

Dall'indagine di mercato condotta in loco è stato rilevato che per capannoni usati con un taglio dimensionale medio, le quotazioni di vendita si attestano tra 500-700 euro/mq, mentre per soluzioni di recente realizzazione localizzate lungo la predetta Via Vinci la richiesta è compresa tra i 900-1.000 €/mq in funzione del taglio dimensionale. E' stata riscontrata un contenuta offerta di capannoni in locazione, per i quali i canoni richiesti sono compresi tra i 35-50 €/mq/anno in funzione della vetustà e del consistenze disponibili, con punte comprese tra i 60-70 €/mq/anno per le soluzioni paracommerciali.

Unità direzionali di recente realizzazione offerte in vendita sono stata rilevate nelle immediate vicinanze al casello per le quali la richiesta è di 1950 €/mq ca.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte	
1	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via dei Chiosi 20	Artigianale	Buona	3,700	Vendita	2,800,000	757	Complesso artigianale composto da due corpi di fabbrica principali collegati al piano terra da un corpo coperto.	Staccas Tel. 039 684 0942	
2	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via dei Chiosi	Industriale	Mediocre	5,800	Vendita	2,460,000	424	Capannone indipendente composta da tre stabilimenti con altezze differenti. Parte produttiva circa 4.400 mq, uffici e laboratori di circa 1400 mq. Completano la proprietà 6500 mq di area esterna. In affitto a € 12.667 al mese	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
3	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	via I Maggio	Industriale	Buona	1,400	Vendita	910,000	650	Complesso industriale composto da terreno di manovra e parcheggio 1000 mq; capannone di 1400 mq open-space con uffici e bagni. Predisposto per carroportante. Altezza sottotrave 6 mt. Offerto anche in locazione a 4.000 €/mese	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
4	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Prossimità al Casello autostradale della A4	Industriale	Scarsa	1,142	Vendita	550,000	482	Capannone fronte Autostrada A4 allo svincolo del casello Cavenago/Cambiago. Lotto totale di ca 2000 mq di cui 1142 mq di SLP, suddivisa in 856 mq di capannone industriale e corpo uffici di ca 143 mq oltre a piano interrato di ulteriori mq 143 ca.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
5	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Prossimità al Casello autostradale della A4	Industriale	Sufficiente	2,705	Vendita	1,850,000	684	Capannone laterale sviluppato su lotto da 8800 mq ca e così composto: superficie produttiva pari ad 1330 mq ca oltre 500 mq ca di soppalco, piano interrato di 250 mq ca. Completa la proprietà una palazzina vetrata sviluppata su tre livelli da 250 mq ca ciascuno ad uso uffici.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
6	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via Albert Bruce Sabin, 3	Industriale/commerciale	Sufficiente	483	Vendita	430,000	890	Capannone ad uso industriale composta da capannone industriale (D/7), con al piano terra tre locali ad uso deposito, ampio locale vendita, spogliatoio, servizi igienici, tettoia aperta di mq 164; al piano primo deposito soppalco aperto collegato da scala interna; locale ad uso negozio al piano terra	Sistema SPA Tel. 0287107491	
7	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Discreta	545	Vendita	495,000	908	Capannone di 500 mq ca, oltre area esterna di pertinenza, ufficio e villetta su due livelli fuori terra con proprio box esterno all'immobile.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
8	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Buona	3,000	Vendita	2,400,000	800	Capannone in buone condizioni di 3.000 mq coperti e 3.000 mq di cortile privato recintato.	Studio Dama Tel. 024 776 8728	
9	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Buona	2,500	Vendita	1,800,000	720	Capannone del 1990 con Slp 2500 mq, mq coperti 2385, mq produttivi 2261 alti 6,5 mt oltre tettoie di 400 mq. Uffici finiti su due livelli di 228 mq. Area esterna di proprietà recintata di 1700 mq, con tre accessi carrai.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
10	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Recente realizzazione	4,829	Vendita	4,450,000	1,041	Capannone con uffici, mq. 3.717 ca. mq 3.717 ca. di deposito, mq 1.112 ca. di soppalco, area esterna di mq 2.114 ca. Capannone dotato di ingresso carraio e pedonale indipendente, altezza mensola carroportante 6,5 mt, altezza massima sotto solaio piano di copertura mt 8 ca.	Immobili Servizi Immobiliari s.a.s. Tel. 0229523119	
11	05/10/16	Cambiago	Via Leonardo Da Vinci	Industriale	Nuova realizzazione	3,640	Vendita	3,500,000	962	Capannone industriale/artigianale così suddiviso: mq 2.961 ca. di deposito, mq 886 ca. di soppalco, area esterna di mq 1.478 ca. (ai fini commerciali calcolati al 10%). Capannone dotato di ingresso carraio e pedonale indipendente, altezza mensola carroportante 6,5 mt.	Immobili Servizi Immobiliari s.a.s. Tel. 0229523119	
12	16/02/16	Cambiago	Via per Castellazzo	Industriale	Discreta	2,510	Vendita	2,000,000	797	Capannone composto da: Slp 2510 mq; mq produttivi 1775,80; Mq palazzina uffici 366,69 mq per piano (su due livelli); magazzini lato este 170 mq. Completa la proprietà un piazzale di 4500 mq circa.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
13	16/02/16	Cambiago	Via Tiziano	Industriale	Buona	966	Vendita	640,000	663	Capannone di 600 mq con altezza sotto trave di 6,20 mt, comprensivo di spogliatoio, servizi ed una ribalta, oltre una palazzina uffici su due livelli di complessivi 360 mq ca. Completa un'area esterna di pertinenza di 2500 mq ca.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
14	16/02/16	Cambiago	Adiacente al casello autostradale Cambiago-Cavenago	Direzionale	Buona	3,800	Vendita	7,500,000	1,974	nuovo palazzo direzionale con depositi totali mq.3800 oltre ad area esterna per parcheggi mq.11.000 ca. Sede di prestigiosa azienda internazionale. Immobile a reddito oltre il 6% con massime garanzie, contratti recenti.	Misterbrick Tel. 035-217878	



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di vendita frazionata dei corpi di fabbrica esistenti e delle relative aree edificabili.

Il complesso in esame è sito all'interno di un ambito artigianale-industriale qualificato, particolarmente apprezzato per l'ottimo apporto logistico offerto dalla vicinanza alla rete autostradale.

Nello specifico alcuni fattori, di seguito riportati, determinano una buona appetibilità commerciale del cespite, quali:

- adiacenza al casello "Cambiago-Cavenago" dell'A4;
- ottima visibilità dall'A4 della porzione nord della proprietà (prospicienza sul tracciato autostradale) con buon ritorno d'immagine;
- buono stato conservativo del fabbricato, peraltro interessato da recenti lavori di ristrutturazione;
- buona dotazione di aree pertinenziali con ampi spazi di manovra e sosta automezzi;
- potenzialmente il complesso si presta ad un'eventuale frazionamento;
- disponibilità di superficie edificabile residua.

Per la valutazione dei fabbricati esistenti è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Edificio esistente	S1	Deposito/locale tecnico	260	350	91,000
Edificio esistente	PT	Uffici	260	1000	260,000
Edificio esistente	P1	Uffici	260	1000	260,000
Edificio esistente	PT	Officina e Magazzino (H utile = 6,50 ml)	2,595	700	1,816,500
Edificio esistente	P1	Appartamento custode	110	400	44,000
Totale Fabbricato			3,485		2,471,500

Lotto di terreno edificabile – High and best use

Sulla base delle prescrizioni del PGT e delle informazioni desunte dalla documentazione fornita in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 abbiamo desunto che sulla proprietà è presente un'edificabilità residua di 5.485 mq calcolata sul rapporto di copertura (indice urbanistico a nostro avviso più congruo da utilizzare). Tuttavia la conformazione del lotto e le aree destinate a verde comprese nel comune di Cambiagio limiterebbero la possibilità di realizzare interamente la superficie residua; quindi, prudenzialmente abbiamo assunto quale potenzialità edificatoria residua il 50% di quella ammessa, ovvero 2.743 mq.

Abbiamo ipotizzato un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie fondiaria (mq)	13.900,00
Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	0,80
Rapporto di copertura	60%
Copertura ammessa	8.340,00
Superficie coperta esistente	2.855,00
Copertura residua disponibile	5.485,00
Superficie realizzabile (ipotizzata)	2.742,50

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Produttivo	100%	2.743
TOTALE		2.743

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 3 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e delle relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	MQ	TOTALE €
Produttivo	450	2.743	1.234.125
Totale costi costruzione			1.234.125
Smaltimento rifiuti	7	5.485	37.956
Totale Oneri			37.956
TOTALE COSTI €			1.272.081

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 3 anni: il primo anno per l'iter urbanistico, il secondo per la realizzazione delle superficie ipotizzate e contestualmente la vendita delle unità realizzate sino al terzo periodo. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Produttivo		100%	

Piano Vendite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Produttivo		55%	45%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

RICAVI	€/mq - cad	MQ/N°	TOTALE €
Produttivo	1.000	2.743	2.742.500
TOTALE RICAVI €			2.742.500

Inflazione prevista

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

Costi a carico della proprietà

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 13,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile - High and Best use .

Cavenago di Brianza, Via Piave 20 - ipotesi sviluppo produttivo

ANNI		1	2	3	TOTALI
RICAVI LORDI					
Produttivo			1,508,375	1,234,125	2,742,500
TOTALE RICAVI			1,508,375	1,234,125	2,742,500
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'					
Produttivo			1,234,125		1,234,125
IMU					
Riserva imprevisti	3.00%		37,024		37,024
Spese tecniche	7.00%		86,389		86,389
Spese commercializzazione	2.00%		30,168	24,683	54,850
Oneri smaltimento rifiuti		37,956			37,956
Assicurazione	0.20%	2,468	1,481		3,949
TOTALE COSTI		40,424	1,389,186	24,683	1,454,293
RICAVI NETTI		-40,424	119,189	1,209,443	1,288,207
Tempi		0.50	1.50	2.50	
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	13.00%	0.94	0.83	0.74	
DCF		-38,028	99,224	891,023	952,220
VALORE DI INVESTIMENTO €		950,000			

Valore di investimento SLP realizzabile	950,000
Valore di investimento fabbricati esistenti	2,471,500
Totale Valore di Investimento Lotto 1	3,421,500

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente Rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, sita nel comune di Cavenago di Brianza, Via Piave 20 definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

€ 3.421.500,00 (Euro Tremilioniquattrocentoventunomilacinquecento/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

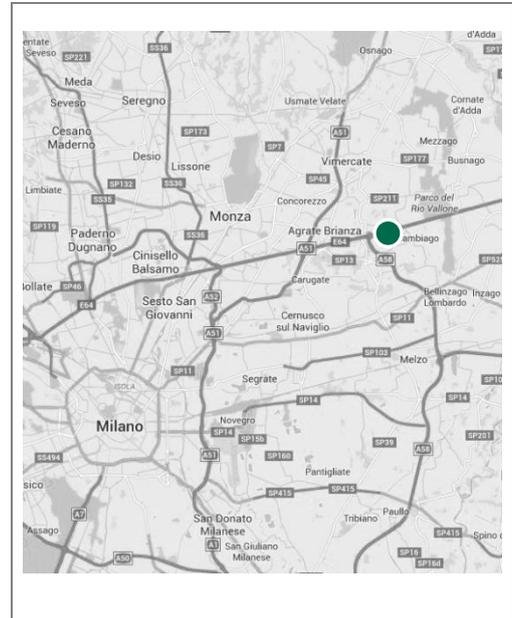
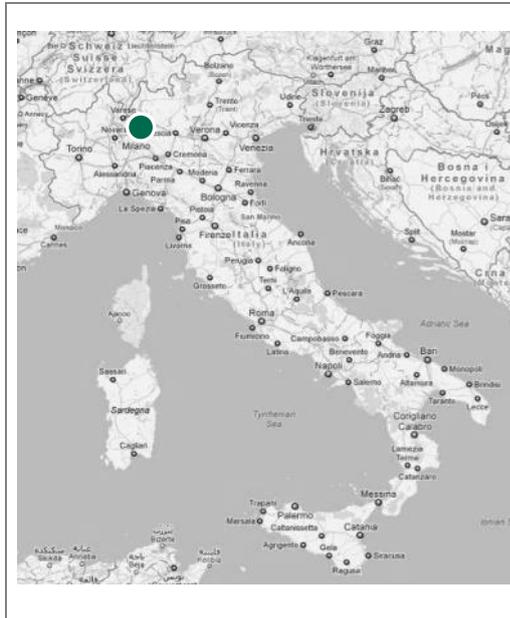
A

LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

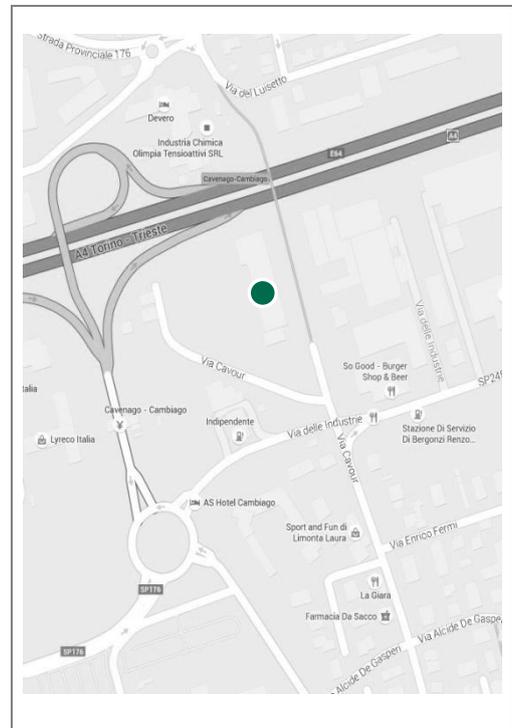
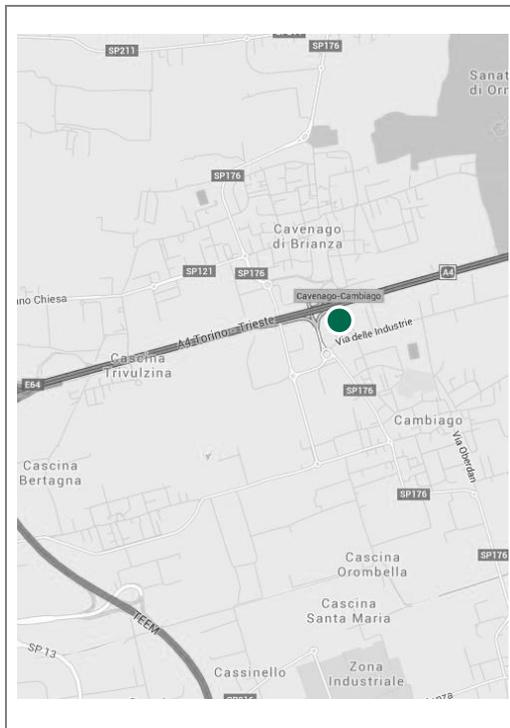
Cavenago (MI), Via Piave 20



Source: interne immagine non aggiornata

Microlocalizzazione

Cavenago (MI), Via Piave 20



Source: internet immagine non aggiornata

B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Uffici ed Officina fronte Via Piave



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Officina ed alloggio custode fronte A4



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Officina prospetto retrostante

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Piazzale esterno

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Officina porzione sud

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Locali ad uso magazzino

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Officina porzione nord

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Accettazione

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Uffici P1

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 – Uffici PT

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cavenago d Brianza, Via Piave 20 - Lotto fronte A4



Cavenago d Brianza, Via Piave 20 - Lotto fronte A4



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

CAMBIAGO (MI) – VIA DELL'INDUSTRIA 1

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Il complesso oggetto di stima si colloca nella zona periferica nord di Cambiagio, comune di 6.800 abitanti ca della città metropolitana di Milano, da cui dista 40km ca.

La proprietà in esame, sita in adiacenza al casello autostradale "Cavenago-Cambiagio" dell'autostrada A4 (Milano-Venezia), è costituita da due lotti di terreno attigui di cui uno edificato e l'altro edificabile con accesso dal civico n. 1 della Via delle Industrie (SP245). La parziale collocazione lungo il fronte della A4 assicura un'ottima visibilità al compendio con un buon ritorno d'immagine dei fabbricati e delle insegne prospettanti sull'asse autostradale.

La zona in esame è ottimamente servita da una rete infrastrutturale di primaria importanza oltre ad fitta presenza di assi extraurbani provinciali e locali. Significativa la vicinanza al predetto casello autostradale che rende il cespite facilmente accessibile e consente una rapida immissione sulla primaria arteria di collegamento del nord-est Italia. La rete locale è costituita inoltre dalla SP245 (via delle Industrie) in direzione est-ovest e dalla SP176 lungo la direttrice nord-sud che connette i comuni di Cavenago e Cambiagio.

Diversamente la zona è scarsamente servita da linee del trasporto pubblico locale ed extraurbano la cui unica fermata è posta in corrispondenza del casello autostradale (linea Milano-Bergamo); la disponibilità di parcheggio risulta limitata all'esigua area di sosta presenti lungo la viabilità di zona e all'interno delle proprietà private.

Il contesto di zona è caratterizzato da un tessuto produttivo/artigianale prevalentemente consolidato, costituito sia da complessi di notevoli dimensioni che da fabbricati minori con annessi locali ad uso ufficio. L'area è caratterizzata dalla presenza di due macro-ambiti industriali rispettivamente localizzati a nord della A4 lungo la via Roma (SP121) ed a sud del tracciato autostradale lungo la via dell'industrie; all'interno di quest'ultimo sono presenti soluzioni artigianali di recente realizzazione ubicate precisamente lungo la Via Leonardo Da Vinci. In direzione sud, lungo la SP176, il tessuto di zona assume una connotazione prettamente commerciale-logistico con la presenza di un complesso logistico e di attività connesse alla grande distribuzione (Il Gigante).

Completano la zona ampi appezzamenti agricoli oltre agli insediamenti residenziali del comune di Cambiagio.

Descrizione

Oggetto del presente Rapporto di stima è un complesso immobiliare composto da:

- un lotto di terreno avente conformazione irregolare di complessivi 1.832 mq su cui insiste fabbricato artigianale-commerciale sviluppato in parte su piano fuori terra ad uso officina (h utile =6,00 ml) ed in parte su due livelli fuori terra adibiti a deposito/uffici/spogliatoi; il collegamento verticale dei piani è assicurato da un corpo scala (uffici) e da un rampa di scale in metallo (officina). La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato prefabbricato con una copertura a falde inclinate su travi ad "U", intervallata da lucernari in policarbonato che assicurano una discreta illuminazione naturale. I tamponamenti sono realizzati con pannelli in c.a. prefabbricato con finitura esterna in graniglia e internamente a fondocassero grezzo. Il fabbricato dispone di un accesso carraio regolato da un portone in metallo e di numerosi ingressi pedonali. Le finiture interne sono consone alla destinazione d'uso in essere oltre ad essere in discreto stato conservativo. Sia gli ambiti operativi che gli uffici sono caratterizzati da pavimenti in battuto di cemento, serramenti in alluminio e vetro-camera, parziale controsoffittatura in fibra minerale dei vani ad uso ufficio. La dotazione impiantistica del fabbricato risulta costituita da: impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico; impianto di condizionamento per gli uffici. Completa il complesso l'area esterna, pavimentata con battuto di cemento e interamente delimitata con recinzione metallica su zoccolo in c.a.
- Lotto di terreno edificabile attiguo al precedente sviluppato su una superficie complessiva di 7.087 mq avente conformazione irregolare. L'area è oggetto di una convezione urbanistica che prevede la possibilità di realizzare un fabbricato produttivo di 1.852,46 mq con annessa palazzina direzionale di 1.016,51 mq sviluppata su tre livelli fuori terra.



- Lotto edificato
- Lotto edificabile

Consistenze

Le consistenze del compendio in esame sono state fornite dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 e da noi parametrare al fine di ricavare una corretta ripartizione per piani e destinazioni d'uso.

Lotto edificato

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
Edificio esistente	PT	Capannone produttivo H utile = 6,60 ml	539
Edificio esistente	PT	Deposito h utile = 2,70 ml	191
Edificio esistente	PT	Uffici	61
Edificio esistente	P1	Uffici	63
Edificio esistente	P1	Deposito (soppalco)	191
Totale Fabbricato			1.045

Superficie territoriale		1.832
Area esterna scoperta	PT	1.041

Lotto edificabile

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
------------------------------	----------

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta censita nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Cambiago come di seguito.

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	SUPERFICIE (mq)	RENDITA (€)	INDIRIZZO
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	704	D/7		T-1		6.763,69	Viale delle Industrie 1
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	2	A/3	3	P1	53	201,42	Viale delle Industrie 1
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	705	A/10	U	T	42	684,31	Viale delle Industrie 1

L'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cambiago come di seguito.

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA	REDDITO (€)
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	45	Seminativo		1	57	27	36,97
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	46	Fabb. Rurale			1	40	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	316	Seminativo		1	11	60	7,49

Situazione locativa

Il complesso produttivo in oggetto è utilizzato a fini strumentali dalla proprietà.

Note Ambientali

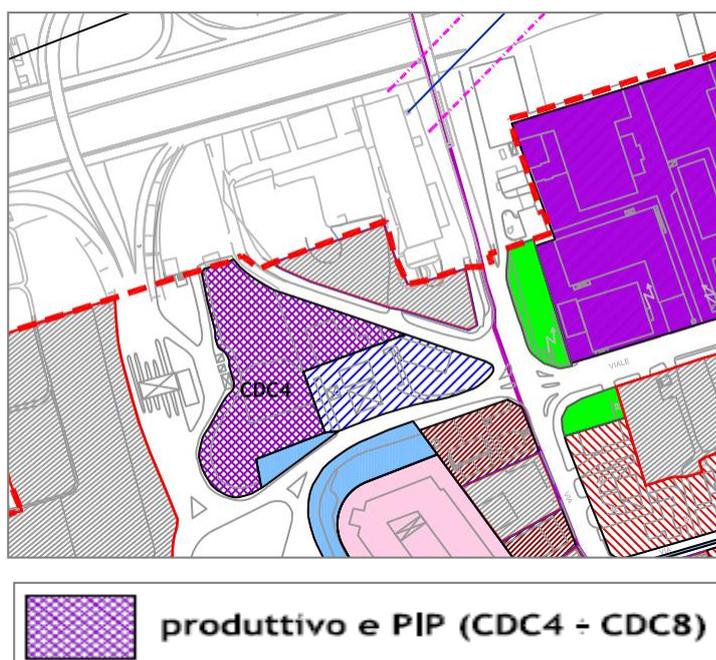
Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

Comune di Cavenago di Brianza

In base al PGT (Piano di Governo del Territorio) del comune di Cambiagio approvato di delibera del C.C. n.52 del 16 dicembre 2008 e successive varianti l'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di valutazione ricade nell'ambito "Città da consolidare-produttivo CDC4", ovvero quelle aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi destinazione prevalente produttiva, compreso il Piano degli Insediamenti Produttivi.



Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Il compendio in esame è interessato da una convenzione urbanistica che prevede per il lotto libero i seguenti indici e parametri urbanistici:

- UT max = 0,50 mq/mq (Utilizzazione Territoriale);
- UT max uffici = 30% di UT in progetto;
- H max = 11,00 mt;
- SPp min = 1mq/10mc (con V= SLP x 3,00);
- SVp min = 1/20 di ST e 1 albero ogni 40 mq;
- SD min = 15% di (ST-Sc in progetto)

Si riporta di seguito un riepilogo delle consistenze di progetto ipotizzate:

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,50
SLP realizzabile	3.543,50
SLP in progetto	2.868,97
Superficie coperta in progetto	2.191,30
SLP uso uffici in progetto (su tre piani fuori terra)	1.016,51
SLP produttivo in progetto	1.852,46
SPp (parcheggi)	1.033,00
SVp (verde)	354,34

Sulla scorta della documentazione fornita in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, abbiamo desunto che sulla proprietà è presente un'edificabilità residua di 3.543 mq. Tuttavia la conformazione del lotto ed il rispetto delle fasce di sicurezza stradali hanno determinato in progetto una SLP inferiore a quella ammessa, ovvero di 2.869 mq di cui 1.852,46 mq ad uso produttivo e 1.016,51 destinato ad uffici.

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza.

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta essere nella piena proprietà delle società Quadri Veicoli Industriali S.r.l.

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

L'immediato contesto di zona è caratterizzato dalla presenza di due ampi comparti industriali attigui, localizzati rispettivamente nei comuni di Cavenago di Brianza e Cambiago in corrispondenza dell'omonimo casello autostradale "Cambiago-Cavenago" dell' A4. Quest'ultima costituisce, di fatto, la principale arteria autostradale dell'Italia nord-est lungo la quale sono dislocati numerosi distretti produttivi-commerciali sia nei comuni limitrofi come quelli di Agrate Brianza, Caponago, Trezzo sull'Adda che nelle località più remote come Cinisello Balsamo.

I comparti di zona, nonostante siano costituiti da un tessuto produttivo altamente qualificato, hanno risentono della crisi economica che ha interessato particolarmente le attività industriali. I macro-ambiti in esame presentano un mercato immobiliare sufficientemente dinamico, caratterizzato da un atteggiamento più cautelativo degli investitori, maggiormente interessati al patrimonio esistente piuttosto che a iniziative di sviluppo; infatti, il tessuto circostante è costituito prevalentemente da insediamenti consolidati e in minima parte da soluzioni di recente realizzazione, con un'offerta di usato decisamente eterogenea.

