

**DEFINIZIONE AL 31 OTTOBRE 2013 DEL VALORE DI
MERCATO DI COMPLESSO IMMOBILIARE
"VILLA GRIMANI MOROSINI" detta "CA' DELLA NAVE"
DI PROPRIETA' IN PARTE DELLA "ARENCO SRL" ED IN
PARTE DELLA "AIWA SRL"
SITO NEL COMUNE DI MARTELLAGO (VE)
PIAZZA DELLA VITTORIA N. 14**



31 Ottobre 2013



INDICE

<u>EXECUTIVE SUMMARY</u>	4
<u>BENI OGGETTO DI STIMA</u>	6
<u>MERCATO IMMOBILIARE</u>	7
Indicatori economici generali.....	7
Focus sul mercato immobiliare di Venezia	12
Focus sul mercato immobiliare del Comune di Martellago (VE)	17
Comparables	17
<u>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO</u>	18
Localizzazione a scala vasta	18
Infrastrutture e trasporti	18
Localizzazione a scala urbana	19
<u>DESCRIZIONE</u>	22
<u>ESTREMI CATASTALI</u>	26
<u>DESCRIZIONE URBANISTICA</u>	34
<u>DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>	36
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE</u>	37
<u>VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</u>	38
Il metodo di valutazione adottato	38
<u>CONCLUSIONI</u>	41
<u>ALLEGATI</u>	42
Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali.....	43
Allegato B – Limiti della presente relazione	45
Allegato C – Documentazione fotografica.	46
Allegato D – Tabelle	56



Spettabile

CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA

Via dell'Elettricità 21

MARGHERA-VENEZIA (VE)

Alla cortese attenzione del Dott. Giovanni La Croce

Milano, 27 Settembre 2013

Oggetto: **Determinazione al 27 Settembre 2013 del valore di mercato di complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.**

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso asset immobiliare costituito da complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.

Scopo peritale è stato quello di determinare il suo più probabile valore di mercato alla data del 27 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 **€ 28.730.000,00 (Euro ventottomilionisettecentotrentamila/00)** come meglio esplicitato nella tabella riportata nel capitolo "Valutazione".



EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 31 Ottobre 2013
DESTINATARIO	CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA Via dell'Elettricità 21 00135 – MARGHERA -VENEZIA Alla c.a. del Dott. Giovanni La Croce
IMMOBILI	Complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.
DATA VALUTAZIONE	31 Ottobre 2013
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Definizione del valore di mercato alla data del 31 Ottobre 2013.
VALORE DI MERCATO	€ 28.730.000,00 (Euro ventottomilionisettescentotrentamila/00)
DEFINIZIONE VALORE DI 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 Dallera
Amministratore Delegato
Yard Valtech S.r.l.

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

Yard Valtech S.r.l.
Via San Francesco d'Assisi, 4
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 complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", della superficie lorda complessiva di 688.240 mq, ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14, per un valore complessivo pari a **€ 28.730.000,00 (Euro ventottomilionisettecentotrentamila/00)** come indicato in premessa.



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.

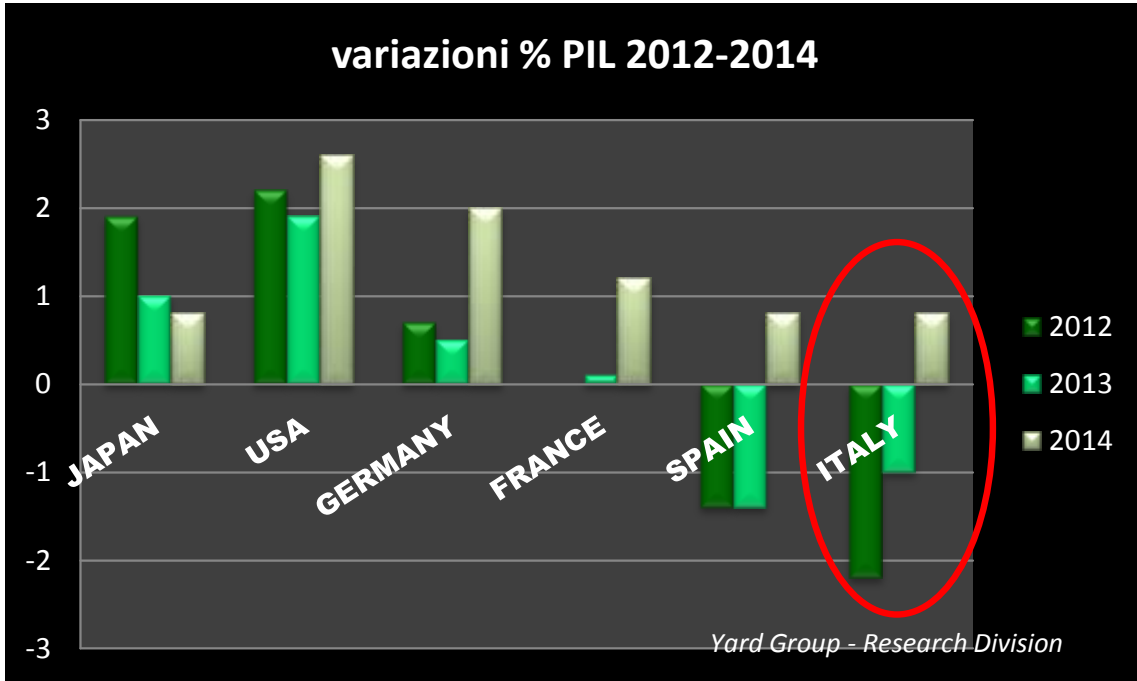
Nel 2012 il PIL è sceso del 2.4% rispetto all'anno prima, i consumi privati sono scesi del -4.3%, mentre gli investimenti fissi lordi sono scesi del -8% e gli investimenti in costruzioni registrano un -6.4%. Le esportazioni registrano un miglioramento +2.2% portando in attivo il saldo commerciale con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

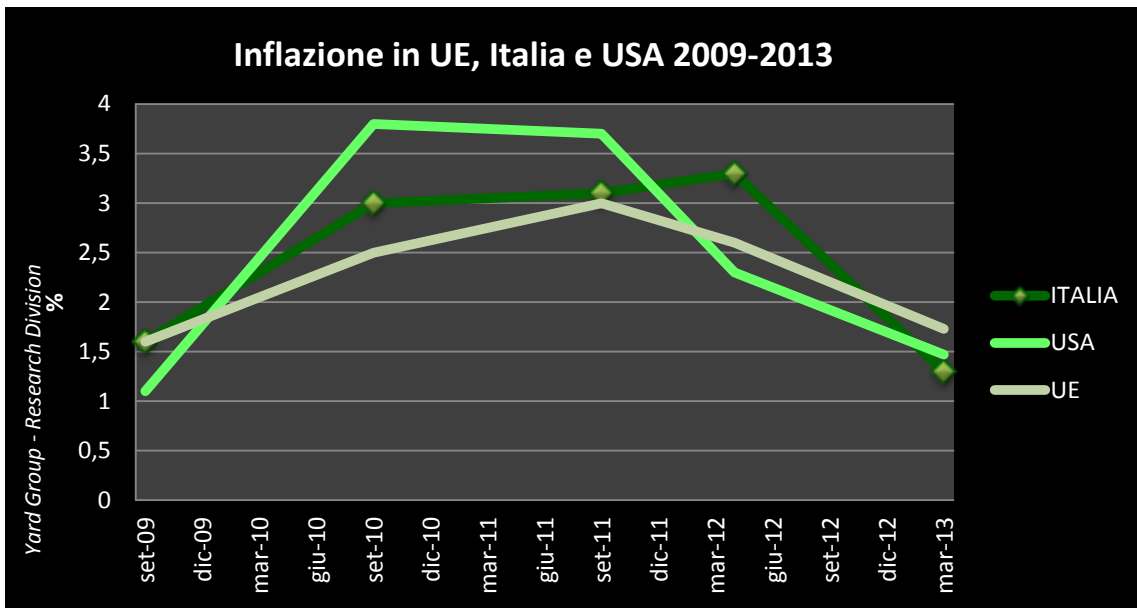
Gli esperti non si attendono un immediato rilancio del settore e nemmeno un pronto riassorbimento della massiccia offerta, ma semplicemente un adattamento delle parti alla fase del mercato, con un eventuale revisione delle strategie della parte venditrice. Se non si verifica un adattamento dei prezzi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

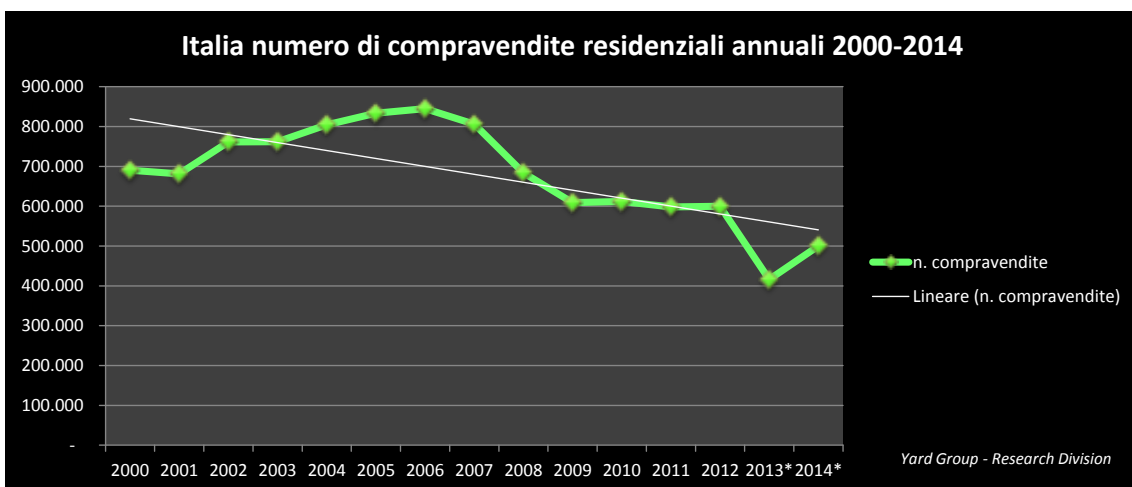


I consumi sono scesi dello 0,7 % nell'ultimo trimestre del 2012, il tasso di disoccupazione è arrivato al 12%.

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.

