

**DETERMINAZIONE AL 13 SETTEMBRE 2013 DEL VALORE
DI MERCATO DI VILLA BIFAMILIARE DI PROPRIETA' DEL
DOTTOR EUGENIO DE VECCHI
SITA NEL COMUNE DI LIGNANO SABBIAORO (UD),
IN VIA DELLE SCULTURE, 27**



13 Settembre 2013



INDICE

EXECUTIVE SUMMARY	4
BENI OGGETTO DI STIMA	6
MERCATO IMMOBILIARE	7
Indicatori economici generali.....	7
Focus sul mercato immobiliare della provincia di Udine	12
Focus sul mercato immobiliare di Lignano Sabbiadoro (UD).....	13
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	14
Localizzazione a scala vasta	14
Localizzazione a scala urbana	15
DESCRIZIONE	17
ESTREMI CATASTALI	18
DESCRIZIONE URBANISTICA	19
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	20
CRITERI DI VALUTAZIONE	20
VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	21
CONCLUSIONI	22
ALLEGATI	23
Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali.....	24
Allegato B – Limiti della presente relazione	26
Allegato C – Documentazione fotografica fornita dalla Committenza.....	27



Spettabile

CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA

Via dell'Elettricità 21

MARGHERA-VENEZIA (VE)

Alla cortese attenzione del Dott. Giovanni La Croce

Milano, 13 Settembre 2013

Oggetto: **Determinazione al 13 Settembre 2013 del valore di mercato di villa bifamiliare situata nel Comune di Lignano Sabbiadoro (UD), in via Della Scultura, 27.**

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso asset immobiliare costituito da villa bifamiliare situata in Lignano Sabbiadoro (Udine) Via Della Scultura, 27.

Scopo peritale è stato quello di determinare il suo più probabile valore di mercato alla data del 13 Settembre 2013.

Al termine delle operazioni valorizzative da noi svolte, è risultato che il complessivo valore di mercato del patrimonio immobiliare in oggetto, a valle del minimo arrotondamento apportato, è pari a **€ 1.178.000,00 (Euro unmilione centosettantottomila/00)** come meglio esplicitato nella tabella riportata nel capitolo "Valutazione".



EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 13 Settembre 2013
DESTINATARIO	CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA Via dell'Elettricità 21 00135 – MARGHERA -VENEZIA Alla c.a. del Dott. Giovanni La Croce
IMMOBILI	Villa bifamiliare in Lignano Sabbiadoro, Via Della Scultura, n. 27
DATA VALUTAZIONE	13 Settembre 2013
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Definizione del valore di mercato alla data del 13 Settembre 2013.
VALORE DI MERCATO	€ 1.178.000,00 (Euro unmilione centosettantottomila/00)
DEFINIZIONE MERCATO	DI Sulla base degli Standard internazionali di valutazione IVS (International Valuation Standards) e gli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Red Book, VI edizione , gennaio 2008 la definizione del Valore di Mercato è la seguente: L'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.
STANDARD VALUTATIVI METODOLOGIA	E Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta. Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia). In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale
RISORSE	La presente valutazione è stata preparata da Yard Valtech, Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book. Yard Valtech è un'azienda certificata RICS.
NOTA FINALE	La presente relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 12 bis, comma 3, lettera a) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.



Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Valtech S.r.l., di CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA, dei Suoi consulenti, delle banche finanziatrici e dell'intermediario finanziario nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 bis, comma 3, lettera b) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Valtech S.r.l. e di CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Il presente documento è stato elaborato da:

Dott. Arch. Antonio Dallerà
Amministratore Delegato
Yard Valtech S.r.l.

Dott. Alberto Quaretti
Valuation Division Director
Yard Valtech S.r.l.

Yard Valtech S.r.l.
Corso Vittorio Emanuele II, n. 22
20122 – Milano
Tel. +39.02.778070.1
Fax. +39.02.76319216
www.yard.it



BENI OGGETTO DI STIMA

Il patrimonio immobiliare in oggetto è costituito da a villa bifamiliare sita in Lignano Sabbiadoro,
Via Della Scultura, 27.

Il bene oggetto di stima ha una Superficie Lorda complessiva pari a mq 649,40 ed una superficie
commerciale pari a mq 294,38, come meglio illustrato nella tabella seguente:

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq
UD	Lignano Sabbiadoro	Viale della Scultura	PT	Residenziale	111,90	1,00	111,90
			PT	Portico	22,00	0,30	6,60
			P1	Residenziale	81,30	1,00	81,30
			P1	Terrazzo	18,50	0,30	5,55
			P2	Residenziale	52,20	1,00	52,20
			P2	Balcone	2,40	0,30	0,72
			PT	Giardino	361,10	0,10	36,11
TOTALE					649,40		294,38



MERCATO IMMOBILIARE

Indicatori economici generali

Secondo i dati di Nomisma 2013 i prezzi degli immobili continueranno a scendere per tutto il 2013 e 2014. La pressione fiscale dovrebbe diminuire per permettere al mercato di riprendersi. E' necessaria anche l'attivazione di una politica creditizia adatta a far riprendere l'attività delle banche le quali hanno parecchi immobili in sofferenza che non riescono a gestire/dismettere. Le condizioni di concessione del credito sono sempre più severe. A fine 2012 le erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono scese del 47.4% rispetto al 2011. La quota di sofferenze creditizie unita ad una rigida regolamentazione che impone alle banche di detenere capitale a fronte degli impieghi immobiliari rende la situazione ancora più difficile. In aggiunta a ciò i ricavi da locazioni sono tassati più pesantemente degli investimenti in titoli di stato, per cui servirebbero dei cambiamenti strutturali.

