



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 iat. vers.

10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60

torino@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE

DUE DILIGENCE E VALUTAZIONE



Progetto

Project

***Utilizzatore**

**Utilizzatore*

***Contratto_Locazione**

**Contratto_Locazione*

Regione

Region

Provincia

Province-District

Comune

Municipality

Indirizzo ingresso principale

Address - main entrance

DOSER S.p.A.

EASY LIFE - VILLA 55 MY HOUSE

Cantiere 8

Emilia-Romagna

Parma

Parma

Via Augusto Murri, 43, 43123 Parma PR, Italia

Praxi per / for DOSER S.p.A.

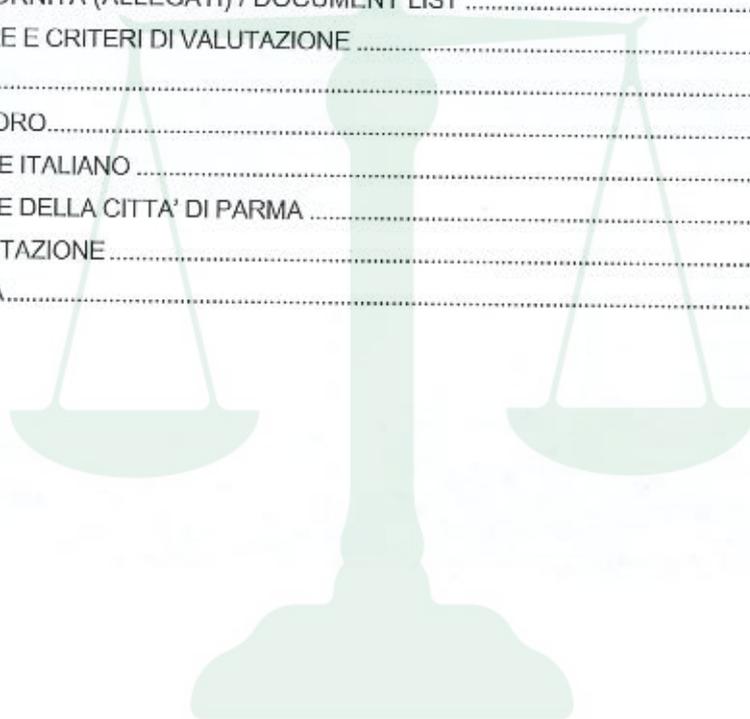
BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - TRENTO - VERONA

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

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

INDICE / Index

1. TRASFERIBILITÀ / SALEABILITY	3
2. DATI CONTRATTO / ASSET DESCRIPTION	4
3. TITOLARITÀ / OWNERSHIP	12
4. VINCOLI, SERVITÙ E ALTRI GRAVAMI / EASEMENTS, RESTRICTION, MORTGAGES	15
5. CATASTO TERRENI / LAND CADASTER	17
6. CATASTO FABBRICATI / BUILDING CADASTER	19
7. EDILIZIA / BUILDING PERMIT SITUATION	20
8. URBANISTICA / TOWN PLANNING	23
9. VALUTAZIONE OPERE A FINIRE / COMPLETAMENTO /	27
10. DOCUMENTAZIONE FORNITA (ALLEGATI) / DOCUMENT LIST	31
11. DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE	33
12. APPROCCI ESTIMATIVI	33
13. METODOLOGIA DI LAVORO	37
14. MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	39
15. MERCATO IMMOBILIARE DELLA CITTA' DI PARMA	47
16. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE	51
17. CONCLUSIONI DI STIMA	55



I.V.G.

ISTITUTO ITALIANO DI VALUTAZIONE
DI PARMA E PIACENZA

1. TRASFERIBILITÀ**1. SALEABILITY****STATO TRASFERIBILITÀ***Saleability Status*

Non trasferibile per difformità edilizie e catastali / Not saleable for building irregularities and cadastral discrepancies

DETTAGLIO*Detail*

Sez	Fg	Part	Sub	Cat	Catasto	Note	Edilizia	Note	Ape
<i>Sect.</i>	<i>Sheet</i>	<i>Parcel</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cadaster</i>	<i>Notes</i>	<i>Building</i>	<i>Notes</i>	<i>Energy</i>
SAN LAZZARO PARMENSE	63	272	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	errata categoria catastale	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	difformità interne ed esterne	
SAN LAZZARO PARMENSE	63	273	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	errata categoria catastale	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	difformità interne ed esterne	
SAN LAZZARO PARMENSE	63	330	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	errata categoria catastale	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	difformità interne ed esterne	

CERTIFICATO DEST. URBANISTICA*Certificate Of Urban Planning*

Necessario per atto
Necessary for transfer act

No / No

Presenza
Present

No / No

Data rilascio
Release date

2. DATI CONTRATTO

2. ASSET DESCRIPTION

SOPRALLUOGO

Site Inspection

Data

Date

01/02/2023

Esito

Results

Sopralluogo completo / Complete inspection

Note

Notes

UTILIZZATORE

Tenant

Denominazione

Name

EASY LIFE - VILLA 55 MY HOUSE

Attività svolta

Performed activity

Costruzione a destinazione residenziale

Tipologia proprietà

Property type

Cielo terra / Whole building

Numero unità immobiliari

Number of units

0

COORDINATE

Coordinates

Latitudine

Latitude

44,7347255509

Longitudine

Longitude

10,3755189163

Mappa

Map

<https://www.google.com/maps/place/44.7347255509%2C10.3755189163>

LOCALIZZAZIONE

Location

Periferia / Suburbs

DESCRIZIONE CONTESTO

description of the context

L'immobile identificato come Villa 55 My House (Cantiere 8) è collocato nel quadrante sud-est del Comune di Parma, lungo l'asse stradale di via Traversetolo in località Pilastrello.

La frazione di Pilastrello dista 8,45 chilometri dal medesimo comune di Parma di cui essa fa parte ed è abitata da circa 700 abitanti, non sono presenti servizi di prima necessità in quanto area prevalentemente residenziale.

Dalla strada provinciale, località Pilastrello è collegata a Parma e a Montecchio con 3 linee bus.

Il contesto è caratterizzato dall'alternanza di funzioni residenziali e complessi produttivi a medio – bassa densità e gli insediamenti sono situati a margine dell'asse stradale.

Villa 55 My House che ricomprende i lotti 7-8 è posta in un'area tra campagna e città, tra pianura e collina, lontano da strade trafficate, con percorsi ciclo-pedonali in progettazione ed un ampio giardino di quartiere.

DESCRIZIONE IMMOBILE-UNITÀ*Property description*

Il Cantiere identificato con i n. 7-8, oggetto della presente analisi, è inserito all'interno del complesso residenziale denominato **EASY LIFE** ed è costituito dai seguenti **2** Lotti:

Terreno della superficie catastale complessiva pari a 1.540 mq con soprastante fabbricato residenziale unifamiliare in corso di costruzione sito nel Comune di Parma (PR) - Località Pilastrello, via Augusto Murri snc.

Il fabbricato, così come rappresentato sulle tavole di progetto riferite al Permesso di Costruire rilasciato, si sviluppa su due piani fuori terra ed è così progettato/autorizzato:

- Piano terra: ingresso su zona giorno composta da ampio soggiorno con angolo cottura, ripostiglio e scala di collegamento con il piano primo; una zona composta da locali accessori ovvero un disimpegno, un locale deposito, una lavanderia con stenditoio, una cantina e l'autorimessa con locale tecnico. Questi ultimi locali hanno un'altezza pari a 2,60 m, inferiore a quella della zona giorno, pari a 2,70 m. All'esterno è presente un ampio porticato; realizzata la struttura in cemento armato di una piscina ed una scala a chiocciola di collegamento al primo piano che non risultano autorizzate dal permesso di costruire.
- Piano primo: zona notte composta da disimpegno, tre camere, ciascuna con bagno, un locale stenditoio; un locale sottotetto con lavanderia di altezza pari a 2,40 m.; è inoltre presente una terrazza in corrispondenza del portico del piano terra.
- Area esterna pertinenziale: l'area esterna è in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata; è interamente recintata con un muretto in calcestruzzo armato sormontato da pannelli in lamiera pre-verniciati. Sono presenti un accesso pedonale ed uno carrabile.

L'immobile presenta pareti esterne ed interne intonacate, predisposizione dei pavimenti, predisposizione di impianto elettrico ed idrico, impianto di riscaldamento a pavimento terminato, posa di persiane.

INQUADRAMENTO



Inquadramento provinciale
Provincial zoom level



Inquadramento di quartiere
Neighborhood zoom level

REPORT FOTOGRAFICO

Pictures

Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



Vista interna / Internal photo
Villa 55 My House



Vista interna / Internal photo
Villa 55 My House



Vista interna / Internal photo
Villa 55 My House



Vista interna / Internal photo
Villa 55 My House



Vista esterna / External photo
Villa 55 My House



3. TITOLARITÀ**3. OWNERSHIP****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgement*

Conforme condizionato / Mainly compliant

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

Carenza documentale / Lack of documentation

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Mancanza ispezioni ipocatastali, Nota di trascrizione Atto di compravendita e Nota di Iscrizione con Annotazione di cancellazione di ipoteca

NOTE*Notes*

La porzione del complesso immobiliare denominato "Easy Life" costituito dai Lotti 7-8, identificata con il Cantiere n. 8 Villa 55 My House, risulta nella piena proprietà della Società DOSER S.p.A. per averla acquisita mediante Atto di compravendita del 16/12/2019 rep. 5078/3035 a rogito Notaio Paolo Micheli con il quale la Società A vendeva alla Società DOSER SOCIETA' PER AZIONI appezzamenti di terreni edificabili siti nel Comune di Parma, delegazione di San Ippolito Parmense, Località Pilastrello, rientranti nel Piano particolareggiato denominato "Sub-ambito 24 CR1 Botteghino Est" distinti in Catasto Terreni al Foglio 63 mappali 272, 273, 330, 350, 351, 352, 345, 347 e 348. Si precisa che costituiscono il seguente immobile soltanto i map. 272-273-330.

I terreni venivano compravenduti con tutti i patti, obblighi e oneri di cui alle Convenzioni stipulate con il Comune di Parma con Atto Notaio Vincenzo Franco del 22/03/2016 Rep. 59811/23894, trascritto a Parma in data 01/04/2016 al n. 4772, e con Atto Notaio Vincenzo Franco del 11/09/2013 Rep. 57988/22435, trascritto a Parma in data 13/09/2013 n. 10893, i cui obblighi ed oneri rimangono completamente a carico della società ' A

Nell'atto viene menzionata l'IPOTECA VOLONTARIA, iscritta a Parma in data 27/07/2011 n. 3.155, per Euro 2.200.000,00 a favore dell'Istituto "Banca Carige S.P.A. - Cassa Di Risparmio di Genova e Imperia", a garanzia di un contratto di apertura di credito stipulato con Atto Notaio Alfredo D'Antonio del 22/07/2011 Rep. 48363/15888, gravante sui mappali 272, 273, 350, 351, 352, 345, 347 e 348 che risultava al momento dell'Atto in corso di cancellazione a seguito di assenso autenticato dal Notaio Paolo Micheli in data 16/12/2019 al n. di Rep. precedente all'atto di compravendita (in corso di registrazione ed annotamento al momento dell'atto); in quanto il map. 330 nell'atto veniva indicato che era già stato assentito di cancellazione con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dottor Notaio Massimiliano Cantarelli di Parma in data 18 giugno 2018 n. 25.312/10.289 di Rep. (annotato a Parma il 18 luglio 2018 al n. 1864 del Reg. Part.)

Alla luce di quanto sopra descritto si esprime un sostanziale giudizio di conformità condizionato alla verifica dell'effettiva cancellazione dell'ipoteca sui mappali oggetto di analisi e al recupero della Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita del 16/12/2019 rep. 5078/3035 e delle ispezioni ipocatastali sui mappali.

