

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**SELTA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE
STRAORDINARIA**

IMMOBILE
INDUSTRIALE/DIREZIONALE
VIA NAZIONALE KM 404.500
TORTORETO (TE)



Giugno 2022

Privato e Confidenziale

CLIENTE

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

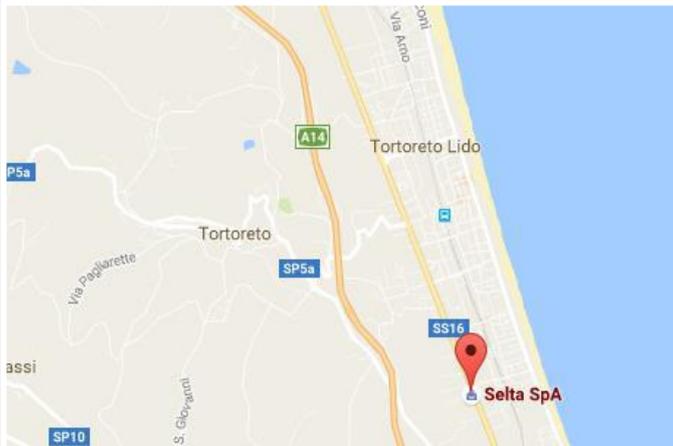
ESECUTORE

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	9
15.2.	Impianti	9
15.3.	Stato manutentivo	10
16.	Consistenze	10
17.	Situazione locativa	11
18.	Problemi ambientali	11
19.	Situazione Urbanistica	12
20.	Situazione Edilizia	13
21.	Situazione Catastale	14
21.1.	Catasto Fabbricati	14
22.	Titolarità	14
23.	Vincoli	14
D.	ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE	16
24.	Il mercato degli investimenti Immobiliari in Italia	16
25.	Overview sul mercato di settore	23
26.	28. Valori Medi – OMI	26
27.	Analisi dei comparativi di Mercato	27
E.	APPROCCIO VALUTATIVO	30
28.	SWOT Analysis	30
29.	Profilo di acquirente	30
30.	Criterio di valutazione (Open Market Value)	30
31.	Determinazione del Valore di Mercato	31
32.	Valore di Mercato	31
33.	Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value)	31
34.	Confidenzialità e Raccomandazioni	32
F.	ALLEGATI	33
1.	Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services	33
2.	Localizzazione	39
3.	Documentazione fotografica	42
4.	Visure Catastali	47
5.	Estratto di Mappa	57
6.	Elaborato Planimetrico	58
7.	Planimetrie Catastali	61

A. EXECUTIVE SUMMARY

FOTO IMMOBILE		LOCALIZZAZIONE	
			
TIPOLOGIA IMMOBILE	CAPANNONI INDUSTRIALI/DIREZIONALI		
TIPOLOGIA VALUTAZIONE	FULL		
INDIRIZZO	VIA NAZIONALE (SS16) KM 404.500, TORTORETO LIDO (TE)		
DESTINAZIONE USO	PRODUTTIVO/DIREZIONALE		
UBICAZIONE	SEMICENTRALE		
DESCRIZIONE	L'oggetto della valutazione è costituito da due fabbricati a destinazione industriale/direzionale, disposti su due livelli fuori terra ed uno interrato e collegati mediante passerella coperta. L'edificio "A" comprende prevalentemente uffici amministrativi e tecnici, magazzino e locali tecnologici; l'edificio "B" comprende l'area produttiva, gli uffici, l'area collaudi e riparazioni e magazzini. Completano la proprietà un'ampia area esterna adibita a parcheggio e carico/scarico merci ed una particella di terreno agricolo distante alcune centri metri, coltivata ad uliveto.		
SUPERFICIE LORDA	CAPANNONI	mq	11.581
	TERRENI	mq	11.040
	TOTALE	mq	22.621
SUPERFICIE COMMERCIALE	CAPANNONI	mq	5.308
	TERRENI	mq	11.040
	TOTALE	mq	16.348
VALORE DI MERCATO	€	4.300.000	
TEMPI DI VENDITA	24-36 mesi		
QSV	€	3.010.000	
TEMPI DI VENDITA	12-18 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 "**Cliente**") per la determinazione del Valore di Mercato di un complesso industriale sito in comune di Tortoreto (PC), Via Nazionale snc (di seguito l'"Immobile").

L'incarico ci è pervenuto in data 30.05.2022.

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.

È stato possibile accedere a tutti gli spazi ad eccezione di alcune aree riservate al personale.

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

L'immobile è ubicato nel comune di Tortoreto, provincia di Teramo, nella zona sud-est denominata Tortoreto-Lido, a circa 2 km dal centro urbano ed a breve distanza dal mare.

Il Comune conta 12.000 abitanti e si trova a circa 36 km di distanza dal capoluogo di provincia Teramo.

Nel complesso la zona è dotata di un buon livello di attrezzature e servizi e di una buona accessibilità.

14.1. Collegamenti

La zona è servita dalla strada statale 16 Adriatica (SS 16). che collega Padova a Otranto e raggiunge numerose località turistica della costa Adriatica, e dall'autostrada A14, detta anche Bologna-Taranto o Autostrada Adriatica, che costituisce il secondo asse meridiano della penisola italiana.

Il territorio comunale è inoltre attraversato dalla strada provinciale 8 del Fondovalle del Salinello e dalla strada provinciale 10 di Cavatassi e Villa Maggi.

La stazione ferroviaria di Tortoreto è distante circa 5km dall'asset ed è posta sulla linea Adriatica, che percorre la costa e collega tra loro e con il Nord del paese le città e le aree produttive più importanti dell'Italia centro-meridionale.

Lo scalo aereo più vicino è quello di Pescara, a circa 80 km di distanza.

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

15. Descrizione

Il complesso oggetto di valutazione è costituito da due edifici denominati "A" e "B", collegati mediante passerella coperta, disposti su due livelli fuori terra ed uno interrato e con caratteristiche ed uso differenti.

L'edificio A presenta una pianta a forma di L e si compone di:

- locali reception, uffici amministrativi e assistenza al piano terra;
- uffici tecnici per la ricerca e lo sviluppo al piano primo;
- magazzino, deposito e locali tecnologici per gli impianti al piano interrato.

L'edificio B presenta una pianta rettangolare regolare e si compone di:

- uffici, area collaudi e magazzini al piano terra;
- uffici, sale conferenze e area collaudi e riparazioni al piano al piano primo;
- magazzino e area adibita alla produzione al piano interrato.

Il collegamento verticale di entrambi gli edifici avviene mediante vani scale e ascensore.

Sono annessi: un'ampia area esterna adibita a parcheggio scoperto con. 87 posti auto e piazzale

adibito a carico e scarico merci.

Completa la proprietà una particella di terreno agricolo distante alcune centinaia di metri dal complesso industriale, coltivata ad uliveto.

15.1. Caratteristiche costruttive

L'Immobile è stato realizzato con:

- Strutture in pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento;
- Tamponature non prefabbricate realizzate in muratura tradizionale in laterizio (doppio paramento murario e camera d'aria con strato isolante in lana di vetro);
- Tamponature vetrate realizzate con un sistema di facciata continua tipo "curtain-wall" con telaio di ancoraggio in acciaio zincato e profilati in alluminio elettro colore, con taglio termico. La vetrata della facciata corpo A sul lato Est è protetta da un frangisole con comando automatico. Le specchiature sono a doppio pannello trasparente con ante apribili con vetrocamera ed i pannelli di vetro risultano essere antisfondamento con elettro colore all'esterno e isolamento all'interno della camera d'aria;
- Infissi a nastro realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio elettro-colore;
- Coperture piane con lastrico solare pavimentato in pietra;
- Tramezzature interne costituite in blocchi di calcestruzzo alleggerito con argilla espansa con spessori variabili da 10 a 20 cm e laterizio forato da 8 cm, tutte rifinite con intonaco civile liscio e pittura finale;
- Divisori interni del fabbricato A sono per lo più in pareti mobili modulari
- Pavimentazioni flottanti ad elementi quadrati in gres porcellanato poggiati su massetto in calcestruzzo;
- Controsoffitti in pannelli di fibre minerali.

15.2. Impianti

È stata rilevata la seguente dotazione impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto idrico dotato di vasca di accumulo;
- Impianto di condizionamento e termico centralizzato con ripresa dell'aria esterna e trattamento e controllo dell'umidità e della temperatura ed immissione attraverso unità interne (fan-coil) distribuiti nei diversi ambienti di lavoro;
- Impianto UPS in tutti gli ambienti uffici –ricezione e sviluppo;
- Impianto di aria compressa nell'edificio B;
- Impianto geotermico e fotovoltaico;
- Impianto di videosorveglianza e antintrusione;
- Impianto di sollevamento (ascensore e montacarichi).

15.3. Stato manutentivo

Il complesso si presenta in uno stato manutentivo generale buono.