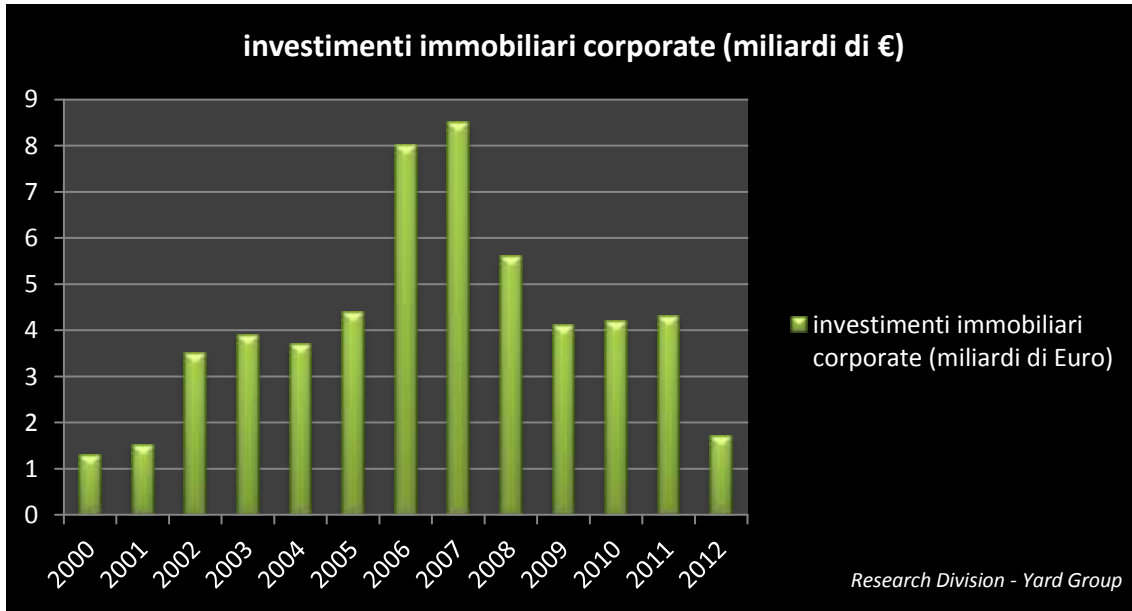
Il grafico che segue mostra il numero di compravendite residenziali annuali prendendo in esame gli anni dal 2000 fino a fine 2012 con una stima (*) delle transazioni per il 2013 e il 2014.



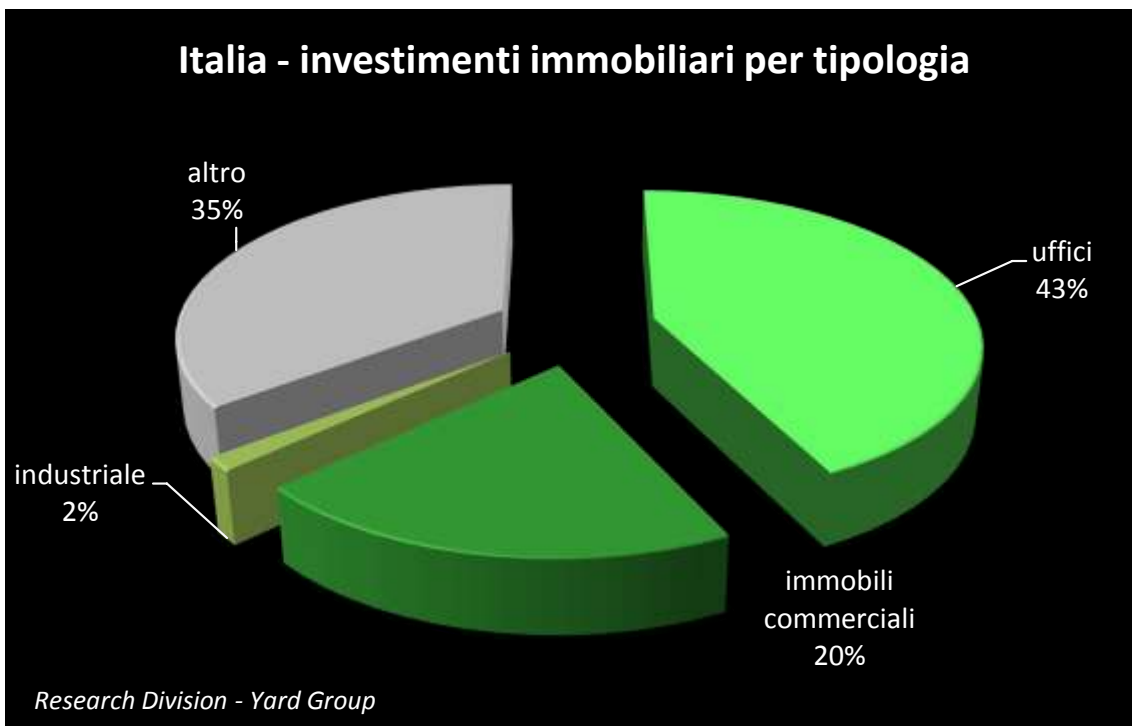


Secondo l'Agencia del Territorio il 2013 è da considerarsi un anno di adattamento del mercato immobiliare in attesa della ripresa economica e ripresa degli scambi che dovrebbe avvenire nel 2014.

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

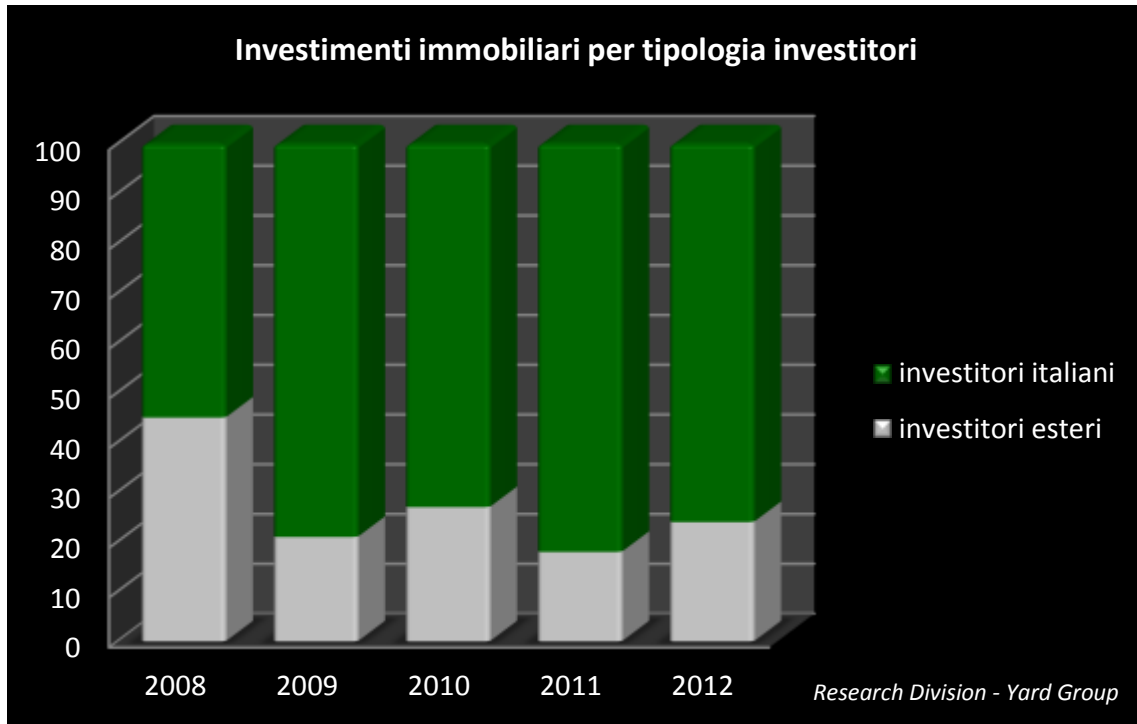


Se analizziamo la tipologia di investimenti (direzionale, commerciale, industriale e logistica, altro) la quota di investimenti in immobili direzionali è del 42.8%, la quota di investimenti per il settore industriale-logistico è del 1.4%, la quota degli immobili commerciali è 20.4%.





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 di Venezia

Secondo quanto riportato nelle pubblicazioni Nomisma, proseguono anche nella prima parte del 2012, le criticità che caratterizzano il mercato immobiliare veneziano ormai da oltre tre anni.

Ad un'offerta in vendita in costante aumento, continua a contrapporsi una domanda esile e sempre più prudente in fase di trattativa. Tali dinamiche appiattiscono ulteriormente i livelli delle transazioni, già abbastanza esigue, e sulle quali è difficile compiere previsioni in termini di ripresa. Dal lato della locazione, invece, sembra che una buona parte degli immobili che non trovano assorbimento nel settore della compravendita si siano spostati all'interno di tale comparto suscitando, anche in questo caso, un accumulo di offerta soprattutto in campo residenziale e commerciale. A fronte di tale nuova disponibilità si pone, tuttavia, una domanda in locazione più vivace che sostiene ancora il numero di contratti, evitando le flessioni marcate osservate nel settore della compravendita.

I valori di compravendita cedono ulteriormente, anche se in maniera minore rispetto all'ultimo semestre dell'anno scorso. I prezzi degli uffici e delle abitazioni hanno subito il maggior calo rispetto ai dati di tre anni fa, raggiungendo una variazione cumulata di poco superiore al -13,0%. Per i prezzi dei negozi, invece, la variazione nell'arco degli ultimi tre anni è stata pari al -10,2%, non lontana dal -8,6% relativo alla media delle 13 città monitorate. Anche per i canoni le variazioni sono state meno forti rispetto alla passata rilevazione, ma ciò non toglie che la situazione, anche all'interno di questo comparto, non si sia deteriorata notevolmente rispetto agli anni precisi.

In aggiunta al deprezzamento degli immobili di tutti i comparti, il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si è mantenuto sui livelli registrati al termine dell'anno scorso.

