



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SELTA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA.

IMMOBILE PRODUTTIVO

**C.DA SAN GIOVANNI, 118
COLONNELLA (TE)**



Giugno 2022

Privato e Confidenziale

CLIENTE

SELTA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA
VIA EMILIA 231
29010 CADEO (PC)

ESECUTORE

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES S.P.A.
VIA VALTELLINA, 15, 17
20159 MILANO (MI)
C.F./P.IVA: 13099250154

INDICE

A.	EXECUTIVE SUMMARY	3
B.	PREMESSA	4
1.	Incarico	4
2.	Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017	4
3.	Sopralluoghi	4
4.	Data della valutazione	5
5.	Indipendenza e conflitti di interesse	5
6.	Copyright	5
7.	Scopo della valutazione	5
8.	Base del Valore	5
9.	Titolo di Proprietà	6
10.	Assumptions e limiti della valutazione	6
11.	Documentazioni	7
12.	Responsabilità	7
13.	Team di lavoro	7
C.	L'IMMOBILE	8
14.	Ubicazione	8
14.1.	Collegamenti	8
15.	Descrizione	8
15.1.	Caratteristiche costruttive	8
15.2.	Impianti	9
15.3.	Stato manutentivo	9
16.	Consistenze	9
17.	Situazione locativa	10
18.	Problemi ambientali	10
19.	Situazione Urbanistica	11
20.	Situazione Edilizia	12
21.	Situazione Catastale	12
21.1.	Catasto Fabbricati	12
22.	Titolarità	12
23.	Vincoli	12
D.	ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE	13
24.	Il mercato degli investimenti Immobiliari in Italia	13
25.	Overview sul mercato di settore	20
26.	Analisi dei comparativi di Mercato	23
E.	APPROCCIO VALUTATIVO	25
27.	SWOT Analysis	25
28.	Profilo di acquirente	25
29.	Criterio di valutazione (Open Market Value)	25
30.	Determinazione del Valore di Mercato	26
31.	Valore di Mercato	26
32.	Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value)	26
33.	Confidenzialità e Raccomandazioni	27
F.	ALLEGATI	28
1.	Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services	28
2.	Localizzazione	33
3.	Documentazione fotografica	35
4.	Visure Catastali	37
5.	Estratto di Mappa	39
6.	Planimetrie catastali	40

A. EXECUTIVE SUMMARY

FOTO IMMOBILE		LOCALIZZAZIONE	
			
TIPOLOGIA IMMOBILE	IMMOBILE PRODUTTIVO CON UFFICI		
TIPOLOGIA VALUTAZIONE	FULL		
INDIRIZZO	C.DA SAN GIOVANNI, 118, COLONNELLA (TE)		
DESTINAZIONE USO	PRODUTTIVO/DIREZIONALE		
UBICAZIONE	PERIFERICA		
DESCRIZIONE	<p>Oggetto della presente valutazione è una porzione di un complesso a destinazione artigianale/produttiva che insiste su un lotto di forma regolare in parte asfaltato ed in parte trattato a verde. Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è stato costruito alla fine degli anni 90 ed è stato successivamente, nell'anno 2012, oggetto di interventi edilizi con conseguente frazionamento dell'immobile in due unità indipendenti attraverso la realizzazione di una parete di separazione in laterizio. L'accesso all'immobile è garantito mediante un accesso carrabile e uno pedonale.</p> <p>L'immobile si sviluppa su due livelli. Il piano primo occupa solo parte del capannone al fine di lasciare ampia parte del piano terra a doppia altezza. Il piano terra è adibito alla lavorazione e servizi mentre il piano primo è adibito ad uffici. Pertinenziale all'unità una tettoia esterna aperta. L'area esterna di pertinenza si sviluppa per una superficie di circa 1.840 mq</p>		
SUPERFICIE LORDA	mq	3.040	
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	1.178	
VALORE DI MERCATO	€	436.000	
TEMPI DI VENDITA	12-18 mesi		
QSV	€	370.600	
TEMPI DI VENDITA	9-12 mesi		
DATA VALUTAZIONE	24.06.2022		

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assunzioni, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a sé stante.

Nel caso in cui qualsiasi delle assunzioni considerate nella presente analisi valutativa, basate sulle informazioni fornite dal Cliente/Committente/Proprietà nonché rilevate nella documentazione trasmessa, si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

Arch. Maria Pia Forgione
Senior Vice President
Head of Full Appraisals
MRICS n. 1191647

Spettabile

Selta S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Via Emilia, 231

29010 Cadeo (PC)

alla c. a.:

Dott. Stefano Crespi

Prof. Giovanni Fiori

Avv. Prof. Francesco Grieco

Milano, 30 giugno 2022

B. PREMESSA

1. Incarico

Prelios Valuations & e-Services S.p.A. ("**Prelios Valuations**") ha ricevuto incarico dalla società Selta S.p.A. (il "**Ciente**") per la determinazione del Valore di Mercato") per la valutazione del complesso industriale ubicato a Colonnella (TE) in C.da San Giovanni, 118. di seguito l'"Immobile").

L'incarico ci è pervenuto in data 30.06.2022.

La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con il Cliente, delle documentazioni trasmesse e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

Confermiamo che la valutazione è stata preparata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

3. Sopralluoghi

Il sopralluogo dell'Immobile è stato svolto in modalità *full* (ovvero comprensivo di visita esterna ed interna) il giorno 24 giugno 2022.

4. Data della valutazione

La valutazione dell'Immobile è riferita alla data del sopralluogo, ovvero al 24 giugno 2022.

5. Indipendenza e conflitti di interesse

Confermiamo che disponiamo di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermiamo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermiamo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Giampaolo Corsini FRICS. Prelios Valuations non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

6. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del Cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

7. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile Valore di Mercato dell'Immobile alla data del 24 giugno 2022 per finalità interne.

8. Base del Valore

In funzione dello scopo per il quale la valutazione viene richiesta, la determinazione del Valore di Mercato e del "Canone di Mercato" dell'Immobile viene effettuata attraverso il criterio del "Market Value" e del "Market Rent" definibili come segue:

- Il **Market Value**, in conformità al Valuation Standard VPS 4.4 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2017), che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 30.1 "Market Value", è così definito:
"Valore di Mercato" indica "(...) 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, consapevole e senza coercizioni" (Standard di valutazione RICS).
- Il **Market Rent** in conformità al Valuation Standard VPS 4.5 del Red Book che riprende la definizione riportata nel capitolo 104 dell'IVS "Base di Valore", paragrafo 40.1 "Market Rent", è così definito:
"Canone di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore e da un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

9. Titolo di Proprietà

Prelios Valuations non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Si è assunto, ai fini della valutazione, che l'Immobile sia di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

10. Assumptions e limiti della valutazione

In accordo con il Cliente, nella redazione del rapporto di valutazione non sono state effettuate attività di due diligence e/o di reperimento documentale ad eccezione dell'esame formale delle documentazioni trasmesse e di quelle direttamente reperite dell'esecutore.

Non sono inoltre state effettuate attività di rilevamento delle consistenze.

Gli eventuali approfondimenti di indagine derivanti dalle analisi ambientali e/o regolarizzazioni documentali non sono oggetto dello *Scope of Work* relativo alla presente attività.

Con riferimento alle misure di contenimento del virus SARS-CoV-2 e alla relativa gestione dell'emergenza COVID-19, Prelios Valuations ha adottato e attuato opportuni presidi in ottemperanza alla normativa vigente per conseguire un'efficace *compliance* alle disposizioni applicabili e garantire la protezione dal rischio di contagio dei propri dipendenti e collaboratori.

A tale riguardo, eventuali diversi termini di ingaggio sono espressamente concordati con il Cliente e riportati all'interno del report così come eventuali limitazioni o restrizioni di informazioni. Qualora siano stati utilizzati dei dati forniti dal Cliente, da terze parti o precedentemente raccolte, esse sono utilizzate con opportune considerazioni sulla loro credibilità e quindi esplicitate e descritte all'interno del report.

Se la valutazione è soggetta a revisione a seguito del posticipo del sopralluogo, esso è indicato all'interno del report.

Le assunzioni valutative, dipendenti da limitazioni o restrizioni all'attività valutativa stessa o al contesto giuridico, ed eventuali assunzioni speciali concordate con il Cliente, sono espressamente specificate.

L'insorgenza dell'emergenza sanitaria determinata dal COVID-19, dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come una «pandemia» in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale, ha avuto e continua ad impattare molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale. Alcuni mercati del *real estate* hanno sperimentato più bassi livelli di transazioni e liquidità. Le restrizioni della mobilità sono state rafforzate in molti paesi fino al totale confinamento (*lockdown*). Attualmente le restrizioni generalizzate legate allo svolgimento delle attività professionali sono state superate; tuttavia, non si esclude per il futuro che ulteriori misure di *lockdown* in aree considerate a rischio su provvedimenti delle autorità nazionali e amministrative potrebbero essere applicate in base a sopravvenute situazioni di emergenza

sanitaria.

Tuttavia, alla data di valutazione, alcuni mercati real estate hanno mostrato segni di ripresa, con volumi di transazioni e altri indicatori di settore ritornati a livelli tali da avere un adeguato numero di evidenze di mercato su cui basare la valutazione.

Nel caso in cui la valutazione sia soggetta ad incertezza rilevante a causa di una serie di circostanze causate dall'emergenza e dalle restrizioni dovute alla gestione del contenimento del contagio e in assenza di sufficienti evidenze di mercato su cui basare le analisi, nel report di valutazione è inserito un ulteriore commento specifico e sono descritte le assunzioni speciali formulate, evidenziando il contesto in cui il giudizio è formulato.

Per chiarezza espositiva, il presente punto è inserito per assicurare trasparenza e fornire un ulteriore approfondimento sul contesto di mercato in cui l'opinione di valutazione è stata redatta. In questa particolare situazione si sottolinea l'importanza della data di valutazione e del puntuale monitoraggio del valore stimato: il valore di un asset può cambiare nel tempo e una valutazione fatta ad una particolare data potrebbe non essere valida ad altre ad essa prossime.

Si rimanda all'Allegato 1 per maggiori approfondimenti.

11. Documentazioni

La presente analisi valutativa è stata redatta sulla base della documentazione fornite dal Cliente.

12. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti, relativamente alle informazioni ricevute direttamente dal Cliente si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fatteci pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

13. Team di lavoro

Prelios Valuations, per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito e si è avvalsa di consulenti qualificati, iscritti ai pertinenti ruoli professionali, legati alla nostra società da rapporti annuali continuativi.

I Responsabili della società possiedono le seguenti certificazioni RICS:

- Giampaolo Corsini – Presidente e Amministratore Delegato - Fellow RICS n. 1193729;
- Maria Pia Forgione – Senior Vice President e Head of Full Appraisals – MRICS n.1191647.

C. L'IMMOBILE

14. Ubicazione

Il complesso industriale oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel comune di Colonnella, provincia di Teramo, in località San Giovanni.

