



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - T +39 02 43 002

milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE

Spettabile



Milano, 12 Settembre 2023

Ns. Rif.: FF/val 23.8102

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Ns. Rif.: MM/val 23.8064A del 27 Luglio 2023), abbiamo effettuato la valutazione del compendio immobiliare ubicato in **Campi Bisenzio (FI), via Alfieri, 98**, con riferimento alla data del 31 Agosto 2023.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS - International Valuation Standards - edizione 2022 e da RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"). PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti e al bene oggetto di valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA

La proprietà immobiliare oggetto di stima è costituita da 4 porzioni immobiliari ubicate in Campi Bisenzio (FI) di seguito elencate:

"Porzione A" sub 501

Porzione immobiliare con destinazione magazzino, facente parte di un più ampio complesso terziario, costituita da un ampio locale all'interno suddiviso in tre piccoli locali destinati a sala campionaria, uno a servizio igienico e uno a magazzino.

"Porzione B" sub 13

Porzione immobiliare con destinazione D/7 industriale, facente parte di un più ampio complesso terziario, composta sul fronte strada da locali ad uso ufficio/direzionale, da magazzino, servizi igienici nella zona uffici e servizi igienici nella zona di produzione, nonché ampio locale laboratorio per le attrezzature di produzione.

BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - TRENTO - VERONA

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - T +39 011 65 60 - F +39 011 650 21 82

Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

“Porzione C” sub 503

Porzione immobiliare con destinazione artigianale/produttivo, costituita da un unico ampio locale, oltre a resede di uso esclusivo su due lati, su cui ricadono un piccolo locale ad uso pompe antincendio.

“Porzione D” sub 502

Porzione immobiliare con destinazione a foresteria, costituita da 4 vani compresa cucina, oltre a servizi igienici, ripostigli, terrazza e locale tecnico.

Saranno oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi degli impianti generici (elettrico, termico, idrico, ecc.) e delle aree di pertinenza; rimarranno invece esclusi dalla valutazione i beni mobili, gli arredi, le attrezzature ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato delle proprietà.

Secondo la definizione di IVS - International Valuation Standards e di RICS Valuation - Global Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l’ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della 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 in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 - IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 - VPS4 4).

Come richiesto abbiamo determinato anche il **Canone di Mercato**.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards (“Red Book”), per Canone di Mercato si intende l’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, 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 (IVS 2022 – IVS 104 Section 40; RICS Red Book VPS4 5 – edizione 2022).

Per la determinazione del Valore di Mercato, nonché del Canone di Mercato dei singoli fabbricati a destinazione produttiva, abbiamo adottato il **metodo Comparativo**.

Il Valore e il Canone dell'immobile derivano dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

La valutazione ha considerato gli immobili liberi e disponibili essendo attualmente utilizzati direttamente o tramite società del gruppo.

La nostra attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano e internazionale.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici fornitici dal Committente, di seguito riportati in sintesi. In conformità all'incarico affidatoci, tali dati sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- Dati catastali;
- Planimetrie catastali;
- Costi a carico della proprietà (IMU, Assicurazione, Property);
- Attestati di Prestazione Energetica.

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

- parametri di vendita e canoni (unitari), per le diverse destinazioni d'uso;
- superfici immobili su base catastale e rilievo effettuato a campione.

APPROCCIO ESTIMATIVO

Per la determinazione del Valore di Mercato e del Canone di Mercato dei fabbricati presenti e delle aree pertinenziali abbiamo adottato l'approccio valutativo del **metodo comparativo**.

Il Valore e il Canone dell'immobile derivano dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

In tal senso sono state effettuate specifiche indagini immobiliari e analisi di mercato per individuare transazioni o offerte sul mercato per immobili simili.

Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene. Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità impattano sul profilo di rischio dell'investimento immobiliare e, di conseguenza, vengono riflessi nel processo valutativo all'interno del tasso di attualizzazione.

METODOLOGIA DI LAVORO

Le proprietà immobiliari in esame sono state oggetto di sopralluogo in data 01/08/2023, con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui si inseriscono; parallelamente all'attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, ove possibile, casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITÀ

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa i titoli di proprietà, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami; la valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza, è nostra opinione che il Valore di Mercato delle proprietà immobiliari della [REDACTED] ubicate a **CAMPI BISENZIO (FI) via Vittorio Alfieri**, con riferimento alla data del **31 Agosto 2023**, sia pari a:

Valore di Mercato € 2.858.000,00 (euro duemilioniottocentocinquantottomila,00)

Canone di Mercato €-anno 174.000,00 (euro-anno centosettantaquattromila,00)

In conformità agli standard internazionali di valutazione, le conclusioni di Valore sono espresse senza considerare i costi (ivi compresi quelli fiscali) correlati alla eventuale compravendita della proprietà stimata.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Praxi S.p.A.
Un Amministratore





Complesso immobiliare
in
CAMPI BISENZIO (FI)

via Vittorio Alfieri

Relazione di stima

MILANO, SETTEMBRE 2023

1. UBICAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è collocato nella zona periferica posta a nord rispetto al centro del Comune di Campi Bisenzio.

L'area risulta totalmente urbanizzata, in una posizione strategica situata a pochi minuti dall'ingresso dell'autostrada A1 Calenzano - Sesto Fiorentino.



Campi Bisenzio è situato nella piana tra Firenze, da cui dista 6 chilometri, e Prato. Il territorio è attraversato dai fiumi Bisenzio (da cui il nome), Arno (a sud), Ombrone e Marina.

Nel campo industriale sono presenti manifatture tessili, chimiche, del mobilio, dell'abbigliamento, delle confezioni, dei laterizi, dell'alta tecnologia, meccaniche e di telefonia. Molto sviluppato il settore commerciale (è presente il centro commerciale I Gigli) e alberghiero.

L'edificio oggetto di valutazione si trova a ridosso di una nuova lottizzazione comprendente la realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva e delle relative opere infrastrutturali (nuove strade di collegamento, parcheggi e aree a verde).

La principale realizzazione sarà la sede logistica della GLS Italy che con il nuovo centro di smistamento rivestirà un ruolo strategico in tutta l'area del centro Italia.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1. Descrizione

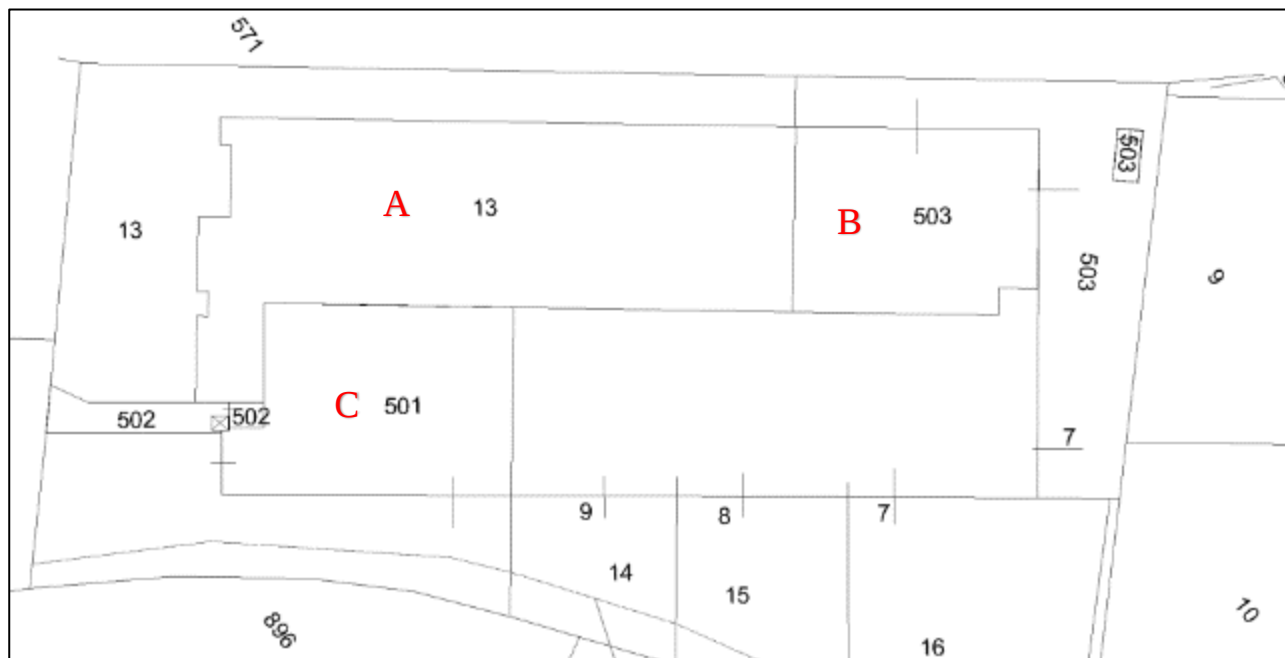
██████ è uno storico nastrificio fiorentino che detiene il marchio “I Nastri”. L’attività svolta riguarda la produzione e la commercializzazione dal 1973, di accessori per abbigliamento e calzature, cinture prefabbricate e di nastri.

