

**DEFINIZIONE AL 27 SETTEMBRE 2013 DEL VALORE DI
MERCATO DI TERRENI EDIFICABILI
DI PROPRIETA' IN PARTE DELLA SOCIETA' "VE.IM.CA. SRL"
ED IN PARTE DELLA SOCIETA' "TRIVENETA VEICOLI SRL"
(OGGI FUSA IN "EMAS SRL")
SITO NEL COMUNE DI COLOGNA VENETA (VR),
VIA QUARI DESTRA – VIA ROMA
e
STRADA PROVINCIALE N. 500**



27 Settembre 2013

■ **YARD VALTECH S.r.l.**

Corso Vittorio Emanuele II, 22 – 20122 Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39.0182.583020 - fax +39.0182.585825
Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma
C.F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00 - Reg. Imp. di MI n° 10787650158 - Rea n° 1406916





INDICE

EXECUTIVE SUMMARY	5
BENI OGGETTO DI STIMA	7
MERCATO IMMOBILIARE	8
Indicatori economici generali.....	8
Focus sul mercato immobiliare di Verona.....	13
Focus sul mercato immobiliare di Cologna Veneta (VR).....	18
Comparables	19
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	20
Localizzazione a scala vasta	20
Infrastrutture e trasporti	21
Localizzazione a scala urbana	21
DESCRIZIONE	24
ESTREMI CATASTALI	30
DESCRIZIONE URBANISTICA	36
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	39
CRITERI DI VALUTAZIONE	40
Metodo della trasformazione.....	40
VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	41
Il metodo di valutazione adottato	41
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile in Via Roma</i>	41
<i>I costi</i>	42
<i>I ricavi</i>	42
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Corte Quari</i>	43
<i>I costi</i>	43
<i>I ricavi</i>	44
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 1</i>	46
<i>I costi</i>	46
<i>I ricavi</i>	47
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 2</i>	48
<i>I costi</i>	48
<i>I ricavi</i>	49
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile acquisito da privato</i>	50
<i>I costi</i>	50
<i>I ricavi</i>	51



<i>Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. – ex Agip.....</i>	<i>52</i>
<i>I costi</i>	<i>52</i>
<i>I ricavi</i>	<i>53</i>
CONCLUSIONI	54
ALLEGATI.....	55
Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali.....	56
Allegato B – Limiti della presente relazione	58
Allegato C – Documentazione fotografica.	59
Allegato D – Tabelle	62
<i>Tasso di Attualizzazione.....</i>	<i>62</i>
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile in Via Roma.....</i>	<i>63</i>
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Corte Quari.....</i>	<i>65</i>
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 1.....</i>	<i>68</i>
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Quari 2.....</i>	<i>70</i>
<i>VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile acquisito da privato</i>	<i>72</i>
<i>Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. – ex Agip.....</i>	<i>74</i>



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 terreno edificabile sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), Via Quari Destra – Via Roma e Strada Provinciale n. 500.**

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione terreno edificabile sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), Via Quari Destra – Via Roma e Strada Provinciale n. 500.

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 **€ 40.100.000,00 (Euro quarantamilionicientomila/00)** come meglio esplicitato nella tabella riportata nel capitolo "Valutazione".



EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 27 Settembre 2013
DESTINATARIO	CENTRO INTERMODALE ADRIATICO SPA Via dell'Elettricità 21 00135 – MARGHERA -VENEZIA Alla c.a. del Dott. Giovanni La Croce
IMMOBILI	Terreno edificabile situato nel Comune di Cologna Veneta, via Quari Destra - Via Roma e Strada Provinciale n. 500.
DATA VALUTAZIONE	27 Settembre 2013
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Definizione del valore di mercato alla data del 27 Settembre 2013.
VALORE DI MERCATO	€ 40.100.000,00 (Euro quarantamilionicientomila/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 trasmettibili 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.
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 un terreno edificabile della superficie lorda complessiva pari a 628.693,00 mq, sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), in Via Quari Destra – Via Roma e lungo la Strada Provinciale n. 500, di proprietà in parte della ditta VE.IM.C.A. S.r.l. e della ditta Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas S.r.l."), per un valore complessivo, arrotondato, pari a **€ 40.100.000,00 (Euro quarantamilioncentomila/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.

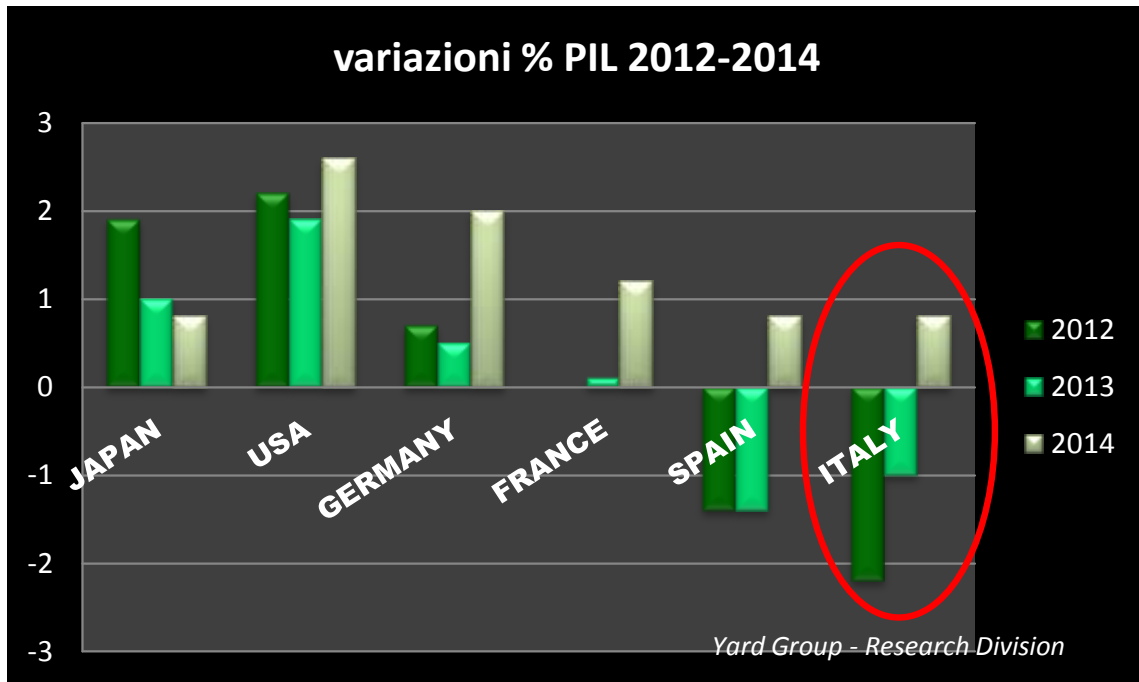
Nel 2012 il PIL è sceso del 2.4% rispetto all'anno prima, i consumi privati sono scesi del -4.3%, mentre gli investimenti fissi lordi sono scesi del -8% e gli investimenti in costruzioni registrano un -6.4%. Le esportazioni registrano un miglioramento +2.2% portando in attivo il saldo commerciale con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

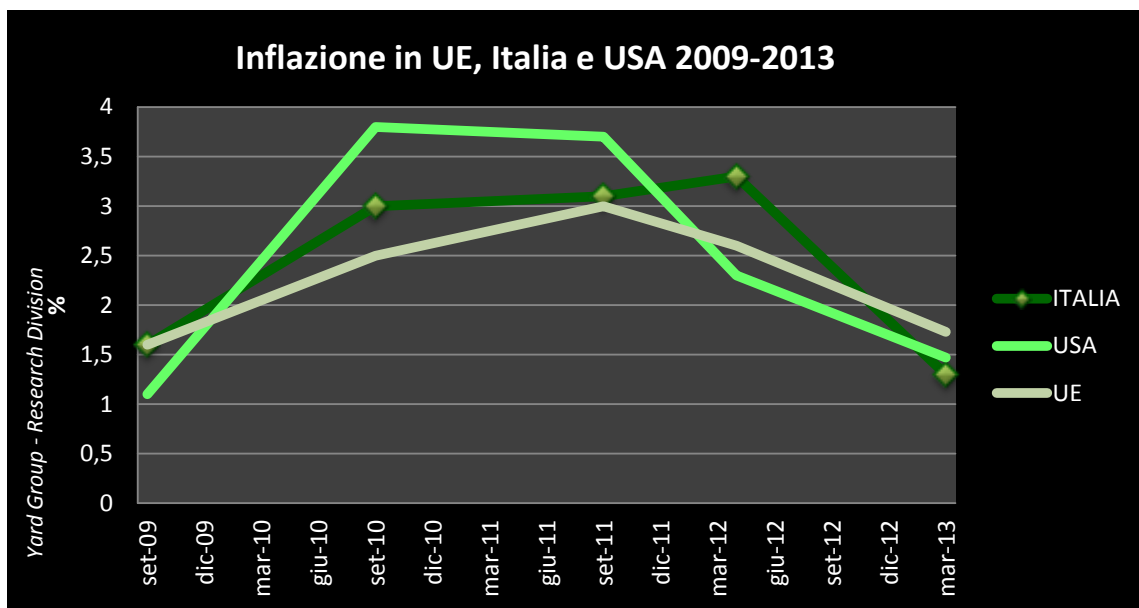
Gli esperti non si attendono un immediato rilancio del settore e nemmeno un pronto riassorbimento della massiccia offerta, ma semplicemente un adattamento delle parti alla fase del mercato, con un eventuale revisione delle strategie della parte venditrice. Se non si verifica un adattamento dei prezzi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

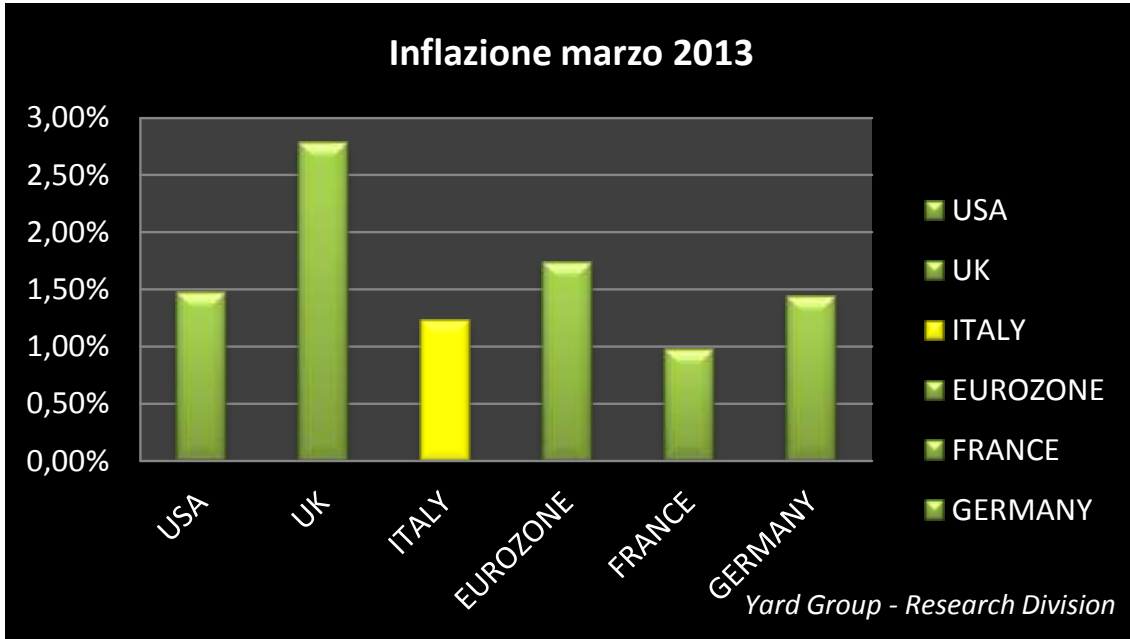
L'istogramma che segue mostra le variazioni dal 2012 al 2014.



