15

UDB consulting srl

Beatrice Immobiliare Srl

PERIZIA DI STIMA

Unità immobiliari site in Terni

Via Cavour/ Via Frattini 55-57

Milano, 7 maggio 2015

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

INDICE

PREMESSE, DOCUMENTI DI RIFERIMENTO E LIMITAZIONI 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 4

IL MERCATO DEL RESIDENZIALE A TERNI 8

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE 10

METODO COMPARITIVO DI MERCATO 10

DETERMINAZIONE DEL VALORE 15

CONCLUSIONI 19

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

PREMESSE, DOCUMENTI DI RIFERIMENTO E LIMITAZIONI

In data 20 Aprile 2015, la Società Beatrice Immobiliare Srl (di seguito il Committente), ha conferito a chi scrive l'incarico per la predisposizione di una perizia di stima del valore di Unità immobiliari site in Terni Via Cavour/ Via Frattini al fine di stimarne: *in primis* il più probabile valore di mercato (*fair value*) nell'attuale stato di diritto una volta ultimati i lavori di ristrutturazione e, *in secundis*, il valore che tenesse conto dello stato di diritto prospettico in ipotesi di variazione delle porzioni a destinazione direzionale in residenziale. Il valore si riferisce all'immobile una volta ultimato l'intervento di restuaro/ risanamento conservativo variante DIA n. prot. 8643 del 15.01.2008, Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, pro. N° 8954 del 24.4.2012. La destinazione d'uso prevalente dell'unità immobiliare valutata è residenziale.

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e potrà essere utilizzato dal Committente secondo i fini pattuiti. Il presente documento peritale non potrà, pertanto, essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di chi scrive, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti e non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e la realizzazione del presente motivato parere chi scrive ha fatto riferimento alla seguente documentazione di supporto fornita dal committente e di seguito allegata:

i. File in formato cartaceo, denominato "Giudizio di stima unità immobiliari site a Terni" elaborata dall'Architetto Stefano Fabrizi Triaca, in data 6 Novembre 2014;
ii. File in formato digitale denominato "Restauro e Risanamento conservativo di Palazzo Fabrizi 2009-2014" relazione tecnico illustrativa storica (1974) e prospettica con evidenza del materiale fotografico;

Il presente documento ha come finalità la stima del valore dell'unità dell'immobile di cui sopra. Per poter espletare il mandato, chi scrive ha *in primis* recepito i dati relativi alla superficie dell'unità in esame; *in secundis* ha svolto l'analisi di mercato per la zona di riferimento; *in terzis* ha proceduto a stimare il valore dell'immobile con le metodologie e le considerazioni analitiche di cui al successivo Paragrafo "Valutazione dell'immobile".

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle ipotesi e limitazioni seguenti:

- Si assume come data di riferimento delle seguenti valutazioni il 31/12/2014.
- Non sono state condotte analisi sulla conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in esame.
- Le analisi relative alla conformità edilizia e catastale sono state eseguite sulla base della documentazione fornita dalla proprietà.
- Non si è condotta nessuna analisi relativamente alla presenza di passività ambientali.
- Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.
- Non sono state condotte indagini sull'eventuale sussistenza di potenziali minus/plusvalenze e sull'eventuale conseguente impatto di natura fiscale.

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

- Nel presente parere periziale sono stati utilizzati dati e informazioni forniti direttamente dal Committente. Chi scrive non assume alcuna responsabilità relativamente alla veridicità e alla completezza delle informazioni ricevute e utilizzate nella valutazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Location e caratteristiche dell'immobile

L'immobile è ubicato a Terni in Via Cavour/ Via Frattini 55-57. La zona di riferimento può essere definita come una zona di prestigio. E' una zona a carattere residenziale con tipologia immobili prevalente abitazioni civili.

Fonte immagini: Geopoi Maps

Palazzo Fabrizi costituisce con il suo involucro monumentale uno delle testimonianze più dirette dell'architettura a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo; uscito quasi completamente illeso dai bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale quando Terni rappresentava con le fonderie un polo di produzione balistica importante.
Alle origini residenza dei cardinali Gregorio e Stefano Fabrizi e punto di dislocamento dell'amministrazione Vaticana nei territori compresi tra le contee di Acquapendente e Camerino; successivamente residenza della N.D. Beatrice Fabrizi Cobianchi, fino al 1920.
Verso la fine degli anni 70 l'edificio è stato reso inagibile e quindi non idoneo all'abitabilità, ad eccezione del piano nobile quale sede della Pinacoteca di Terni fino alla fine degli anni 80.
L'edificio presenta una partitura di luci su due livelli oltre al piano terra regolarmente distribuite sui due fronti esterni, mentre sul fronte interno, parte della facciata è caratterizzata da un loggiato in stile sangallesco, laterizio a vista. L'edificio faceva parte di un vasto complesso immobiliare, (alienato nel corso degli ultimi vent'anni) costituito da edifici risalenti attorno l'800 destinati all'organizzazione logistica della famiglia Fabrizi, a quel tempo nome di rilievo della high society ternana.