La proprietà, facente parte di un più ampio fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, può essere suddivisa in tre porzioni immobiliari produttive tra loro comunicanti e una porzione ad uso foresteria. Le porzioni sono catastalmente autonome.

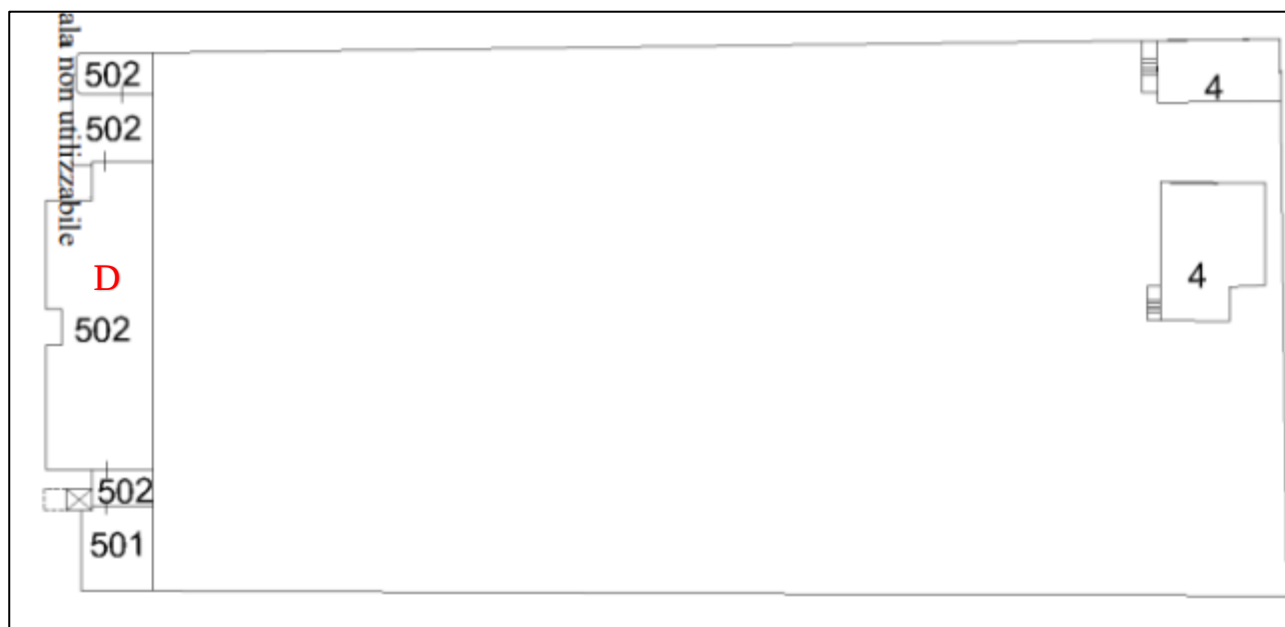
Nella presente relazione e nella planimetria seguente sono state così individuate:

- Porzione immobiliare A (sub 13);
- Porzione immobiliare B (sub 503);
- Porzione immobiliare C (sub 501);
- Porzione immobiliare D (sub 502).

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



La porzione immobiliare destinata alla produzione è il sub 13 individuato come **Porzione A** e si sviluppa su unico piano fuori terra il cui accesso avviene da via Vittorio Alfieri nel resede esclusivo. Fa parte della porzione la reception, gli uffici e i servizi, che risultano direttamente collegati con l'area produttiva, anch'essa dotata di servizi per dipendenti.

La parte produttiva è direttamente collegata con il sub 503 **Porzione B**, destinata a magazzino/deposito dei tessuti lavorati. Anche tale porzione è accessibile da una area esclusiva, previo attraversamento dell'area esterna esclusiva catastalmente identificata con il sub. 13.

Sul resede insiste il locale pompe antincendio di recente realizzazione; dalla documentazione fornita e da informazioni desunte in sede di sopralluogo, risulta che nel 2021 è stato predisposto l'impianto antincendio, con vasca di raccolta acqua interrata, manichette e rilevatori fuoco e fumo.

La **Porzione C** individuata catastalmente con il sub 501 è destinata a magazzino/deposito dei prodotti finiti. Risulta collegata internamente con il sub 13 (Porzione A) mentre, esternamente, l'accesso avviene sia da via Vittorio Alfieri, che da strada privata adiacente al resede esclusivo. Al piano primo è situato un locale destinato ad ufficio e, per accedervi, è stata costituita una servitù di passo. L'ingresso avviene tramite l'ingresso indipendente del sub 502.

La **Porzione D** identificata con il sub 502 si sviluppa al piano primo ed è destinata ad abitazione uso foresteria. Sono presenti: soggiorno, cucina, due ripostigli, due servizi igienici, nonché due camere da letto. A completamento due terrazzini, rispettivamente nella zona giorno e nella zona notte e un ampio terrazzo che permette l'accesso anche al locale destinato all'autoclave.

Di seguito si riporta rappresentazione degli ingressi ai vari subalterni:



- Accesso 1: ingresso carraio da via Vittorio Alfieri su resede esclusivo u.i. sub 13;
- Accesso 2: resede esclusivo sub 503 attraversando il resede esclusivo sub 13;
- Accesso 3A: ingresso carraio da via Vittorio Alfieri su resede esclusivo u.i. sub 501;
- Accesso 3B: ingresso carraio secondario da strada privata su resede esclusivo u.i. sub 501;
- Accesso 4: ingresso pedonale indipendente per u.i. sub 502.

Per quanto concerne l'intero complesso immobiliare risulta che a partire dal 2020 esso sia stato oggetto di importanti lavori di adeguamento, ristrutturazione e miglioramento igienico sanitario, oltre a modifiche impiantistiche e di sicurezza.

In particolare, è stata rimossa la copertura in amianto con sostituzione della copertura installando n. 16 lucernari con attivazione di apertura automatica in caso di segnalazione di pericolo (incendio). L'installazione dei suddetti lucernari è stata pensata anche per migliorare l'illuminazione, nonché l'areazione, nell'area di lavoro; dotati di sensori si attivano automaticamente anche in caso di pioggia. A seguire, nel 2021, è stato realizzato l'impianto antincendio con la posa della cisterna acqua interrata oltre a rilevatori fuoco e fumo.

Lo stato manutentivo dei fabbricati, alla data del sopralluogo, risulta essere in buone condizioni con elementi costruttivi tipici e pavimenti interni in Klinker (tipiche per i capannoni industriali/artigianali), infissi esterni in ferro con vetro antinfortunistico satinato e porte tagliafuoco. Gli impianti elettrici sono esterni in canaline o sottotraccia.

Gli immobili sono in buone condizioni manutentive.

Per le unità oggetto della presente relazione, sono stati rilasciati i relativi Attestati di Prestazione Energetica, attualmente ancora in corso di validità e che di seguito si descrivono:

- Sub 502 Classe Energetica F valido sino al 5/06/2033
- Sub 13 Classe Energetica G valido sino al 6/06/2033
- Sub 501 Classe Energetica G valido sino al 6/06/2033
- Sub 503 Classe Energetica G valido sino al 6/06/2033

2.2. Consistenze

Di seguito si riporta la tabella delle consistenze lorde relative al comparto di proprietà:

Porzione A sub 13

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>
Area Produttiva	P0	10-8-13	1.000	100%	1.000
Uffici	P0		149	150%	223
Locali Tecnici	P0		15	0%	0
Resede Esclusivo	P0		800	0%	0
TOTALI			1.965		1.223

Porzione B sub 503

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>
Area Produttiva	P0	10-8-503	447	100%	447
Locale Tecnico	P0		10	0%	0
Resede Esclusivo	P0		476	0%	0
TOTALI			933		447

Porzione C sub 501

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>
Area Produttiva	P0	10-8-501	477	100%	477
Ufficio	P1		30	150%	44
Resede Esclusivo	P0		404	0%	0
TOTALI			910		521