La zona è attraversata dall'asse della strada provinciale 1 che consente il facile raggiungimento dello svincolo per l'autostrada Adriatica A14. Il contesto in cui ricade l'area è a destinazione prevalentemente artigianale e industriale con presenza di qualche edificio a destinazione residenziale.

14.1. Collegamenti

L'immobile dista circa 2km dal comune di Colonnella e circa 30 km dalla provincia di Teramo. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Porto d'Ascoli a 4 km. L'aeroporto di Pescara dista circa 80 km dall'asset. Dal punto di vista dei mezzi privati l'immobile è facilmente raggiungibile tramite l'autostrada Adriatica A14 e percorrendo la strada provinciale 1 che corre parallelamente al fiume Tronto.

Si rimanda all'Allegato 2 per la localizzazione su mappa dell'asset in oggetto.

15. Descrizione

Oggetto della presente valutazione è una porzione di un complesso a destinazione artigianale/produttiva che insiste su un lotto di forma regolare in parte asfaltato ed in parte trattato a verde. Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è stato costruito alla fine degli anni 90 ed è stato successivamente, nell'anno 2012, oggetto di interventi edilizi con conseguente frazionamento dell'immobile in due unità indipendenti attraverso la realizzazione di una parete di separazione in laterizio. L'accesso all'immobile è garantito mediante un accesso carrabile e uno pedonale.

L'unità in oggetto, si sviluppa su due livelli. Il piano primo occupa solo parte del capannone al fine di lasciare ampia parte del piano terra a doppia altezza. Il piano terra è adibito alla lavorazione e servizi mentre il piano primo è adibito ad uffici. Pertinenziale all'unità una tettoia esterna aperta. L'area esterna di pertinenza si sviluppa per una superficie di circa 1.840 mq consentendo una buona manovra dei mezzi di trasporto. Attualmente l'immobile è locato e utilizzato per attività produttiva incentrata sulla produzione di sistemi elettronici. ma il contratto è in imminente scadenza, pertanto ai fini valutativi viene considerato libero.

15.1. Caratteristiche costruttive

L'immobile presenta struttura verticale in pilastri e travi in calcestruzzo armato e pilastri prefabbricati. Le tamponature opache esterne sono in laterizio intonacate e tinteggiate; I tramezzi sono in parte in laterizio ed in parte in pannelli sandwich smontabili; I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e le pavimentazioni sono realizzate in ceramica e in

battuto di cemento. Si rileva la presenza di controsoffitto per tutta la superficie del fabbricato. La copertura è realizzata con tralicci a volta.

15.2. Impianti

Come si evince dalla documentazione fornita, l'unità è dotata della seguente dotazione impiantistica:

- impianto elettrico per l'illuminazione interna ed esterna;
- impianto di riscaldamento e aria condizionata;
- impianto idrico industriale collegato all'acquedotto;
- Impianti e mezzi di sollevamento;
- impianto fognario collegato alla rete pubblica;
- impianto antintrusione.

15.3. Stato manutentivo

Il complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo generale. Sono tuttavia presenti evidenti tracce di umidità per infiltrazioni non risolte su alcune pareti.

Si rimanda all'Allegato 3 per la documentazione fotografica dell'asset allo stato attuale.

16. Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non sono state effettuate misurazioni dirette delle consistenze dell'iniziativa immobiliare in oggetto e la valutazione si basa sulle superfici rilevate dalla documentazione fornita dal Cliente.

Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

SUB	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	PT	Laboratorio/deposito	972	100%	972
1	P1	Uffici / Servizi	198	100%	198
1	PT	Tettoia esterna aperta	30	25%	8
	T	Area Esterna	1.840	0%	-
TOTALE			3.040		1.178

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Superficie Lorda complessiva dei fabbricati comprensiva delle pertinenze è pari a **mq. 3.040**. La Superficie Commerciale è pari a **mq. 1.178** ed è stata calcolata applicando un coefficiente di virtualizzazione alle differenti destinazioni d'uso, e più precisamente:

- Superfici principali (uffici/Laboratorio):100%;

- Tettoia aperta:25%;
- Area esterna: 0%;

Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

17. Situazione locativa

Il complesso immobiliare in esame è attualmente locato come di seguito specificato:

PIANO	PTC	SUB	CONDUTTORE	DATA INIZIO	DATA SCADENZA	PASSING RENT
T-1	379	1	Elettronica Centro Italia S.r.l. Unipersonale	01/08/2016	31/07/2022	€ 36.600
TOTALE						€ 36.600

18. Problemi ambientali

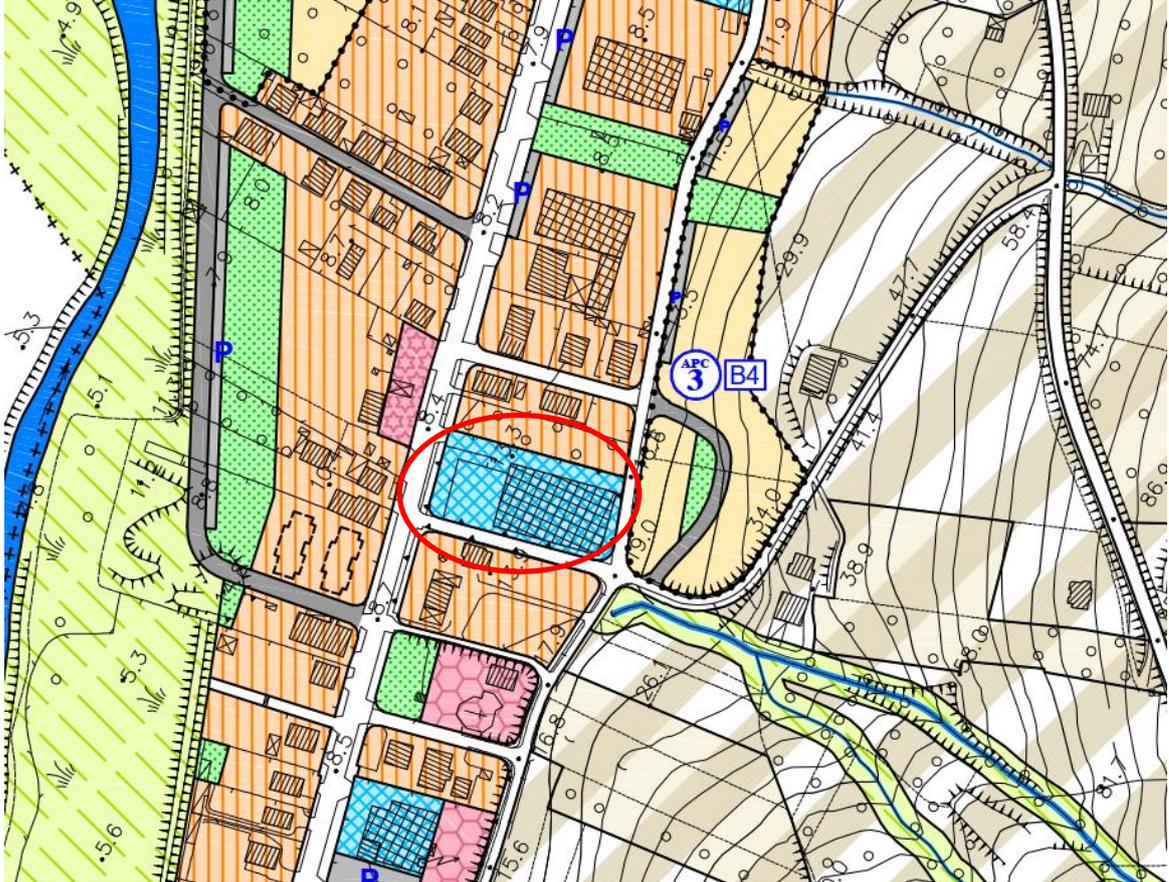
Come menzionato nei “Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations” (Allegato 1), Prelios Valuations non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito. In particolare, con relazione all’immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull’utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l’esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali;
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.

19. Situazione Urbanistica

Il lotto oggetto di valutazione risulta classificato nel PRE 2006/2009 del Comune di Colonnella, come area destinata a "Impianti produttivi esistenti", regolato dall'art n.41 delle NTA.



	Impianti Produttivi Esistenti
	Impianti Produttivi Esistenti da Riquilificare
	Impianti Industriali di Completamento
	Insedimenti Industriali Speciali Consolidati
	Zone Artigianali Esistenti
	Comparti Industriali / Artigianali
	Comparto Artigianale Giochi Pirici (GP)
	Insedimenti Misti Industriali / Commerciali Consolidati
	Insedimenti Commerciali
	Attrezzature Commerciali, Direzionali e di Servizio Esistenti

20. Situazione Edilizia

L'immobile in oggetto è stato costruito mediante:

- Concessione Edilizia n. 747-10 del 13/02/1989;
- Successiva variante n° 2331-41 rilasciata il 05/05/1989;
- Concessione edilizia n° 6165-115 rilasciata il 27/11/1989 per costruzione di una Cabina Enel;
- è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 10/04/1991 con prot. 2781;
- SCIA per realizzazione di modifiche interne del 20/08/2012 con prot. 6383.

Si precisa che suddetti titoli edilizi sono stati desunti dalla precedente perizia redatta da Prelios nel 2020.

21. Situazione Catastale

21.1. Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di valutazione è così accatastato, presso il Comune di Colonnella (TE):

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	379	1	D/7	-	-	€ 4.706,13

Come si evince dalle visure catastali aggiornate, l'Immobile risulta intestato alla società "SELTA S.P.A." con sede in Milano.

22. Titolarità

Dall'analisi della documentazione fornita, si evince che l'Immobile sia in capo alla società "SELTA S.P.A." con sede in Milano.

Si suggerisce una Due Diligence Legale / Documentale al fine di ottenere le informazioni aggiornate e puntuali relative alla Titolarità dell'Immobile.

23. Vincoli

L'Immobile non risulta essere gravato da vincoli che potrebbero compromettere il valore di mercato del bene. Prelios Valuations non ha condotto analisi specifiche e si consiglia pertanto una Due Diligence Legale / Documentale al fine di ottenere le informazioni aggiornate e puntuali in merito.

D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

24. Il mercato degli investimenti Immobiliari in Italia¹

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

Q1 2022

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

L'ultimo rapporto ISTAT stima che nel primo trimestre del 2022 il Prodotto Interno Lordo, espresso in valori concatenati con anno di riferimento 2015 e corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, sia diminuito dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e sia cresciuto del 5,8% in termini tendenziali. La variazione congiunturale è da attribuire all'aumento del valore aggiunto nel comparto dell'agricoltura, silvicoltura e pesca, contrapposta ad una riduzione di valore nel settore dei servizi e di una stazionarietà nel settore industriale¹.