ANALISI DOCUMENTALE**Document analysis**

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti atti di vendita:
 The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n. <i>Deed n.</i>	
(Cronologia) <i>(Chronology)</i>	
Tipologia <i>Type</i>	Atto di compravendita
Date <i>Date</i>	16/12/2019
Repertorio/Raccolta <i>Numbers</i>	5078/3035
Uff. rogante <i>Notary</i>	Dottor Notaio PAOLO MICHELI
Trascritto a <i>Transcribed to</i>	
Data trascrizione <i>Date of transcription</i>	
Formalità <i>Numbers</i>	
Oggetto <i>Object</i>	VILLA 55 - MY HOUSE Compravendita della piena proprietà dei seguenti terreni: a) appezzamenti di terreno edificabili (mappali 272, 273 e 330) b) appezzamenti di terreno edificabili (mappali 350, 351, 352,345, 347 e 348)
Dante causa (venditore) <i>Seller</i>	
Avente causa (acquirente) <i>Object</i>	DOSER SOCIETA' PER AZIONI
Dati catastali <i>Cadastral data</i>	Comune di Parma Foglio 63 map. 272, 273, 330, 350, 351, 352,345, 347 e 348
Titoli edilizi citati <i>Building permits</i>	per i mappali 272, 273 e 330 è stato rilasciato dal Comune di Parma in data 23 Ottobre 2019 Permesso di Costruire n. 2939/2019; mentre per i mappali 350, 351, 347, 348, 345 e 352 è stato rilasciato dal Comune di Parma in data 11 Dicembre 2019 Permesso di Costruire n. 2301/2019
Vincolato (42/04) <i>Bonded</i>	No / No
Concessa prelazione <i>First refusal</i>	No / No

Note <i>Notes</i>	<p>Viene compravenduto ai seguenti patti e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella consistenza di fatto e di diritto attuale, con ogni ragione, azione, adiacenza e pertinenza; - con le servitù attive e passive esistenti; - con tutti i patti, obblighi ed oneri di cui alle convenzioni stipulate con il Comune di Parma con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 22 marzo 2016 n. 59.811/23.894 di Rep. (trascritto a Parma il giorno 1 aprile 2016 al n. 4772 del Reg. Part.) e con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 11 settembre 2013 n. 57.988/22.435 di Rep. (trascritto a Parma il 13 settembre 2013 al n. 10.893 del Reg. Part.) - con garanzia di libertà da ipoteche, da vincoli e da trascrizioni pregiudizievoli nonché da privilegi anche fiscali, ad eccezione dell'IPOTECA VOLONTARIA. <p>Il prezzo della vendita è convenuto nella somma di euro 301.600,00 (trecentounmilaseicento), oltre iva di legge (10%), in totale euro 331.760,00</p>
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Recupero documentazione ipotecaria (ispezioni, Nota trascrizione atto di provenienza)	Amministrativo / Administrative	Completezza documentale / Document completeness	0,00 €	0

4. VINCOLI, SERVITÙ E ALTRI GRAVAMI

4. EASEMENTS, RESTRICTION, MORTGAGES

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgement

Conforme condizionato / Mainly compliant

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

Carenza documentale / Lack of documentation

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

NOTE

Notes

In merito ai lotti 7-8 Villa 55 My House, nell'atto viene citata l'IPOTECA VOLONTARIA, iscritta a Parma in data 27 luglio 2011 n. 3155 del Reg.Part., per Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila), a favore dell'Istituto "Banca Carige S.P.A. - Cassa Di Risparmio di Genova e Imperia", a garanzia di un contratto di apertura di credito stipulato con atto Dottor Notaio Alfredo D'Antonio in data 22 luglio 2011 n. 48.363/15.888 di Rep., la quale risultava già in corso di cancellazione dagli immobili mappali 272, 273, 345, 347, 348, 350, 351 e 352 a seguito di assenso autenticato dal Notaio Franco Vincenzo in data 16/12/2019.

In quanto al mappale 330 era già stato assentito di cancellazione con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dottor Notaio Massimiliano Cantarelli di Parma in data 18 giugno 2018 n. 25.312/10.289 di Rep. (annotato a Parma il 18 luglio 2018 al n. 1864 del Reg.Part.), come menzionato nell'atto di compravendita del 2019.

Vengono inoltre citate le seguenti due convenzioni stipulate con il Comune di Parma:

- **Convenzione Attuativa** a rogito Notaio Vincenzo Franco del 11/09/2013 Rep. 57988/22435, trascritta a Parma in data 13/09/2013 al n. 10893 di formalità regolante i rapporti per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) n. 1317/2011 in relazione al sub ambito 24 CR1;
- **Atto di integrazione** della Convenzione Attuativa a rogito Notaio Vincenzo Franco del 22/03/2016 Rep. 59811/23894 trascritto a Parma in data 01/04/2016 al n. 4772 di formalità.

Si esprime un giudizio di conformità condizionata al reperimento delle due convenzioni e alla verifica della cancellazione dell'ipoteca volontaria.

ANALISI IMMOBILE

Asset Analysis

Immobile vincolato (D.Lgs 42/2004) No / No

Bonded (D. Lgs 42/2004)

Tipo di vincolo //

Type of bond

Immobile soggetto a prelazione (D.Lgs 42/2004 art. 60) No / No

Property subject to preemption (D. Lgs 42/2004 art. 60)

Necessità di autorizzazione all'alienazione (D.Lgs 42/2004 art.55) No / No

Need for authorization for sale (D. Lgs 42/2004 art. 55)

Presenza di atti inerenti vincoli, servitù o ipoteche Sì / Yes

Presence of acts concerning constraints, easements or mortgages

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Recupero documentazione ipotecaria (ispezioni, Nota iscrizione e annotazione ipoteca)	Amministrativo / Amministrativo	Conformità normativa / Regulatory compliance	€0,00	0



5. CATASTO TERRENI

5. LAND CADASTER

COMUNE	SEZ	FG	MAPP	QUALITÀ	SUP	R.D.	R.A.	INTESTAZIONE	GIUDIZIO
Municipality	Sect.	Sheet	Map	Type	Area			Ownership	Judgment
Parma	SAN LAZZARO PARMENSE	63	272	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	//	5,18 €	5,93 €	DOSE SOCIETA' PER AZIONI	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable
Parma	SAN LAZZARO PARMENSE	63	273	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	//	5,18 €	5,93 €	DOSE SOCIETA' PER AZIONI	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable
Parma	SAN LAZZARO PARMENSE	63	330	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	//	0,07 €	0,08 €	DOSE SOCIETA' PER AZIONI	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgement

Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

Diversa identificazione / Different identification

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

Fg 63	mapp. 272	errata categoria catastale
Fg 63	mapp. 273	errata categoria catastale
Fg 63	mapp. 330	errata categoria catastale

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

		Adeguamento Adjustment	Necessario per Necessary to	Costi Costs	Tempi (gg) Days
Fg. 63 mapp. 272	Tipo mappale / Map type	Occorre procedere con tipo mappale per trasformarlo in ente urbano	Trasferibilità / Saleability	1.000,00 €	30
Fg. 63 mapp. 272	Tipo mappale / Map type	Occorre procedero con docfa per accatastare l'immobile in F/3 (in corso di costruzione)	Trasferibilità / Saleability	500,00 €	30
Fg. 63 mapp. 273	Tipo mappale / Map type	Occorre procedere con tipo mappale per trasformarlo in ente urbano (costo già previsto)	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Fg. 63 mapp. 273	Tipo mappale / Map type	Occorre procedere con docfa per accatastare l'immobile in F/3 (in corso di costruzione) (costo già previsto)	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Fg. 63 mapp. 330	Tipo mappale / Map type	Occorre procedere con tipo mappale per trasformarlo in ente urbano (costo già previsto)	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0
Fg. 63 mapp. 330	Tipo mappale / Map type	Occorre procedere con docfa per accatastare l'immobile in F/3 (in corso di costruzione) (costo già previsto)	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	0

6. CATASTO FABBRICATI

6. BUILDING CASTER

COMUNE	SEZ	FG	MAPP	SUB	CAT	CONS	RENDITA	INTESTAZIONE	GIUDIZIO
Municipality	Section	Sheet	Map	Sub	Cat	Area	Cadastral Inco	Ownership	Judgment
						//			

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgement

Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

Mancato accatastamento / Failed to stack

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

//

NOTA CONCLUSIVA

Conclusions

Il giudizio di **non conformità** deriva dalla presenza di difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Catasto Terreni

Si rilevano le seguenti difformità:

- i map. 272-273-330 risultano essere accatastati come terreni seminativi, ma in fase di sopralluogo l'immobile era in parte già costruito; occorre quindi procedere con tipo mappale per trasformare il lotto in ente urbano al catasto terreni

Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a DOSER SOCIETA' PER AZIONI

Si rilevano le seguenti difformità:

- l'immobile risulta non accatastato; occorre quindi presentare pratica docfa per accatastarlo in categoria F/3 (in corso di costruzione) al catasto fabbricati.

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

	Adeguamento	Necessario per	Costi	Tempi (gg)
	Adjustment	Necessary to	Costs	Days

7. EDILIZIA

7. BUILDING PERMIT SITUATION

SEZ URB <i>Section</i>	FG <i>Sheet</i>	MAPP <i>Map</i>	SUB <i>Sub</i>	CAT <i>Cat</i>	GIUDIZIO <i>Judgment</i>	ADEGUAMENTO <i>Adjustment</i>
SAN LAZZARO PARMENSE	63	272	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	Altro / Other
SAN LAZZARO PARMENSE	63	273	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	Altro / Other
SAN LAZZARO PARMENSE	63	330	//	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable	Altro / Other

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgement

Non trasferibile / Not transferable

Non conforme e non trasferibile / Not compliant and not saleable

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

Difformità rilevante / Significant difference

NOTE / CRITICITÀ

Notes

CT Fg 63	mapp. 272	difformità interne ed esterne
CT Fg 63	mapp. 273	difformità interne ed esterne
CT Fg 63	mapp. 330	difformità interne ed esterne

NOTA CONCLUSIVA

Conclusions

Si esprime un giudizio di non conformità tra quanto visionato in sede di sopralluogo e la documentazione edilizia resa disponibile e presentata in comune; sono infatti presenti delle difformità, le quali come da indicazioni del cliente verranno segnalate nella pratica in variante che ad oggi non è stata ancora presentata in comune.

Le difformità riscontrate a seguito di confronto con il PDC del 2020 depositato in comune consistono in:

- presenza di piscina esterna non rappresentata negli elaborati grafici
- è prevista la realizzazione di una scala a chiocciola esterna non rappresentata negli elaborati grafici
- lievi difformità nella distribuzione interna sia per il piano terra che per il piano primo.

Si precisa che sono stati forniti elaborati grafici aggiornati in dwg.

Nella documentazione ricevuta non sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- PDC 1317/2011 del 20/12/2013 per opere di urbanizzazione pubbliche;
- PDC 3073/2015 del 11/04/2016 per opere di urbanizzazione private.

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO*Adjustments*

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Occorre ricevere tutta la documentazione utile; oltre alla pratica in variante che ad oggi deve ancora essere presentata	Amministrativo / Administrative	Trasferibilità / Saleability	0,00 €	



I.V.G.

ANALISI IMMOBILE*Asset analysis***ANTE/POST 01/09/1967***Ante/post 01/09/1967*

Immobile edificato in data successiva al 01/09/1967 / Building built after 01/09/1967

PRESENZA CONDONI APERTI*Presence of amnesties*

No / No

NOTE CONDONI*Amnesties notes***CERTIFICATI AGIBILITÀ***Certificate Of Use And Occupancy*

Non presente agibilità / Use and occupancy not available

CERTIFICATI DI COLLAUDO STATICO*Certificate Of Static Testing*

Non presente documentazione strutturale / Static testing not available

ANALISI DOCUMENTI*Document Analysis*

TIPO DOCUMENTO <i>Type of document</i>	DATA <i>Date</i>	NUMERO <i>Number</i>	OGGETTO <i>Object</i>	CARENZE <i>Lacks</i>
Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	20/12/2013	1317/2011	VILLA 55 MY HUSE realizzazione delle OPERE URBANIZZAZIONE PUBBLICHE	nella documentazione fornita non è presente
Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	11/04/2016	3073/2015	VILLA 55 MY HOUSE per OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE	nella documentazione fornita non è presente
Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	21/04/2020	2936/2019	Costruzione edificio monofamiliare ad uso residenziale - IMMOBILE SITO IN Via AUGUSTO MURRI, LOTTO 7-8, denominato VILLA 55 MY HUOSE	

8. URBANISTICA**8. TOWN PLANNING****GIUDIZIO COMPLESSIVO***Judgment*

Conforme condizionato / Mainly compliant

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ*Type of discrepancy*

Carenza documentale / Lack of documentation

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ*Discrepancy description*

Mancanza delle Convenzioni urbanistiche

NOTE*Notes*

L'area oggetto di analisi, identificata con i Lotti 7-8, è classificata dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Parma come di seguito riportato:

- Piano Strutturale Comunale PSC 2030, approvato con C.C. n.53 del 22/07/2019: "Territorio rurale – Aree dei centri frazionali" (art. 3.2) e "Sub-ambiti di riqualificazione e di trasformazione inseriti nel POC 2008 e confermati" (art. 2.2);
- Variante al Piano Operativo Comunale POC, approvata con C.C. n. 57 del 28/05/09: Comparti di Trasformazione (Sub Ambiti) con Funzione caratterizzante Residenziale 24 CR1 Botteghino Est - Ambito AR24a;
- Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in adeguamento alla Variante Generale di Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) approvata con C.C. n. 96 del 13/12/2021: "Elementi del PSC e del POC: Sub- Ambiti di riqualificazione e di trasformazione inseriti nel POC 2008" (art. 3.2.52 N.T.A.).