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%

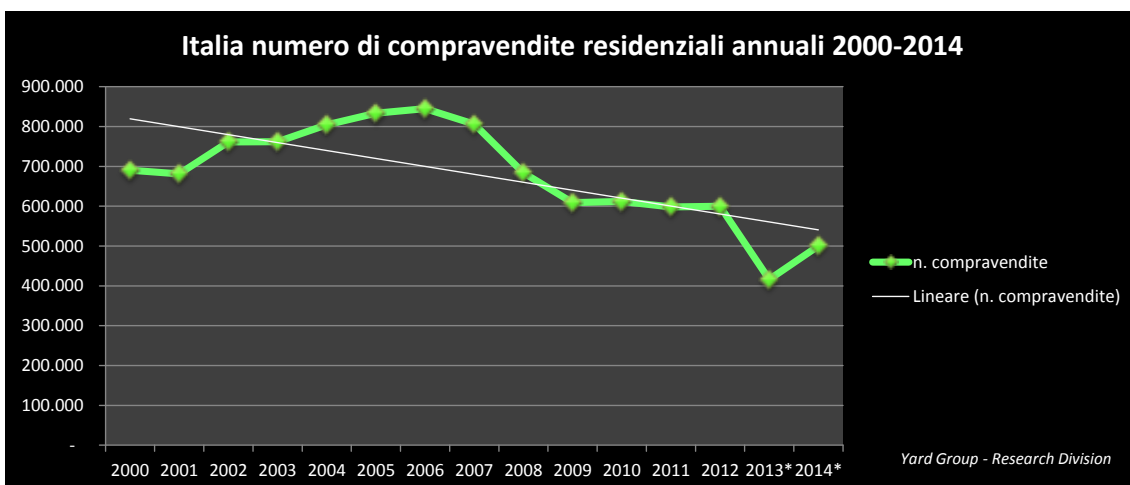


I consumi sono scesi dello 0,7 % nell'ultimo trimestre del 2012, il tasso di disoccupazione è arrivato al 12%.

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.

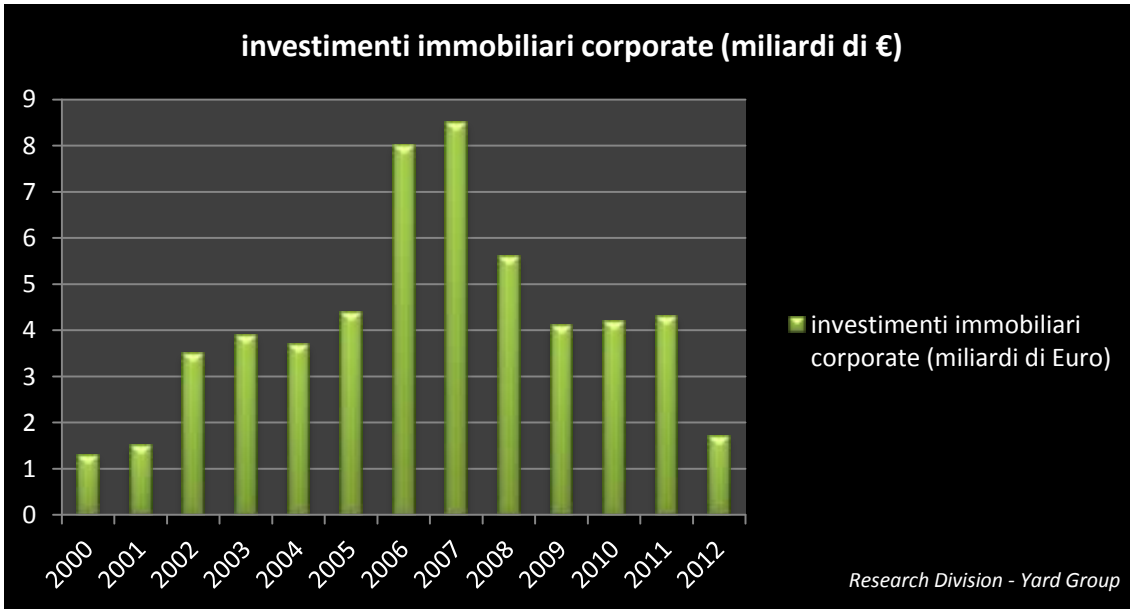
Il grafico che segue mostra il numero di compravendite residenziali annuali prendendo in esame gli anni dal 2000 fino a fine 2012 con una stima (*) delle transazioni per il 2013 e il 2014.



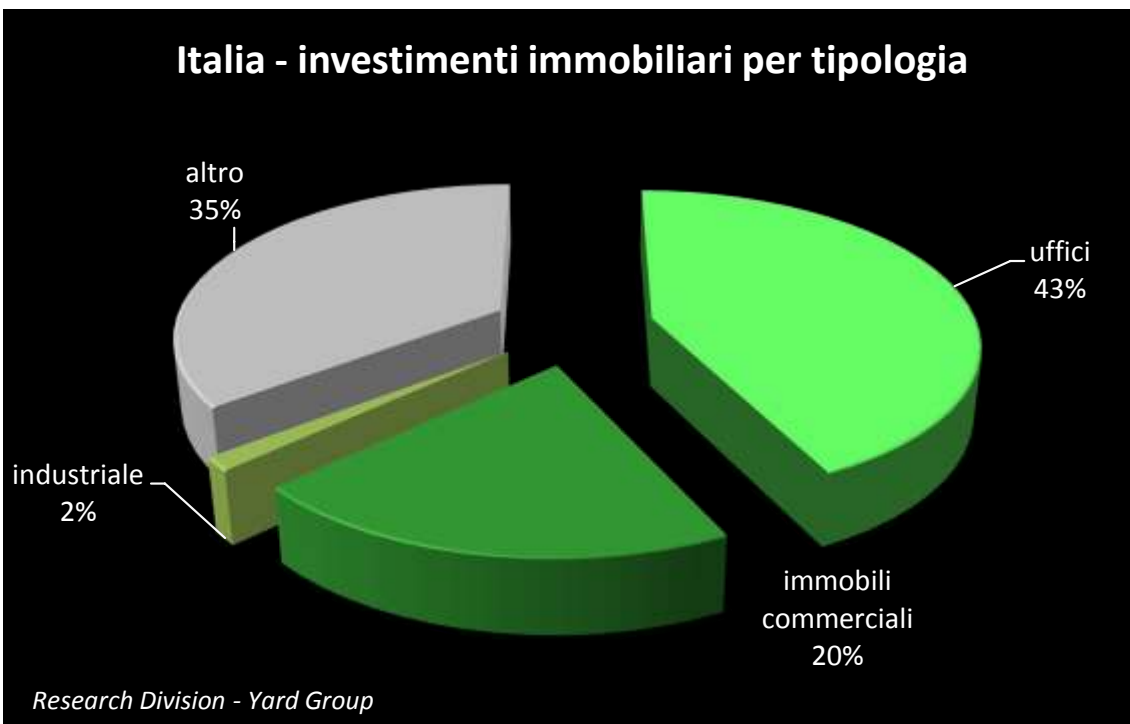


Secondo l'Agencia del Territorio il 2013 è da considerarsi un anno di adattamento del mercato immobiliare in attesa della ripresa economica e ripresa degli scambi che dovrebbe avvenire nel 2014.

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

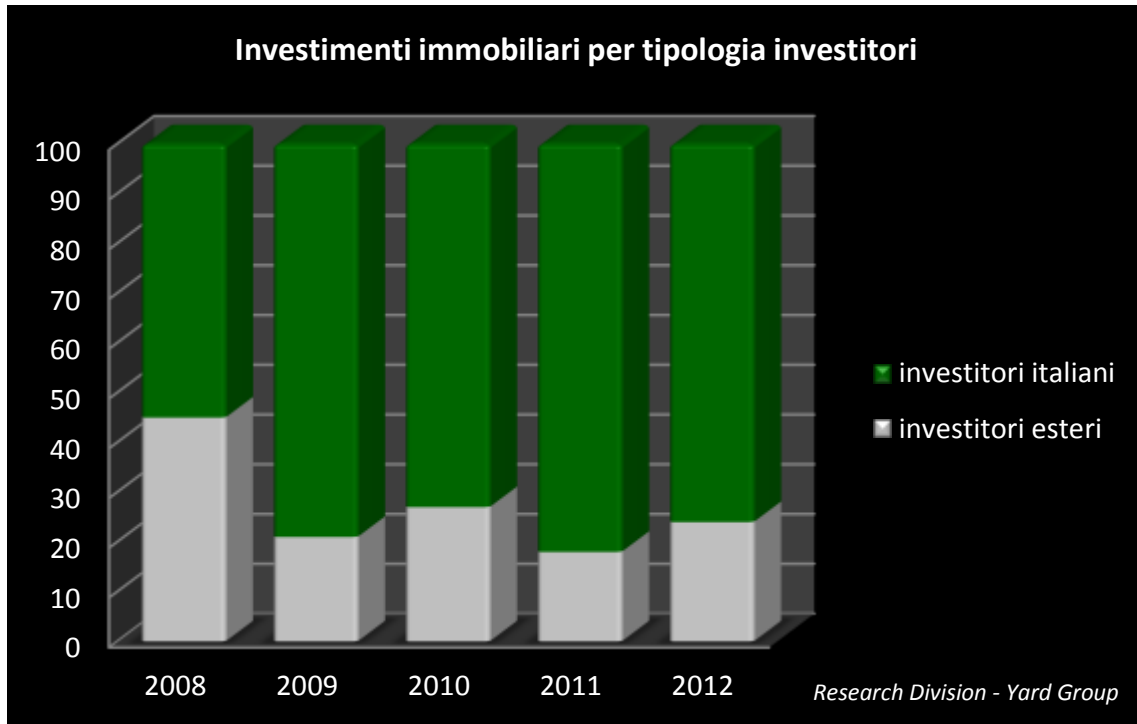


Se analizziamo la tipologia di investimenti (direzionale, commerciale, industriale e logistica, altro) la quota di investimenti in immobili direzionali è del 42.8%, la quota di investimenti per il settore industriale-logistico è del 1.4%, la quota degli immobili commerciali è 20.4%.