Nel quarto trimestre del 2021, in Italia, il prodotto interno lordo è aumentato dello 0,6% sul periodo precedente. Rispetto ai trimestri precedenti, il rallentamento della produzione è dipeso dalla frenata dei consumi e dal forte incremento delle importazioni a fronte di una stabilità delle esportazioni; gli investimenti fissi e la variazione delle scorte hanno invece contribuito positivamente alla produzione finale. Il valore aggiunto è cresciuto moderatamente nel settore dei servizi e dell'industria in senso stretto mentre ha continuato ad aumentare in misura marcata nel settore delle costruzioni.

Il volume delle esportazioni di beni e servizi è diminuito, interrompendo la fase di crescita in corso dalla seconda metà del 2020. Le vendite di beni sono lievemente calate, nonostante la ripresa del commercio mondiale, mentre l'incremento delle esportazioni sui mercati dell'area dell'Euro non ha del tutto compensato la diminuzione delle esportazioni verso il resto del mondo. Complessivamente nel 2021 le vendite all'estero di beni nazionali sono comunque aumentate in misura più pronunciata di quelle dei principali partner europei.

La spesa delle famiglie ha invece subito una battuta di arresto a causa del calo degli acquisti di beni durevoli e di servizi. I consumi totali di beni si sono mantenuti appena al di sopra dei livelli pre-pandemici mentre per i servizi il divario negativo si è ampliato. A fine dicembre 2021 il reddito disponibile delle famiglie, in termini reali, è leggermente aumentato rispetto ai tre mesi precedenti con una conseguente risalita della propensione al risparmio, all'11,3%, che si è confermata al di sopra dei valori antecedenti l'emergenza sanitaria.



¹ Fonte: Group Market Research – Prelios S.p.A. “Il mercato degli Investimenti in Italia - Q1 2022”

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

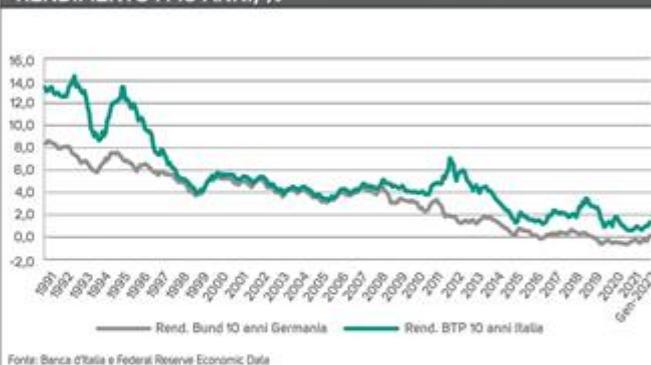
Q1 2022

In marzo 2022, la variazione sui dodici mesi dell'Indice Armonizzato dei Prezzi al Consumo (IPCA) ha continuato a salire portandosi al 7% ed ha proseguito la sua netta tendenza al rialzo iniziata dalla seconda metà del 2021. L'inflazione è stata supportata principalmente dalla dinamica della componente energetica, a causa dei forti rincari dei carburanti e degli elevati prezzi al consumo di gas ed elettricità. Anche i prezzi dei beni alimentari hanno accelerato la loro crescita, aumentando di oltre il 5% nel secondo mese del 2022 a causa degli aumenti dei costi dell'intera filiera produttiva. L'inflazione di fondo è anch'essa salita, pur mantenendosi al di sotto del 2%.

Nel corso del primo trimestre del 2022 i rendimenti dei titoli di Stato italiani sono aumentati a seguito delle aspettative di una riduzione della politica monetaria accomodante nell'area dell'Euro, più rapida di quanto precedentemente atteso, in un contesto di forti pressioni inflazionistiche. I rendimenti dei titoli di Stato italiani decennali sono saliti di 80 punti base e il differenziale con i corrispondenti titoli tedeschi si è ampliato, collocandosi all'inizio di aprile a 154 punti base, dai 132 di metà gennaio 2022. Il premio per il rischio è marginalmente cresciuto, rimanendo però su valori contenuti. Nel quarto trimestre del 2021 il flusso dei nuovi crediti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è salito all'1,3%. Relativamente ai prestiti alle società non finanziarie, l'indicatore ha continuato la sua crescita posizionandosi all'1,9% rispetto all'1,8% di fine settembre 2021, influenzato dalle dinamiche delle imprese operanti nei settori dei servizi e delle costruzioni mentre il tasso di deterioramento del credito alle famiglie consumatrici si è mantenuto stabile allo 0,8%. Nello stesso periodo l'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti erogati dai gruppi bancari significativi si è leggermente ridotta, sia al lordo sia al netto delle rettifiche di valore con il tasso di copertura che è salito di oltre un punto percentuale.

A fine dicembre 2021, lo stock dei finanziamenti non performanti delle banche italiane

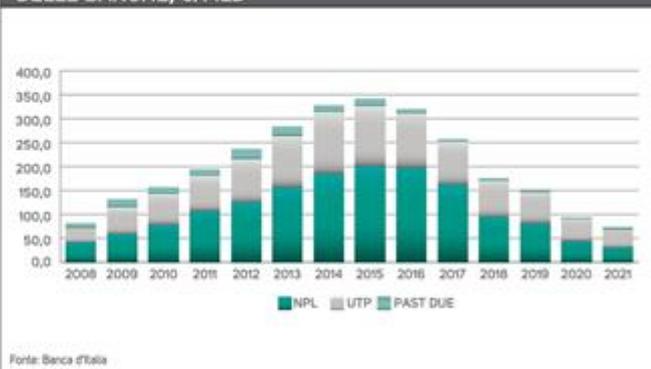
TITOLI DI STATO TEDESCHI VS TITOLI DI STATO ITALIANI - RENDIMENTO A 10 ANNI, %



TASSO DI DETERIORAMENTO DEI FLUSSI DI CREDITO, %



EVOLUZIONE ESPOSIZIONI NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €/MLD



IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

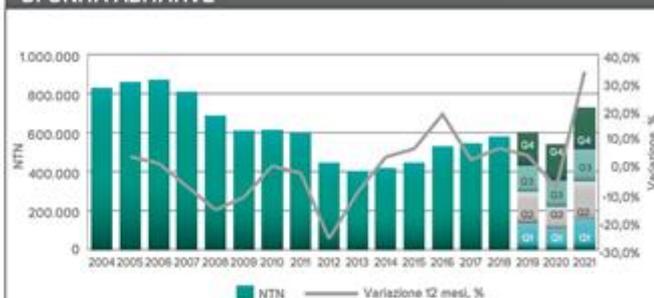
Q1 2022

ammontava a 78,6 miliardi di Euro, in diminuzione del 20,5% rispetto a dicembre 2020; il totale dei crediti deteriorati iscritti nei bilanci ha continuato a diminuire nel corso del 2021 attestandosi a 33,4 miliardi di Euro mentre il valore dello stock degli Utp, seppur in diminuzione, è ammontato a 41,3 miliardi di Euro².

Nel 2021 il mercato delle abitazioni ha registrato un numero di compravendite di circa 749.000, in aumento del 34,2% rispetto allo stesso periodo del 2020 e del 24,3% se confrontato con il 2019. Nel corso dell'ultimo trimestre del 2021 la crescita tendenziale delle compravendite del settore residenziale si è confermata positiva del 15,7% sui dodici mesi precedenti con un totale di oltre 212.000 abitazioni compravendute. Rispetto alle transazioni siglate nello stesso trimestre del 2019, la variazione ha evidenziato un risultato ancora più netto, con un incremento di oltre il 26%. In particolare, le abitazioni acquistate nel quarto trimestre del 2021 sono state circa 21.000 in più rispetto allo stesso trimestre del 2020 e di 35.000 in più rispetto all'anno 2019.

I dati delle compravendite di abitazioni nel quarto trimestre del 2021 relativi alle otto principali città italiane hanno evidenziato, con oltre 4 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2020, una variazione tendenziale annua del 14,7% mentre rispetto all'analogo periodo del 2019 le unità abitative compravendute sono aumentate del 15,1%. Rispetto al quarto trimestre del 2019 le variazioni più contenute sono state rilevate nelle città di Palermo, Milano e Firenze, ben al di sotto della soglia del 10%, mentre nella città di Roma si è registrato un aumento del 27,5% con un totale di unità transate di circa 11.000 nell'ultimo trimestre del 2021³.

NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) DI UNITÀ ABITATIVE



Fonte: Prelios su elaborazioni dell'Agenzia delle Entrate

PRINCIPALI CITTÀ	NTN Q4 2019	NTN Q4 2020	NTN Q4 2021	Var % NTN Q4 21 - Q4 20	Var % NTN Q4 21 - Q4 19
Roma	8.599	9.284	10.962	18,1%	27,5%
Milano	7.158	6.528	7.523	15,2%	5,1%
Torino	3.783	3.786	4.289	13,3%	13,4%
Napoli	1.947	1.945	2.187	12,4%	12,3%
Genova	1.919	2.088	2.325	11,4%	21,2%
Palermo	1.561	1.570	1.625	3,5%	4,1%
Bologna	1.710	1.619	1.886	16,5%	10,3%
Firenze	1.311	1.261	1.405	11,4%	7,2%
Totale	27.987	28.080	32.202	14,7%	15,1%

Fonte: Agenzia delle Entrate

¹ Fonte: ISTAT, Stima Preliminare del PIL - aprile 2022

² Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico - aprile 2022

³ Fonte: Agenzia delle Entrate, Residenziale: statistiche quarto trimestre 2021

24. Il mercato immobiliare in Italia

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Q1 2022

ITALIA		
	Q1 2022	Q1 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 3,5	€/mld 1,1
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	86,2% internazionali 13,8% nazionali	73,7% internazionali 26,3% nazionali

MILANO		
	Q1 2022	Q1 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mld 1,8	€/mln 375
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	80,5% internazionali 19,5% nazionali	87,6% internazionali 12,4% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	3,0%	3,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 630 / mq / anno	€ 600 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	118.000 mq	68.000 mq

ROMA		
	Q1 2022	Q1 2021
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 390	€/mln 140
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	99,2% internazionali 0,8% nazionali	0% internazionali 100% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,0%	4,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 480 / mq / anno	€ 450 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	52.600 mq	26.100 mq

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Q1 2022

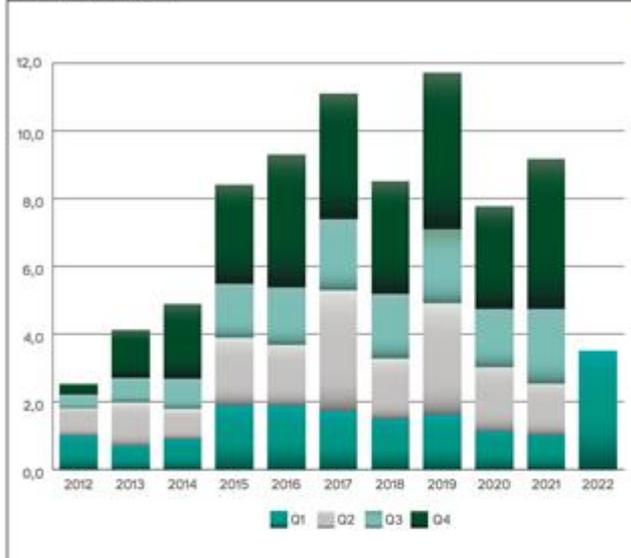
IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Il primo trimestre del 2022 è iniziato in maniera positiva per il mercato immobiliare corporate che ha registrato un volume di investimenti pari a 3,5 miliardi di Euro, il valore più alto degli ultimi dieci anni. Le compravendite immobiliari sono cresciute del 206,1% su base annua e del 199,4% rispetto al primo trimestre 2020,, archiviando così gli effetti negativi della pandemia nonostante a fine febbraio il conflitto tra Russia e Ucraina abbia creato ancora incertezza sui mercati globali.