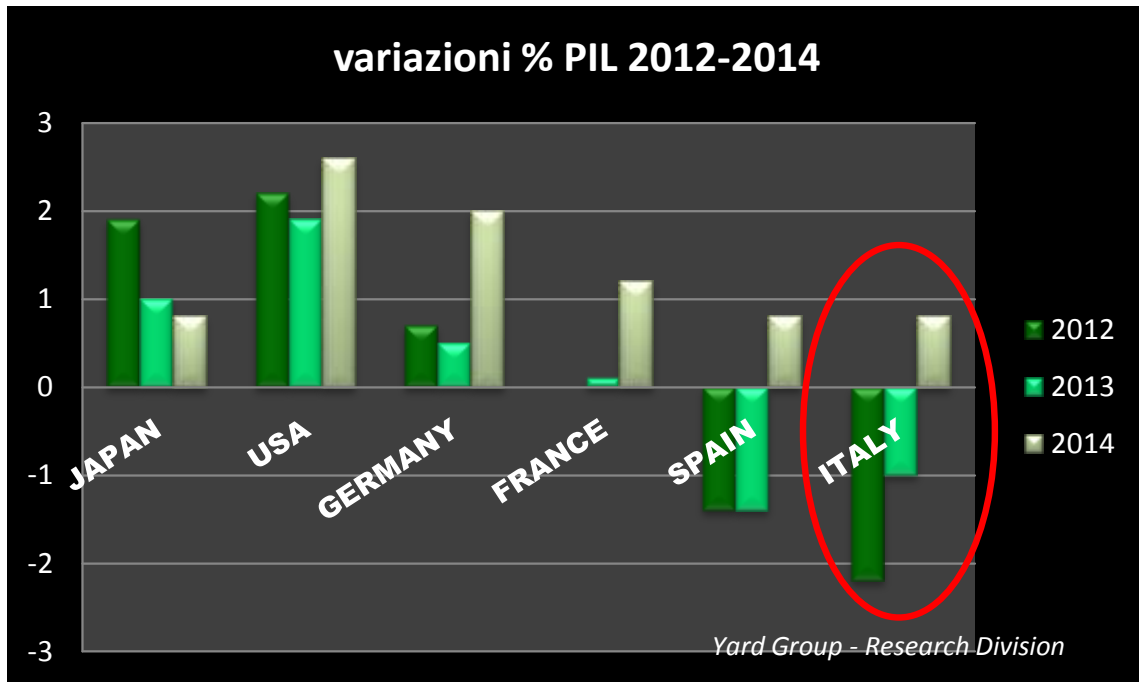
Nel 2012 il PIL è sceso del 2.4% rispetto all'anno prima, i consumi privati sono scesi del -4.3%, mentre gli investimenti fissi lordi sono scesi del -8% e gli investimenti in costruzioni registrano un -6.4%. Le esportazioni registrano un miglioramento +2.2% portando in attivo il saldo commerciale con l'estero

Permane un notevole stock di invenduto ma la domanda (nonostante il grande fabbisogno abitativo) non riesce a trovare un punto di incontro con l'offerta. Per tutto l'arco del 2012 e per il primo semestre del 2013 la flessione dei prezzi è stata modesta.

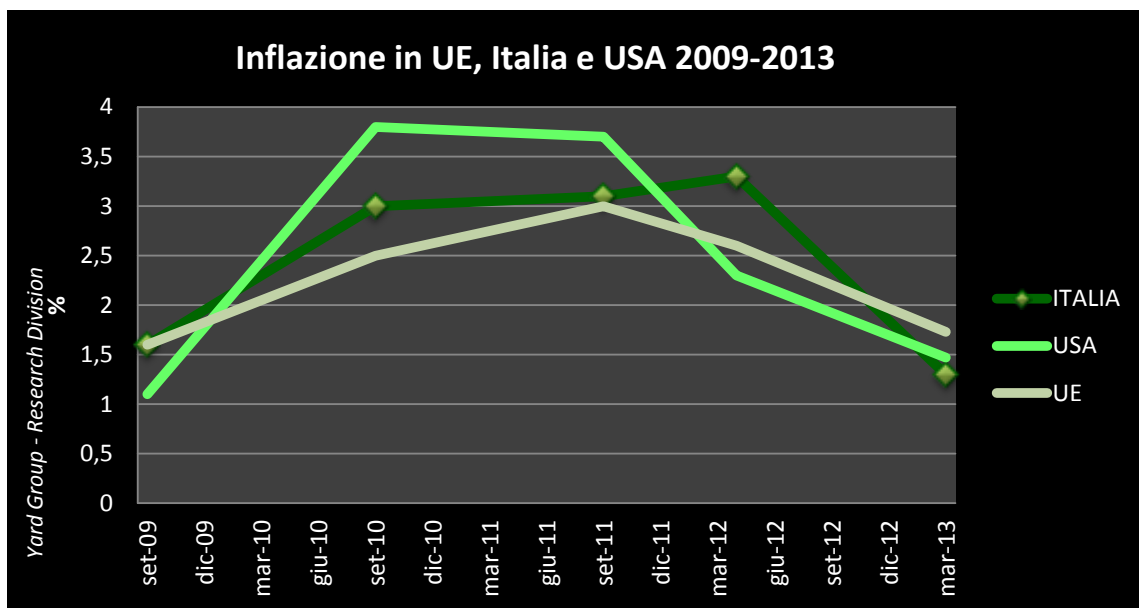
Gli esperti non si attendono un immediato rilancio del settore e nemmeno un pronto riassorbimento della massiccia offerta, ma semplicemente un adattamento delle parti alla fase del mercato, con un eventuale revisione delle strategie della parte venditrice. Se non si verifica un adattamento dei prezzi di vendita si verificherà un ulteriore allungamento dei tempi di vendita.

Gli indicatori economici segnalano un'economia in flessione nella prima metà del 2013 ma a ritmi meno intensi rispetto al 2012. Secondo le previsioni della Commissione Europea la zona euro registrerà una variazione negativa del PIL nel 2013 con una ripresa nel 2014.