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



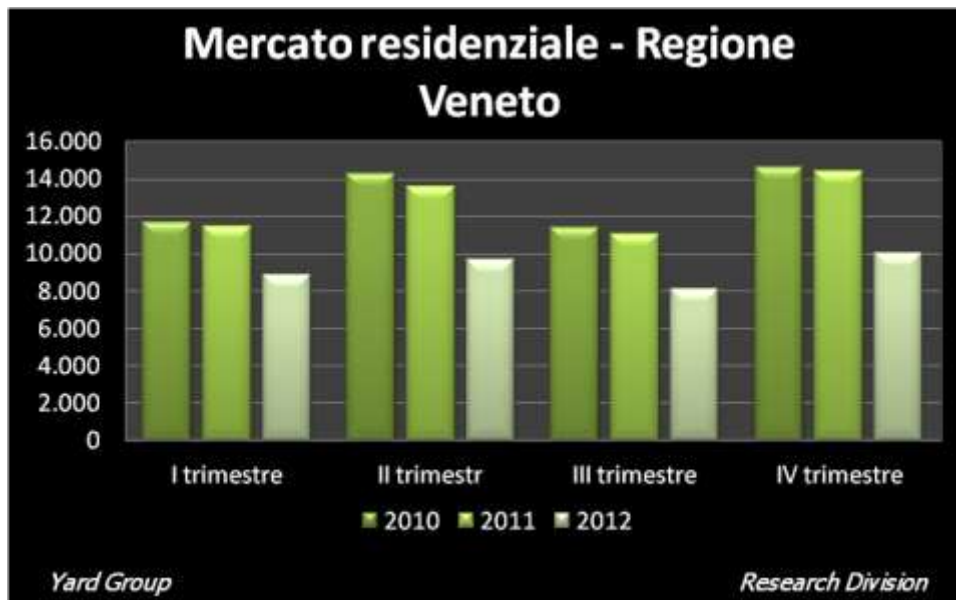
Focus sul mercato immobiliare di Verona

Secondo quanto riportato nelle pubblicazioni Nomisma, proseguono anche nella prima parte del 2012, le criticità che caratterizzano il mercato immobiliare veneto 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.

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.

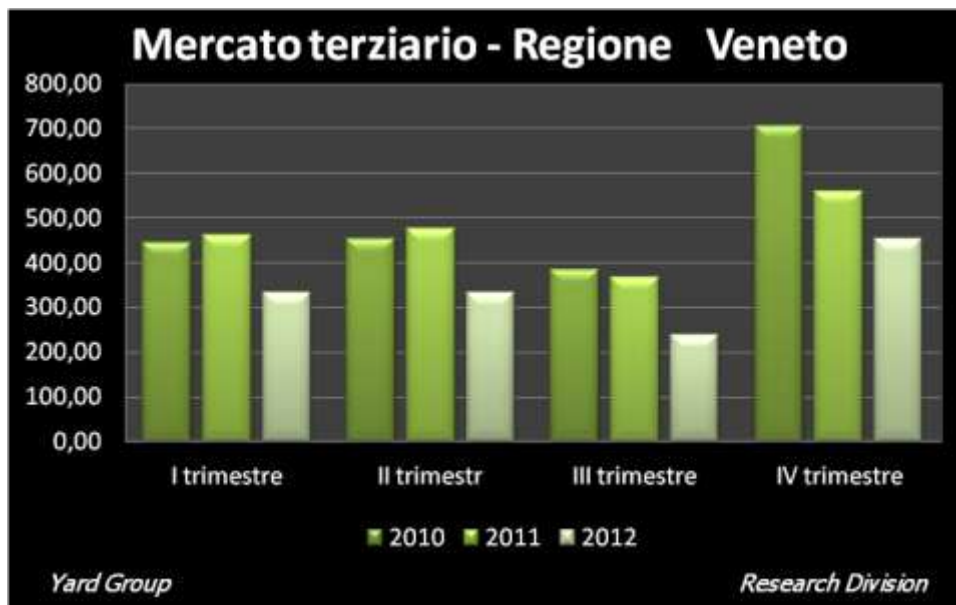
Sul fronte locativo non si riscontrano variazioni rilevanti rispetto al secondo semestre del 2011, a parte una lieve flessione nel numero di contratti di locazione.

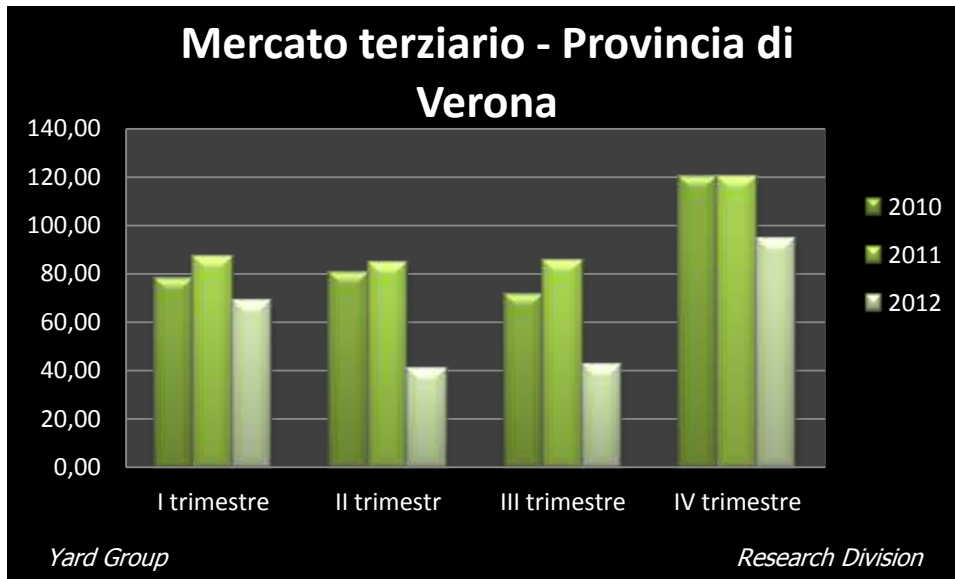
Nonostante il perdurare della fase negativa, i prezzi delle abitazioni, sia nuove che usate, mostrano flessioni meno marcate rispetto al dato di fine 2011 (-2,5%), diminuendo "solo" dell'1,8%.

Per quanto riguarda i canoni, la variazione media è risultata pari al -0,7%, certamente più contenuta rispetto al -3,2% del semestre scorso.

Più specificamente, nel Comune di Cologna Veneta (VR), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha rilevato che, nel secondo semestre del 2012, nella zona periferica D1, i prezzi degli immobili residenziali, destinati ad abitazioni civili ed in normale stato manutentivo, variavano da un minimo di 970 €/MQ ad un massimo di 1.250€/MQ. Questi valori erano invariati anche nel primo semestre 2012 e in tutto il 2011.

Mercato degli uffici

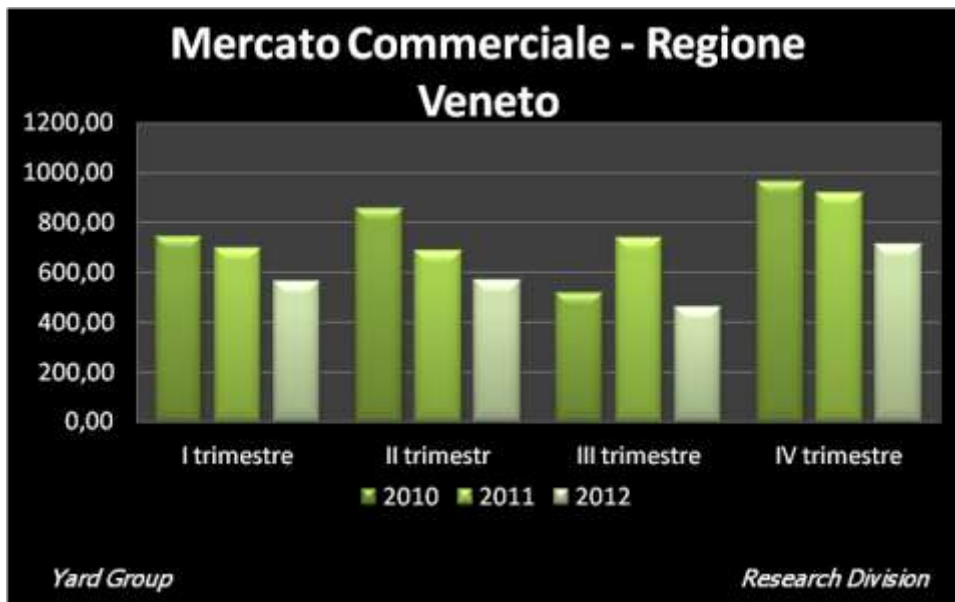


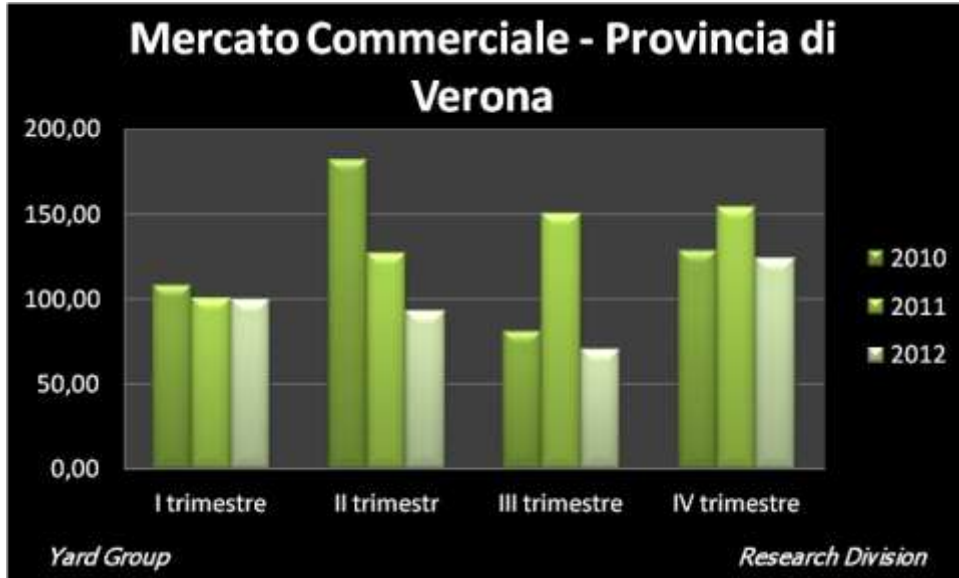


Anche all'interno del comparto direzionale veneto proseguono le difficoltà, a fronte di una domanda in costante affanno ed un'offerta sostanzialmente invariata. L'attività contrattuale non può che risultare in flessione.

Il mercato locativo mostra andamenti identici, ad eccezione di un'offerta più dinamica che, tuttavia, non riesce a stimolare a sufficienza la domanda.

Mercato Commerciale





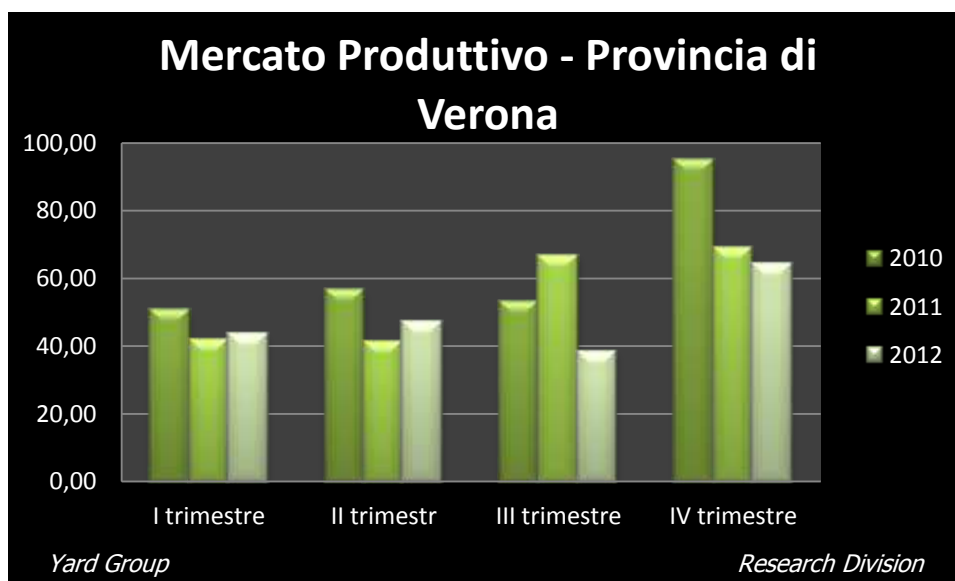
Il mercato commerciale veneto non mostra andamenti diversi rispetto ai comparti residenziale e direzionale e pertanto, nel 2012, non si sono visti segnali di ripresa. La domanda in acquisto rimane piuttosto esigua, rispetto ad un'offerta sempre più abbondante che non riesce in alcun modo ad essere assorbita.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

L'Omi riporta che, nelle zone periferica D1 del Comune di Cologna Veneta, gli immobili commerciali hanno mantenuto valori costanti per tutto il periodo 2011/2012. I prezzi sono rimasti compresi tra un minimo di 970 €/MQ ed un massimo di 1.250 €/MQ per i negozi e tra 280 €/MQ e 370 €/MQ per i magazzini.