Porzione D sub 502

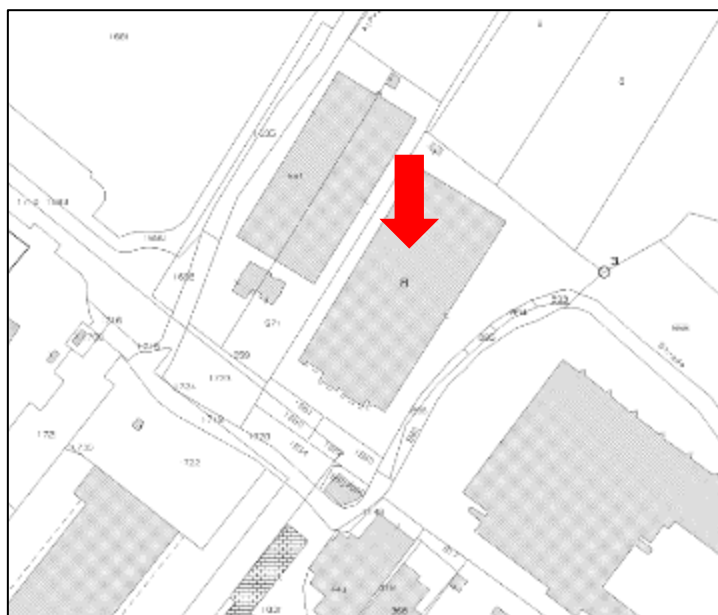
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>
Abitazione	P1	10-8-502	146	100%	146
Balconi	P1		18	25%	5
Terrazzo	P1		26	30%	8
Resede esclusivo	P0		54	10%	5
Ingresso e vano scala	P0		9	100%	9
Locale tecnico	P1		15	0%	0
TOTALI			268		173

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in oggetto risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale di Firenze
- Comune di Campi Bisenzio (Codice: B507)

Sez.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita
-	8	13	-	D/7	-	-	-	8.587,10
-	8	501	-	C/2	3	478 mq	544	691,23
-	8	502	-	A/2	4	6,5 vani	178	654,61
-	8	503	-	C/3	2	434 mq	496	2.465,57

Visione d'insieme / Estratto Mappa



4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio di proprietà della ditta [REDACTED] l., secondo lo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Campi Bisenzio (FI), risulta inserito nel P.R.G. 2005 con Adozione: Delibera C.C. n° 201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n° 90 del 20/7/2005 Piano attuativo e varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la localizzazione di una Grande Struttura di Vendita, nell'area denominata PMU "SA_1-Palagetta" Adozione: Delibera C.C. n° del 187 del 29/07/2019 - Approvazione: Efficacia dal 30.11.2019.

L'inquadramento è definito dall' art. 121 che di seguito di riporta:

Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1)

1. Sono le zone industriali ed artigianali, già urbanizzate e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione di completamento.
2. Vi sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria U_f mq/mq 1,00
 - rapporto di copertura RC 50%
 - altezza massima H_{max} mt 12,00
 - rapporto di permeabilità RP 25%
3. Nelle aree produttive da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttiva;
 - di servizio;
 - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
 - commerciale all'ingrosso e depositi.
4. Negli edifici produttivi di consistenza superiore a mq 1000 di superficie utile lorda è ammessa la realizzazione di un alloggio per i titolari, gestori o custodi dell'attività. L'alloggio ammesso non può avere Superficie utile abitabile superiore a mq 120.
5. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le seguenti limitazioni:
 - a) agli edifici classificati "R" si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
 - b) negli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice U_f ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.
6. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dei parametri di cui al comma 2. Eventuali eccedenze volumetriche dell'edificio esistente non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.



ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE	
	Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categorie di intervento art. 103
	Immobili con valore architettonico e tipologico - art. 109
	Edifici ed aree negli Elencati della legge regionale N°5800 - art. 111 Classificazione e tipi d'intervento art. 103
	Zone residenziali da consolidare (zona B) - art. 118
	Zone di completamento residenziali complesse (zona Bc) - art. 118
	Zone per la residenza sociale (zona Bp) - art. 120
	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br) - art. 119
	Aree residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 121
	Aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
	Aree produttive di nuova definizione (zona D2) - art. 132
	Le aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici esistenti (zona D1a) - art. 122
	Le industrie a rischio di incendio rilevante (zona D3) - art. 123
	I depositi di materiali edili a cielo aperto (zona D4) - art. 124
	Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5) - art. 133
	Vincolo di allineamento edilizio - art. 112
	Vincolo di facciata - art. 113
	Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare - art. 114
	Aree soggette a P.M.U. o piano attuativo - art. 11 e 13
	Aree assoggettate a P.C.I. - art. 15

5. STATO OCCUPAZIONALE

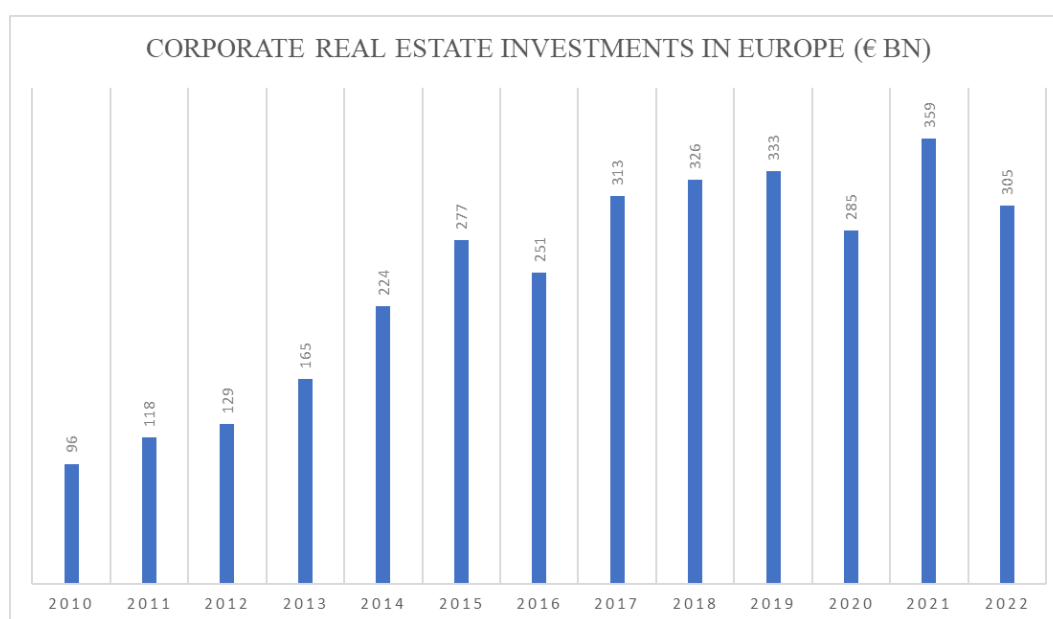
La proprietà ai fini della valutazione è stata considerata libera e disponibile, ma è in uso alla proprietà.

6. MERCATO IMMOBILIARE

CONTESTO GENERALE

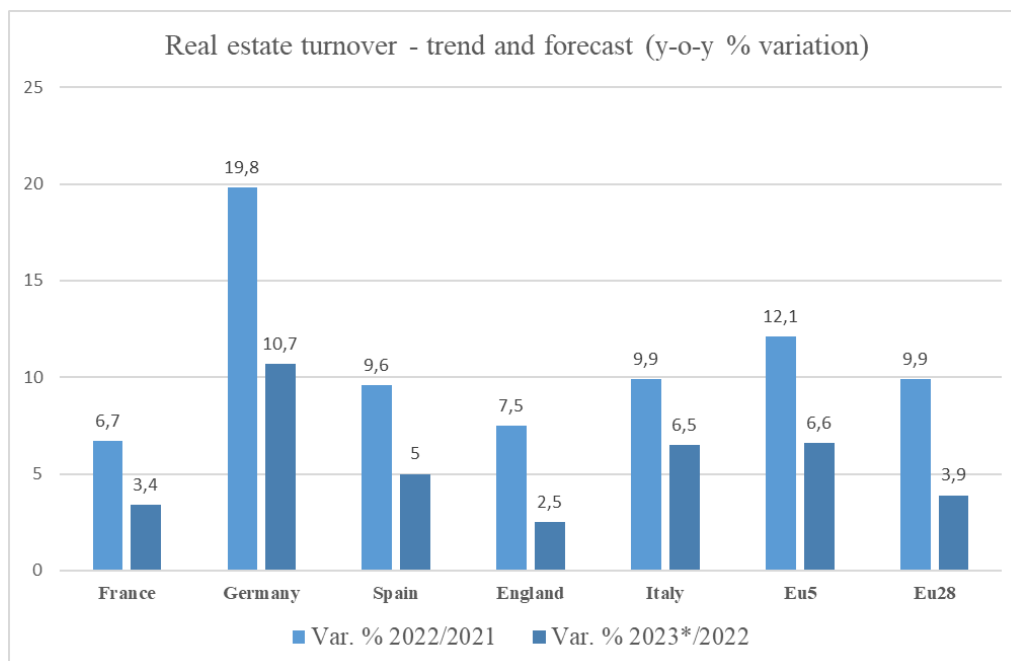
A partire dalla primavera del 2022, il mercato corporate europeo ha subito un rallentamento dovuto principalmente al clima di incertezza causato dal conflitto in Ucraina, dalle turbolenze del quadro macroeconomico e dalla pressione inflattiva, con un graduale adeguamento delle aspettative sui prezzi all'aumento degli oneri finanziari e alle prospettive di contrazione dei canoni.