Locazione

Le unità immobiliari in oggetto sono considerate libere.

Superfici

Si riportano di seguito le consistenze dell'immobile con indicazione di:

- Numero unità;

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

- Piano;
- Destinazione d'uso as is;
- Uso;
- N. locali;
- Superficie.

N.	Piano	Destinazione d'uso	Uso	N. locali	(Mq)
1	Piano terra	Direzionale	Ufficio	2	66
1	Piano terra	Direzionale	Soppalco		13
2	Piano terra	Direzionale	Ufficio	3	140
2	Piano terra	Direzionale	Soppalco		38
3	Piano terra	Commerciale	Negozio	3	190
4	Piano terra	Direzionale	Ufficio	4	231
4	Piano terra	Direzionale	Soppalco		21
5	Piano primo	Direzionale	Ufficio	4	148
5	Piano primo	Direzionale	Soppalco		50
6	Piano primo	Direzionale	Ufficio	3	212
6	Piano primo	Direzionale	Soppalco		15
7	Piano primo	Direzionale	Ufficio	3	188
8	Piano primo	Residenziale	Appartamento	1	85
8	Piano primo	Residenziale	Soppalco		22
9	Piano primo	Residenziale	Appartamento	1	79
9	Piano primo	Residenziale	Soppalco		22
9	Piano primo	Residenziale	Terrazzino		8
10	Piano primo	Residenziale	Appartamento	3	80
10	Piano primo	Residenziale	Soppalco		17
11	Piano secondo	Residenziale	Abitazione	7	253
12	Piano secondo	Residenziale	Abitazione	3	109
13	Piano secondo	Residenziale	Appartamento	5	86,88
13	Piano secondo	Residenziale	Soppalco		34,5
13	Piano secondo	Residenziale	Attico		25
13	Piano secondo	Residenziale	Falda inclinata		49,5
14	Piano secondo	Residenziale	Appartamento	5	147
15	Piano secondo	Residenziale	Appartamento	4	51
15	Piano secondo	Residenziale	Attico		40
16	Piano secondo	Residenziale	Appartamento	3	103
16	Piano secondo	Residenziale	Attico		104
17	Attico	Residenziale	Appartamento con falda inclinata	7	223
17	Attico	Residenziale	Terrazzo		30
18	Attico	Residenziale	Appartamento		63
18	Attico	Residenziale	Appartamento altezza parziale		75
18	Attico	Residenziale	Altana		31
18	Attico	Residenziale	Terrazzi		40
Totale					**3.090**

