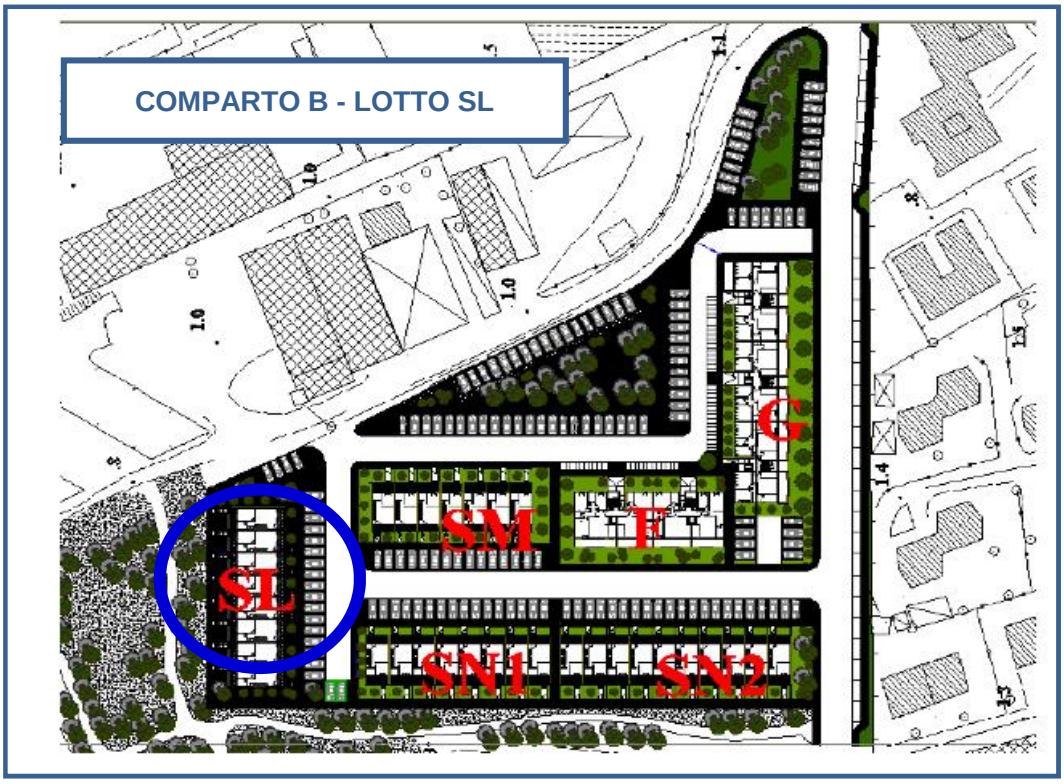
Valutazione Estimativa



Committente	**Consorzio Cooperative ACLI Soc. Coop.**

Finalità della perizia è la determinazione del Valore di Mercato e/o di altre basi di valore, per la gestione del credito.

La presente perizia è elaborata da **NPLs RE_Solutions** in conformità a quanto previsto dagli accordi in essere con il committente e con le "Linee Guida ABI ...".

NPLs RE_Solutions dichiara di non essere in conflitto di interesse per lo svolgimento del presente incarico.

Classe di Credito	**NPL**
Bene Immobiliare	**Lotto Edificabile**
Ubicazione	**Viareggio - Comparto B - Lotto SL**
Protocollo Valutazione	**Full**

Data sopralluogo	**27/10/2014**	**Data Valutazione**	**13/11/2014**

Consulente Tecnico	**Laura Campestri**
Revisore / Controllo	**Luca Marco Fiumara - Stefano Mosca**

Dati Identificativi

Committente

Denominazione Sociale	CONSORZIO COOPERATIVE ACLI SOC.COOP.
Comune (Sede)	AREZZO
Indirizzo	Via Tiziano, 12
Località	-
Persona da contattare	Ing. Daniele Rossi - Geom. Corrado Evangelisti
Recapito telefonico	Tel. 3398497690
Posta Elettronica	Ing.danielerossi@tin.it - Corrado@dada.it
Codice Fiscale	904000510

Asset

Denominazione	Viareggio - Comparto B - Lotto SL
Provincia	LU
Comune	Viareggio
Località/frazione	-
Indirizzo con n.civico	Via Oleificio
Destinazione D'Uso	Residenziale
Tipologia	Iniziativa di Sviluppo

Localizzazione dell'immobile

☐ centro storico	☐ centro	☐ semicentro
☑ periferia	☐ area produttiva	☐ area africola
☐ altro	☐ ……..	☐ …….

Contesto

L'oggetto della presente analisi risulta ubicato in posizione periferica del comune di Viareggio, in via Oleificio in un contesto prettamente residenziale, misto terziario e commerciale, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati multipiano aventi caratteri tipologici e compositivi analoghi tra loro.

Servizi di zona

☑ mezzi pubblici su gomma	☐ metropolitana	☐ tramvia
☑ ferrovia	☐ aereoporti	☑ mezzi pubblici su gomma extraurbani
☐ porto	☐ porto turistico	☐ altro……..

Infrastrutture

L'area in esame risulta essere discretamente accessibile sia con mezzi privati, percorrendo la viabilità urbana esistente, sia con mezzi pubblici considerato il transito di linee urbane e suburbane prossime al Bene.
La stazione ferroviaria più vicina risulta quella di Viareggio a circa 3 km, mentre l'aeroporto più prossimo risulta essere quello di Pisa a circa 30 km.
Buona la disponibilità di parcheggi presenti sia in apposite aree, sia lungo i margini della viabilità.

Accessibilità

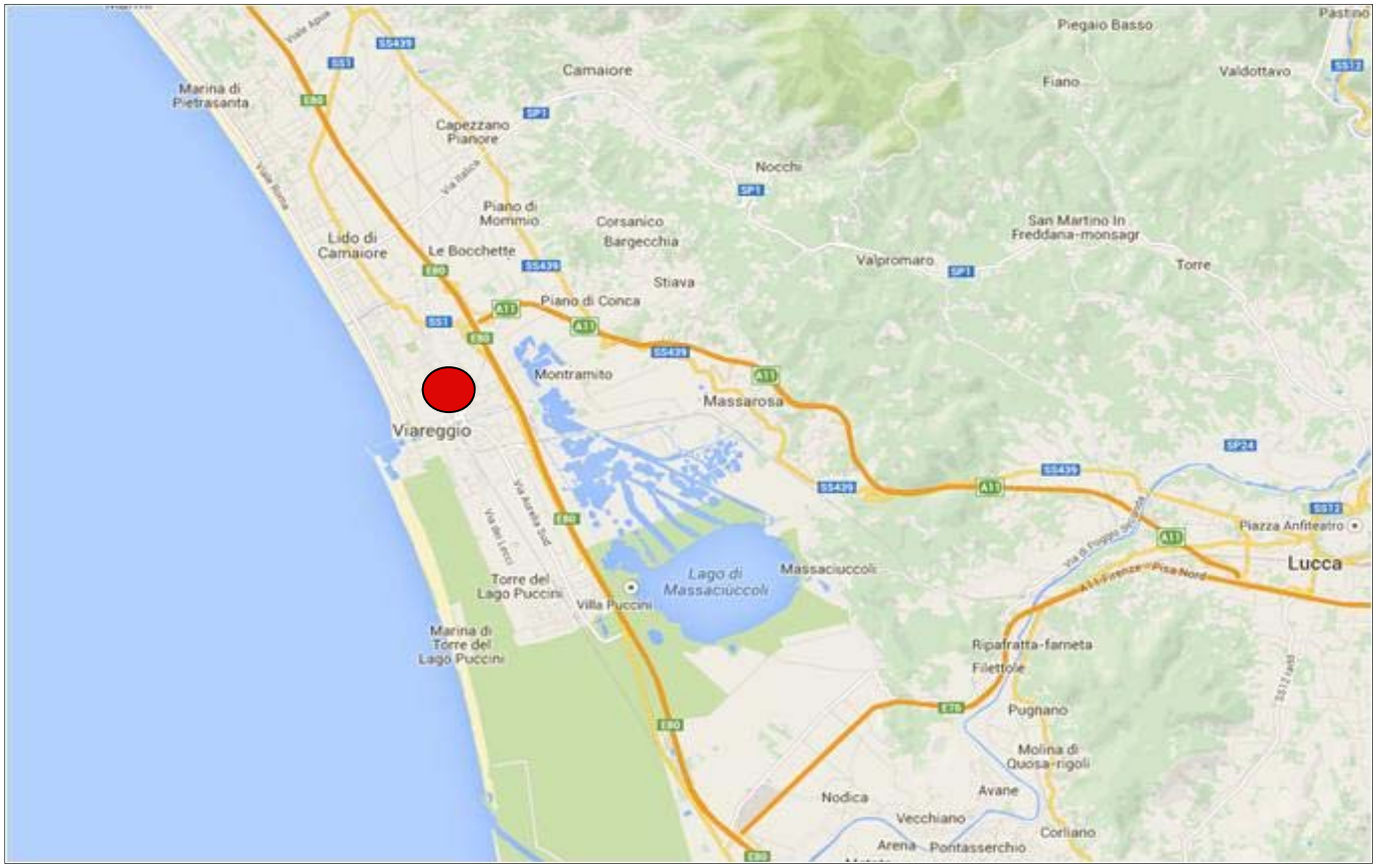
- Distanza dal capoluogo	30 km			
- Viabilità:	☑ di quartiere	☐ di scorrimento	☑ extra urbana	
- Possibilità di parcheggio:	☐ nessuno	☐ insufficiente	☐ sufficiente	☑ buono
	☑ libero	☐ a pagamento		