Nel complesso il 2022, con un volume di investimenti corporate a livello europeo pari a poco più di 300 miliardi, segna un calo su base annua di circa il -15% rispetto al 2021, anno record con 360 miliardi di euro investiti. La flessione è stata significativa soprattutto in Germania e nei paesi nordici, mentre nel Regno Unito e in Francia i volumi di capitali investiti si sono mantenuti abbastanza stabili. L'Italia e la Spagna hanno fatto segnare una crescita ed è aumentata la loro rilevanza a livello europeo, seppur rappresentando ancora quote residuali del mercato continentale.



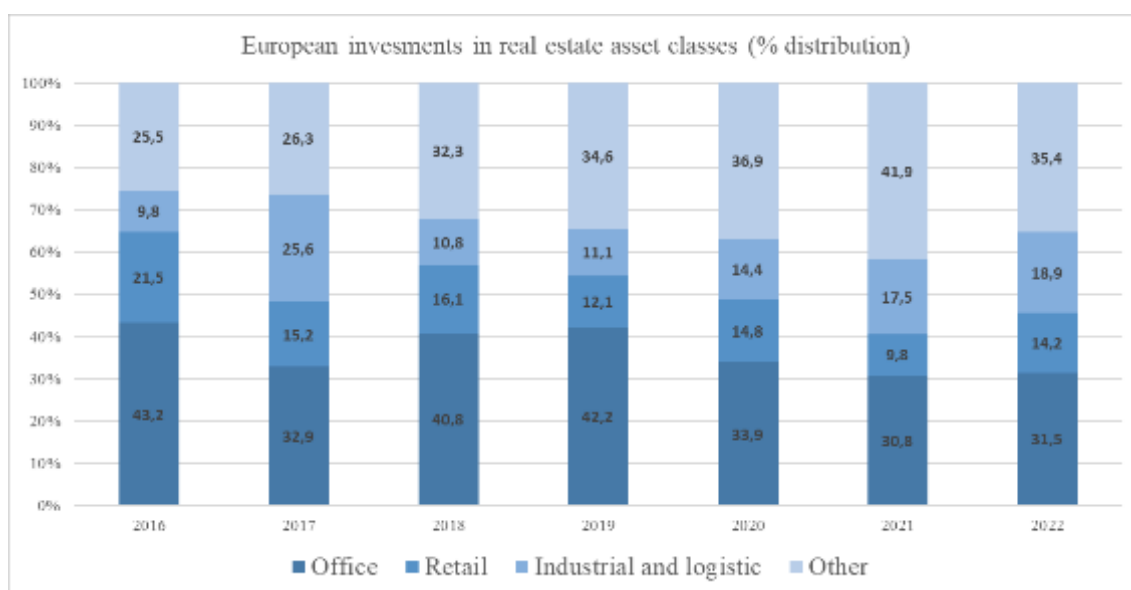
ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

Il 2023 tuttavia sta procedendo con un passo significativamente inferiore, come dimostrano le prime rilevazioni sul volume totale di investimenti a fine semestre. Le previsioni per il resto dell'anno sono dunque meno ottimistiche. Il fatturato complessivo relativo alle transazioni immobiliari dovrebbe attestarsi attorno ad una crescita media del 6%, in netta riduzione dunque rispetto al differenziale di crescita rilevato nell'anno precedente.



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

L'asset class più ricercata resta quella degli uffici, che hanno un peso del 31% circa sul totale, sebbene vi sia stata una flessione su base annuale del -15%. Performance rilevante quella del comparto commerciale, in cui si è rilevata una crescita a fine 2022 del 20% sul volume dei capitali investiti, che nell'insieme rappresentano circa il 14% del mercato totale. La logistica rallenta del -8%, ma resta un asset class preminente rappresentando da sola il 19% circa dei volumi totali. Infine, si segnala la riduzione della quota relativa agli investimenti in asset class alternativi, dovuta in particolar modo alla contrazione dei segmenti *living* (-46%), *healthcare* (-14%) e alberghiero (-9%).



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

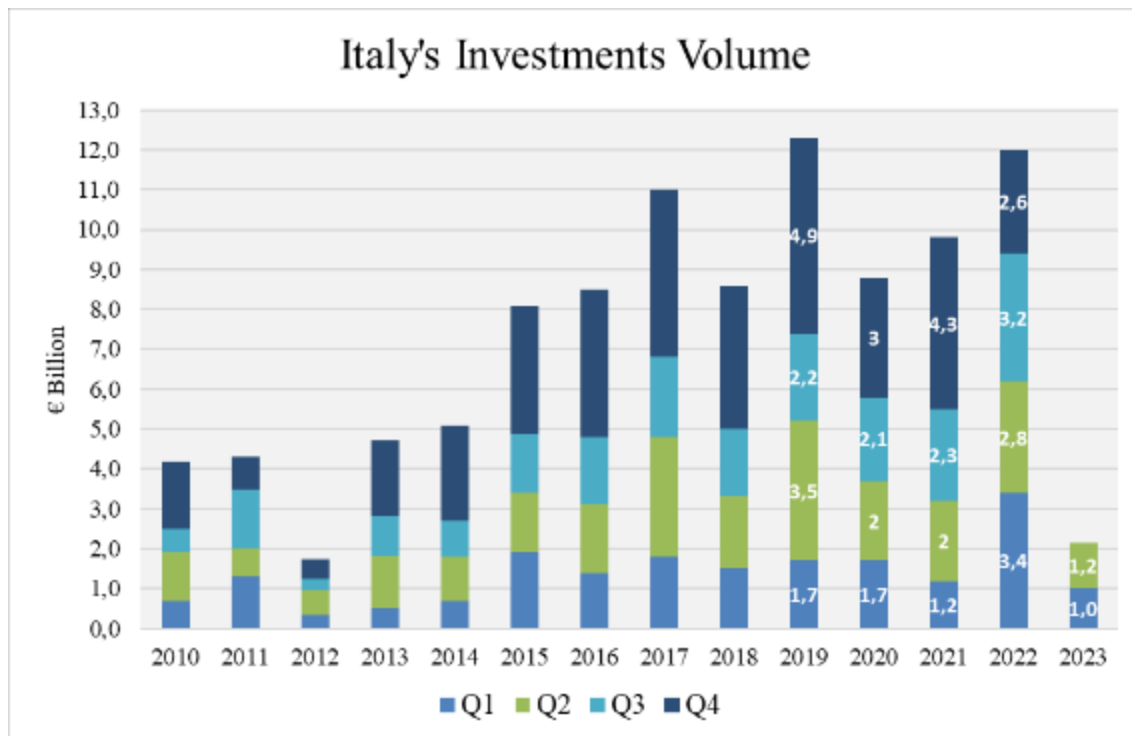
Il segmento del *capital market* affronta l'attuale momento di riduzione delle transazioni, rilevato nel primo semestre del 2023, relazionandosi con le scelte di politica monetaria della BCE e con

l'andamento dei costi delle materie prime, che rappresentano un fattore di notevole incidenza su nuovi sviluppi e ristrutturazioni. Le proiezioni degli osservatori specializzati mostrano che difficilmente il 2023 potrà attestarsi sui livelli dell'anno precedente.

COMPARTO NON RESIDENZIALE

Il mercato *corporate* aveva fatto registrare nel 2022 una performance positiva, trainata dai primi nove mesi dell'anno e con un rallentamento registrato nell'ultimo trimestre, per un totale di capitali investiti pari a circa 12 miliardi di euro. Il primo semestre del 2023, al contrario, evidenzia una frenata in atto: i volumi complessivi sono vicini ai 2,2 miliardi di euro, e rappresentano solo un terzo del risultato registrato nello stesso periodo del 2022. La performance è negativa anche se confrontata con la media decennale dei primi semestri, che si attesta attorno ai 3,4 miliardi di euro.

Difatti, a dispetto di un secondo trimestre più attivo, le prospettive per il resto dell'anno sono quelle di un mercato attendista, che scontrerà il rallentamento macroeconomico, la pressione inflattiva e la crescita dei tassi di interesse. L'Italia tuttavia, paragonata agli altri partner europei, continua a garantire buoni livelli di rendimento, a causa soprattutto del gap tra domanda e offerta di prodotto di qualità. Secondo gli operatori, i nodi cruciali per la resilienza del mercato *corporate* sono legati allo sviluppo di una visione strategica legata ai concetti di sostenibilità ESG e dell'impiego di strumenti tecnologici per la digitalizzazione in ambito proptech.