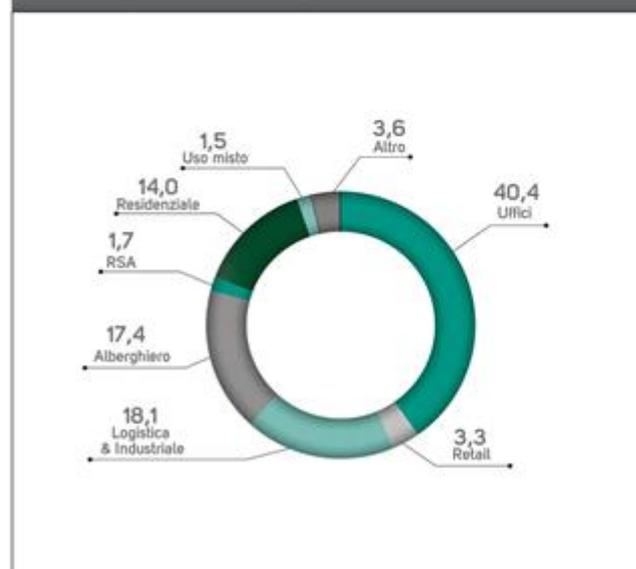
Il capitale investito nelle asset class tradizionali ha rappresentato il 61,8% del transato complessivo accogliendo investimenti per circa 2,2 miliardi di Euro con il settore degli uffici che ha guidato il mercato. Nei rimanenti comparti i flussi sono stati canalizzati principalmente nel settore alberghiero e nel settore residenziale rispettivamente per 610 milioni e per circa 500 milioni di Euro mentre, a differenza di un anno fa, poche transazioni sono state registrate nei settori delle residenze sanitarie e degli immobili ad uso misto. L'asset class invece degli investimenti alternativi ha visto capitali per 130 milioni di Euro grazie ad acquisizioni di aree edificabili e di immobili per l'uso di centraline telefoniche.

Dopo una battuta di arresto, il settore degli uffici è tornato ad essere protagonista del mercato trainando l'economia immobiliare del Paese e in particolare quella di Milano. Il totale del compravenduto è stato pari a 1,4 miliardi di Euro ovvero sei volte superiore al volume di un anno fa. Milano e Roma sono state le piazze principali che hanno accolto investimenti per un totale di 1,3 miliardi di Euro seguite dalle città di Torino, Genova e Bologna. È doveroso annotare che l'ingente flusso di investimenti è dipeso dal perfezionamento di contratti preliminari siglati nei mesi precedenti e che hanno visto la loro conclusione nella seconda metà del mese di febbraio.

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA, €/MLD



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Q1 2022

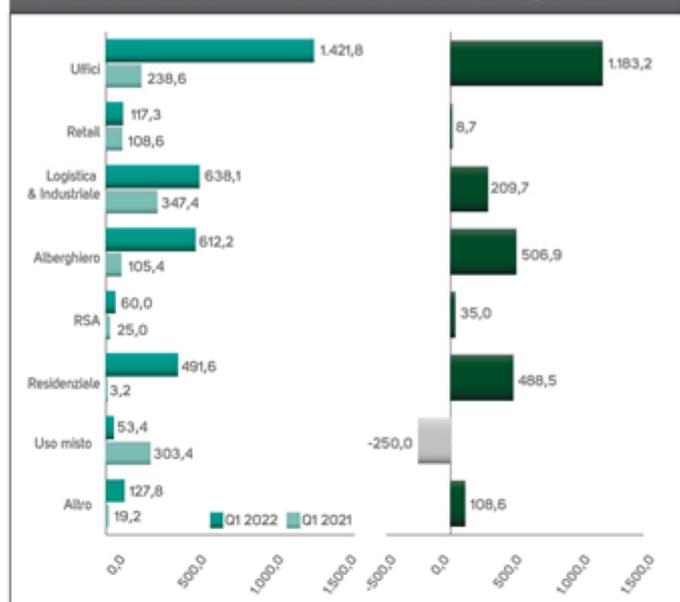
Il comparto retail, invece, ha registrato transazioni per 120 milioni di Euro, evidenziando ancora il suo momento di debolezza, nonostante i volumi siano cresciuti dell'8% rispetto a dodici mesi fa grazie ad operazioni concluse nei segmenti shopping center, retail park, supermercati e ipermercati.

Il settore della logistica ha mostrato ancora una volta la sua appetibilità capitalizzando 640 milioni di Euro di investimenti, in aumento dell'83,7% rispetto al volume del primo trimestre del 2021. Le operazioni hanno riguardato compravendite di immobili prevalentemente ubicati nel Nord Italia mentre nel Centro Italia gli asset logistici sono stati acquisiti in maniera significativa nelle regioni del Lazio e della Toscana. Il prodotto più richiesto è stato ancora una volta quello last mile.

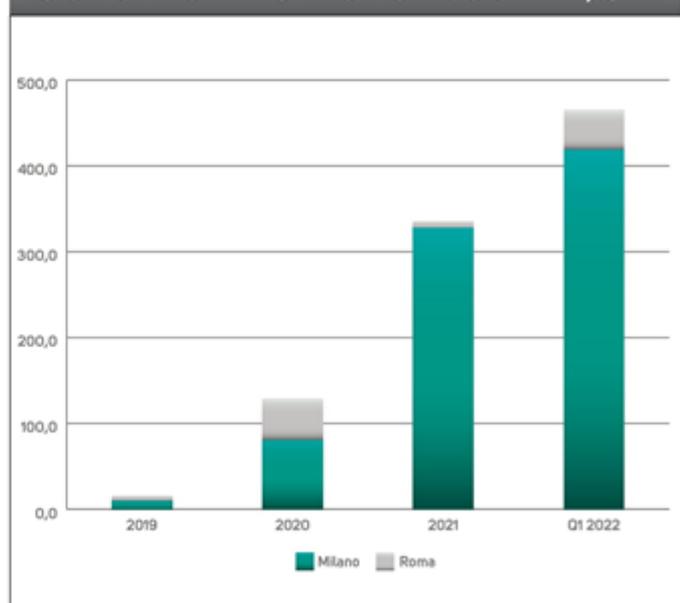
Il settore alberghiero ha continuato la sua performance positiva annoverando investimenti per oltre 600 milioni di Euro rispetto ai 100 milioni dei primi tre mesi del 2021. Importanti operazioni immobiliari sono state siglate in Toscana e nelle Isole d'Italia nel segmento dei resort per un valore complessivo di 450 milioni di Euro mentre le rimanenti compravendite hanno interessato hotel a 4 e 5 stelle principalmente nelle regioni della Lombardia e del Veneto.

Il 2022 è iniziato molto bene per l'asset class "residenziale" che ha totalizzato compravendite per circa 500 milioni di Euro, un volume nettamente superiore a quello dell'intero anno del 2021 (370 milioni di Euro). Negli ultimi tre anni l'approccio al mercato residenziale corporate è cambiato completamente da parte degli investitori istituzionali. Sicuramente la pandemia da Covid-19 ha messo in evidenza le criticità di alcune asset class immobiliari tradizionali ma è anche vero che da anni in Europa, in America e nei Paesi Emergenti l'immobiliare residenziale viene percepito come un'opportunità grazie al consolidamento dei segmenti immobiliari alternativi quali il "Living", lo "Student Housing" e il "Senior Living"; in Italia queste realtà stanno gradualmente emergendo e stanno cambiando le prospettive di investimento e di asset allocation dei portafogli degli operatori internazionali.

DIFFERENZIALE DEL TRANSATO PER ASSET CLASS, €/MLN



VOLUMI DI INVESTIMENTO NEL SETTORE RESIDENZIALE, €/MLN



IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Q1 2022

Quanto detto è confermato dal fatto che nei primi tre mesi dell'anno gli investimenti residenziali sono stati effettuati nelle città di Milano e Roma attraverso l'acquisto di immobili "non produttivi" ma che offrono alto potenziale di rendimento in seguito alla loro ristrutturazione e alla loro riconversione. Anche lo sviluppo di nuove strutture residenziali si sta consolidando sul mercato mediante la rilevazione di aree edificabili. Milano, infatti, è la prima città d'Italia che sta vedendo nascere nuovi quartieri residenziali ma in futuro altre città come Roma e Torino vedranno sorgere nuovi edifici residenziali.

A livello geografico, la macroregione del Nord Ovest d'Italia ha continuato la sua fase di espansione annoverando investimenti per 2 miliardi di Euro, l'equivalente del 57% del transato nazionale, seguita dalla macroregione del Centro Italia dove i capitali sono stati per 850 milioni di Euro, pari al 24% del dato nazionale. La macroregione del Nord Est ha capitalizzato l'11,6% degli investimenti complessivi per 400 milioni di Euro mentre nel Sud e nelle Isole d'Italia, dopo mesi di assenza di capitali, gli operatori internazionali sono tornati a comprare immobili per un totale di 200 milioni di Euro. Il transato in portafogli immobiliari invece è stato marginale, ovvero inferiore ai 50 milioni di Euro.

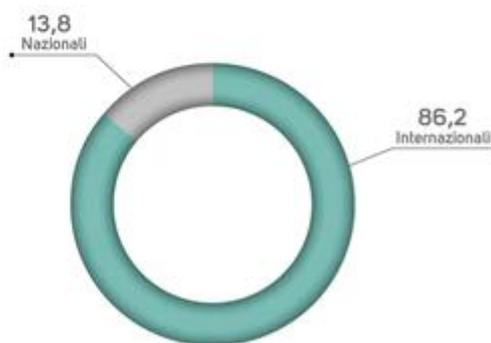
Ancora una volta, i capitali internazionali hanno trainato le acquisizioni per un importo di oltre 3 miliardi di Euro, pari all'86,2% del transato complessivo, i quali sono approdati sul mercato attraverso fondi immobiliari italiani gestiti da primarie SGR. I capitali fuori dal vecchio continente sono giunti dagli Stati Uniti e dal Qatar per un totale di 1,9 miliardi di Euro oltre ad una buona parte di flussi che è stata finanziata da investitori globali (620 milioni di Euro) mentre oltre Manica i capitali sono ammontati a 220 milioni di Euro.