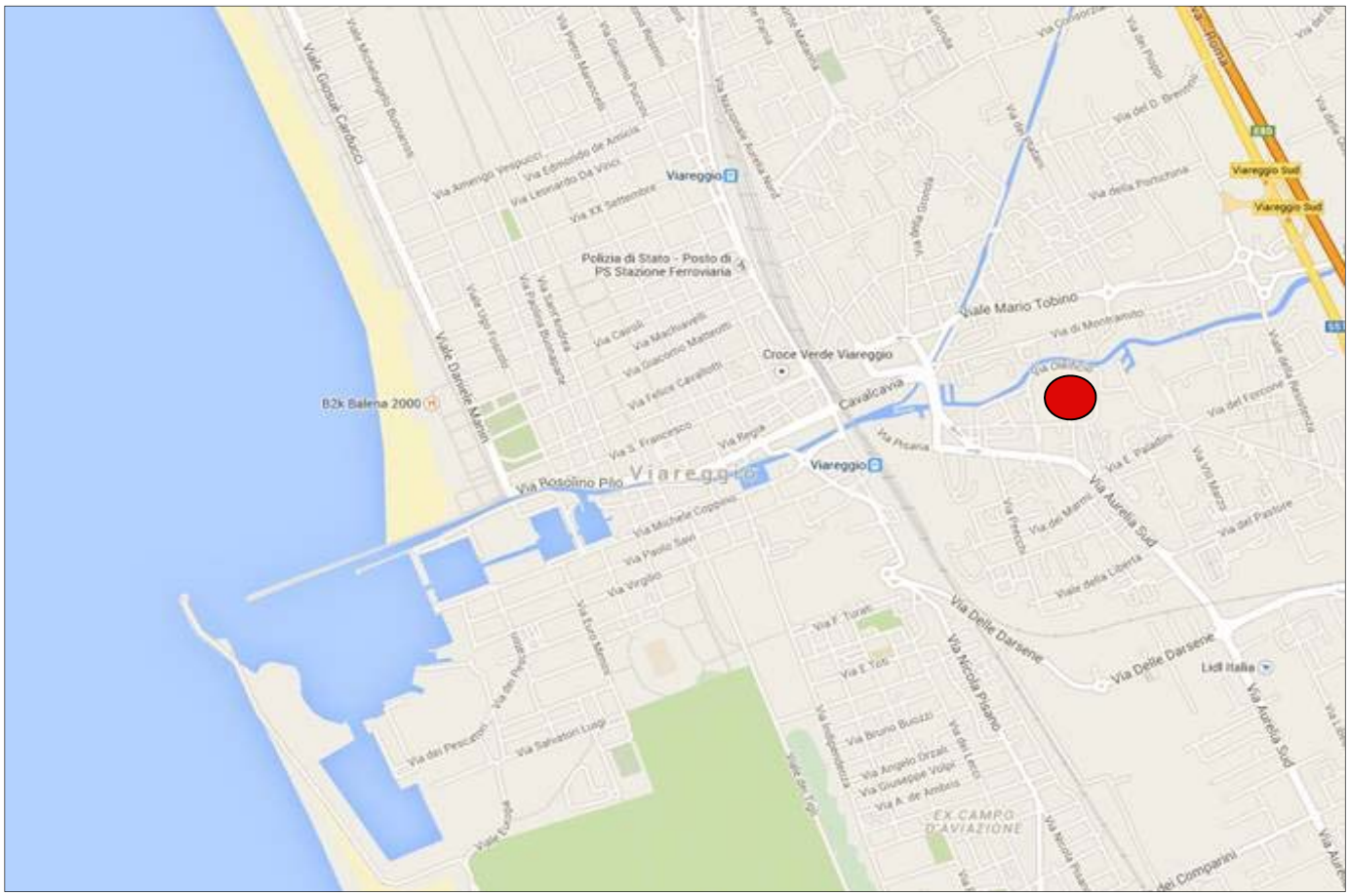
Descrizione dell'immobile

Caratteristiche tipologiche e compositive

L'iniziativa immobiliare ha per oggetto l'edificazione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composto da più unità immobiliari, assimilabili a villette a schiera, aventi tagli dimensionali in grado di soddisfare le esigenze di un'utenza differenziata; caratteri tipologici e compositivi consoni alle destinazioni d'uso previste; finiture interne buone con pavimentazioni in gres e legno, serramenti in legno e vetrocamera; dotazione impiantistica congrua.
A servizio delle unità di prossima realizzazione si segnala la presenza di posti auto scoperti pertinenziali.

Allegato - Mappe Localizzative





Allegato - Mappe Localizzative





Allegato - Report Fotografico

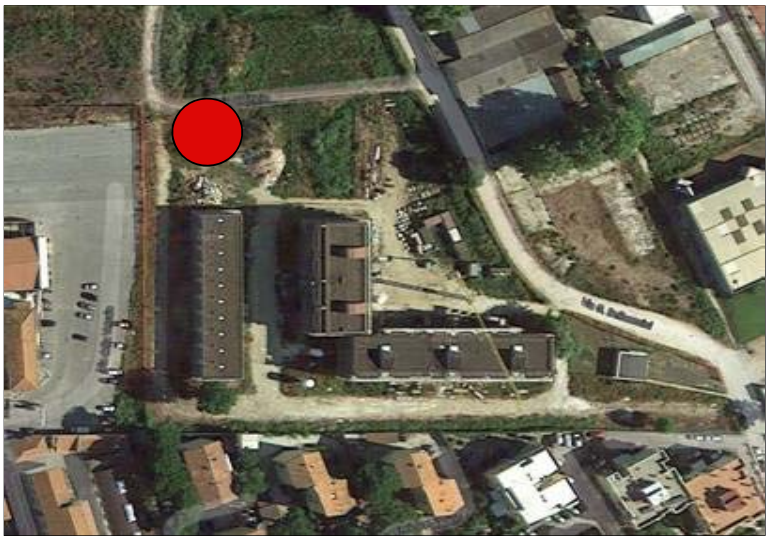


Immagine satellitare



COMPARTO B - ZONA DI INGRESSO



COMPARTO B - LOTTO SL

Allegato - Report Fotografico



COMPARTO B - LOTTO SL



COMPARTO B - LOTTO SL



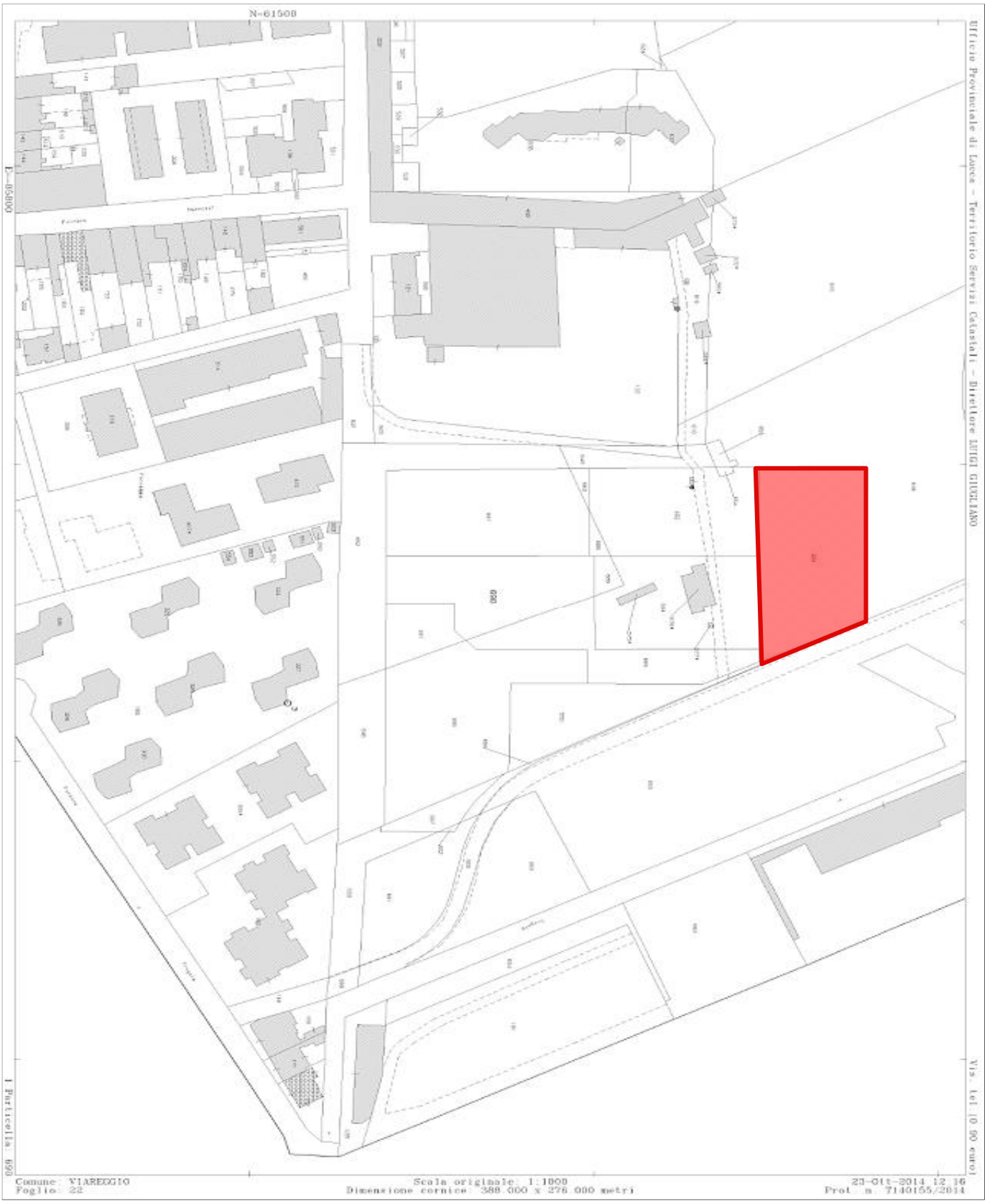
COMPARTO B - LOTTO SL

Identificazione Catastale

Catasto Terreni							
Comune di Viareggio							
Foglio	Map.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (Mq)	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
22	681	-	Orto Irriguo	-	1719	€ 59,48	€ 31,07

Catasto Fabbricati							
Comune di Viareggio							
Sezione	Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq	Rendita (Euro)
-	-	-	-	-	-	-	-

Allegato 1 - Estratto di Mappa



Regolarità Edilizia

☑ **Libero Mercato**

☐ **P.Z. L. 167**

☐ **no**
☐ **si**

☐ **area concessa in diritto di proprietà**
☐ **area concessa in diritto di superficie**

☐ **Edilizia convenzionata fuori P.Z.**

☐ **Recupero Convenzionato**

Di seguito dettaglio della documentazione edilizia fornita:

Documento	Amministrazione di riferimento	Data	Oggetto
Convenzione Urbanistica	Comune di Viareggio	13/04/2005	Convenzione per Attuazione Programma Integrato
Convenzione Urbanistica	Comune di Viareggio	20/06/2007	Programma Integrato
Atto di Constatazione	Comune di Viareggio	31/07/2008	Realizzazione di Programma Straordinario
Permesso di Costruire	Comune di Viareggio	30/06/2009	Costruzione di n. 1 fabbricato a schiera

Stato attuale sviluppo edilizio

A seguito delle operazioni di sopralluogo è stato possibile appurare che ad oggi gli interventi per la realizzazione del complesso edilizio non risultano essere ancora avviati.