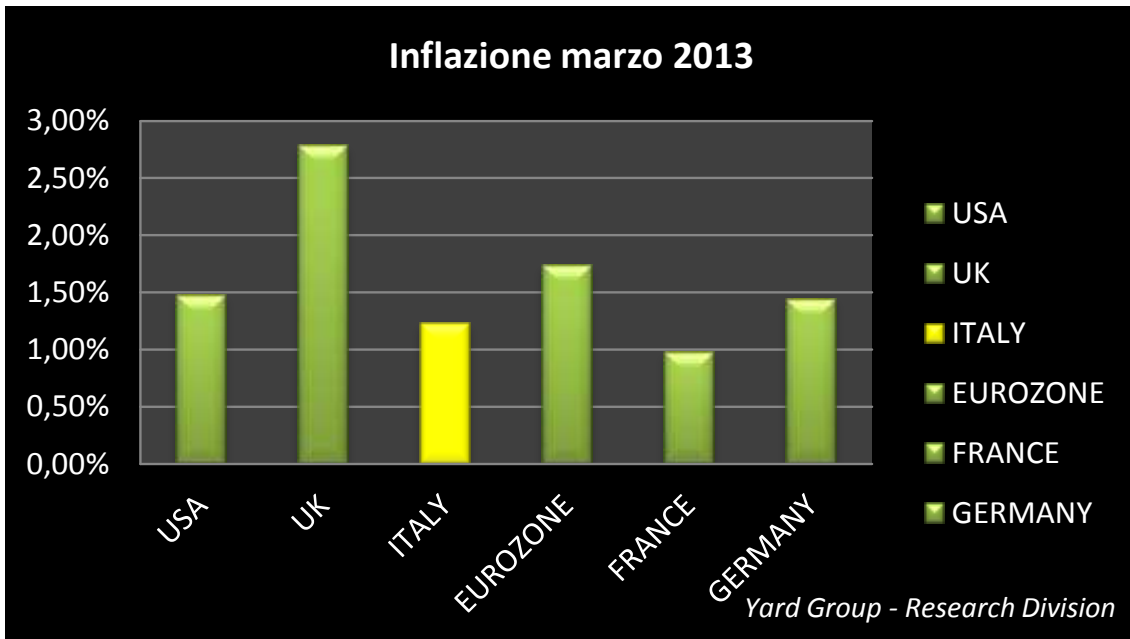
L'istogramma che segue mostra le variazioni dal 2012 al 2014.



Il tasso di inflazione registra una diminuzione sia per l'Italia, sia per l'Unione Europea e per gli Stati Uniti, come indicato nel grafico che segue.



Ad aprile 2013 il tasso di inflazione in Italia è 1.23%

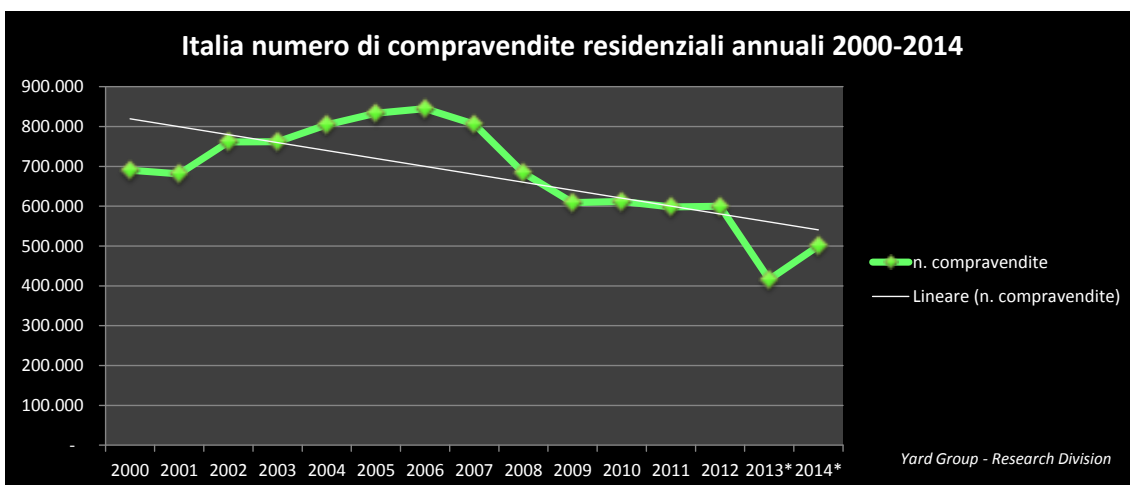


I consumi sono scesi dello 0,7 % nell'ultimo trimestre del 2012, il tasso di disoccupazione è arrivato al 12%.

Per quanto riguarda gli investimenti in ambito immobiliare si registra una ripresa in Europa seppure permangano delle criticità. Gli investitori si orientano verso l'Europa dell'Est. A trainare l'attività di investimento sono i capitali provenienti dalla Cina, mentre gli investitori Europei sono più cauti.

Gli investimenti in una situazione statica del mercato sono rivolti ad una diversificazione. L'attenzione si è spostata verso strutture alberghiere, complessi residenziali o a destinazione mista. La città con la quota più alta di investimenti è Roma.

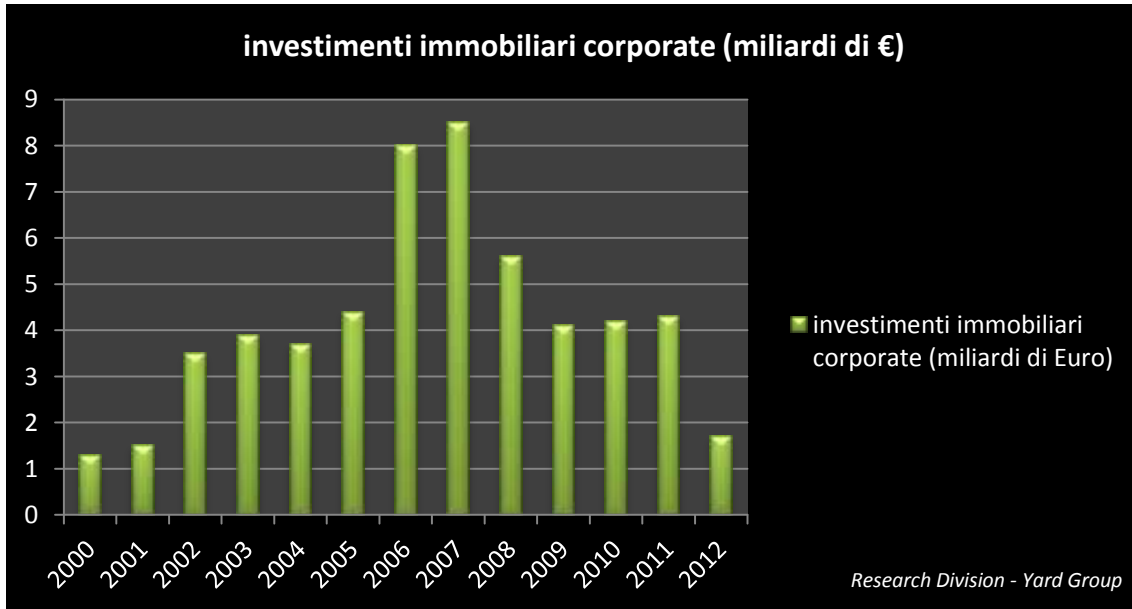
Il grafico che segue mostra il numero di compravendite residenziali annuali prendendo in esame gli anni dal 2000 fino a fine 2012 con una stima (*) delle transazioni per il 2013 e il 2014.