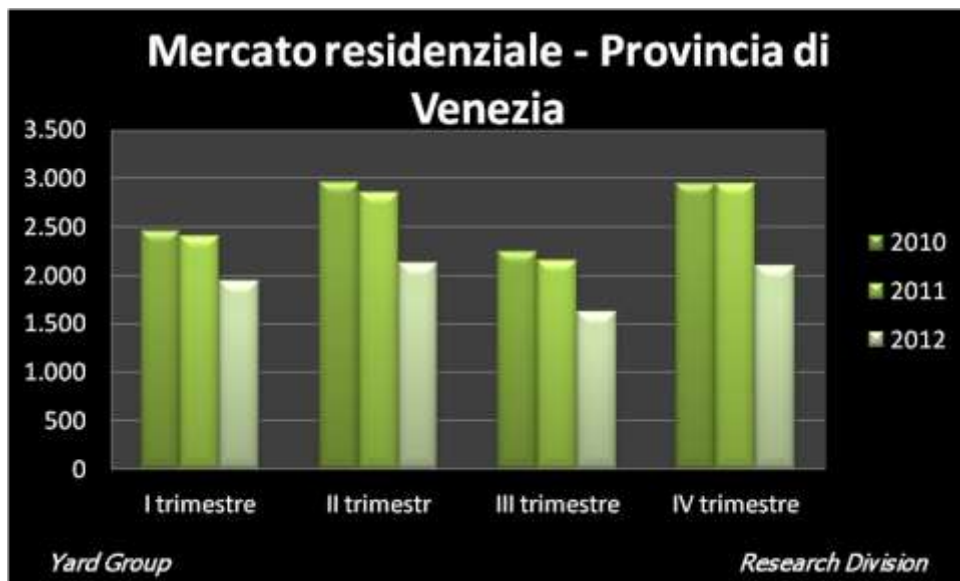
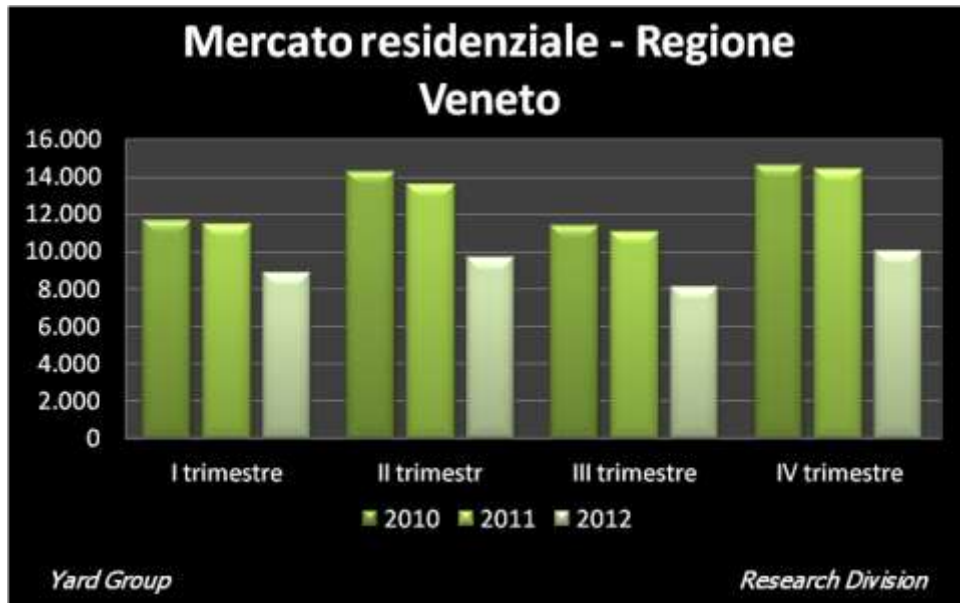
Nonostante le dinamiche fino ad ora descritte siano indubbiamente negative, le tempistiche medie di vendita non ne risentono e rimangono inalterate, anche se su livelli record per il capoluogo veneto. Sono, invece, i tempi medi di locazione ad aumentare nel semestre, allineandosi ai valori medi delle 13 città monitorate.

Il simile andamento dei prezzi e dei canoni ha lasciato pressoché inalterati i rendimenti potenziali lordi annui di tutti i comparti.

Le previsioni per il futuro riportano scarse possibilità di ripresa per il mercato della compravendita, e dunque si attende un'attività transattiva piuttosto contenuta. I prezzi, pertanto, per attrarre gli acquirenti dovranno calare ulteriormente. Nel mercato della locazione, invece, il numero di contratti potrebbe mantenersi più stabile, nonostante un nuovo calo dei canoni sia dato sostanzialmente per certo.



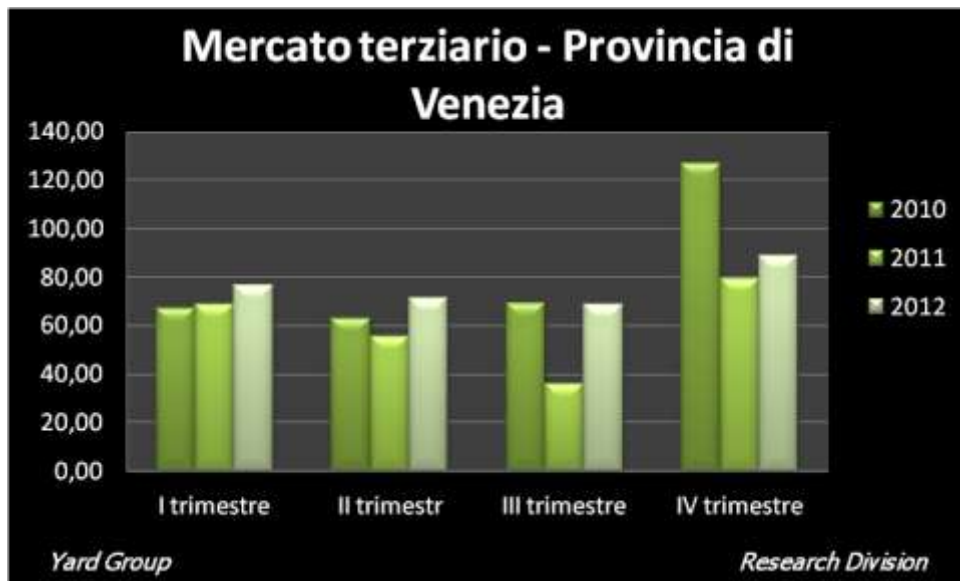
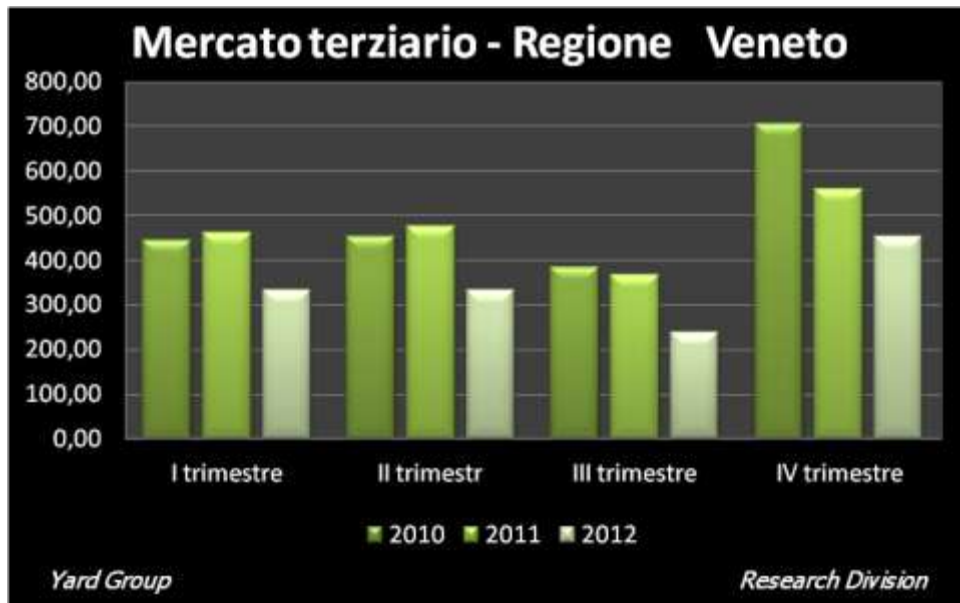
Mercato delle abitazioni



Nel corso del 2012 le dinamiche relative al comparto residenziale sono risultate sostanzialmente invariate rispetto alle rilevazioni effettuate nel 2011. È proseguita, pertanto, la fase di debolezza della domanda in acquisto, rendendo sempre più difficile l'assorbimento delle abitazioni in vendita, ormai in accumulo da numerosi semestri. Tale distanza tra domanda e offerta non ha certamente migliorato l'attività transattiva e, dunque, il numero di transazioni è nuovamente calato. Sul fronte locativo non si riscontrano variazioni rilevanti rispetto al secondo semestre del 2011, a parte una lieve flessione nel numero di contratti di locazione. Nonostante il perdurare della fase negativa, i prezzi delle abitazioni, sia nuove che usate, mostrano flessioni meno marcate rispetto al dato di fine 2011 (-2,5%), diminuendo "solo" dell'1,8%. Per quanto riguarda i canoni, la variazione media è risultata pari al -0,7%, certamente più contenuta rispetto al -3,2% del semestre scorso.



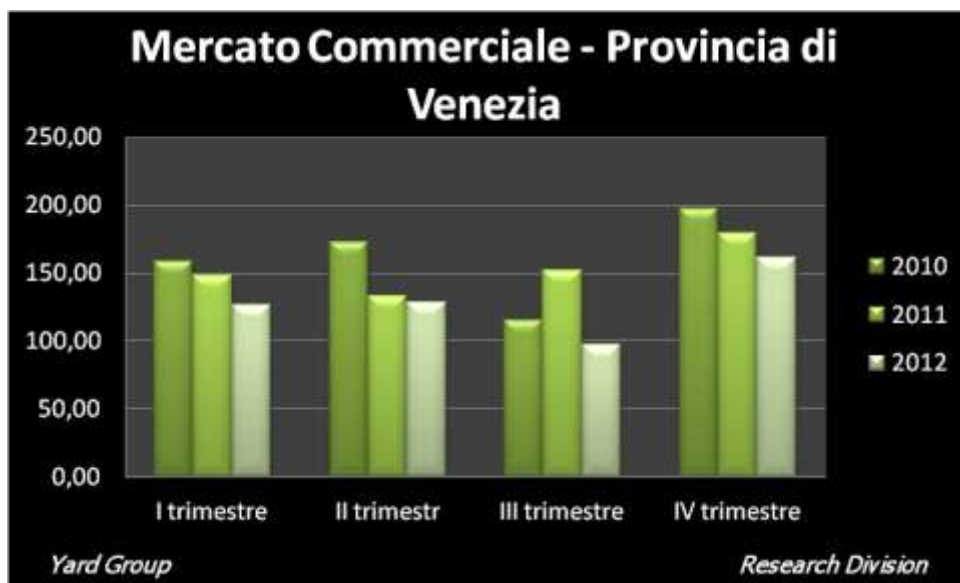
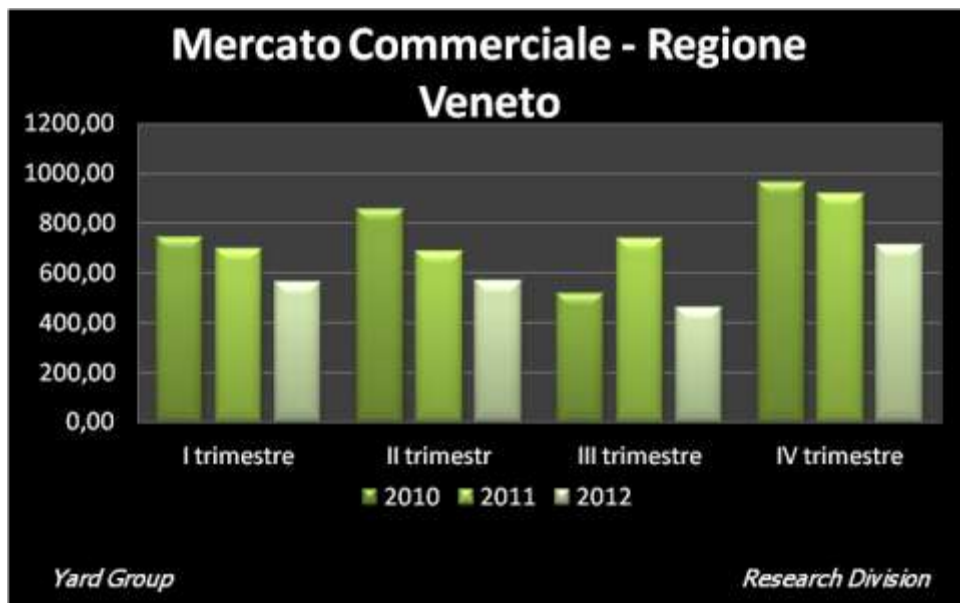
Mercato degli uffici



Anche all'interno del comparto direzionale veneto proseguono le difficoltà, a fronte di una domanda in costante affanno ed un'offerta sostanzialmente invariata. L'attività contrattuale non può che risultare in flessione.