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

Documentazione fotografica

Foto 1

Foto 2

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

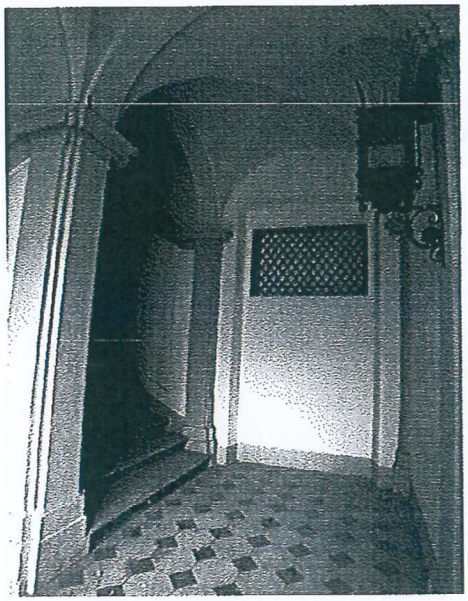


Foto 3

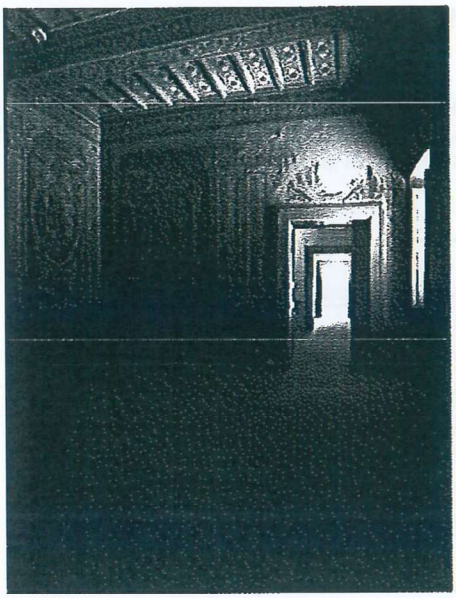


Foto 4

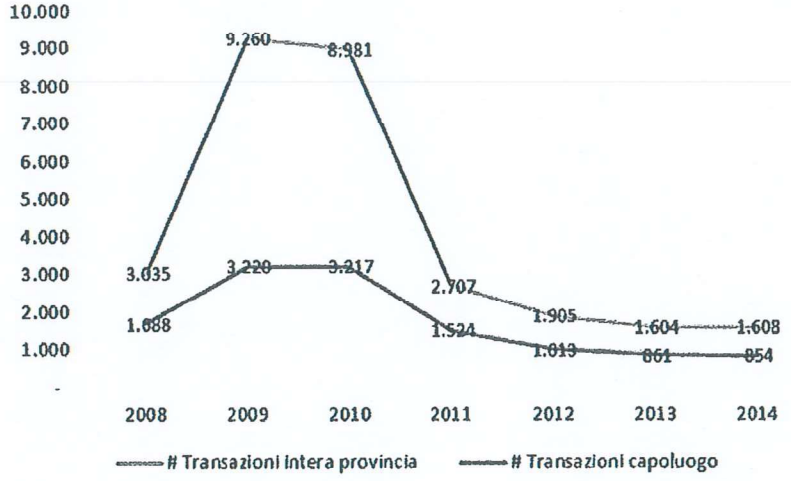
STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Soc.

IL MERCATO DEL RESIDENZIALE A TERNI

L'andamento del n. delle transazioni nella provincia e nel capoluogo di Terni rileva una variazione di trend del mercato residenziale rilevando una lieve ripresa (+0,2%) delle transazioni dell'intera provincia come evidenziato dalla tabella e dal grafico riportati di seguito.

	# Transazioni	
Anno	intera provincia	capoluogo
2008	3.035	1.688
2009	9.260	3.220
2010	8.981	3.217
2011	2.707	1.524
2012	1.905	1.013
2013	1.604	861
2014	1.608	854

Fonte: elaborazione dati Agenzia del Territorio



Fonte: elaborazione dati Agenzia del Territorio

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

Di seguito si riportano i valori immobiliari (prezzi, canoni), relativi alla zona di riferimento specifica, forniti dal principale *data provider* nazionale *(Agenzia del Territorio)*:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	850	1200	L	2,8	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2800	L	5,3	7,4	L
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	4,2	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1550	L	3,3	4,4	L
Box	Normale	1400	1900	L	6	9	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	3,5	5	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	1500	2400	L	0	0	
Magazzini	Normale	600	1000	L	3	5	L
Negozi	Normale	1800	2800	L	10	20	L
Negozi	Scadente	1000	1800	L	0	0	
Negozi	Ottimo	2800	3800	L	20	35	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	800	1200	L	4,2	6	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1750	2200	L	0	0	
Uffici	Normale	1300	1750	L	7,5	10,2	L

Fonte: elaborazione dati Agenzia del Territorio rilevate a Maggio 2015

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Sas

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerate le premesse del parere peritale, ai fini della determinazione del *fair value* del bene immobiliare, chi scrive ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione attraverso il ***metodo di mercato o comparativo***

METODO COMPARITIVO DI MERCATO[1]

Definizione

Il metodo di mercato o comparativo stima il valore di un asset immobiliare sulla base di prezzi negoziati per "quantità" fisiche di beni immobiliari comparabili.

Finalità del criterio è di determinare valori unitari (e.g. valore di un metro quadrato di superficie commerciale) fondati sugli effettivi prezzi di quantità di beni comparabili e finalizzati a individuare la relazione che lega il valore di mercato con le caratteristiche fisiche, economiche e giuridiche dell'immobile. I valori così determinati vengono moltiplicati per la "quantità" fisica del bene immobiliare oggetto di valutazione per stimare il valore ricercato.

Principi e precauzioni

Le valutazioni condotte sulla base del criterio di mercato e per l'appunto "comparativo" (proprio perché si basano sul confronto di beni "comparabili") si fondano su due principali ipotesi:

- In primis che i valori unitari rilevati siano riferibili all'immobile in oggetto, ovvero che le transazioni rilevate si riferiscano a beni perfettamente comparabili ("principio di sostituzione");
- In secundis l'uguaglianza delle condizioni di mercato e di negoziazione che il prezzo unitario esprime ("principio di equilibrio tra domanda e offerta").