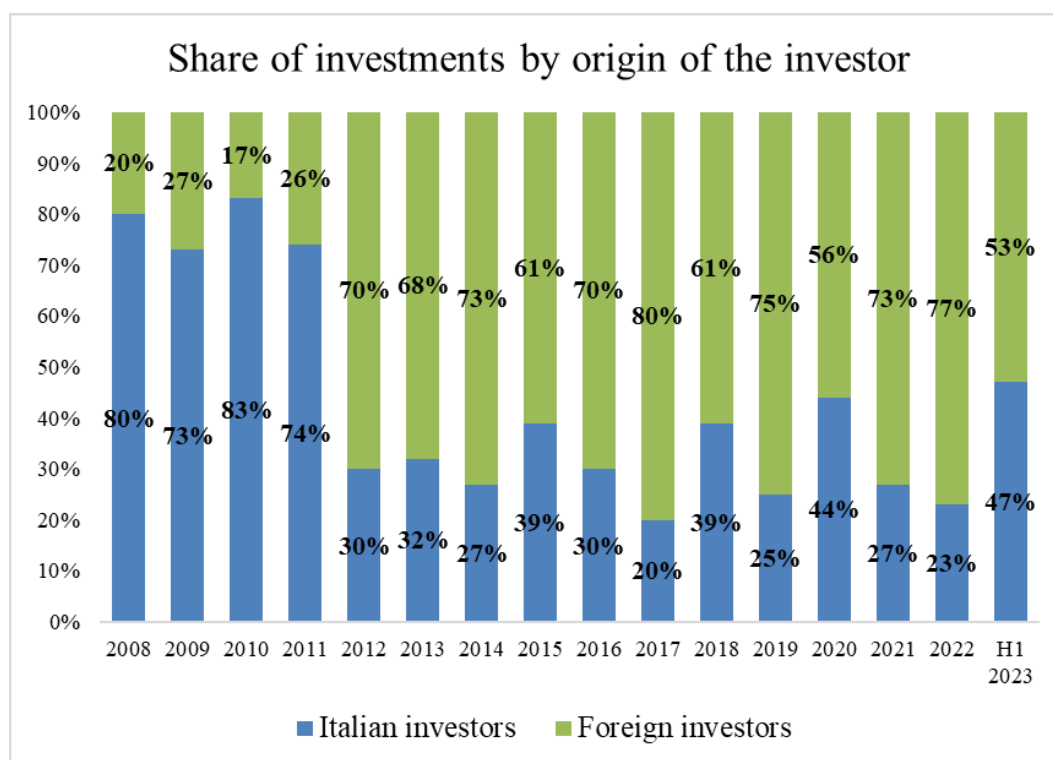
ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

L'interesse degli investitori è tradizionalmente concentrato su immobili *core* con tenant solidi, e il mercato italiano si deve confrontare con la carenza di occasioni di investimento *core* in location di primo livello e con tassi di vacancy molto bassi. Da questo punto di vista, il mercato Europeo offre

un'incidenza più ampia di questo tipo di asset. L'offerta italiana guadagna tuttavia terreno in ottica di valorizzazione e di operazioni di tipo *value add*, specie per quanto riguarda asset alternativi come l'alberghiero, il living (che ricomprende multifamily, student housing e senior housing) e la logistica. Si riduce rispetto all'anno precedente il valore medio della transazione, pari a 49 milioni di euro (mentre a H1 2022 era pari a circa 117 milioni), a riprova di un mercato maggiormente orientato verso soluzioni opportunistiche.

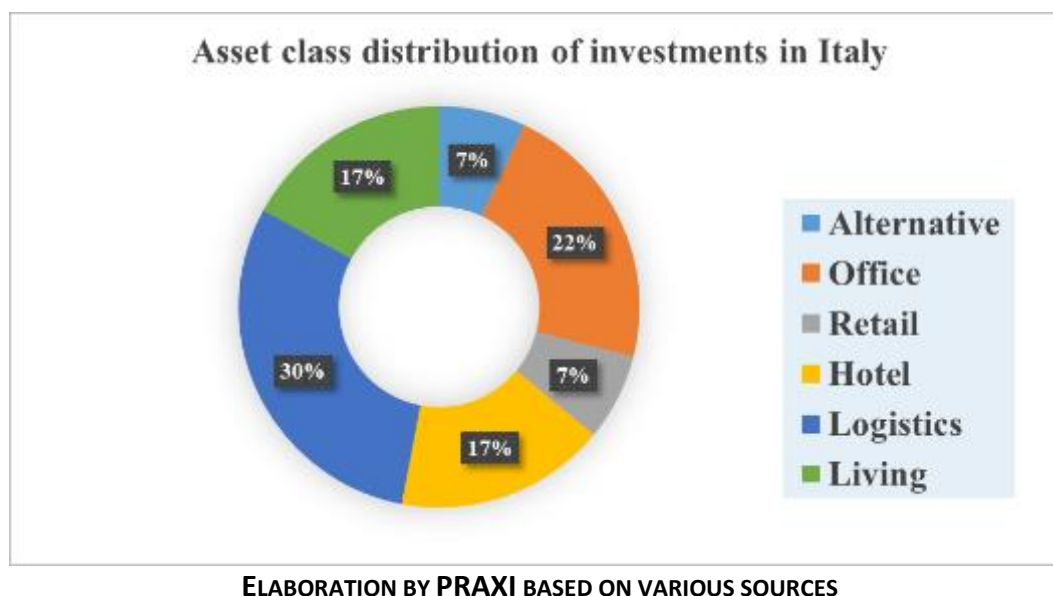
Analizzando la geografia degli investimenti, si riscontra una polarizzazione dei capitali nella città di Milano, che al primo semestre del 2023 rappresenta il 33% dei volumi investiti, seguita da Roma con il 12%, mentre il resto delle destinazioni complessivamente rappresenta il 55%.

La quota di capitali proveniente da investitori esteri era stata preponderante nell'ultimo biennio, oscillando su livelli tra il 70 e l'80%. Al primo semestre del 2023 si assiste ad un'inversione di tendenza, con la quota di capitali esteri che si riduce e rappresenta il 53% del volume complessivo. L'interesse degli investitori d'oltralpe, che sono per la maggior parte europei e americani, ha consolidato la presenza di REIT e fondi immobiliari esteri, che insieme rappresentano circa il 60% delle operazioni, mentre l'attività dei fondi immobiliari italiani si attesta a poco più del 10%.



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

Il seguente grafico illustra la distribuzione degli investimenti nel primo semestre del 2023 secondo asset class:



Analizzando il flusso di capitali, si rileva il consolidamento della **Logistica** che, con un volume complessivo che ha superato i 600 milioni investiti, costituisce, secondo i vari osservatori specializzati, tra il 25% e il 30% dell'intero mercato corporate. Nonostante la flessione dei capitali investiti rispetto all'anno precedente, gli ottimi livelli di take-up rilevati al primo semestre 2023 (circa 1,5 milioni di mq), in leggera crescita rispetto al 2022, evidenziano un settore vitale e una domanda di spazi ancora forte. Si osserva tuttavia maggiore attendismo da parte degli investitori a causa dell'incertezza legata all'inflazione e al rialzo dei tassi di interesse, e una maggior attenzione rivolta verso target di investimento inferiori a 100 milioni. I rendimenti netti *prime*, che nel corso degli ultimi anni sono mediamente diminuiti, entrano in una fase di sostanziale stabilità.

Prevalgono nei desiderata degli investitori le operazioni *core* e le soluzioni *built-to-suit* per il mercato delle locazioni, ma si prevede un'espansione del prodotto di tipo speculativo *value-add*. I canoni di locazione sono in aumento nelle location *prime*, a causa principalmente di una scarsità del prodotto di qualità disponibile sul mercato, ovvero efficiente dal punto di vista energetico, tecnologicamente avanzato e integrato in parchi logistici o, nel caso della logistica *last mile*, connesso ai centri urbani e al moderno retail. In questo senso risulta importante la *pipeline* di sviluppo per il 2023-2024, superiore ai 2 milioni di mq.

I volumi investiti negli **uffici** al primo semestre 2023 sono ammontati a circa 470 milioni di euro, facendo registrare una forte decrescita su base annua. In considerazione della robusta *pipeline* di sviluppo attesa, la spinta sul lato dell'offerta proseguirà, ma le incertezze legate allo scenario attuale, gravato dall'aumento dei costi di costruzione e dalle difficoltà di finanziamento, potrebbero portare a un *repricing* delle quotazioni medie. L'interesse degli investitori e dei conduttori si orienterà sempre più su prodotti in location primarie, dotati di spazi flessibili adatti alle nuove esigenze lavorative, e

con caratteristiche pronunciate di sostenibilità energetica. L'incidenza dell'asset class si riduce nel mercato corporate italiano, passando dal 36% del primo semestre 2022 a circa il 22% dell'H1 2023.