Mercato Commerciale

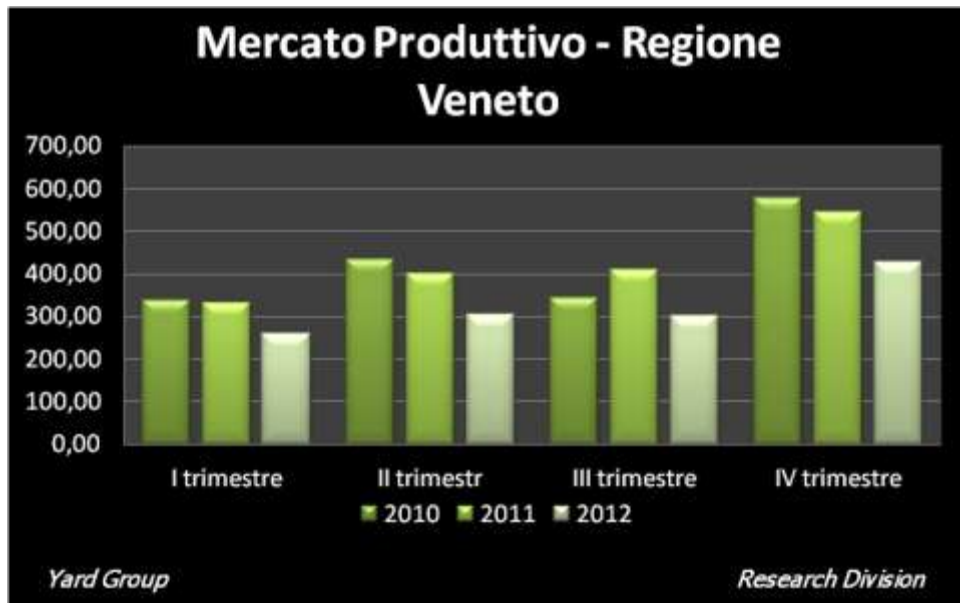


Il mercato commerciale veneto non mostra andamenti diversi rispetto ai comparti residenziale e direzionale e pertanto, nel 2012, non si sono visti segnali di ripresa. La domanda in acquisto rimane piuttosto esigua, rispetto ad un'offerta sempre più abbondante che non riesce in alcun modo ad essere assorbita. Il numero dei contratti di compravendita, di conseguenza, diminuisce ulteriormente.

All'interno del comparto locativo la domanda risulta meno debole, ma ciò non porta ad una maggiore vivacità dell'attività contrattuale.



Mercato Produttivo



Il mercato del settore Produttivo, nella Regione Veneto, mantiene gli andamenti degli altri mercati. Dal 2010, infatti, si è registrato un calo nella richiesta e, di conseguenza, una diminuzione di compravendite del 0,21% al 2011 e, nell'anno successivo, un'ulteriore riduzione del 23,54%.



Focus sul mercato immobiliare del Comune di Martellago (VE)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Secondo Semestre del 2012 rileva per immobili a destinazione residenziale in ottimo stato conservativo ad uso civile abitazione valori compresi tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq.

Per immobili adibiti ad abitazioni di tipo economico si registrano valori compresi tra un minimo di 1.100,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00 €/mq.

Per le ville ed i villini si rilevano valori compresi tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq.

I capannoni industriali in ottimo stato conservativo vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 580,00 €/mq ed un massimo di 730,00 €/mq.

I laboratori in ottimo stato conservativo vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 620,00 €/mq ed un massimo di 810,00 €/mq.

Dalle indagini di mercato effettuate relativamente ad immobili a destinazione residenziale riconducibili alla tipologia delle ville, in ottimo stato conservativo ed ubicati in zona centrale e semicentrale del Comune di Martellago (VE) si rilevano valori di vendita compresi tra un minimo di 2.300,00 €/mq ad un massimo di 2.800,00 €/mq.

Relativamente agli appartamenti in ottime condizioni e/o di nuova costruzione si rilevano valori compresi tra un minimo di 1.800,00 €/mq ed un massimo di 3.100,00 €/mq.

Infine per ambiti a destinazione d'uso commerciale in ottime condizioni conservative e/o di nuova costruzione si rilevano valori compresi tra un minimo di 2.400,00 €/mq ed un massimo di 2.800,00 €/mq.

Comparables

TIPOLOGIA	COMUNE	ZONA	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	Prezzo €	Prezzo unitario €/Mq
COMPRAVENDITA	MARTELLAGO (VE)	Centro	Via delle motte	Residenziale	Porzione di Villa Bifamiliare in ottimo stato conservativo	150,00	340.000,00	2.266,67
	MARTELLAGO (VE)	Semicentrale	n.d.	Residenziale	Villa Unifamiliare in ottimo stato conservativo	300,00	850.000,00	2.833,33
	MARTELLAGO (VE)	Semicentrale	Via Trento 24	Residenziale	Appartamento in ottimo stato conservativo	80,00	155.000,00	1.937,50
	MARTELLAGO (VE)	Maerne	Via Bambane	Residenziale	Appartamento di nuova costruzione	71,00	220.000,00	3.098,59
	MARTELLAGO (VE)	Semicentrale	vicinanze via Roma	Residenziale	Appartamento di nuova costruzione	70,00	190.000,00	2.714,29
	MARTELLAGO (VE)	Centro	vicinanze via Friuli	Residenziale	Appartamento in ottimo stato conservativo	100,00	179.000,00	1.790,00
	MARTELLAGO (VE)	Maerne	n.d.	Residenziale	Appartamento in ottimo stato conservativo	100,00	225.000,00	2.250,00
	MARTELLAGO (VE)	Centro	n.d.	Residenziale	Appartamento di nuova costruzione	90,00	220.000,00	2.444,44
	MARTELLAGO (VE)	Maerne	n.d.	Commerciale	Negozio in ottime condizioni conservative	130,00	310.000,00	2.384,62
	MARTELLAGO (VE)	Maerne	Via Damiano Chiesa	Commerciale	Negozio di nuova costruzione	128,00	360.000,00	2.812,50
	MARTELLAGO (VE)	Maerne	Via Damiano Chiesa	Commerciale	Negozio di nuova costruzione	163,00	408.000,00	2.503,07



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Localizzazione a scala vasta

Il Comune di Martellago, in provincia di Venezia, nella Regione Veneto, si trova a 12 metri sul livello del mare, si sviluppa su una superficie di circa 21 km² ed ha una popolazione di circa 21.500 abitanti.

Martellago ha subito una forte espansione edilizia che ha portato gli abitanti a concentrarsi all'interno del territorio comunale e nelle località di Cà Nove, Maerne ed Olmo; il resto della popolazione si distribuisce in numerosi aggregati minori ed in case sparse.

Il profilo geometrico del territorio comunale è pressoché regolare e presenta variazioni altimetriche irrilevanti: il centro abitato è immerso nelle campagne ed è circondato dai fiumi di Dese e Marzenego.

Il Comune di Martellago è situato nella parte centro-occidentale della provincia, nella bassa pianura veneta e confina con i comuni di Scorzè, Salzano, Mirano, Spinea e Venezia.

L'economia comunale è basata sui seguenti settori:

- Settore industriale, con particolare attenzione al potenziamento del settore chimico, metallurgico e meccanico; sviluppata è inoltre l'industria orafa, l'editoria e le fabbriche di prodotti petroliferi raffinati.
- Settore agricolo, con la coltivazione di cereali, alberi da frutta, ortaggi, foraggio ed allevamento di bovini, suini, ovini, caprini, equini ed avicoli.
- Settore terziario, composto da una sufficiente rete commerciale e del servizio bancario e di consulenza informatica.

Il Comune di Martellago non dispone di servizi significativi; garantisce alla popolazione la sola istruzione obbligatoria e presenta un asilo nido. È infine presente il servizio farmaceutico.

Infrastrutture e trasporti

Il Comune di Martellago è servito principalmente dalla ex SS 245 Castellana, ora SR 245 Castellana, che collega Mestre a Rosà passando per Castelfranco Veneto.

I collegamenti autostradali sono agevolati dalla presenza dell'autostrada A/4 Torino-Trieste, nonché dell'autostrada A/57, la tangenziale di Mestre, che collega l'area urbana di Mestre con la Riviera del Brenta ed i comuni di Quarto d'Altino e Marcon; l'A/57 alle due estremità presenta le interconnessioni con l'A/4; nel tratto centrale ha inizio l'A/27 e la diramazione per l'aeroporto Marco Polo.

Sempre a Maerne, a est dell'abitato, scorre un tratto dell'Autostrada A4. Il paese si trova ad egual distanza sia dall'uscita di Spinea che dal costruendo casello di Martellago-Scorzè, al quale sarà collegato da una nuova strada di circonvallazione attualmente in costruzione. Dal centro sono state deviate anche le due provinciali: la SP 36, che collega Martellago a Spinea e la SP 38, diretta a Olmo di Martellago.

Il centro abitato è servito dai mezzi di trasporto pubblico di superficie, in particolare dagli autobus urbani ed extraurbani ACTV: questi consentono il collegamento con il capoluogo del comprensorio,



con Mirano, con l'ospedale e con le scuole superiori, grazie alla SR 245, assicurando i collegamenti con Trivignano, Zelarino, l'Ospedale dell'Angelo, la stazione ferroviaria centrale di Mestre ed il terminal di Venezia-piazzale Roma. Vi sono poi alcune linee transitano per Maerne e per Olmo di Martellago.