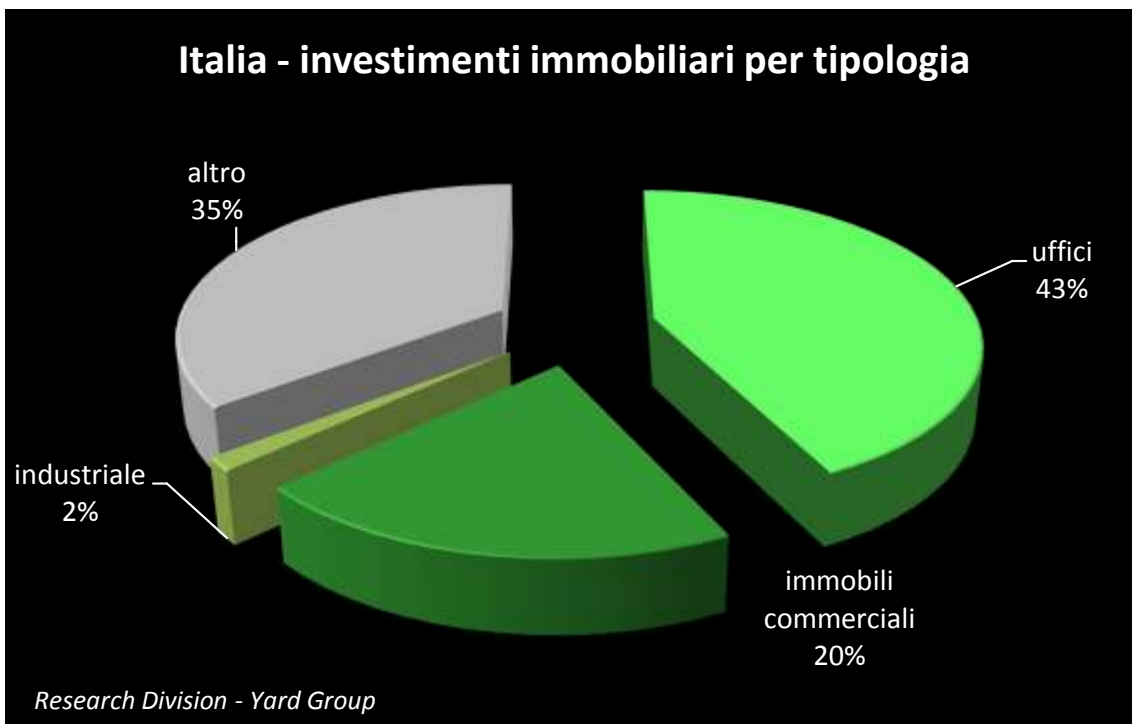


Secondo l'Agencia del Territorio il 2013 è da considerarsi un anno di adattamento del mercato immobiliare in attesa della ripresa economica e ripresa degli scambi che dovrebbe avvenire nel 2014.

L'istogramma qui di seguito illustra gli investimenti immobiliari corporate. Gli investimenti hanno subito un netto declino dal 2008 in avanti.

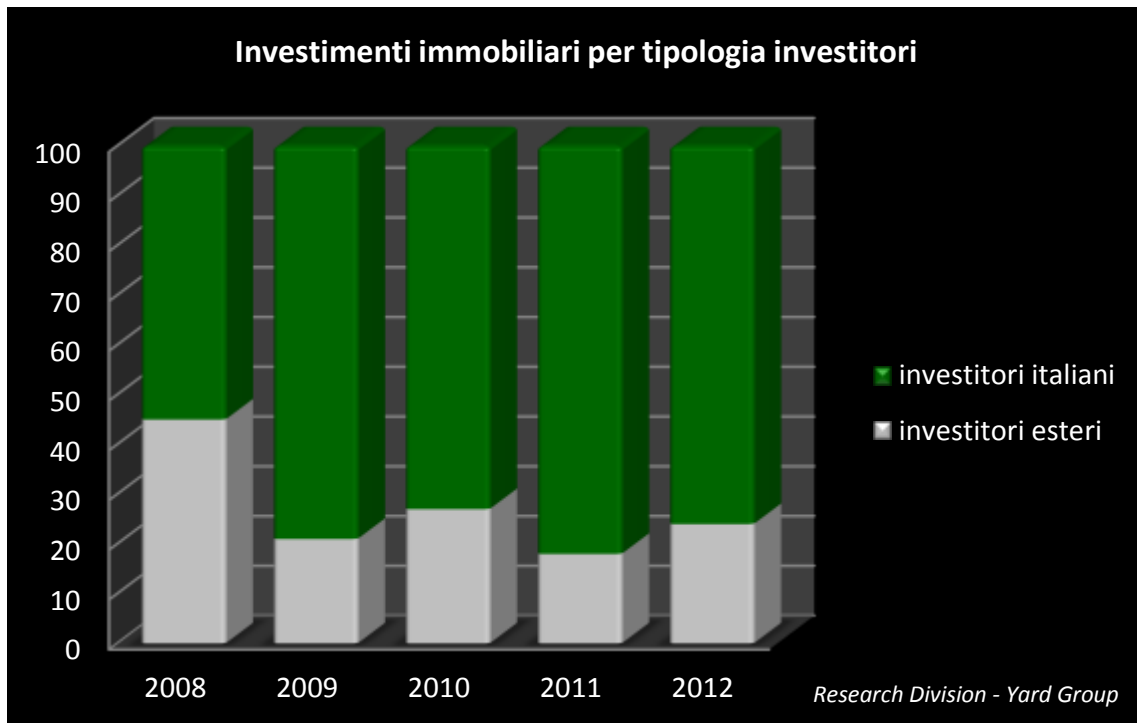


Se analizziamo la tipologia di investimenti (direzionale, commerciale, industriale e logistica, altro) la quota di investimenti in immobili direzionali è del 42.8%, la quota di investimenti per il settore industriale-logistico è del 1.4%, la quota degli immobili commerciali è 20.4%.