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

16. Consistenze

Come specificato nella premessa, non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici dell'Immobile e verifiche delle consistenze fornite.

Prelios Valuations considera le informazioni ricevute dal Cliente sulle superfici come puntuali e corrette. Si precisa inoltre che le stesse sono state verificate con misurazioni a campione effettuate al momento del sopralluogo.



CORPO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	MAPP./SUB	SUPERFICIE LORDA	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE
				mq	%	mq
A	T	Uffici	186 / 1	908	100%	908
	1	Uffici		908	100%	908
	S1	Magazz./Depoisti/Loc.Tecnici		1.020	50%	510
B	T	Area Collaudo/Magazz./Spediz.	1190/7	1.037	100%	1.037
	1	Uffici	1641/1	381	120%	457
	1	Area Collaudo/Riparaz./Loc.Tecn.	1641/2	762	100%	762
	S1	Magazzino/Produzione./Loc.Tecn	1728/1	1.037	70%	726
	T	Area Esterna		5.528	0%	-
SUB.TOT.				11.581		5.308
	T	Uliveto	56	11.040	100%	11.040
SUB.TOT.				11.040		11.040
TOTALE				22.621		16.348

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Superficie Lorda complessiva dei fabbricati comprensiva delle pertinenze è pari a **mq. 11.581**. La Superficie Commerciale è pari a **mq. 5.308** ed è stata calcolata applicando un coefficiente di virtualizzazione alle differenti destinazioni d'uso, e più precisamente:

FABBRICATO A:

- Superfici principali (uffici):100%;
- Magazzini piano s1: 50%

FABBRICATO B

- Superfici principali (produttivo):100%;
- Magazzino/Produzione/Locali Tecnici p.s1:70%;
- Uffici 120%
- Area esterna esclusiva: 0.
-

La superficie lorda e commerciale del terreno agricolo è invece pari a mq.11.040 ed è stata desunta dal VCA aggiornato.

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 in uso diretto alla proprietà.

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

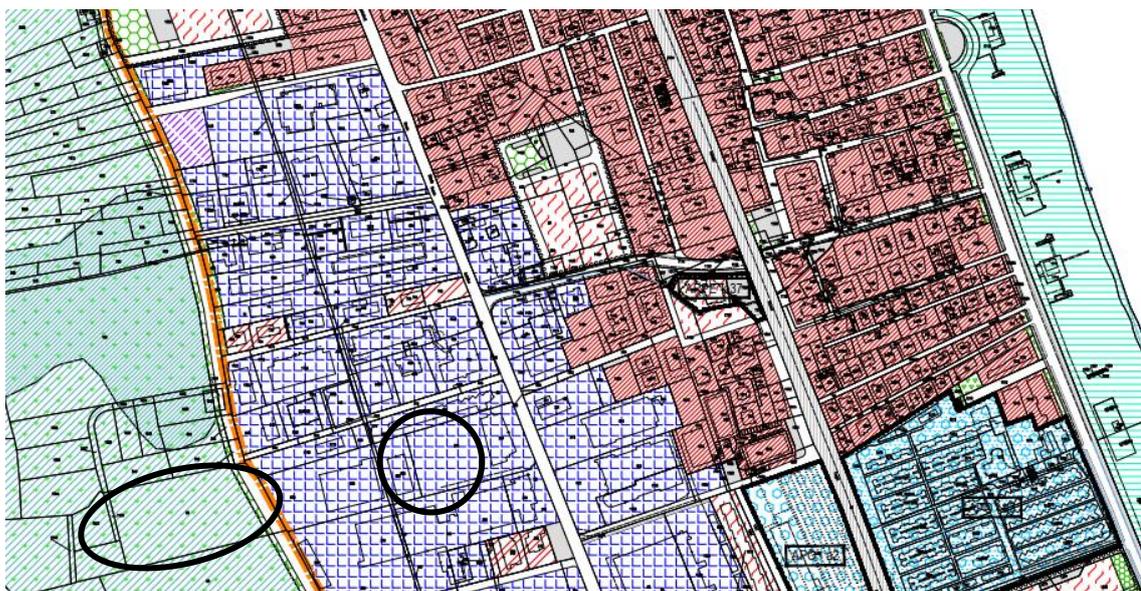
Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito dei seguenti provvedimenti:

Adozione con Delibera C.C. n. 01 del 20/01/2016

Delibera Controdeduzioni D.C.C. n. 1 del 25/01/2018

Delibera di Adeguamento Pareri Enti DCC n.35 del 09/08/2019.

Il lotto oggetto di valutazione risulta classificato come area destinata ad Ambiti a destinazione produttiva D2a "Insediamenti Produttivi a carattere artigianale/commerciale/direzionale di completamento", regolato dall'art.60 delle N.T.A.



LEGENDA:

D2	insediamenti produttivi a carattere artigianale/commerciale/direzionale	
D2a	artigianale/commerciale/direzionale di completamento	
D2b	artigianale/commerciale/direzionale di nuova formazione	
E4	aree agricole per il riordino degli insediamenti	

N.T.A

Art. 60: Zona "D2.a" - Artigianale/commerciale/direzionale di completamento

1. Il P.R.G. individua e norma con le SottoZone "D2.a" le aree parzialmente edificate, destinate ad attività di carattere artigianale/ commerciale/ direzionale, parzialmente attuate ed in via di completamento.
2. Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	Sm	Mq. 1000
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf	0,70
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf	14,50 ml
Numero dei piani fuori terra	Nf	4
Distanza dai confini	Dc	> ½ di Hf con minimo di ml. 5
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968
Distacco tra edifici	De	> ml. 10,00
Indice di Piantumazione		N° 1 albero ad alto fusto per ogni 100 mq di nuova superficie coperta

20. Situazione Edilizia

L'Immobile oggetto di valutazione è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

FABBRICATO A Censito al Fg 29 particella 186

- Concessione Edilizia n. 113/89 del 21/06/1989;
- Concessione Edilizia in Variante n. 40/90 del 9/2/90;
- Concessione Edilizia in Variante n. 51/88 del 29/05/1991;
- Concessione Edilizia in Variante n. 65/91 del 19/3/1988;
- Autorizzazione di Agibilità n. 113/89 del 15/4/1992;
- Permesso di Costruire n. 11/11 del 29/01/2011;

FABBRICATO B Censito al Fg 29 particella 1190

- Concessione Edilizia del 6/2/1997;
- Concessione Edilizia n. 39/98 del 16/4/1998;
- Autorizzazione di Agibilità n. 19711/1998;
- Permesso di Costruire n. 11/11 del 29/01/2011;

FABBRICATO B Censito al fg. 29, particella 1641

- Concessione Edilizia n. 51/88 del 19/3/1988;
- Concessione Edilizia in Variante n. 107/88 del 13/06/1988;
- Concessione Edilizia in Variante n. 65/89 del 5/4/1989;
- Concessione edilizia in Variante n. 120/89 del 26/6/1989;
- Concessione Edilizia in Variante n. 5/90 del 26/6/1989;
- Concessione Edilizia in Variante n. 6/90 del 16/1/1990;
- Concessione Edilizia in variante n. 196/90 del 28/11/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 167/93 del 27/11/1993;
- D.I.A. n. 59/06 del 7/7/2006;
- D.I.A. n. 148 del 14/9/2006;

- Agibilità n. 22435/12 del 29/08/2012.

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

21. Situazione Catastale

21.1. Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di valutazione è così accatastato, presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Tortoreto (TE)

FABBRICATI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
29	186	1	D/7		€ 20.083,20
29	1190	7	D/7		€ 19.118,00
29	1641	1	C/2	30	€ 65,07
29	1641	2	F/1	30	
29	1728	1	D/7		€ 724,00
29	1742	-	F/1	40	
29	1743	-	F/1	10	
29	1745	-	F/1	230	
29	1746	-	F/1	460	

TERRENI						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' / CLASSE	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICIALE	REDDITO AGRARIO
29	56	semin arb.	2	11040	€ 79,82	€ 65,57

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 stagionalizzato, 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, contrapposto 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

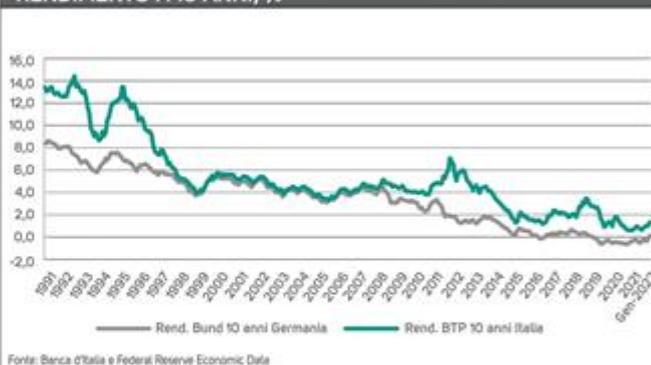
Q1 2022

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%.