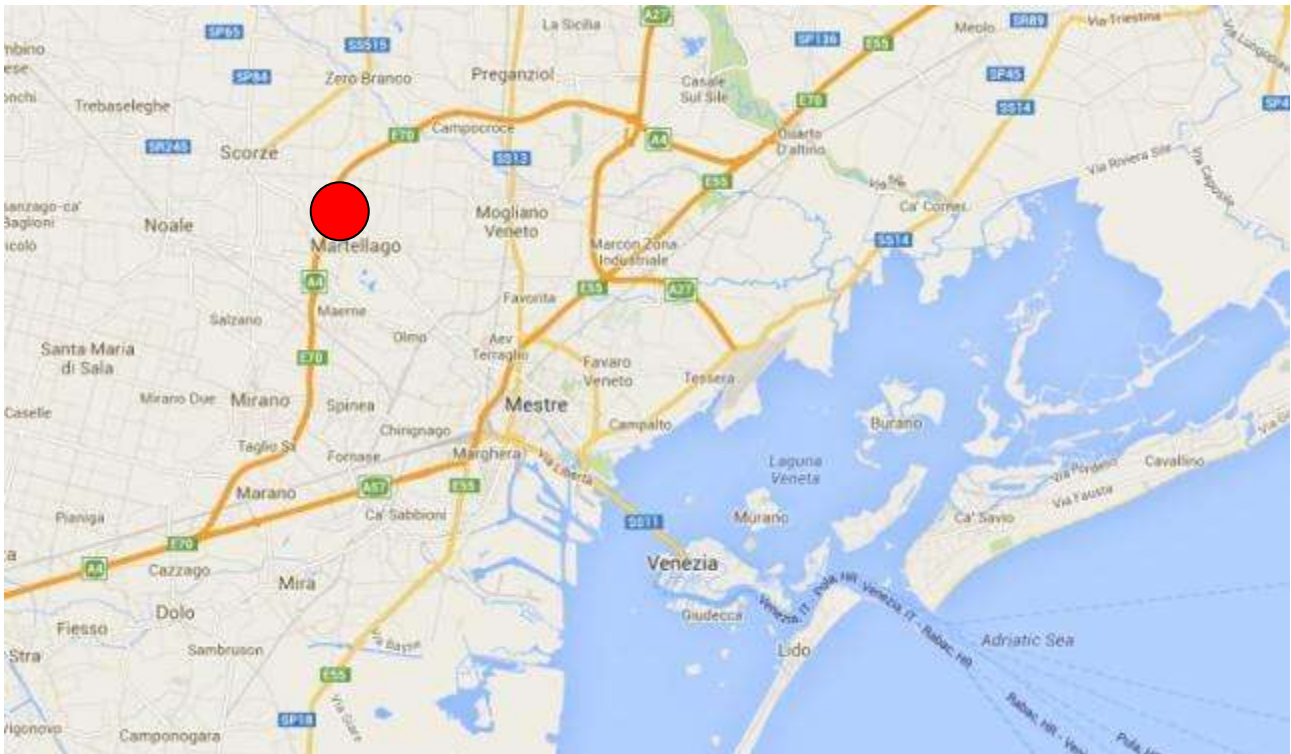
Le linee a servizio del territorio comunale sono:

- Linea 21: Martellago-Maerne FS-Olmo-Zelarino-Cipressina-Mestre P.za 27 Ottobre-Mestre Corso del Popolo-Mestre FS;
- Linea diretta 80: Maerne FS-Olmo-Zelarino-Cipressina-Via Forte Marghera-Venezia;
- Linea extraurbana 5 (segnalata come Noale e come Venezia): Noale-Robegano-Maerne-Olmo-Zelarino-Cipressina-Viale S.Marco-Venezia.

L'Actv collega le corse scolastiche per Venezia/Mestre e Mirano con partenza anche da Salzano, Olmo di Martellago, Maerne, Martellago e viceversa.

Nelle immediate vicinanze della frazione di Maerne è ubicata la stazione ferroviaria denominata Maerne di Martellago dove fermano alcuni treni della linea Venezia-Trento.

Macrolocalizzazione



Localizzazione a scala urbana

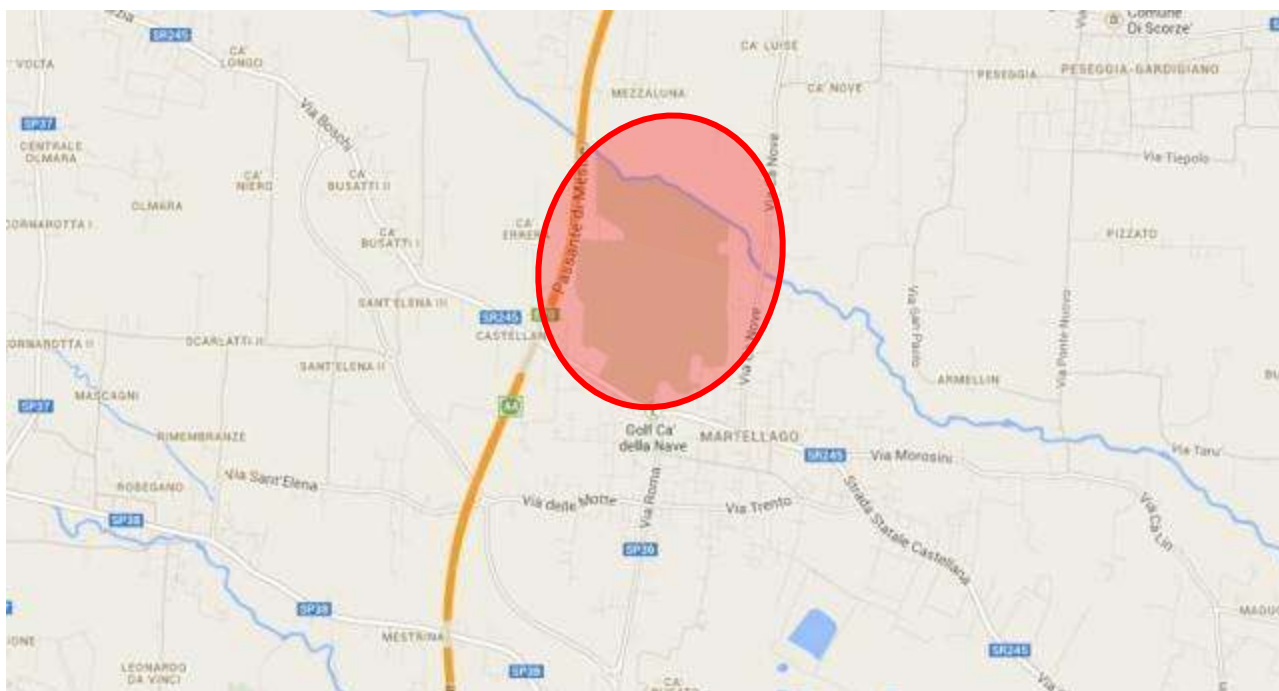
Il complesso immobiliare in oggetto è posto nell'area centrale del centro abitato di Martellago, di fronte alla chiesa principale del comune.

La zona è dotata dei servizi principali ed è delimitata da aree abitate nella parte sud- est e da aree agricole a ovest.

Il complesso immobiliare e il campo da golf annesso confinano:

- A nord con il fiume Dese;
- Ad est con aree agricole ed aree residenziali di recente insediamento;
- A sud con la Strada Regionale n. 245 detta "Castellana";
- Ad ovest con terreni agricoli

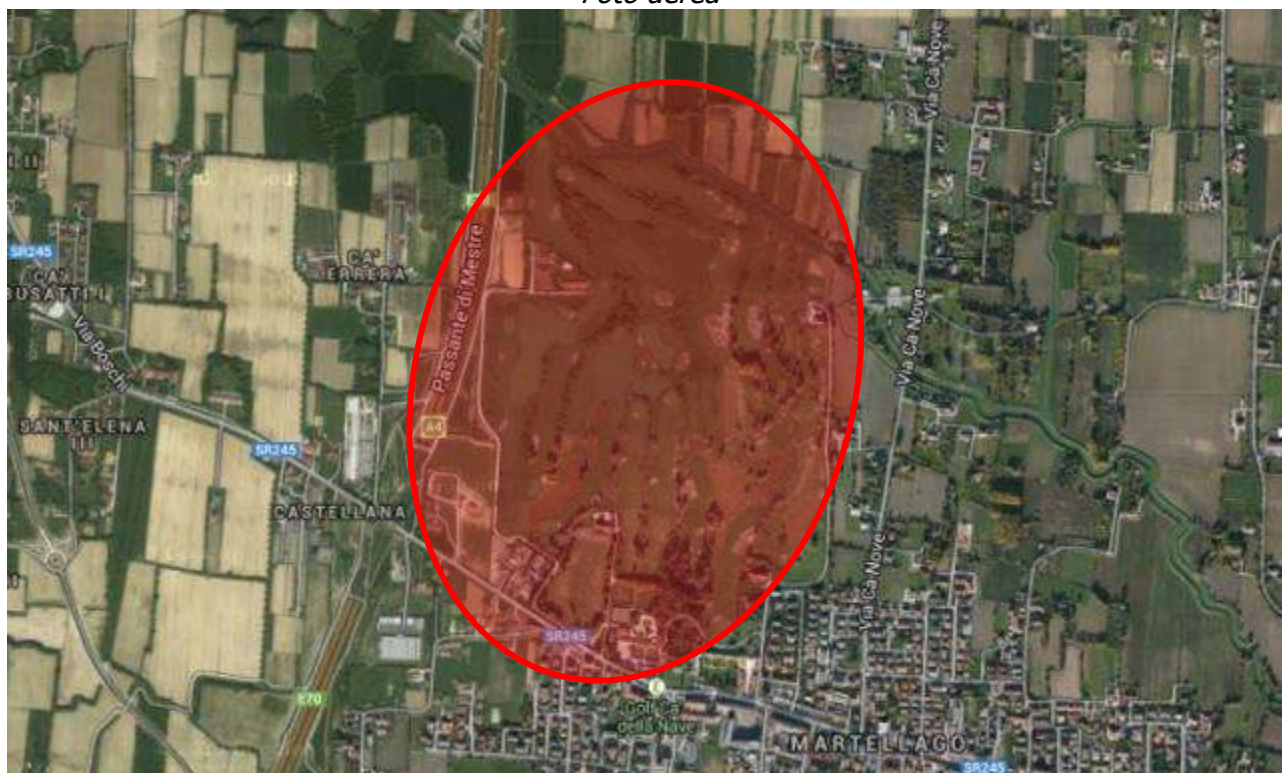
Microlocalizzazione





Definizione al 31-10-2013 del valore di mercato di complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.

Foto aerea





DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di stima si suddivide in due ambiti distinti:

- il complesso storico costituito da villa, barchesse, ex cantine, parco e giardino storico;
- il complesso sportivo-commerciale costituito da campo da golf, bar, ristorante, piscine, campi da tennis, spogliatoi e locali collegati.