Se tali ipotesi sono verificate, il criterio di mercato fornisce una misura di valore più "neutrale" rispetto a quella determinata con i metodi basati sui flussi di cassa (DCF) poiché fondata su aspettative di mercato, riguardo tanto alle caratteristiche economiche quanto alle caratteristiche finanziarie. In realtà, tuttavia, i valori desunti dal mercato raramente si riferiscono a beni comparabili nel senso che:

- le caratteristiche utilizzate quale parametro di comparabilità di beni immobiliari molto spesso non implicano la selezione di un campione omogeneo,
- le rilevazioni considerate fanno riferimento, molto spesso, ad un orizzonte temporale distanziato nel tempo rispetto alla data della valutazione;
- il campione esaminato considera molto spesso un numero esiguo di rilevazioni;
- la "quantità" utilizzata quale parametro di rilevazione non risulta essere omogenea con ragionevole certezza all'interno dei campioni esaminati.

Per tali ragioni, la metodologia di mercato risulta superare solo apparentemente il problema della soggettività in quanto la selezione del campione di beni immobiliari comparabili implica necessariamente dei giudizi soggettivi. Si viene così a delineare un processo di valutazione tautologico: l'essenza della metodologia di rilevare dal mercato il valore dell'asset tramite la comparazione di beni "sostituibili" (parametro oggettivo), trova applicazione nell'affidare al soggetto valutatore la determinazione di scelta in primo luogo dei criteri di

[1] Tratto da C.Scardovi,A. Bezzecchi – Banking & Real Estate – EGEA Maggio 2014

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

comparabilità, e, in secondo luogo, della successiva verifica di coerenza dei beni comparabili ai parametri delineati (parametro soggettivo). La valutazione potrebbe quindi giungere a confermare un valore più ancorato ad aspettative soggettive che a parametri di mercato.

L'apparente "riferimento circolare" può essere risolto impostando un processo valutativo basato su elementi oggettivi non solo di comparabilità ma anche di differenza degli asset selezionati. I processo valutativo dovrebbe avvenire formalizzando, motivando ed esplicitando la scelta in termini, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, di:

- tempi di rilevazione cui fanno riferimento i valori selezionati;
- ampiezza del campione in termini di numero di transazioni rilevate oppure indicazione delle fonti (fonti pubbliche o data provider);
- zone di riferimento considerate.

Il processo di valutazione potrà essere supportato da tabelle di comparabilità ove ad ogni criterio (di comparabilità o differenziazione) sarà associato un giudizio ad hoc per comparable in termini qualitativi:

- assoluti: valutazione riferita al singolo asset indipendentemente dagli altri beni inclusi nel campione (e.g. stato manutentivo scadente/sufficiente/buono);
- relativi: valutazione riferita quale confronto del bene con gli altri asset inclusi nel campione (e.g. finiture migliori/ peggiori).

Algoritmo di calcolo

Secondo il metodo di mercato o comparativo il valore di un immobile è pari al prodotto tra l'importo del prezzo unitario e l'adeguata quantità ad esso correlato:

$$V = P * Q$$

dove:

V= valore dell'immobile

P = prezzo unitario

Q = quantità

Classificazione e ambiti di utilizzo

Il metodo di mercato o comparativo può essere declinato in due criteri applicativi in funzione della tipologia di parametro prescelto atto a definire una diversa relazione tra quantità e valore:

- criterio di mercato: utilizza quantità "fisiche" quale fattore moltiplicativo. In funzione della "misura" utilizzata è possibile ulteriormente distinguere:
  - criterio di mercato con misure che forniscono indicazioni di valore;
  - criterio di mercato con misure che forniscono ordine di grandezza.
- criterio dei multipli: utilizza quantità "economiche" quale fattore moltiplicativo.

Il criterio di mercato è ampiamente utilizzato nella prassi valutativa prevalentemente per determinare il valore di immobili a destinazione residenziale, o comunque, di asset class in cui il prezzo è rapportato a specifici elementi che, nell'ambito del modello di business che caratterizza il comparto, sembrano assumere particolare rilevanza

STUDIO IMMO... MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

quale indice di valore. Tali indicatori sono empirici e apprezzati per determinati ambiti settoriali in rapporto a specifici driver di valore. La ratio del criterio di mercato è funzionale al fatto che le "guide" individuate quale fattore moltiplicativo rappresentino, nel comparto considerato, effettive condizioni alla base della generazione di valore.

Il criterio dei multipli ha l'obiettivo di individuare le relazioni esistenti tra valore dell'immobile e quantità economiche rilevanti: ad esempio ricavi, reddito netto, margine operativo lordo. Tali moltiplicatori, desunti nel principio dalla finanza aziendale per determinare il capitale economico delle imprese, e meglio definiti "financial multiples", non trovano applicazione nel settore immobiliare per la carenza di dati disponibili ma, soprattutto, per la mancanza di una correlazione prestabilita tra grandezze economiche e valore di beni comparabili.