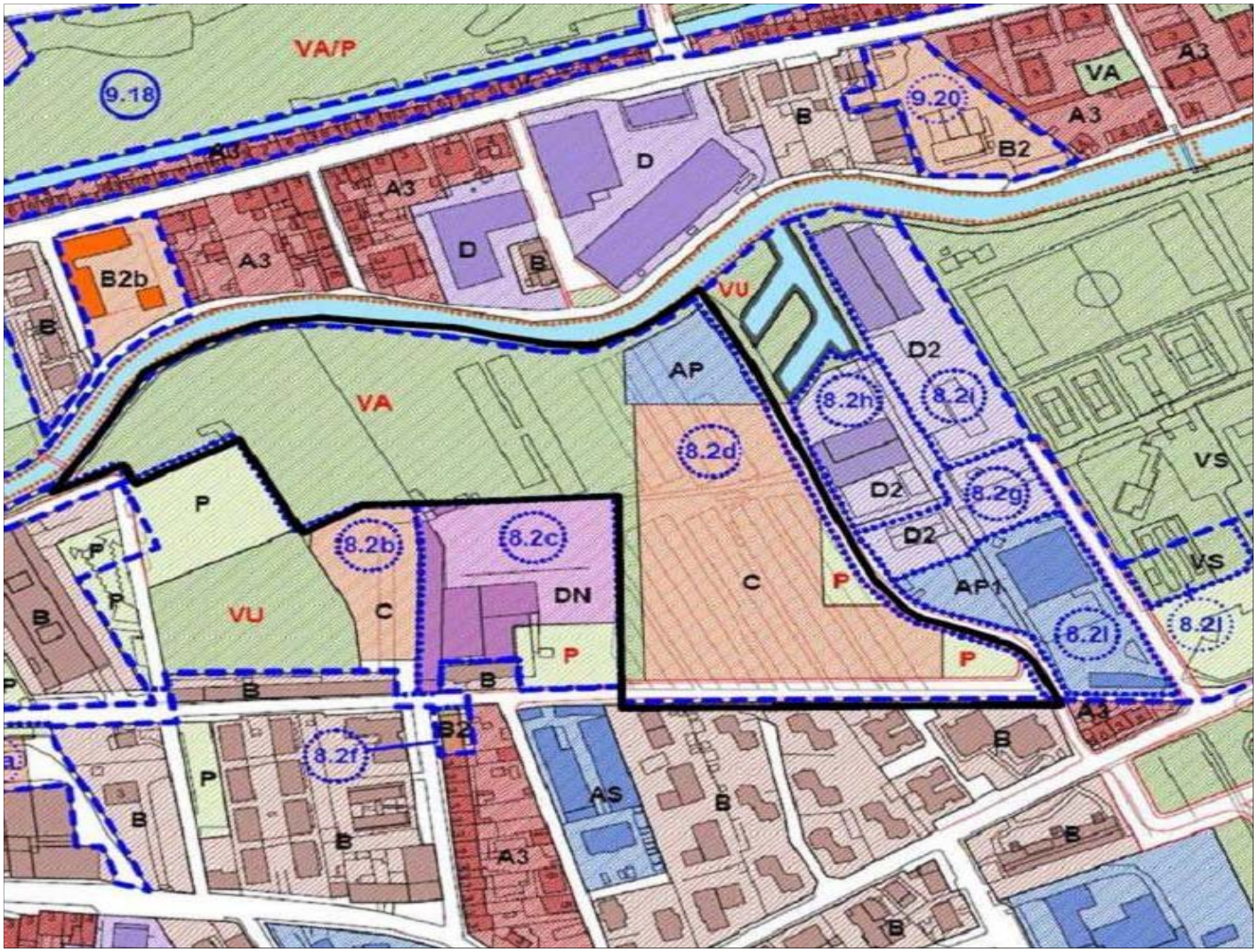
Tempi stimati per ultimazione lavori

Considerata la natura dell'intervento, le caratterisitiche tipologiche e compositive del complesso di prossima realizzazione e l'attuale stato dell'iter edilizio intrapreso, si reputa consono stimare quattro anni per l'ultimazione delle opere ed il relativo assorbimento da parte del mercato immobiliare locale.

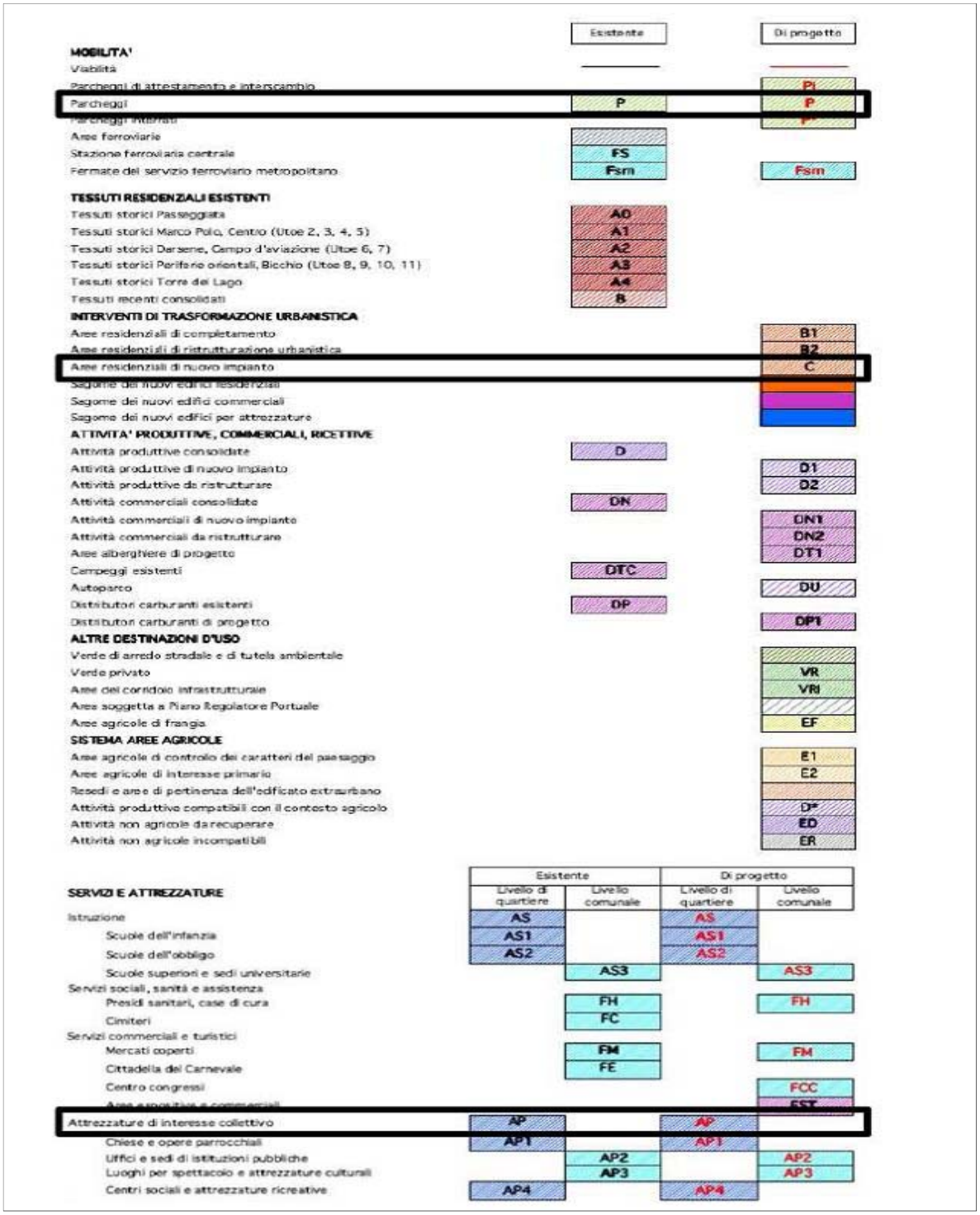
Inquadramento Urbanistico

PRG	Nel comune di Viareggio è ancora in vigore PRG di cui Variante Generale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 28/07/1997. Con Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 29/06/2004 è stato approvato Piano Strutturale. Si rammenta che per sua natura il Piano Strutturale non ha valore prescrittivo, limitandosi ad indicare le strategie che dovranno essere seguite nella redazione del Regolamento Urbanistico.
Destinazione urbanistica	Gli interventie dificatori si sono resi attuabili in seno ad un Programma Costruttivo Straordinario ai sensi della ex art 18 della Legge 203/1991, di cui delibera di approvazione n° 20 del 18/05/2004. Lo strumento urbanistico vigente ha poi recepito i contenuti del PCS, inquadrando l'area come zona C a destinazione residenziale. Nel PCS l'area è individuata come zona R2. Il Piano Strutturale inquadra tutti e tre i comparti del programma nella UTOE n° 8.
Indici urbanistici	per la zona valgono i seguenti parametri urbanistici: - Volume edilizia residenziale max: mc 20.500 di cui minimo 40% per tipologie a schiera; - Altezza massima: ml 7 per tipologia a schiera; ml 12 per tipologia in linea e a torre; - Rapporto di copertura: 50%
PRG ADOTTATO	
Destinazione urbanistica	
Indici urbanistici	
Note	