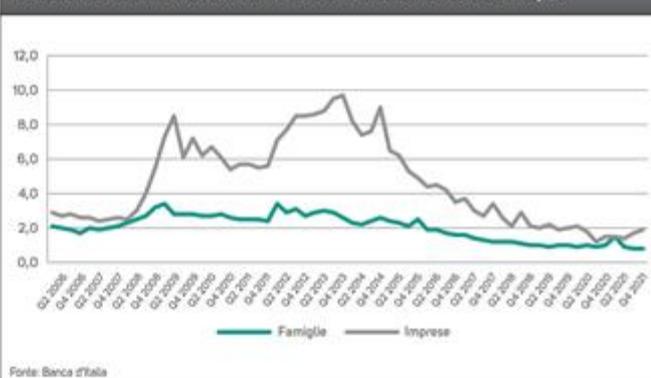
Nel corso del primo trimestre del 2022 i rendimenti dei titoli di Stato italiani sono aumentati a seguito delle aspettative di una riduzione della politica monetaria accomodante nell'area dell'Euro, più rapida di quanto precedentemente atteso, in un contesto di forti pressioni inflazionistiche. I rendimenti 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

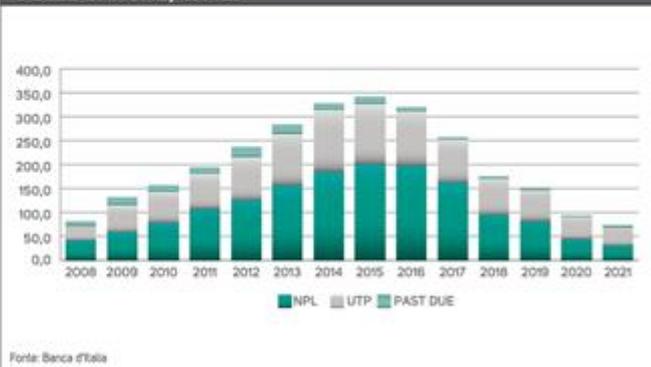
TITOLI DI STATO TEDESCHI VS TITOLI DI STATO ITALIANI - RENDIMENTO A 10 ANNI, %



TASSO DI DETERIORAMENTO DEI FLUSSI DI CREDITO, %



EVOLUZIONE ESPOSIZIONI NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €/MLD



IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

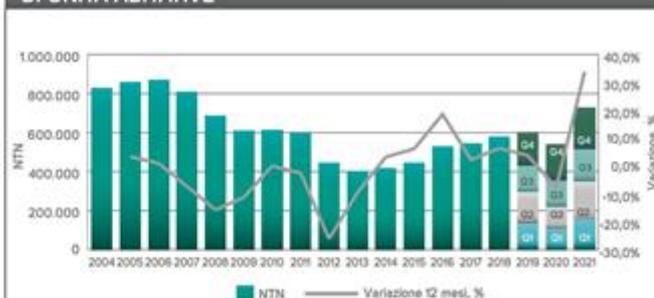
Q1 2022

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

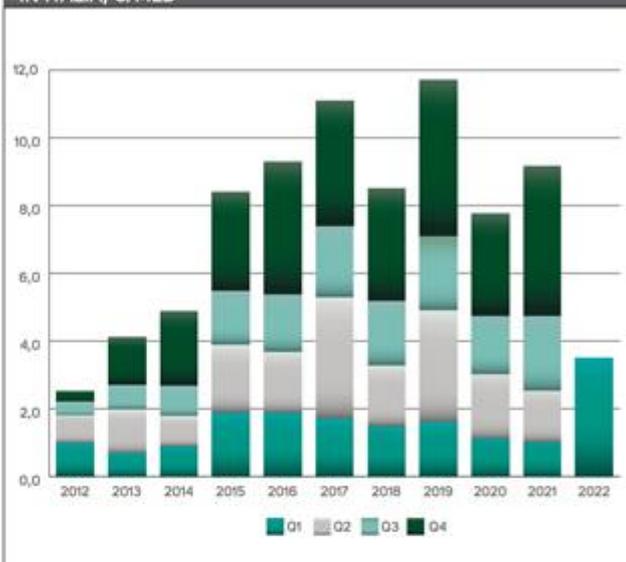
IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

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.

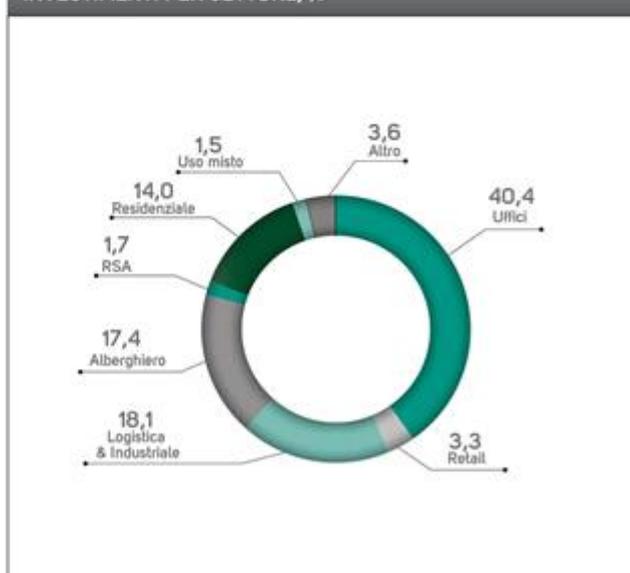
Il capitale investito nelle asset class tradizionali ha rappresentato il 61,8% del transato complessivo accogliendo investimenti per circa 2,2 miliardi di Euro con il settore degli uffici che ha guidato il mercato. Nei rimanenti comparti i flussi sono stati canalizzati principalmente nel settore alberghiero 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

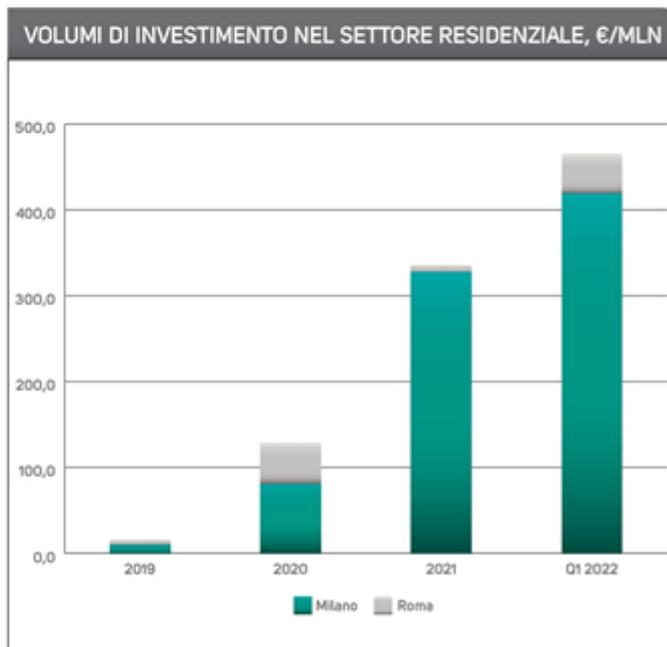
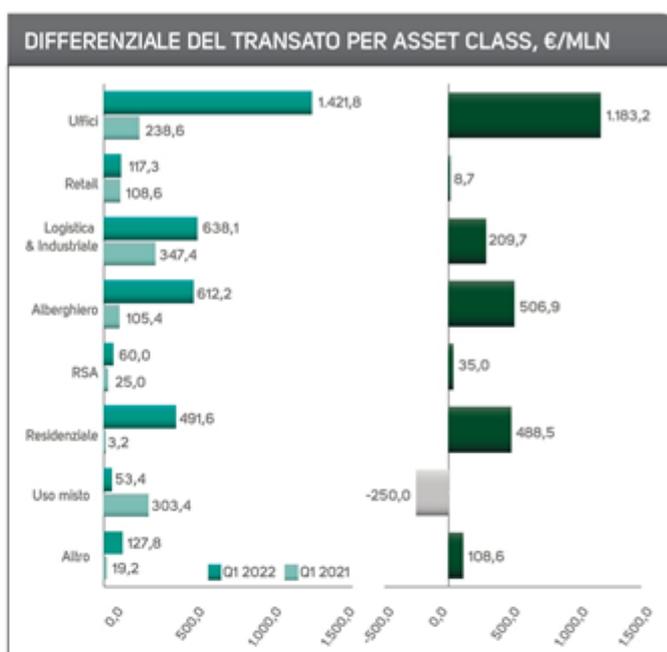
Q1 2022

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.



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.