Tabella1 Metodologia di mercato: esemplificazioni criterio di mercato multipli

Criterio	Prezzo * Quantità fisica	Esemplificazione Asset Class
Mercato	(misura che fornisce indicazione di valore)	
	Prezzo al mq	Residenziale
	Prezzo per ettaro	Terreno
	Prezzo per posto auto	Parcheggio
Mercato	(misura che fornisce indicazione di ordine di grandezza)	
	Prezzo per buca	Campo da golf
	Prezzo per sala	Multisala cinematografico
	Prezzo per posto	Teatro, ristorante, cinema
	Prezzo per stanza	Hotel, motel, RSA
Multipli		
	Multiplo per ricavi	Hotel, Multisala, ristorante, RSA, motel
	Multiplo per MOL	
	Multiplo per reddito netto	

Criteri di impiego

L'impiego della metodologia di mercato si articola nelle seguenti attività:

A. definizione dei criteri di comparabilità/differenziazione;
B. raccolta delle informazioni valoriali ed estrazione del campione di asset comparabili;
C. pulizia del campione e determinazione del range valoriale;
D. applicazione del criterio e dei correttivi al singolo bene.

A. definizione dei criteri di comparabilità/differenziazione

Gli elementi di comparabilità/differenziazione devono permettere di far emergere gli elementi di similitudine/diversità. Essi possono essere suddivisi in tre diverse categorie:

- Caratteristiche fisiche del bene (e.g. location, destinazione d'uso, stato di conservazione, finiture, impianti, panoramicità);

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

- Caratteristiche giuridiche (e.g. presenza di diritti di terzi, normativa urbanistica presente e futura)
- Caratteristiche economico-finanziarie (e.g. stato locativo, contesto macroeconomico, costi di esercizio, costi di manutenzione).

La molteplicità di caratteristiche che potrebbero essere classificate per definire un immobile nella sua integrità, non sono parimenti significative per tutti gli immobili, ma, potrebbero assumere diversa rilevanza a seconda del cluster analizzato e in funzione delle specificità dell'asset (per esempio la caratteristica fisica della "panoramicità" può essere considerevole per il comparto residenziale e nel contempo non avere alcuna rilevanza per il comparto industriale). Nel processo valutativo si dovrà dare priorità alle caratteristiche che maggiormente identificano in termini valoriali l'oggetto di valutazione. E' buona cosa evidenziare i criteri di comparabilità utilizzati, motivando la scelta necessariamente funzionale alle caratteristiche specifiche dell'asset in primis la destinazione d'uso, la localizzazione e lo stato manutentivo.

B. Raccolta delle informazioni valoriali ed estrazione del campione di asset comparabili

La metodologia di mercato presuppone che i prezzi siano determinati quale elaborazione di una serie storica sufficientemente ampia di transazioni aventi per oggetto beni identici. Come evidenziato precedentemente, la fungibilità, e quindi la comparabilità del bene viene identificata in riferimento alle caratteristiche principali del bene che contribuiscono a determinarne l'attrattività. Al fine di raccogliere le informazioni valoriali si elencano sostanzialmente due modalità:

- Estrazione dei dati valoriali avvalendosi di banche dati dei data provider professionali;
- Rilevazione di transazioni di beni comparabili prediligendo alcuni criteri selettivi di comparabilità in funzione delle specificità dell'asset (e.g. location e stato manutentivo per il residenziale, standard qualitativo e servizi offerti per l'hotelerie).

C. Pulizia del campione e determinazione del range valoriale

Una volta reperiti i valori delle transazioni effettivamente avvenute e delle banca dati dei data provider disponibili, sulla base della "griglia di comparabilità", è necessario procedere alla eliminazione di alcune osservazioni/rilevazioni che risultano essere distoniche all'oggetto di valutazione nonostante si riferiscano a beni che rispettano i criteri di comparabilità. A titolo esemplificativo un complesso residenziale di nuova edificazione appartenente ad un progetto di riqualificazione potrebbe portare ad escludere i valori di data provider che restituiscono range funzionali a transazioni di immobili che a parità di location, destinazione d'uso e stato manutentivo potrebbero non risultare comparabili. Il processo di pulizia del campione potrebbe portare anche ad escludere valori di transazioni il cui importo è stato determinato per scelte strategiche o addirittura afferenti altre aree d'affari (e.g. prezzo di acquisto di un'area a destinazione logistica strategica per l'attività core industriale: è verosimile che la finalità strategica possa implicare un premium price al valore strettamente di mercato).

Per chiarire le motivazioni alla base della pulizia del campione, ovvero alla eliminazione di determinate osservazioni è consigliabile esplicitare le considerazioni effettuate.

D. Applicazione del criterio e dei correttivi al singolo bene

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

Determinato il range valoriale di riferimento, per applicare proficuamente il criterio di mercato occorre:

- L'identificazione della unità di misura: come evidenziato precedentemente ogni diversa tipologia di bene immobiliare ha propria unità di misura. Del resto è importante verificare la "quantità" anche nelle fattispecie in cui la misura è definita a livello teorico (e.g. superficie commerciale), ma non necessariamente è omogenea a livello di computazione (e.g. i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie ai fini della determinazione della superficie commerciale sono differenti).