L'attuale destinazione d'uso e di progetto residenziale è compatibile con la normativa vigente.

Si precisa che il Comparto si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, come riportato nella specifica Scheda tecnico normativa del Sub-ambito del POC.

Dall'analisi della documentazione fornita è emersa la presenza di due atti di Convenzione stipulati con il Comune di Parma:

- **Convenzione Attuativa** a rogito Notaio Vincenzo Franco del 11/09/2013 Rep. 57988/22435, trascritta a Parma in data 13/09/2013 al n. 10893 di formalità regolante i rapporti per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) n. 1317/2011 in relazione al sub ambito 24 CR1;

- **Atto di integrazione** della Convenzione Attuativa a rogito Notaio Vincenzo Franco del 22/03/2016 Rep. 59811/23894 trascritto a Parma in data 01/0/2016 al n. 4772 di formalità.

Tuttavia non sono state fornite, pertanto non è possibile stabilire se i contenuti siano stati rispettati.

Nell'atto viene citato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Parma in data 7 agosto 2019 prot. gen. n. 151039 il quale non è presente nella documentazione fornita.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime un giudizio di conformità condizionato al recupero delle Convenzioni urbanistiche.

ANALISI STRUMENTO URBANISTICO <i>Urban planning regulation analysis</i>	
Approvazione <i>Approval</i>	<p>PSC - Piano Strutturale Comunale: C.C. n.53 del 22/07/2019</p> <p>POC - Variante al Piano Operativo Comunale: C.C. n. 57 del 28/05/09</p> <p>RUE - Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in adeguamento alla Variante Generale di Piano Strutturale Comunale (PSC 2030): C.C. n. 96 del 13/12/2021</p>
Adozione <i>Adoption</i>	<p>PSC - Piano Strutturale Comunale: C.C. n.53 del 22/07/2019</p> <p>POC - Variante al Piano Operativo Comunale: C.C. n. 57 del 28/05/09</p> <p>RUE - Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in adeguamento alla Variante Generale di Piano Strutturale Comunale (PSC 2030): C.C. n. 96 del 13/12/2021</p>
Azzonamento urbanistico <i>Urban zoning</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Piano Strutturale Comunale PSC 2030, approvato con C.C. n.53 del 22/07/2019: "Territorio rurale – Aree dei centri frazionali" (art. 3.2) e "Sub-ambiti di riqualificazione e di trasformazione inseriti nel POC 2008 e confermati" (art. 2.2); • Variante al Piano Operativo Comunale POC, approvata con C.C. n. 57 del 28/05/09: Comparti di Trasformazione (Sub Ambiti) con Funzione caratterizzante Residenziale 24 CR1 Botteghino Est - Ambito AR24a; • Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in adeguamento alla Variante Generale di Piano Strutturale Comunale (PSC 2030) approvata con C.C. n. 96 del 13/12/2021: "Elementi del PSC e del POC: Sub- Ambiti di riqualificazione e di trasformazione inseriti nel POC 2008" (art. 3.2.52 N.T.A.).
Piani attuativi <i>Implementation plans</i>	No / No
Note <i>Notes</i>	Dalla documentazione fornita è emerso che l'attuazione del Comparto è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionale

Convenzioni urbanistiche*Urban agreement*

Si / Yes

Note*Notes*

Dall'analisi della documentazione fornita è emersa la presenza di due atti di Convenzione stipulati con il Comune di Parma:

- **Convenzione Attuativa** a rogito Notaio Vincenzo Franco del 11/09/2013 Rep. 57988/22435, trascritta a Parma in data 13/09/2013 al n. 10893 di formalità regolante i rapporti per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) n. 1317/2011 in relazione al sub ambito 24 CR1

- **Atto di integrazione** della Convenzione Attuativa a rogito Notaio Vincenzo Franco del 22/03/2016 Rep. 59811/23894 trascritto a Parma in data 01/0/2016 al n. 4772 di formalità

Zona PIP/ASI/Consorzio*PIP/ASI/Union zone*

No / No

Note*Notes*

Dalla documentazione fornita non è emersa la presenza di Zone PIP/ASI/Consorzi industriali

Destinazioni ammesse*Allowed destinations*

Residenziale / Residential
Direzionale-Uffici / Directional-Offices
Altro / Other

Note*Notes*

Ai sensi della Scheda tecnico normativa del Sub-ambito 24 CR1 allegata al POC, la funzione caratterizzante è quella residenziale. Le funzioni ammesse sono: attività direzionali, attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3.2.52 comma 4 delle N.T.A. del RUE all'interno dei Sub-ambiti di riqualificazione e di trasformazione a funzione caratterizzante residenziale inseriti nel POC 2008, le destinazioni d'uso "case residenze per anziani non autosufficienti (CRA)" e "centri socio riabilitativi diurni", come definite all'art. 2.3.15 delle NTA del RUE, sono sempre consentite come funzioni non prevalenti (al di sotto del 50% della SL).

Destinazione conforme a strumento urbanistico vigente*Destination in accordance with the urban planning regulation*

Si / Yes

Note*Notes*

La destinazione d'uso residenziale del Lotto 7-8 è conforme con la normativa urbanistica vigente.

ANALISI DOCUMENTALE PER TRASFERIBILITÀ*Document analysis for saleability***Necessità CDU***Certificate of urban destination need*

No / No

Presente CDU*Certificate of urban destination present*

No / No

Data rilascio*Release date*

ANALISI DOCUMENTALE**Document Analysis**

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:
 The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n.*Deed n.*(Cronologia)
(Chronology)

Tipologia <i>Type</i>	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche
Data <i>Date</i>	09/02/2023
Repertorio <i>Numbers</i>	
Uff. rogante <i>Notary</i>	
Soggetto a favore <i>In favor</i>	
Soggetto contro <i>Against</i>	
Oggetto <i>Object</i>	
Obblighi derivanti dall'atto // <i>Obligations</i>	
Absolti <i>Absolved</i>	
Note obblighi <i>Obligations notes</i>	
Note <i>Notes</i>	

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO**Adjustments**

Adeguamento <i>Adjustment</i>	Tipologia <i>Type</i>	Necessario per <i>Necessary to</i>	Costi <i>Costs</i>	Tempi (gg) <i>Days</i>
Recupero Convenzione Attuativa del 11/09/2013 Rep. 57988/22435 e Atto di integrazione del 22/03/2016 Rep. 59811/23894	Amministrativ o / Administrative	Conformità normativa / Regulatory compliance	0,00 €	0

9. VALUTAZIONE OPERE A FINIRE / COMPLETAMENTO

GIUDIZIO COMPLESSIVO

Judgment

II II

TIPOLOGIA DIFFORMITÀ

Type of discrepancy

II

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ

Discrepancy description

Opere a finire



I.V.G.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DI PARMA E PIACENZA

NOTE*Notes*

Trattasi di fabbricato cielo-terra di due piani fuori terra a destinazione residenziale composto da un'unità abitativa, un'autorimessa in aderenza ed un grande portico terrazzabile a copertura di una piscina esterna.

Il fabbricato si presenta con intonaco e tinteggiatura conclusa su tutti i prospetti. La copertura piana è impermeabilizzata e ricoperta da ghiaia. Il terrazzo praticabile tuttavia risulta privo del sottofondo, del rivestimento, del parapetto e della tinteggiatura delle porzioni di parapetto in muratura, e della posa della lastra di vetro antisfondamento nella sezione aperta della soletta del terrazzo. E' prevista la realizzazione di una scala a chiocciola esterna che consenta il collegamento dal terrazzo al piano terreno. Il fabbricato è privo di tutte le opere di lattoneria di protezione e rifinitura nonché dei pluviali e gronde. Le facciate dovranno essere impreziosite da elementi decorativi composti da una sezione di 50x50cm che andranno a incorniciare le due facciate principali sul fronte via e la facciata opposta sul fronte area cortilizia verde.

Porzioni di superficie per un totale di 38mq sarà rivestito da gopietra. Le facciate risultano prive di elementi di luminaria.

Il portico e si presenta allo stato grezzo privo di intonaco e tracce dell'impianto elettrico.

La piscina si presenta allo stato grezzo priva di impermeabilizzazione, rivestimento e degli impianti elettrico e di ricircolo/filtraggio acqua. E' da realizzare il locale impianti di dimensioni 2x2m ed altezza 1,20 seminterrato. I marciapiedi di accesso e di camminamento intorno alla casa risultano incompleti pertanto è necessario il completamento di tali manufatti con la posa di rete metallica, sottofondo e pavimento anti-scivolo.

In facciata sono presenti gli scuri mentre sono da posare tutti i serramenti esterni.

All'interno il fabbricato necessita della posa del pavimento su tutto il piano primo e per una piccola porzione di 8mq al piano terra. I servizi igienici necessitano della stuccatura di tutti i rivestimenti e della posa di tutti i sanitari e rubinetteria.

La distribuzione interna è' completamente priva dei telai e dei serramenti.

E' necessaria l'installazione della pompa di calore e completamento dell'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è privo dei frutti e necessita di opere di completamento.

Per accedere al primo piano è prevista la realizzazione di una scala a sbalzo incernierata alle singole pedate su muratura portante con parapetto in vetro da posare su due rampe di scale.

Il soffitto del piano primo necessita della posa di pannelli isolanti e successivo intonaco.

L'area cortilizia prevede una porzione di circa 140mq da realizzare con autobloccanti ancora da posare mentre la restante area di circa 1018mq è da sistemare a verde.

L'impianto fognario necessita della posa dei sifoni di tipo Firenze e pozzetti in c.a. per ispezione fogna e di pozzetti in ghisa per ispezione acque bianche.

Una porzione di confine è da ultimare con la posa di una rete metallica per una lunghezza di circa 24,20m.

Si precisa che la realizzazione della piscina è stata effettuata senza la presenza di un titolo edilizio legittimo regolarmente depositato in comune. La realizzazione della piscina e della scala esterna a chiocciola è prevista in una variante in fase di preparazione non ancora depositata presso gli uffici tecnici comunali.

Elenco opere:

Descrizione	Quantità	U.m.	P.U.	Importo €
ESTERNO				
Sistemazione area verde (prato)	1.018	mq	10	10.180
Sistemazione area autobloccanti	134	mq	20	2.680
Ultimazione marciapiede: massetto armato	116	mq	/ 25	2.900

sottofondo posa pavimento			20 50	2.320 5.800
Opere Fognatura:	/	/	/	
Pozzetti in c.a. 50x50	9	cad.	190	1.710
Pozzetti in ghisa 50x50	3	cad.	205	615
Pozzetti per pluviali	6	cad.	25	150
Sifone in pvc tipo firenze	2	cad.	350	700
Valvola di ritegno a caplet	1	cad.	500	500
Recinzione	24,2	ml	27	653
Fornitura e posa scala in metallo e vetro a chiocciola esterna	1	cad.	11.500	11.500
Lattoneria copertura	76	ml	28	608
Completamento terrazzo: sottofondo e posa pavimento posa lastra vetro	65	/ mq cad	/ 70 200	4.550 200
Completamento soffitto terrazzo: intonaco e tinteggiatura impianto elettrico	65	/ mq mq	/ 28,50 20	1.853 1.300
Completamento piscina	a corpo			23.000
Realizzazione locale impianti piscina con scavo	a corpo			5.500
Fornitura e posa fotovoltaico in copertura	a corpo			16.000
INTERNO				
Posa pavimento e stuccatura piano terra e primo	111	mq	50	5.550
Completamento soffitto con posa pannelli isolanti e intonaco	107	mq	60	6.420
Realizzazione scala a sbalzo	a corpo			3.500
Fornitura e posa parapetto scala	5,5	mq	80	440
Fornitura e posa sanitari con rubinetteria (5 bagni)	a corpo			5.000
Fornitura e posa serramenti esterni	a corpo			55.000
Fornitura e posa telai e serramenti interni	13	cad.	500	6.500
Fornitura e posa pompa di calore aria	a corpo			16.000
Completamento impianto riscaldamento	a corpo			3.500
Completamento impianto elettrico	a corpo			3.300
FACCIAE				

Fornitura e posa rivestimento geopietra	38	mq	100	3.800
Realizzazione elementi decorativi (cornici) e tinteggiatura	a corpo			7.500
Fornitura e posa pluviali	39	ml	28	1.092
Fornitura e posa grondaie terrazzo	24	ml	35	840
Fornitura e posa doppia lastra di vetro parapetto terrazzo	24	mq	80	1.920
TOTALE				229.081
TOTALE IMPORTO +30%				297.805
				300.000

La stima del costo che resta da sostenere per le opere di completamento del fabbricato ammonta a € 229.081 e viene prudenzialmente incrementato del 30% per considerare le diseconomie derivanti dalla ripresa da parte di nuova impresa del cantiere.