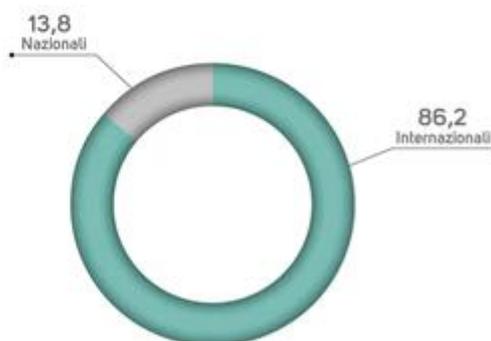
Ancora una volta, i capitali internazionali hanno trainato le acquisizioni per un importo di oltre 3 miliardi di Euro, pari all'86,2% del transato complessivo, i quali sono approdati sul mercato attraverso fondi immobiliari italiani gestiti da primarie SGR. I capitali fuori dal vecchio continente sono 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.

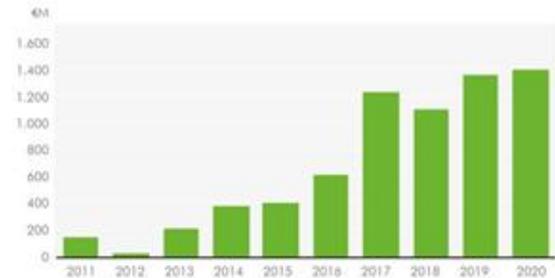
Da un lato si consolida la ricerca di opportunità core e super-core su immobili logistici standard nei mercati primari, con eccellenti covenant e durate contrattuali superiori ai 15 anni, trend destinato a crescere nei prossimi mesi con nuove transazioni di trophy asset. Dall'altro lato, la compressione 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.

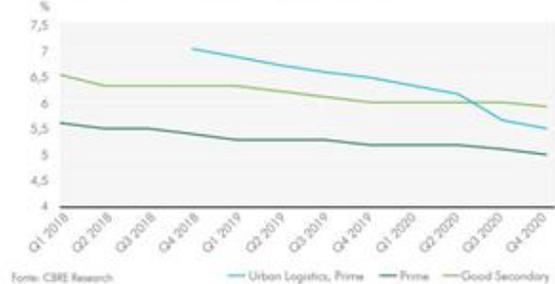
Si assiste inoltre a un'ibridazione della figura dell'investitore con quella del developer, in particolare su nuove iniziative speculative portate avanti assieme ai general contractor. Questo aspetto continuerà probabilmente a influire sul rapporto tra espansione dello stock e crescita del volume degli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

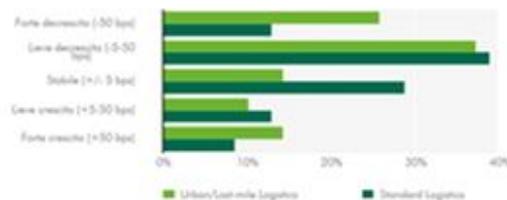
ULTERIORI COMPRESSIONI DEI RENDIMENTI ATTESI NEL 2021

Gli ottimi 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 tenaci.

Le prospettive per il 2021 sono positive e la pipeline solida: l'attrattiva di questo 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 cbr superior 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 completamenti 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 quadrati 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 richiedendo il sito web 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 omnicanales 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

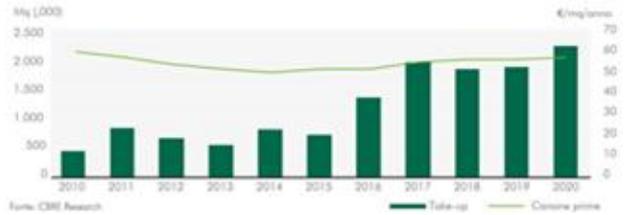
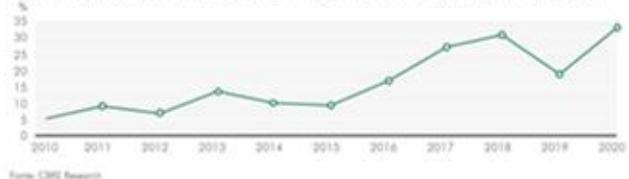


FIG.40 TAKE-UP PER UTILIZZO FINALE DEGLI IMMOBILI



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



26. Valori Medi – OMI

Si riportano i valori OMI relativi alla destinazione d'uso direzionale e produttiva per la zona considerata ed i V.A.M. del Comune di Tortoreto (TE) relativi alla specifica cultura presente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: TORTORETO

Fascia/zona: Semicentrale/LIDO: TRA LINEA FF.SS. E FASCIA S.S.16-ADRIATICA - V
IA ABRUZZO, VIA CROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXIII
Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1750	L	4,2	6,1	N

Stampa

Legenda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: TORTORETO

Fascia/zona: Semicentrale/LIDO: TRA LINEA FF.SS. E FASCIA S.S.16-ADRIATICA - V
IA ABRUZZO, VIA CROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXIII
Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

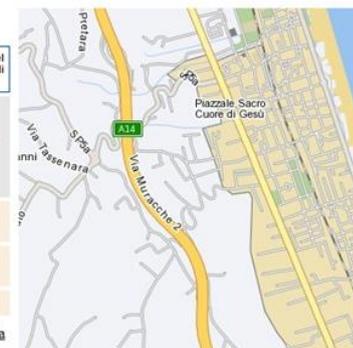
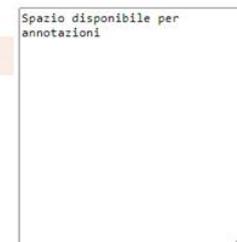
Destinazione: Residenziale

nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B2) dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	430	640	L	1,6	2,3	N
Capannoni tipici	Normale	350	510	L	1,2	1,8	N
Laboratori	Normale	800	1200	L	2,9	4,3	N

Stampa

Legenda



Ufficio del territorio di TERAMO



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 20/02/2017
Ora: 10.04.55

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.24 del 28/02/2014

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 LITORALE DI GIULIANOVA Comuni di: ALBA ADRIATICA, BELLANTE, COLONNELLA, CONTROGUERRA, CORROPOLI, GIULIANOVA, MARTINSICURO, MOSCIANO SANT'ANGELO, NERETO, SANT'OMERO, TORANO NUOVO, TORTORETO				REGIONE AGRARIA N°: 6 LITORALE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI Comuni di: ATRI, CASTELLALTO, ROSETO DEGLI ABRUZZI, MORRO D'ORO, PINETO, NOTARESCO, SILVI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	27440,00				27150,00			
VIGNETI	33820,00			1-A PERGOLATO)	33940,00			1-A PERGOLATO)
VIGNETO	22620,00	SI	SI		22270,00	SI		

27. 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 di unità produttive/terziarie di medio/grande dimensione e di terreni agricoli.

TABELLA RIPILOGATIVA COMPARABLES

COMP 1		INDIRIZZO	San Benedetto del Tronto, via Del Lavoro	
		AGENZIA	Studio Servizi Immobiliari di Bertaglia Paolo & c.	
		FUNZIONE	TERZIARIO	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	650
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.131
			Euro	735.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	661.500
		LOCALIZZAZIONE	-5%	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	-10%	
		QUALITA'	-10%	
Euro/mq	783			
COMP 2		INDIRIZZO	Spinetoli	
		AGENZIA	Progetto Casa Immobiliare	
		FUNZIONE	INDUSTRIALE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	2000
		ASKING PRICE	Euro/mq	800
			Euro	1.600.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	1.440.000
		LOCALIZZAZIONE	-5%	
		SUPERFICIE	-10%	
		QUALITA'	0%	
Euro/mq	616			
COMP 3		INDIRIZZO	Alba Adriatica, via Ascolana	
		AGENZIA	Tecnorete	
		FUNZIONE	INDUSTRIALE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	500
		ASKING PRICE	Euro/mq	940
			Euro	470.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	423.000
		LOCALIZZAZIONE	-10%	
		SUPERFICIE	-10%	
		QUALITA'	0%	
Euro/sqm	685			
COMP 4		INDIRIZZO	Colonnella, via S. Giovanni	
		AGENZIA	Spina & Marchei	
		FUNZIONE	TERZIARIO	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	400
		ASKING PRICE	Euro/mq	800
			Euro	320.000
		SCONTO PROPOSTA	%	10%
		REQUESTED	Euro	288.000
		LOCALIZZAZIONE	0%	
		SUPERFICIE	-10%	
		QUALITA'	-5%	
Euro/mq	616			
MEDIA 4 COMP.	Euro/mq (arrotondato)		650	

Come è possibile riscontrare nella tabella sopra riportata, l'intervallo dei canoni di locazione dopo la ponderazione è compreso tra €/mq 600 e €/mq 780

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 canoni richiesti, al fine di stimare il più probabile canone di mercato relativo all'immobile produttivo in oggetto, pari ad arrotondanti **€/mq 650**.

TABELLA RIPILOGATIVA V.A.M.

L'area ricade in Regione Agraria n°5 Litorale di Giulianova. Il Valore Agricolo Medio relativo alla coltura uliveto nel Comune di Tortoreto risulta pari a €/mq 2,744.