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%. Nonostante ciò, i prezzi, negli ultimi due anni, sono rimasti invariati, oscillando tra un minimo di 325 €/MQ ed un massimo di 465 €/MQ.



Focus sul mercato immobiliare di Cologna Veneta (VR)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel Secondo Semestre del 2012 per ambiti a destinazione residenziale adibiti a civile abitazione, ubicati in località Quari Destra e nei comparti edificatori limitrofi ed in normale stato conservativo rileva valori compresi tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 990,00 €/mq; per le ville ed i villi rileva valori compresi tra un minimo di 880,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq.

I capannoni tipici vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 370,00 €/mq ed un massimo di 465,00 €/mq.

Gli ambiti a destinazione residenziale ad uso civile abitazione, in normale stato conservativo ed ubicati in zona periferica – Sant'Andrea, Sant'Apollonia, Sabbion, Sule, Baldaria, San Sebastiano e Spessa – vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 840,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq; le abitazioni di tipo economico vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 990,00 €/mq; le ville ed i villini vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 940,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq.

Gli ambiti a destinazione commerciale ad uso magazzino vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 280,00 €/mq ed un massimo di 370,00 €/mq. Per i negozi si rilevano valori compresi tra un minimo di 970,00 €/mq ed un massimo di 1.250,00 €/mq.

Gli ambiti ad uso laboratorio in normale stato conservativo ed ubicati in zona periferica – Sant'Andrea, Sant'Apollonia, Sabbion, Sule, Baldaria, San Sebastiano e Spessa – vengono rilevati con valori compresi tra un minimo di 325,00 €/mq ed un massimo di 465,00 €/mq.

All'interno del Comune di Cologna Veneta (VR) si rileva l'offerta sul mercato di immobili a destinazione prettamente residenziale.

Dalle indagini di mercato effettuate per unità residenziali in ottimo stato manutentivo si rilevano valori compresi tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.865,00 €/mq.

Per trovare offerte di immobili a destinazione produttiva è necessario allargare il raggio di ricerca ai paesi confinanti. I prezzi dei capannoni variano da 400,00 €/mq a 800,00 €/mq. Da segnalare che due dei comparables si trovano nel territorio di Zimella, dove, secondo quanto riporta l'Agenzia delle Entrate, i capannoni in stato conservativo scadente hanno prezzi che oscillano da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 405,00 €/mq.

L'unico negozio in vendita nelle vicinanze si trova a Roveredo di Guà, al confine sud di Cologna Veneta, ed ha un prezzo di 1.000,00 €/mq. L'Agenzia delle Entrate riporta, in questa zona, per negozi in normale stato conservativo, prezzi che variano da un minimo di 970,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq.



Comparables

TIPOLOGIA	COMUNE	ZONA	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE D'USO	CLASSE ENERGETICA	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	Prezzo €	Prezzo unitario €/Mq
COMPRAVENDITA	COLOGNA VENETA (VR)	Spessa	Via Maggiore	Appartamento trilocale di recente costruzione	Residenziale	E	77,00	100.000,00	1.298,70
	COLOGNA VENETA (VR)			Appartamento quadrilocale di recente costruzione	Residenziale	E	140,00	236.000,00	1.685,71
	COLOGNA VENETA (VR)		Viale Venezia	Appartamento quadrilocale del 2006 con terrazzo di 80 mq e giardino di 40 mq	Residenziale	D	80,00	150.000,00	1.875,00
	COLOGNA VENETA (VR)			Appartamento trilocale con taverna	Residenziale	E	150,00	180.000,00	1.200,00
	COLOGNA VENETA (VR)	Quari Destra		Capannone in vendita con terreno di 7.382 con terreno edificabile di 2.459 mq	Produttivo	G	1.970,00	800.000,00	406,09
	ZIMELLA (VR)		vicinanze Cologna Veneta		Produttivo	D	1.000,00	750.000,00	750,00
	ZIMELLA (VR)		vicinanze Cologna Veneta	Capannone con ufficio e terreno recintato di proprietà	Produttivo	D	778,00	440.000,00	565,55
	ROVEREDO DI GUA' (VR)		vicinanze Cologna Veneta	Locale commerciale in zona centrale adibito a pizzeria	Commerciale	G	290,00	290.000,00	1.000,00



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Localizzazione a scala vasta

Il Comune di Cologna Veneta, in provincia di Verona, nella Regione Veneto, si estende su una superficie di circa 43 km² ed ha una popolazione di circa 8.600 abitanti; il suo territorio confina con la provincia di Vicenza, in particolare con i comuni di Lonigo, Orgiano, Asigliano Veneto e Pojana Maggiore; dista circa 6 km dalla provincia di Padova, in particolare dal Comune di Montagnana.

Il territorio comunale comprende le seguenti frazioni: Baldaria, Sabbion, San Sebastiano, sant'Andrea, Spessa, rispettivamente a nord, sud, nord-est, est e nord-est del comune.

Macrolocalizzazione



L'economia comunale si basa sui seguenti settori:

- Settore agricolo: si coltivano cereali, frumento, foraggi, ortaggi, alberi da frutta e viti; si pratica l'allevamento di bovini, suini, ovini e avicoli.
- Settore industriale, costituito da numerose aziende operanti nei comparti alimentare (tra cui il lattiero-caseario), calzaturiero, chimico, conciario, edile, meccanico (compresa la fabbricazione di macchine per l'agricoltura e la silvicoltura), tessile, del legno, del vetro, della stampa ed attività connesse, della produzione e distribuzione di energia elettrica e della raccolta, depurazione e distribuzione di acqua; a queste si affiancano mobilifici e fabbriche di laterizi e alimenti per animali.
- Settore terziario, composto da una buona rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono quello bancario, le assicurazioni e i fondi pensione.

Le strutture scolastiche garantiscono la frequenza delle classi dell'obbligo e includono un liceo scientifico.

Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione e di soggiorno.

Le strutture sanitarie annoverano il servizio ospedaliero; tra le strutture sociali vi è una casa di riposo.



Infrastrutture e trasporti

Il Comune di Cologna Veneta è servito dall'autostrada A/4 Milano-Venezia, accessibili mediante i caselli autostradali di Casello di Soave-San Bonifacio e Montebello, distanti rispettivamente circa 15 km e 13 km.

Il territorio comunale è inoltre servito anche dalla SP 19 e dalle SP 500.

La stazione ferroviaria di San Bonifacio, sulla linea Milano-Venezia, dista circa 15 km; la stazione ferroviaria di Montagnana sulla linea Mantova-Monselice, dista circa 13 km dall'area in analisi; la stazione ferroviaria di Legnago, sulla linea Verona-Rovigo e Mantova-Monselice, dista circa 17 km.

Localizzazione a scala urbana

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato a sud del centro cittadino, in parte in posizione semicentrale – terreni posti tra via Quari Destra e Via Roma – in parte in posizione periferica – terreni lungo la SP 500.



Microlocalizzazione
Terreni via Quari Destra – Via Roma



Microlocalizzazione
Terreni SP 500

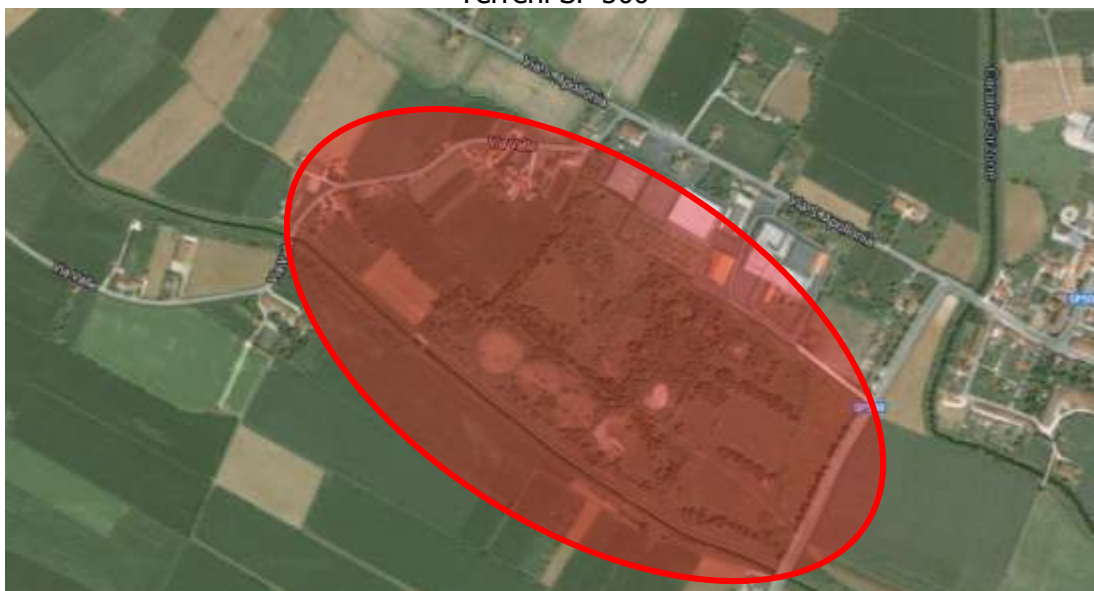




Foto aerea
Terreni via Quari Destra – Via Roma



Foto aerea
Terreni SP 500





DESCRIZIONE

VE.IM.C.A. S.r.l.

L'area edificabile oggetto di stima, di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l., è compresa tra via Roma e via Quari Destra.

Dalla documentazione fornita dalla Committenza in sede di incarico ed in particolare dagli elenchi dei mappali di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l., l'uno risalente all'anno 2007, l'altro risalente all'anno 2013, relativi alle aree di progetto rappresentate nelle planimetrie agli atti, si rileva che i mappali di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l. si possono suddividere come di seguito:

Terreni Via Roma

FOGLIO n. 38

Mappali nn. 548-550-584 (ex 14/a)-585 (ex 14/b)-586 (ex 14/c)-587 (ex 14/d)-18-47-48-64-49-65-50-67-51.

FOGLIO n. 47

Mappale n. 115.

Terreni Corte Quari

FOGLIO n. 38

Mappali nn. 93-95-20-264-265-388-389.