Il grafico qui sotto indica la tipologia di investitori (italiani o esteri). Questi ultimi hanno diminuito progressivamente gli investimenti immobiliari nel nostro paese.



Dal I Rapporto 2013 sul Mercato Immobiliare comunicato da Nomisma il 20 marzo 2013 si rileva un'ulteriore contrazione dell'economia italiana negli ultimi tre mesi del 2012 pari al -0,9% rispetto al periodo precedente: l'attività produttiva si è quindi ridotta per il sesto trimestre consecutivo. Nel 2012 è stata registrata una riduzione del PIL del 2,4% rispetto all'anno precedente con una caduta del -5,2% della domanda interna.

Relativamente alle 13 grandi città del campione Nomisma, tra cui Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia Città, Venezia Mestre, si rileva e si prevede quanto rappresentato nella tabella sottostante.

**13 Grandi Città - Previsioni dei Prezzi degli Immobili a Valori Correnti
(variazioni % annuali)**

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2013	-5,2%	-5,2%	-4,9%
2014	-3,9%	-3,8%	-3,9%

Fonte Nomisma Yard Group - Research Division



Focus sul mercato immobiliare della provincia di Udine

La provincia di Udine si trova nella regione Friuli-Venezia Giulia ed ha una popolazione di 535.992 abitanti.

Lignano Sabbiadoro, località dove trova ubicazione l'asset in esame, viene indicata essere tra le città con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto, insieme a Buja, Campoformido, Cervignano del Friuli, Cividale del Friuli, Codroipo, Fagagna, Latisana, Tovagnacco, Manzano, Martignacco, Moruzzo, Pagnacco, Palmanova, Pasian di Prato, Pradamano, Remanzacco, San Daniele del Friuli, San Giorgio di Nogaro, San Giovanni al Natisone, Tarcento, Tarvisio, Tricesimo e la stessa Udine.

E' una provincia molto importante dal punto di vista immobiliare e circa il 47% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in provincia.

Nell'intera provincia sono presenti oltre 12.874 immobili in vendita e 2.702 in affitto, con un indice di circa 29 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 7.050 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (4.900 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.822 annunci in totale, seguita da case indipendenti (396 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Udine (41%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Lignano Sabbiadoro (236 annunci per mille abitanti). La provincia d' Udine ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.900 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 56% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 94% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.

Tra le città nella provincia di Udine il prezzo medio degli appartamenti non è troppo disuniforme e in circa il 50% dei comuni è compreso tra 1.650 €/m² e 2.150 €/m².

Tra le città della provincia, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è Majano (1.100 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Lignano Sabbiadoro (3.550 €/m²).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita in provincia d'Udine mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,21%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in provincia d'Udine, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 8% da maggio a luglio 2013.



La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da monolocali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% da maggio a luglio 2013.

Focus sul mercato immobiliare di Lignano Sabbiadoro (UD)

Nel Secondo Semestre del 2012 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha registrato per immobili a destinazione residenziale in normale stato manutentivo ed ubicati nel Comune di Lignano Sabbiadoro, in zona C1 (Riviera), prezzi di compravendita compresi tra un minimo di 2.400,00 €/MQ ad un massimo di 3.400 €/MQ. Nella stessa zona, per la categoria ville e villette in normale stato manutentivo, l'OMI registra valori compresi tra un minimo di 2.200,00 €/MQ ad un massimo di 3.300,00 €/MQ.

Dalle indagini di mercato effettuate per immobili a destinazione d'uso residenziale, in ottimo stato di manutenzione, si rilevano valori compresi tra un minimo di 2.400,00 €/MQ ad un massimo di 4.000,00 €/MQ.

Comparables

TIPOLOGIA	COMUNE	ZONA	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	DESTINAZION E D'USO	CLASSE ENERGET.	SUPERFICIE COMMRECIALE Mq	Prezzo €	Prezzo unitario €/Mq
COMPRAVENDITA	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	VIA DEL COMMERCIO,106	Villa Singola con giardino di 400 mq a 50 metri dal mare	Residenziale	G	150,00	450.000,00	3.000,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	CALLE GAUGUIN,12	Villa singola con giardino	Residenziale	F	120,00	400.000,00	3.333,33
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	VIALE DELL'INDUSTRIA	Villa singola con giardino a 100 metri dal mare	Residenziale	C	200,00	540.000,00	2.700,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	CALLE SHILLER	Porzione di villa bifamiliare con giardino di 250 mq	Residenziale	E	140,00	330.000,00	2.357,14
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA		Villa singola in buono stato con giardino, a 600 metri dal mare	Residenziale	G	100,00	350.000,00	3.500,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA		Porzione di villa bifamiliare in ottimo stato	Residenziale	G	60,00	235.000,00	3.916,67
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	VIA DELLA MUSICA,3	Porzione di villa bifamiliare in sufficiente stato, con giardino di 500 mq, a 100 metri dal	Residenziale	G	200,00	500.000,00	2.500,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA		Porzione di villa bifamiliare, in ottimo stato con giardino	Residenziale	F	150,00	360.000,00	2.400,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA	VIA DELLE ARTI	Porzione di villa bifamiliare, in ottimo stato con giardino di 250 mq	Residenziale	D	140,00	490.000,00	3.500,00
	LIGNANO SABBIADORO	RIVIERA		Villa singola, in buone condizioni, con giardino	Residenziale		85,00	249.000,00	2.929,41



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Localizzazione a scala vasta

Il Comune di Lignano Sabbiadoro, in provincia di Udine, nel Friuli Venezia Giulia, si trova a circa 2 metri sul livello del mare, si sviluppa su una superficie di circa 16,2 km² ed ha una popolazione di 6.800 abitanti.

Lignano Sabbiadoro ha sviluppato in particolare a partire dagli anni '30 del Novecento una vocazione prettamente turistica: i primi insediamenti alberghieri si sono sviluppati nei primi anni del Novecento, epoca in cui era raggiungibile solamente tramite mare attraverso la laguna di Marano; gli unici insediamenti rurali erano situati lungo il litorale della laguna.

Nel 1903 fu costruito il primo modesto impianto balneare finanziato da Bregant, Poletti, Vighy e Alessandro Toffano.