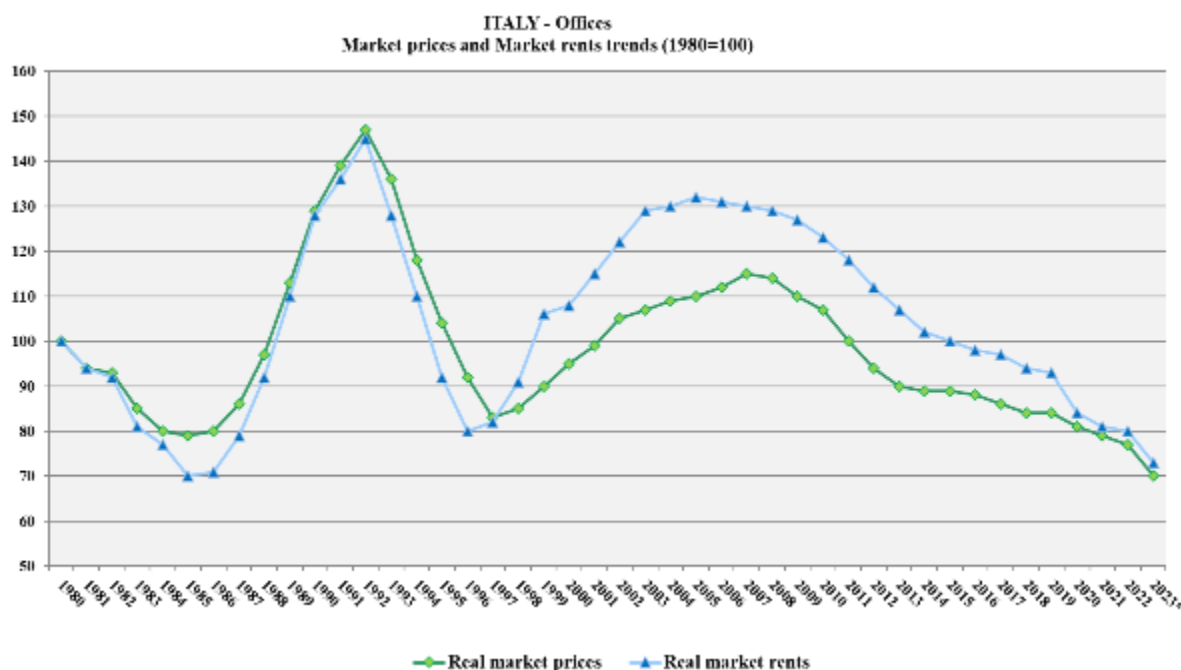
Analizzando il mercato locativo degli uffici, a dispetto di una maggiore diversificazione territoriale che riflette una domanda in cerca di superfici di qualità (Grade A), si osserva una polarizzazione nuovamente su **Milano**: la città meneghina nel primo semestre 2023 ha avuto un take-up complessivo di 202.000 mq, tuttavia in riduzione del -20% rispetto al H1 2022. **Roma** registra invece un risultato positivo con un assorbimento di circa 162.000 mq, andando vicina a raddoppiare il risultato del H1 2022. Buone in termini di assorbimento anche le performance in alcuni mercati regionali come Torino, Bologna e Napoli, anche se caratterizzate da operazioni mirate e non indice di un'attrattività diffusa di queste città.

Dal punto di vista dei valori, a livello aggregato sul territorio dei maggiori centri urbani si segnala una leggera flessione dei prezzi di vendita, con cali più marcati per gli immobili localizzati in centro o in periferia, mentre la periferia terziaria e il semicentro soffrono meno.

Similmente, l'analisi previsionale di Scenari Immobiliari per il 2023 mostra un'analoga flessione dei canoni d'affitto. Gli asset *core* o con contratti *long-term* blindati non subiranno variazioni significative, così come in generale quelli situati in CBD di grandi città. Al contrario, si evidenzia un rialzo dei *prime rent* di Milano e Roma, che si osserva rispettivamente vicina ai 700 €/mq-anno e superiore ai 500 €/mq-anno. Per alcune zone geografiche e asset non *prime* tuttavia la tendenza in discesa già riscontrata negli ultimi anni si riconfermerà, contestualmente a una decompressione dei rendimenti, dovuta a una maggiore percezione di incertezza da parte degli investitori.

L'andamento del mercato corporate direzionale si caratterizza sempre più per l'orientamento della domanda verso immobili *prime* (o *grade A*), e il quadro contingenziale macroeconomico prefigura un'amplificazione della forbice di valore interna al comparto. Gli immobili *prime* sono difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio italiano, se non in specifiche location come Milano e Roma.

Nel medio periodo si prefigura l'ipotesi di un cambiamento delle modalità di utilizzo degli immobili da parte dei locatari terziari. I tenant degli uffici potrebbero infatti valutare di aver bisogno di meno spazio in generale e optare per un sistema di lavoro agile a rotazione.



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

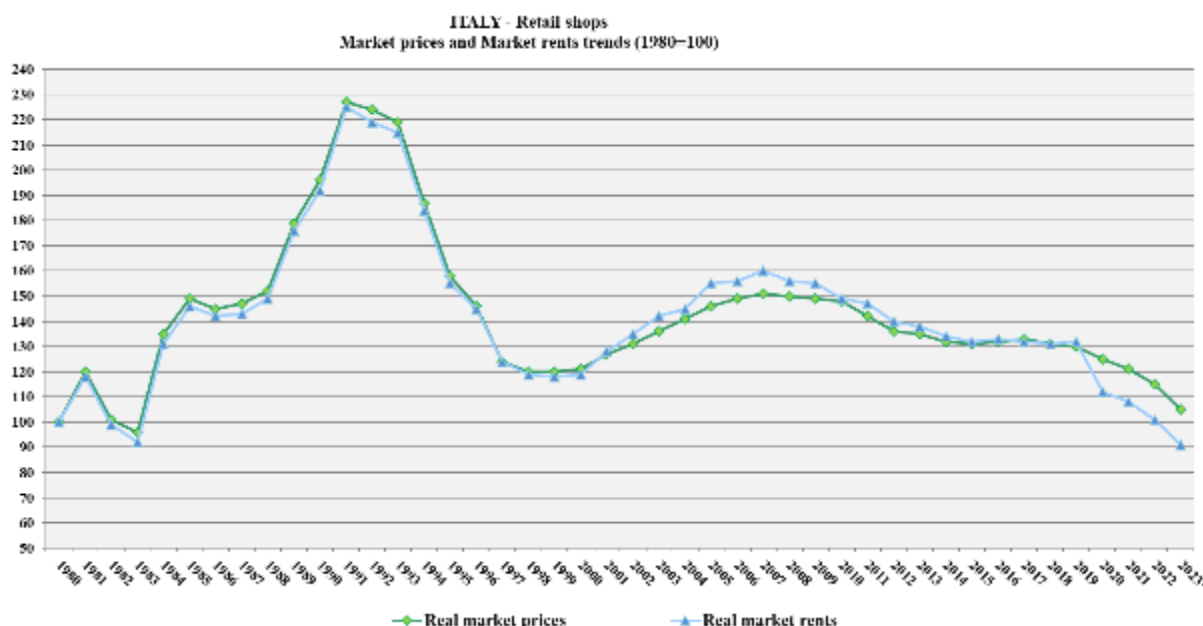
Negativa anche la dinamica degli investimenti negli **Hotel**, che fa registrare circa 365 milioni investiti nel primo semestre 2023, dimezzando i volumi transati nello stesso periodo precedente. Tuttavia, rispetto alla performance generale del capital market, l'incidenza di questa asset class sembra aumentare, passando dal 12% al 17% del totale dei volumi investiti, in virtù di una nuova fase di espansione del settore turistico in Italia. La spinta della domanda turistica internazionale ha fatto aumentare i livelli di fatturato, di occupancy media e di tariffe medie nel corso del 2023, siglando un ritorno verso la normalità rispetto al periodo di crisi pandemica.

Gli investitori, quasi tutti stranieri, sono orientati su operazioni *value-add* e opportunistiche, in ottica di riposizionamento, ristrutturazione e *rebranding*, ma immobili potenzialmente valorizzabili non abbondano, dunque l'attenzione si concentra ancora su mercati primari, in particolare resort e destinazioni *leisure* di fascia alta. I costi di costruzione per gli hotel sono cresciuti in doppia cifra (si stima tra il 14% e il 18%), e pertanto questo potrebbe frenare nuovi sviluppi. Il sentiment per questo comparto è in generale positivo, anche si prevedono difficoltà per le strutture di livello medio-basso. La pipeline attualmente in sviluppo dovrebbe portare ad una riduzione del gap, rispetto al mercato internazionale, di presenza di brand internazionali, specialmente a Roma, nelle città d'arte e nelle destinazioni di lusso.

Per quanto riguarda il settore **Retail**, nel primo semestre del 2023 gli investimenti sono ammontati a circa 150 milioni di euro, in discesa del -65% rispetto al 2022. Lo scenario è incerto e complesso, specie per il segmento dei centri commerciali, che fanno registrare buone performance a livello di fatturato, ma che scontano ancora la diffidenza degli investitori e una riduzione delle affluenze rispetto al periodo pre-pandemico. Il comparto necessita di un rinnovamento che sia improntato alla flessibilità e alla sostenibilità; le ultime tendenze premiano le strutture dotate di spazi per il co-working, l'intrattenimento e le attività sportive.