Si precisa che i dati più recenti disponibili si riferiscono all'annualità 2012, ma sono stati confermati dall'analisi dei benchmark del mercato attuale.



Ufficio del territorio di TERAMO

Data: 20/02/2017
Ora: 10.04.55

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.24 del 28/02/2014

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 LITORALE DI GIULIANOVA Comuni di: ALBA ADRIATICA, BELLANTE, COLONNELLA, CONTROGUERRA, CORROPOLI, GIULIANOVA, MARTINSICURO, MOSCIANO SANT'ANGELO, NERETO, SANT'OMERO, TORANO NUOVO, TORTORETO				REGIONE AGRARIA N°: 6 LITORALE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI Comuni di: ATRI, CASTELLALTO, ROSETO DEGLI ABRUZZI, MORRO D'ORO, PINETO, NOTARESCO, SILVI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	27440,00				27150,00			
VIGNETI	33820,00			1-A PERGOLATO)	33940,00			1-A PERGOLATO)
VIGNETO	22620,00	SI	SI		22270,00	SI		

E. APPROCCIO VALUTATIVO

28. SWOT Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> + Buona riconoscibilità dell'asset; + Buona qualità formale; + Frazionabilità; + Ampia area pertinenziale esterna; 	<ul style="list-style-type: none"> — Costi manutentivi — Ampio taglio dimensionale — Sovradimensionamento del comparto uffici rispetto a quello produttivo — Complesso progettato per le specifiche esigenze della proprietà
OPPORTUNITIES	THREATS
<ul style="list-style-type: none"> + Possibile frazionamento e locazione a terzi + Possibile conversione a terziario 	<ul style="list-style-type: none"> — Contingenza del mercato locale di riferimento — Comune con esiguo numero di abitanti

29. 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.

30. 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.

31. 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 direzionale pari a **1.000 €/mq** e della produttiva pari a **650 €/mq**. Il terreno agricolo adibito ad uliveto è stato valutato mediante l'uso dei V.A.M. considerando la coltura effettivamente presente.

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	MAPP./SUB	SUPUPERFICIE	COEFF. VIRT.	SUPUPERFICIE	VALORE DI MERCATO	
				LORDA		COMMERCIALE	€/mq	€
				mq	%	mq		
A	T	Uffici	186 / 1	908	100%	908	€ 1.000	€ 908.000
	1	Uffici		908	100%	908	€ 1.000	€ 908.000
	S1	Magazz./Depoisti/Loc.Tecnici		1.020	50%	510	€ 1.000	€ 510.000
B	T	Area Collaudo/Magazz./Spediz.	1190/7	1.037	100%	1.037	€ 650	€ 674.050
	1	Uffici	1641/1	381	120%	457	€ 650	€ 297.180
	1	Area Collaudo/Riparaz./Loc.Tecn.	1641/2	762	100%	762	€ 650	€ 495.300
	S1	Magazzino/Produzione./Loc.Tecn.	1728/1	1.037	70%	726	€ 650	€ 471.835
	T	Area Esterna		5.528	0%	-		€ -
SUB.TOT.				11.581		5.308	€ 4.264.365	
	T	Uliveto	56	11.040	100%	11.040	€ 3	€ 33.120
SUB.TOT.				11.040		11.040	€ 33.120	
TOTALE				22.621		16.348	€ 4.297.485	

Arrotondato: € **4.300.000**

La presente valutazione è stata effettuata nell'ipotesi di immobile libero e disponibile e non considera lo scenario in continuità d'uso precedentemente analizzato da Prelios Valuations. Inoltre, si precisa che il sovradimensionamento del comparto uffici, rispetto alla porzione produttiva, potrebbe rendere l'immobile poco appetibile e richiedere dei costi di adeguamento per gli spazi interni.

32. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nel presente rapporto valutativo, si ritiene equo stimare in data 24.06.2022 il Valore di Mercato dell'Immobile, pari a:

VALORE DI MERCATO	€ 4.300.000/00 (EURO QUATTRO MILIONI TRECENTO MILA/00)
--------------------------	--

33. Valore di Immediato Realizzo (Quick Sale Value)

Come da specifiche richieste del Committente, 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 12-18 mesi anziché di circa - 24-36 mesi, come richiesti normalmente da transazioni complesse come complessi di ampia dimensione e/o prodotti immobiliari come nella fattispecie quella in esame, rivolta a profili di acquirenti quali investitori dedicati ovvero utilizzatori diretti.

Tenendo in considerazione la specificità dell'immobile in oggetto, la destinazione d'uso, la location e l'ampia 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 30% rispetto al Valore DI Mercato stimato.

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

QSV	3.010.000/00 (EURO TRE MILIONI DIECI MILA/00)
------------	---

34. Confidenzialità e Raccomandazioni

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

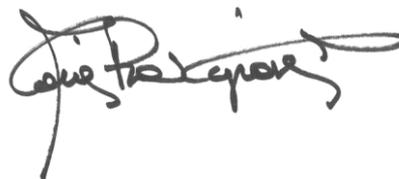
Prelios Valuations autorizza il Cliente a riprodurre questo rapporto di valutazione, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti; tuttavia, Prelios Valuations non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua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

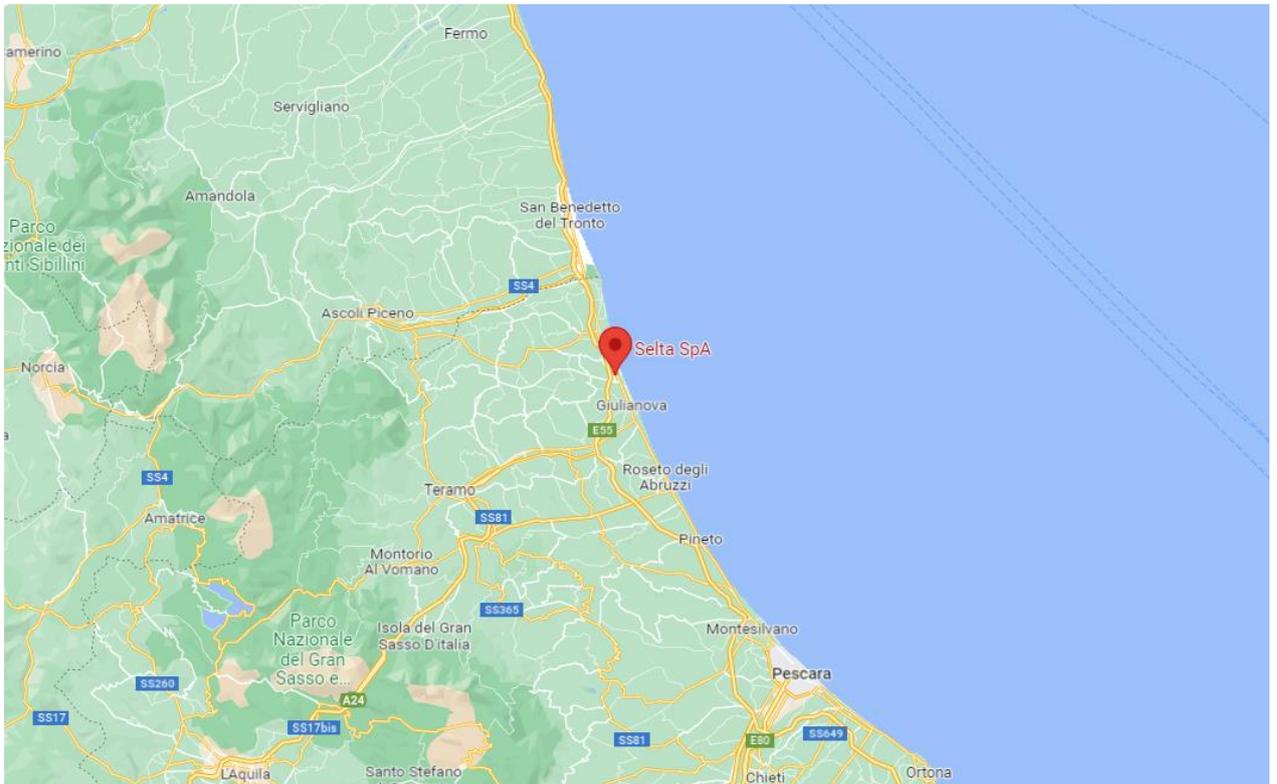
"Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