La costruzione del primo albergo fu sostenuta da Angelo Marin, Mario Piani e Luigi Piani.

La vocazione turistica di Lignano Sabbiadoro ebbe impulso, tuttavia, in seguito alle opere di bonifica effettuate nei territori malsani della penisola durante gli anni '20.

Nel 1926 fu aperta la prima strada comunale di collegamento tra Lignano e Latisana che permise la nascita di un primo nucleo abitativo. Nel 1935 in seguito all'istituzione di un'Azienda di Soggiorno e Turismo, venne aggiunto il nome di Sabbiadoro a scopo promozionale. Nel 1938 Lignano Sabbiadoro contava circa mille posti letto con un movimento turistico valutabile in oltre sessantamila presenze.

La II Guerra Mondiale frenò lo sviluppo della cittadina iniziato nel 1936 con la redazione del piano regolatore; la cittadina continuò di nuovo a svilupparsi a partire dagli anni '50.

Nel 1953 l'architetto Marcello D'Olivo crea e sviluppa un originale progetto urbanistico per la rete viaria di quella che diventerà *Lignano Pineta*. Nasce in quegli anni la celebre chiocciola che diverrà successivamente uno dei simboli della cittadina friulana.

Nel 1951 la frazione di Lignano Sabbiadoro contava circa 1.200 abitanti. Alla fine di quello stesso decennio gli abitanti erano quasi raddoppiati. Nel 1959 divenne comune autonomo.

Infrastrutture e trasporti

La principale via di comunicazione a servizio del Comune di Lignano Sabbiadoro è la SR 354 di Lignano che collega Latisana con Lignano Sabbiadoro, correndo interamente in provincia di Udine. La SR 354 nasce dalla SS 14 della Venezia Giulia, in località Crosere; la strada tocca le località di Gorgo, Pertegada e Aprilia Marittima.

La SR 354 è fortemente trafficata nei mesi estivi in quanto rappresenta il più importante collegamento al centro balneare della cittadina in esame.

Il Comune di Lignano Sabbiadoro non dispone di alcuna ferrovia: è servito dalla stazione di Latisana-Lignano-Bibione, distante circa 15 km in direzione nord.



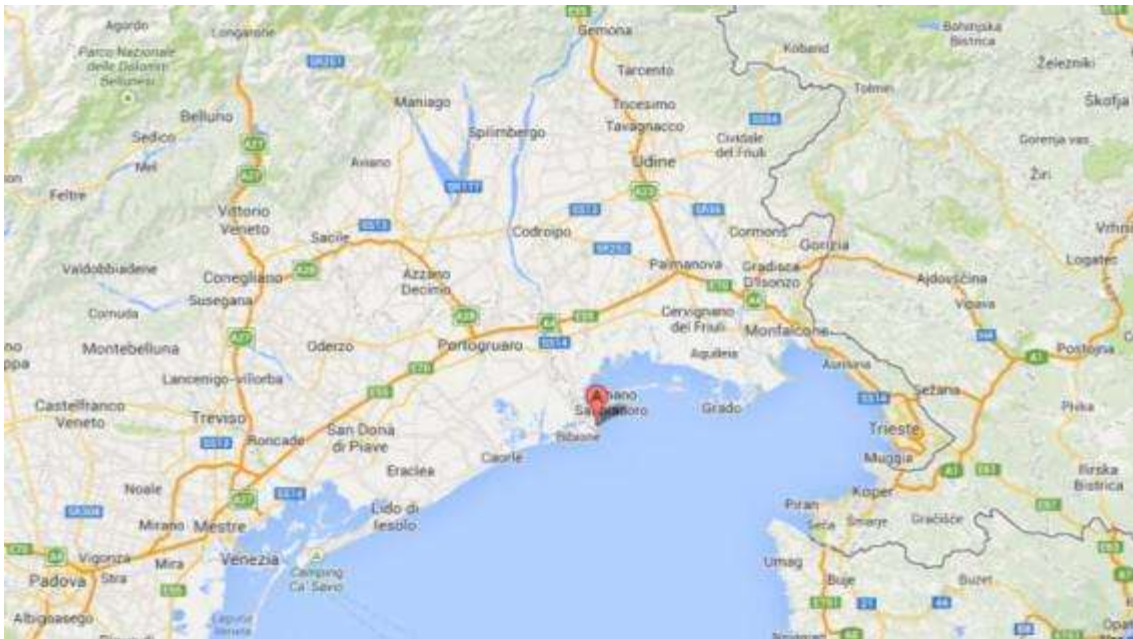
È presente una stazione degli autobus extraurbani, che collegano la cittadina principalmente con Latisana, Udine, Pordenone, Spilimbergo, Bibione e Portogruaro.

Nel periodo estivo, Lignano dispone di un servizio urbano di autobus, gestito dall'azienda Saf Autovie di Udine.

Le linee attive, al 2011, sono 6: Sabbiadoro - Pineta - Luna Park – Riviera, Sabbiadoro - Pineta - Aquasplash - Parco Zoo, "Lignano by Night" Darsena - Terme - Darsena (linea notturna), Riviera - Pineta – Mercato, Sabbiadoro – Mercato, Sabbiadoro - Lungomare - Pineta - Riviera

Sempre nel periodo estivo, è presente un servizio marittimo di traghetti che collegano Lignano con Marano Lagunare.

Macrolocalizzazione



Localizzazione a scala urbana

L'unità immobiliare in oggetto è posta nella zona di Lignano Riviera, lungo la pubblica via della Scultura ed ha accesso dal civico n. 27.

La zona è servita dall'ordinaria viabilità comunale; la SR 354 dista circa 3 km in direzione nord.

La zona è caratterizzata dalla presenza di ambiti a carattere prettamente residenziale nonché dalla presenza di strutture ricettive e di alcune attività commerciali.