ANALISI DOCUMENTALE

Document Analysis

Dalla disamina della documentazione fornitaci emerge la presenza dei seguenti documenti:

The following documents are the result of the examination of the documentation provided:

Atto n.

Deed n.

(Cronologia)
(Chronology)

ADEGUAMENTO AMMINISTRATIVO

Adjustments

Adeguamento Adjustment	Tipologia Type	Necessario per Necessary to	Costi Costs	Tempi (gg) Days

10. DOCUMENTAZIONE FORNITA (ALLEGATI)

10. DOCUMENT LIST

SEZIONE	ID	TIPOLOGIA	OGGETTO	NUMERO	DATA
Section		Type	Object	Number	Date
Descrizione e sopralluogo					
	1	Brogliaccio interno			
	2	Foto copertina			
Titolarietà					
	1	Atto di compravendita / Deed of sale		5078/3035	16/12/2019
Situazione catastale					
	1	Visura Catastale	Fg 63, mapp. 272		09/02/2023
	2	Visura Catastale	Fg 63, mapp. 273		09/02/2023
	3	Visura Catastale	Fg 63, mapp. 330		09/02/2023
Situazione edilizia ed accesso agli Atti					
	1	Permesso di costruire (ex Art. 20 D.P.R. 380/2001)	Costruzione edificio monofamiliare ad uso residenziale - IMMOBILE SITO IN Via AUGUSTO MURRI, LOTTO 7-8, denominato VILLA 55 MY HUOSE	2936/2019	21/04/2020
Urbanistica					
	1	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche			09/02/2023
	2	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche			09/02/2023
	3	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche			09/02/2023
	4	Estratto di P.R.G. con relative norme tecniche			09/02/2023



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60

torino@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE



Cantiere 8 - EASY LIFE - VILLA 55 MY HOUSE lotto 7-8

I.V.G.

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

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - T +39 011 65 60 - F +39 011 650 21 82
Aut. MLPS 13/1/0003868/03.04 e 39/0006096/MLA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

11. DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2022 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 – VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato è stato adottato il seguente approccio:

– metodo della trasformazione

Per Valore di Trasformazione si intende il Valore di Mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici.

Il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale della proprietà dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi conto dei contratti di locazione in essere, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfritto.

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

12. APPROCCI ESTIMATIVI

12.1. IMMOBILI TRASFORMABILI / DA VALORIZZARE

Per immobili trasformabili/da valorizzare si intendono gli immobili che necessitano (o per i quali è comunque opportuno, in ottica di migliore valorizzazione) di interventi edilizi di sostanziale entità, finalizzati alla realizzazione di un bene significativamente diverso (per caratteristiche, dimensioni, destinazione d'uso, ecc.) da quello attuale.

l'immobile in esame è stato valutato applicando tale metodo.

Gli immobili trasformabili/da valorizzare sono stati stimati sulla base del criterio del Valore di Trasformazione, per il quale il Valore del bene deriva dall'attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

Gli elementi essenziali dei progetti/ipotesi progettuali di trasformazione sono stati desunti dalla documentazione fornita dal Committente, che abbiamo assunto come completa ed aggiornata. Abbiamo comunque verificato la sostanziale fattibilità delle ipotesi di valorizzazione, basandoci sulla documentazione disponibile e su autonome verifiche urbanistico-edilizie.

La componente positiva del DCF è costituita dai futuri ricavi da vendita dell'immobile trasformato, che sono stati determinati, in relazione alle specifiche localizzazioni e destinazioni d'uso, dalle quotazioni correnti di mercato.

I costi da sostenere per realizzare la trasformazione sono stati raggruppati in tre categorie principali: i **costi diretti di costruzione/ristrutturazione** e, ove necessario, **di demolizione** (corrispettivo da riconoscere all'impresa di costruzioni per la esecuzione "chiavi in mano" dei lavori), i **costi di concessione** (importi da versare e/o opere di interesse pubblico da realizzare, per ottenere dal Comune i titoli autorizzativi), e i **costi generali** (oneri professionali per progettazione, direzione lavori, ecc.; costi amministrativi e gestionali); **provvisori per commercializzazione**.

I costi sono stati da noi stimati, sulla base delle previste caratteristiche degli immobili da realizzare, facendo riferimento ai parametri standard di mercato, nelle diverse aree geografiche interessate. In presenza di specifici contratti di appalto e/o di prestazione professionale, nella stima si sono considerati i costi a carico della proprietà previsti da tali contratti.

La **tempistica delle operazioni di sviluppo** è stata desunta dai programmi dal Committente, che abbiamo integrato con nostre autonome considerazioni riguardo alla prevedibile durata prevista per l'ultimazione delle opere e di collocazione sul mercato degli immobili finiti, in relazione alla loro entità e caratteristiche ed agli specifici ambiti urbani in cui essi sono inseriti.

12.2. VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2022 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensus-economics.com).

La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 ¹
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	3.3	-0.1	1.3	1.2	1.1	1.0	0.7
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.3	0.2	1.3	1.2	1.0	0.9	0.7
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	9.1	1.6	2.4	2.5	1.8	1.3	0.9
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.4	2.4	1.8	1.3	1.2	0.8
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	7.6	5.0	1.6	1.5	1.6	1.6	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	43.4	-11.3	-7.6	-1.6	11.4	26.0	37.2	41.6
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	2.8	1.4	0.5	1.2	4.5 ³	4.3 ⁴	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Trend inflazione 1^ semestre	2,50%	
Trend inflazione 2^ semestre	2,50%	
Trend inflazione 3^ semestre	0,80%	
Trend inflazione 4^ semestre	0,80%	
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,900%	1,80% annuo

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%	
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%	
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%	
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%	
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,900%	1,80% annuo

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2023 allo 4,30% (previsione di Ottobre 2022).

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 ¹
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	3.3	-0.1	1.3	1.2	1.1	1.0	0.7
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.3	0.2	1.3	1.2	1.0	0.9	0.7
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	9.1	1.6	2.4	2.5	1.8	1.3	0.9
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.4	2.4	1.8	1.3	1.2	0.8
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	7.6	5.0	1.6	1.5	1.6	1.6	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	43.4	-11.3	-7.6	-1.6	11.4	26.0	37.2	41.6
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	2.8	1.4	0.5	1.2	4.5 ³	4.3 ⁴	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 1,39% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-21	0,46	media EurIRS 1,39
nov-21	0,35	
dic-21	0,34	
gen-22	0,55	
feb-22	0,89	
mar-22	1,15	
apr-22	1,63	
mag-22	1,92	
giu-22	2,40	
lug-22	2,16	
ago-22	2,11	
set-22	2,72	

12.3. TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo netto (canone di affitto *meno* costi a carico della Proprietà) ed il valore di un determinato immobile.

Essendo una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.

Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

Rendimenti di mercato

In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.

I risultati dell'indagine vengono posti a confronto con le elaborazioni prodotte dai principali Centri Studi che analizzano il settore real estate, per un ulteriore affinamento dei parametri di stima e per l'individuazione dei trend di mercato.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento netto (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di questo intervallo, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfritto)
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.

È comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate best practices del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

Durata del DCF

La **tempistica delle operazioni di sviluppo** è stata stimata in 1 (uno) anno sulla scorta di quanto indicato dal Committente e da Nostre autonome considerazioni riguardo alla prevedibile durata dell'iter urbanistico e dell'ultimazione dei lavori (6 mesi), e di collocazione sul mercato degli immobili finiti (6 mesi), in relazione alla loro entità e caratteristiche ed agli specifici ambiti urbani in cui essi sono inseriti.

Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene.

Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità impattano sul profilo di rischio dell'investimento immobiliare e, conseguentemente, vengono riflessi nel processo valutativo all'interno del tasso di attualizzazione.

13. METODOLOGIA DI LAVORO

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto (1, 2, 3, 8 Febbraio 2023), con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, ove possibile, casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne l'individuazione catastale, la destinazione urbanistica e le consistenze del bene in oggetto, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo.

Abbiamo calcolato le superfici lorde dell'immobile sulla scorta della documentazione fornita ed in conformità a quanto previsto dagli International Property Measurement Standards (IPMS 1).

Per la determinazione della superficie commerciale, abbiamo applicato, alle superfici lorde come sopra desunte, i coefficienti di ragguglio (K) indicati dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITÀ

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

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

14. MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

14.1. CONTESTO GENERALE

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

Al terzo trimestre del 2022 il volume degli investimenti corporate a livello europeo è stato pari a circa 219 miliardi, segnando nel corso del secondo e del terzo trimestre dell'anno una riduzione rispettivamente del 7% e del 17% rispetto allo stesso periodo del 2021. Il numero delle transazioni ha subito una battuta di arresto specialmente nei Paesi Nordici e in Germania. Quest'ultima ha visto una diminuzione del 15% per effetto della flessione nei settori direzionali e residenziale, riflesso dell'impatto economico subito a causa della forte esposizione alle forniture energetiche russe.

Il 2022 si chiude secondo le stime a un volume di capitali investiti compreso in un range tra i 305 e i 320 miliardi, segnando una contrazione del 10-15% rispetto al 2021, anno record in cui si sono raggiunti 360 miliardi investiti.

Nel complesso tuttavia il mercato europeo si dimostra resiliente a livello di fatturato generale che comprende anche il mercato dettaglio, con una crescita media nei cinque paesi principali (Francia, Germania, Inghilterra, Italia) di circa il 12% rispetto al 2021. Le previsioni per il 2023 sono meno ottimistiche, con una crescita media che dovrebbe assestarsi al 6%.



Elaboration by PRAXI based on various sources

Le tipologie di asset più ricercate sono state la logistica e gli uffici, che superano assieme il 50% del totale investito e si confermano i driver principali di spinta del mercato corporate europeo. Il segmento commerciale continua a fare fatica ed è ancora distante dai livelli pre-pandemia, sebbene raggiungendo il 13% della quota totale di investimenti sia in ascesa rispetto al 2021. Gli investimenti in asset alternativi hanno subito il rallentamento più accentuato, soprattutto per quanto riguarda il comparto residenziale *multifamily*, che dopo l'exploit del 2021 ha visto ridurre la propria quota al 18%. Lieve calo anche per l'asset class degli hotel, che rappresentano il 4,5% del totale investito.



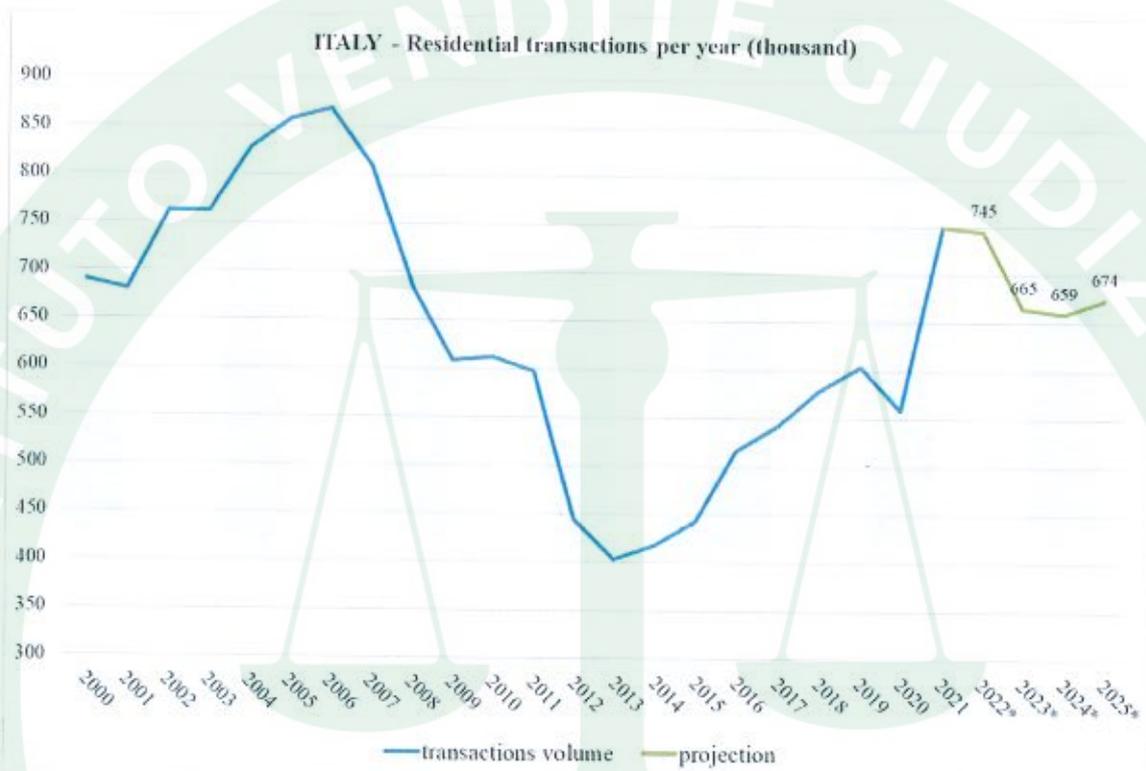
In Italia, sebbene si sia registrato un rallentamento nell'ultima parte dell'anno causato dalla pressione inflattiva e dall'aumento del costo del denaro, il volume degli investimenti è stato di circa 12 miliardi di euro nel 2022, un dato che supera del 20% la media degli ultimi cinque anni e di circa il 22% il dato del 2021. I risultati dei primi nove mesi dell'anno hanno mostrato il forte interesse degli investitori per il mercato italiano, poi messo alla prova dalle criticità legate allo scenario macroeconomico e alle dinamiche inflattive. Il clima di incertezza permane anche nella prima parte del 2023 spingendo gli operatori a un atteggiamento più prudente, mentre nella seconda parte dell'anno si prevede maggiore stabilità.