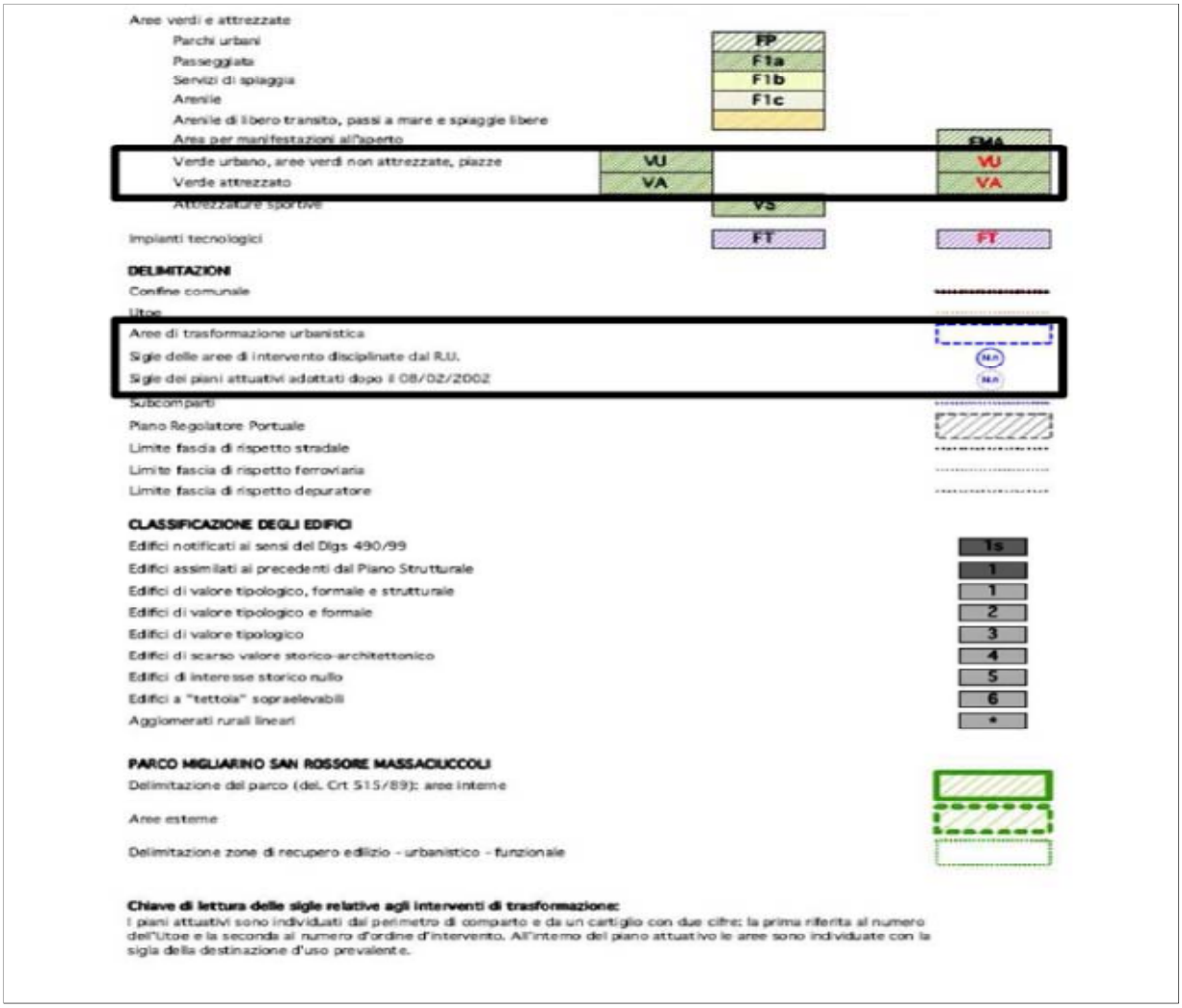
Allegato 1 - Estratto Cartografia PCS



Allegato 1 - Estratto Cartografia PCS



Allegato 1 - Estratto Cartografia PCS



Allegato 2 - Estratto Normativa Tecnica

ALLEGATO
Deliberazione C. C.
n. 19 del 18.05.2004

UFFICIO DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE di VIAREGGIO
Ufficio Urbanistica

PROGRAMMA STRAORDINARIO ART. 18 LEGGE 203/91

Legge 30 aprile 1999, n. 136

INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE E IN GODIMENTO AI DIPENDENTI PUBBLICI DELLE FORZE DELL'ORDINE.

QUARTIERE VARIGNANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3 aprile 2004

Allegato 2 - Estratto Normativa Tecnica

CAP.1
Disposizioni generali

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi nelle zone del territorio comunale di Viareggio interessate dal Programma Costruttivo Straordinario, così come individuate nella Tavola n. 4 "Destinazioni interne di zona" - planimetria in scala 1:2000.
Sono elementi costitutivi del presente programma costruttivo straordinario gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

1) tav. 1: Inquadramento territoriale
2) tav. 2: Stato attuale
3) tav. 3: Stato modificato-Localizzazione P.C.S.
4) tav. 4: Destinazioni interne di zona
5) tav. 5: Individuazione P.C.S.
6) Norme Tecniche di Attuazione
7) Relazione tecnica

Le suddette zone sono individuate tramite comparti nella cartografia del presente programma straordinario costruttivo.

ART. 2 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

Le disposizioni del P.C.S. hanno come obiettivo la definizione degli interventi edificatori nelle zone interessate.
La presente normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di P.R.G. comunale vigente.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE

Il P.C.S. individua i seguenti comparti, nei quali si attuano gli indici qui di seguito riportati:

COMPARTO A (Via Pisana, Via Aurelia Sud, Canale Burlamacca)

Zona **DN** - Destinazione: Commerciale, direzionale, servizi.
- superficie mq. 11.600
- altezza massima: ml. 17,00
- volume massimo edificabile: mc. 27.000
- rapporto di copertura max 50%

Zona **R1** - Destinazione: residenziale.
- superficie mq 4.600
- altezza massima: ml. 14,50
- volume massimo edificabile: mc. 7.000
- rapporto di copertura max 50%

Zona **P** - Parcheggio pubblico.
- superficie mq 5.350

TOTALE Comparto **A**: volume mc. 34.000 Superficie territoriale mq. 29.500 (comprese le sedi viarie.)

COMPARTO B (Vetraia zona est)

Zona **R2** - Destinazione: residenziale.
- superficie mq 11.100
- altezza massima: ml. 7,00 per la tipologia a schiera;
- ml. 12,00 per le tipologie in linea e a torre.
- volume massimo edificabile: mc. 20.500, di cui minimo 40% per la tipologia a schiera.

2

- rapporto di copertura max 50%

Zona **VA** - Destinazione: Verde attrezzato.
- superficie mq. 19.500

Zona **P** - Parcheggio pubblico.
- superficie mq 1.500

TOTALE: Comparto **B** - volume mc. 20.500 Superficie territoriale mq. 34.700 (comprese le sedi viarie.)

COMPARTO C (Q.re Fontanini, Via Aurelia, Ferrovia Viareggio - Lucca)

Zona **R3** - Destinazione: residenziale.
- superficie mq 9.300
- altezza massima: ml. 14,50 per gli edifici in linea e a torre
- volume massimo edificabile: mc. 24.500.
- rapporto di copertura massima 50%

Zona **R4** - Destinazione: residenziale.
- superficie mq 7.900
- altezza massima: ml. 12,00 per gli edifici in linea e a torre
- altezza massima: ml. 7,00 per la tipologia a schiera
- volume massimo edificabile: mc. 16.600 di cui almeno mc. 4.000 per la tipologia a schiera.
- rapporto di copertura massima 50%

Zona **VU/P** - Destinazione: Verde Urbano e parcheggio pubblico.
- superficie mq 11.900

Zona **VS** - Destinazione: Verde Sportivo.
- superficie mq. 8.600
  Nella zona potranno essere realizzate volumetrie a servizio dell'attività sportiva (palestre, circoli sportivi etc.).

TOTALE Comparto **C** (L. 203/91): volume mc. 41.100 Superficie territoriale mq. 42.300 (comprese le sedi viarie.)

Zona **B5** – Destinazione: residenziale.
- superficie mq. 1.000
- volume max edificabile = volume esistente.

Zona **VP** – Destinazione: verde privato.
- superficie mq. 6.500

N.B. Nell'area sopra indicata come "B5" valgono le Norme Tecniche di Attuazione della vigente Variante Urbanistica (art. 18).

Zona **F** - Destinazione: Servizi.
- superficie complessiva mq. 9.500
- volume max edificabile mc. 15.000

TOTALE Comparto **C** : volume mc. 56.100 Superficie territoriale mq. 59.300 (comprese le sedi viarie.)

CAP. 2
Procedura di attuazione del P.C.S.

3

Allegato 2 - Estratto Normativa Tecnica

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO STRAORDINARIO

Il P.C.S. si attua:

A) tramite sottoscrizione della convenzione che disciplina i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;

B) in base alla stipula della convenzione e previa presentazione delle relative garanzie richieste, l'intervento può essere realizzato tramite il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto delle previsioni di cui alla convenzione.

Le modifiche alla convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore potranno essere apportate tramite specifico procedimento di piano attuativo urbanistico.

I progetti esecutivi dei singoli comparti devono essere conformi al disegno, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme.

ART. 5 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Programma Costruttivo Straordinario prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del soggetto attuatore del programma, secondo quanto stabilito dalla convenzione.

Le aree destinate dal P.C.S. a parcheggio pubblico, viabilità e verde pubblico sono cedute al Comune, secondo i tempi e le modalità stabilite nella convenzione di cui all'art. 4.