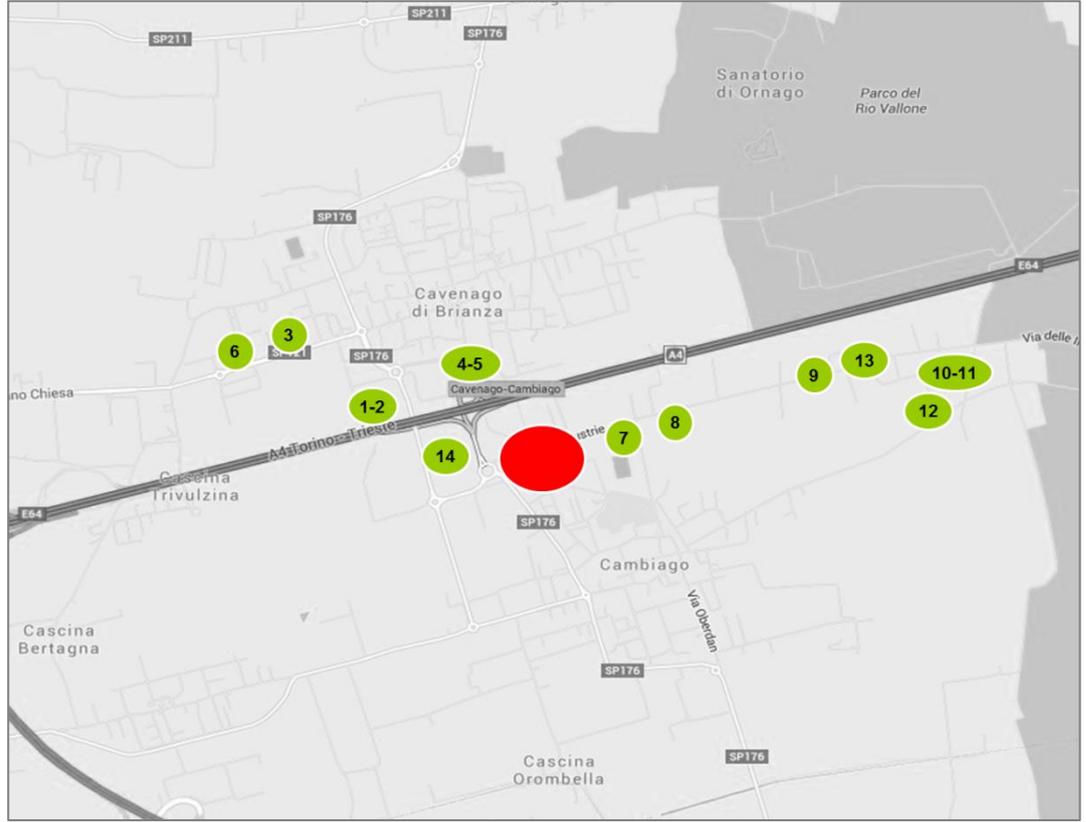
La disponibilità di fabbricati produttivi risulta perlopiù allocata in corrispondenza della Via delle Industrie e Via Roma (SP121) lungo le quali è stata rilevata una cospicua presenza di edifici artigianali/industriali usati offerti sia in vendita che in locazione. Un'esigua percentuale delle soluzioni riscontrate è costituita da iniziative di sviluppo produttivo parzialmente invendute, localizzate lungo la Via Leonardo da Vinci.

Dall'indagine di mercato condotta in loco è stato riscontrato che per capannoni usati con un taglio dimensionale medio, le quotazioni di vendita si attestano tra 500-700 euro/mq, mentre per soluzioni di recente realizzazione localizzate lungo la predetta Via Vinci la richiesta è compresa tra i 900-1.000 €/mq in funzione del taglio dimensionale. E' stata riscontrata un contenuta offerta di capannoni in locazione, per i quali i canoni richiesti sono compresi tra i 35-50 €/mq/anno in funzione della vetustà e del consistenze disponibili, con punte comprese tra i 60-70 €/mq/anno per le soluzioni paracommerciali.

Unità direzionali di recente realizzazione offerte in vendita sono stata rilevate nelle immediate vicinanze al casello per le quali la richiesta è di 1950 €/mq ca.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte	
1	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via dei Chiosi 20	Artigianale	Buona	3,700	Vendita	2,800,000	757	Complesso artigianale composto da due corpi di fabbrica principali collegati al piano terra da un corpo coperto.	Siacasa Tel. 039 684 0942	
2	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via dei Chiosi	Industriale	Mediocre	5,800	Vendita	2,460,000	424	Capannone indipendente composta da tre stabilimenti con altezze differenti. Parte produttiva circa 4.400 mq, uffici e laboratori di circa 1400 mq. Completano la proprietà 6500 mq di area esterna. In affitto a € 12.667 al mese	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
3	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	via I Maggio	Industriale	Buona	1,400	Vendita	910,000	650	Complesso industriale composto da terreno di manovra e parcheggio 1000 mq; capannone di 1400 mq open-space con uffici e bagni. Predisposto per carroponete. Altezza sottotrave 6 mt. Offerto anche in locazione a 4.000 €/mese	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
4	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Prossimità al Casello autostradale della A4	Industriale	Scarsa	1,142	Vendita	550,000	482	Capannone fronte Autostrada A4 allo svincolo del casello Cavenago/Cambiago. Lotta totale di ca 2000 mq di cui 1142 mq di SLP, suddivisa in 856 mq di capannone industriale e corpo uffici di ca 143 mq oltre a piano interrato di ulteriori mq 143 ca.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
5	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Prossimità al Casello autostradale della A4	Industriale	Sufficiente	2,705	Vendita	1,850,000	684	Capannone laterale sviluppato su lotto da 8800 mq ca e così composto: superficie produttiva pari ad 1330 mq ca oltre 500 mq ca di soppalco, piano interrato di 250 mq ca. Completa la proprietà una palazzina vetusta sviluppata su tre livelli da 250 mq ca ciascuno ad uso uffici.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
6	05/10/16	Cavenago di Brianza (MB)	Via Albert Bruce Sabin, 3	Industriale/commerciale	Sufficiente	483	Vendita	430,000	890	Capannone ad uso industriale composta da capannone industriale (D/7), con al piano terra tre locali ad uso deposito, ampio locale vendita, spogliatoio, servizi igienici, lattoia aperta di mq 164; al piano primo deposito soppalco aperto collegato da scala interna, locale ad uso negozio al piano terra	Sistem SPA Tel. 0287107491	
7	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Discreta	545	Vendita	495,000	908	Capannone di 500 mq ca, oltre area esterna di pertinenza, ufficio e villetta su due livelli fuori terra con proprio box esterno all'immobile.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
8	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Buona	3,000	Vendita	2,400,000	800	Capannone in buone condizioni di 3.000 mq coperti e 3.000 mq di cortile privato recintato.	Studio Dama Tel. 024 776 8728	
9	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Buona	2,500	Vendita	1,800,000	720	Capannone del 1990 con SLP 2500 mq, mq coperti 2385, mq produttivi 2261 alti 6,5 mt oltre lattoie di 400 mq. Uffici finiti su due livelli di 228 mq. Area esterna di proprietà recintata di 1700 mq, con tre accessi carrai.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
10	05/10/16	Cambiago	Viale delle Industrie	Industriale	Recente realizzazione	4,829	Vendita	4,450,000	1,041	Capannone con uffici, mq. 3.717 ca. mq 3.717 ca. di deposito, mq 1.112 ca. di soppalco, area esterna di mq 2.114 ca. Capannone dotato di ingresso carraio e pedonale indipendente, altezza mensole carroponete 6,5 mt, altezza massima sotto solaio piano di copertura mt 8 ca.	Immobili Servizi Immobiliari s.a.s. Tel. 0229523119	
11	05/10/16	Cambiago	Via Leonardo Da Vinci	Industriale	Nuova realizzazione	3,640	Vendita	3,500,000	962	Capannone industriale/artigianale così suddiviso: mq 2.961 ca. di deposito, mq 886 ca. di soppalco, area esterna di mq 1.478 ca. (ai fini commerciali calcolati al 10%). Capannone dotato di ingresso carraio e pedonale indipendente, altezza mensole carroponete 6,5 mt.	Immobili Servizi Immobiliari s.a.s. Tel. 0229523119	
12	16/02/16	Cambiago	Via per Castellazzo	Industriale	Discreta	2,510	Vendita	2,000,000	797	Capannone composto da: SLP 2510 mq, mq produttivi 1775,80, Mg palazzina uffici 366,69 mq per piano (su due livelli); magazzini lato est 170 mq; Completa la proprietà un piazzole di 4500 mq circa.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
13	16/02/16	Cambiago	Via Tiziano	Industriale	Buona	966	Vendita	640,000	663	Capannone di 600 mq con altezza sotto trave di 6,20 mt, comprensivo di spogliatoio, servizi ed una ribalta, oltre una palazzina uffici su due livelli di complessivi 360 mq ca. Completa un'area esterna di pertinenza di 2500 mq ca.	Vendocasa Soluzioni Immobiliari S.r.l. Tel. 0396613136	
14	16/02/16	Cambiago	Adiacente al casello autostradale Cambiago-Cavenago	Direzionale	Buona	3,800	Vendita	7,500,000	1,974	nuovo palazzo direzionale con depositi totali mq.3800 oltre ad area esterna per parcheggi mq.11.000 ca. Sede di prestigiosa azienda internazionale. Immobile a reddito oltre il 6% con massime garanzie, contratti recenti.	Misterbrick Tel. 035-217878	



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di vendita frazionata dei corpi di fabbrica esistenti e delle relative aree edificabili.

Il complesso in esame è sito all'interno di un ambito artigianale-industriale qualificato, particolarmente apprezzato per l'ottimo apporto logistico offerto dalla vicinanza alla rete autostradale.

Nello specifico alcuni fattori, di seguito riportati, determinano una buona appetibilità commerciale del cespite, quali:

- adiacenza al casello "Cambiago-Cavenago" dell'A4;
- buona visibilità dall'A4 della proprietà con buon ritorno d'immagine;
- taglio dimensionale contenuto per il fabbricato esistente, idoneo per attività artigianali di modesto calibro;
- buono stato conservativo del fabbricato;
- buona accessibilità veicolare;
- discreta dotazione di aree pertinenziali con spazi di manovra e sosta automezzi;
- lotto libero edificabile oggetto di convenzione urbanistica e piano attuativo con previsione di progetto per la realizzazione di complessivi 2.869 mq a destinazione produttiva;
- il lotto si presta ad un eventuale frazionamento.

Per la valutazione dei fabbricati esistenti è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Edificio esistente	PT	Capannone produttivo H utile = 6,60 ml	539	800	431.200
Edificio esistente	PT	Deposito h utile = 2,70 ml	191	500	95.500
Edificio esistente	PT	Uffici	61	1100	66.550
Edificio esistente	P1	Uffici	63	1100	69.300
Edificio esistente	P1	Deposito (soppalco)	191	400	76.400
Totale Fabbricato			1.045		738.950

Lotto libero edificabile – High and best use

Sulla base delle prescrizioni stabilite nella convenzione urbanistica, è stato previsto un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,50
SLP realizzabile	3.543,50
SLP in progetto	2.868,97
Superficie coperta in progetto	2.191,30
SLP uso uffici in progetto (su tre piani fuori terra)	1.016,51
SLP produttivo in progetto	1.852,46
SPp (parcheggi)	1.033,00
SVp (verde)	354,34

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Terziaria	35%	1.017
Produttivo	65%	1.852
TOTALE		2.869

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 2 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	MQ	TOTALE €
Terziaria	1.000	1.017	1.016.510
Produttivo	400	1.852	740.985
SPp (parcheggi)	50	1.033	51.650
SVp (verde)	15	354	5.315
Totale costi costruzione			1.814.460
Oneri Urbanizzazione 1a da convenzione urbanistica			155.000
Oneri Urbanizzazione 2a da convenzione urbanistica			47.058
Smaltimento rifiuti (da convenzione urbanistica)			28.596
Totale Oneri urbanizzazione + Smaltimento rifiuti			230.654
TOTALE COSTI €			2.045.114

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 2 anni: il primo anno per l'iter urbanistico e l'avvio del cantiere e della commercializzazione, il secondo per l'ultimazione delle nuove unità. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2
Terziaria	20%	80%
Produttivo	20%	80%
SPp (parcheggi)	20%	80%
SVp (verde)	20%	80%

Piano Vendite	ANNO 1	ANNO 2
Terziaria	50%	50%
Produttivo	50%	50%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

RICAVI	€/mq - cad	MQ/N°	TOTALE €
Terziaria	1,400	1,017	1,423,114
Produttivo	1,000	1,852	1,852,463
SPp (parcheggi)		1,033	
TOTALE RICAVI €			3,275,577

Inflazione prevista

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

Costi a carico della proprietà

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 13,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile - High and Best use .