Microlocalizzazione

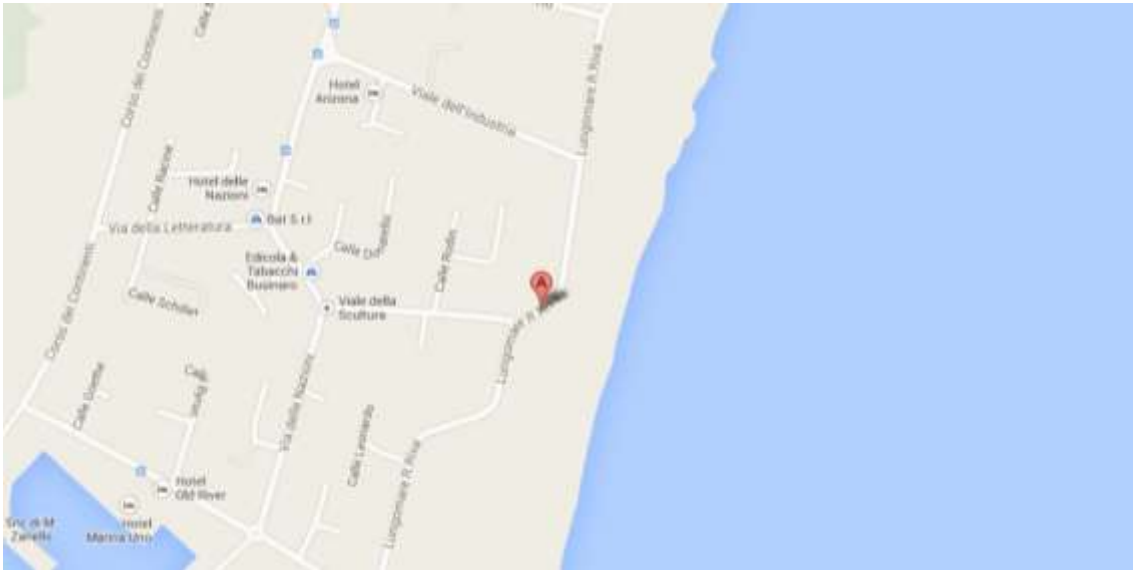


Foto aerea





DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima si identifica in una porzione di villa bifamiliare sita nel Comune di Lignano Sabbiadoro, in via della Scultura, con accesso dal civico n. 27.

La porzione immobiliare ha planimetria pressoché rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il piano terra ospita un atrio, un locale adibito a soggiorno-sala da pranzo con affaccio su spazio pertinenziale esterno porticato, una cucina oltre a locali di servizio quali un ripostiglio ed una lavanderia.

Attraverso una scala di collegamento interna in muratura, caratterizzata da un parapetto in struttura metallica e pannellature di vetro, si accede al piano primo dove si trovano due camere da letto, di cui una con balcone, due bagni ed un locale ad uso studio.

Al livello superiore, mansardato ma comunque con un'altezza media di poco meno di 1,80m (stando a quanto indicato nelle planimetrie catastali fornite) si trova una ulteriore camera da letto, un bagno e n. 2 ripostigli/guardaroba, la cui illuminazione naturale è garantita da tre lucernai posti sulla sovrastante copertura.

L'edificio è caratterizzato da una struttura dell'edificio in cemento armato ed una copertura a falde inclinate. Le tamponature esterne sono realizzate in laterizio con rivestimento intonacato e tinteggiato.

Gli infissi esterni sono caratterizzati da un telaio in alluminio e sono dotati di elementi oscuranti avvolgibili e, in qualche caso, presentano esternamente una griglia antintrusione in metallo.

In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente la proprietà, in quanto la stessa risultava affittata per tutto il periodo estivo; l'affittuaria non era altresì presente in casa.

Sulla base della documentazione fotografica fornita, tuttavia, si è potuto rilevare che le finiture interne sono di ottima qualità. La pavimentazione interna è realizzata in alcuni locali in piastrelle in cotto, in altri in parquet ligneo e nei servizi igienici in materiale ceramico.

Le pareti ed i soffitti presentano un rivestimento ad intonaco ed in alcuni locali con finitura lucida in stucco veneziano.

Da sottolineare una buona luminosità interna degli spazi garantita dalle ampie vetrate del piano terra oltre che dalle finestrate dei livelli superiori.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un cancello carraio comune ad entrambe le porzioni immobiliari e posto lungo il fronte sud dell'immobile; completa la proprietà uno scoperto di pertinenza utilizzato come giardino.

L'immobile gode di ottima posizione in quanto è ubicato in posizione angolare tra Via della Scultura ed il Lungomare Riva, a pochi metri dal mare.

Si segnala che sul fronte est della proprietà è presente un'area demaniale, ad oggi utilizzata come giardino privato tanto da presentare una sistemazione a verde completa di piantumazioni e siepi



lungo i confini catastali. Il referente in fase di sopralluogo comunica che la proprietà sta provvedendo a regolarizzare l'acquisto dell'area demaniale.