ART. 6 PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati devono essere realizzati secondo quanto disposto dalla L. 122/89. Non sono da computarsi nel volume dei fabbricati i volumi al piano terreno degli edifici su piloti finalizzati alla realizzazione di parcheggi coperti, purché l'altezza non superi mt. 2,50.

ART. 7 NORME FINALI

Il numero degli alloggi complessivo del presente intervento verrà calcolato in diminuzione del dimensionamento massimo ammissibile dell'Utoe n° 8 Varignano in sede di approvazione del primo regolamento urbanistico.

Il P.C.S. prevede la realizzazione di n° 36 alloggi di edilizia sovvenzionata da realizzarsi da parte del Comune di Viareggio;

Il P.C.S. prevede la realizzazione di n° 50 alloggi di edilizia sovvenzionata per le Forze dell'Ordine gestiti dalle Pubbliche Amministrazioni;

Il P.C.S. prevede la realizzazione di ulteriori n° 40 alloggi di edilizia convenzionata agevolata:

i) la realizzazione di n° 35 alloggi di edilizia agevolata e locativa gestiti dalla Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto dalla Convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

2) la realizzazione di n° 5 alloggi da destinarsi agli attuali affittuari (ferrovieri) ai sensi e per gli effetti della Legge n° 560/93, localizzati nell'ex area RFI (Rete Ferroviaria Italiana) dove è prevista l'edificazione di un centro commerciale.

Il P.C.S., sul rimanente dimensionamento residenziale prevede una quota pari al 30% da destinare a soci di Cooperative edilizie locali iscritte all'Albo Nazionale aventi i requisiti di legge per l'assegnazione della prima casa.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme valgono le disposizioni del Piano regolatore comunale vigente e del Regolamento edilizio.

Le superfici riportate all'art. 3 sono da ritenersi come indicative, con esclusione delle superfici da cedere all'Amministrazione Comunale per VA (verde attrezzato), pari a mq. 19.500, VS (verde sportivo), pari a mq. 8.600, e F sub comparto "a", pari a mq 4.100, per un totale quindi di effettivi mq. 32.200.

4

Allegato 3 - Convenzione Urbanistica

Dr.E.MACCHERONI
NOTAIO

Repertorio numero: 195.345 Fasc.n°23.924

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE FINANZIATO AI SENSI DELL'ART.18 L. 12.07.91 N. 203 E AI SENSI DELL'ART. 11 L. 30.04.99 N. 136 DA CONCEDERE IN LOCAZIONE E IN GODIMENTO AI DIPENDENTI DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO.

REGISTRATO
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI PIETRASANTA
IL 18.04.2005
al N° Serie 1
Esatt. € 168,00

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, e questo giorno Tredici del mese di aprile (13 aprile 2005).

In Viareggio, nella sede Municipale del Comune di Viareggio, Piazza Nieri e Paolini N°1 e più precisamente nella sede della Sezione Urbanistica, Via San Francesco, n.62.

620 SCRITTO A Lucca
14.04.2005
85.7186
N° 3866 R.Pub

Avanti di me, dottor Emilio Maccheroni, Notaio in Pietrasanta, iscritto al Collegio Notarile di Lucca, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti infrascritti, di comune accordo, con il mio consenso rinunciato, sono presenti i signori:

1) - **ALLEGRETTI FRANCO GIOVANNI MARIA**, nato a Lucca il dì 8 Settembre 1956, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del **COMUNE DI VIAREGGIO**, con sede in Viareggio, codice fiscale numero: 00274950468, in esecuzione della Deliberazione Consigliare N°19 del 18 Maggio 2004, e come tale in rappresentanza di detto Comune, come previsto

1

Allegato 4 - Convenzione Urbanistica

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE STATALI, L'EDILIZIA

E LA REGOLAZIONE DEI LAVORI PUBBLICI

DIREZIONE GENERALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE POLITICHE URBANE E ABITATIVE

****

LEGGE 12 LUGLIO 1991, N.203, ARTICOLO 18

Programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio.

****

PROGRAMMA INTEGRATO DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI VIAREGGIO

SOGGETTO AFFIDATARIO: CONSORZIO COOPERATIVE ACLI

SCHEDA DI PREFATTIBILITA' N. 456

PROGETTO N. 82

CONVENZIONE

L'anno duemilasette, il giorno venti del mese di giugno nella sede del Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative si sono costituiti con il presente atto:

1) **il Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative** -codice fiscale 97439910585, rappresentato dal Dott. Marcello Arredi in qualità di Direttore Generale come da D.C.P.M. in data 2 dicembre 2006 registrato alla Corte dei Conti l'8 febbraio 2007 reg. 2 fgl. 16;

2) **il soggetto affidatario "Consorzio Cooperative ACLI"** in persona del legale rappresentante sig. Comm. Bucci Alessandro (codice fiscale BCC LSN 26L04 619B)

Prot. 776-82/13r

FABIO MONACO
Notaio

Repertorio n.ro 42.219 Raccolta n.ro 13.706

ATTO DI CONSTATAZIONE

DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE FINANZIATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 I. 12 LUGLIO 1991 N. 203 ED AI SENSI DELL'ART.11 L. 33 APRILE 1999 N. 136 DA CONCEDERE IN LOCAZIONE E IN GODIMENTO AI DIPENDENTI DELLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto ed il giorno trentuno del mese di luglio.

31-7-2008

In Viareggio, Via Leonardo da Vinci n. 18.

Avanti di me Fabio Monaco, Notaio in Viareggio, iscritto al Collegio Notarile di Lucca,

sono presenti i signori

- **Allegretti Franco Giovanni Maria**, nato a Lucca il giorno 8 settembre 1956, domiciliato per la carica ove espresso, nella sua qualità di Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del

COMUNE DI VIAREGGIO con sede in Viareggio, nella casa comunale in Piazza Nieri e Paolini, codice fiscale n. 00274950468, in esecuzione delle Delibere di Giunta n.211 e n. 212 del 1° aprile 2008, che, in copia conforme rilasciate dalla Segreteria Generale di detto Comune , si allegano al presente atto sotto le lettere **"A"** e **"B"**, e come tale in rappresentanza di detto Comune, come previsto dagli articoli 107 e 192 Legge 267/2000 (Testo unico - ordinamenti locali).

- **Dott. Alessandro Tatò**, nato a Roma il giorno 15 settembre 1961, domiciliato per la carica ove espresso, nella sua qualità di VicePresidente e legale rappresentante del

CONSORZIO COOPERATIVE ACLI SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Arezzo, Via Tiziano 12/3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo 00904000510, legittimato al presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2008 il cui verbale, in estratto da me Notaio reso autentico, in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**, in avanti denominato nel presente "Soggetto Attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono quanto segue:

premesso

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 31 gennaio 2000 è stato inizialmente approvato il piano ACLI;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 18 maggio 2004 è stata approvata in via definitiva la Variante Urbanistica denominata "P.C.S. Acli di Arezzo" e con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18 maggio 2004 la relativa convenzione;
- che in data 13 aprile 2005 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Viareggio ed il CONSORZIO COOPERATIVE ACLI SOCIETÀ COOPERATIVA che riporta la condizione sospensiva meglio indicata nell'articolo 8 della stessa, ai rogiti del Notaio Dr. Emilio Maccheroni già con sede in Pietrasanta, repertorio n.ro 195.345, raccolta n.ro 23.924, re-

Registrato a Viareggio
il 6 agosto 2008
al n.- 3681 Serie 1T

Trascritto a Lucca
il 7 agosto 2008
al n. 8901 R.P.

Consistenze (*)

Lotto / u.i.	Piano	Altezza	Destinazione	Residenziale	Balconi, terrazzi, ecc.	Resede e posto auto	Interrato	Superficie Virtualizzata
SL / 1	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	115,06	46,00	151,31
SL / 2	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 3	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 4	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 5	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 6	P00	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 7	P01	2,70	Residenziale	103,90	28,62	57,50	46,00	142,68
SL / 8	P01	2,70	Residenziale	103,90	28,62	106,00	46,00	149,96
			TOTALE	**831,20**	**228,96**	**566,06**	**368,00**	**1.157,35**

Destinazione	n°	Mq	Coefficiente di rettifica	Sup. Virtuale
Residenziale	8	831,20	1,00	831,20
Balconi, terrazzi, ecc.		228,96	0,25	57,24
Resede e posto auto	8	566,06	0,15	84,91
Interrato	8	368,00	0,50	184,00
		TOTALE		**1.157,35**

(*) Le succitate consistenze sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza e assunte come veritiere.

Valutazione

Criterio valutativo

Per la determinazione del Valore di Mercato del compendio immobiliare in esame è stato applicato il **Metodo della Trasformazione**, tale metodo si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'investimento immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.
A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza un'analisi costi - ricavi per individuare il Valore di Mercato dell'area oggetto di indagine.
Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti: costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, ricettivo, commerciale, terziario e dei servizi).
La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa al netto del profitto del promotore, riportati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale, che deve tenere in conto:
- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito
- i tassi correnti privi di rischio con eguale durata temporale dell'operazione'- tassi di remunerazione per il rischio specifico dell'operazione (rischio nazione, località, tipologia)
- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito
- il costo del capitale di debito
- gli spreads correttivi del tasso senza rischio con eguale durata temporale dell'operazione (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico)

Per quanto attiene i profili economici e finanziari, i classici indicatori di rendimento - VAN (valore attuale netto) e TIR (tasso interno di rendimento) - forniscono utili indicazioni sui livelli di convenienza delle ipotesi progettuali, tenendo conto delle diverse fonti di finanziamento e di gestione. Anche per questi indicatori, sono definite soglie minime oltre le quali il progetto perde i requisiti di convenienza.

Assunzioni

Le consistenze relative al compendo immobiliare oggetto di analisi sono state determinate sulla base della documentazione fornita dalla Committenza.

Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo al titolo di proprietà, alla situazione catastale, edilizio/urbanistica, ipotecaria od altro, assumendo completi e veritieri i dati forniti.
Non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

Le valutazioni sono state effettuate nell'ipotesi che, ove gli originari provvedimenti autorizzativi fossero scaduti, non esistano variazioni/limitazioni urbanistiche tali da non renderne più possibile il nuovo rilascio.