Cambiago, Via delle industrie 1 - Ipotesi sviluppo Terziario/produttivo			
ANNI	1	2	TOTALI
RICAVI LORDI			
Terziaria	711.557	711.557	1.423.114
Produttivo	926.232	926.232	1.852.463
TOTALE RICAVI	1.637.789	1.637.789	3.275.577
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'			
Terziaria	203.302	813.208	1.016.510
Produttivo	148.197	592.788	740.985
SPp (parcheggi)	10.330	41.320	51.650
SVp (verde)	1.063	4.252	5.315
IMU			
Riserva imprevisti	3,00%	10.887	43.547
Spese tecniche	7,00%	25.402	101.610
Spese commercializzazione	2,00%	32.756	32.756
Oneri Urbanizzazione (1a, 2a,) e smaltimento rifiuti		230.654	230.654
Assicurazione	0,20%	3.629	1.814
TOTALE COSTI	666.220	1.631.295	2.297.515
RICAVI NETTI	971.569	6.493	978.062
Tempi		0,50	1,50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	13,00%	0,94	0,83
DCF	913.975	5.406	919.381
VALORE DI INVESTIMENTO €	920.000		

Valore di investimento SLP realizzabile	920.000
Valore di investimento fabbricati esistenti	738.950
Totale Valore di Investimento	1.658.950

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, sita nel comune di Cambiagio, Via delle Industrie 1 definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

€ 1.658.950,00 (Euro Unmilione seicentocinquantottomilanovecentocinquanta/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

E' possibile ripartire il suddetto valore di Investimento come di seguito:

Lotto edificato

€ 738.950,00 (Euro Settecentotrentottomilanovecentocinquanta/00)

Lotto edificabile

€ 920.000,00 (Euro Novecentoventimila/00)

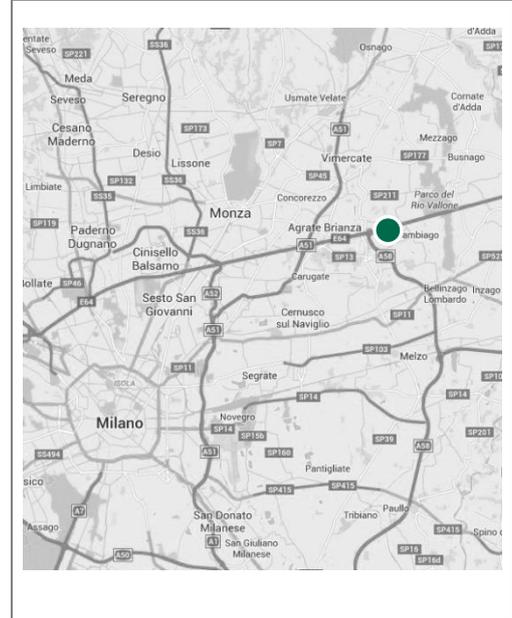
A

LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

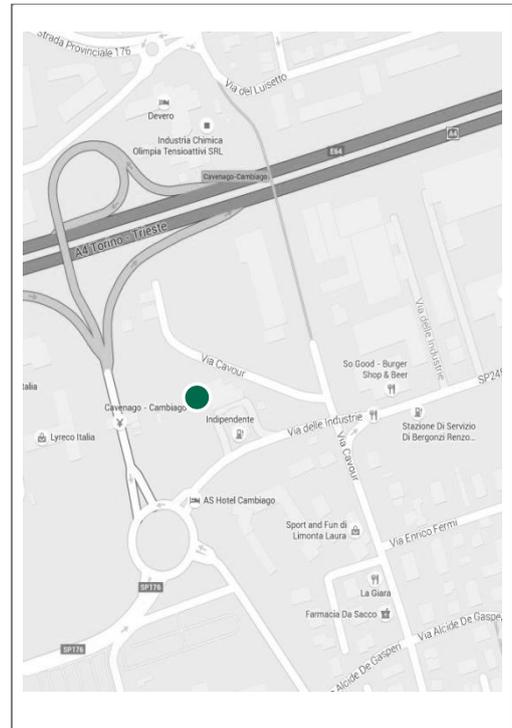
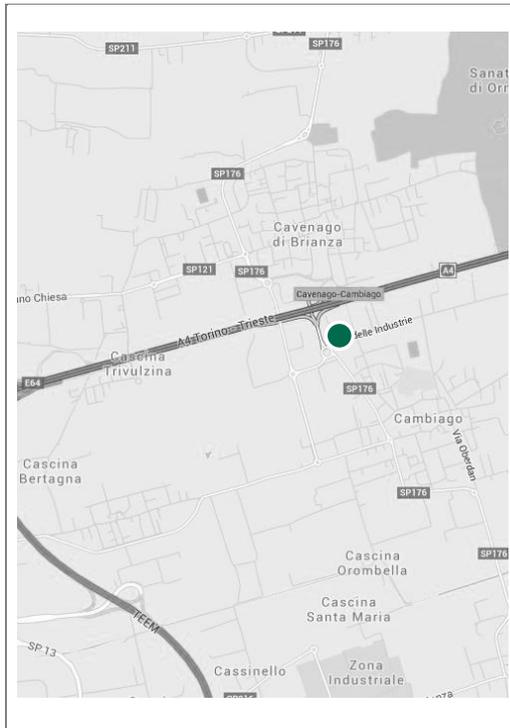
Cambiago (MI), Via delle Industrie 1



Source: interne immagine non aggiornata

Microlocalizzazione

Cambiago (MI), Via delle Industrie 1



Source: internet immagine non aggiornata

B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Officina e uffici



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Porzione esistente – Via delle Industrie



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Officina accesso principale



Source: CBRE VALUATION S.P.A

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Uffici-magazzino



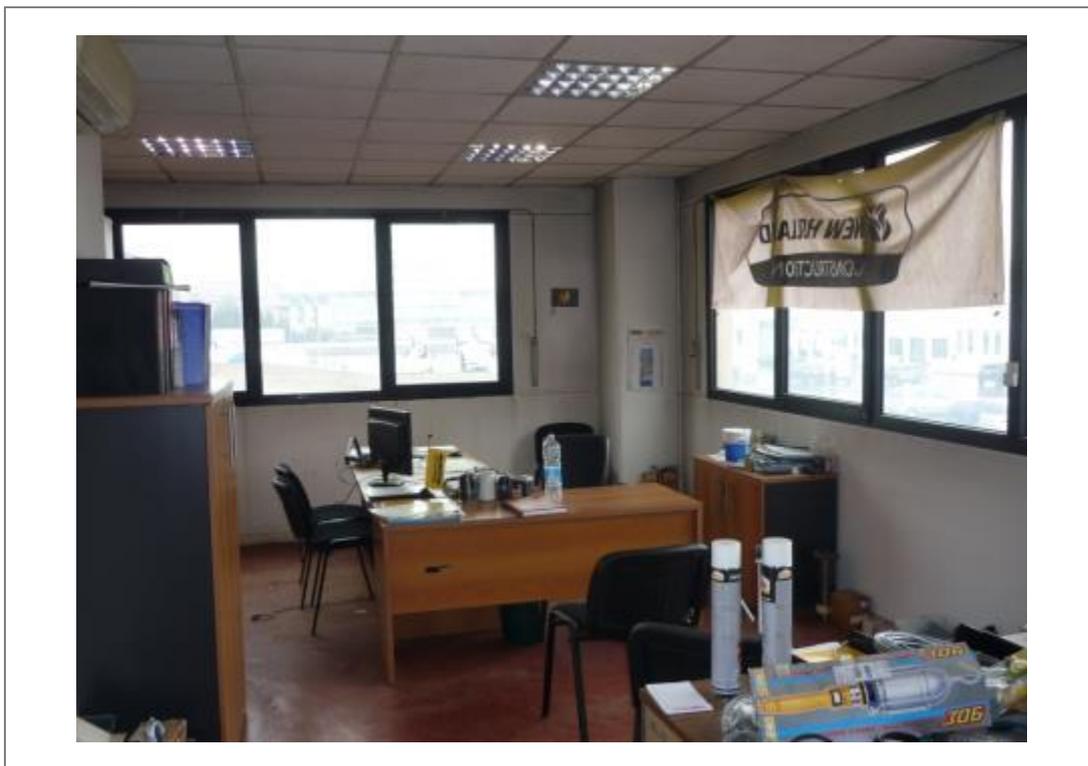
Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Interno officina

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Locali ad uso magazzino

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Interno uffici al P1

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Lotto edificabile

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Lotto edificabile

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Cambiago, Via delle Industrie 1 – Piazzale esterno

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

TERNO D'ISOLA (BG) VIA BRAVI 42

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Il complesso oggetto di stima si colloca nella zona centrale di Terno d'Isola, comune di 7.700 abitanti ca della provincia di Bergamo da cui dista 12 km ca in direzione ovest.

Il comune risulta distante dalle principali reti extraurbane ed è raggiungibile mediante la SP160, asse extraurbano che in direzione nord-sud attraversa i comuni di Chignolo d'Isola, Madone e Rivierasca sino all'autostrada A4 (Milano-Venezia) il cui casello "Capriate" dista 18 km ca.

La proprietà in esame è costituita da un lotto di terreno intercluso su cui insiste un basso fabbricato ad uso magazzino accessibile mediante servitù di passaggio posto al civico n. 42 della Via Bravi, principale asse di penetrazione urbana est-ovest che interseca la predetta SP160.

L'accessibilità alla zona è assicurata inoltre da linee del trasporto pubblico extraurbano con relative fermate poste a breve distanza (350 ml); la disponibilità di parcheggio risulta limitata all'esigua aree di sosta presenti lungo la viabilità di zona e all'interno delle proprietà private.

Il contesto di zona è caratterizzato prevalentemente da un tessuto residenziale prevalentemente consolidato costituito da soluzioni mono-bifamigliari o edifici in linea sviluppati su 3-4 piani fuori terra.

Descrizione

Si segnala che il sopralluogo è avvenuto dall'esterno.

Oggetto del presente report di stima è un lotto di terreno intercluso su cui insiste un fabbricato ad uso magazzino con accesso comune dalla Via Bravi.

L'edificio, di taglio dimensionale contenuto, è realizzato con struttura portante in c.a. e tetto a falde inclinate su travi in legno; completa un manto di copertura tipo "ondulit" in lamiera.

Il fabbricato presenta un livello di finiture basso costituite da pareti perimetrali intonacate al grezzo, serramenti d'accesso in ferro e infissi in legno mono-vetro con inferriate in metallo.

Complessivamente carente lo stato conservativo del fabbricato

Consistenze

Le consistenze del compendio in esame sono state desunte dalla documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 (relazione Arch. Alvaro Invernizzi) e da noi parametrate al fine di ricavare una corretta ripartizione per destinazioni d'uso.

PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)
PT	Fabbricato ad uso deposito (C2)	96
Totale		96

Area scoperta 390

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, l'area risulta censita nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Terno d'Isola come di seguito.

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA (MQ)	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	RENDITA (€)	INDIRIZZO
Veicoli Industrial S.p.A.	6	1437	-	C2	1	S1-T-1	101	99	167	Terno d'Isola, Via Bravi 42

Situazione locativa

Il complesso produttivo in oggetto è utilizzato a fini strumentali dalla proprietà.

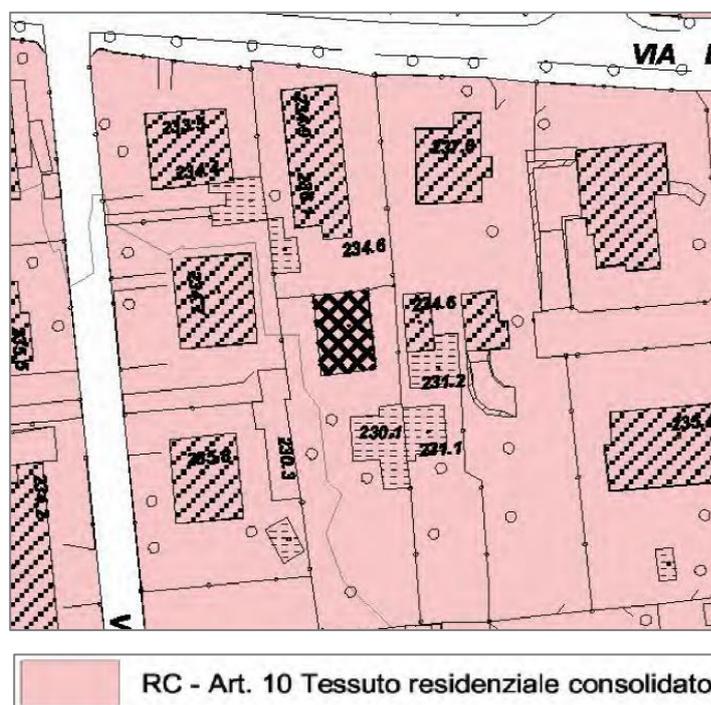
Note Ambientali

Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

In base al PGT (Piano di Governo del Territorio) del comune di Terno d'Isola, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 16/04/2012 e successive varianti, l'area su cui insiste il compendio oggetto di valutazione ricade nel **"Tessuto residenziale consolidato"** meglio definito dall'art. 10 del piano delle regole.