Sul versante del mercato al dettaglio residenziale, si è registrata nel 2022 una sostanziale stabilità del numero di transazioni rispetto al 2021, frutto di un significativo rallentamento sul finire dell'anno dopo un primo semestre in crescita. Le prospettive sono di un ridimensionamento dei volumi di scambio nel 2023, a causa dell'accresciuto costo del debito e dell'orientamento più restrittivo degli istituti bancari, che limiteranno una quota rilevante della domanda. I valori di compravendita nell'anno sono mediamente cresciuti, ma è atteso un trasferimento della domanda verso il mercato delle locazioni, per il quale si prevede un ulteriore rafforzamento nel corso del 2023.

14.2. COMPARTO RESIDENZIALE

Il mercato residenziale italiano nella prima parte del 2022 è stato particolarmente vivace e ha fatto registrare buoni livelli di assorbimento, con un tasso di crescita in doppia cifra delle compravendite, in continuità con gli ottimi risultati già conseguiti nel 2021.

Poi, nella seconda parte dell'anno, specialmente nell'ultimo trimestre, il clima si è raffreddato e il numero di transazioni è calato notevolmente, con dinamiche che si sono differenziate a seconda dei mercati urbani di riferimento. L'anno si è chiuso con un numero di compravendite sostanzialmente in linea con il 2021, compreso tra le 700 e le 750 mila unità.



Elaboration by PRAXI based on various sources

Le proiezioni per il 2023 prefigurano un ulteriore rallentamento che dovrebbe portare il numero di transazioni a stabilizzarsi sotto le 700 mila unità anche nel biennio 2024-2025. Il rallentamento sarà un'inevitabile riflesso delle maggiori difficoltà di accesso al credito oltre che di un mismatch tra domanda e offerta in relazione alle odierne esigenze abitative, che sono oggi maggiormente orientate, specie nei grandi centri urbani, verso l'efficientamento energetico e verso spazi più adeguati e confortevoli in relazione al consolidarsi del lavoro agile da casa.

La dinamica del mercato è stata positiva per larga parte del 2022 anche per quanto riguarda il tempo medio di vendita e lo sconto applicato sul prezzo richiesto, rispettivamente pari a circa 5 mesi e all'11,5%. Il dato si riferisce alla media dei maggiori centri urbani e varia ovviamente di città in città. Milano rappresenta il mercato dove la concorrenza è più forte e dove questi indicatori, che sono inversamente legati alla pressione della domanda, si sono ridotti maggiormente nel corso degli ultimi anni.

In questo contesto di rinnovato interesse per l'abitazione, l'offerta di unità residenziali rimane spesso caratterizzata da immobili usati che hanno uno stato di manutenzione inadeguato e una bassa classe energetica (per il 75% pari o inferiore a E, mentre solo l'11% raggiunge la classe A). Inoltre, una buona parte del prodotto in vendita è collocato in posizioni poco appetibili, sia di zona che di contesto.

D'altro canto, è in crescita la quota di mercato del nuovo rispetto all'usato, anche rispetto al periodo pre-covid nel 2019, pari a circa il 9% nel primo semestre 2022. La pipeline di sviluppo è tuttavia frenata dalle difficoltà legate all'inflazione e all'approvvigionamento delle materie prime, che hanno comportato un rialzo del costo di costruzione di circa il 13% su base annuale.

La pandemia ha indubbiamente rimesso al centro la qualità dell'abitare, favorendo soluzioni con più spazio e più efficienti dal punto di vista energetico. Di riflesso a ciò, si osserva lo spostamento della domanda verso località suburbane, specie quelle inserite in contesti strutturati dal punto di vista dell'accessibilità e dei servizi.

Analizzando le quotazioni medie di vendita dei principali capoluoghi, si è osservata nel primo semestre del 2022 una crescita sensibile del 2,3%, a cui è seguita una fase di stabilità nel secondo semestre (+0,5%). I valori immobiliari hanno quindi risposto in maniera graduale alle mutate condizioni di contesto economico, e non si prevedono cali significativi nel breve termine.

I mercati più rialzisti sono stati Milano, Firenze, Torino e Bologna, mentre una stagnazione dei valori si è riscontrata, tra i grandi centri, a Napoli, Genova e Palermo. In media si registra una riduzione della forbice di valore tra gli immobili centrali e periferici, per effetto di una performance inferiore dei primi rispetto ai secondi.

Nel prossimo triennio il ridimensionamento della domanda comporterà un rallentamento della crescita dei prezzi, con fenomeni di stagnazione o calo in alcuni mercati specifici.

	2023	2024	2025
Bari	-0,4%	-0,2%	0,2%
Bologna	0,8%	0,6%	0,8%
Cagliari	0,9%	0,6%	0,8%
Catania	-0,1%	-0,1%	0,3%
Firenze	2,5%	1,7%	1,5%
Genova	-0,7%	-0,4%	0,1%
Milano	2,6%	1,8%	1,6%
Napoli	-0,3%	-0,2%	0,2%
Padova	0,4%	0,3%	0,6%
Palermo	0,4%	0,3%	0,5%
Roma	0,6%	0,5%	0,7%
Torino	2,5%	1,7%	1,5%
Venezia	-1,8%	-1,2%	-0,5%
Average	0,7%	0,5%	0,7%

% y-o-y price variation forecast – Nomisma, November 2022

Per quanto riguarda il supporto del credito all'acquisto delle abitazioni, le ultime previsioni di settore hanno rivisto al ribasso la dinamica dei mutui, in un contesto di rialzo dei tassi di interesse che sta penalizzando in particolare la componente delle surroghe. Le prospettive per l'indice EurIRS sono di crescita, in connessione con l'andamento dell'inflazione. Il costo del mutuo a tasso fisso è perciò risalito e rimette in discussione la competizione tra i mutui a tasso fisso e tasso variabile, con i primi che oggi rappresentano il 90% delle nuove erogazioni. In termini di importo complessivo, secondo le stime il 2022 si chiuderà con erogazioni pari a circa 55 miliardi di euro, facendo segnare una flessione di circa il 9% rispetto al 2021, che invece si era chiuso a circa 61 miliardi di euro con una crescita del +20% rispetto al 2020.

Anno	Importo erogato (mln €)	Variazione annua
2010	55.592	8,90%
2011	49.120	-11,60%
2012	24.757	-49,60%
2013	21.393	-13,60%
2014	24.183	13,00%
2015	41.247	70,60%
2016	49.613	20,30%
2017	47.671	-4,00%
2018	50.607	6,20%
2019	48.881	-9,30%
2020	51.000	4,34%
2021	60.850	19,31%
2022*	55.216	-9,26%



Mortgage trend – Nomisma, November 2022

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, il 2022 è stato positivo in termini di crescita media dei canoni (pari a circa l'1%), con un andamento costante sia nel primo che nel secondo semestre dell'anno. In tutti le grandi città, e in particolare a Milano, sono in crescita i canoni degli appartamenti monolocali, bilocali e trilocali. Per i capoluoghi di provincia il tasso di crescita medio, al primo semestre del 2022, è stato rispettivamente +2,7% per i monolocali, +2,8% per i bilocali e +3,0% per i trilocali.

In virtù dell'attesa riduzione della domanda di compravendita, si prefigura un trasferimento di parte di questa domanda verso il mercato delle locazioni, con un ulteriore innalzamento dei canoni previsto nel 2023.

City	1-room apartment	2-room apartment	3-room apartment
Bari	0,7%	1,5%	1,5%
Bologna	3,2%	2,6%	2,7%
Firenze	0,9%	0,3%	0,0%
Genova	1,3%	0,1%	1,7%
Milano	4,8%	4,7%	4,5%
Napoli	2,7%	1,3%	1,1%
Palermo	2,1%	3,8%	2,0%
Roma	1,2%	1,8%	1,9%
Torino	2,1%	3,0%	2,5%
Verona	1,6%	5,0%	3,7%

% y-o-y rent variation – Tecnocasa, H1 2022

14.3. COMPARTO NON RESIDENZIALE

Il mercato *corporate* ha fatto registrare nel 2022 una performance positiva, trainata dai primi nove mesi dell'anno e con un rallentamento registrato nell'ultimo trimestre. Il volume di capitali investiti è stato pari a circa 12 miliardi di euro, in aumento del +22% rispetto al 2021 e del 20% rispetto alla media degli ultimi cinque anni, un risultato che rappresenta il secondo migliore di sempre nel mercato italiano.

Le prospettive per il 2023, tuttavia, sono quelle di un mercato maggiormente attendista, che sconterà nel primo semestre il rallentamento macroeconomico, la pressione inflattiva e la crescita dei tassi di interesse. L'Italia tuttavia, paragonata agli altri partner europei, continua a garantire buoni livelli di rendimento, a causa soprattutto del gap tra domanda e offerta di prodotto di qualità. Secondo gli operatori, i nodi cruciali per la resilienza del mercato corporate sono legati allo sviluppo di una visione strategica legata ai concetti di sostenibilità ESG e dell'impiego di strumenti tecnologici per la digitalizzazione in ambito proptech.



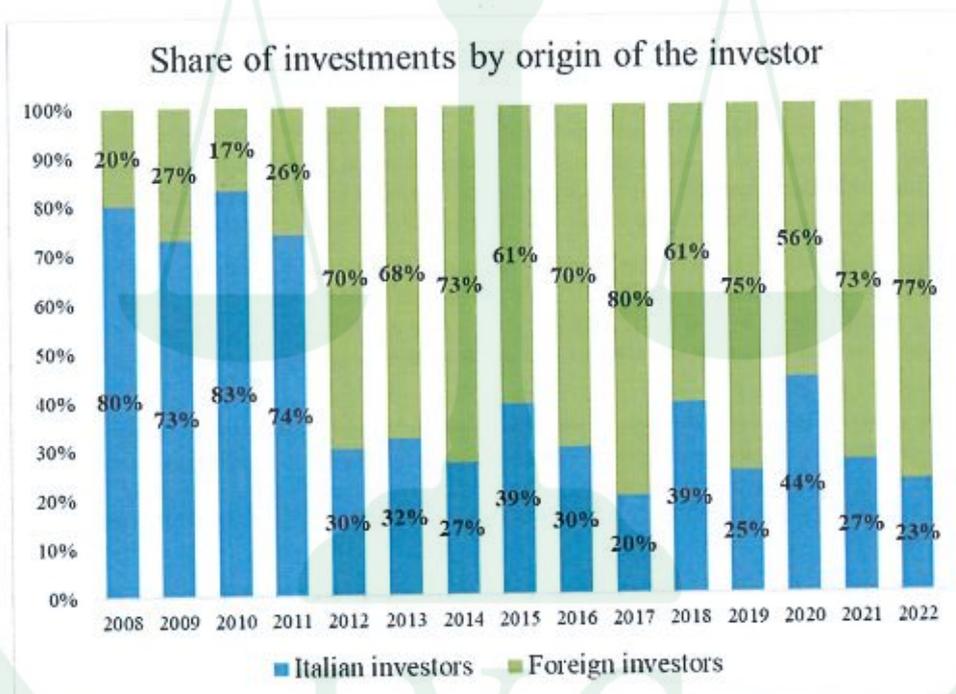
Elaboration by PRAXI based on various sources

L'interesse degli investitori è concentrato su immobili core con tenant solidi, e il mercato italiano si deve confrontare con la carenza di occasioni di investimento core rappresentate da immobili in location di primo livello e con tassi di vacancy

molto bassi. Da questo punto di vista, il mercato Europeo offre un'incidenza più ampia di questo tipo di asset. L'offerta italiana guadagna tuttavia terreno in ottica di valorizzazione e di operazioni di tipo value added.