5. Valore di liquidazione

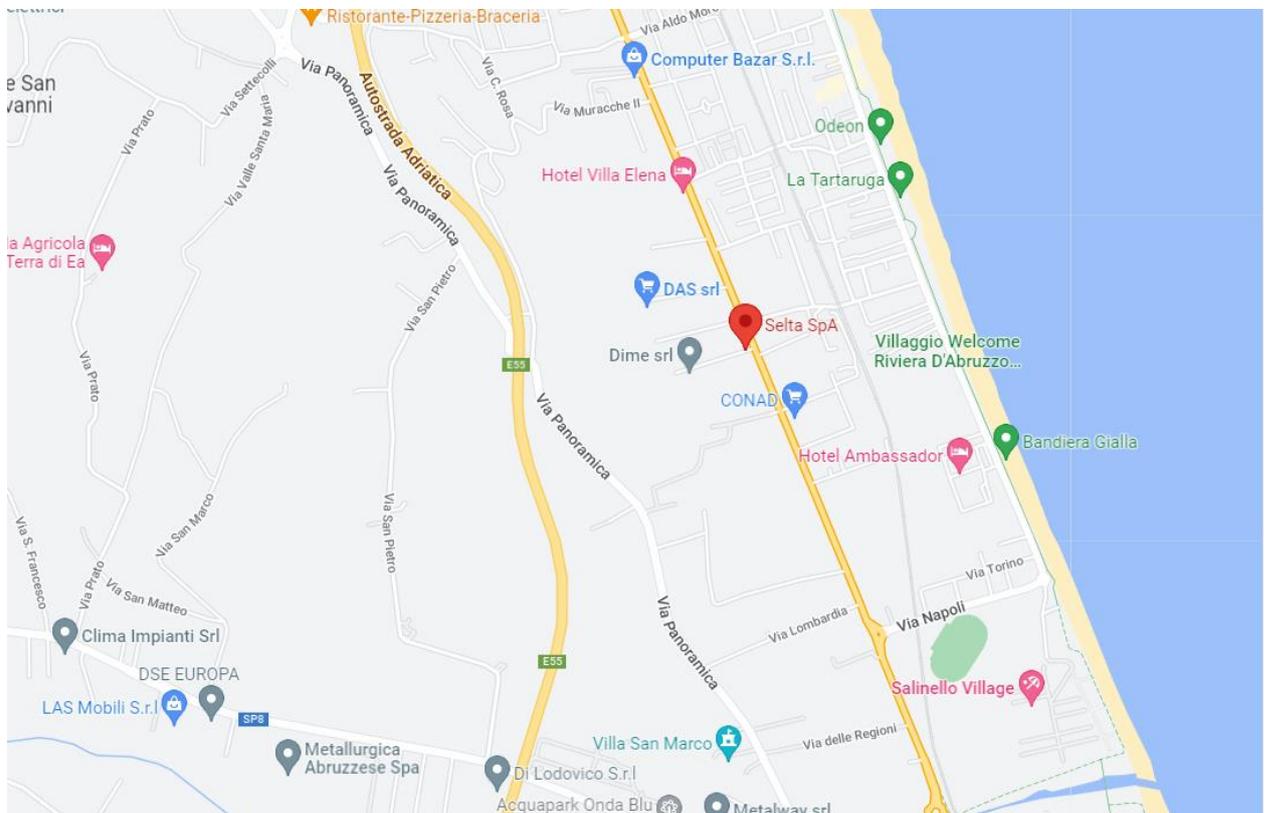
Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini

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



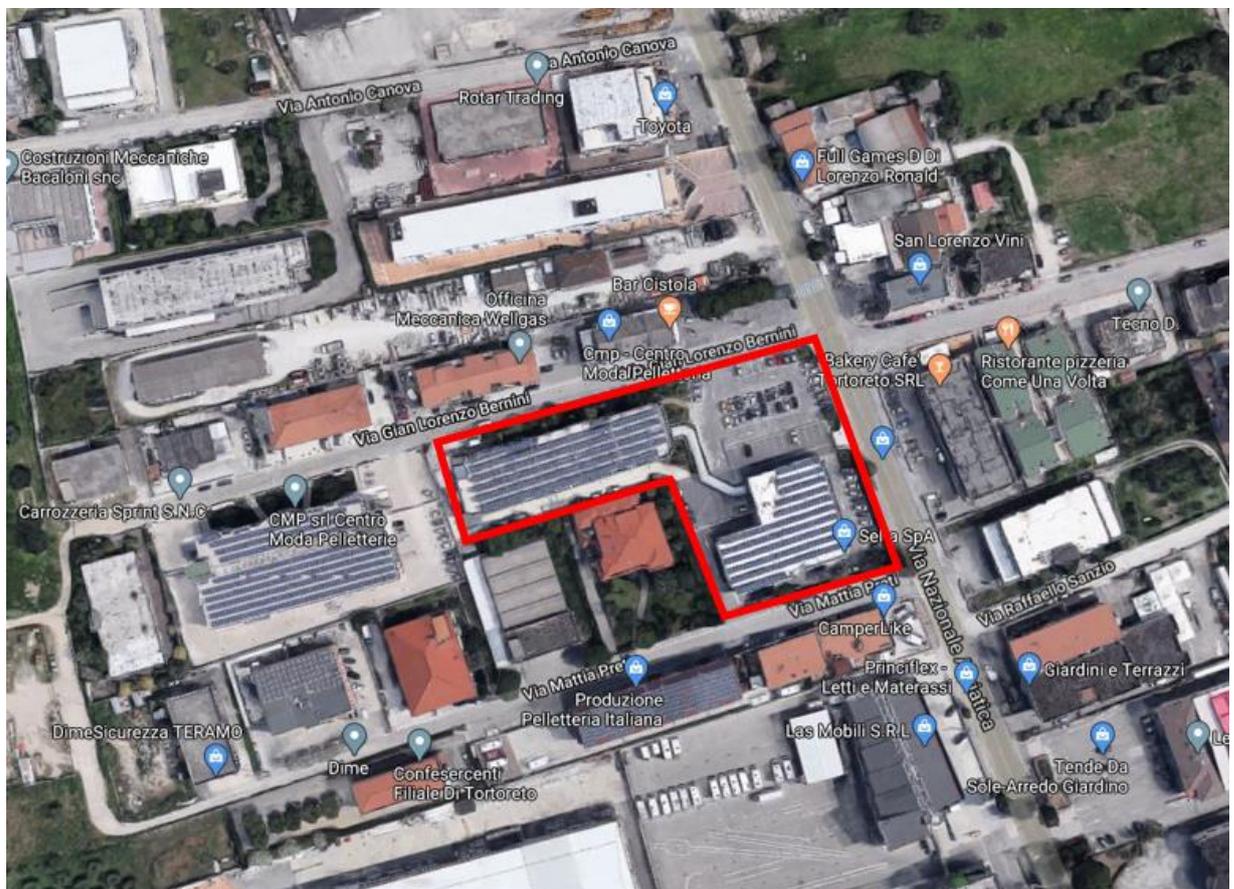
MACROLOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO DI ZONA



INQUADRAMENTO FUNZIONALE



INQUADRAMENTO FUNZIONALE

3. Documentazione fotografica



PROSPETTO



PROSPETTO



PROSPETTO



PROSPETTO



PROSPETTO



PROSPETTO



RECEPTION



UFFICI



UFFICI



CORPO SCALA



SALA RIUNIONI



SALA RISTORI



SALA RIUNIONI



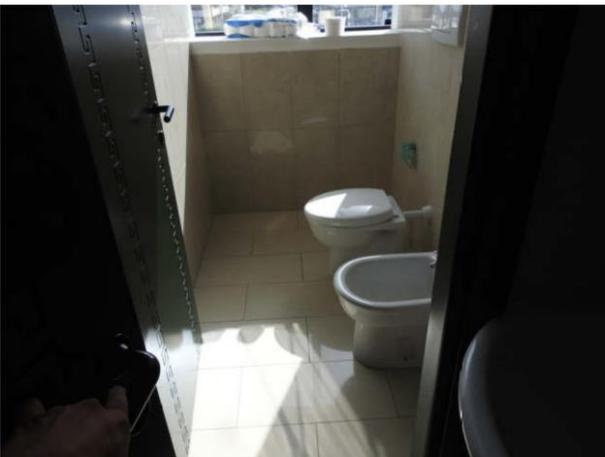
UFFICI



UFFICI OPEN SPACE



DISIMPEGNO



SERVIZI



SERVIZI



AREA PRODUTTIVA



AREA PRODUTTIVA



AREA PRODUTTIVA



AREA PRODUTTIVA



AREA PRODUTTIVA



AREA PRODUTTIVA



ARMADI PERSONALE



COPERTURA E FOTOVOLTAICO

4. Visure Catastali



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di TORTORETO (L307) provincia TERAMO - Limitata al foglio: 29



Soggetto richiesto:

SELTA S.P.A. sede MILANO (MI) (CF: 08359330159)

Totali immobili: di catasto fabbricati 9



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1641** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 04/09/2007 Pratica n. TE0217650 in
atti dal 04/09/2007 ALLINEAMENTO NCEU (n.
8028.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1641**

> Indirizzo

VIA NAZIONALE Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011
Pratica n. TE0230878 in atti dal 18/10/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 63791.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 65,07**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **30 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2008
Pratica n. TE0178949 in atti dal 04/09/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8417.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 38 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/09/2007, prot. n. TE0217650