I capitali italiani, invece, sono stati inferiori a 500 milioni di Euro ed hanno rappresentato il 13,8%. Gli investimenti sono stati veicolati principalmente attraverso società immobiliari e fondi immobiliari italiani.

VOLUMI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI PER MACRO REGIONI



PROVENIENZA DEI CAPITALI, %



25. Overview sul mercato di settore

LA CRESCITA DELLA DOMANDA TRAINA GLI INVESTIMENTI

GLI INVESTITORI GUARDANO A NUOVI PRODOTTI E NUOVE LOCATION

L'anno appena concluso ha confermato il forte interesse degli investitori nel settore della logistica in Italia, che ha raggiunto un volume di investimento pari a € 1,4 miliardi, in crescita del 3% rispetto all'anno record 2019 (Fig.35). Questo interesse nei confronti del mercato italiano è guidato sia dall'intensità della domanda di spazi logistici da parte degli occupier sia dal mantenimento di rendimenti competitivi rispetto a quanto osservato nei maggiori mercati europei.

Il mercato della logistica nel 2020 ha visto il consolidamento delle attività degli investitori specialisti e un crescente coinvolgimento dei generalisti, che guardano alla logistica come un segmento core dell'investimento immobiliare. Si conferma nel 2020 la quota preponderante di capitali esteri che ha caratterizzato l'attuale ciclo di espansione del mercato logistico italiano.

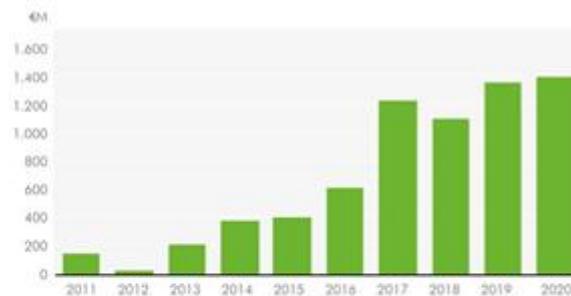
Da un lato si consolida la ricerca di opportunità core e super-core sui immobili logistici standard nei mercati primari, con eccellenti covenant e durate contrattuali superiori ai 15 anni, trend destinato a crescere nei prossimi mesi con nuove transazioni di trophy asset. Dall'altro lato, la compressione dei rendimenti prime spinge gli investitori a guardare a nuovi mercati e nuove tipologie di prodotto (Fig.36).

Relativamente ai nuovi mercati, si assiste a una crescita delle attività di sviluppo promosse da capitali istituzionali sia in aree limitrofe ai sottomercati consolidati, sia lungo le principali direttrici, in particolare lungo il versante adriatico.

Per quanto riguarda il nuovo prodotto, la scarsità di spazi di grado A e il loro ottimo assorbimento offrono buone opportunità per gli sviluppi, spesso guidati dalla domanda di Built-to-Suit di elevata qualità e altamente personalizzati. Contemporaneamente, la domanda di spazi da destinare alle funzioni last mile e la mancanza di prodotto esistente spingono gli investitori a guardare ad asset non-standard in prossimità dei centri urbani.

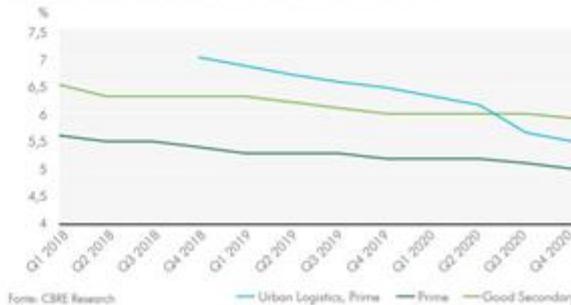
Si assiste inoltre a un'ibridazione della figura dell'investitore con quella del developer, in particolare su nuove iniziative speculative portate avanti assieme ai general contractor. Questo aspetto continuerà probabilmente a influire sul rapporto tra espansione dello stock e crescita del volume degli investimenti anche nel prossimo futuro.

FIG.35 INVESTIMENTI NEL SETTORE LOGISTICO IN ITALIA



Fonte: CBRE Research

FIG.36 ANDAMENTO DEI RENDIMENTI LOGISTICI IN ITALIA



Fonte: CBRE Research

36

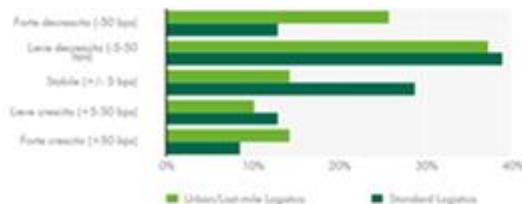
ULTERIORI COMPRESSIONI DEI RENDIMENTI ATTESI NEL 2021

Gli attivi pricing, uniti a una dinamica sostenibile dei canoni, offrono opportunità per gli occupier interessati a operazioni di sale and leaseback, destinate a contribuire al volume degli investimenti logistici nei prossimi mesi.

Il prime yield della logistica italiana si è ridotto, nel corso del 2020, di 20 punti base, scendendo a quota 5%. Nell'ambito dei trophy asset si rilevano operazioni con rendimenti ben al di sotto del 5%, tuttavia questo tipo di operazioni si distingue in modo significativo rispetto a situazioni più standard, soprattutto in termini di lease term e standing dei tenant.

Le prospettive per il 2021 sono positive e la pipeline solida: l'attività di questa asset class continuerà a richiamare capitali esteri e nuovi investitori, esercitando nuove pressioni al ribasso sui prime yield, anche in location good secondary, come confermato anche dai dati raccolti tramite il CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021. I risultati del sondaggio sottolineano anche come la logistica, soprattutto nella sua accezione Last mile/Urban logistics, sia considerata l'asset class più attrattiva per il 2021 nel mercato italiano, con aspettative di pricing in rialzo e investitori disposti nei prossimi mesi a offrire cifre superiori agli asking price (Fig.37).

FIG.37 ITALY INVESTOR INTENTIONS SURVEY 2021: QUALI SONO LE VOSTRE ASPETTATIVE SUI RENDIMENTI PRIME DELLA LOGISTICA?



Fonte: CBRE Italy Investor Intentions Survey 2021



37

PERSONALIZZAZIONE E QUALITÀ CARATTERIZZANO GLI SVILUPPI

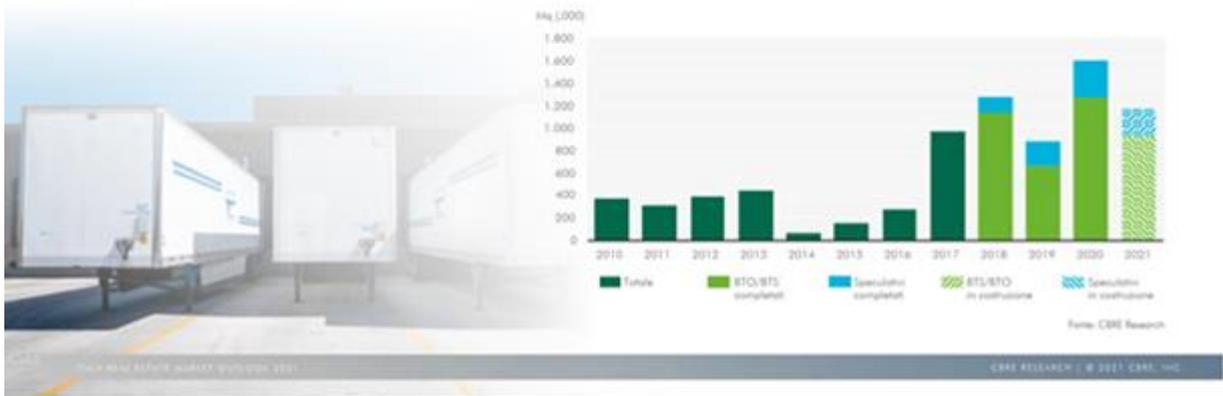
GLI SVILUPPI IN CRESCITA GUIDANO L'AMMODERNAMENTO DELLO STOCK ESISTENTE

Gli sviluppi previsti per l'anno appena terminato, nonostante lo stop forzato dei mesi di marzo e aprile, non hanno subito grossi ritardi, con il completamento di oltre 1,6 milioni di mq, permettendo così al 2020 di chiudersi con il valore più alto di sempre. Ricca la pipeline delle completion attese per i prossimi mesi (circa 1,2 milioni di mq). La domanda continua inoltre a essere trainata dalla richiesta di Built-to-Suit, che hanno rappresentato il 79% dei metri quadri completati nel 2020. La pipeline degli sviluppi speculativi, che nel 2020 hanno rappresentato il 21% del totale dei completamenti, continua a rimanere sostenuta, con molti progetti che vedranno conclusione nel 2021, anno che rappresenterà un banco di prova per la maturità di questa tipologia di sviluppo (Fig.38). La localizzazione per questo prodotto rappresenterà un punto fondamentale per minimizzare il rischio di oversupply e mantenere stabile la vacancy (che si attesta al

2,6% a fine 2020), con un maggiore focus nelle aree delle location primarie ancora scarsamente influenzate dallo sviluppo speculativo. La situazione emergenziale dei mesi di marzo e aprile ha messo in luce i limiti della supply chain in Italia, non ancora adatta ad sostenere una domanda di servizi e-commerce così intensa. È verosimile che questo porterà alla necessità di sviluppare magazzini sempre più personalizzabili e automatizzati, contribuendo al miglioramento della qualità dello stock immobiliare logistico italiano. Infine, anche gli operatori logistici risultano sempre più attenti alla sostenibilità. Da un recente sondaggio di CBRE condotto su un campione significativo di operatori della logistica, è emerso che il 35% di questi mira a un ridotto impatto ambientale del proprio immobile, interesse confermato dall'aumento delle certificazioni LEED o BREEAM anche in questo segmento*.

*I risultati del sondaggio vengono presentati nel corso del primo trimestre 2021 e saranno disponibili visitando il sito www.cbre.it.

FIG.38 SVILUPPI E PIPELINE DEL MERCATO LOGISTICO ITALIANO



38

LA CRESCITA DELL'E-COMMERCE SOSTERRÀ LA DOMANDA ANCHE NEL 2021

SI RAFFORZANO I FONDAMENTALI DELLA DOMANDA DI SPAZIO

Il mercato della logistica si è mostrato più che resiliente e con una ottima capacità di adattamento, registrando addirittura una sostenuta crescita del take-up del +19% rispetto all'anno precedente, per un totale di 2.220.000 mq assorbiti (Fig.39). Rispetto allo scorso anno si registra una leggera crescita delle transazioni di dimensioni superiori a 50mila mq, ciò nonostante gli spazi maggiormente richiesti si confermano essere compresi tra i 5mila e i 20mila mq. La domanda di spazi continua ad essere guidata dagli operatori 3PL, a cui è dovuto il 49% del take-up nel 2020. Tuttavia, si osserva come tali operatori si trovano a svolgere attività omnicanale per conto terzi in modo crescente, sostenuti dalla forte crescita delle vendite online.