Estratto PGT

Art. 10 del PDR

Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

Destinazioni ammesse: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Parametri edificatori:

H : m 8,00

Qf: 40% (Qf -Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ovvero S_c/S_f)

Uf : 0,40 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Ut, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato.

Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p..

Sulla scorta dei parametri urbanistici risulterebbe un'edificabilità residua teorica pari al doppio (194 ma ca) della superficie esistente. Tuttavia a causa dei vincoli di distanza tra confini e fabbricati circostanti non sussiste la reale possibilità di incrementare la superficie coperta o la SLP del fabbricato esistente. Diversamente è possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso in residenza o interventi di ristrutturazione nei limiti della sagoma e delle consistenze attuali.

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza.

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta essere nella piena proprietà delle società Veicoli Industriali S.p.A..

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

Il comparto immobiliare di Terno d'isola è prevalentemente incentrato sul segmento residenziale e in particolare su soluzioni mono-bifamigliari o unità inserite all'interno di edifici in linea sviluppati su 3-4 piani fuori terra.

Il territorio comunale ha una superficie di 3,99 km² con una densità di popolazione pari a 1,88 abitanti per km² ca un patrimonio immobiliare di 742 edifici, di cui il 96.9% risulta utilizzato. Il 83.34% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 10.96% vive in abitazioni in affitto. Lo sviluppo dello stock edilizio cittadino ha avuto un forte impulso nel corso della seconda metà del secolo scorso. Attualmente, come dall'inizio della crisi economico-finanziaria che ha colpito anche il segmento immobiliare in Italia e all'estero, il comparto delle nuove abitazioni vive una fase di stagnazione con accumulo d'offerta e una domanda che solo negli ultimi mesi ha mostrato segnali di ripresa, anche grazie al notevole ribasso dei tassi di interesse sui mutui.

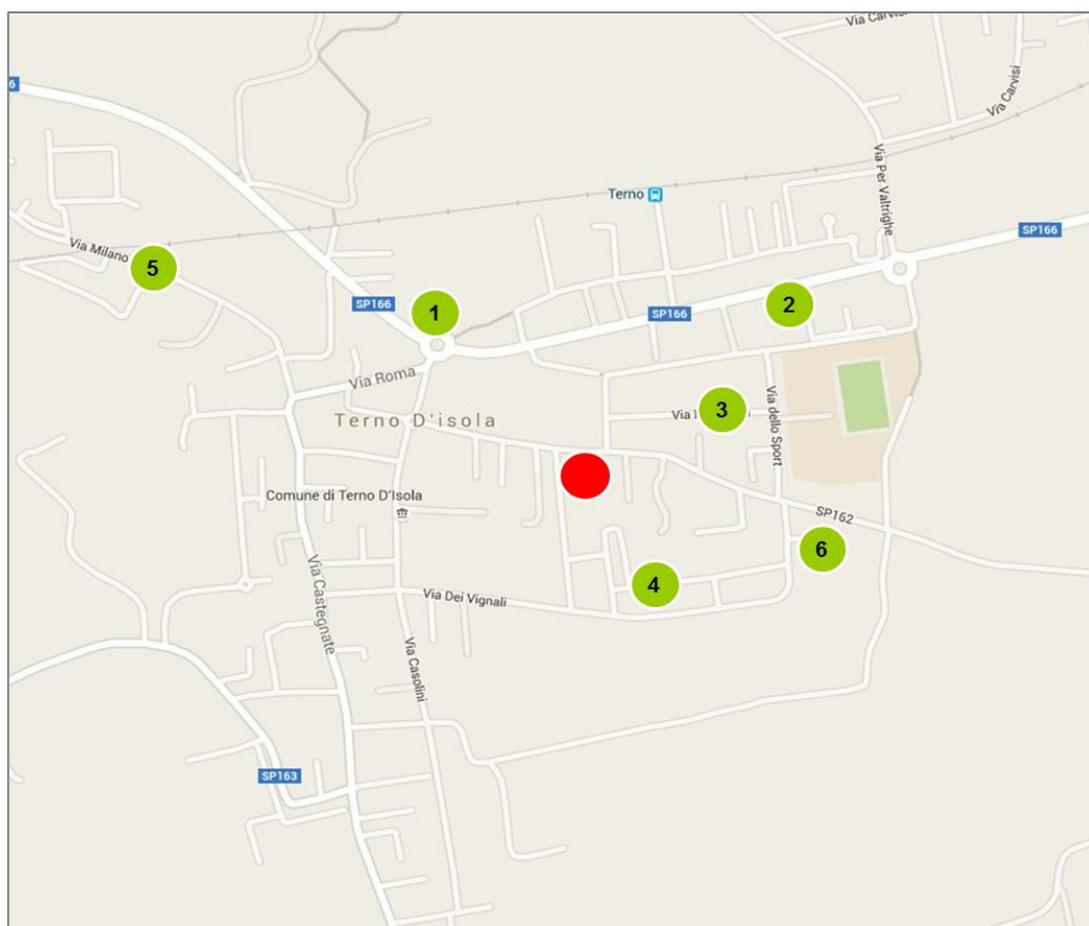
Lo stock edilizio oggi presente sul territorio risulta eterogeneo, generalmente ville bifamigliari o bassi fabbricati condominiali in buone condizioni manutentive dotati di aree verdi oltre a box/posti auto pertinenziali.

La zona in esame è caratterizzata da ambito residenziale consolidato e di buon livello urbano, in posizione prossima ai principali servizi primari e secondari.

Dall'indagine di mercato condotta in loco è stato riscontrato che per unità residenziali usate in buone condizioni conservative le quotazioni di vendita si attestano tra 1.000-1.200 euro/mq, mentre per soluzioni di recente realizzazione localizzate in prossimità delle principali arterie urbane la richiesta è compresa tra i 1.500-1.900 €/mq in funzione del taglio dimensionale e della visibilità. La forbice delle richieste si riduce drasticamente per un unità in pessimo stato conservativo o da ristrutturare per le quali la richiesta è compresa in un intervallo compreso tra i 700-900 €/mq.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte
1	05/10/16	Terno D'Isola	Zona centrale	Residenziale	Nuova costruzione	140	Vendita	220,000	1,571	Nuovi quadrilocali in palazzina quadrifamiliare caratterizzati da un elevato rendimento energetico.	BR Gestioni Cantieri Tel. 035451 7143
2	05/10/16	Terno D'Isola	via del Risorgimento 1	Residenziale	Nuova costruzione	65	Vendita	110,000	1,692	Bilocale di nuova realizzazione in mini palazzina composto da soggiorno con l'angolo cottura, disimpegno, bagno e camera matrimoniale con giardino.	Tecnocasa Tel. 03546 4277
3	05/10/16	Terno D'Isola	via Maratona 158	Residenziale	Ottima	75	Vendita	115,000	1,533	Trilocale su due livelli composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, bagno, ripostiglio.	Remax Tel. 03546 3190
4	05/10/16	Terno D'Isola	via Giacomo Manzù 3	Residenziale	Buona	90	Vendita	130,000	1,444	Trilocale posto al secondo piano, composta da: soggiorno, cucina abitabile con balcone, camera matrimoniale con balcone, camera da letto e bagno.	Remax Tel. 03546 3190
5	05/10/16	Terno D'Isola	via Milano, 43	Residenziale	Nuova costruzione	95	Vendita	168,000	1,768	Trilocale in villa al piano primo con ingresso indipendente composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, due camere matrimoniali e bagno. Box incluso nel prezzo.	Tecnocasa Tel. 03546 4277
6	05/10/16	Terno D'Isola	via angelo maj, 2	Residenziale	Ottima	110	Vendita	199,000	1,809	Trilocale in villa quadrifamiliare di recente realizzazione. L'unità dispone di un box doppio e un giardino ad uso esclusivo.	Tecnocasa Tel. 03546 4277



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di vendita nello stato di fatto.

Il cespite in esame è sito all'interno di un ambito residenziale qualificato, particolarmente apprezzato per la vicinanza ai principali servizi urbani ed alla rete infrastrutturale extraurbana.

Il fabbricato risulta in condizioni conservative insufficienti ed è attualmente adibito a magazzino, tuttavia sarebbe auspicabile un cambio di destinazione d'uso in residenza in quanto più idonea al contesto circostante ed ammessa dalle prescrizioni urbanistiche; quest'ultime limiterebbero un eventuale intervento edilizio nei limiti della sagoma e delle consistenze attuali.

Nello specifico alcuni fattori, di seguito riportati, determinano una discreta appetibilità commerciale del cespite, quali:

- Il fabbricato si presta ad un eventuale cambio di destinazione d'uso in residenza;
- Contesto residenziale qualificato;
- taglio dimensionale contenuto idoneo per una commercializzazione in tempi brevi;
- dotazione di una modesta area pertinenziale ad uso parcheggio auto;
- vicinanza ai principali servizi urbani.

Per la valutazione dei fabbricati esistenti è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
PT	Fabbricato ad uso deposito (C2)	96	400	38.400
Totale		96		38.400

OPINIONE DI VALORE

Valore di investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, sita nel comune di Terno d'Isola, Via Bravi 42 definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

Valore di Investimento complessivo

€ 38.400,00 (Euro Trentottomilaquattrocento/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

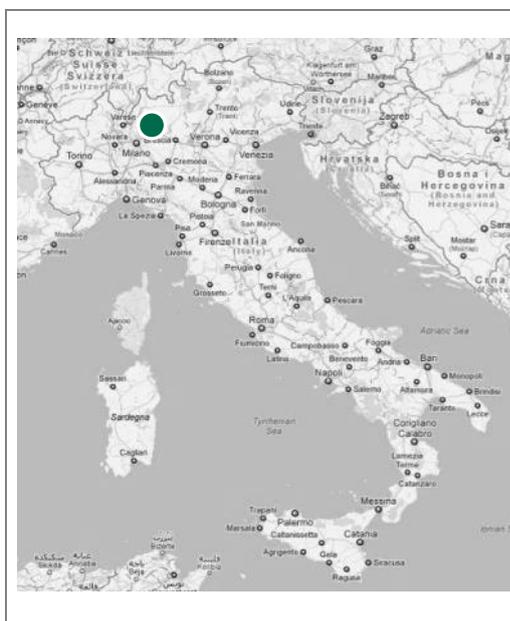
A

LOCALIZZAZIONE

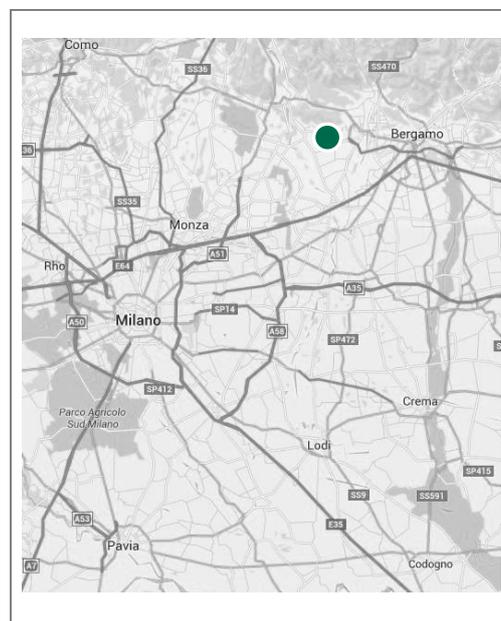
LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