- L'effettuazione del processo di aggiustamento: derivato dalla necessità di avere informazioni omogenee e significative per la finalità della valutazione. Il processo di aggiustamento può essere:

  - Qualitativo: applicazione di correttivi di valore a giudizio del valutatore;
  - Percentuale: applicazione di correttivi percentuali di valore in funzione di scostamenti in termini caratteristiche determinate dal criterio di comparabilità (e.g. manutenzione, presenza di aree a verde);
  - Per punti di merito: applicazione di correttivi di valore in funzione di scostamenti in termini "punteggi" ad hoc per caratteristiche determinate dal criterio di comparabilità.

*****

Il metodo di mercato o comparativo è apprezzabile per la capacità di sintesi e per i presupposti di oggettività derivati dall'estrarre direttamente dal "mercato" valori riferiti a beni immobiliari comparabili e recentemente scambiati. Le considerazioni svolte evidenziano come, del resto, tale metodologia sia di difficile applicazione: e per il numero limitato di transazioni, e per la difficoltà di estrarre campioni di beni comparabili, e per la mancanza di trasparenza sugli importi effettivamente scambiati.

Per tali ragioni, è consigliabile esplicitare le assunzioni e le motivazioni di determinate scelte valutative, in tutte le fasi che costituiscono il processo valutativo: dalla definizione dei criteri di comparabilità, alla scelta dell'unità di misura, dall'estrazione dei valori dal mercato alle rettifiche del processo di aggiustamento.

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si riportano le *assumption,* nelle due differenti ipotesi, utilizzate per la valutazione:

Superfici

La superficie commerciale complessiva considerata è pari a 2.899 mq commerciali complessivi, calcolati come segue:

- Valorizzazione superfici utili lorde al 100%;
- Valorizzazione superfici accessorie parziale comprese in un range dal 50% al 80%.

Si riportano di seguito le superfici commerciali utilizzate nella valutazione:

N.	Piano	Destinazione d'uso	(Mq)	Ponderazione %	Commerciale (mq)
1	Piano terra	Direzionale	66	100%	66
1	Piano terra	Direzionale	13	70%	9
2	Piano terra	Direzionale	140	100%	140
2	Piano terra	Direzionale	38	70%	27
3	Piano terra	Commerciale	190	100%	190
4	Piano terra	Direzionale	231	100%	231
4	Piano terra	Direzionale	21	70%	15
5	Piano primo	Direzionale	148	100%	148
5	Piano primo	Direzionale	50	70%	35
6	Piano primo	Direzionale	212	100%	212
6	Piano primo	Direzionale	15	70%	11
7	Piano primo	Direzionale	188	100%	188
8	Piano primo	Residenziale	85	100%	85
8	Piano primo	Residenziale	22	70%	15
9	Piano primo	Residenziale	79	100%	79
9	Piano primo	Residenziale	22	70%	15
9	Piano primo	Residenziale	8	50%	4
10	Piano primo	Residenziale	80	100%	80
10	Piano primo	Residenziale	17	70%	12
11	Piano secondo	Residenziale	253	100%	253
12	Piano secondo	Residenziale	109	100%	109
13	Piano secondo	Residenziale	86,88	100%	87
13	Piano secondo	Residenziale	34,5	70%	24
13	Piano secondo	Residenziale	25	100%	25
13	Piano secondo	Residenziale	49,5	70%	35
14	Piano secondo	Residenziale	147	100%	147
15	Piano secondo	Residenziale	51	100%	51
15	Piano secondo	Residenziale	40	100%	40
16	Piano secondo	Residenziale	103	100%	103
16	Piano secondo	Residenziale	104	100%	104
17	Attico	Residenziale	223	80%	178
17	Attico	Residenziale	30	50%	15
18	Attico	Residenziale	63	100%	63
18	Attico	Residenziale	75	70%	53
18	Attico	Residenziale	31	100%	31
18	Attico	Residenziale	40	50%	20
Totale			**3.090**		**2.899**

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

Prezzo di mercato

Ai fini della scelta del corretto prezzo di mercato sono state effettuate le seguenti considerazioni:
- l'immobile presenta caratteristiche fisiche uniche nella zona di riferimento dato il pregio storico e architettonico;
- l'immobile è considerato essere in ottimo stato manutentivo (trattasi di immobile storico in corso di ristrutturazione e recupero conservativo. Ai fini valutativi si stima il valore in ipotesi di ultimazione dei lavori di ristrutturazione).