Il 2020 ha visto infatti il decisivo affermarsi dell'e-commerce, che è risultato il driver principale della crescita della domanda di spazi logistici, rappresentando il 46% degli utilizzi finali degli spazi assorbiti nel 2020 (Fig.40). La bassa penetrazione dell'e-commerce permetterà interessanti margini di crescita della domanda nel 2021, aspetto che contribuirà al mantenimento di una vacancy bassa e di canoni sostenuti.

La Pandemia ha inoltre messo in luce l'importanza della logistica per l'approvvigionamento merci nel settore del food (in particolare nel segmento della GDO) e della cold chain, segmenti in cui è in atto una forte riorganizzazione della supply chain.

L'incremento delle vendite online e la crescente omnicanalità del retail, implicando una crescente capillarità e vicinanza al consumatore finale del settore logistico, hanno iniziato a riflettersi anche sulla domanda di spazio last mile. Tale segmento nel 2020 ha rappresentato il 13% del totale dei mq affittati e il 33% del numero di transazioni letting (Fig.41).

FIG.39 TAKE-UP E CANONE PRIME

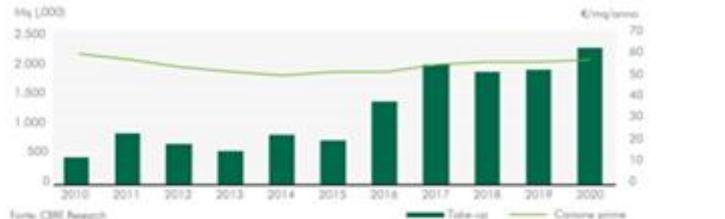
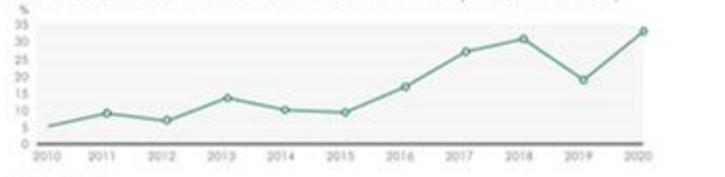


FIG.40 TAKE-UP PER UTILIZZO FINALE DEGLI IMMOBILI



FIG.41 INCIDENZA DEL LAST MILE SUL TAKE-UP LOGISTICO IN ITALIA (NUM. DI TRANSAZIONI)



39

IL TREND BUILT-TO-SUIT SOSTERRA LA CRESCITA DEI CANONI NEL 2021

L'area milanese continua a confermare la propria attrattività, assorbendo il 70% del volume del take-up. Tuttavia, l'espansione del last mile, al momento limitata ai grandi centri urbani, è destinata a estendersi su tutto il territorio italiano, in particolare a quei centri urbani minori caratterizzati da buone capacità di spesa.

L'emergenza sanitaria ha portato alla nascita di numerose richieste di spazi temporanei dedicati alla distribuzione di dispositivi medici, trend che probabilmente proseguirà anche con l'arrivo del vaccino nei primi mesi del 2021, ma che si stima andrà gradualmente normalizzandosi nella seconda metà dell'anno.

La città assume quindi un ruolo sempre più importante e strategico nel mercato logistico. Il cambiamento delle abitudini di consumo e la digitalizzazione aumenteranno la necessità di capillarità della rete distributiva, con la creazione di prodotto customizzato e supply chain dedicate alle nuove esigenze della domanda. È verosimile che questo trend sarà il driver principale della domanda anche nel corso del 2021.

Nel 2020 la richiesta di magazzini nuovi e personalizzati ha rappresentato il 70% del volume take-up totale. La scarsità di prodotto esistente di qualità, nonostante i crescenti sviluppi, continuerà a sostenere il rialzo dei canoni prime (salito a 57 €/mq/anno a fine 2020) sia per immobili standard ben localizzati, sia per immobili last mile, su cui grava l'elevato prezzo dei terreni e degli asset in prossimità dei centri urbani.

Lo spread tra i canoni di immobili Built-to-Suit e immobili esistenti è infatti destinato ad ampliarsi. Anche se il trend dei canoni del prodotto esistente si mantiene in crescita, l'intensa domanda di prodotti personalizzati e di qualità da parte dei tenant porterà a un aumento dei canoni sensibilmente più rapido per questa tipologia di immobili. L'esigenza di accedere a prodotti di elevata qualità e customizzati porterà anche a nuove riduzioni del tenore degli incentivi per gli asset primari. Nel caso del prodotto secondario gli incentivi saranno invece sostanzialmente stabili e costituiti prevalentemente da periodi iniziali di free rent.

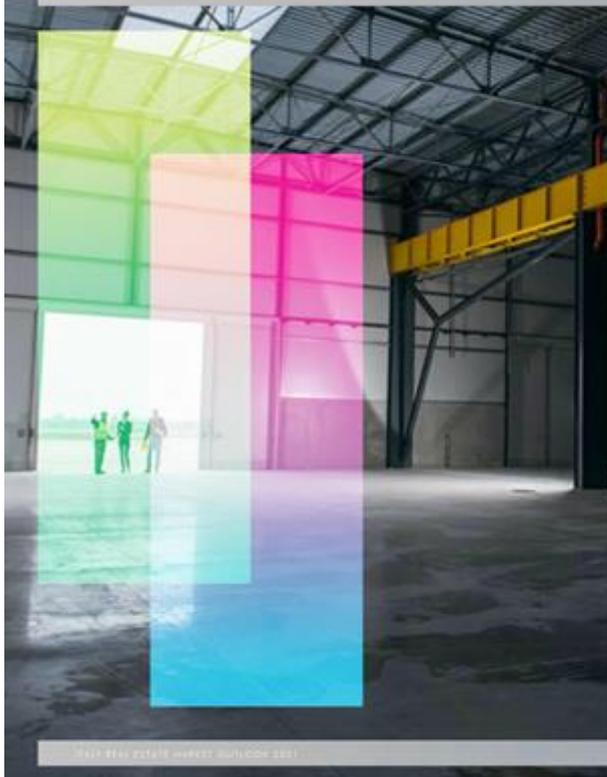


PRELIOS REAL ESTATE MARKET OUTLOOK 2021

CBRE RESEARCH | © 2021 CBRE, INC.

40

KEY TAKEAWAY



PRELIOS REAL ESTATE MARKET OUTLOOK 2021

CBRE RESEARCH | © 2021 CBRE, INC.

NUOVO PRODOTTO E NUOVE LOCATION

- Attenzione crescente verso location secondarie.
- Sviluppo di prodotto last mile.

PERSONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

- Crescente automazione ed efficientamento degli immobili.
- Crescente attenzione alla sostenibilità ambientale e alle certificazioni LEED e BREEAM.
- Crescita del prime rent sostenuta dai Built-to-Suit.

CRESCITA DELL'E-COMMERCE

- Riconfigurazione della supply chain, in particolare per gli operatori della GDO e per i food retailer.
- Maggiore capillarità della rete distributiva.
- Maggiore vicinanza ai centri urbani.

26. Analisi dei comparativi di Mercato

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita. Nel metodo comparativo, si analizzano proprietà simili recentemente offerte in vendita o locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione.

Tale metodologia è la più largamente accettata nel processo di valutazione delle proprietà esistenti laddove siano disponibili sufficienti informazioni di mercato. Il prezzo che un compratore paga solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato. Le proprietà acquistate rappresentano il migliore equilibrio disponibile tra le esigenze del compratore ed il prezzo che egli è disposto a pagare.

Dunque, analizzando i dati saremo in grado di fornire una buona indicazione relativa all'oscillazione del valore, poiché i dati rappresentano le azioni e le reazioni di compratore e venditore nel libero mercato. Nel caso specifico, ai prezzi dei comparables riscontrati sul mercato sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti produttivi con componente terziaria, considerati nella nostra analisi, in termini di uso, riconoscibilità, localizzazione, dimensione, accessibilità uso, visibilità e stato manutentivo. Sia i valori riscontrati da transazioni effettuate che i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables individuati rispetto all'immobile in esame.

Ai fini della presente valutazione, sono stati ricercati comparables all'interno di uno specifico segmento di mercato; nella fattispecie è stato effettuato un confronto con il mercato locale delle unità produttive di medie/grandi dimensioni.

TABELLA RIPILOGATIVA COMPARABLES

COMP 1		INDIRIZZO	Colonnella CONTRADA SAN GIOVANNI	
		AGENZIA	iQera Italia SPA	
		FUNZIONE	TERZIARIO	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	1050
		ASKING PRICE	Euro/mq	463
			Euro	486.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	437.400
		LOCALIZZAZIONE	0%	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	0%	
		QUALITA'	-5%	
Euro/mq	396			
COMP 2		INDIRIZZO	via Enrico De Nicola, 7, San Benedetto del Tronto	
		AGENZIA	Casamarche di Amabili Roberto e C. Sas	
		FUNZIONE	INDUSTRIALE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	2131
		ASKING PRICE	Euro/mq	343
			Euro	730.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	657.000
		LOCALIZZAZIONE	5%	
		SUPERFICIE	15%	
		QUALITA'	-5%	
Euro/mq	354			
COMP 3	ND	INDIRIZZO	Capannone Contrada Vallecupa	
		AGENZIA	iQera Italia SPA	
		FUNZIONE	INDUSTRIALE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	1168
		ASKING PRICE	Euro/mq	291
			Euro	340.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	306.000
		LOCALIZZAZIONE	10%	
		SUPERFICIE	0%	
		QUALITA'	15%	
Euro/sqm	331			
COMP 4		INDIRIZZO	Colonnella Contrada San Giovanni	
		AGENZIA	Casa Broker Immobiliare	
		FUNZIONE	INDUSTRIALE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	750
		ASKING PRICE	Euro/mq	440
			Euro	330.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	297.000
		LOCALIZZAZIONE	0%	
		SUPERFICIE	-5%	
		QUALITA'	10%	
Euro/mq	414			
MEDIA 4 COMP.		Euro/mq (arrotondato)	370	

Come è possibile riscontrare nella tabella sopra riportata, l'intervallo dei valori dopo la ponderazione è compreso tra €/mq 330 e €/mq 410.

L'ampia forbice di prezzo è dovuta generalmente a diversi fattori quali la distanza dal centro urbano e dalle strade di collegamento principali, l'accessibilità e soprattutto lo stato manutentivo ed il taglio dimensionale.

Dal raffronto delle caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto con quelle dei comparables riscontrati, è stato possibile applicare le ponderazioni ai prezzi richiesti, al fine di stimare il più probabile valore di mercato relativo all'immobile in oggetto, pari ad arrotondanti €/mq 370.