Analisi dei Costi

Costi di Costruzione

Volume di Progetto: 2.385,23 Mc

- Residenziale	**831,20**	**x**	€	900,00	=	€	748.080,00
- Balconi, terrazzi, ecc.	**228,96**	**x**	€	200,00	=	€	45.792,00
- Resede e posto auto	**566,06**	**x**	€	80,00	=	€	45.284,80
- Interrato	**368,00**	**x**	€	500,00	=	€	184.000,00
- Costi Diretti						€	1.023.156,80

Totale Costi Diretti (Arrotondato)	**€**	**1.023.200,00**

Costi Indiretti

- Opere di urbanizzazione primaria	€	65.912,38
- Opere di urbanizzazione secondaria	€	10.181,91
- Oneri di urbanizzazione secondaria	€	45.499,11
- Oneri di urbanizzazione secondaria	€	10.170,31
- Oneri concessori (da permesso di Costruire)	€	17.365,16
- Contributo straordinario per spese tecniche	€	1.218,16
- Contributo straordinario per edilizia pubblica	€	16.509,38
- Spese tecniche (progettazione, DL, ecc.)	€	81.856,00
- Imprevisti e spese varie	€	30.696,00
- Agency fee	€	48.600,00
Totale Costi Indiretti	**€**	**328.008,42**
Totale Costi	**€**	**1.351.000,00**

Considerazioni

La determinazione dei Costi Indiretti del presente sviluppo edilizio è stata effettuata secondo i seguenti criteri:

Opere di Urbanizzazione Primaria:
Da disamina della Convenzione Urbanistica datata 13/04/2005 per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale; dellla sucessiva Convenzione Urbanistica datata 20/06/2007 e dall'atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva datato 31/07/2008, si è appreso che l'importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria riferite all'intero comparto ammonta ad Euro 2.794.693,47.
L'incidenza delle opere di urbanizzazione riferite al lotto in esame, non disponendo di indicazioni puntuali, è stato determinato proporzionalmente sulla base della capacità edificatoria dell'intero comparto pari a mc. 101.134,06;

Opere/Oneri di Urbanizzazione Secondaria:
Da disamina della Convenzione Urbanistica datata 13/04/2005 per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale; dellla sucessiva Convenzione Urbanistica datata 20/06/2007 e dall'atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva datato 31/07/2008, si è appreso che l'importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria riferite all'intero comparto ammonta ad Euro 1.864.137,50.
L'incidenza delle opere di urbanizzazione riferite al lotto in esame, non disponendo di indicazioni puntuali, è stato determinato proporzionalmente sulla base della capacità edificatoria dell'intero comparto pari a mc. 101.134,06;

Contributi Straordinari:
Contestualmente alla quantificazione degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, gli strumenti urbanistici individuano altresì la quantificazione dei contributi straordinari ammontanti complessivamente ad Euro 751.650,00.
L'incidenza dei contributi riferita al lotto in esame non disponendo di indicazioni puntuali, è stato determinato proporzionalmente sulla base della capacità edificatoria dell'intero comparto pari a mc. 101.134,06;

Oneri Concessori:
Per la determinazione degli Oneri concessori, gli stessi sono stati desunti da relativi titoli edilizi;

Spese tecniche:
Per la determinazione delle Spese Tecniche, non disponendo di indicazioni mirate da parte della Committenza, si è provveduto a determinare le medesime in modo parametrico, computando convenzionalmente un 8% dei costi di costruzione;

Imprevisti e spese varie:
Per la determinazione delle Spese Tecniche, si è provveduto a determinare le medesime in modo parametrico, computando convenzionalmente un 3% dei costi di costruzione;

Agency fee:
Per lo sviluppo in esame si è ritenuto congruo applicare un importo parametrico pari al 2% dei ricavi da vendita per la commercializzazione delle unità.

Valore di Mercato

Parametri unitari a libero mercato	Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)	Parametro utilizzato (€/Mq)
	€ 2.000,00	€ 2.200,00	€ 2.100,00

Lotto	Destinazione	Superficie Virtualizzata (Mq)	Parametro (€/Mq)	Valore (€)
SL	Residenziale	831	€ 2.100,00	€ 1.745.520,00
SL	Balconi, Terrazzi, etc.	57	€ 2.100,00	€ 120.204,00
SL	Resede	85	€ 2.100,00	€ 178.308,90
SL	Interrato	184	€ 2.100,00	€ 386.400,00

Valore di Mercato Opere Ultimate - Exit Value	€	2.430.000,00
Valore di Mercato Attuale - As Is	€	686.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità

La dimensione del mercato immobiliare di Viareggio e della sua provincia è stata oggetto in passato di una tendenza espansiva legata principalmente al settore turistico.
Tuttavia anche a Viareggio si assiste ad una fase di generale flessione del mercato immobiliare che si è tradotta principalmente in un generale allungamento dei tempi di vendita e nell'aumento del margine di sconto rispetto al prezzo originariamente richiesto, che si colloca oggi su percentuali piuttosto elevate.
Considerate le caratteristiche intrinseche delle unità in progetto (livello di finiture medio-alto, taglio delle unità nella media e dotazioni impiantistiche medio-alte) ed estrinseche legate al mercato immobiliare locale e all'ubicazione dell'intervento, si può considerare per l'immobile a lavori finiti un discreto grado di commeciabilità.
Si può stimare un tempo di assorbimento da parte del mercato nell'ordine di 24/36 mesi.
Per la valutazione degli immobili a lavori ultimati, a seguito delle indagini di mercato della zona, sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato unitari:
- 2.000,00 - 2.200,00 €/mq per le unità aventi caratteri comparabili.

Andamento vendite alla data del sopralluogo

- Numero di unità immobiliari complessive:	8
- Numero di compromessi di vendita sottoscritti:	0
- Tempi di Assorbimento del Mercato	24/36 mesi

Dati OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: LUCCA
Comune: VIAREGGIO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia: *Abitazioni Civili - Normale*

Valore Minimo OMI (€)	€	2.300,00
Valore Massimo OMI (€)	€	2.750,00
Media dei Valori OMI (€)	€	2.525,00
Valore Normale (€)	**€**	**2.525,00**

Stato Avanzamento Lavori - Comparto B / Lotto SL

Oneri Convenzionali / Concessori	Importi (€)	Avanzamento (%)
Opere di urbanizzazione primaria	€ 65.912,38	**15%**
Opere di urbanizzazione secondaria	€ 10.181,91	**50%**
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 45.499,11	**100%**
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 10.170,31	**100%**
Oneri concessori (da permesso di Costruire)	€ 17.365,16	**50%**
Contributo straordinario per spese tecniche	€ 1.218,16	**100%**
Contributo straordinario per edilizia pubblica	€ 16.509,38	**100%**

Oneri Tecnici	Importi (€)	Avanzamento (%)
Spese tecniche (progettazione, DL, ecc.)	€ 81.856,00	**35%**
Imprevisti e spese varie	€ 30.696,00	**15%**

N.	Categorie Lavorazioni	Incidenza (%)	Avanzamento (%)
1	Scavi e fondazioni	5,0%	0%
2	Struttura in elevazione	29,0%	0%
3	Tamponature	7,0%	0%
4	Tramezzi	4,0%	0%
5	Protezioni e fognature	3,0%	0%
6	Controtelai interni	0,5%	0%
7	Controtelai esterni	0,5%	0%
8	Schemi idro/sanitari	3,0%	0%
9	Schemi termico	3,0%	0%
10	Schemi elettrico	1,5%	0%
11	Intonaci esterni	4,0%	0%
12	Intonaci interni	4,0%	0%
13	Opere in pietra e marmo	3,0%	0%
14	Pavimenti	7,0%	0%
15	Rivestimenti interni	2,0%	0%
16	Finestre e avvolgibili	5,0%	0%
17	Porte interne	3,0%	0%
18	Apparecchi sanitari	3,0%	0%
19	Radiatori	3,0%	0%
20	Frutti elettrici	1,0%	0%
21	Vetri	1,0%	0%
22	Sistemazioni esterne e allacci	1,5%	0%
23	Opere da pittore	4,0%	0%
24	Opere in ferro	2,0%	0%
	Totale	**100,0%**	**0%**

Trasformazione

1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	
Indice volumetrico	
Volumetria	2.385,23
Slp	
Superficie commerciale	1.157,35

Nr. Periodi	4
Durata singolo periodo	12
Durata in anni	4,00
Anni di attesa	0

Rendimento annuo	8,50%
Tasso periodo	8,50%

Tipologia sviluppo	Residenziale

2 - RICAVI DI VENDITA

Voce	Numero	Ricavo Unitario	Ricavo Totale	Già Venduto	% Venduto	Ricavi Residui	T1		T2		T3		T4	
Residenziale	831	2.100	1.745.520			1.745.520	5%	87.276	20%	349.104	55%	960.036	20%	349.104
Balconi / Terrazzi	229	525	120.204			120.204	5%	6.010	20%	24.041	55%	66.112	20%	24.041
Resede e Posto Auto	566	315	178.309			178.309	5%	8.915	20%	35.662	55%	98.070	20%	35.662
Interrato	368	1.050	386.400			386.400	5%	19.320	20%	77.280	55%	212.520	20%	77.280
	1.994		2.430.433	-		2.430.433		121.522		486.087		1.336.738		486.087

3 - INCASSI

Voce	% Acconto	% Saldo	Ricavo Totale	Già Incassato	% Incassato	Da Incassare	T1		T2		T3		T4	
Residenziale	20%	40%	1.745.520			1.745.520	2%	26.183	9%	148.369	30%	523.656	60%	1.047.312
Balconi / Terrazzi	20%	40%	120.204			120.204	2%	1.803	9%	10.217	30%	36.061	60%	72.122
Resede e Posto Auto	20%	40%	178.309			178.309	2%	2.675	9%	15.156	30%	53.493	60%	106.985
Interrato	20%	40%	386.400			386.400	2%	5.796	9%	32.844	30%	115.920	60%	231.840
			2.430.433	-		2.430.433		36.456		206.587		729.130		1.458.260