È cresciuta, anche se solo marginalmente, l'attenzione per operazioni opportunistiche *out-of-town*, con investimenti in *full-equity* nell'ottica di superare gli ostacoli legati al maggiore costo di accesso al credito. L'interesse è inoltre focalizzato nei centri storici della città per la realizzazione di *flagship store*. Si riscontra inoltre carenza di prodotto nel segmento *High Street*, soprattutto per asset a uso misto localizzati lungo le vie commerciali di maggiore prestigio. Questa carenza ha spinto i canoni *prime* di Milano-via Montenapoleone e di Roma-via Condotti rispettivamente a 16.500 €/mq-anno e 15.300 €/mq-anno.

Il settore sta attraversando un ciclo di profondo riassetamento, con una fase di razionalizzazione dei punti vendita, processo diventato necessario a seguito di eccessi di espansione degli anni scorsi. Sicuramente il comparto ha vissuto negli ultimi anni la sfida con l'*e-commerce*, insieme a un aumento della domanda verso la GDO, con maggiore richiesta di servizi integrati con la logistica.



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

Vi sono prospettive di un ritorno consistente del commercio di prossimità e di piccolo-medio taglio, a svantaggio delle grandi superfici e degli spazi aggregati di commercio, come appunto i centri commerciali. Gli operatori stanno sperimentando la multicanalità del loro servizio, con integrazione tra la vendita online e il punto di ritiro fisico, e nuove modalità di vendita come *dark store* e *repair/second hand store*.

Nel biennio 2021-2022 si è osservata l'affermazione di una nuova asset class, il **residenziale alternativo** (o *living*), consolidatasi nel primo semestre 2023 con un volume di capitali investiti attorno i 370 milioni di euro. L'ammontare risulta inferiore rispetto a quanto investito nel primo semestre del 2022, ma l'incidenza di questa asset class è in ascesa e si attesta a circa il 17% del mercato corporate italiano. Questo comparto si declina in diverse categorie come lo student housing, il senior housing, il multifamily e il built-to-rent. La *pipeline* di sviluppi appare in accelerazione, così come sostenuta è la domanda di prodotto. Gli investitori, principalmente *private equity*, puntano a

prodotto esistente da riqualificare o aree edificabili sulla quale costruire, ma è in aumento l'interesse anche per immobili *core* prossimi al completamento in mercati primari. Milano è la realtà più attrattiva, nella quale le opportunità di investimento riguardano anche le aree periferiche e dell'hinterland. Buone prospettive sono attese anche in città come Torino, Firenze e Bologna. All'orizzonte si profila tuttavia il rischio di maggiori difficoltà per il finanziamento bancario delle operazioni.

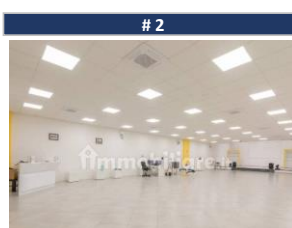
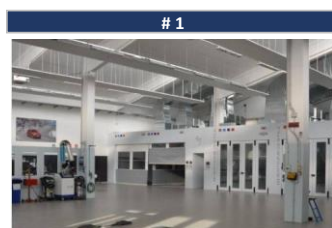
Infine, discreta la performance nel primo semestre 2023 per i **prodotti alternativi**, che con circa 150 milioni di euro investiti rappresentano una quota crescente del mercato pari al 7%. Gli investimenti hanno riguardato principalmente il segmento **healthcare**, interessato in particolare da transazioni e operazioni di *sale and lease-back* di RSA, e il segmento tecnologico e dei Data Center. Per questa asset class ci sono discrete prospettive future che hanno dato impulso a operazioni di sviluppo soprattutto per la realizzazione di Data Centre all'avanguardia e di strutture da destinare alla ricerca scientifica e sanitaria.

7. INDAGINI DI MERCATO

Ai fini della valutazione abbiamo effettuato opportune indagini per definire l'attuale situazione del mercato immobiliare nell'area di riferimento dell'immobile oggetto di stima. Si riportano di seguito i Comparables maggiormente significativi:

ANALISI COMPARABLES

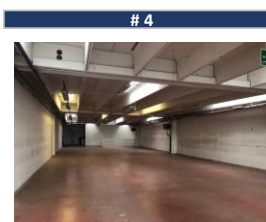
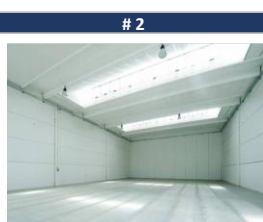
#	Vendita/ Affitto	Destinazione d'uso	Comune	Indirizzo	Sup. Commerciale (mq)	Prezzo Richiesto €	Prezzo Unitario €/mq	Stato manutentivo
1	Vendita	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	560	535.000	960	Buono
2	Vendita	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	1.100	1.100.000	1.000	Buono
3	Vendita	Produttivo	Signa	Z.I.	800	720.000	900	Discreto
4	Vendita	Produttivo	Signa	Z.I.	910	899.000	990	Discreto
5	Vendita	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	230	275.000	1.200	Nuova costruzione



Ns. Rif.: FF/val 23.8102 del 12 Settembre 2023

ANALISI COMPARABLES

#	Vendita/ Affitto	Destinazione d'uso	Comune	Indirizzo	Sup. Commerciale (mq)	Prezzo Richiesto €/mq-annuo	Prezzo Unitario €/mq-annuo	Stato manutentivo
1	Affitto	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	1.000	72.000	72	Buono
2	Affitto	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	980	60.000	60	Buono
3	Affitto	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	1.450	99.600	70	Normale
4	Affitto	Produttivo	Sesto Fiorentino	Z.I.	1.500	90.000	60	Discreto
5	Affitto	Produttivo	Campi Bisenzio	Z.I.	1.400	110.400	80	Normale



Per completezza si riportano anche i dati delle quotazioni immobiliari rilevati dall'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2022:

Comune CAMPI BISENZIO					Comune CAMPI BISENZIO				
Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO					Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO				
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I-R/P)			Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I-R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max		Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	7,0	8,2		Abitazioni civili	Normale	2.000	2.350	
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,0	7,5		Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400	2.100	
Box	Normale	4,3	6,3		Box	Normale	1.000	1.450	
Laboratori	Normale	2,5	5,0		Laboratori	Normale	500	1.000	
Magazzini	Normale	2,9	5,3		Magazzini	Normale	600	1.100	
Negozi	Normale	4,6	9,2		Negozi	Normale	1.050	2.100	
Uffici	Normale	4,2	7,3		Uffici	Normale	1.100	1.900	
Ville e villini	Normale	6,7	9,6		Ville e villini	Normale	2.100	3.000	

8. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Per la determinazione del Valore di Mercato nonché del Canone di Mercato dei fabbricati presenti e delle aree pertinenziali abbiamo adottato l'approccio valutativo del **metodo comparativo**.

Il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il Valore dell'immobile, articolato a livello di singola unità/destinazione d'uso, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Nello specifico abbiamo attribuito parametri di valore unitario alle superfici/consistenze commerciali, distinte in base alle destinazioni d'uso, da noi virtualizzate, attribuendo agli spazi accessori opportuni coefficienti di ponderazione, pervenendo a determinare le consistenze commerciali.

Tali valori unitari sono stati ottenuti applicando parametri desunti dalle specifiche indagini di mercato condotte nelle zone interessate.

Per lo sviluppo della valutazione sono state effettuate specifiche indagini concentrate in prevalenza nell'ambito dei comparti produttivi del Comune di Campi Bisenzio e nella fascia dei Comuni limitrofi.

Ai fini della valutazione è opportuno rilevare alcuni elementi che qualificano l'immobile in oggetto:

- la localizzazione del complesso risulta buona soprattutto per la vicinanza con il nuovo centro di smistamento GLS Italy. Risultano già in corso i lavori per ampliamento della viabilità e per le infrastrutture;
- le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione degli edifici sono buone anche se il complesso non è di recentissima realizzazione;
- è possibile anche la vendita frazionata delle porzioni;
- sono stati effettuati recentemente i lavori di rimozione amianto con sostituzione del manto di copertura, nonché l'adeguamento normativo dell'impianto antincendio;
- attualmente l'accessibilità risulta penalizzata dalle dimensioni delle viabilità presente, ma sono in corso lavori di riqualificazione dell'intero sistema viario legati alla realizzazione della GLS Italy;

Sulla base delle caratteristiche del complesso immobiliare e delle indagini effettuate riteniamo la fascia di riferimento dei parametri di mercato possa attestarsi tra €/mq 900 e €/mq 1.200 mentre i canoni di mercato €/mq-annuo sono compresi fra 60 e 80.