E. APPROCCIO VALUTATIVO

27. SWOT Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> + Struttura di medie dimensioni + Buona accessibilità + Ampie aree esterne di manovra 	<ul style="list-style-type: none"> - Contesto a vocazione artigianale e produttiva; - Adiacenza ad altro sub di altra proprietà;
OPPORTUNITIES	THREATS
<ul style="list-style-type: none"> + Fungibilità + Frazionabilità 	<ul style="list-style-type: none"> - Mercato di zona

28. Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'investitore o l'utilizzatore diretto che operi in settore equivalente.

29. Criterio di valutazione (Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (*Open Market Value*) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

In sede di Valutazione, Prelios Valuations adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali con evidenza degli elementi comparativi riscontrati.

30. Determinazione del Valore di Mercato

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata attraverso il metodo Comparativo. In base alle evidenze del mercato della zona è stato determinato un valore di mercato della funzione produttiva/direzionale pari a **370 €/mq** che riflette un rendimento loro di circa l'**8,25%** del canone locativo in essere pari a **€/mq/a 31**.

SUB	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
						€/mq	€
1	PT	Laboratorio/deposito	972	100%	972	€ 370	€ 359.640
1	P1	Uffici / Servizi	198	100%	198	€ 370	€ 73.260
1	PT	Tettoia esterna aperta	30	25%	8	€ 370	€ 2.775
	T	Area Esterna	1.840	0%	-		€ -
TOTALE			3.040		1.178		€ 435.675
						<i>Arrotondato</i>	€ 436.000

31. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nel presente rapporto valutativo, si ritiene equo stimare in data 24.01.2022 il Valore di Mercato dell'Immobile, pari a:

VALORE DI MERCATO	€ 436.000,00 (QUATTROCENTOTRENTASEIMILAEURO/00)
--------------------------	---

32. Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value)

Come da specifiche richieste del Cliente, per l'asset in oggetto viene fornito il Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value) ovvero il valore che verosimilmente un venditore accetterebbe qualora la vendita si perfezionasse in un arco di tempo limitato e con pagamento immediato.

Nel caso specifico si ritiene quindi che detto valore per l'asset in oggetto, possa essere considerato nell'ottica di una dismissione in un arco temporale di 9 – 12 mesi anziché di circa 12 – 18 mesi, come richiesti normalmente da transazioni complesse come complessi di ampia dimensione e/o prodotti immobiliari di peculiare destinazione d'uso, come nella fattispecie quella in esame rivolta a profili di acquirenti quali investitori dedicati ovvero utilizzatori diretti (utilizzo del bene come bene strumentale).

Tenendo in considerazione la specificità dell'immobile in oggetto, la particolare destinazione d'uso, la location e la discreta consistenza immobiliare, si ritiene ragionevole considerare che una vendita forzata porti a restringere il mercato dei potenziali acquirenti comportando quindi un abbattimento sensibile del valore del bene del **15%** rispetto al Valore di Mercato stimato.

Pertanto, possiamo ipotizzare un Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value) pari ad arrotondati:

QSV	370.600/00 (EURO TRECENTO SETTANTA MILA SEICENTO/00)
------------	--

33. Confidenzialità e Raccomandazioni

Le informazioni contenute in questo report valutativo sono da considerarsi riservate e destinate al Cliente sopra indicato.

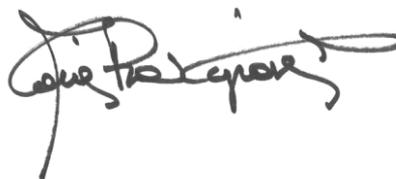
Prelios Valuations autorizza il Cliente a riprodurre questo rapporto di valutazione, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti; tuttavia, Prelios Valuations non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua interezza o in alcune parti.

Per questo motivo risulta vietato, se non previa autorizzazione, la riproduzione e la duplicazione di tale rapporto per scopi diversi da quelli sopra descritti se non accompagnato da lettera di fiducia e/o "Reliance Letter" sottoscritta da Prelios Valuations.

Raccomandiamo al Cliente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulle presenti valutazioni e sulle considerazioni contenute nel presente rapporto, di ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento della valutazione e dunque sulla validità delle assunzioni considerate.



Giampaolo Corsini FRICS
Presidente e Amministratore Delegato
Prelios Valuations



Arch. Maria Pia Forgione MRICS
Head of Full Appraisals
Prelios Valuations

F. ALLEGATI

1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi aggiuntivi e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da Prelios Valuations & e-Services salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book. I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione, ove non espressi, non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti ed informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe, infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con un'approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione. Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico, pertanto, ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei *comparables* è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Né il report nel complesso né alcuna sua parte né gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione

Le basi seguenti sono definite negli International Valuation Standards (vedere IVS 104, paragrafo 20.1(a)) e quasi tutte sono di uso comune, sebbene non possano essere adottate universalmente in tutti i mercati:

1. valore di mercato;
2. canone di mercato;
3. valore di investimento;
4. valore equo;
5. valore di liquidazione.

1. Valore di mercato

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore di mercato è definito come «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

2. Canone di mercato

Il canone di mercato è definito come: "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

3. Valore di investimento

Si riporta di seguito la definizione di valore di investimento:

"il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato a un determinato scopo d'investimento od obiettivo operativo".

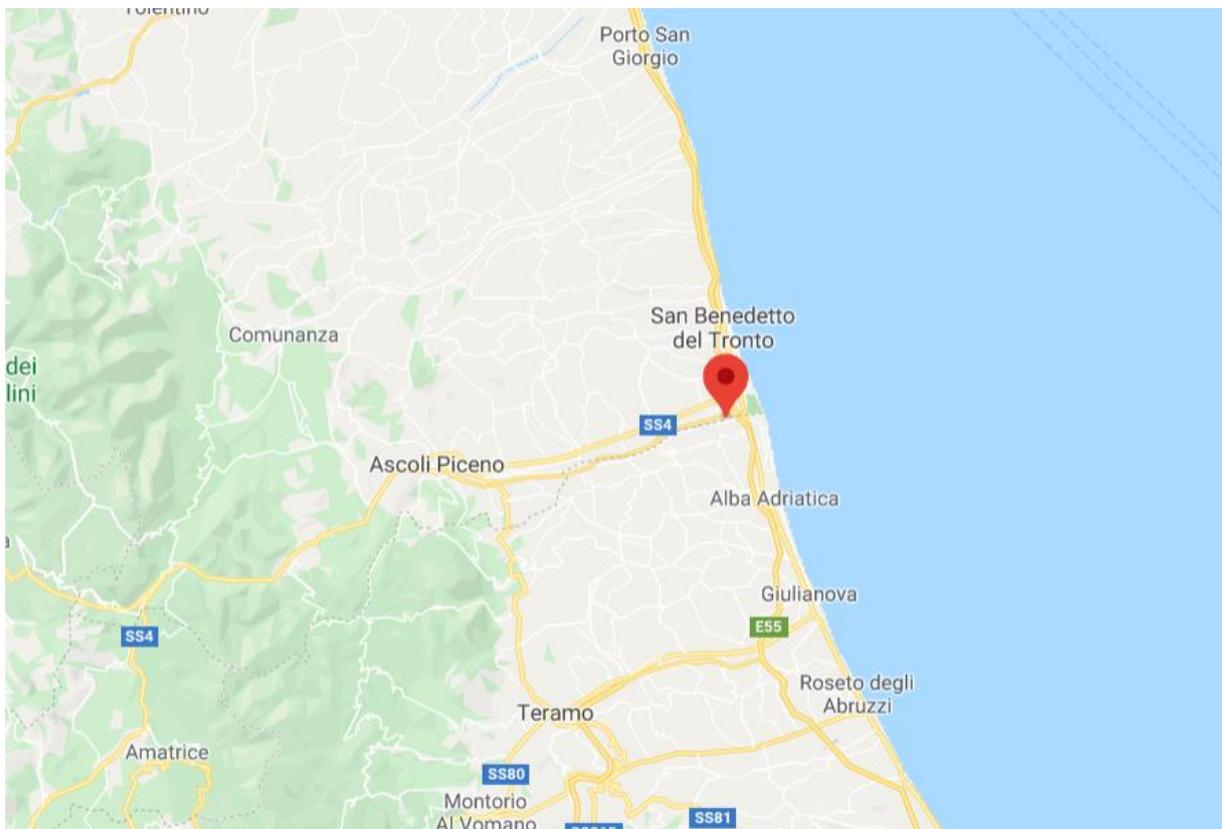
4. Fair Value

Il Fair value è: "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

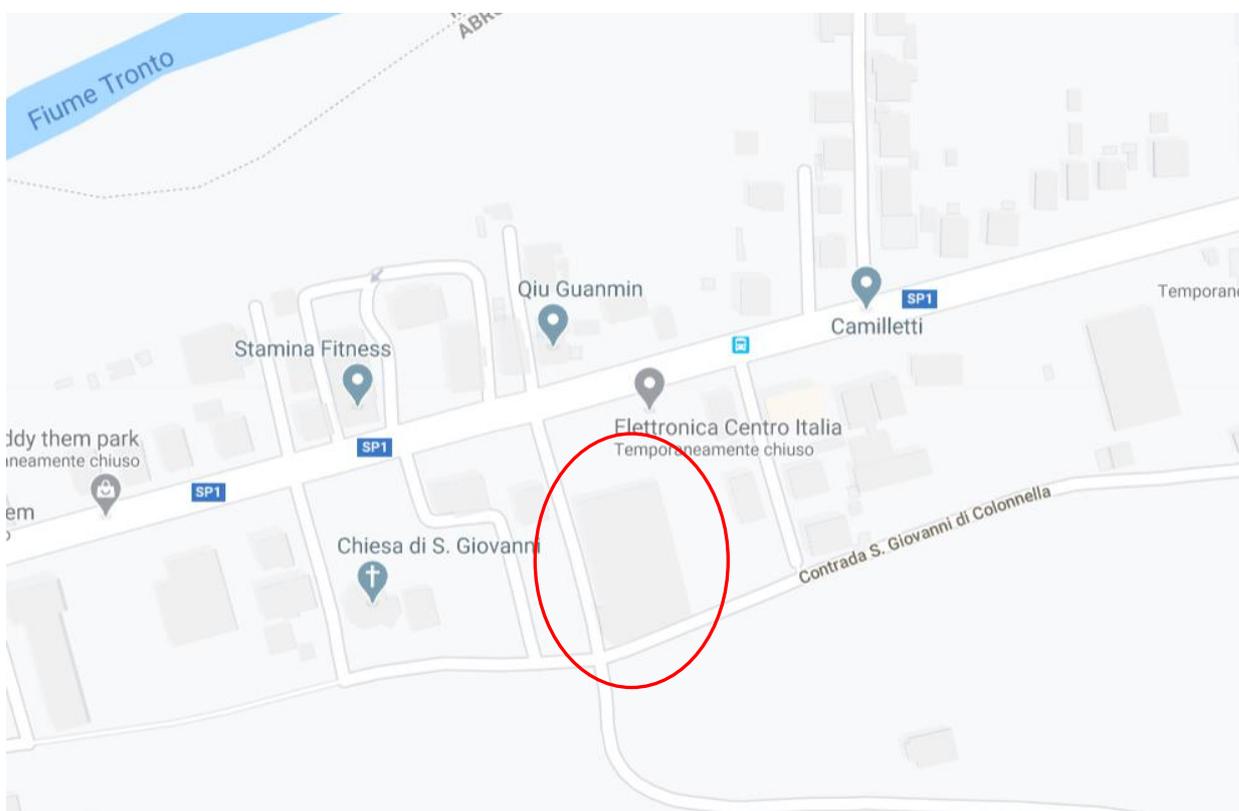
5. Valore di liquidazione

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione.