4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Voce	Numero	Costo Unitario	Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	T1		T2		T3		T4	
Residenziale	831	900	748.080			748.080	10%	74.808	30%	224.424	40%	299.232	20%	149.616
Balconi / Terrazzi	229	200	45.792			45.792	10%	4.579	30%	13.738	40%	18.317	20%	9.158
Resede	566	80	45.285			45.285	10%	4.528	30%	13.585	40%	18.114	20%	9.057
Interrato	368	500	184.000			184.000	10%	18.400	30%	55.200	40%	73.600	20%	36.800
	1.994		1.023.157	-		1.023.157		102.316		306.947		409.263		204.631

5 - COSTI INDIRETTI

Voce			Costo Totale	Già Speso	% Speso	Costo Residuo	T1		T2		T3		T4	
Opere di Urbanizzazione Primaria			65.912	9.887	15,00%	56.026	50%	32.956	20%	13.182	15%	9.887		
Opere di Urbanizzazione Secondaria			10.182	5.091	50,00%	5.091	30%	3.055	10%	1.018	10%	1.018		
Oneri di Urbanizzazione Secondaria			55.669	55.669	100,00%									
Oneri Concessori			17.365	8.683	50,00%	8.683	50%	8.683						
Contributo Straordinario per Spese Tecniche			1.218	1.218	100,00%									
Contributo Straordinario per Edilizia Pubblica			16.509	16.509	100,00%									
Spese Tecniche (Progettazione, D.L., etc.)		8%	81.853	28.648	35,00%	53.204	20%	16.371	20%	16.371	15%	12.278	10%	8.185
Imoprevisti e spese varie		3,0%	30.695	4.604	15,00%	26.090	40%	12.278	30%	9.208	15%	4.604		
Agency fee		2%	48.609			48.609	5%	2.430	20%	9.722	55%	26.735	20%	9.722
			328.012	130.310		197.702		75.772		49.501		54.522		17.907

6 - CASH FLOW

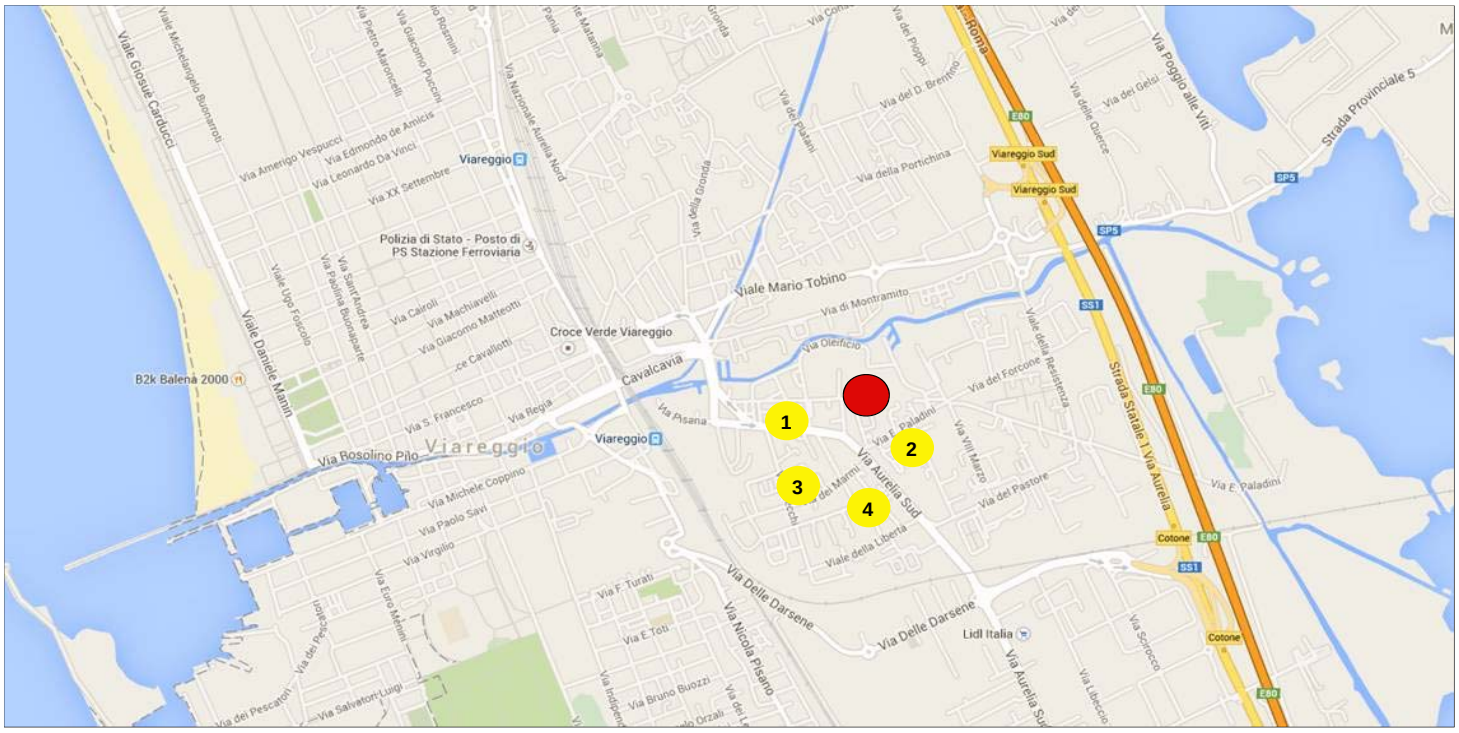
Voce		Totale				T1		T2		T3		T4	
Mol		1.079.264	-	130.310	-12,07%	1.209.574		- 141.631		- 149.862		265.345		1.235.721
Utile Promotore	10%	243.043		-		243.043		3.646		20.659		72.913		145.826
Flussi netti annui		836.220	-	130.310	-15,58%	966.530		- 145.277		- 170.520		192.432		1.089.895
Flussi netti annui attualizzati		685.762				685.762		- 139.470		- 150.880		156.929		819.183

TOTALE COSTI	1.463.902	-		1.463.902	181.733	377.107	536.698	368.364

Valore di Mercato Attuale € 686.000,00

Valore di Mercato ad Opere Ultimate € 2.430.000,00

Comparativi



	1	2	3	4
Descrizione unità	Villetta a schiera d'angolo corredata di giardino fronte retro e posto auto, composta da: soggiorno, cucina, bagno, lavanderia al piano terra. Camere e bagno al piano primo.	Villetta a schiera con giardino, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, bagno con doccia; al piano primo tre camere di cui una singola ed un bagno. Soffitta ad uso ripostiglio.	Villetta distribuita su due livelli con giardino di mq 60 e garage.	Villetta a schiera su due livelli, con giardinetto e posto auto, soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio. Zona notte al piano primo.
Indirizzo	Varignano	Varignano	Varignano	Varignano
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	100,00	120,00	131,00	113,50
Richiesta (Euro)	260.000,00	320.000,00	300.000,00	210.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	2.600,00	2.666,67	2.290,08	1.850,22
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)				
Piano	T/1°	T/1°/sottotetto	T/1°	T/1°
Condizioni di manutenzione	Buone	Buone	Buone	Normali
Livello impiantistico	Buono	Buone	Buono	Normale
Esposizione	Normale	Normale	Normale	Normale
Garage	NO	NO	SI	SI
Posto Auto	SI	SI	SI	SI
Cantina	NO	NO	NO	NO
Giardino	SI	SI	SI	SI
Altro	NO	NO	NO	NO
Fonte	http://www.immobiliare.it/41160056-Vendita-Casa-indipendente-via-Vetraia-Viareggio.html	http://www.idealista.it/immobile/6407577/	http://case.trovit.it/index.php/cod.frame/url.http%253A%252F%252Fwww.golden-opportunities.it%252FVilla_in_Vendita_in_Toscana_a_Viareggio_VIAREGGIO_Lucca_AN14524	http://www.cercaimmobili.it/dettapp.asp?ID_IMMOBILE=4266010

Ponderazioni (*)		1	2	3	4
Ubicazione %	Periferica	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato %	Buono	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	INFERIORE 5%
Piano %	-	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Stato manutentivo %	Buono	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%
Livello impiantistico %	Buono	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	INFERIORE 5%
Dimensioni %	Varie	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Altro %	-	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Trattativa Commerciale %		-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		**-15%**	**-20%**	**-10%**	**10%**
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		**2.210**	**2.133**	**2.061**	**2.035**

VM unitario (€/mq)	2.100,00

(*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione

DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini definiti in altri punti di della proposta / valutazione, le seguenti espressioni s'intendono avere il significato di seguito attribuito:

"Unità immobiliare" (di seguito la "proprietà"): singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più "unità immobiliari" (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
"Immobile" (di seguito la "proprietà"): bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
"Complesso immobiliare": (di seguito la "proprietà"): insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
"Portafoglio Immobiliare": insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le "proprietà" oggetto di analisi.
"Portafoglio Crediti": insieme di crediti con sottese garanzie reali (immobiliari etc.) , oltre ad altre eventuali tipologie di crediti (chirografari), oggetto di analisi.
Pratiche "Retail - Business": beni immobili acquisibili in garanzia ipotecaria o per operazioni di leasing, per i quali elaborare la valutazione tecnico-economica del relativo programma di investimento e/o del relativo stato avanzamento lavori.
Pratiche "Small loan": posizioni relative a finanziamenti a persona fisica / giuridica, aventi per garanzia un solo immobile di tipo "Retail" o assimilabile.
Pratiche "Large loan": posizioni relative a finanziamenti a persona giuridica / fisica, aventi per garanzia un immobile di tipo "Business o Corporate".
"Valutazione" indica la determinazione del "(….) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
"Rapporto cauzionale": rapporto, ad una certa data, tra l'ammontare dei debiti risultanti dalla concessione di finanziamenti ed il valore dei beni acquisiti e/o da acquisire in garanzia a presidio dei medesimi finanziamenti.
"Beni immobili ipotecati": beni immobili oggetto di ipoteca. Deve trattarsi di beni che ne siano capaci ai sensi dell'art. 2810, 1° comma, del codice civile.
"Criteri di valutazione": modelli o schemi generali da seguire per lo svolgimento della stima.
"Procedimento di Valutazione (Stima)": complesso di attività da svolgere per giungere alla formulazione del giudizio di stima.
"Parere di Congruità" (cfr. anche Valutazione "Desk-top"): attività di analisi, verifica e valutazione condotta dal SERVICER su valutazioni effettuate da terzi (periti e/o altri operatori professionali) e sulla base della documentazione e dei dati forniti dal Cliente, al fine di fornire indicazioni sulla congruità del valore di mercato e sulle eventuali divergenze riscontrate.
"Business Plan" (Business Plan): documento con i relativi elaborati, sviluppato dal software del SERVICER come modello previsionale di liquidazione di finanziamenti e come modello di prezzi, aggiornato periodicamente, e debitamente approvato dal Cliente / Titolare / Originator.
"Valore in ambito coattivo" (JV, Judicial Value): discende dal Valore di Mercato, opportunamente riparametrato in funzione di coefficienti che tengono conto, a titolo esemplificativo, delle rigidità e delle tempistiche della vendita giudiziale, dello stato di occupazione da parte del debitore etc..
"Valore di Procedura": valore attribuito al Bene Immobile o ai Beni Immobili ipotecati, a garanzia di un finanziamento / concessione creditizia, dalla perizia o dalle perizie effettuate da periti nominati dall'autorità giudiziaria (CTU) o, se differente, dal prezzo dell'ultima o prossima asta.
"Impianti e Macchinari" (di seguito la "proprietà"): complesso degl'impianti e dei macchinari acquistati ed impiegati specificatamente nel processo produttivo, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
"Prezzo": somma richiesta, proposta o pagata per un bene o servizio sul libero mercato. Il prezzo è un dato storico ed oggettivo, sia che venga pubblicamente diffuso o mantenuto confidenziale.
"Canone di locazione": ammontare lordo annuo che un potenziale conduttore potrebbe ragionevolmente corrispondere per il diritto a godere di una proprietà. Il canone di locazione è determinato nel presupposto dei seguenti assunti: la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà; una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della proprietà nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato; l'ipotesi che la proprietà sia proposta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un locatore.
"Vita Utile": periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente tra la data d'inizio dell'attività di un bene, e quella in cui verrà a cessare la sua utilità, nell'ambito del processo operativo in cui esso è utilizzato.
"Fungibilità del bene": indica la possibilità di riutilizzare il bene, vendendolo a terzi o concedendolo in leasing a nuovi utilizzatori. Misura la possibilità potenziale di ricollocare il bene sul mercato ad un prezzo variabile nel tempo, ma tale da garantire il recupero del credito in caso di contenzioso. Influenza il rischio associato all'operazione ed il conseguente costo. La fungibilità dipende sia dalle caratteristiche di settore che dalle caratteristiche del bene stesso.
"Richiedente - Debitore": soggetto (persona fisica, persona giuridica), cliente della banca o della società di leasing.

In linea generale, le analisi e le valutazioni si attengono alle seguenti definizioni generali:

"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, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009)
"Valore a garanzia del debito" e/o **"Valore Cauzionale"**: indica il più probabile valore della proprietà proposta a garanzia di un debito secondo una stima prudenziale della futura commerciabilità della stessa considerando un orizzonte di sostenibilità del valore di lungo termine, le normali condizioni del mercato locale, l'attuale uso della proprietà e i possibili usi alternativi, ma senza prendere in considerazione elementi speculativi. (Traduzione della definizione di "Secured Lending" tratta dall'aggiornamento Aprile 2003 del "RICS Appraisal and Valuation Standards")
"Valore Corrente di Utilizzo (VCU)": indica il valore attribuibile al Complesso Immobiliare in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo. Il VCU è determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte. Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed un'acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.
"Valore dell'Iniziativa" consiste nel Valore Attuale Netto (VAN) alla data della stima della differenza tra i ricavi ed i costi dell'operazione immobiliare riferita alla proprietà, nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.so.

CRITERI VALUTATIVI

In ambito di valutazione, sono adottati metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo - in particolare - ai seguenti criteri valutativi:

- 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.

- Metodo Reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

  Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
  - sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
  - sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
  - sull'attualizzazione, alla data della Valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

- Metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'investimento immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.
A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza un'analisi costi - ricavi per individuare il Valore di Mercato dell'area oggetto di indagine.
Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti: costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, ricettivo, commerciale, terziario e dei servizi).
La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa al netto del profitto del promotore, riportati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale, che deve tenere in conto:
- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito
- i tassi correnti privi di rischio con eguale durata temporale dell'operazione'- tassi di remunerazione per il rischio specifico dell'operazione (rischio nazione, località, tipologia)
- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito
- il costo del capitale di debito
- gli spreads correttivi del tasso senza rischio con eguale durata temporale dell'operazione (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico)

Per quanto attiene i profili economici e finanziari, i classici indicatori di rendimento - VAN (valore attuale netto) e TIR (tasso interno di rendimento) - forniscono utili indicazioni sui livelli di convenienza delle ipotesi progettuali, tenendo conto delle diverse fonti di finanziamento e di gestione. Anche per questi indicatori, sono definite soglie minime oltre le quali il progetto perde i requisiti di convenienza.

- Metodo del Costo: si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene, avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d'uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua etc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.
Al risultato ottenuto è sommato il valore del terreno, determinato con il metodo comparativo.
Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono considerati:
- I prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari
- I costi d'installazione ed allacciamento
- Gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione
Non sono, invece, presi in considerazione eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

I criteri di valutazione sopra descritti possono essere applicati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro - a discrezione del SERVICER -, in considerazione del fatto che non sempre sono applicabili a causa di eventuali criticità nell'individuazione dei relativi segmenti di mercato.

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Il SERVICER indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato nella valutazione, il SERVICER non procede alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto delle analisi.
Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono fornite dal SERVICER al solo scopo di consentirne l'identificazione. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, in assenza di preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o di un legale.
Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e il contesto in cui sono ubicate. Nonostante gli elaborati siano preparati utilizzando al meglio i dati disponibili, non devono essere considerati come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

In relazione ad ogni Proprietà oggetto di valutazione - salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia -, il SERVICER non verifica l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo ai soggetti che ne esercitano attualmente il possesso, ma si basa esclusivamente sulle indicazioni acquisite. Del pari, non esegue verifiche ipotecarie e catastali se non espressamente richiesto e concordato con il Cliente, né accertamenti in relazione all'esistenza di altri diritti di terzi sulle Proprietà, o in ordine alla conformità alle vigenti normative. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica degl'immobili, il SERVICER esegue esclusivamente quanto previsto nei precedenti articoli.

Il SERVICER non esegue alcuna indagine ambientale, ma presume la conformità delle Proprietà a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Il SERVICER, inoltre, presume che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli. Il SERVICER non considera eventuali "passività ambientali" gravanti sulla proprietà, intendendosi con ciò tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, che per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

La valutazione del SERVICER esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici etc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. In tali fattispecie, e/o anche dietro segnalazione del SERVICER, potrà risultare opportuno procedere all'espletamento di indagini ambientali per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali potenzialmente di impatto significativo sulla determinazione del valore.

Salvo quanto diversamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia, la stima del valore che il SERVICER elabora esclude specificatamente la valutazione di eventuali opere d'arte (i.e. sculture, affreschi etc.).

Il SERVICER non svolge verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone disabili dei luoghi di lavoro.

Il SERVICER non esegue alcuna analisi del suolo, né analizza i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

Il SERVICER presuppone che le Proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti, salvo quanto espressamente indicato nella presente proposta o specificato in perizia. Parimenti, presuppone che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Nella determinazione del valore, non sono considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà. I valori espressi non includono l'IVA.

Le attività escluse dalla presente proposta: indagine ambientale, regolamentazione in materia ambientale, esame dell'impatto ambientale etc., potranno essere oggetto di incarichi specifici, in relazione alle eventuali richieste del Cliente o alle segnalazioni operate dal SERVICER.

I sopralluoghi e gli accessi alle Proprietà sono svolti da personale esperto nel settore immobiliare e/o negli specifici ambiti di competenza. Le competenze possono essere integrate con il concorso di società e/o strutture del Gruppo Gabetti e/o di Beni Stabili, specializzate nei diversi settori di attività (agrario, ricettivo, ambientale, industriale etc.).
Il SERVICER, salvo che non sia espressamente previsto nella presente proposta o in perizia, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale delle Proprietà, inclusa la conformità a speciali requisiti quali la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori, o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO (ESTRATTO)

Finalità della Valutazione
La Valutazione dei beni elaborata dal SERVICER è esclusivamente finalizzata a: operazioni di leasing; concessione di finanziamenti; surrogazioni; mutui di liquidità e assimilabili, da parte di società di leasing / istituti di credito, nonché a quanto connesso con la gestione del credito da parte dei ridetti soggetti, bad-banks / SPV, organi delle procedure etc..
La determinazione del valore è basata sull'applicazione degli IVS nonché sulle linee guida di riferimento e/o emanate dagl'istituti di credito e società di leasing.

…
Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente
Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dal SERVICER, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo …. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dal SERVICER come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

…

Limiti nell'uso della Valutazione
I risultati delle analisi elaborate dal SERVICER potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nel contratto / proposta / offerta, e secondo le avvertenze specificate nella presente proposta e/o nella valutazione stessa. Ogni altro uso è considerato improprio.

…
Valutazione "Desk-top"
Il valore espresso dalla stima "Desk-top" potrà comportare un range di tolleranza del +/- 20%. Eventuali successive valutazioni, condotte con altre modalità (es. protocollo "Full"), potranno evidenziare eventuali scostamenti.

Data 13/11/2014

NPLs RE_Solutions Srl