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1641** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 04/09/2007 Pratica n. TE0217658 in
atti dal 04/09/2007 ALLINEAMENTO NCEU (n.
8029.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1641**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011
Pratica n. TE0230879 in atti dal 18/10/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 63792.1/2011)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^b**, Consistenza **30 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011
Pratica n. TE0230879 in atti dal 18/10/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 63792.1/2011)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe 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 16/12/2009 Pubblico ufficiale UGOLOTTI
PAOLA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio
n. 77958 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA'
PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 13082.1/2009 Reparto PI di TERAMO in atti
dal 24/12/2009



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/06/2022**
Ora: **18:26:32**
Numero Pratica: **T398106/2022**
Pag: **3 - Segue**

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TORTORETO (L307)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 65,07** Superficie: **60 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **186** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **186**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 164; VIA MATTIAPRETI n. 2-4
Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2020 Pratica n. TE0014728 in atti dal 02/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5805.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 20.083,20**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/7^{ce}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2019 Pratica n. TE0013034 in atti dal 06/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3595.1/2019)
Annotazioni: Classamento e rendita validati



Immobile di catasto fabbricati - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 4 - Segue

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1742**

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in
atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1742**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 138 Piano T

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in
atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^{b)}**, Consistenza **40 m²**

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in
atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.5**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1743**

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in
atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1743**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 138 Piano T

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in
atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/06/2022**
Ora: **18:26:32**
Numero Pratica: **T398106/2022**
Pag: **5 - Segue**

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^{bi}**, Consistenza **10 m²**

VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TE0023850 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6232.1/2012)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe 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 16/12/2009 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 77958 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 13082.1/2009 Reparto PI di TERAMO in atti dal 24/12/2009

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
TORTORETO (L307) (TE)
Foglio **29** Particella **186**

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TORTORETO (L307)
Numero immobili: **3** Rendita: **euro 20.083,20** Superficie: **50 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1728** Subalterno **1**

(ALTRE) del 10/02/2012 Pratica n. TE0023848 in atti dal 10/02/2012 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO (n. 6231.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1728**

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 162 Piano S1-T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2020 Pratica n. TE0014789 in atti dal 02/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5851.1/2020)



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 6 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 724,00**
Zona censuaria 1,
Categoria D/7²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2012
Pratica n. TE0197840 in atti dal 03/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25725.1/2012)
Annotazioni: Classamento e rendita validati



**Immobile di catasto fabbricati -
n.7**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1745**

(ALTRE) del 10/02/2012 Pratica n. TE0023848 in atti
dal 10/02/2012 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO
(n. 6231.1/2012)

> **Indirizzo**

VIA NAZIONALE n. 138 Piano T

(ALTRE) del 10/02/2012 Pratica n. TE0023848 in atti
dal 10/02/2012 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO
(n. 6231.1/2012)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^M**, Consistenza **230 m²**

(ALTRE) del 10/02/2012 Pratica n. TE0023848 in atti
dal 10/02/2012 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO
(n. 6231.1/2012)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 7 - totale righe intestati: 1**

> **1. SELTA S.P.A. (CF 08359330159)**

Sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 10/02/2012 Pratica n. TE0023848 in atti
dal 10/02/2012 EDIFICAZIONE NEL SOTTOSUOLO
(n. 6231.1/2012)



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 7 - Segue

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TORTORETO (L307)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 724,00 Superficie: 230 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1190** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 13/02/2012 Pratica n. TE0024053 in atti dal 13/02/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6280.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
Foglio **29** Particella **1190**

> **Indirizzo**

VIA LORENZO BERNINI n. 5-7-9 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2020 Pratica n. TE0014846 in atti dal 02/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5904.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro **19.118,00**
Zona censuaria **1**,
Categoria **D/7^{cl}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2013 Pratica n. TE0009876 in atti dal 28/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 720.1/2013)
Annotazioni: Classamento e rendita validati



Immobile di catasto fabbricati - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 8 - Segue

> **Dati identificativi**

Comune di **TORTORETO (L307) (TE)**
• Foglio **29** Particella **1746**

VARIAZIONE del 13/02/2012 Pratica n. TE0024053 in
atti dal 13/02/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6280.1/2012)

> **Indirizzo**

VIA ANTONIO CANOVA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 13/02/2012 Pratica n. TE0024053 in
atti dal 13/02/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6280.1/2012)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^{bi}**, Consistenza **460 m²**

VARIAZIONE del 13/02/2012 Pratica n. TE0024053 in
atti dal 13/02/2012 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6280.1/2012)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 8 al n. 9 - totale righe 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 16/12/2009 Pubblico ufficiale UGOLOTTI
PAOLA Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio
n. 77958 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA'
PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello
Unico n. 13082.1/2009 Reparto PI di TERAMO in atti
dal 24/12/2009

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

TORTORETO (L307) (TE)
Foglio **29** Particella **1190** Subalterno **3**

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TORTORETO (L307)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 19.118,00** Superficie: **460 m²**



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022
Ora: 18:26:32
Numero Pratica: T398106/2022
Pag: 9 - Fine

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **9** Rendita: **euro 39.990,27** Superficie: **800 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

b) F/1: Area urbana

c) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Direzione Provinciale di Teramo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2022
Ora: 16:29:35
Numero Pratica: T288847/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2022

Dati identificativi: Comune di TORTORETO (L307) (TE)

Foglio 29 Particella 56

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 79,82 Lire 154.560

agrario Euro 65,57 Lire 126.960

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 11.040 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 05/02/1985

> **Dati identificativi**

Comune di TORTORETO (L307) (TE)

Foglio 29 Particella 56

Partita: 2876

Impianto meccanografico del 05/02/1985

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 79,82 Lire 154.560

agrario Euro 65,57 Lire 126.960

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 11.040 m²

Impianto meccanografico del 05/02/1985

> **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 16/12/2009 Pubblico ufficiale UGOLOTTI PAOLA Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 77958 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 13082.1/2009 Reparto PI di TERAMO in atti dal 24/12/2009