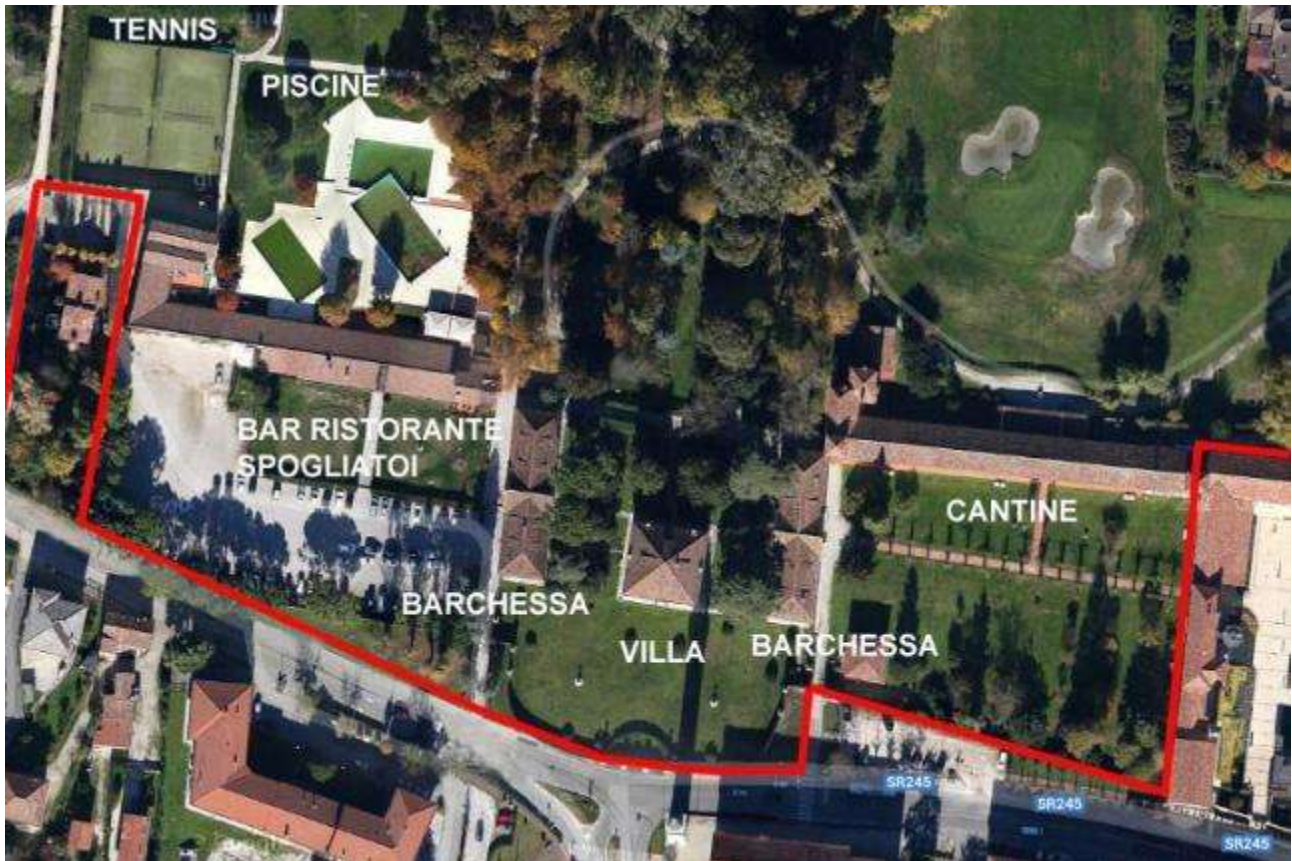
Complesso storico

La villa fu costruita presumibilmente tra il 1566 e il 1575 dalla famiglia veneziana dei Priuli, i primi proprietari, famiglia che ha dato ben tre dogi alla Serenissima.

L'edificio presenta una struttura a pianta quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra;

La facciata è adornata dagli affreschi di Giambattista Zelotti (1526-1578), mentre l'elegante pietra d'Istria ne adorna finestre e loggiati. Al vascello ancora riconoscibile tra le tracce di affreschi della facciata principale si deve la definizione di "Ca' della Nave".

Dopo il 1620 i Priuli furono costretti a vendere molte delle loro proprietà tra cui la villa di Martellago. La villa venne acquistata dai Grimani del ramo dei "Servi di Santo Stefano", una famiglia patrizia tra le più ricche e potenti della Serenissima. Venne ristrutturata dagli stessi Grimani agli inizi del XVIII secolo. In questo periodo vennero edificate le due barchesse, costruite perpendicolarmente al palazzo, una disposizione questa poco comune nelle ville venete; quella ovest adibita esclusivamente ad uso foresteria, alloggio per gli ospiti "foresti" illustri; gli affreschi sono opera di Francesco Fontebasso (1707-1769), allievo di Sebastiano Ricci. La barchessa est, i cui interni sono dipinti da Francesco Zugno (1708-1787), si allunga fino al "palazzetto" una costruzione a forma di torre con sottoportico, celebre punto di ritrovo dei visitatori di un tempo, nel cui primo piano veniva offerto agli ospiti il caffè. La costruzione si unisce alle adiacenti cantine pre-esistenti (fine XVI sec) e all'estremità opposta termina con un'altra torre "colombara" a tre piani, collegata al granaio. Vicino alla barchessa, nel 1807 venne costruita la "casetta del sottofattore" che ospitava il prete mansionario dell'oratorio. Le varie costruzioni quali la colombaia, l'Oratorio e i numerosi edifici rustici formano una specie di piazzetta quadrangolare di rara continuità architettonica tra la villa padronale e le sue dépendances. Sempre agli inizi del Settecento iniziarono anche i lavori per risistemare il giardino alla moda dell'epoca; esistono due documenti (1671) con progetti alquanto simili, il primo disegnato dagli architetti Mattia De Rossi e Felice Della Greca, probabilmente commissionato dal Procuratore di San Marco Antonio Grimani, ambasciatore a Roma dal 1665 al 1671; secondo altri studiosi il giardino è invece opera dell'architetto francese André Godeau; il giardino venne completato nel 1706. Inoltre dispone di uno splendido parco con delle vecchie essenze arboree, tra le quali spicca una farnia (*Quercus Robur*) della metà del XIX secolo i cui dati dendrometrici risultano: alta 27 metri, chioma di 23,50 m. e dall'imponente diametro di 412 cm.



La villa presenta il consueto schema distributivo dei palazzi di area veneta, con salone centrale passante e ambienti sui due lati, su cui si sviluppa anche lo scalone monumentale, con doppia rampa a tenaglia dal piano terra e rampa centrale tra il primo e il secondo piano.

Tutti gli interni della villa sono stati restaurati in tempi recenti e presentano finiture di pregio e arredi realizzati su misura.

L'ingresso principale avviene dal lato sud, mentre sul lato ovest presente un ingresso secondario.

Al piano terra si trova il grande salone passante e alcuni ambienti di soggiorno, oltre che gli spazi di cucina e servizi connessi.

Al primo piano affacciano sul salone centrale gli ambienti di pertinenza padronale e la sala da biliardo.

Al secondo piano il consueto salone centrale, di minore altezza rispetto ai piani sottostanti, distribuisce le stanze per gli ospiti.

Nel piano sottotetto sono stati ricavati alcune camere di servizio. Tutta la villa ha una superficie complessiva lorda di mq 850 circa.

Ai due lati della villa si trovano le due barchesse, fabbricati di un solo piano con copertura a falde edificati agli inizi del XVIII secolo. La barchessa ovest ospita attualmente la segreteria e la presidenza del golf club e un'ampia sala per conferenze ed eventi. La barchessa est presenta



ambienti di notevole pregio artistico, con soffitti affrescati, decori a stucco alle pareti e pavimenti in seminato alla veneziana; è attualmente destinata ad ospitare eventi e banchetti. Ciascuna delle due barchesse ha una superficie lorda di mq 460 circa.

Ad est del complesso storico si trova un edificio su due piani, allungato in direzione est-ovest, che in passato ospitava le cantine del complesso. Attualmente la gran parte del piano terra di questo edificio è destinata a sala banchetti, con annessi locali di cucina e dispensa e servizi per il pubblico, per una superficie lorda totale di mq 900 circa. Nella parte restante del piano terra e al primo piano dell'edificio delle ex cantine sono stati realizzati alcuni alloggi di piccolo taglio (in genere soggiorno pranzo con angolo cottura e una camera dal letto) da destinare a foresteria per gli ospiti del golf club. Gli appartamenti sono distribuiti da un corridoio comune a larghezza variabile. Gli appartamenti sono stati completati da tempo senza essere però arredati e messi definitivamente in uso, perciò presentano già alcuni segni di degrado nelle partizioni interne e nelle finiture. Tra piano terra e piano primo la superficie complessiva lorda, compresi gli spazi di distribuzione, destinata ad alloggi per foresteria è di mq 1.300 circa.

A sud della villa, racchiuso dal muro di cinta con doppio cancello monumentale ornato di statue, è presente un ampio spazio scoperto mantenuto a prato, mentre a nord della villa si trova il parco storico, con varie essenze ornamentali, molte aiuole e una vasca d'acqua finale arricchita da statue in pietra tenera di Nanto.

Complesso sportivo commerciale

Il complesso commerciale sportivo è articolato in due parti, il campo da golf e la parte del centro sportivo.

Il campo da golf da 18 buche è stato realizzato su terreni in precedenza destinati ad uso agricolo, con opere di sbancamento, drenaggio ed esecuzione di laghetti artificiali, piantumazione di essenze arboree selezionate. Tutta l'area del campo è ricoperta in tappeto erboso mantenuto in perfetto stato con un impianto di irrigazione molto efficiente e una squadra di giardinieri sempre in attività.

Il centro sportivo è costituito da vari fabbricati di recente costruzione con attrezzature commerciali e sportive, posti ad ovest del parco storico della villa. E' presente un edificio principale destinato a bar e ristorante, ed un fabbricato secondario destinato a servizi vari e spazi commerciali. La superficie totale lorda degli edifici del centro sportivo è di mq 1.000 circa. L'area scoperta annessa al centro sportivo ospita le piscine scoperte, il solarium e i campi da tennis.



ESTREMI CATASTALI

I terreni oggetto di stima sono identificati al **Catasto Terreni** del Comune di Martellago (VE) ai seguenti fogli e mappali:

Proprietà ARENGO S.R.L.

Foglio n. 2, Mappale n. 86

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 3.180 mq.

Foglio n. 2, Mappale n. 288

qualità "prato", con consistenza pari a 225 mq, con rendita dominicale pari a 1,55 € e rendita dominicale pari a 0,81 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 290

qualità "prato", con consistenza pari a 224 mq, con rendita dominicale pari a 1,54 € e rendita dominicale pari a 0,81 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 292

qualità "prato", con consistenza pari a 50 mq, con rendita dominicale pari a 0,34 € e rendita dominicale pari a 0,18 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 293

qualità "prato", con consistenza pari a 216 mq, con rendita dominicale pari a 1,48 € e rendita dominicale pari a 0,78 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 295

qualità "prato", con consistenza pari a 40 mq, con rendita dominicale pari a 0,27 € e rendita dominicale pari a 0,14 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 296

qualità "prato", con consistenza pari a 374 mq, con rendita dominicale pari a 2,57 € e rendita dominicale pari a 1,35 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 298

qualità "prato", con consistenza pari a 133 mq, con rendita dominicale pari a 0,91 € e rendita dominicale pari a 0,48 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 299

qualità "prato", con consistenza pari a 1.610 mq, con rendita dominicale pari a 11,06 € e rendita dominicale pari a 5,82 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 301

qualità "prato", con consistenza pari a 86 mq, con rendita dominicale pari a 0,59 € e rendita dominicale pari a 0,31 €.



Foglio n. 2, Mappale n. 302

qualità "prato", con consistenza pari a 712 mq, con rendita dominicale pari a 4,89 € e rendita dominicale pari a 2,57 €.