Terreni Quari 1

FOGLIO n. 38

Mappali nn. 579 (ex 540/a) -580 (ex 540/b) - 561 (ex 253/a) - 562 (ex 253/b) - 581 (ex 542/a) - 582 (ex 542/b) - 583 (ex 542/c) - 544 - 563 (ex 257/a) - 564 (ex 257/b) - 565 (ex 257/c) - 566 (ex 257/d) - 567 (ex 257/e) - 568 (ex 390/a) - 569 (ex 390/b) - 570 (ex 390/c) - 571 (ex 475/a) - 572 (ex 475/b) - 573 (ex 475/c) - 574 (ex 475/d) - 575 (ex 475/e) - 576 (ex 475/f) - 577 (ex 475/g) - 578 (ex 475/h) - 473 - 471 - 422 - 427 - 309 - 288 - 289 - 290.

FOGLIO n. 47

Mappali n. 329-328.

Terreni fascia di rispetto stradale Quari 1

nell'elenco 2013

Terreno agricolo Quari 1

nell'elenco 2007

FOGLIO n. 38

Mappali nn. 394-385-420-528-352.



Terreni e Corte Quari 2

FOGLIO n. 47

Mappali nn. 10-23-24-42-90-156-206-207-208-209-210.

Terreni acquistati da privato

facenti parte dei Terreni e Corte Quari 2 nell'elenco 2013
nell'elenco 2007

FOGLIO n. 47

Mappali nn. 40-41-131-135.

Dalla documentazione fornita dalla Committenza in sede di incarico ed in particolare dalle planimetrie relative ai mappali oggetto di intervento si rileva l'assenza di rappresentazione dei mappali citati all'interno dell'elenco "Terreni via Roma". Questi ultimi risultano tuttavia citati all'interno dell' "Accordo tra soggetti pubblici e privati" siglato tra le ditte VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas Srl") in data 22/11/2006. Si presume quindi che gli stessi siano compresi all'interno del progetto.

All'interno dell' "Accordo tra soggetti pubblici e privati" siglato tra le ditte VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas Srl") e l'Amministrazione Comunale in data 22/11/2006 si rileva che i mappali sopra elencati di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l. vengono a quella data classificati come di seguito:

- a) area sita in via Roma della superficie di 210.000 mq individuata dal foglio 38 mappali 14, 18, 44, 47, 48, 50, 51, 64, 65, 67, 327, 328, 329, 330 di proprietà VE.IM.C.A. S.r.l. classificata dal vigente PRG come zona "F – attrezzature pubbliche e di pubblico interesse";
- b) complesso "Corte Quari e Annesso" sito in via Quadri Destra, individuato al foglio 38 mappali 93, 95, 16, 17, 19, 20, 264, 265, 388, 389 di proprietà VE.IM.C.A. S.r.l. classificata dal vigente PRG come zona "D3 – commerciale direzionale";
- c) area sita in località Quari, denominata "Quari 2" della superficie complessiva di 210.000 mq, individuata al foglio 47 mappali 10, 23, 24, 42, 90, 156, 206, 207, 208, 209, 210, 214, 215 di proprietà VE.IM.C.A. S.r.l. classificata dal vigente PRG come zona "D4 – agroindustriale" della superficie di 60.000 mq e parte in zona "D1 – industria artigianato di produzione – di espansione" della superficie di circa 60.000 mq;

All'interno dell' "Accordo tra soggetti pubblici e privati" siglato tra le ditte VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas Srl") e l'Amministrazione Comunale in data 22/11/2006 si rilevano le seguenti richieste avanzate all'Amministrazione Comunale da parte del Sig. De Vecchi, Amministratore Unico delle Società VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli Industriali S.r.l.



Terreni Via Roma

Realizzazione di un qualificato intervento urbano (residenze, uffici, negozi, piazza, ecc. con viabilità interna di servizio, aree a verde ed a parcheggio).

VOLUME: 210.000 mc, con hmax 11m su strutture a n. 3 piani e hmax 8m su strutture a n. 2 piani.

Terreni Corte Quari

Realizzazione di un qualificato intervento attraverso ristrutturazione globale ed ampliamento delle strutture esistenti, ovvero demolizione e ricostruzione, da destinare a funzioni turistico-ricettive, commerciali-direzionali e residenziali.

VOLUME (massimo): 40.000 mc, hmax 13 m.

Terreni siti in località Quari

La superficie complessiva di tali terreni risulta pari a 120.000 mq, di cui 60.000 mq destinati a "D1- industria ed artigianato di produzione" e 60.000 mq destinati a "D4 – Agroindustriale".

Tale area verrà interamente classificata come "D1- industria ed artigianato di espansione".

Per la realizzazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale chiede alla ditta VE.IM.CA. S.r.l. che ceda le seguenti aree:

- 59.600 mq – all'interno dell'area sita in via Roma - per la realizzazione di un polo sportivo, di cui:
 - 6.521 mq, area standards primari individuati all'interno del polo sportivo;
 - 40.369 mq, area standards secondari individuati per il polo sportivo, di cui:
 - 15.000 mq, costituita in parte dall'area per standards secondari e di 1.845 mq per la viabilità di accesso al palazzetto dello sport ed al futuro insediamento da realizzarsi a cura e spese dell'Amministrazione Comunale). L'urbanizzazione di tale area è a cura e spese dell'Amministrazione Comunale;
 - 27.214 mq, area standards secondari individuati all'interno del polo sportivo riservati in parte alla realizzazione del campo da calcio e relativi spogliatoi e due campi da calcetto, da realizzarsi a cura e spese dell'Amministrazione Comunale;
 - 10.865 mq in cessione gratuita a seguito dell'approvazione e del convenzionamento del relativo PUA (art. 19, LR 11/2004) dell'area di via Roma.

All'interno dell'accordo sopra citato si rileva inoltre che la ditta VE.IM.CA. S.r.l. – insieme alla ditta Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas Srl") - oltre a cedere i terreni sopra citati è tenuta a versare un importo di € 1.300.000,00 ai fini del concorso alle spese per la realizzazione del campo da calcio.

Dal Documento del 17/06/2012 relativo all' "Integrazione e modifica al precedente accordo del 22/11/2006", si rileva quanto segue:



- VOLUMETRIA ridotta da 210.000 mc a 160.000 mc;
- sull'immobile di Corte Quari non è possibile alcun ampliamento; rimangono quindi ferme le volumetrie ed i cambi di destinazione;
- la somma precedentemente convenuta pari a 1.300.000,00 € viene ridotta a 200.000,00 €, in considerazione:
 - della riduzione volumetrica nell'area di via Roma.
 - della riduzione della volumetria di Corte Quari
 - della cessione di aree standards aggiuntive pari a 24.245 (di cui 15.000 di aree già cedute al Comune mentre i restanti 9.245 mq da cedere al Comune all'approvazione del P.I.)
 - dell'ulteriore cessione dell'area di 3.064 individuata al foglio n. 38 mapp. 420 da destinarsi ad uso pubblico all'approvazione del P.I.

TRIVENETA VEICOLI INDUSTRIALI S.r.l. (Oggi fusa in EMAS S.r.l.)

L'area edificabile oggetto di stima, di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l., situata lungo la SP 500.

Dalla documentazione fornita dalla Committenza in sede di incarico ed in particolare dagli elenchi dei mappali di proprietà della ditta VEIMCA S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l., l'uno risalente all'anno 2007, l'altro risalente all'anno 2013, relativi alle aree di progetto rappresentate nelle planimetrie agli atti, si rileva che i mappali di proprietà della ditta VE.IM.CA. S.r.l. si possono suddividere come di seguito:

Terreni Sabbion (ex Agip)

elenco 2013

in parte citati all'interno dell'elenco del 2007 come Terreni da Sabbion verso ferrovia

FOGLIO n. 36

Mappali nn. 374-186-187-189-219-375-188-195-581-190-196-191-197-205-192-471-198-207-208-479-193-308-309.

FOGLIO n. 44

Mappali nn. 9-10-11-66-67 (citati all'interno dell'elenco Terreni da Sabbion verso ferrovia del 2007)

Terreni da Sabbion verso ferrovia

FOGLIO N. 44

Mappali nn. 72-70-107-108-125.

Dalla documentazione fornita dalla Committenza in sede di incarico ed in particolare dalle planimetrie relative ai mappali oggetto di intervento si rileva l'assenza di rappresentazione dei mappali citati all'interno dell'elenco "Terreni da Sabbion verso ferrovia" (foglio n. 44 mappali nn. 9-10-11-66-67). Questi ultimi risultano catastalmente identificati come "ente urbano".



All'interno dell' "Accordo tra soggetti pubblici e privati" siglato tra le ditte VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l. e l'Amministrazione Comunale in data 22/11/2006 si rileva che i mappali sopra elencati di proprietà della ditta Triveneta Veicoli industriali S.r.l. vengono a quella data classificati come di seguito:

- d) area ex Agip in località Sabbion della superficie di 174.000 mq individuata al foglio 36 mappali 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 205, 207, 208, 219, 308, 309, 374, 375, 479 e foglio 44 mappali 9, 10, 11, 66 di proprietà Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas Srl") e classificata dal vigente PRG come zona "Speciale di Degrado".

All'interno dell' "Accordo tra soggetti pubblici e privati" siglato tra le ditte VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli industriali S.r.l. e l'Amministrazione Comunale in data 22/11/2006 si rileva la seguente richiesta avanzata all'Amministrazione Comunale da parte del Sig. De Vecchi, Amministratore Unico delle Società VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli Industriali S.r.l (oggi "Emas S.r.l").

Terreni Sabbion (ex Agip)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'area – avente una superficie complessiva pari a 174.000 mq – e della richiesta del Comune di avere a disposizione in tale area un ambito di 55.000 mq per la formazione a propria cura e spese di un "bosco di pianura", la società Triveneta Veicoli Industriali chiede la possibilità di realizzare nella restante superficie pari a 119.000 mq un insediamento da destinarsi a diverse funzioni miste, quali:

- Produttive: industriali – artigianali – logistiche (con hmax 18m) e commerciali con tabelle food e non food per medie strutture, sulla rimanente area di 119.000 mq con le relative licenze commerciali di competenza comunale, per quanto riguarda gli immobili ad uso commerciale a contatto con il pubblico.
- 1% di 119.000 mq ovvero in ogni caso 500 mc per ogni lotto ad uso residenza di servizio proprietario, gestore, custode, ecc.
- Sono ammessi altresì uffici pertinenti alle attività insediabili.

Per la realizzazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale chiede alla ditta Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. che ceda le seguenti aree:

- una superficie di 55.000 mq (comprensiva degli standards secondari da cedersi a seguito dell'approvazione e convenzionamento del relativo PUA – art. 19 della LR 11/2004 – per la formazione di un "bosco di pianura" da realizzarsi a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

Dall'analisi degli elenchi delle proprietà del 2007 e del 2013 si rileva quanto segue:

- all'interno dell'elenco del 2007 si rileva la presenza del mappale n. 52 del foglio n. 37 avente superficie di 415 mq, classificato come "ente urbano" e facente parte della partita "aree di enti urbani e promiscui"; tale mappale risulta assente all'interno dell'elenco del 2013.



-
- all'interno dell'elenco del 2013 si rileva la presenza del mappale n. 67 del foglio n. 44, avente superficie di 4.535 mq e classificato come "prato"; esso risulta catastalmente intestato al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con sede in San Bonifacio (VR), che detiene la nuda proprietà, nonché alla società EMAS S.r.l. con sede in MIRANO (VE), in qualità di usufruttuaria.

In conclusione, dal confronto degli elenchi delle proprietà del 2007 e del 2013 si rileva una differenza di superficie complessiva pari a 4.120 mq.



ESTREMI CATASTALI

VE.IM.CA. S.r.l.