2. Localizzazione



MACROLOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO DI ZONA



INQUADRAMENTO FUNZIONALE

3. Documentazione fotografica



PROSPETTO



PROSPETTO



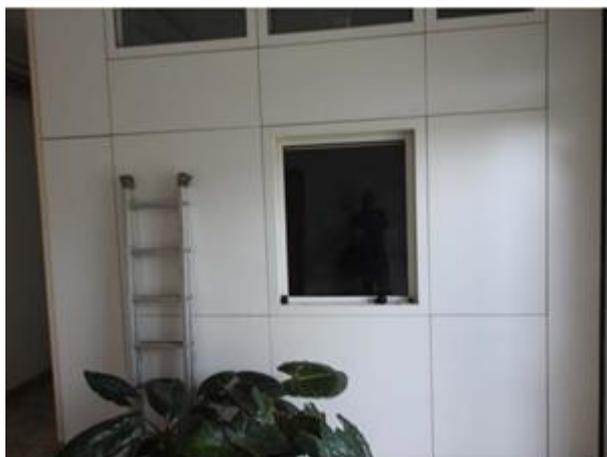
PROSPETTO



PIAZZALE



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

4. Visure Catastali



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2022
Ora: 11:45:17
Numero Pratica: T158586/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2022

Dati identificativi: Comune di COLONNELLA (C901) (TE)

Foglio 4 Particella 379 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 4.706,16

Categoria D/7^a)

Indirizzo: CONTRADA SAN GIOVANNI n. SNC Piano T-1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2020 Pratica n. TE0068434 in atti dal 11/11/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40068.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di COLONNELLA (C901) (TE)

Foglio 4 Particella 379 Subalterno 1

VARIAZIONE del 25/01/2013 Pratica n. TE0009085 in atti dal 25/01/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 642.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COLONNELLA (C901) (TE)

Foglio 4 Particella 379

> **Indirizzo**

CONTRADA SAN GIOVANNI n. SNC Piano T-1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/03/2020 Pratica n. TE0019101 in atti dal 06/03/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9039.1/2020)



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/06/2022**
Ora: **11:45:17**
Numero Pratica: **T158586/2022**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 4.706,16**
Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2020
Pratica n. TE0068434 in atti dal 11/11/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40068.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

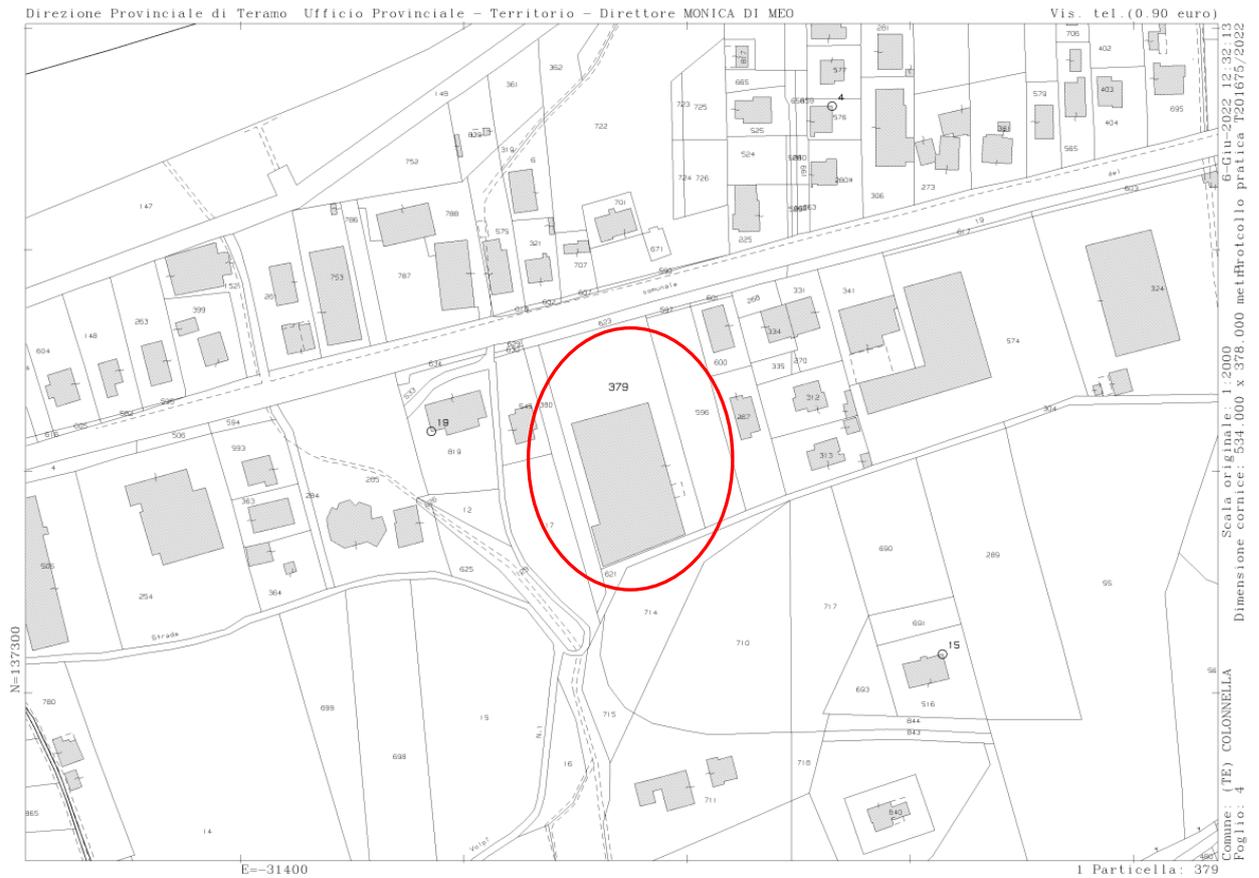
> **1. SELTA S.P.A. (CF 08359330159)**
Sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/03/2018 Pubblico ufficiale RAMPOLLA STEFANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 60032 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE CON EFFETTO DIFFERITO Nota presentata con Modello Unico n. 3705.1/2018 Reparto PI di TERAMO in atti dal 20/04/2018

Visura telematica

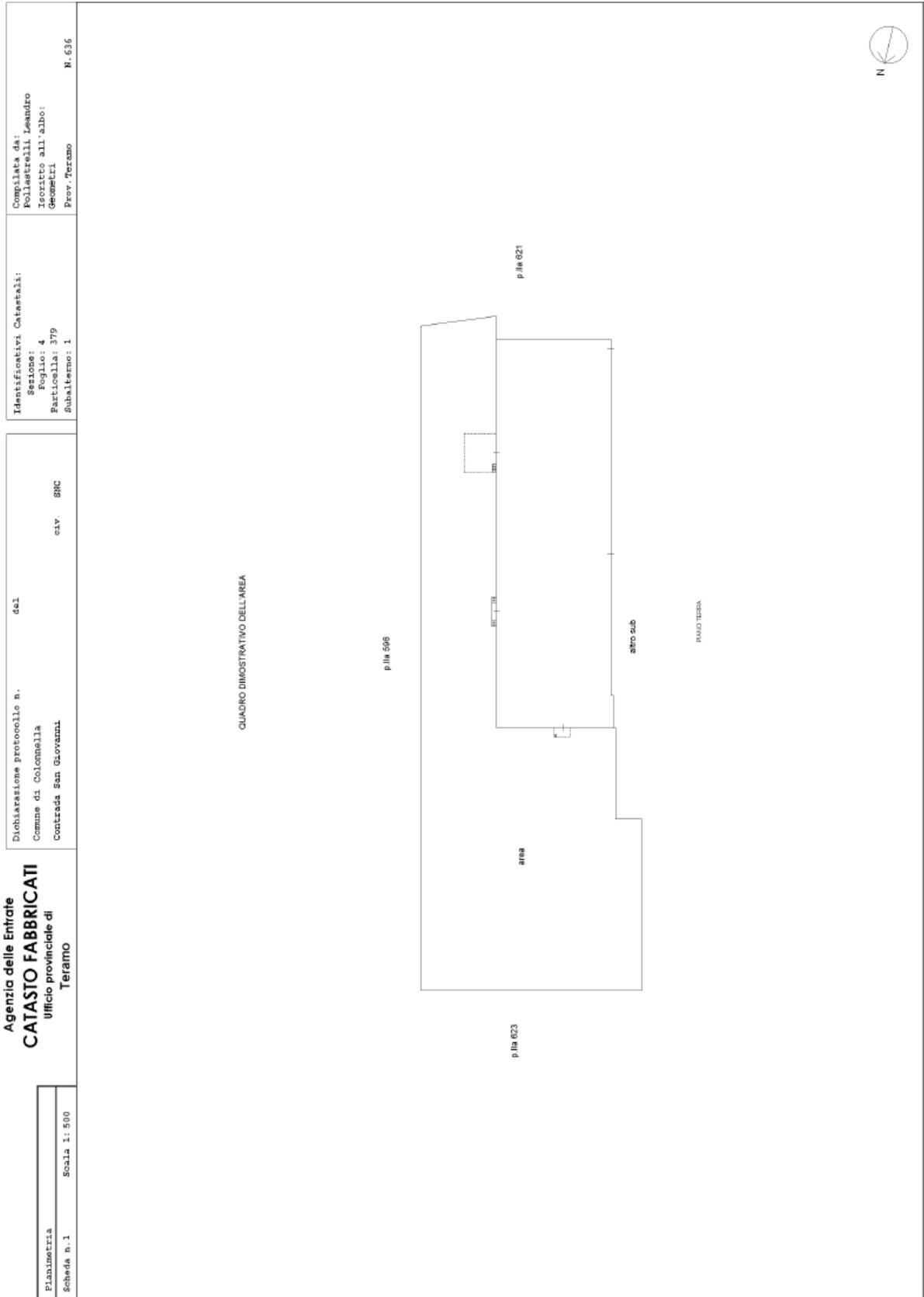
Tributi speciali: Euro 0,90

5. Estratto di Mappa



EDM

6. Planimetrie catastali



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Colonnella	
Contrada San Giovanni	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pollastrelli Leandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Teramo
Particella: 379	N. 636
Subalterno: 1	

Planimetria
Scheda n. 3 Scala 1:200