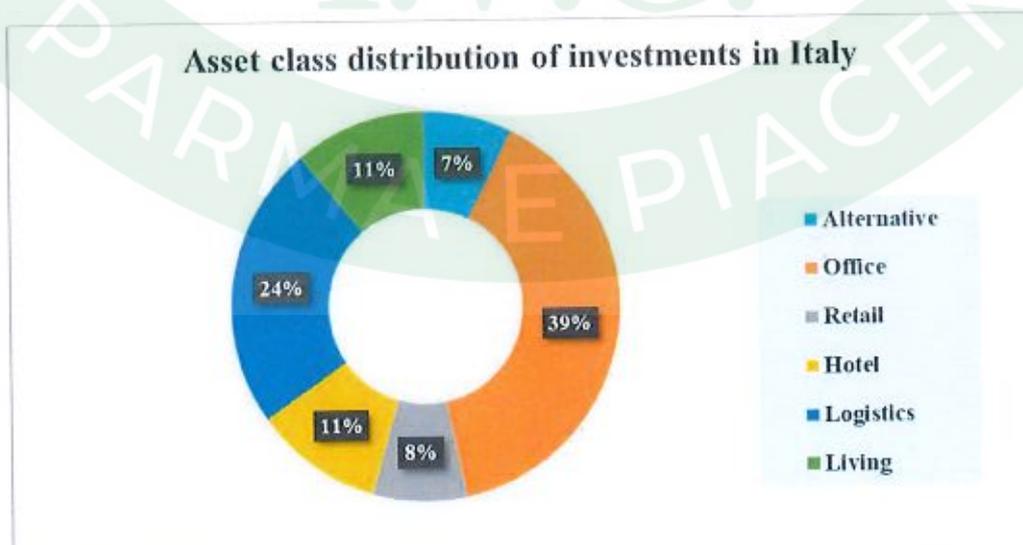
Analizzando la geografia degli investimenti, si riscontra una polarizzazione dei capitali nella città di Milano, che nel 2022 rappresenta il 44% dei volumi investiti, seguita da Roma con il 13%, mentre il resto delle destinazioni complessivamente rappresenta il 43%.

Dopo un 2020 in cui la quota dei capitali esteri era risultata in diminuzione rispetto alla media quinquennale di riferimento, nel 2021 tale quota è tornata nuovamente preponderante, con un rapporto 73%-27% tra capitali stranieri e domestici. Questo andamento si è consolidato nella nel 2022, con una quota dell'77% di capitali stranieri. L'interesse degli investitori d'oltralpe, che sono per la maggior parte europei e americani, ha consolidato la presenza di REIT e fondi immobiliari esteri.



Elaboration by PRAXI based on various sources

Il seguente grafico illustra la distribuzione degli investimenti nel 2022 secondo asset class:



Elaboration by PRAXI based on various sources

Analizzando il flusso di capitali, si rileva il consolidamento della **Logistica**, che con un volume complessivo di circa 2,8 miliardi investiti costituisce il 24% dell'intero mercato corporate e si conferma nel 2022 sugli ottimi livelli del 2021. Si inizia tuttavia a percepire maggiore attendimento da parte degli investitori a causa dell'incertezza legata all'inflazione e al rialzo dei tassi di interesse, con maggior attenzione rivolta verso target di investimento inferiori a 100 milioni. I rendimenti netti *prime*, che nel corso degli ultimi anni sono mediamente diminuiti, entrano in una fase di sostanziale stabilità. Prevalgono nei desideri degli investitori le operazioni core e le soluzioni *built-to-suit* per il mercato delle locazioni, ma si prevede un trend di espansione verso il prodotto di tipo speculativo *value-add*. La domanda di spazi resta alta, con un take-up complessivo nel 2022 di 2,6 milioni di metri quadri e una pipeline di sviluppo complessiva di 2 milioni di mq.

Nello scenario emergenziale le attività logistiche hanno rivestito un ruolo di notevole rilievo nell'assicurare continuità di rifornimento dei beni, con un incremento sensibile di acquisti tramite piattaforme e-commerce. Si vanno affermando in maniera decisa nuovi trend come la *logistica last mile*, la quale rappresenta al meglio la moderna filiera del comparto, sempre più connessa e integrata con i centri urbani e con il moderno retail. Si prefigura una forte spinta verso la creazione di prodotto di qualità, efficiente dal punto di vista energetico, tecnologicamente avanzato e integrato in parchi logistici.

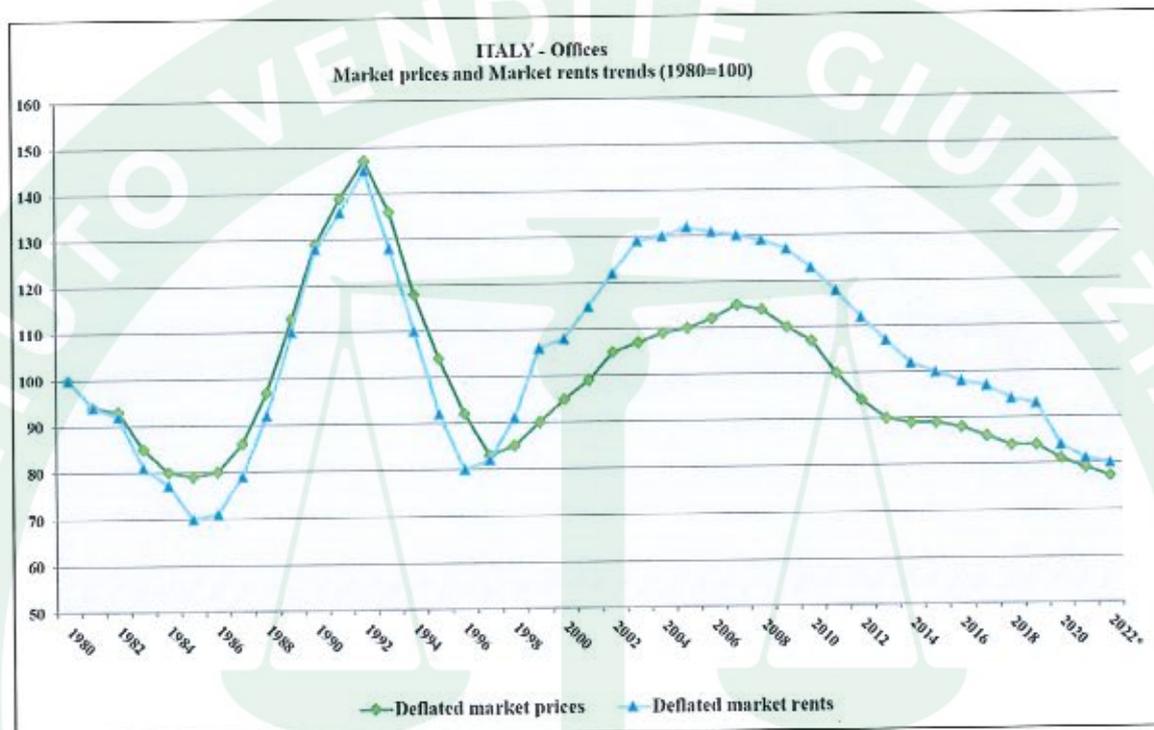
Gli **uffici** sono stati nel 2022 l'asset class regina per investimenti complessivi, con 4,7 miliardi di euro di capitali che rappresentano il 39% del totale e che raddoppiano i volumi registrati nel 2021. In considerazione della robusta pipeline di sviluppo attesa, la spinta sul lato dell'offerta proseguirà, ma le incertezze legate allo scenario attuale, gravato dall'aumento dei costi di costruzione e dalle difficoltà di finanziamento, potrebbero portare a una contrazione delle quotazioni medie. L'interesse degli investitori e dei tenant si orienterà sempre più su prodotti in location primarie, dotati di spazi flessibili adatti alle nuove esigenze lavorative, e con caratteristiche pronunciate di sostenibilità energetica.

Analizzando il mercato locativo degli uffici, si rileva come esso sia polarizzato su **Milano** che nel 2022 ha avuto un take-up complessivo di 520.000 mq, in crescita del 35% sul 2021. **Roma** registra invece un assorbimento di 155.000 mq, in crescita più contenuta rispetto al 2021 (+6%). Buone in termini di assorbimento anche le performance in alcuni mercati regionali come Torino, Bologna e Napoli, anche se caratterizzate da operazioni mirate e non indice di un'attrattività diffusa delle location.

Dal punto di vista dei valori, a livello aggregato sul territorio dei maggiori centri urbani si segnala una leggera flessione dei prezzi di vendita, con cali più marcati per gli immobili localizzati in centro o in periferia, mentre la periferia terziaria e il semicentro soffrono meno. Al Nord i valori medi restano sostanzialmente stabili, mentre le peggiori aspettative si osservano al Sud. Si registrano ovviamente significative distinzioni rispetto ai singoli mercati (si oscilla dal -2,7% di Palermo al +1,6% di Roma).

Similmente, l'analisi previsionale di Scenari Immobiliari per il 2022 mostra un'analogia flessione dei canoni d'affitto. Gli asset core o con contratti *long-term* blindati non subiranno variazioni significative, così come in generale quelli situati in CBD di grandi città. Al contrario, si evidenzia un rialzo dei *prime rent* di Milano e Roma, che si osserva rispettivamente nell'intorno di 700 €/mq-anno e 540 €/mq-anno. Per alcune zone geografiche e asset non *prime* tuttavia la tendenza in discesa già riscontrata negli ultimi anni si riconfermerà, contestualmente a una decompressione dei rendimenti, dovuta a una maggiore percezione di incertezza da parte degli investitori.

L'andamento del mercato corporate direzionale si caratterizza sempre più per l'orientamento della domanda verso immobili *prime* (o *grade A*), e il quadro contingenziale macroeconomico prefigura un'amplificazione della forbice di valore interna al comparto. Gli immobili *prime* sono difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio italiano, se non in specifiche location come Milano e Roma. Nel medio periodo si prefigura l'ipotesi di un cambiamento delle modalità di utilizzo degli asset real estate da parte dei locatari terziari. I tenant degli uffici potrebbero valutare di aver bisogno di meno spazio in generale e optare per un sistema di lavoro agile a rotazione.

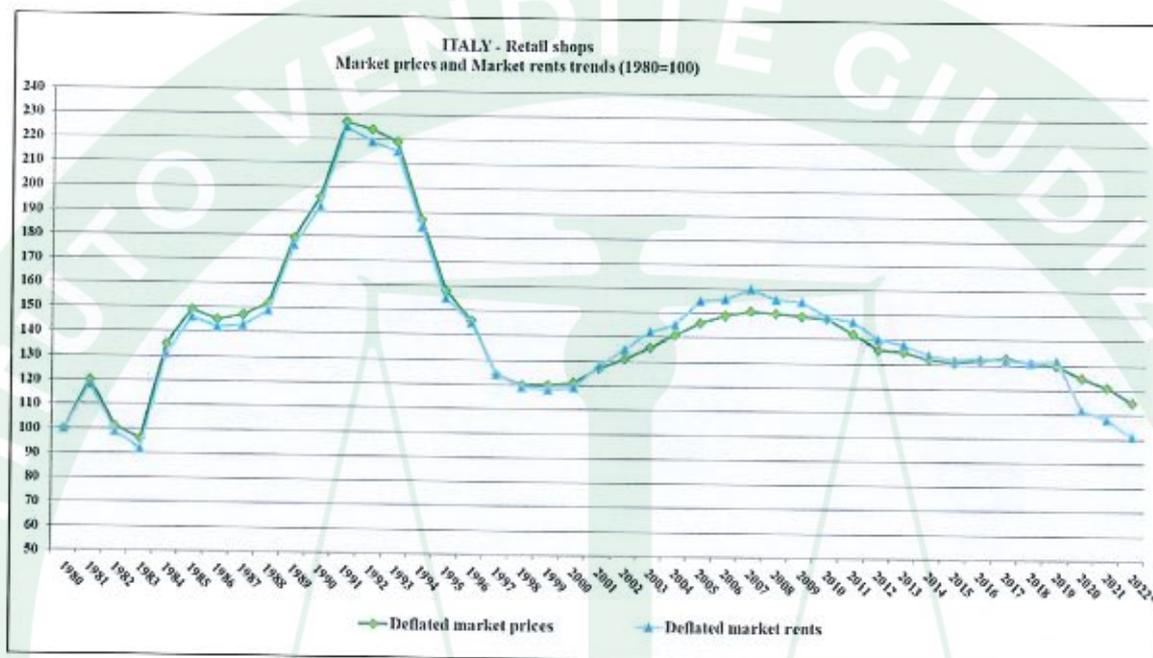


Stabile la dinamica dell'asset class degli **Hotel**, che fa registrare circa 1,3 miliardi investiti nel 2022, in lieve flessione rispetto al 2021. La performance, sebbene discreta, è comunque lontana da quella record del 2019 che, con 3,3 miliardi investiti, rappresenta un termine di paragone ancora poco indicativo. Gli investitori, quasi tutti stranieri, sono orientati su immobili *value-add* e su operazioni di tipo opportunistico, ma immobili *distressed* potenzialmente valorizzabili sono rari, dunque l'attenzione si concentra ancora su mercati primari, in particolare resort e destinazioni *leisure* di fascia alta. I costi di costruzione per gli hotel sono cresciuti in doppia cifra (si stima tra il 14% e il 18%), e pertanto questo potrebbe frenare nuovi sviluppi. Ad ogni modo, i livelli di occupancy e delle tariffe medie nel corso del 2022 mostrano un ritorno verso la normalità per il settore. Dunque, il sentiment per il 2023 è in generale positivo, anche si prevedono difficoltà per le strutture di livello medio-basso.