Dall'elenco dei terreni di proprietà della ditta VEIMCA S.r.l. fornito dalla Committenza in sede di incarico, si rileva che le aree di proprietà della ditta stessa ed interessate dagli interventi previamente descritti sono identificate al **Catasto Terreni** del Comune di Cologna Veneta (VR), ai seguenti fogli e mappali:

Via Roma

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
38	548		5.080,00
38	550		1.454,00
38	584	ex 14/a	895,00
38	585	ex 14/b	54.531,00
38	586	ex 14/c	1.864,00
38	587	ex 14/d	11.281,00
38	18		45.400,00
38	47		9.350,00
38	48		735,00
38	64		14.352,00
38	49		3.555,00
38	65		14.352,00
38	50		3.560,00
38	67		20.720,00
38	51		6.721,00
47	115		440,00

Totale	194.290,00
---------------	-------------------

Corte Quari

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
38	93		3.710,00
38	95		1.477,00
38	20		235,00
38	264		5.083,00
38	265		1.852,00
38	388		520,00
38	389		52,00

Totale	12.929,00
---------------	------------------



Quari 1

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
38	579	ex 540/a	310,00
38	580	ex 540/b	1.557,00
38	561	ex 253/a	20,00
38	562	ex 253/b	684,00
38	581	ex 542/a	434,00
38	582	ex 542/b	810,00
38	583	ex 542/c	45,00
38	544		3.621,00
38	563	ex 257/a	350,00
38	564	ex 257/b	895,00
38	565	ex 257/c	720,00
38	566	ex 257/d	1.005,00
38	567	ex 257/e	1.840,00
38	568	ex 390/a	2.025,00
38	569	ex 390/b	740,00
38	570	ex 390/c	20,00
38	571	ex 475/a	850,00
38	572	ex 475/b	10,00
38	573	ex 475/c	768,00
38	574	ex 475/d	2.710,00
38	575	ex 475/e	1.555,00
38	576	ex 475/f	3.900,00
38	577	ex 475/g	5.131,00
38	578	ex 475/h	5.534,00
38	473		294,00
38	471		176,00
38	422		13,00
38	427		285,00
38	309		3.306,00
38	288		9.419,00
38	289		12.147,00
38	290		2.750,00
47	329		20.074,00
47	328		14,00
Totale			84.012,00



Quari 1 – Fascia di rispetto stradale

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
38	394		565,00
38	385		1.028,00
38	420		3.064,00
38	528		1.309,00
38	352		15,00

Totale 5.981,00

Quari 2

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
47	10		43.789,00
47	23		11.706,00
47	24/a		29.194,00
47	24/b		725,00
47	42		10.252,00
47	90		5.280,00
47	156		11.495,00
47	206/a		2.754,00
47	206/b		1.380,00
47	207		26,00
47	208		30,00
47	209		243,00
47	210/a		2.429,00
47	210/b		960,00
47	40		9.015,00
47	41		3.968,00
47	131		1.060,00
47	135		20.772,00

Totale 155.078,00

Il complesso immobiliare oggetto di stima è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cologna Veneta (VR), al Foglio n. 38, con i seguenti Mappali e Subalterni:

Mappale n. 354, Sub. n. 1

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra, piano primo e piano secondo, di categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani e con rendita catastale pari a 556,74 €.



Mappale n. 354, Sub. n. 2

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria C/2, classe 1, consistenza 426 mq e con rendita catastale pari a 352,02 €.

Mappale n. 354, Sub. n. 3

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria C/2, classe 1, consistenza 321 mq e con rendita catastale pari a 265,25 €.

Mappale n. 354, Sub. n. 4

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra, classificato come bene comune non censibile.

Mappale n. 553, Sub. n. 1

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani e con rendita catastale pari a 181,79 €.

Mappale n. 553, Sub. n. 2

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria C/2, classe 1, consistenza 520 mq e con rendita catastale pari a 429,69 €.

Mappale n. 553, Sub. n. 3

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria C/2, classe 1, consistenza 931 mq e con rendita catastale pari a 769,31 €.

Mappale n. 553, Sub. n. 4

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra ed al piano primo, di categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq e con rendita catastale pari a 68,59 €.

Mappale n. 553, Sub. n. 5

Ubicato in via Quari Destra, al piano terra, classificato come bene comune non censibile.

Dall'analisi degli elenchi delle proprietà del 2007 e del 2013 si rileva quanto segue:

- all'interno dell'elenco del 2007 si rileva la presenza del mappale n. 52 del foglio n. 37 avente superficie di 415 mq, classificato come "ente urbano" e facente parte della partita "aree di enti urbani e promiscui"; tale mappale risulta assente all'interno dell'elenco del 2013.
- all'interno dell'elenco del 2013 si rileva la presenza del mappale n. 67 del foglio n. 44, avente superficie di 4.535 mq e classificato come "prato"; esso risulta catastalmente intestato al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con sede in San Bonifacio (VR), che detiene la nuda proprietà, nonché alla società EMAS S.r.l. con sede in MIRANO (VE), in qualità di usufruttuaria.

In conclusione, dal confronto degli elenchi delle proprietà del 2007 e del 2013 si rileva una differenza di superficie complessiva pari a 4.120 mq.



TRIVENETA VEICOLI INDUSTRIALI S.r.l. (oggi fusa in ELMAS S.r.l.)

Dall'elenco dei terreni di proprietà della ditta Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. fornito dalla Committenza in sede di incarico, si rileva che le aree di proprietà della ditta stessa ed interessate dagli interventi previamente descritti sono identificate al **Catasto Terreni** del Comune di Cologna Veneta (VR), ai seguenti fogli e mappali:

Terreni Sabbion

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
36	374		8.516,00
36	186		2.621,00
36	187		5.378,00
36	189		7.314,00
36	219		20.250,00
36	375		4.350,00
36	188		2.290,00
36	195		2.300,00
36	581		1.846,00
36	190		3.948,00
36	196		9.745,00
36	191		5.956,00
36	197		4.555,00
36	205		6.292,00
36	192		6.836,00
36	471		2.827,00
36	198		8.000,00
36	207		5.055,00
36	208		5.600,00
36	479		1.000,00
36	193		4.640,00
36	308		5.140,00
36	309		1.470,00
44	9		7.600,00
44	10		774,00
44	11		32.740,00
44	66		2.241,00
Totale			169.284,00



Terreni da Sabbion verso ferrovia

Foglio	Mappale	Variazione	Superficie MQ
44	72		1.200,00
44	70		3.780,00
47	107		3.076,00
47	108		1.960,00
47	125		15.411,00
Totale			25.427,00

Come già previamente precisato questi ultimi mappali non sono rappresentati all'interno delle planimetrie fornite dalla Committenza in sede di incarico, per cui si ritiene che non siano compresi all'interno dell'intervento. Questi ultimi mappali sono inoltre identificati come "ente urbano" dal **Catasto Fabbricati** del Comune di Cologna Veneta (VR), come meglio precisato di seguito:

Foglio n. 44, Mappale n. 70
Identificato con categoria F/4.

Foglio n. 44, Mappale n. 72
Identificato con categoria F/4.

Foglio n. 47, Mappale n. 107
Identificato con categoria F/4.

Foglio n. 44, Mappale n. 108
Identificato con categoria F/4.

Foglio n. 44, Mappale n. 125
Identificato con categoria F/4.



DESCRIZIONE URBANISTICA

Tutta l'area in cui è ricompresa la proprietà è normata dal Piano di Assetto del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 31/03/2008 e approvato con delibera della Giunta Regione Veneto n. 3311 del 03/11/2009 e pubblicato sul BUR del Veneto n. 96 del 24/11/2009 e ricade parte in area "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" e parte in area "Servizi di interesse comune rilevanti".

Terreni Quari Destra – Via Roma





Terreni SP 500



	Aree Urb Consolidata	Art. 29 N.T.A.
	Accordi di Programma	Art. 33 N.T.A.
	Servizi di interesse comune rilevanti	Art. 34 N.T.A.
	Barriere Infrastrutturali	Art. 38 N.T.A.

All'interno della Relazione del Giugno 2010 relativa alla Variante n. 1 – Accordi di Programma del Piano degli Interventi (Art. 18 della Legge Regionale 11/2004 – “Norme per il governo del territorio”) – l’articolo n. 3 (Elenco degli accordi compresi nel “Piano degli Interventi – Variante n° 1 – Accordi di Programma”) individua per le società proponenti VE.IM.CA. S.r.l. e Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. gli Ambiti Territoriali di Intervento ATO 3 “Sant’Apollonia” (1D) e “Città” ATO 4 (1A-1C). In particolare le aree sopra citate fanno parte degli interventi relativi all’ambito ATO 3 ed ATO 4.

ATO 3 “Santa Apollonia”

Il PAT prevede ed il Piano degli Interventi conferma tre accordi: un accordo volto a riqualificare una zona in passato sede di un caseificio (ove esistono silos di dimensioni abnormi e con effetti paesaggistici dirompenti), un intervento di edilizia residenziale (circa mc. 16.000) volto a consolidare l’edilizia esistente nella direttrice Cologna-Santa Apollonia, un accordo (parte del complessivo accordo 1, individuato con il n° 1D) per la trasformazione a destinazione produttiva di parte dell’area “ex Agip”.

ATO 4 “Città”

L’ATO 4 “Città” è quello in cui concentra la maggior parte degli accordi (n° 1, 3, 4, 6, 8, 13, 14, 17,) in sintonia con gli obiettivi del Documento Programmatico Preliminare e della strategia



individuata ed approvata dal Piano di Assetto del Territorio, ove più volte viene sottolineata la necessità di "ampliare" la città "entro i suoi confini".

La revisione dell'accordo n° 1, che viene ridimensionato per la parte residenziale di Via Roma da 210.000 a 160.000 mc, consente di riequilibrare il dimensionamento complessivo del PAT.

Gli accordi sopra elencati (unitamente ad alcune volumetria di riserva opportunamente previste) comportano una edificazione di circa 226.000 mc., contro i 325.000 mc previsti dal PAT.



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).

Metodo della trasformazione

La valutazione è stata sviluppata mediante il metodo della trasformazione che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il valore di mercato determinato con il metodo della trasformazione si può definire come la differenza tra il valore di mercato della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la sua trasformazione.

Ricavi e costi sono stati considerati a valori correnti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso.

Il valore di mercato delle iniziative risulta essere costituito dall'attualizzazione degli elementi di seguito evidenziati:

1. costi di sviluppo;
2. ricavi derivanti dalla vendita delle unità immobiliari realizzate.

Al fine di determinare il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari realizzate (e quindi di quantificare i ricavi), è stato utilizzato il metodo reddituale per capitalizzazione diretta del canone di locazione, che consente di determinare il valore che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari e dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento giunge alla stima del cespite mediante raffronto con locazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene può quindi essere determinato tenendo conto dei canoni di locazione, dei tassi di rendimento ed applicando le rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alle qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.



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

VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile in Via Roma

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisi, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prosieguo.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende



dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:

- Costi di costruzione per il residenziale: €/mq 900;
- Costi di costruzione per il direzionale: €/mq 800;
- Costi per le opere di urbanizzazione primaria: €/mq 3,75;
- Accantonamenti per eventuali eventi imprevisti: pari al 3% del costo di costruzione;
- Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita del residenziale: €/mq 1.800;
- Ricavi per la vendita del commerciale €/mq 1.500;

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la costruzione delle unità immobiliari residenziali è stata prevista iniziare nel terzo trimestre del 2014 e concludersi nel secondo trimestre del 2019, mentre la costruzione delle unità immobiliari direzionali è stata prevista iniziare nel primo trimestre del 2015 e concludersi nel secondo trimestre del 2017.
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità immobiliari residenziali è stata prevista iniziare nel primo trimestre del 2017 e concludersi entro il 2022, mentre la cessione delle unità direzionali è stata prevista iniziare nel secondo trimestre del 2016 e concludersi nel secondo trimestre del 2018.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a € **14.050.000,00 (Euro quattordicimilionicinquantamila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.



VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Corte Quari

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisi, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prosieguo.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:

- Costi di costruzione per il ricettivo: €/mq 1.100;



- Accantonamenti per eventuali eventi imprevisti: pari al 3% del costo di costruzione;
- Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita dell'hotel: €/mq 1.625.

La determinazione del valore di mercato di €/mq 1.625 relativo all'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo reddituale per capitalizzazione diretta del canone di locazione stimato.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al reddito che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questi generati.

Il valore di mercato tiene, quindi, conto dei redditi rivenienti dal contratto di locazione potenziale determinato sulla base di un fatturato stimato.

Ipotizzando, quindi, un'apertura di 365 giorni all'anno, un numero di camere pari a 160 (cui corrispondono 288 posti letto), una tariffa media a camera pari a € 80,00 ed un tasso medio di occupazione pari al 55,00%, abbiamo stimato un fatturato medio presunto pari a circa € 3.780.378,00 all'anno.

Il fatturato presunto sopra indicato, oltre ad i ricavi originati dall'occupazione delle camere, considera anche i ricavi del ristorante, di bar e frigobar o consumazione lounge, dei room services e dell'affitto della conference room.

Il canone di locazione richiedibile per un'attività del genere varia solitamente tra il 18% ed il 22% circa del fatturato stimato; ipotizzando quindi un'incidenza media del 22% circa sul fatturato stimato, abbiamo determinato il canone di locazione annuo che è pari a € 816.712,86 circa.

Il canone di locazione così stimato è stato successivamente capitalizzato ad un congruo tasso di capitalizzazione, che, per attività alberghiere simili per caratteristiche e localizzazione è risultato essere pari al 7,25%.

Il valore di mercato così ottenuto è pari ad € 11.270.000,00.

Tutte le considerazioni sopra descritte sono meglio rappresentate dal modello seguente:



SAGGIO di CAPITALIZZAZIONE		MARGHERA - HOTEL ****			
		7,25%	CAMERE	N°	160
NUMERO POSTI LETTO	N°		288	PRANZO e CENA	€ 40,00
STAGIONE	GG		365	COSTO PARKING	
RISTORANTE	N°		300	INCASSO MEDIO FRIGOBAR o CONSUMAZIONE LOUNGE	€ 10,00
TASSO MEDIO di OCCUPAZIONE STAGIONALE			55,00%	ROOM SERVICES	€ 8,00
TARIFFA A CAMERA	€		80,00	DAY LEASE CONFERENCE ROOM	€ 600,00
RICAVO dalle CAMERE	€		2.569.600,00		
RICAVO FOOD & BEVERAGE	€		1.093.686,00		
RICAVO TELEFONO AND LAUNDRY SERVICES	€		51.392,00		
RICAVO PARKING	€		-		
RICAVO CONFERENCE ROOM & OTHER SERVICES	€		65.700,00		
RICAVO TOTALE	€		3.780.378,00		
commissioni su pagamenti con carta di credito *	2%		€ (68.046,80)		
BASE VALORE	€		3.712.331,20		
VOLUME AFFARI PRESUNTO (per Camera)	€		23.202,07		
REND. IMMOBILIARE (su fatturato)		22%			
REDDITO ANNUO PRESUNTO (per Camera)	€	5.104,46			
VALORE SINGOLA CAMERA	€	70.406,28			
CANONE PRESUNTO	€	816.712,86			
VALORE ASSET		11.270.000,00			

* si assume che il 90% dei pagamenti avvenga tramite carta di credito, le cui commissioni per l'esercente sono nell'ordine del 2%

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la costruzione dell'hotel è stato previsto iniziare nel terzo trimestre del 2014 e concludersi nel terzo trimestre del 2015.
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità immobiliari esistenti è prevista iniziare nel primo trimestre del 2015 e concludersi nel quarto trimestre del 2015.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 1.360.000,00 (Euro unmilionetrecentosessantamila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.



VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 1

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisi, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prospetto.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:



-
- Costi di costruzione per l'artigianale: €/mq 400;
 - Accantonamenti per eventuali eventi imprevisi: pari al 3% del costo di costruzione;
 - Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita dell'artigianale: €/mq 800.

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la costruzione delle unità artigianali è stato previsto iniziare nel terzo trimestre del 2016 e concludersi entro il 2016
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità artigianali è stata prevista iniziare nel terzo trimestre del 2016 e concludersi nel quarto trimestre del 2018.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 5.060.000,00 (Euro cinquemilionesessantamila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.



VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 2

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisi, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prosieguo.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:



- Costi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti per l'artigianale: €/mq 300;
- Costi di costruzione per l'artigianale: €/mq 400;
- Accantonamenti per eventuali eventi impreveduti: pari al 3% del costo di costruzione;
- Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita dei fabbricati esistenti: €/mq 800.
- Ricavi per la vendita dell'artigianale: €/mq 800.

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti inizierà nel terzo trimestre del 2014 e si concluderà nel quarto trimestre del 2014; la costruzione delle unità artigianali è stato previsto iniziare nel terzo trimestre del 2014 e concludersi nel quarto trimestre del 2016.
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità immobiliari esistenti è stata prevista iniziare e concludersi nel quarto trimestre del 2014; la cessione delle unità artigianali è stata prevista iniziare nel terzo trimestre del 2016 e concludersi nel quarto trimestre del 2018.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 8.990.000,00 (Euro ottomilioninovecentonovantamila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.



VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile acquisito da privato

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisti, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prosieguo.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:

- Costi di costruzione l'artigianale: €/mq 400;



-
- Accantonamenti per eventuali eventi imprevisti: pari al 3% del costo di costruzione;
 - Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita dei fabbricati esistenti e dell'artigianale: €/mq 800.

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti è prevista iniziare nel terzo trimestre del 2014 e concludersi nel quarto trimestre del 2016;
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità immobiliari artigianali è prevista iniziare nel terzo trimestre del 2016 e terminare entro la fine del quarto trimestre del 2018.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 2.450.000,00 (Euro duemilioni quattrocentocinquantamila/00)** come meglio rappresentato dalla tabella seguente.



Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas S.r.l.") – ex Agip

La valutazione dell'immobile, per determinarne il presumibile valore di mercato, è stata effettuata mediante il *metodo della trasformazione* che è basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua (o si presume possa essere effettuata e chiusa) l'operazione immobiliare.

Di conseguenza è stato predisposto un modello in grado di mettere in relazione i costi necessari per la realizzazione degli interventi previsti con i ricavi ottenibili dalla vendita delle unità immobiliari realizzate; i flussi di cassa generati dalla differenza tra costi e ricavi sono stati successivamente attualizzati, ottenendo così il valore attuale della proprietà (VAN).

I ricavi sono originati dalla vendita delle unità immobiliari che verranno realizzate (suddivise per funzione e destinazione d'uso), mentre i costi sono originati dai costi di costruzione, a cui poi bisogna aggiungere la stima delle spese relative agli interventi di urbanizzazione, agli interventi imprevisti, alla progettazione e direzione lavori, alle spese di commercializzazione ed al profitto del promotore.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare sono stati considerati i ricavi ed i costi riportati nel prosieguo.

Tutti i flussi di cassa generati sono poi stati scontati al momento attuale con un opportuno tasso di attualizzazione ipotizzato pari al 7,10%.

Il livello del tasso di attualizzazione è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari), considerando il rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio, a medio lungo termine, a cui si è applicata una componente rettificativa in aumento ovvero in diminuzione per tener conto delle caratteristiche del cespite.

In particolare il tasso di attualizzazione è stato determinato in maniera analitica, come meglio rappresentato dalle tabelle riportate di seguito (cfr. Allegato C).

Le componenti rettificative utilizzate riguardano i rischi legati all'illiquidità, alle caratteristiche dell'iniziativa (dimensioni, tipologia, destinazione d'uso) ed alla situazione urbanistica.

Le componenti rettificative utilizzate, per come è strutturato il tasso di attualizzazione (che vede lo scorporo del profitto del promotore in quanto considerato tra le voci di costo) possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0% ed il 5%; il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di iniziative immobiliari comparabili.

I costi

I costi sono invece rappresentati da tutte le spese necessarie alla realizzazione del nuovo sviluppo immobiliare, così articolate:



- Costi di costruzione l'artigianale: €/mq 400;
- Accantonamenti per eventuali eventi imprevisi: pari al 3% del costo di costruzione;
- Spese per la progettazione, direzione lavori e collaudi: pari all'8,00% del costo di costruzione;

A queste voci di costo bisogna poi aggiungere le commissioni di vendita che sono state stimate pari al 2% dei ricavi lordi ed il profitto del promotore che è stato stimato pari al 15% dei ricavi netti.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla vendita di tutte le unità immobiliari che verranno realizzate, così articolate:

- Ricavi per la vendita dell'artigianale: €/mq 800;

La valorizzazione dell'iniziativa in esame prevede un arco temporale complessivo della durata di due anni:

- nella fase realizzativa la costruzione delle unità artigianali è prevista iniziare nel primo trimestre del 2015 e terminare nel secondo trimestre del 2017.
- nella fase di commercializzazione la cessione delle unità immobiliari esistenti è prevista iniziare nel primo trimestre del 2017 e concludersi nel secondo trimestre del 2019.

Il valore di mercato così determinato per i terreni in oggetto è pari, arrotondato, a **€ 8.190.000,00 (Euro ottomilionicentonovantamila/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 **27 Settembre 2013**, sia pari, post minimo arrotondamento apportato, a:

€ 40.100.000,00 (Euro quarantamilionicientomila/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.

Proprietà VE.IM.CA. S.r.l.







Proprietà Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. (oggi fusa in "Emas S.r.l.")





Allegato D – Tabelle

Tasso di Attualizzazione

MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
	40,00%		60,00%
RITORNO MEZZI PROPRI		RITORNO MEZZI DI TERZI	
Titoli di Stato (Btp 10 anni)	4,37%	Euribor (6 mesi)	0,323%
Rischio illiquidità	2,00%	Spread	5,00%
Rischio iniziativa	2,00%		
Rischio Urbanistico	1,00%		
Totale Corrente	9,67%	Totale Corrente	5,34%
Tasso a Moneta Corrente		7,07%	
Arrotondamento		0,03%	
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE ADOTTATO		7,10%	

Valore di Mercato Hotel

SAGGIO di CAPITALIZZAZIONE		MARGHERA - HOTEL ****					
		CAMERE	N°	160	PRIMA COLAZIONE	€	-
		NUMERO POSTI LETTO	N°	288	PRANZO e CENA	€	40,00
		STAGIONE	GG	365	COSTO PARKING		
		RISTORANTE	N°	300	INCASSO MEDIO FRIGOBAR o CONSUMAZIONE LOUNGE	€	10,00
		TASSO MEDIO di OCCUPAZIONE STAGIONALE		55,00%	ROOM SERVICES	€	8,00
		TARIFFA A CAMERA	€	80,00	DAY LEASE CONFERENCE ROOM	€	600,00
		RICAVO dalle CAMERE	€	2.569.600,00			
		RICAVO FOOD & BEVERAGE	€	1.093.686,00			
		RICAVO TELEFONO AND LAUNDRY SERVICES	€	51.392,00			
		RICAVO PARKING	€	-			
		RICAVO CONFERENCE ROOM & OTHER SERVICES	€	65.700,00			
		RICAVO TOTALE	€	3.780.378,00			
		commissioni su pagamenti con carta di credito * 2%	€	(68.046,80)			
		BASE VALORE	€	3.712.331,20			
		VOLUME AFFARI PRESUNTO (per Camera)	€	23.202,07			
		REND. IMMOBILIARE (su fatturato)		22%			
		REDDITO ANNUO PRESUNTO (per Camera)	€	5.104,46			
		VALORE SINGOLA CAMERA	€	70.406,28			
		CANONE PRESUNTO	€	816.712,86			
		VALORE ASSET		11.270.000,00			

7,25%

* si assume che il 90% dei pagamenti avvenga tramite carta di credito, le cui commissioni per l'esercente sono nell'ordine del 2%

■ YARD VALTECH S.r.l.