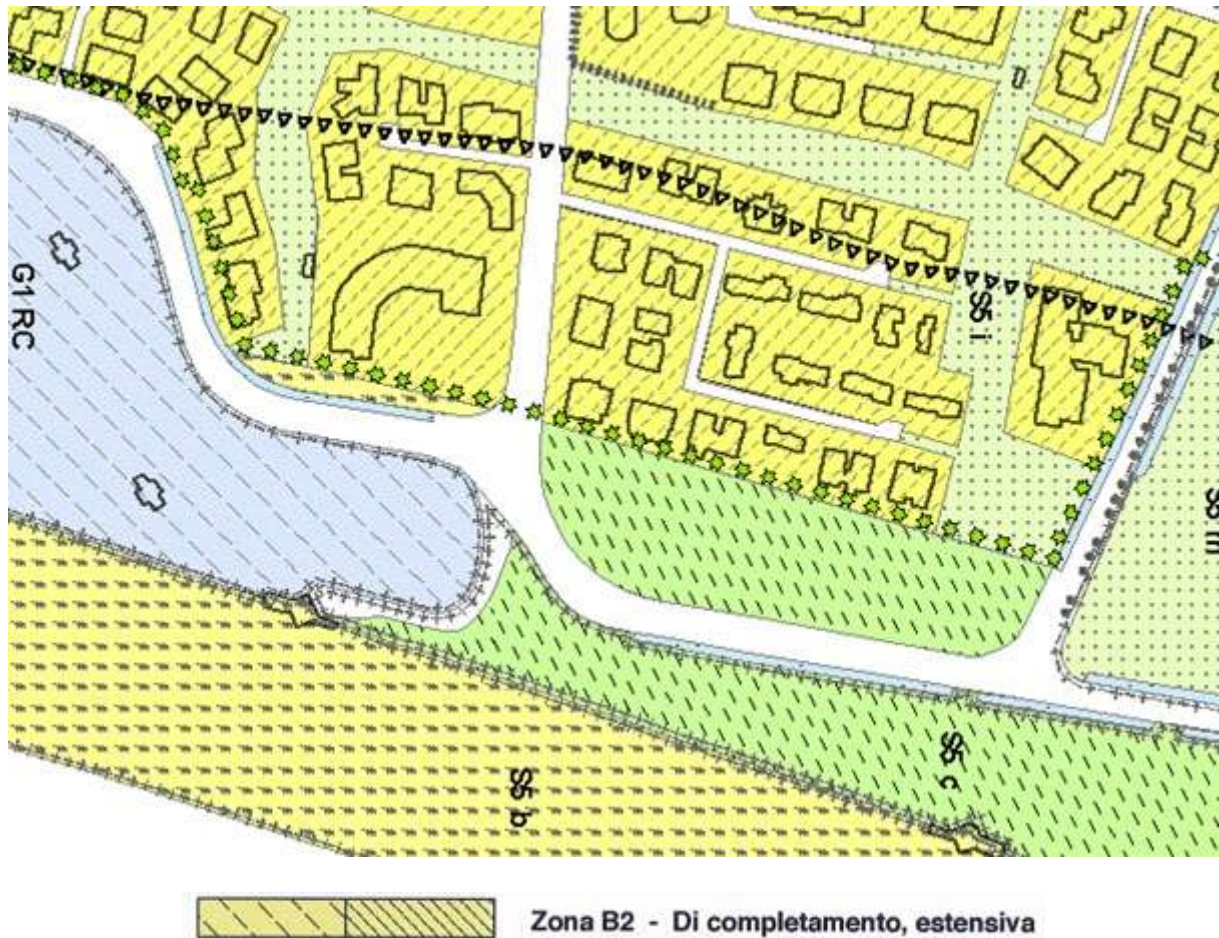
ESTREMI CATASTALI

L'immobile in esame è censito al Catasto Terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro (UD) al Foglio n. 59, Mappale n. 960.



DESCRIZIONE URBANISTICA

L'area in cui trova sede la proprietà è normata dalla Variante al P.R.G., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 24/03/2011. In Variante l'area è classificata B2 come zona di completamento estensiva e normata dall'art. n. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione.





DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la stessa;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (*comparables*).

In particolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto attraverso l'applicazione del metodo sintetico comparativo, tale metodo è basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso o su piazze concorrenziali.

Al fine di accertare il valore, Yard Valtech S.r.l. ha effettuato un sopralluogo nel segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti necessari per lo sviluppo delle considerazioni della stima.



VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparables).

La determinazione del valore di mercato per l'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Tale metodologia valutativa è basata sul confronto fra i beni in oggetto ed altri simili recentemente venduti o correntemente offerti sullo stesso o su piazze concorrenziali.

Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare locale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi adibiti ad uso produttivo che per stato d'uso e livello tipologico risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi.

Successivamente alle indagini di mercato condotte nel comune di Lignano Sabbiadoro ed in considerazione dell'ubicazione, delle dimensioni e della particolare destinazione d'uso, rapportata alla caratteristica localizzazione, abbiamo applicato i seguenti valori unitari:

- €/mq 4.000,00 per il residenziale in tipologia villa.

La tabella seguente riporta in maniera dettagliata i valori unitari ed i coefficienti applicati alle singole porzioni della proprietà:

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €
UD	Lignano Sabbiadoro	Viale della Scultura	PT	Residenziale	111,90	1,00	111,90	4.000,00	447.600,00
			PT	Portico	22,00	0,30	6,60	4.000,00	26.400,00
			P1	Residenziale	81,30	1,00	81,30	4.000,00	325.200,00
			P1	Terrazzo	18,50	0,30	5,55	4.000,00	22.200,00
			P2	Residenziale	52,20	1,00	52,20	4.000,00	208.800,00
			P2	Balcone	2,40	0,30	0,72	4.000,00	2.880,00
			PT	Giardino	361,10	0,10	36,11	4.000,00	144.440,00
TOTALE					649,40		294,38		1.177.520,00
							ARROTONDATO		1.178.000,00



CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto a pronta non ritirata concessione, con riferimento alla data del **13 Settembre 2013**, sia pari, post minimo arrotondamento apportato, a:

€ 1.178.000,00 (Euro unmilionecentosettantottomila/00)



ALLEGATI



Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell'incarico conferitoci da CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA Yard Valtech S.r.l. ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato dei beni immobili in oggetto.

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia).

In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

1. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente riguardo a:
 - a. tavole di progetto in formato cartaceo
 - b. indicazioni relative alle consistenze sviluppabili;
 - c. indicazioni relative alle destinazioni d'uso sviluppabili;
2. sul sopralluogo ai beni immobiliari, effettuato da personale tecnico di Yard Valtech S.r.l., al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
 - a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
 - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
 - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
3. sull'analisi di tutti i documenti fornitici e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti;
4. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ecc...);



-
5. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

La presente relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 12 bis, comma 3, lettera a) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Valtech S.r.l., di CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA, dei Suoi consulenti, delle banche finanziatrici e dell'intermediario finanziario nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 bis, comma 3, lettera b) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di Yard Valtech S.r.l. , di CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.



Allegato B – Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.	
Titoli di proprietà	Nessuna ricerca diretta è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Proprietà. In sede di sopralluogo non abbiamo proceduto ad alcuna verifica dimensionale neppure tramite misurazione per campione delle proprietà in questione. Consideriamo questi dati essere corretti entro i limiti di tolleranza normalmente accettati, quindi non ci riteniamo responsabili in relazione all'accuratezza di queste misure.
Analisi urbanistica	Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuata da Yard Valtech S.r.l. ha riguardato essenzialmente una due diligence documentale specificamente finalizzata all'individuazione di eventuali elementi e/o criticità e/o parametri che potessero in qualche misura impattare sulla valorizzazione del bene ovvero sulla sua commerciabilità o, ancora, sulle assunzioni e sui criteri di stima.
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.



Allegato C – Documentazione fotografica fornita dalla Committenza.

Esterni



Interni