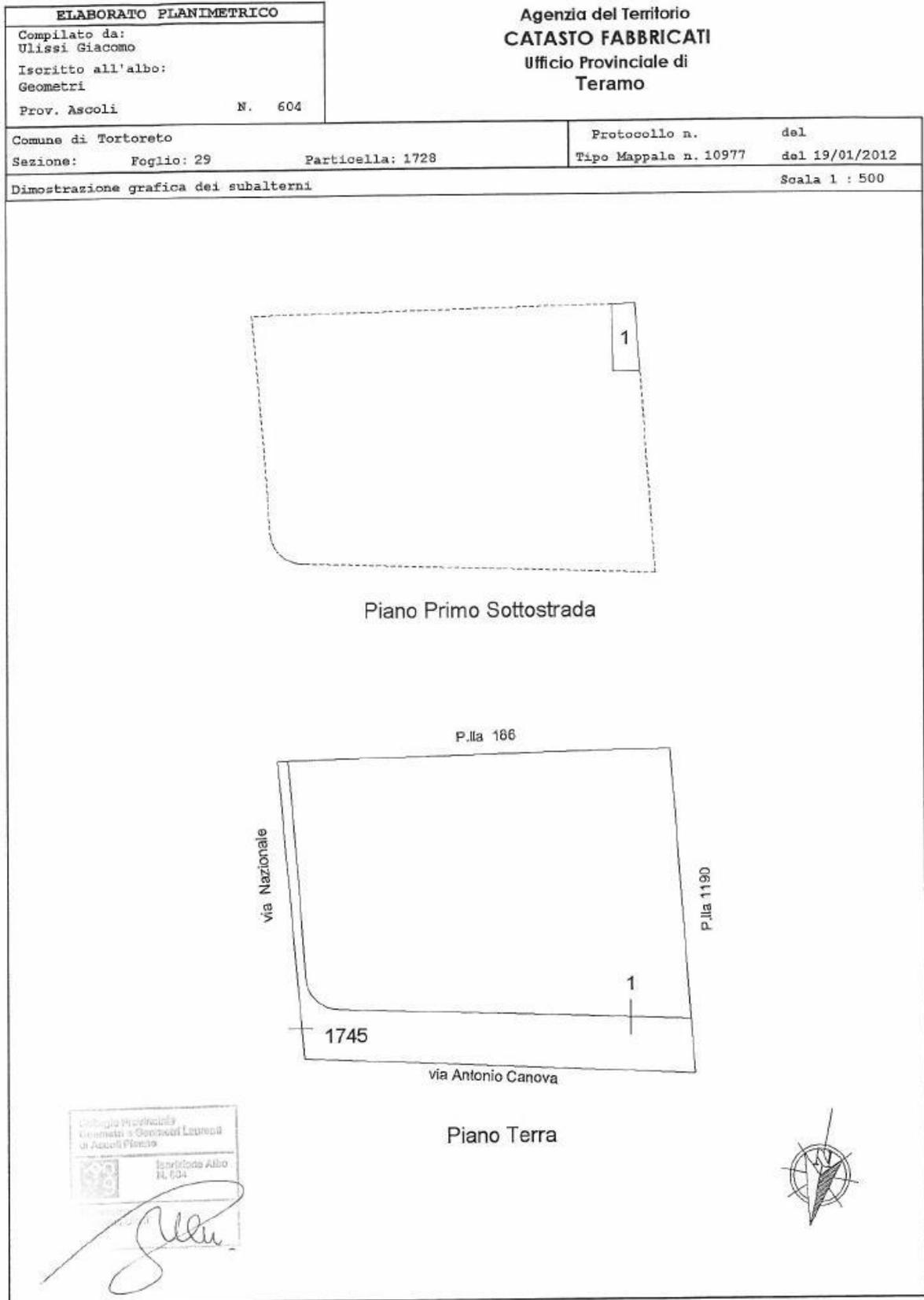
VISURE CATASTALI

5. Estratto di Mappa



EDM

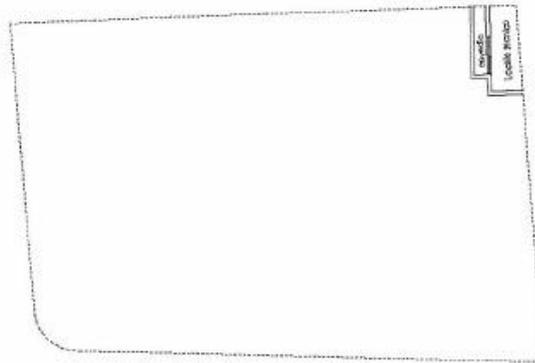
6. Elaborato Planimetrico



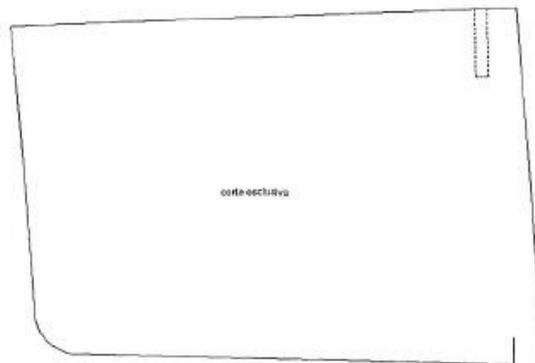
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortoreto	
Via Nazionale	civ. 138
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ulissi Giacomo
Foglio: 29	Iscritto all'albo:
Particella: 1728	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Ascoli N. 604

Scheda n. 1 Scala 1:500



Piano Primo Sottostrada h= 3.50 ml.

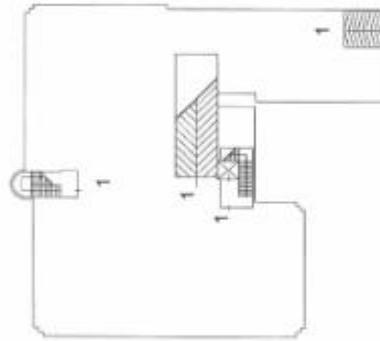


Piano Terra

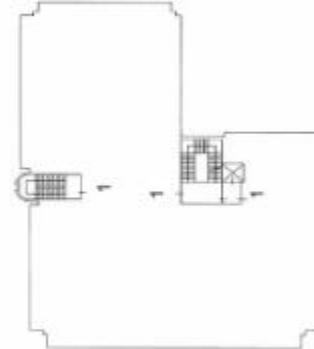


ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Tortoreto Dimostrazione grafica dei subalterni	Compiuto da: ULISSE DIACONO Sezione:	Inscritto all'albo: Geometri Particella: 186	Prov. Anolis Protocollo n. 661	M. 604
	Foglio: 29	Tipo Mappale n. 10977 del 19/12/2011 foglia 1 : 500		

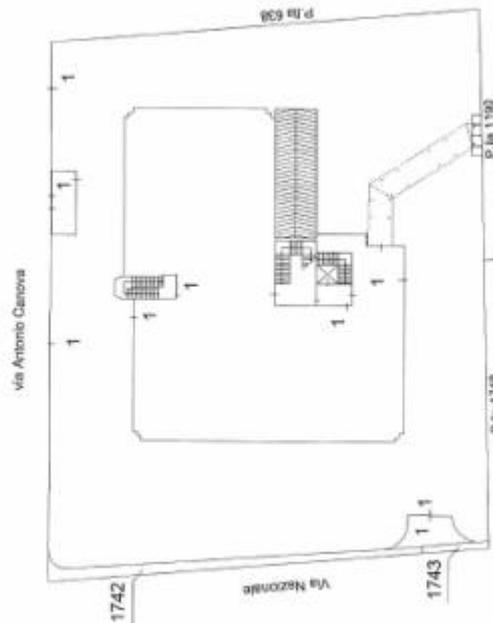
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Teramo



Piano Primo Sottostrada



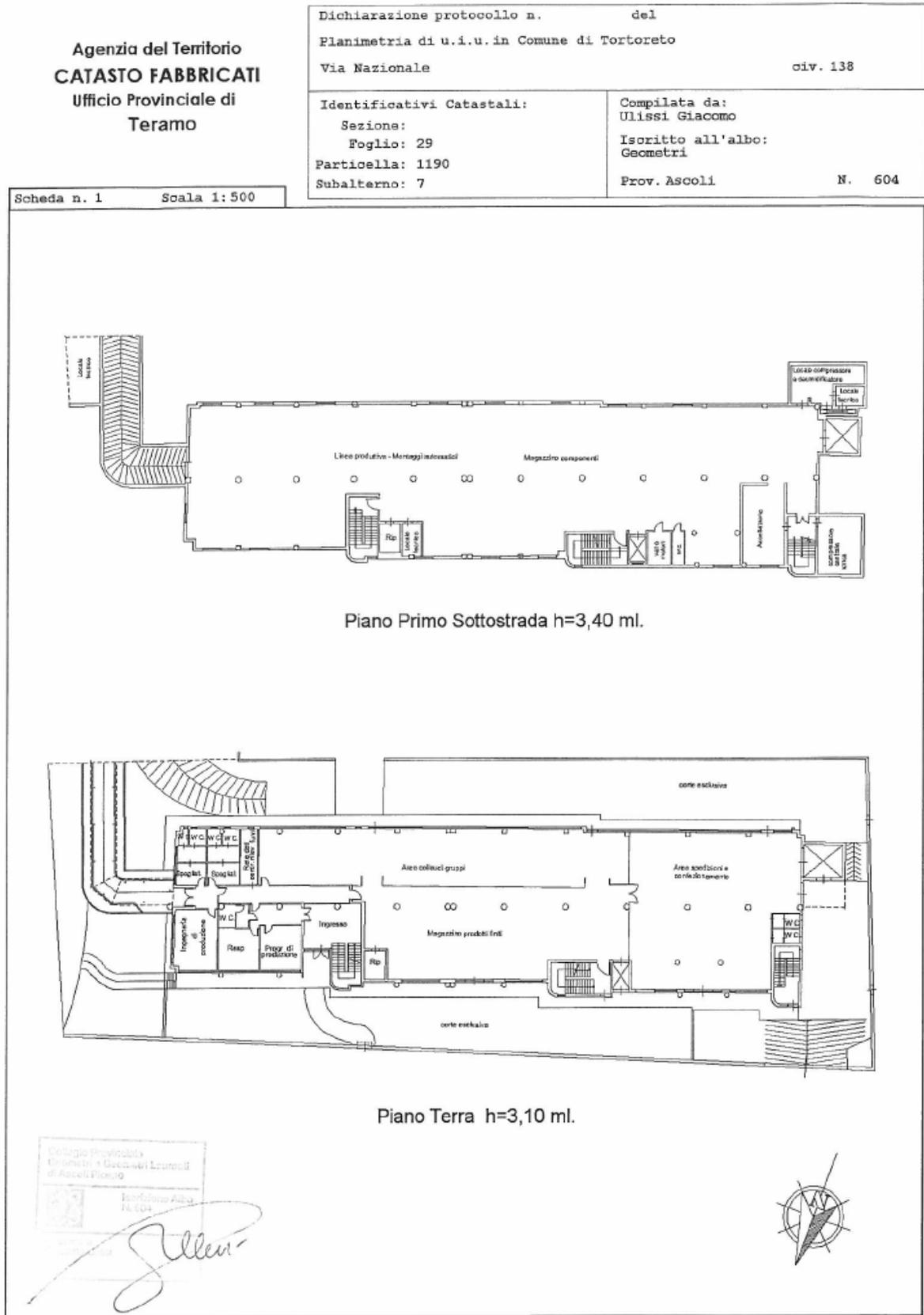
Piano Primo



Piano Terra

ELABORATO PLANIMETRICO

7. Planimetrie Catastali



PLANIMETRIE CATASTALI