Terno d'Isola (BG), Via Bravi 42

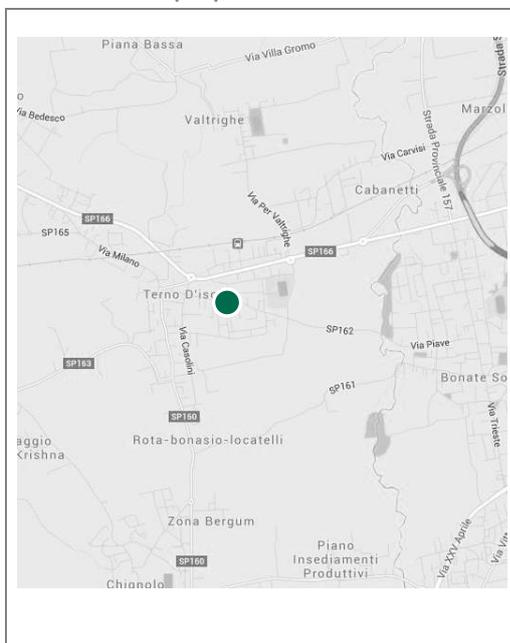


Fonte: googlemaps - immagine non aggiornata

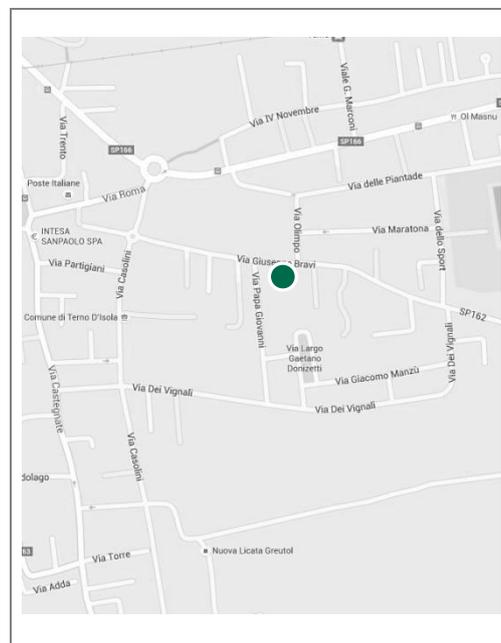


Microlocalizzazione

Terno d'Isola (BG), Via Bravi 42



Fonte: googlemaps- immagine non aggiornata



B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Servitù di passaggio dalla Via Bravi



Source: Google maps – immagine non aggiornata

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Fronte principale magazzino



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Fronte principale magazzino

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Area pertinenziale laterale

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Area pertinenziale retrostante

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Terno d'Isola, Via Bravi 42 – Prospetto retrostante

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

PONTECAGNANO (SA)

1

RELAZIONE DESCRITTIVA

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Localizzazione

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

La proprietà fondiaria in esame ricade in una zona semicentrale di Pontecagnano (Sa), nei pressi della stazione ferroviaria e del sottopassaggio di collegamento. Il complesso dei lotti afferenti la proprietà risulta insediato in un'area semicentrale del territorio di Pontecagnano, estesa tra la linea ferroviaria e la fascia costiera (rispettivamente fronti Est e Ovest) e tra le vie Cristoforo Colombo e del Mar Tirreno (rispettivamente fronti Sud e Nord). In particolare, la proprietà fondiaria, oggetto della presente analisi, rappresenta una porzione della più vasta area sopra descritta che risulta oggetto di un Piano di Lottizzazione che ha per scopo l'espansione della città di Pontecagnano verso il mare. L'intorno urbano circostante è infatti attualmente agricolo con vari lotti adibiti a coltivazioni in serra o a cielo aperto.

In posizione adiacente la proprietà è localizzato un sito logistico per il deposito e la movimentazione dei veicoli denominato "Automar", connesso alla stazione ferroviaria di Pontecagnano.

L'accessibilità che caratterizza l'area e, in particolare, la proprietà fondiaria in esame risulta penalizzata dall'assenza di una via diretta di connessione alle due arterie stradali principali che sono la Via Cristoforo Colombo in direzione Sud e Via del Mar Tirreno in direzione opposta a Nord. Queste due arterie, tramite due sottopassaggi, collegano la fascia costiera al centro di Pontecagnano.

Il compendio fondiario in oggetto è intercluso e confina con proprietà di terzi.

I lotti afferenti la predetta area sono serviti una strada poderalo che costituisce una traversa privata, protetta da un cancello metallico, non asfaltata, che interseca Via del Mar Tirreno. Si tratta di una strada di dimensioni ridotte, lungo la quale sono ubicate due proprietà immobiliari appartenenti a terzi, presumibilmente annesse ai terreni agricoli circostanti.

La stazione ferroviaria è adiacente e risulta collegata tramite i sottopassaggi già sopra menzionati. Pontecagnano è inoltre collegata a Salerno e alle altre primarie città del centro sud tramite l'autostrada e la tangenziale di Salerno. Il casello della A3 risulta localizzato a pochi chilometri dalla proprietà.

Descrizione

La proprietà fondiaria, oggetto del presente Rapporto di stima, composta da una serie di lotti di terreno adiacenti tra loro, ricade nel territorio di Pontecagnano e, precisamente in un'area semicentrale non distante dalla sede dei binari della linea ferroviaria locale.

Le singole porzioni di terreno che costituiscono la proprietà denotano una forma irregolare con giacitura pianeggiante. Nel complesso i lotti in oggetto, risultano liberi da cose o costruzioni e confinano con altri terreni di proprietà di terzi, adibiti a coltivazioni

agricole di vario genere.



Source: Google

Il compendio fondiario della proprietà risulta intercluso, ossia, compreso nei suoi confini da altri lotti, privo di una strada di accesso indipendente. Attualmente, esiste un'unica strada podereale che consente di raggiungere la proprietà fondiaria in esame passando su terreni altrui.

Il complesso dei lotti oggetto di stima risulta di superficie totale pari a circa 7.900 mq.

Secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), la destinazione d'uso dell'intera proprietà fondiaria oggetto di stima è di tipo residenziale di espansione.

Consistenze

Le consistenze del compendio fondiario in esame sono state desunte dalla documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016. Non abbiamo operato alcuna misurazione.

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	ARE	SUPERFICIE (MQ)
7	2676	Seminativo	1	17,59	1.759
7	2677	Seminativo	1	18,24	1.824
7	2678	Seminativo	1	5,04	504
7	2679	Seminativo	1	12,31	1.231
7	2680	Seminativo	1	10,90	1.090
7	2682	Seminativo	1	0,79	79
7	2683	Seminativo	1	0,48	48
7	2691	Seminativo	1	5,00	500
7	2692	Seminativo	1	8,70	870
Totale				79	7.905

Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, l'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano con i seguenti dati catastali:

- *Foglio 7, Particelle 2676 -2677-2678-2679-2680-2682-2683-2691-2692; Classe 1; Qualità seminativo; superficie 79 Are.*

Situazione locativa

La proprietà fondiaria risulta al momento libera.

Note Ambientali

Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

Sintesi Urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente a Pontecagnano, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.18 del 07-01.1988, la proprietà fondiaria, oggetto della presente relazione di stima, ricade in zona omogenea C3 Residenziale di Espansione - Art.16 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Art. 4 Zone omogenee

Il P.R.G. ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444 individua le seguenti zone omogenee:

Zone omogenee "B1" - "B2"

aree residenziali esistenti di completamento.

Zona omogenea "B3"

aree con valori ambientali e storico-artistici da salvaguardare e valorizzare; sono previsti interventi di

risanamento conservativo, ristrutturazione e restauro nel rispetto delle norme del P. di R. da aggiornare

alla luce della normativa del presente P.R.G.

Zona omogenea "C"

aree attualmente non edificate destinate all'espansione edilizia ;

Zona omogenea "D"

aree destinate o già utilizzate per insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali;

Zona omogenea "E"

parti del territorio destinati ad usi agricoli ed allo sviluppo ed alla trasformazione primaria del prodotto

agricolo;

Zona omogenee "F"

aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Zona omogenea "R"

Parti del territorio che per caratteristiche geomorfologiche sono sottoposte a vincolo di totale o parziale

inedificabilità;

Zona omogenea "T"

aree destinate a residenze turistiche.

Art. 5 Destinazione d'uso

Per ogni zona omogenea o parte di essa il P.R.G. stabilisce le destinazioni d'uso consentite.

Le stesse vengono raggruppate nel seguente modo:

- 1) Residenza ;
- 2) Servizi della residenza, uffici privati o pubblici;
- 3) Alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature commerciali al dettaglio;
- 4) Per la conduzione del fondo agricolo, capannoni, stalle, concimaie;
- 5) Asili nido ed attrezzature di quartiere;
- 6) Attrezzature scolastiche;
- 7) Attrezzature di uso pubblico;
- 8) Attrezzature collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche ;
- 9) Attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni;
- 10) Parcheggi pubblici e privati ;
- 11) Servizi tecnologici di quartiere ;
- 12) Impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali;
- 13) Servizi pubblici connessi con l'attività industriale;

Art. 6 Destinazione dei parametri e degli indici urbanistici

St = Superficie territoriale (mq).

E' ottenuta come somma della superficie fondiaria complessiva (compresa quella già

asservita) e delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione della viabilità principale.

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq). Esprime il volume realizzabile per unità di superficie territoriale.

S_f = Superficie fondiaria (mq). E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. E' ottenuta come differenza tra la superficie territoriale e quella delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone destinate a fascia di rispetto e verde semplice (indicate espressamente nelle allegate tavole grafiche) sono utilizzabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria.

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mc). Esprime il volume realizzabile per unità di superficie fondiaria.

S_c = Superficie coperta (mq).

Area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione degli oggetti (balconi, tetti), delimitati dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

I_c = Indice o rapporto di copertura (mq/mq). E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

D_t = Densità territoriale (ab/ha). E' il numero di abitanti insediati per ettaro di superficie territoriale.

L_m = Lotto minimo (mq). E' la superficie minima richiesta nelle singole zone omogenee per poter edificare.

H = Altezza dell'edificio (m). L'altezza del fabbricato si determina come media delle sue fronti. L'altezza di ciascun fronte è data dalla differenza tra la più alta delle quote:

- quota del marciapiede o del terreno,
- quota del piano di calpestio del P.T. quando questo abbia un'altezza dal piano di campagna non maggiore di ml. 1,0, ed il bordo della linea di gronda oppure estradosso dell'ultimo solaio di copertura (in caso di copertura piana).

V = Volume dell'edificio (mc) Somma dei prodotti delle superfici di ogni piano fuori terra per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

D = Distacchi o distanze (m) I distacchi e le distanze vanno misurati dalle parti più sporgenti delle costruzioni di progetto e degli edifici antistanti, con l' esclusione delle gronde sporgenti meno di ml. 1,00, dei volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture, dei balconi sporgenti meno di ml. 2,00.

S_p = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq).

Comprende le seguenti opere:

- 1) strade pubbliche a servizio degli insediamenti,
- 2) strade ciclabili e pedonabili,
- 3) parcheggi pubblici,
- 4) rete idrica , fognante, elettrica, del gas, telefonica e della pubblica illuminazione,

5) verde attrezzato condominiale o pubblico.

Ss = Superficie per opere di urbanizzazione secondarie (mq).

- 1) asilo nido,
- 2) scuola materna,
- 3) scuola elementare,
- 4) scuola media,
- 5) attrezzature religiose,
- 6) attrezzature sportive,
- 7) impianti relativi alle attrezzature sportive,
- 8) attrezzature collettive.

U = Unità di lottizzazione convenzionata. Indicata negli allegati grafici rappresenta la minima superficie per attuare l'intervento urbanistico preventivo.

Art.16 Zone Omogenee Residenziali Di Espansione "C"

(C2, C3, C4, C5 C7, C8, C9, C10, C11)

L'intervento in tali zone si attua mediante lottizzazione convenzionata preventiva.

Le unità di lottizzazione sono individuate nelle allegate tavole grafiche.

- Quando all'attuazione del piano di lottizzazione non aderiscono tutti i proprietari delle aree ricadenti nel comprensorio da lottizzare, l'Amministrazione Comunale può autorizzare o convenzionare il piano di lottizzazione limitatamente alle aree di proprietà degli aderenti; sempre che questi ultimi dispongano almeno del 50% della superficie interna del comprensorio. In tal caso i promotori della lottizzazione hanno, però, l'obbligo di proporre un progetto piano volumetrico esteso all'intero comprensorio, con valore indicativo per le aree di proprietà dei non aderenti. Questi ultimi possono proporre modifiche al precedente progetto per le sole zone di loro proprietà. Tali modifiche (concernenti non solo aspetti tecnico-urbanistici, ma riguardanti anche la ripartizione dei complessivi oneri urbanizzativi) dovranno essere approvati con nuova deliberazione del Consiglio Comunale.

-Nel piano di lottizzazione non vige, per l'edificazione prevista, nessun obbligo di distanze nei confronti dei suoli e degli edifici fatiscenti da demolire, ricadenti nel comprensorio della lottizzazione, fatte salve, esclusivamente, le prescrizioni sulle distanze tra fabbricati di progetto e fabbricati preesistenti, sul confine ed all'interno del comprensorio. Se il piano di lottizzazione interessa solo parzialmente il comprensorio le distanze tra le proprietà degli aderenti e quelle dei non aderenti vanno rispettate.

- Per ogni altra specifica norma si fa riferimento alla L.10/28.1.77 e L.R.14/82.

Indici e parametri per le zone omogenee

Zona residenziale di espansione C3, C4, C5

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,50

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 2

- Indice di copertura: mq/mq. 0,30

- Altezza massima: ml. 16,00

- Numero max dei piani: n. 4 + p.t.

- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 50,00

- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05

in rapporto all'altezza: 1/2

- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00

- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 12,00

in rapporto all'altezza: $D = H$ del fabb. più alto

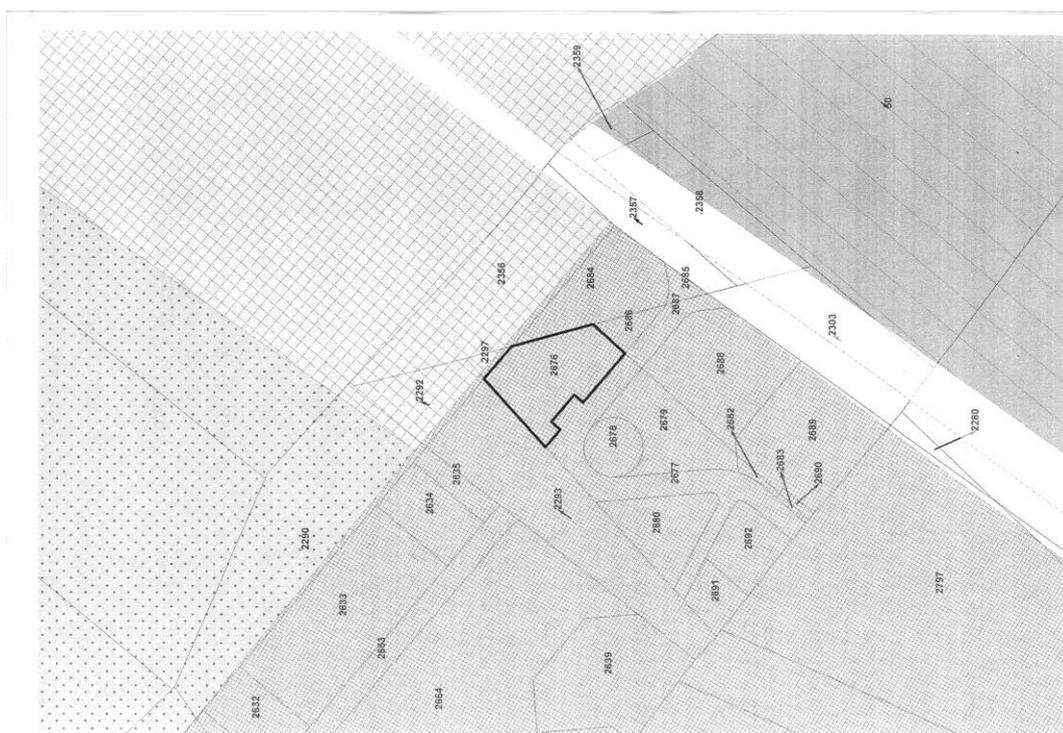
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 12,00

- Superficie destinata ad urbanizzazione: mq/ab. 28,00

- Strumenti attuativi: Piano particolareggiato

- Classi destinazione d'uso: 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14

- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.



Source: Comune di Pontecagnano - Estratto PRG

Alla data della presente, il comune di Pontecagnano ha adottato un P.U.C. che, in base ai colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico, è ancora in una fase di discussione per cui i tempi di approvazione dovrebbero essere medio/lunghi. Al momento, oltre PRG Vigente è necessario far riferimento al Piano di Lottizzazione della macro area a cui appartiene la proprietà fondiaria in esame già approvato. Si segnala infine che sulla proprietà fondiaria oggetto della presente relazione di stima insiste un vincolo di carattere paesaggistico.

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

ASPETTI LEGALI

Titolarità

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016 (atto di compravendita N. 175790 REP – N. 55754 Racc., registrato presso l'ufficio di Bergamo 1 in data 16/3/2011- trascritto a Salerno in data 18/03/2011 Reg. Gen. 10937 – Reg. Part. 8466) la proprietà fondiaria oggetto della presente analisi risulta essere nella piena proprietà della società Quadri Veicoli Industriali S.p.A..

COMMENTO SUL MERCATO

Mercato locale

Pontecagnano, città della provincia di Salerno, si è sviluppata lungo un tratto della S.S. 18, arteria primaria di collegamento tra Napoli e il Cilento. Il Comune di Pontecagnano che territorialmente comprende anche quello di Faiano rappresenta un piccolo centro abitato di circa 25.000 residenti.

Il comparto immobiliare è concentrato prevalentemente sul segmento residenziale con spazi abitativi in condominio o ville plurifamiliari. Sul territorio di Pontecagnano non mancano insediamenti a carattere produttivo e commerciale, soprattutto in direzione Sud dove si sono sviluppati alcuni comparti di media superficie, prevalentemente a carattere commerciale.

Lungo l'asse autostradale, presso il casello di Montecorvino-Pontecagnano sono localizzati il centro commerciale Maximall con il multisala Duell e alcuni operatori internazionali della GDO come Decathlon, Carrefour etc.

Con riferimento alla proprietà fondiaria oggetto della presente relazione di stima, si osserva che essa è inserita in una zona omogenea di espansione ad uso residenziale; pertanto, visto il suo inquadramento urbanistico, abbiamo concentrato le nostre ricerche di mercato sul segmento delle abitazioni afferenti le aree centrali e semicentrali di Pontecagnano.

Lo sviluppo dello stock edilizio cittadino ha avuto un forte impulso nel corso della seconda metà del secolo scorso. Attualmente, come dall'inizio della crisi economico-finanziaria che ha colpito anche il segmento immobiliare in Italia e all'estero, il comparto delle nuove abitazioni vive una fase di stagnazione con accumulo d'offerta e una domanda che solo negli ultimi mesi ha mostrato segnali di ripresa, anche grazie al notevole ribasso dei tassi di interesse sui mutui.

Lo stock edilizio oggi presente sul territorio non è omogeneo, spesso in scarse condizioni manutentive con edifici pluripiano, anche di 7/8 piani fuori terra, alternati a palazzine di altezza più contenuta (2/3 piani in elevazione) ed adibiti quasi esclusivamente ad abitazioni con locali commerciali al piano terra.

La restante parte del territorio, ossia, le aree più periferiche della città ospitano abitazioni in villa, aree agricole e agriturismi, in parte localizzate verso il territorio di Faiano ed in parte verso la fascia costiera di Pontecagnano.

Alla luce dei risultati ottenuti tramite le nostre ricerche di mercato effettuate nella zona di riferimento, abbiamo rilevato la presenza di diversi cantieri sparsi nell'ambito del territorio di Pontecagnano; tuttavia, solo alcuni di questi possono dirsi localizzati nelle zone semicentrali o centrali della città.

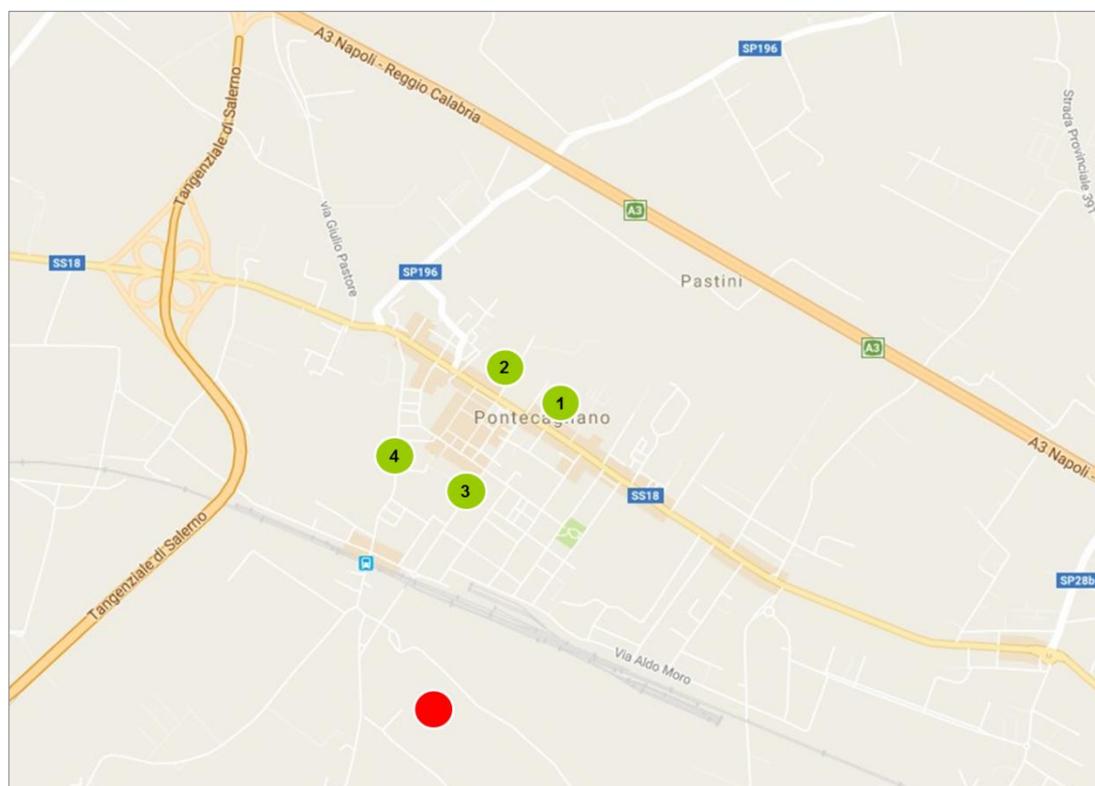
Tra gli sviluppi residenziali i più interessanti per dimensioni e posizione rispetto la proprietà fondiaria in esame, possiamo annoverare l'iniziativa immobiliare denominata Pyramis che prevede al termine dei lavori la realizzazione di ben 150 nuovi appartamenti di taglio variabile dai 64 mq. ai 100 mq. Il compendio, in parte già realizzato e venduto per circa il 50 % ricade nei pressi del sottopassaggio ferroviario e presenta edifici sviluppati per sette piani fuori terra con locali commerciali al piano terra e box auto in autorimessa interrata.

Altri interventi di minore dimensione sono ubicati in modo sparso nell'ambito della città. Secondo i risultati delle nostre ricerche di mercato, i valori unitari di vendita per abitazioni in condominio o in ville plurifamiliari di nuova realizzazione o ancora da realizzare, sono compresi tra le 2.000,00 – 2.600,00 Euro/mq.

Più contenuti sono i valori unitari di vendita per le abitazioni "usate", inserite in edifici risalenti al secolo scorso o in posizione periferica. Per queste soluzioni, i valori unitari di vendita sono compresi tra le 1.500,00 – 1.800,00 Euro/mq.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:

Num.	DATA	Città	Indirizzo	Destinazione	Qualità	Sup. Lorda (mq)	Vendita \ Affitto	Prezzo \ Canone (€)	Prezzo \ Canone unit. (€/mq)	Note	Fonte	
1	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Via Bellini	Residenziale	Nuova costruzione	80	Vendita	200,000	2,500	Appartamento in costruzione in zona centrale.	Studio Casa di Giuseppe Lanzara Tel. 08920 1905	
2	05/10/16	Pontecagnano Faiano	via XVIII Giugno	Residenziale	Nuova costruzione	63	Vendita	139,000	2,206	Appartamento inserito all'interno del complesso di recente costruzione denominato "Vivere al Parco".	Privato Tel. 3355041425	
3	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Zona centrale	Residenziale	Nuova costruzione	105	Vendita	240,000	2,286	Appartamento di nuova costruzione composto da ingresso, 3 camere letto, salone, doppio servizio e ripostiglio, posto auto e box auto doppio.	Cas@affari Tel.347 1701840	
4	05/10/16	Pontecagnano Faiano	Via Giacomo Budetti	Residenziale	Nuova costruzione	77	Vendita	148,000	1,922	Appartamento di nuova costruzione in zona centrale con balconi e box auto di 20 mq circa.	DRG Gestioni Immobiliari Tel. 089 995 2896	



CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà fondiaria in oggetto, nella seguente ipotesi di sviluppo:

Highest and best use

Sulla base delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Pontecagnano, è stato ipotizzato, un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'Highest and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie territoriale (mq)	7.905	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,5	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	2	mq/mq
Volumetria realizzabile (mc)	11.858	mc
Rapp. di copertura	0,30	mq/mq
Superficie copribile (mq)	2.372	mq/mq
Altezza massima	16	ml
N. piani Max (in elevazione)	4	N
Lunghezza massima	50	ml
Area di parcheggio	0,10	mq/mc
Distanza minima dai confini	6	ml
Distanza in rapporto all'altezza	1,5	ml
Distanze dalle strade	12	ml
Distanze minima dagli edifici	12	ml

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	SLP MQ
Residenziale	100%	3.953
Parcheggi (di pertinenza)		1.186
TOTALE		5.138

Quindi, per la valutazione della proprietà fondiaria in oggetto è stato utilizzato il Metodo Residuale o della Trasformazione che, nella fattispecie, ha previsto nell'arco temporale complessivo di 6 anni, la realizzazione e la commercializzazione frazionata, delle unità residenziali ipotizzate, dopo un primo periodo necessario per ottenere dei permessi amministrativi.