Per quanto riguarda il settore **Retail**, nel 2022 gli investimenti sono ammontati a circa 940 milioni di euro, in discesa del -31% rispetto al 2021. Lo scenario è incerto e complesso, specie per il segmento dei centri commerciali, che fanno registrare buone performance a livello di fatturato, vicine ai valori pre-pandemici, ma che scontano ancora la diffidenza degli investitori. Il comparto necessita di un rinnovamento che sia improntato alla flessibilità e alla sostenibilità; le ultime tendenze premiano le strutture dotate di spazi per lo smart working, l'intrattenimento e le attività sportive.

È cresciuto in ogni caso l'interesse per operazioni opportunistiche out-of-town, con investimenti in *full-equity* nell'ottica di superare gli ostacoli legati al maggiore costo di accesso al credito. Si riscontra inoltre carenza di prodotto nel segmento *High Street*, soprattutto per asset a uso misto localizzati lungo le vie commerciali di maggiore prestigio. Questa carenza ha spinto i canoni *prime* di Milano-via Montenapoleone e di Roma-via Condotti rispettivamente a 15.000 €/mq-anno e 12.800 €/mq-anno.

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



Elaboration by PRAXI based on various sources

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

Il 2021 ha visto l'affermazione di una nuova asset class, il **residenziale istituzionale** (o *living*), che si è consolidato nel 2022 con un volume di capitali investiti che ha superato il miliardo di euro, in crescita rispetto al 2021. Questo comparto si declina in diverse categorie come lo student housing, il senior housing, il multifamily e il built-to-rent. La *pipeline* di sviluppi appare in accelerazione, così come sostenuta è la domanda di prodotto. Gli investitori, principalmente private *equity*, puntano a prodotto esistente da riqualificare o aree edificabili sulla quale costruire, ma è in aumento l'interesse anche per immobili core prossimi al completamento in mercati primari. Milano è la realtà più attrattiva, nella quale le opportunità di investimento riguardano anche le aree periferiche e dell'hinterland. Buone prospettive sono attese anche in città come Torino, Firenze e Bologna. All'orizzonte si profila tuttavia il rischio di maggiori difficoltà per il finanziamento bancario delle operazioni.

Infine, discreta la performance nel 2022 per i *prodotti alternativi*, con investimenti complessivi pari a circa 670 milioni di euro. Gli investimenti hanno riguardato per circa 300 milioni i Data Center e le centraline telefoniche, con un buon risultato, in controtendenza rispetto alle altre asset class, nell'ultimo trimestre dell'anno, sintomo di un interesse che dovrebbe protrarsi anche nel 2023 grazie ai buoni rendimenti su orizzonti lunghi che questi asset possono garantire. I restanti 370 milioni della quota degli investimenti alternativi hanno riguardato il segmento *healthcare*, un dato in linea con quello registrato nel 2021. Il peso maggiore in questo segmento deriva dagli investimenti in RSA attraverso numerose transazioni e operazioni di *sale and lease-back*.

Per questa asset class ci sono discrete prospettive future che hanno dato impulso a operazioni di sviluppo soprattutto per la realizzazione di Data Centre all'avanguardia e di strutture da destinare alla ricerca scientifica e sanitaria.

15. MERCATO IMMOBILIARE NELLA CITTÀ DI PARMA

15.1. MERCATO IMMOBILIARE PARMA

Il mercato immobiliare di Parma risulta molto attivo. La richiesta di immobili residenziali negli ultimi anni risulta in crescita costante, andamento confermato dai volumi di compravendita (fatta eccezione per periodo di stallo dovuto al Covid-19). Il taglio dimensionale maggiormente richiesto è il trilocale; si evidenzia inoltre un incremento delle richieste di abitazioni con ampie terrazze ovvero dotate di giardino esclusivo, una richiesta rafforzata a seguito dell'emergenza Covid-19.

Per le abitazioni nuove, i tempi medi di vendita si attestano intorno ai 6 mesi, con una trattativa commerciale compresa tra il 6% ed il 10%.

Sono presenti nella zona semicentrale, diverse iniziative immobiliari. Le più rappresentative sono collocate nella fascia semicentrale a Sud del centro storico, delimitata indicativamente da SS62 (Viale Milazzo, Viale Agostino Berenini, Stradone Martiri delle Libertà, Via Emilia Est), la Tangenziale Sud e via La Spezia. Questa ampia zona è la più apprezzata e richiesta dai Parmensi.

Nella parte Est di questa area si trova il quartiere Parma Mia, un'ampia zona residenziale di nuovo impianto caratterizzato da fabbricati residenziali, con caratteristiche signorili, ampi spazi verdi ed una viabilità interna realizzata per garantire la sicurezza di tutti gli utenti, con una netta distinzione tra i due sensi di marcia, le piste ciclabili e la fascia pedonale. Sono altresì presenti diverse aree destinate a parcheggio. A breve distanza sono presenti attività commerciali, uffici e servizi. La zona è inoltre servita dai mezzi pubblici.

Nella parte Ovest, nell'interno del centro commerciale Eurosia, sono collocate altre recenti lottizzazioni residenziali, alcune in corso di sviluppo, altre ultimate di recente. Così come nel quartiere Parma Mia, anche qui le caratteristiche architettoniche ed energetiche sono di buon livello, e le tipologie abitative sono di vario genere, dalle abitazioni monobifamiliare agli appartamenti in condominio.

Un'altra zona dove sono presenti iniziative immobiliari di minore impatto, è il quartiere di Lubiana. Si tratta di un'area a Sud della Via Emilia Est. Il tessuto urbano è degli anni '70, sono presenti ampi spazi verdi, istituti scolastici e servizi. In questa zona, gli interventi edilizi e le iniziative di sviluppo sono più puntuali e limitate a singoli fabbricati. Si tratta generalmente di interventi di demolizione e ricostruzione. Anche questo quartiere risulta discretamente apprezzato dai Parmensi.

Nel centro e centro storico l'attività edilizia è decisamente più contenuta. L'offerta immobiliare è costituita da unità residenziale di taglio medio e medio-piccolo, fatta eccezione per le abitazioni signorili. Come in tutti i centri storici, la scarsa possibilità di disporre di un box privato all'interno dello stesso fabbricato residenziale, incide sull'appetibilità della zona.

15.2. DATI STATISTICI

Parallelamente sono stati verificati i valori e dati espressi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda i valori unitari di vendita e locazione per avere un raffronto con i dati statistici.

Si riportano di seguito i valori dell'OMI espressi per la destinazione Residenziale degli ultimi cinque anni, dal quale si ha evidenza dell'andamento dei valori dell'ultimo periodo.

L'immobile in oggetto ricade nella Fascia OMI "Extraurbana/ZONA AGRICOLA". Il perimetro di questa zona comprende prevalentemente la zona agricola, con sporadica presenza di fabbricati residenziali. I valori espressi, riferiti ad "abitazioni civili", sono compresi tra 830,00 €/mq e 1.050,00 €/mq.

Si è ritenuto più opportuno verificare i valori espressi per la zona immediatamente adiacente, denominata Fascia/zona: Suburbana/BOTTEGHINO-PILASTRELLO-MARANO in quanto questa ricomprende il nucleo abitativo/residenziale della Località Piastrello, caratterizzato da numerose abitazioni mono/bifamiliari e piccoli fabbricati condominiali, alcuni di recente costruzione, in un contesto a bassa densità abitativa, servito dai mezzi pubblici e con la presenza di alcune attività commerciali. Il nucleo residenziale in cui ricade l'immobile in esame risulta adiacente al perimetro della fascia anzidetta: il tessuto edilizio ed il relativo contesto urbanistico, si ritengono più rappresentativi ed assimilabili, pur considerando che si tratta di dati statistici, all'immobile in esame e del contesto in cui esso è inserito.

I valori riportati sono riferiti a "ville e villini" con stato manutentivo "normale".

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: PARMA

Fascia/zona: Suburbana/BOTTEGHINO-PILASTRELLO-MARANO

Codice di zona: E11

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

VALORI OMI - Ville e Villini			
semestre	anno	Valore €/mq minimo	Valore €/mq massimo
1	2018	1.650 €	2.200 €
1	2019	1.650 €	2.200 €
1	2020	1.500 €	2.100 €
1	2021	1.600 €	2.200 €
1	2022	1.600 €	2.200 €



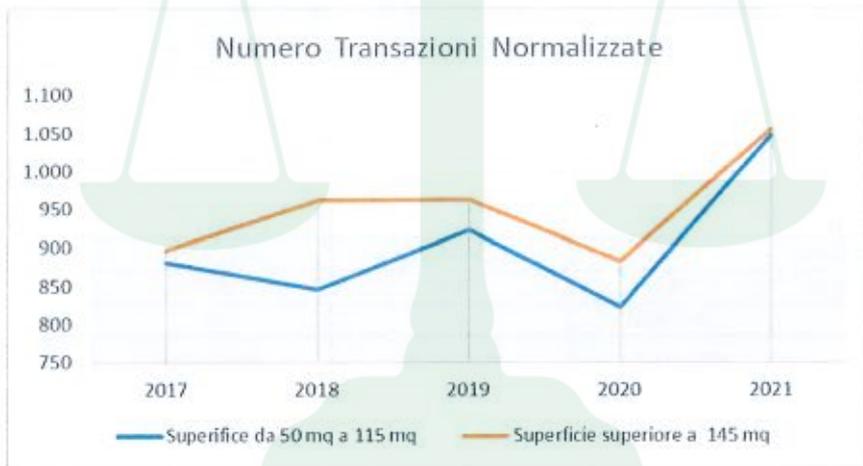
Per quanto riguarda i valori unitari di compravendita, il trend presenta un andamento costante, fatta eccezione la flessione registrata del 2020, dettata dall'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19.

È stato inoltre analizzato il trend dei volumi di compravendita (NTN) sulla scorta dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda gli immobili residenziali.

Le abitazioni di taglio medio-piccolo, con superficie compresa tra i 50 mq ed i 115 mq, coprono il 65% delle transazioni rilevate nel 2021; le abitazioni di taglio superiore, superiore ai 115 mq corrispondono al 25% circa; le unità di dimensioni inferiore, minore di 50 mq, rappresentano il 10% delle transazioni.

In generale, il Mercato immobiliare di Parma risulta discretamente attivo, con un costante incremento del numero delle transazioni dal 2019 ad oggi. In particolare, l'incremento delle transazioni dal 2020 al 2021 è pari al 20% circa.

Di seguito si riportano i prospetti che meglio evidenziano l'andamento, elaborati in base al taglio dimensionale.



I.V.G.

15.3. ANALISI DI MERCATO DI DETTAGLIO

Abbiamo effettuato un'indagine di mercato, nella zona periferica Sud di Parma, in località Pilastrello, dove è ubicato l'immobile in esame, in un raggio di ca 500 mq da questo.

Oggetto della ricerca sono stati fabbricati monofamiliari di recente costruzione, con livello di finiture medio-alto ed una elevata classe energetica.

La ricerca ha permesso di individuare alcuni comparabili di immobili offerti in vendita ed una transazione recente (compravendita di agosto 2022) nella zona di ricerca.