Foglio n. 2, Mappale n. 307

qualità "prato", con consistenza pari a 505 mq, con rendita dominicale pari a 3,47 € e rendita dominicale pari a 1,83 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 374

qualità "prato", con consistenza pari a 78 mq, con rendita dominicale pari a 0,54 € e rendita dominicale pari a 0,28 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 375

qualità "prato", con consistenza pari a 594 mq, con rendita dominicale pari a 4,08 € e rendita dominicale pari a 2,15 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 377

qualità "prato", con consistenza pari a 143 mq, con rendita dominicale pari a 0,98 € e rendita dominicale pari a 0,52 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 378

qualità "prato", con consistenza pari a 1.739 mq, con rendita dominicale pari a 11,94 € e rendita dominicale pari a 6,29 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 379

qualità "prato", con consistenza pari a 3.473 mq, con rendita dominicale pari a 23,86 € e rendita dominicale pari a 12,56 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 380

qualità "prato", con consistenza pari a 117 mq, con rendita dominicale pari a 0,80 € e rendita dominicale pari a 0,42 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 382

qualità "prato", con consistenza pari a 175 mq, con rendita dominicale pari a 1,20 € e rendita dominicale pari a 0,63 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 383

qualità "prato", con consistenza pari a 836 mq, con rendita dominicale pari a 5,74 € e rendita dominicale pari a 3,02 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 385

qualità "prato", con consistenza pari a 51 mq, con rendita dominicale pari a 0,35 € e rendita dominicale pari a 0,18 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 386

qualità "prato", con consistenza pari a 273 mq, con rendita dominicale pari a 1,88 € e rendita dominicale pari a 0,99 €.



Foglio n. 3, Mappale n. 388

qualità "prato", con consistenza pari a 64 mq, con rendita dominicale pari a 0,44 € e rendita dominicale pari a 0,23 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 389

qualità "prato", con consistenza pari a 350 mq, con rendita dominicale pari a 2,40 € e rendita dominicale pari a 1,27 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 391

qualità "prato", con consistenza pari a 225 mq, con rendita dominicale pari a 1,55 € e rendita dominicale pari a 0,81 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 393

qualità "bosco ceduo", con consistenza pari a 25 mq, con rendita dominicale pari a 0,04 € e rendita dominicale pari a 0,01 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 397

qualità "prato", con consistenza pari a 3.010 mq, con rendita dominicale pari a 20,68 € e rendita dominicale pari a 10,88 €.

Foglio n. 3, Mappale n. 398

qualità "prato", con consistenza pari a 408 mq, con rendita dominicale paria a 2,80 € e rendita agraria pari a 1,48 €.

Proprietà AIWA ITALIA S.R.L.

Foglio n. 5, Mappale n. 122

qualità "vigneto", con consistenza pari a 5.490 mq, con rendita dominicale paria a 58,98 € e rendita agraria pari a 41,11 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 201

qualità "fondo urbano da accertare", con consistenza pari a 2.900 mq.

Foglio n. 5, Mappale n. 206

qualità "porzione rurale facente parte di un fabbricato promiscuo".

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 1

qualità "porzione rurale facente parte di un fabbricato promiscuo".

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 3

qualità "porzione rurale facente parte di un fabbricato promiscuo".

Foglio n. 5, Mappale n. 800

qualità "vigneto", con consistenza pari a 200 mq, con rendita dominicale paria a 2,15 € e rendita agraria pari a 1,50 €.



I **mappali** di seguito riportati sono classificati con partita **"area di enti urbani e promiscui"**.

Foglio n. 2, Mappale n. 623

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 86.314mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 2, Mappale n. 624

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 77.560 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 2, Mappale n. 625

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 37.233 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 2, Mappale n. 626

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 41.315 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 2, Mappale n. 627

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 590 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 3, Mappale n. 866

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 70.609 mq. – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 111

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 14.415 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 117

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 120 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 121

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 6.430 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 932

qualità "bosco ceduo", con consistenza pari a 12 mq.

Foglio n. 5, Mappale n. 1148

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 19.854 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1150

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 12.865 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1152

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 5.880 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1153

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 110 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1147

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 278.350 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".



Foglio n. 5, Mappale n. 1149

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 12.366 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1151

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 6.137 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Foglio n. 5, Mappale n. 1154

qualità "ente urbano", con consistenza pari a 348 mq – partita "area di enti urbani e promiscui".

Il complesso immobiliare oggetto di stima è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Martellago (VE) ai seguenti fogli, mappali e subalterni (VE) con i seguenti fogli, mappali e subalterni:

Proprietà ARENGO S.R.L.

Foglio n. 2, Mappali nn. 21 – 22 - 23 – 24 - 25 – 26 -27 - 41 subb. nn. dal 9 al 132 - 44 subb. nn. dal 71 al 101 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 78 – 79 – 80 - 86 subb. nn. 17 e 18 – 89 – 109 – 126 - 274 subb. nn. 3,5,6 - 275 sub. n. 1

Foglio n. 3, Mappali nn. 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 233 – 234

Foglio n. 5, Mappali nn. 20 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 108 – 109 – 110 - 111 subb. nn. 7,8,9 – 114 – 115 – 116 - 117 sub. n. 1 – 118 – 119 – 120 – 201 – 520 – 521 – 522 – 523 (graffati)

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria D/6 e con una rendita catastale pari a 214.206 €.

Si segnala che tale mappale risulta catastalmente intestato a diverse società e/o soggetti privati, tra cui la ditta ARENGO S.r.l. e la ditta AIWA Italia S..r.l

Foglio n. 5, Mappale n. 121

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 10, al piano terra, piano primo, piano secondo ed al piano terzo, di categoria A/8, classe 3, di consistenza pari a 29 vani e con una rendita catastale pari a 4.193,63 €.

Si segnala inoltre che sui mappali n. 288, 290, 292, 295, 298, 301 del foglio 2, sui mappali n. 374, 377, 380, 382, 385, 388, 391, 393 e 398 del foglio 3 e sul mappale n. 932 del foglio 5 la società proprietaria è titolare solo di un **diritto di superficie**, in quanto la proprietà di tali mappali è in capo al Demanio Idrico della Regione Veneto. Sul terreno tali mappali corrispondono a un fosso o scolmatore di modesta larghezza che corre parallelo al fiume Dese nella parte nord del campo da golf.

Proprietà AIWA ITALIA S.R.L.

Foglio n. 2, Mappale n. 109

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria D/6, classe 7, di consistenza pari a 910 mq e con una rendita catastale pari a 214.206 €.



Si segnala che tale mappale risulta catastalmente intestato a diverse società e/o soggetti privati, tra cui la ditta AIWA Italia S..r.l e la ditta ARENGO S.r.l.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 5

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 4,5 vani e con una rendita catastale pari a 406,71 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 6

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 7

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 2 vani e con una rendita catastale pari a 180,76 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 8

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 9

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 5 vani e con una rendita catastale pari a 451,90 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 10

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, al piano primo ed al piano secondo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 5,5 vani e con una rendita catastale pari a 497,09 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 11

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 1,5 vani e con una rendita catastale pari a 135,57 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 12

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3,5 vani e con una rendita catastale pari a 316,33 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 13

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 2 vani e con una rendita catastale pari a 180,76 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 14

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 15

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.



Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 16

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, al piano primo ed al piano secondo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 17

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 2,5 vani e con una rendita catastale pari a 225,95 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 22

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria F/3.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 24

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 2 vani e con una rendita catastale pari a 180,76 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 25

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 26

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 1,5 vani e con una rendita catastale pari a 135,57 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 27

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 2,5 vani e con una rendita catastale pari a 225,95 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 28

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 29

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 3 vani e con una rendita catastale pari a 271,14 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 53

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria C/1, classe 7, di consistenza pari a 910 mq e con una rendita catastale pari a 17.154,12 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 54

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria A/2, classe 3, di consistenza pari a 5 vani e con una rendita catastale pari a 451,90 €.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 57

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria F/4.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 59

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano primo, di categoria F/3.



Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 70

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria F/1.

Foglio n. 5, Mappale n. 206, Sub. n. 71

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 14, al piano terra, di categoria F/1.

Foglio n. 5, Mappale n. 207

Ubicato in Piazza della Vittoria n. 10, al piano terra ed al piano primo, di categoria B/7, classe U, di consistenza pari a 1.144 mc e con una rendita catastale pari a 827,16 €.



DESCRIZIONE URBANISTICA

Tutto il complesso immobiliare è assoggettato alle norme del P.R.G. di Martellago, con indicazioni specifiche per parti come di seguito distinte.



- Il complesso storico monumentale della villa ricade in "zona A – centro storico" ed è sottoposto ad un piano guida. Gli edifici, denominati "Villa Grimani Morosini", sono sottoposti a tutela in base alla L. R. 61/85, all'art. 10 della L. R. 24/85, e anche in base alla legge 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Negli elaborati di P.R.G. per ognuno degli edifici è indicato il relativo grado di protezione e il numero della scheda urbanistica di riferimento.
- Parte del complesso immobiliare ricade in zona "B – residenziale di completamento".
- Parte dell'area scoperta è adibita a parcheggi PAP, arredo stradale, verde privato e parcheggi di progetto alberati.
- Il campo da golf con le strutture connesse ricade in zona "F – aree per attività sportive e ricreative di iniziativa privata".



Sull'area insistono, oltre al vincolo storico-monumentale per la villa, anche i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto fluviale dal fiume Dese a nord della proprietà;
- Fascia di rispetto cimiteriale dal cimitero posto a sud-ovest della proprietà;
- Fascia di rispetto dell'elettrodotto che attraversa la proprietà da est a ovest sopra il campo da golf.



DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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.



CRITERI DI VALUTAZIONE

Per l'elaborazione della valutazione immobiliare e per l'accertamento del "valore di mercato" sono stati adottati vari criteri estimativi in funzione sia della tipologia edilizia e della situazione urbanistica del cespite e sia della liquidità e della 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).

Il metodo di valutazione adottato

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.

Le superfici sono state, quindi, rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente, successivamente si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

I coefficienti di virtualizzazione utilizzati possono essere così sintetizzati:

- Per tutte le superfici a destinazione prevalente inclusi locali accessori: 1,00.

PROPRIETÀ ARENGO S.R.L.