Il prezzo di mercato ritenuto corretto sulla base delle precedenti riflessioni è pari ai valori massimi aggiustati con metodologia per punti percentuali considerate le dimensioni caratterizzanti le diverse (n.18) unità immobiliari. Le dimensioni considerate sono:

- N. piano
- N. locali
- Vicinanza verde pubblico
- Pregio architettonico
- Servizi vicinato

Si riporta di seguito la tabella esplicativa il calcolo dei valori finali, ottenuti tramite il prodotto delle superfici commerciali con il prezzo ritenuto congruo con evidenza della percentuale di aggiustamento tenendo conto dell'attuale stato di diritto in termini di destinazione d'uso:

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

N.	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale (mq)	Superficie Commerciale (mq/unità)	P max €/mq	P max €	Aggiustamento %	P max €/mq	P max €
1	Piano terra	Direzionale	66	75	2200	165.220	16,50%	2.563	192.481
1	Piano terra	Direzionale	9	0	2200	0	12,50%	2.475	0
2	Piano terra	Direzionale	140	167	2200	366.520	14,50%	2.519	419.665
2	Piano terra	Direzionale	27	0	2200	0	12,50%	2.475	0
3	Piano terra	Commerciale	190	190	3800	722.000	14,50%	4.351	826.690
4	Piano terra	Direzionale	231	246	2200	540.540	12,50%	2.475	608.108
4	Piano terra	Direzionale	15	0	2200	0	12,50%	2.475	0
5	Piano primo	Direzionale	148	183	2200	402.600	14,50%	2.519	460.977
5	Piano primo	Direzionale	35	0	2200	0	14,50%	2.519	0
6	Piano primo	Direzionale	212	223	2200	489.500	16,50%	2.563	570.268
6	Piano primo	Direzionale	11	0	2200	0	14,50%	2.519	0
7	Piano primo	Direzionale	188	188	2200	413.600	16,50%	2.563	481.844
8	Piano primo	Residenziale	85	100	2800	281.120	20,50%	3.374	338.750
8	Piano primo	Residenziale	15	0	2800	0	14,50%	3.206	0
9	Piano primo	Residenziale	79	98	2800	275.520	20,50%	3.374	332.002
9	Piano primo	Residenziale	15	0	2800	0	14,50%	3.206	0
9	Piano primo	Residenziale	4	0	2800	0	14,50%	3.206	0
10	Piano primo	Residenziale	80	92	2800	257.320	16,50%	3.262	299.778
10	Piano primo	Residenziale	12	0	2800	0	14,50%	3.206	0
11	Piano secondo	Residenziale	253	253	2800	708.400	18,50%	3.318	839.454
12	Piano secondo	Residenziale	109	109	2800	305.200	20,50%	3.374	367.766
13	Piano secondo	Residenziale	87	171	2800	477.904	18,50%	3.318	566.316
13	Piano secondo	Residenziale	24	0	2800	0	18,50%	3.318	0
13	Piano secondo	Residenziale	25	0	2800	0	18,50%	3.318	0
13	Piano secondo	Residenziale	35	0	2800	0	18,50%	3.318	0
14	Piano secondo	Residenziale	147	147	2800	411.600	18,50%	3.318	487.746
15	Piano secondo	Residenziale	51	91	2800	254.800	18,50%	3.318	301.938
15	Piano secondo	Residenziale	40	0	2800	0	18,50%	3.318	0
16	Piano secondo	Residenziale	103	207	2800	579.600	20,50%	3.374	698.418
16	Piano secondo	Residenziale	104	0	2800	0	18,50%	3.318	0
17	Attico	Residenziale	178	193	2800	541.520	22,50%	3.430	663.362
17	Attico	Residenziale	15	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	63	167	2800	466.200	22,50%	3.430	571.095
18	Attico	Residenziale	53	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	31	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	20	0	2800	0	22,50%	3.430	0
Totale			2.899	2.899		7.659.164			9.026.657

Si riporta di seguito la tabella esplicativa il calcolo dei valori finali, ottenuti tramite il prodotto delle superfici commerciali con il prezzo ritenuto congruo con evidenza della percentuale di aggiustamento tenendo conto dello stato di fatto e di diritto prospettico una volta ultimato l'intervento di restuaro/ risanamento conservativo in ipotesi di cambio d'uso delle porzioni a destinazione direzionale in residenziale.