La valutazione del compendio immobiliare è analiticamente sviluppata e sotto riportata; il parametro base, attribuito all'unità immobiliare principale sub 13, è di €/mq 1.200 (vendita) e €/mq-annuo 75 (canone) mentre, per le unità accessorie che completano l'attività produttiva, sono stati applicati, ai parametri base, opportuni coefficienti di ponderazione in riferimento alla loro effettiva destinazione d'uso.

Valore di Mercato

Porzione A sub 13

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Area Produttiva	P0	10-8-13	1.000	100%	1.000	1.200	1.200.000
Uffici	P0		149	150%	223	1.200	267.600
Locali Tecnici	P0		15	0%	0	0	0
Resede Esclusivo	P0		800	0%	0	0	0
TOTALI			1.965		1.223		1.467.600

che si arrotonda a: € 1.468.000

Porzione B sub 503

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Area Produttiva	P0	10-8-503	447	100%	447	1.150	514.100
Locale Tecnico	P0		10	0%	0	0	0
Resede Esclusivo	P0		476	0%	0	0	0
TOTALI			933		447		514.100

che si arrotonda a: € 514.000

Porzione C sub 501

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Area Produttiva	P0	10-8-501	477	100%	477	1.150	548.600
Ufficio	P1		30	150%	44	1.150	50.600
Resede Esclusivo	P0		404	0%	0	0	0
TOTALI			910		521		599.200

che si arrotonda a: € 599.000

Porzione D sub 502

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Abitazione	P1	10-8-502	146	100%	146	1.600	233.600
Balconi	P1		18	25%	5	1.600	8.000
Terrazzo	P1		26	30%	8	1.600	12.800
Resede esclusivo	P0		54	10%	5	1.600	8.000
Ingresso e vano scala	P0		9	100%	9	1.600	14.400
Locale tecnico	P1		15	0%	0	0	0
TOTALI			268		173		276.800

che si arrotonda a: € 277.000

Canone di mercato

Porzione A sub 13

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq- annuo)	Canone di Mercato (€-annuo)
Area Produttiva	P0	10-8-13	1.000	100%	1.000	75	75.000
Uffici	P0		149	150%	223	75	16.700
Locali Tecnici	P0		15	0%	0	0	0
Resede Esclusivo	P0		800	0%	0	0	0
TOTALI			1.965		1.223		91.700

che si arrotonda a: € 92.000

Porzione B sub 503

Destinazione	Piano	Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)	Consistenza lorda (mq)	K (%)	Consistenza riparametrata (mq)	Parametro unitario (€/mq- annuo)	Canone di Mercato (€-annuo)
Area Produttiva	P0	10-8-503	447	100%	447	70	31.300
Locale Tecnico	P0		10	0%	0	0	0
Resede Esclusivo	P0		476	0%	0	0	0
TOTALI			933		447		31.300

che si arrotonda a: € 31.000

Porzione C sub 501

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>	<i>Parametro unitario (€/mq- annuo)</i>	<i>Canone di Mercato (€-annuo)</i>
Area Produttiva	P0	10-8-501	477	100%	477	70	33.400
Ufficio	P1		30	150%	44	70	3.100
Resede Esclusivo	P0		404	0%	0	0	0
TOTALI			910		521		36.500

che si arrotonda a:

€ 37.000

Porzione D sub 502

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Dati catastali (Fg-Mapp-Sub)</i>	<i>Consistenza lorda (mq)</i>	<i>K (%)</i>	<i>Consistenza riparametrata (mq)</i>	<i>Parametro unitario (€/mq- annuo)</i>	<i>Canone di Mercato (€-annuo)</i>
Abitazione	P1	10-8-502	146	100%	146	80	11.700
Balconi	P1		18	25%	5	80	400
Terrazzo	P1		26	30%	8	80	600
Resede esclusivo	P0		54	10%	5	80	400
Ingresso e vano scala	P0		9	100%	9	80	700
Locale tecnico	P1		15	0%	0	0	0
TOTALI			268		173		13.800

che si arrotonda a:

€ 14.000

CONCLUSIONI

In base a quanto precedentemente esposto, è nostra opinione che il Valore di Mercato e il Canone di Mercato della proprietà immobiliare ubicata in **Campi Bisenzio (FI), via Vittorio Alfieri**, di proprietà della [REDACTED], con riferimento alla data del 31/08/2023, possa essere così riepilogato:

Valore di Mercato

31/08/2023

Fabbricato	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato (€)
Porzione A sub 13	1.965	1.223	1.468.000
Porzione B sub 503	933	447	514.000
Porzione C sub 501	910	521	599.000
Porzione D sub 502	268	173	277.000
Totale complessivo	4.076	2.364	2.858.000

Canone di Mercato

31/08/2023

Fabbricato	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Canone di Mercato (€)
Porzione A sub 13	1.965	1.223	92.000
Porzione B sub 503	933	447	31.000
Porzione C sub 501	910	521	37.000
Porzione D sub 502	268	173	14.000
Totale complessivo	4.076	2.364	174.000

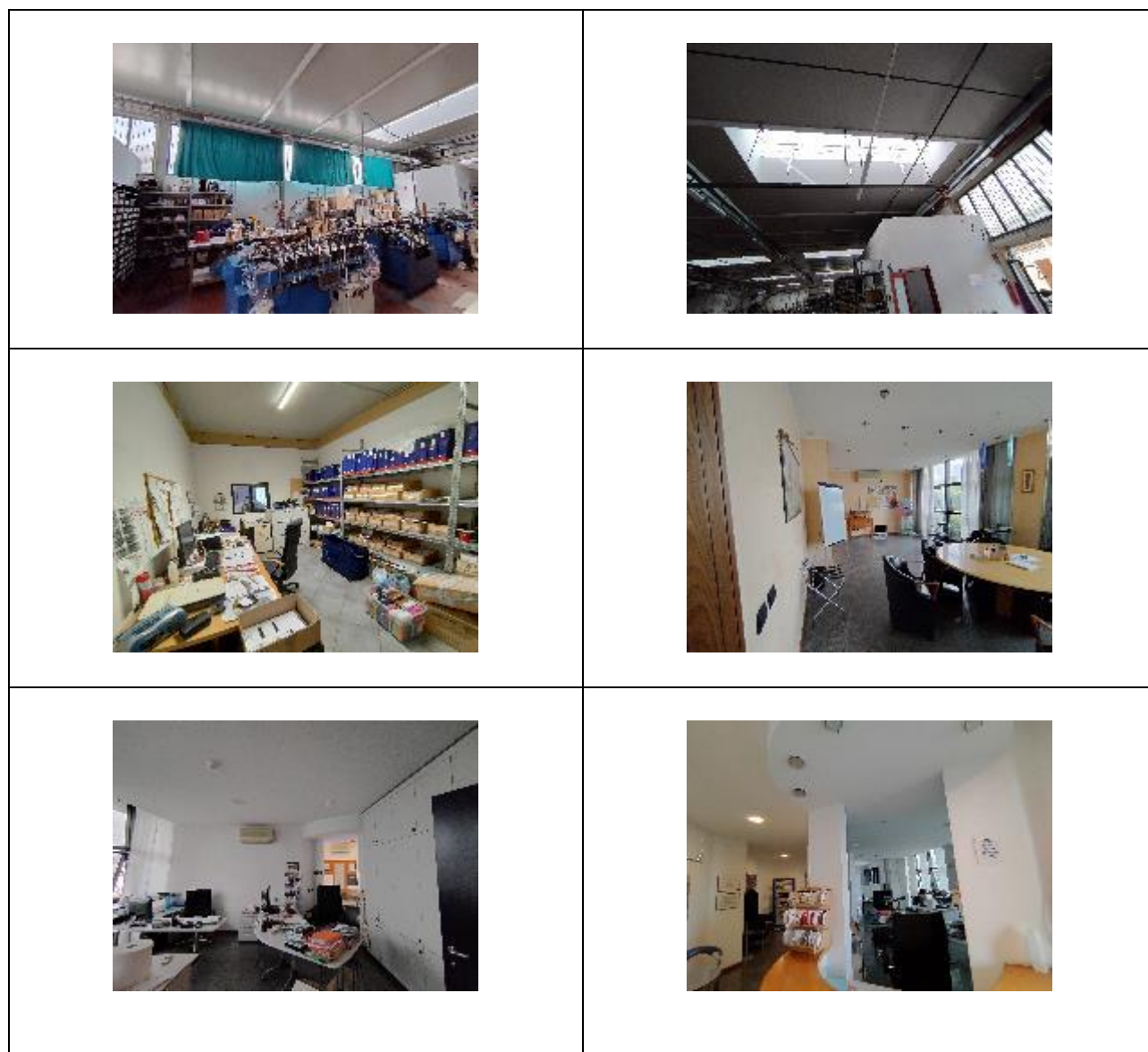
In conformità con quanto previsto dagli standard di valutazione internazionale, le conclusioni di valore della presente stima non considerano i costi di transazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNE



FABBRICATO Sub 13



FABBRICATO Sub 501



FABBRICATO Sub 502



FABBRICATO Sub 503