Di seguito si riportano solo alcune delle offerte e transazioni analizzate:

Caratteristiche	Subject	A	B	C
				
Listing price	//	830.000,00 €	690.000,00 €	-
Trattativa Comme.le	8%	8%	8%	-
Netto trattativa	//	763.600,00 €	634.800,00 €	-
Prezzo dichiarato	//	-	-	718.567,00 €
Consistenza	341,77	260,00	200,00	243,83
Valore unitario €/mq	//	2.936,92	3.174,00	2.947,00
Classe Energetica	A4	A/4	A/4	A/4
Piscina	prevista	si	no	si
Località	Pilastrello	Pilastrello	Pilastrello	Pilastrello
Indirizzo	Via Augusto Murri, snc	Str. Madonnina Gigli, 29	Via Angelo Braga	Via Augusto Murri, 43
Consistenza	341,77	0%	0%	0%
Piano	T-1	0%	0%	0%
Ubicazione	periferica	0%	0%	0%
Accessibilità	buona	-5%	-5%	0%
Stato manutentivo	ottimo	0%	0%	0%
Stato impianti	ottimo	0%	0%	0%
Tipologia	monofamiliare	0%	0%	0%
Altro	piscina	0%	10%	0%
	(tot. aggiustamento)	-5%	5%	0%
Valore unitario	€/mq	2.790,00	3.330,00	2.950,00

Agli immobili offerti in vendita (comparabili A e B), è stato applicato un abbattimento dell'8% al prezzo richiesto (listing price) in relazione alla trattativa commerciale. Tale correzione non è stata applicata al comparabile C in quanto riferito ad una transazione: il prezzo indicato corrisponde a quanto indicato in atto.

Sono stati successivamente applicati altri coefficienti correttivi in considerazione delle caratteristiche principali degli immobili utili per il raffronto tra il Subject e gli immobili presi a riferimento (comparabili) per la determinazione del valore di mercato unitario.

Come si evince dal prospetto, i prezzi unitari richiesti emersi dall'indagine, sono compresi tra i 2.790,00 €/mq ed i 3.300,00 €/mq (abitazioni monofamiliare di recente ultimazione e con classe energetica elevata).

Ai fini della valutazione, considerato che lo standard minimo di qualità e finiture richiesti per una nuova costruzione sono sempre superiori, con una maggior attenzione all'impiantistica e risparmio energetico, tenuto anche in considerazione lo stato attuale del cantiere e della necessità di dover riprendere l'attività lavorativa e progettuale, si ritiene opportuno applicare un parametro medio unitario prudenziale pari a 2.850 €/mq.

16. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

16.1. CONSISTENZE

Si riporta di seguito la tabella di sintesi delle consistenze, desunte dalla tavola di progetto fornita ed allegata al Permesso di Costruire.

Abbiamo calcolato le superfici lorde dell'immobile sulla scorta della documentazione fornita, ossia gli elaborati grafici di progetto riferiti al Permesso di Costruire, ed in conformità a quanto previsto dagli International Property Measurement Standards (IPMS 1) in data 26/01/2023

Per la determinazione della superficie commerciale, abbiamo applicato, alle superfici lorde come sopra desunte, i coefficienti di ragguaglio (K) indicati dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998.

Livello	Destinazione	Altezza interna [m]	Superficie Esterna Lorda [mq]	K [%]	Superficie commerciale [mq]
0	abitazione	2,7	101,07	100%	101,07
0	locali accessori	2,6	57,20	50%	28,60
0	autorimessa	2,6	42,78	50%	21,39
0	locale tecnico	2,6	5,51	50%	2,76
0	porticato*	-	30,00	30%	9,00
0	porticato*	-	44,66	10%	4,47
0	area cortiliva	-	206,56	10%	20,66
0	area cortiliva	-	1.052,22	2%	21,04
1	abitazione	2,7	98,09	100%	98,09
1	locali accessori	2,4	43,12	50%	21,56
1	terrazzo	-	30,00	30%	9,00
1	terrazzo	-	41,40	10%	4,14
Totali:			1.752,61		341,77

(*) La superficie indicata come "porticato" nelle tavole di progetto risulta, nello stato di fatto, la porzione in cui è stata realizzata la struttura per la piscina.

16.2. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Considerata la tipologia e lo stato dell'immobile in esame, la valutazione è stata effettuata attraverso il Metodo della Trasformazione.

Analisi dei Ricavi:

Come meglio specificato nel Paragrafo precedente, è stato adottato come parametro unitario da attribuire ai ricavi, riferito alla vendita di immobili finiti, un valore pari a 2.850 €/mq.

Analisi dei Costi:

I costi da sostenere per realizzare la trasformazione, ossia l'ultimazione del fabbricato, sono stati raggruppati in tre categorie principali: i costi diretti (costi di costruzione ossia relativi alla ripresa ed ultimazione dei lavori) e indiretti ossia oneri edilizio-concessori e costi generali.

I costi diretti di costruzione sono stati stimati ipotizzando un intervento con qualità e finiture di tipo medio/alto.

I costi di ultimazione sono stati stimati in 3000.000,00 €, in considerazione delle opere necessarie all'ultimazione verificate in sede di sopralluogo e meglio specificato in precedenza, nel report di Due Diligence.

I costi sopra indicati, internalizzano i costi necessari alla ripresa dei lavori (eventuali riordini in cantiere, ammaloramenti etc) e dovuti a diseconomie in generale.

Per quanto riguarda i costi indiretti, anch'essi sono stati stimati sulla base dei costi e percentuali medie, nello specifico:

- spese tecniche: 10.000,00 € stimate a corpo;
- spese generali: 3% dei costi di costruzione;
- spese di commercializzazione: 1,5% dei ricavi;
- oneri concessori: non considerate (titolo abilitativo rilasciato).

La **tempistica delle operazioni di sviluppo** è stata stimata in 1 (uno) anno sulla scorta di quanto indicato dal Committente e da Nostre autonome considerazioni riguardo alla prevedibile durata dell'iter urbanistico e dell'ultimazione dei lavori (6 mesi), e di collocazione sul mercato degli immobili finiti (6 mesi), in relazione alla loro entità e caratteristiche ed agli specifici ambiti urbani in cui essi sono inseriti.

Il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'operazione di sviluppo è stato determinato da PRAXI tenendo conto delle principali componenti di rischio dell'investimento: grado di definizione delle previsioni urbanistiche, stato di avanzamento dell'iter autorizzativo, localizzazione dell'immobile, caratteristiche del mercato di sbocco, entità degli investimenti richiesti per lo sviluppo edificatorio e durata complessiva dell'operazione.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione si sono considerate la struttura finanziaria di una operazione "ordinaria" di sviluppo e il previsto trend a medio termine del mercato immobiliare. Il grafico che segue evidenzia il posizionamento del tasso di attualizzazione attribuito all'immobile rispetto al range del mercato di riferimento.



Nell'ipotesi di leva finanziaria pari al **40%** dell'investimento complessivo, e assumendo il costo del denaro pari al **5,20%** (in linea con le attuali condizioni di mercato per un investimento immobiliare di questo genere), il tasso sopra indicato esprime un rendimento implicito del capitale investito (equity) pari al **16,70%** annuo.

Sulla base di quanto precedentemente riportato, lo schema di sintesi dei ricavi e dei costi è il seguente:

Doser S.p.A.

Cantiere 8.9.10-EASY LIFE-VILLA 55 MY HOUSE

Prama (PR), via Augusto Murri, snc

Valore di Trasformazione al 01/02/2022

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

progressivo anni 0,25 0,75

Trend inflazione:	1,0250	1,0506
Trend mercato:	1,0050	1,0100

COSTI	Incidenza	TOTALI	Ultimazione delle opere		Vendita	
			1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.
COSTI GENERALI						
Spese tecniche	-	a corpo	10.000	5.125	5.253	
Spese generali	3%	dei costi di costruzione	9.000	4.613	4.728	
Spese commercializzazione	1,5%	dei ricavi	15.000	0	14.758	
Totale Costi generali		34.000	34.000	9.738	24.737	
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE						
Oneri di concessione/opere a scampo		a corpo (cf Due Diligence)	0	0	0	
Totale Oneri di concessione/opere		0	0	0	0	
COSTI DI COSTRUZIONE (ultimazione)						
My House		a corpo (cf Due Diligence)	300.000	307.500	0	
Totale Costi di costruzione		300.000	300.000	307.500	0	
TOTALE COSTI		334.000	334.000	317.238	24.737	

RICAVI	Parametro	Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.	2° sem.
My House	2.850	342	mq	974.000	0	983.740

TOTALE RICAVI	974.000	0	983.740
----------------------	----------------	----------	----------------

CASH FLOW	-317.238	959.003
------------------	-----------------	----------------

Tasso di attualizzazione annuo	12,10%	0,9718486	0,9179009
---------------------------------------	---------------	-----------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 570.000	-309.307,29	880.269,71
---------------------------------	------------------	--------------------	------------

	Ultimazione delle opere		Vendita	
	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.
PIANO COSTI	100%	0%		
PIANO INCASSI RESIDENZIALE	0%	100%		

VALORE DELL'INIZIATIVA

Per "valore dell'iniziativa" si intende la stima del prezzo che un operatore di mercato sarebbe disposto a pagare per l'acquisizione della stessa, considerando le previsioni dei contratti preliminari di compravendita così come rappresentati da DOSER S.p.A. a PRAXI S.p.A. in un file di riepilogo sia in termini prezzi di vendita che di acconti e caparre già versate.

Si evidenzia che PRAXI non ha avuto modo di esaminare i contratti preliminari di vendita e gli importi effettivamente versati, ma che tali dati sono stati trasmessi da DOSER S.p.A. a PRAXI S.p.A. in forma sintetica: tali informazioni sono state acquisite come aggiornate, complete, veritiere e corrette senza effettuare nessun'altra ulteriore verifica.

Ne deriva, fra l'altro, che l'importo dei ricavi riportato all'interno del modello di valutazione DCF nel seguito rappresenta l'importo ritraibile all'atto del rogito decurtato, quindi, degli acconti e caparre già versate.

DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

Trend inflazione	1,0250
Trend mercato	1,0050

COSTI				Trend mercato	
		Incidenza		TOTALI	Ultimazione delle opere e vendita 1° sem.
COSTI GENERALI					
Spese tecniche		-	a corpo	10.000	10.250
Spese generali		3%	dei costi di costruzione	9.000	9.225
Spese commercializzazione		0%	dei ricavi	0	0
Totale Costi generali				19.000	19.475
ONERI DI CONCESSIONE/OPERE					
Oneri di concessione/opere a scorporo		a corpo	(cfr Due Diligence)	0	0
Totale Oneri di concessione/opere				0	0
COSTI DI COSTRUZIONE (ultimazione)					
My House		a corpo	(cfr Due Diligence)	300.000	307.500
Totale Costi di costruzione				300.000	307.500
TOTALE COSTI				319.000	326.975

RICAVI		Quantità	U.M.	TOTALI	1° sem.
My House		342	mq	530.000	532.650

TOTALE RICAVI	530.000	532.650
----------------------	----------------	----------------

CASH FLOW	205.675
------------------	----------------

Tasso di attualizzazione annuo	12,10%	0,9718486
---------------------------------------	---------------	-----------

VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 200.000	199.864,95
---------------------------------	------------------	------------

Ultimazione delle opere e vendita	
	1° sem.
PIANO COSTI	100%
PIANO INCASSI RESIDENZIALE	100%

17. CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza, si riportano a seguire il Valore di Mercato delle unità immobiliari in capo a Doser S.p.A., i costi di ultimazione da noi stimati per la conclusione degli adempimenti previsti dai contratti (*costi di ultimazione delle opere*), i costi amministrativi relativi alle attività tecnico (*adempimenti amministrativi/ recupero documentale*) nonché, ove presenti, gli oneri ed i costi relativi alle attività urbanistiche (*opere di urbanizzazione*) relativi all'immobile denominato:

Cantiere 8- EASY LIFE - VILLA 55 MY HOUSE lotto 7-8, in Parma (PR), via Augusto Murri, snc

Valore dell'Iniziativa (proprietà Doser S.p.A.):	€ 200.000,00 (euro duecentomila/00)
Valore di Mercato (proprietà Doser S.p.A.):	€ 570.000,00 (euro cinquecentosettantamila/00)
Valore di Pronto Realizzo (proprietà Doser S.p.A.):	€ 285.000,00 (euro duecentoottanta cinquemila/00)
Costi di ultimazione: <i>(adempimenti contrattuali/costi diretti di ultimazione, opere di urbanizzazione)</i>	internalizzati nel processo di stima del Valore di Mercato
Costi adeguamento amministrativo: <i>(adempimenti amministrativi/ recupero documentale)</i>	€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

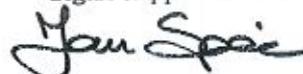
Per **Valore di Pronto Realizzo** si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità immediata di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato. Nel caso di specie, oltre agli altri vincoli già considerati per gli altri cantieri, si è considerata l'imminente scadenza del titolo abilitativo (Permesso di Costruire in scadenza in aprile 2023).

I Valori ed i Costi sopra indicati sono stati stimati con riferimento alla data del 15/02/2023.

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

PRAXI S.p.A.

Legale Rappresentante



Dott. Ing. Jan Spaic MRICS
ORDINE INGEGNERI PROV. TORINO 8216P