Corso Vittorio Emanuele II, 22 – 20122 Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
 Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39.0182.583020 - fax +39.0182.585825
 Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma
 C.F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00 - Reg. Imp. di MI n° 10787650158 - Rea n° I406916





Assumption

INDICATORI ECONOMICI

Tasso di attualizzazione		7,10%	p.a.
Interessi attivi	1,00%	0,25%	p.t.
Interessi passivi	4,50%	1,11%	p.t.
Inflazione attesa		2,20%	p.a.
Profitto del promotore		15%	

SPESE OPERATIVE

Gestione amministrativa	R.L.
Riserva manutenzione straordinaria	R.L.
Assicurazione	CRN
I.C.I. sulla proprietà	CRN

INDICATORI DI MERCATO

Trend dei valori di vendita	2,50%	crescita annua
Residenziale		€/mq
Commerciale		€/mq
Ricettivo	1.625	€/mq
Artigianale		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/unità
		€/unità
Posti auto		€/unità
		€/unità
Trend del costo di costruzione	2,50%	crescita annua
Residenziale		€/mq
Commerciale		€/mq
Ricettivo	1.100	€/mq
Artigianale		€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
Posti auto		€/mq
	0	€/mq
		€/mq
Verde pubblico e viabilità		€/mq
Bonifiche		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
Termini di pagamento		
Acconto	30%	
Saldo	70%	
Commissioni di vendita	2,00%	sulle vendite

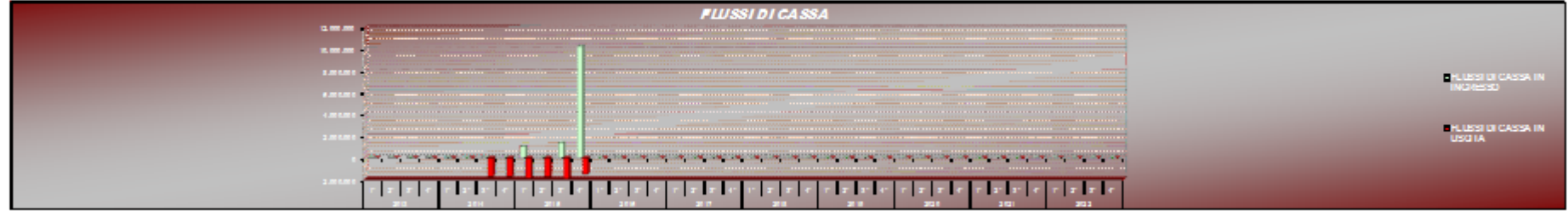
INDICATORI DI PROGETTO

Acquisto area		€	
Costo Ricostruzione a Nuovo		€	
Scavi, moviment.terra, paratie		€	
SUPERFICIE AREA	18.857	mq	
SLP TOTALE	6.667	mq	
VOLUME TOTALE	20.000	mc	
Area Residenziale (SLP)		mq	
Area Residenziale vendibile	0	mq	
Volume Residenziale	0	mc	
Area Commerciale (SLP)		mq	
Area Commerciale vendibile	0	mq	
Volume Commerciale	0	mc	
Area Ricettivo (SLP)	6.667	mq	
Area Ricettivo vendibile	6.933	mq	
Volume Ricettivo	20.000	mc	
Area Artigianale (SLP)		mq	
Area Artigianale vendibile	0	mq	
Volume Artigianale		mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
	0	30	N°
	0	30	N°
Posti auto	0	20	N°
	0	20	N°
	0		mq
	0		mq
Verde pubblico e viabilità			mq
Bonifiche			mq
	0		mq
	0		mq
	0		mq
	0		mq
Eventi imprevisi	3,00%		C.C.
Progetto, direz.lavori, collaudo	8,00%		C.C.
Urbanizzazione 1^			€/mq
Urbanizzazione 2^			€/mq
Contributo costo di costruzione			€
Viabilità			€/mq
Tempistica amministrativa			mesi
Tempi di completamento			mesi
Inizio operazione			
Chiusura operazione			



Discounted Cash Flow – DCF

ANNI	2013				2014				2015				2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022				TOTALE
	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4	T	2	3	4					
TEMPI DI COSTRUZIONE																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
TEMPI DI VENDITA																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
RISULTI																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
VALORI																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
COSTI																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
VALORI ATTUALI																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
VALORE ATTUALE DELLA PROPRIETA'																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									
VALORE AD OPERE FINITE																																									
Ricevute																																									
Chiusure																																									
Riscatti																																									
Adempimenti																																									



VE.IM.CA. S.r.l. – Terreno edificabile Quari 1

Assumption

INDICATORI ECONOMICI

Tasso di attualizzazione	7,10%	p.a.	
Interessi attivi	1,00%	0,25%	p.t.
Interessi passivi	4,50%	1,11%	p.t.
Inflazione attesa	2,20%	p.a.	
Profitto del promotore	15%		

SPESE OPERATIVE

Gestione amministrativa	R.L.
Riserva manutenzione straordinaria	R.L.
Assicurazione	CRN
I.C.I. sulla proprietà	CRN

INDICATORI DI MERCATO

Trend dei valori di vendita	2,50%	crescita annua
Fabbr. Esist.		€/mq
Commerciale		€/mq
Direzionale		€/mq
Artigianale	800	€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/unità
		€/unità
Posti auto		€/unità
		€/unità
Trend del costo di costruzione	2,50%	crescita annua
Fabbr. Esist.		€/mq
Commerciale		€/mq
Direzionale		€/mq
Artigianale	400	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
Posti auto		€/mq
	0	€/mq
		€/mq
Verde pubblico e viabilità		€/mq
Bonifiche		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
Termini di pagamento		
Acconto	30%	
Saldo	70%	
Commissioni di vendita	2,00%	sulle vendite

INDICATORI DI PROGETTO

Acquisto area		€	
Costo Ricostruzione a Nuovo		€	
Scavi, moviment.terra, paratie		€	
SUPERFICIE AREA	84.012	mq	
SLP TOTALE	36.000	mq	
VOLUME TOTALE	118.800	mc	
Area Fabbr. Esist. (SLP)		mq	
Area Fabbr. Esist. vendibile	0	mq	
Volume Fabbr. Esist.	0	mc	
Area Commerciale (SLP)		mq	
Area Commerciale vendibile	0	mq	
Volume Commerciale	0	mc	
Area Direzionale (SLP)		mq	
Area Direzionale vendibile	0	mq	
Volume Direzionale	0	mc	
Area Artigianale (SLP)	36.000	mq	
Area Artigianale vendibile	36.000	mq	
Volume Artigianale	118.800	mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
Area (SLP)		mq	
Area vendibile	0	mq	
Volume	0	mc	
	0	30	N°
	0	30	N°
Posti auto	20		N°
	0	20	N°
	0		mq
	0		mq
Verde pubblico e viabilità			mq
Bonifiche			mq
	0		mq
	0		mq
	0		mq
	0		mq
Eventi imprevisi	3,00%		C.C.
Progetto, direz.lavori, collaudo	8,00%		C.C.
Urbanizzazione 1^			€/mq
Urbanizzazione 2^			€/mq
Contributo costo di costruzione			€
Viabilità			€/mq
Tempistica amministrativa			mesi
Tempi di completamento			mesi
Inizio operazione			
Chiusura operazione			

YARD VALTECH S.r.l.

Corso Vittorio Emanuele II, 22 – 20122 Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
 Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39.0182.583020 - fax +39.0182.585825
 Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma
 C.F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00 - Reg. Imp. di MI n° 10787650158 - Rea n° I406916



Assumption

INDICATORI ECONOMICI

Tasso di attualizzazione		7,10%	p.a.
Interessi attivi	1,00%	0,25%	p.t.
Interessi passivi	4,50%	1,11%	p.t.
Inflazione attesa		2,20%	p.a.
Profitto del promotore		15%	

SPESE OPERATIVE

Gestione amministrativa	R.L.
Riserva manutenzione straordinaria	R.L.
Assicurazione	CRN
I.C.I. sulla proprietà	CRN

INDICATORI DI MERCATO

Trend dei valori di vendita	2,50%	crescita annua
Fabbr. Esist.	800	€/mq
Commerciale		€/mq
Direzionale		€/mq
Artigianale	800	€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/unità
		€/unità
Posti auto		€/unità
		€/unità
Trend del costo di costruzione	2,50%	crescita annua
Fabbr. Esist.	300	€/mq
Commerciale		€/mq
Direzionale		€/mq
Artigianale	400	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
	0	€/mq
Posti auto		€/mq
	0	€/mq
		€/mq
Verde pubblico e viabilità		€/mq
Bonifiche		€/mq
		€/mq
		€/mq
		€/mq
Termini di pagamento		
Acconto	30%	
Saldo	70%	
Commissioni di vendita	2,00%	sulle vendite

INDICATORI DI PROGETTO

Acquisto area		€
Costo Ricostruzione a Nuovo		€
Scavi, moviment.terra, paratie		€
SUPERFICIE AREA	122.013	mq
SLP TOTALE	61.750	mq
VOLUME TOTALE	203.775	mc
Area Fabbr. Esist. (SLP)	1.750	mq
Area Fabbr. Esist. vendibile	1.750	mq
Volume Fabbr. Esist.	5.775	mc
Area Commerciale (SLP)		mq
Area Commerciale vendibile	0	mq
Volume Commerciale	0	mc
Area Direzionale (SLP)		mq
Area Direzionale vendibile	0	mq
Volume Direzionale	0	mc
Area Artigianale (SLP)	60.000	mq
Area Artigianale vendibile	60.000	mq
Volume Artigianale	198.000	mc
Area (SLP)		mq
Area vendibile	0	mq
Volume	0	mc
Area (SLP)		mq
Area vendibile	0	mq
Volume	0	mc
Area (SLP)		mq
Area vendibile	0	mq
Volume	0	mc
	0	N°
	0	N°
Posti auto	20	N°
	0	N°
	0	mq
	0	mq
Verde pubblico e viabilità		mq
Bonifiche		mq
	0	mq
	0	mq
	0	mq
	0	mq
Eventi imprevisi	3,00%	C.C.
Progetto, direz.lavori, collaudo	8,00%	C.C.
Urbanizzazione 1^		€/mq
Urbanizzazione 2^		€/mq
Contributo costo di costruzione		€
Viabilità		€/mq
Tempistica amministrativa		mesi
Tempi di completamento		mesi
Inizio operazione		
Chiusura operazione		