Si è inoltre provveduto al calcolo dei posti auto necessari per insediamento delle predette destinazioni d'uso.

CALCOLO UNITA' DA SVILUPPARE	Parcheggi (di		Totale
	Residenziale	pertinenza)	
Superficie	3.953	1.186	5.138
Volume realizzabile (MC)	11.858		11.858
Superficie media per singola unità (mq.)	80	15	
Unità da sviluppare (n.)	49	79	128
Totale Unità da sviluppare	49	79	128

Totale n° posti auto	79
Totale superficie parcheggi (mq)	1.186

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi da vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

COSTI COSTRUZIONE			
	€/mq	Slp (mq)	TOTALE €
Residenziale	1.200	3.953	4.743.000
Parcheggi (di pertinenza)	200	1.186	237.150
Totale costi costruzione			4.980.150

COSTI AMMINISTRATIVI				
	€/mq	€/mc Slp (mq)	mc	TOTALE €
Oneri Urbanizzazione Residenziale(1a-2a)		4,47	11.858	53.003
Contributo C.C. 7%	234,74		3.953	64.947
Totale Oneri urbanizzazione + C.C.C.				117.950
TOTALE COSTI €				5.098.100

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 6 anni: il primo anno per l'iter urbanistico e l'ottenimento dei permessi di costruire, il secondo ed i successivi due anni per la costruzione delle nuove unità. Contestualmente alla costruzione è stata ipotizzata la commercializzazione dal secondo al sesto anno. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

PIANO COSTRUZIONE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	TOTALE
Residenziale		30%	40%	30%			100%
Parcheggi (di pertinenza)			50%	50%			100%

PIANO VENDITE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	Totale
Residenziale		10%	25%	30%	20%	15%	100%
Parcheggi (di pertinenza)		10%	25%	30%	20%	15%	100%

Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

Vista la localizzazione oltre la linea ferroviaria locale e considerata la posizione interclusa che caratterizza la proprietà fondiaria in esame, l'assenza di una via diretta di collegamento con le primarie arterie della zona, abbiamo considerato i valori medio/bassi rispetto i parametri mediamente praticati nella zona per le nuove costruzioni.

RICAVI	€/mq - cad	MQ/N°	TOTALE €
Residenziale	2.100	3.953	8.300.250
Parcheggi (di pertinenza)		1.186	
TOTALE RICAVI €			8.300.250

Costi a carico della proprietà

- IMU: importo stimato per il periodo di cantiere in misura pari allo 0,70% del costo di costruzione;
- Riserve imprevisti: assunte pari 5% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 12% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,00% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

Tassi di attualizzazione

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione a moneta costante pari al 14,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 6 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Profitto promotore immobiliare

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo allo Scenario High and Best use .

Pontecagnano (SA)-trav.Via Mar Tirreno

ANNI	1	2	3	4	5	6	TOTALI	
RICAVI LORDI								
Residenziale		830.025	2.075.063	2.490.075	1.660.050	1.245.038	8.300.250	
Parcheggi (di pertinenza)								
TOTALE RICAVI		830.025	2.075.063	2.490.075	1.660.050	1.245.038	8.300.250	
COSTI DIRETTI								
Residenziale		1.422.900	1.897.200	1.422.900			4.743.000	
Parcheggi (di pertinenza)			118.575	118.575			237.150	
COSTI INDIRETTI								
IMU (di cantiere)	0,70%	9.960	24.071	34.861			68.892	
Riserve per imprevisti	5,00%	71.145	100.789	77.074			249.008	
Oneri professionali	12,00%	170.748	227.664	170.748			569.160	
Spese commercializzazione	2,00%	16.601	41.501	49.802	33.201	24.901	166.005	
Oneri Urbanizzazione (1a, 2a, c.c.c.)		117.950					117.950	
Assicurazione (di cantiere)	0,20%	2.846	6.640	9.486			18.972	
TOTALE COSTI		117.950	1.694.200	2.416.440	1.883.445	33.201	24.901	6.170.136
RICAVI NETTI		-117.950	-864.175	-341.377	606.630	1.626.849	1.220.137	2.130.114
Tempi		0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	14,00%	0,94	0,82	0,72	0,63	0,55	0,49	
DCF		-110.470	-709.977	-246.021	383.492	902.143	593.515	812.682
VALORE DI INVESTIMENTO €		810.000						
VALORE DI INVESTIMENTO €/MQ Sup. Territoriale		100						

OPINIONE DI VALORE

Valore di Investimento

Nell'ipotesi che non esistano restrizioni o limitazioni alcune né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate nel presente rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà fondiaria in oggetto, sita nel comune di Pontecagnano, definita in premessa, alla data del 05 ottobre 2016 sia ragionevolmente esprimibile come di seguito:

€ 810.0000 (Euro Ottocentodiecimila/00)

Al netto di I.V.A. e spese di commercializzazione/trasferimento;

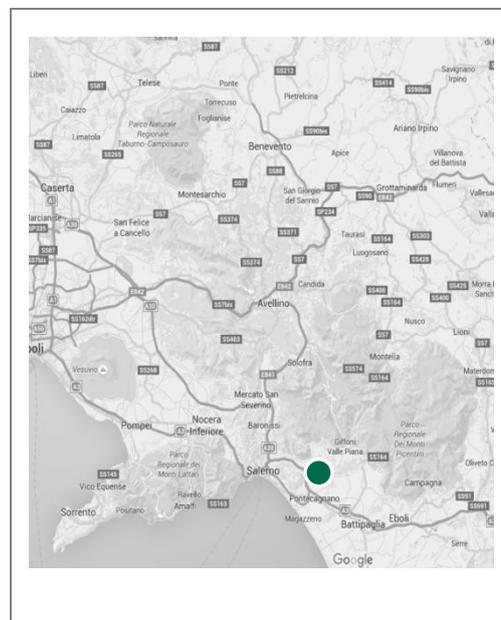
A

LOCALIZZAZIONE

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione

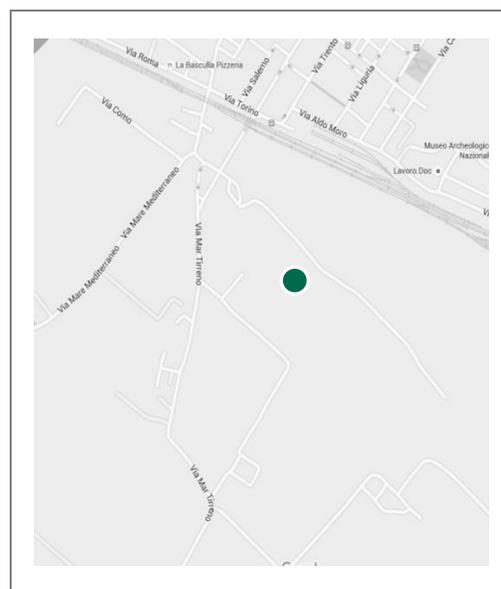
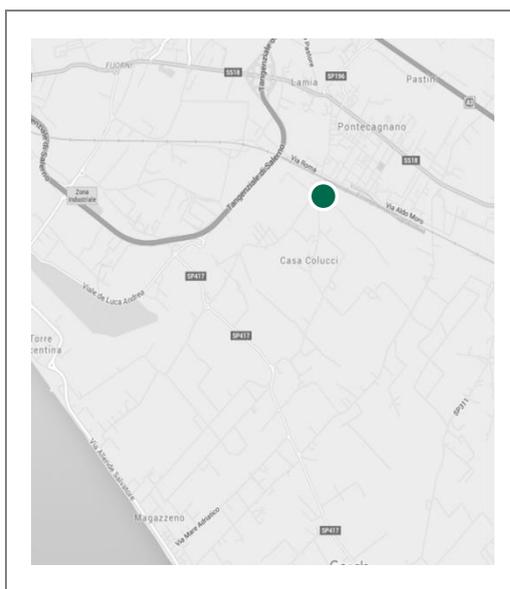
Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: interne immagine non aggiornata

Microlocalizzazione

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



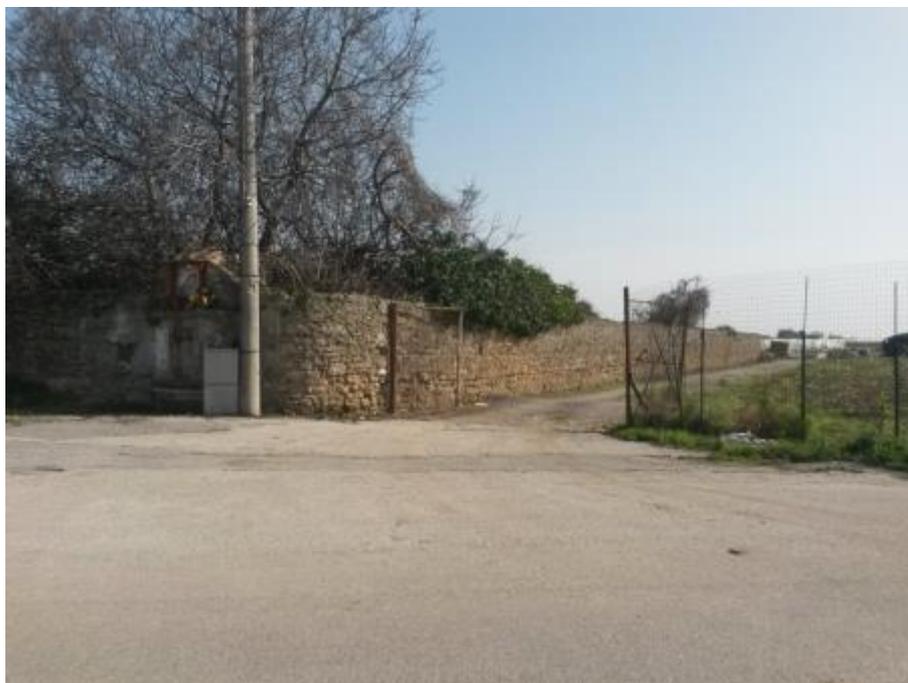
Source: internet immagine non aggiornata

B

FOTOGRAFIE

FOTOGRAFIE

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



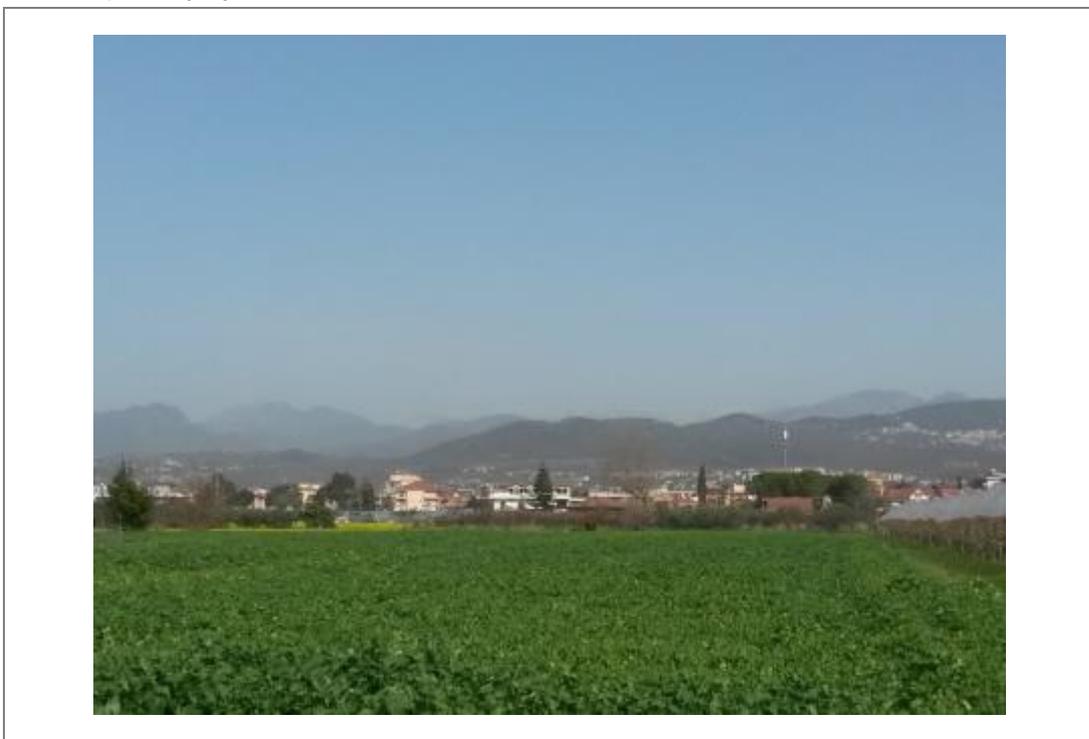
Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno Vista aerea



Source: Google

Pontecagnano (SA) trav. di Via del Mar Tirreno vista aerea



Source: Google