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

N.	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale (mq)	Superficie Commerciale (mq/unità)	P max €/mq	P max €	Aggiustamento %	P max €/mq	P max €
1	Piano terra	Residenziale	66	75	2800	210.280	16,50%	3.262	244.976
1	Piano terra	Residenziale	9	0	2800	0	12,50%	3.150	0
2	Piano terra	Residenziale	140	167	2800	466.480	14,50%	3.206	534.120
2	Piano terra	Residenziale	27	0	2800	0	12,50%	3.150	0
3	Piano terra	Commerciale	190	190	3800	722.000	14,50%	4.351	826.690
4	Piano terra	Residenziale	231	246	2800	687.960	12,50%	3.150	773.955
4	Piano terra	Residenziale	15	0	2800	0	12,50%	3.150	0
5	Piano primo	Residenziale	148	183	2800	512.400	14,50%	3.206	586.698
5	Piano primo	Residenziale	35	0	2800	0	14,50%	3.206	0
6	Piano primo	Residenziale	212	223	2800	623.000	16,50%	3.262	725.795
6	Piano primo	Residenziale	11	0	2800	0	14,50%	3.206	0
7	Piano primo	Residenziale	188	188	2800	526.400	16,50%	3.262	613.256
8	Piano primo	Residenziale	85	100	2800	281.120	20,50%	3.374	338.750
8	Piano primo	Residenziale	15	0	2800	0	14,50%	3.206	0
9	Piano primo	Residenziale	79	98	2800	275.520	20,50%	3.374	332.002
9	Piano primo	Residenziale	15	0	2800	0	14,50%	3.206	0
9	Piano primo	Residenziale	4	0	2800	0	14,50%	3.206	0
10	Piano primo	Residenziale	80	92	2800	257.320	16,50%	3.262	299.778
10	Piano primo	Residenziale	12	0	2800	0	14,50%	3.206	0
11	Piano secondo	Residenziale	253	253	2800	708.400	18,50%	3.318	839.454
12	Piano secondo	Residenziale	109	109	2800	305.200	20,50%	3.374	367.766
13	Piano secondo	Residenziale	87	171	2800	477.904	18,50%	3.318	566.316
13	Piano secondo	Residenziale	24	0	2800	0	18,50%	3.318	0
13	Piano secondo	Residenziale	25	0	2800	0	18,50%	3.318	0
13	Piano secondo	Residenziale	35	0	2800	0	18,50%	3.318	0
14	Piano secondo	Residenziale	147	147	2800	411.600	18,50%	3.318	487.746
15	Piano secondo	Residenziale	51	91	2800	254.800	18,50%	3.318	301.938
15	Piano secondo	Residenziale	40	0	2800	0	18,50%	3.318	0
16	Piano secondo	Residenziale	103	207	2800	579.600	20,50%	3.374	698.418
16	Piano secondo	Residenziale	104	0	2800	0	18,50%	3.318	0
17	Attico	Residenziale	178	193	2800	541.520	22,50%	3.430	663.362
17	Attico	Residenziale	15	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	63	167	2800	466.200	22,50%	3.430	571.095
18	Attico	Residenziale	53	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	31	0	2800	0	22,50%	3.430	0
18	Attico	Residenziale	20	0	2800	0	22,50%	3.430	0
Totale			2.899	2.899		8.307.704			9.772.114

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiuli & C. Snc

CONCLUSIONI

A parere di chi scrive dunque, nel rispetto delle limitazioni e delle *assumption* sopra esposte, il valore delle unità immobiliari site in Terni Via Cavour/ Via Frattini 55-57, alla data del 31/12/2014, in normali condizioni di mercato, in ipotesi di ultimazione dei lavori può essere arrotondato a circa:

- € 9.000.000 (nove milioni,00/€) in ipotesi di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso;
- € 9.800.000 (nove milioniottocentomila,00/€) in ipotesi di variazione di destinazione d'uso delle porzioni direzionali in residenziale;

Il valore sopra indicato è il più probabile valore di mercato stimato tenendo conto delle normali tempistiche di vendita e quindi di giacenza del bene sul mercato stesso.

Milano, 7 maggio 2015

UDB Consulting

Ing. Ugo Debernardi[2]

[2] *CEO* di *RE.X S.r.l.* Laurea in Ingegneria, 1992 *Master in Business Administration* presso la SDA Bocconi, docente dell'Area Amministrazione, Controllo, Finanza Aziendale e Immobiliare della SDA Bocconi, Docente del *Master in Real Estate* della SDA Bocconi. 1993 – 1995 in RAS S.p.A responsabile project management nella direzione investimenti immobiliari, 1996 – 1997 in CB Richard Ellis responsabile per l'Italia di *Advisory and Valuation Department*, 1998 – 2001 in Pirelli Real Estate direttore *Asset Management* divisione Retail Entertainment, 2002 – 2004 in Generali Properties Direttore Generale, 2005 – 2007 in CityLife (società di *development* partecipata da Generali, Allianz, fondiaria SAI e Lamaro) Presidente ed Amministratore Delegato. Oggi Consigliere di Amministrazione di Finint SGR.

STUDIO IMMOBILIARE MG
di Mario Giangiulio & C. Snc