COMPLESSO STORICO, SPORTIVO E RELATIVE AREE SCOPERTE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq
COMPLESSO STORICO				
	villa padronale (piani terra, primo e secondo)	850,00	1,00	850,00
	Barchessa Ovest	460,00	1,00	460,00
	Barchessa Est	460,00	1,00	460,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		1.770,00		1.770,00
COMPLESSO SPORTIVO				
	bar, sale ristorante, servizi igienici e negozio	285,00	1,00	285,00
	cucine, dispense, vani frigo e servizi del personale	80,00	1,00	80,00
	spogliatoi e servizi igienici del pubblico	400,00	1,00	400,00
	spogliatoi e servizi igienici del personale di servizio	40,00	1,00	40,00
	magazzini, depositi, garage ed officina meccanica	195,00	1,00	195,00
TOTALE COMPLESSO SPORTIVO		1.000,00		1.000,00
AREE SCOPERTE				
	giardino monumentale	25.275,00	1,00	25.275,00
	area attività golfistica e sportiva	617.537,00	1,00	617.537,00
	altre aree scoperte	40.518,00	1,00	40.518,00
TOTALE AREE SCOPERTE		683.330,00		683.330,00
TOTALE GENERALE		686.100,00		686.100,00



PROPRIETÀ AIWA S.R.L.
COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE - EX CANTINE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE		SUPERFICIE Commerciale Mq
		Lorda Mq	K	
<u>COMPLESSO EX CANTINE</u>				
	Negozio	910,00	1,00	910,00
	Appartamenti	1.230,00	1,00	1.230,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		2.140,00		2.140,00
TOTALE GENERALE		2.140,00		2.140,00

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 residenziale e commerciale 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 Martellago ed in considerazione dell'ubicazione, delle dimensioni e della particolare destinazione d'uso, rapportata alla caratteristica localizzazione, abbiamo applicato i seguenti valori unitari:

- €/mq 5.000,00 per la villa padronale (proprietà ARENGO S.r.l.).
- €/mq 3.000,00 per le barchesse (proprietà ARENGO S.r.l.) e gli appartamenti (proprietà AIWA S.r.l.).
- €/mq 3.080,00 per gli ambiti commerciali (proprietà ARENGO S.r.l.) e i relativi locali accessori (proprietà AIWA S.r.l.), tale valore è stato calcolato sulla base del canone di locazione attualmente in corso di negoziazione tra le parti..
- €/mq 3.000,00 per i locali di servizio (proprietà AIWA S.r.l.).
- €/mq 60,00 per il giardino monumentale (proprietà ARENGO S.r.l.).
- €/mq 15,00 per il campo da golf (proprietà ARENGO S.r.l.).
- €/mq 35,00 per le restanti aree scoperte (proprietà ARENGO S.r.l.).

Il valore unitario di mercato del *campo da golf* è stato stimato in considerazione del costo di costruzione e delle caratteristiche tipologiche dello stesso.

In linea con quanto riportato all'interno del prezzario DEI "Tipologie Edilizie" dell'anno 2007, elaborato dalla Commissione istituita presso il Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, il costo di costruzione del campo da golf è stato stimato analizzando i costi ed applicando le variazioni ufficiali pubblicate per disposizione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Tale costo di costruzione, stimato pari a 258.053,00 €/buca è stato quindi rivalutato in linea con gli indici ISTAT basati sul trend del costo di costruzione dei campi da golf dal 31/12/2007 al 31/08/2013.

Il costo di costruzione del campo da golf a valle del minimo arrotondamento riportato risulta quindi pari a 35,00 €/mq.

Il valore unitario delle *restanti aree esterne* è stato ottenuto mediante lo stesso metodo di stima applicato per il campo da golf e considerando le caratteristiche tipologiche delle stesse.

In linea con quanto riportato all'interno del prezzario DEI "Tipologie Edilizie" dell'anno 2007, elaborato dalla Commissione istituita presso il Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, il



costo di costruzione è stato stimato analizzando i costi ed applicando le variazioni ufficiali pubblicate per disposizione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Tale costo di costruzione, stimato pari a 33,00 €/mq è stato quindi rivalutato in linea con gli indici ISTAT basati sul trend del costo di costruzione di giardini pubblici dal 31/12/2007 al 31/08/2013.

Il costo di costruzione a valle del minimo arrotondamento riportato risulta quindi pari a 35,00 €/mq.

Di conseguenza è stato determinato il valore del *parco monumentale*: in considerazione del valore storico e monumentale, delle caratteristiche e dello stato conservativo dello stesso è stato ritenuto congruo attribuire allo stesso un parametro unitario pari a 60,00 €/mq.

PROPRIETÀ ARENGO S.R.L.
COMPLESSO STORICO, SPORTIVO E RELATIVE AREE SCOPERTE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €
<u>COMPLESSO STORICO</u>						
	villa padronale (piani terra, primo e secondo)	850,00	1,00	850,00	5.000,00	4.250.000,00
	Barchessa Ovest	460,00	1,00	460,00	3.000,00	1.380.000,00
	Barchessa Est	460,00	1,00	460,00	3.000,00	1.380.000,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		1.770,00		1.770,00		7.010.000,00
<u>COMPLESSO SPORTIVO</u>						
	bar, sale ristorante, servizi igienici e negozio	285,00	1,00	285,00	3.080,00	877.800,00
	cucine, dispense, vani frigo e servizi del personale	80,00	1,00	80,00	3.080,00	246.400,00
	spogliatoi e servizi igienici del pubblico	400,00	1,00	400,00	3.000,00	1.200.000,00
	spogliatoi e servizi igienici del personale di servizio	40,00	1,00	40,00	3.000,00	120.000,00
	magazzini, depositi, garage ed officina meccanica	195,00	1,00	195,00	3.000,00	585.000,00
TOTALE COMPLESSO SPORTIVO		1.000,00		1.000,00		3.029.200,00
<u>AREE SCOPERTE</u>						
	giardino monumentale	25.275,00	1,00	25.275,00	60,00	1.516.500,00
	area attività golfistica e sportiva	617.537,00	1,00	617.537,00	15,00	9.263.055,00
	altre aree scoperte	40.518,00	1,00	40.518,00	35,00	1.418.130,00
TOTALE AREE SCOPERTE		683.330,00		683.330,00		12.197.685,00
TOTALE GENERALE		686.100,00		686.100,00		22.236.885,00

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a € **22.235.000,00 (Euro ventiduemilioniduecentotrentacinquemila /00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.

PROPRIETÀ AIWA S.R.L.
COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE - EX CANTINE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €
<u>COMPLESSO STORICO</u>						
	Negozi	910,00	1,00	910,00	3.080,00	2.802.800,00
	Appartamenti	1.230,00	1,00	1.230,00	3.000,00	3.690.000,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		2.140,00		2.140,00		6.492.800,00
TOTALE GENERALE		2.140,00		2.140,00		6.492.800,00



Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 6.495.000,00 (Euro seimilioni quattrocento novantacinquemila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.

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 **31 Ottobre 2013**, sia pari, post minimo arrotondamento apportato, a:

€ 28.730.000,00 (Euro ventottomilioni settecento trentamila/00)



Definizione al 31-10-2013 del valore di mercato di complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.

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.

Villa Padronale







Barchessa Est





Definizione al 31-10-2013 del valore di mercato di complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.



Barchessa Ovest





Definizione al 31-10-2013 del valore di mercato di complesso immobiliare denominato "Villa Grimani Morosini" detta "Ca' della Nave", ubicato nel Comune di Martellago (VE), in piazza della Vittoria n. 14.



Bar, Ristorante, Piscine e Campi







Fabbricato Est – ex cantine







Deposito attrezzi



Campo da Golf







Allegato D – Tabelle

Consistenze

PROPRIETÀ ARENGO S.R.L.
COMPLESSO STORICO, SPORTIVO E RELATIVE AREE SCOPERTE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq
---------------	--------------------	---------------------------	---	---------------------------------

COMPLESSO STORICO

	villa padronale (piani terra, primo e secondo)	850,00	1,00	850,00
	Barchessa Ovest	460,00	1,00	460,00
	Barchessa Est	460,00	1,00	460,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		1.770,00		1.770,00

COMPLESSO SPORTIVO

	bar, sale ristorante, servizi igienici e negozio	285,00	1,00	285,00
	cucine, dispense, vani frigo e servizi del personale	80,00	1,00	80,00
	spogliatoi e servizi igienici del pubblico	400,00	1,00	400,00
	spogliatoi e servizi igienici del personale di servizio	40,00	1,00	40,00
	magazzini, depositi, garage ed officina meccanica	195,00	1,00	195,00
TOTALE COMPLESSO SPORTIVO		1.000,00		1.000,00

AREE SCOPERTE

	giardino monumentale	25.275,00	1,00	25.275,00
	area attività golfistica e sportiva	617.537,00	1,00	617.537,00
	altre aree scoperte	40.518,00	1,00	40.518,00
TOTALE AREE SCOPERTE		683.330,00		683.330,00

TOTALE GENERALE		686.100,00		686.100,00
------------------------	--	-------------------	--	-------------------

PROPRIETÀ AIWA S.R.L.
COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE - EX CANTINE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq
---------------	--------------------	---------------------------	---	---------------------------------

COMPLESSO EX CANTINE

	Negozio	910,00	1,00	910,00
	Appartamenti	1.230,00	1,00	1.230,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		2.140,00		2.140,00

TOTALE GENERALE		2.140,00		2.140,00
------------------------	--	-----------------	--	-----------------



Valutazione

PROPRIETÀ ARENGO S.R.L. COMPLESSO STORICO, SPORTIVO E RELATIVE AREE SCOPERTE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €
COMPLESSO STORICO						
	villa padronale (piani terra, primo e secondo)	850,00	1,00	850,00	5.000,00	4.250.000,00
	Barchessa Ovest	460,00	1,00	460,00	3.000,00	1.380.000,00
	Barchessa Est	460,00	1,00	460,00	3.000,00	1.380.000,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		1.770,00		1.770,00		7.010.000,00
COMPLESSO SPORTIVO						
	bar, sale ristorante, servizi igienici e negozio	285,00	1,00	285,00	3.080,00	877.800,00
	cucine, dispense, vani frigo e servizi del personale	80,00	1,00	80,00	3.080,00	246.400,00
	spogliatoi e servizi igienici del pubblico	400,00	1,00	400,00	3.000,00	1.200.000,00
	spogliatoi e servizi igienici del personale di servizio	40,00	1,00	40,00	3.000,00	120.000,00
	magazzini, depositi, garage ed officina meccanica	195,00	1,00	195,00	3.000,00	585.000,00
TOTALE COMPLESSO SPORTIVO		1.000,00		1.000,00		3.029.200,00
AREE SCOPERTE						
	giardino monumentale	25.275,00	1,00	25.275,00	60,00	1.516.500,00
	area attività golfistica e sportiva	617.537,00	1,00	617.537,00	15,00	9.263.055,00
	altre aree scoperte	40.518,00	1,00	40.518,00	35,00	1.418.130,00
TOTALE AREE SCOPERTE		683.330,00		683.330,00		12.197.685,00
TOTALE GENERALE		686.100,00		686.100,00		22.236.885,00

PROPRIETÀ AIWA S.R.L. COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE - EX CANTINE

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE Lorda Mq	K	SUPERFICIE Commerciale Mq	VALORE UNITARIO €/Mq	VALORE TOTALE €
COMPLESSO STORICO						
	Negozio	910,00	1,00	910,00	3.080,00	2.802.800,00
	Appartamenti	1.230,00	1,00	1.230,00	3.000,00	3.690.000,00
TOTALE COMPLESSO STORICO		2.140,00		2.140,00		6.492.800,00
TOTALE GENERALE		2.140,00		2.140,00		6.492.800,00