

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Montegrnaro, località Mezzina, determinazione del Valore di Mercato di un terreno ubicato all'interno del piano di lottizzazione per insediamenti produttivi denominato "VILLAGGIO DEL LAVORO" identificato come lotto 39

ASKAR INVESTORS SGR – FONDO CERERE TRADING

Via dell'Orso, 7/A

20121 - Milano

Data di valutazione: 30 Giugno 2013

INDICE

<u>ARGOMENTO</u>	<u>PAGINA</u>
PREMESSA	4
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE.....	5
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	5
LOCALIZZAZIONE	6
DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
CONSISTENZA DEL LOTTO	8
URBANISTICA.....	8
SITUAZIONE CATASTALE	10
MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA DI RIFERIMENTO.....	11
VALUTAZIONE	12
CONCLUSIONI	13
INCERTEZZA DI SCENARIO	13
NOTA FINALE	13

ALLEGATI

- Localizzazione;
- Documentazione fotografica.

Milano, 15 Luglio 2013

Spettabile
ASKAR INVESTORS SGR
Via dell'Orso, 7/A
20121 - Milano

CONTRATTO N. 6397

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO IDENTIFICATO COME LOTTO 39 UBICATO ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DENOMINATO "VILLAGGIO DEL LAVORO" IN LOCALITA' MEZZINA (MONTEGRANARO)

PREMESSA

In conformità alle Vostre disposizioni, abbiamo esaminato il lotto in oggetto ed abbiamo svolto indagini al fine di informarVi circa il suo Valore di Mercato alla data del 30/06/2013, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Il sopralluogo all'area in oggetto è stato eseguito in data 8 Luglio 2013.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La presente stima è stata eseguita sulla base del "Valore di Mercato (Market Value)" che, considerando i disposti dell'edizione n.8, marzo 2012, del "R.I.C.S. Valuation Standards – Global and UK" ("The Red Book") della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, è definito come:

"l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute e in base alla documentazione fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo alla situazione catastale, ipotecaria o altro. Non sono state effettuate analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.
Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- b) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione.
Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.
- c) Tutti i dati relativi alle consistenze sono stati desunti sulla base delle informazioni e degli elaborati grafici fornitici dalla Proprietà. Non abbiamo proceduto ad alcuna verifica degli elaborati neppure tramite misurazione per campione della proprietà in questione.
- d) Non abbiamo preso visione di parte delle copie delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, ecc. Non avendo effettuato verifiche presso gli Enti competenti e non accettando nessuna responsabilità per quanto attiene a tali autorizzazioni, abbiamo considerato gli scenari che ne derivano perfettamente rispondenti alle attuali normative.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, applicando il seguente criterio di valutazione.

Metodo comparativo o del mercato basato sul confronto fra il bene in esame e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il suddetto criterio si basa sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato e, possibilmente, aventi le medesime caratteristiche. In mancanza di osservazioni direttamente riferibili alla proprietà in

esame si ricorre a casistiche il più possibile assimilabili alla stessa, apportando le necessarie correzioni.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione, in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

LOCALIZZAZIONE

Il lotto oggetto di valutazione è ubicato a Montegranaro per la precisione nella frazione di Mezzina.

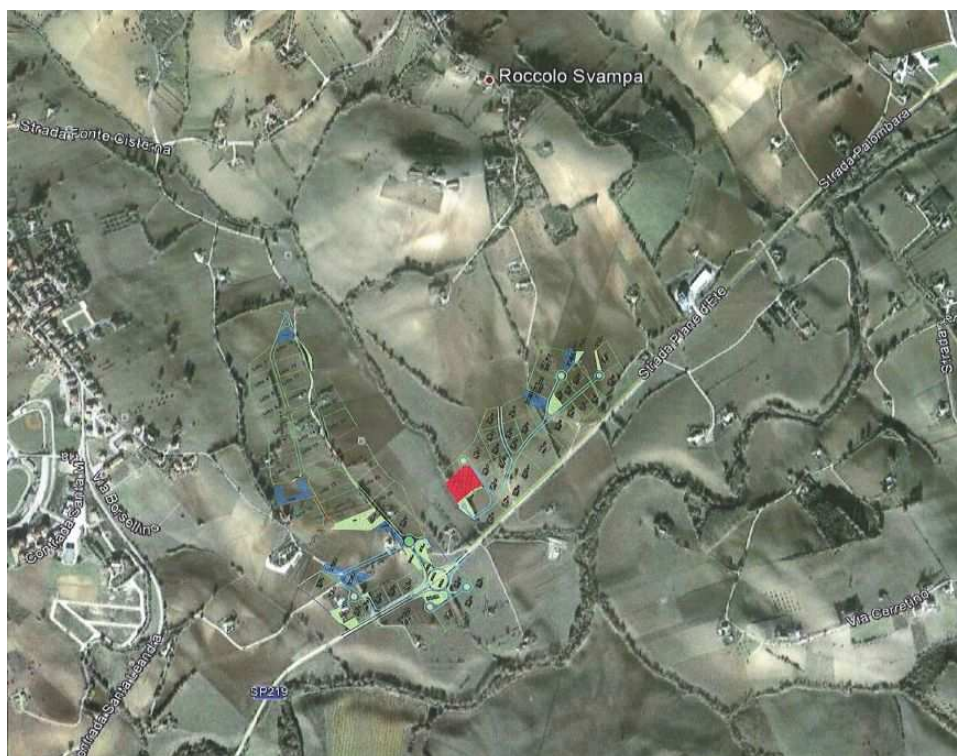
Montegranaro è un comune di 13.500 abitanti della provincia di Fermo, nelle Marche, che si sviluppa su una zona collinosa delimitata dal fiume Chienti e dal fiume Ete Morto e dista circa 10 chilometri dal mare.

Montegranaro è un centro calzaturiero di grande rilievo. La maggior parte dell'artigianato locale si basa proprio sulla produzione di scarpe ed accessori da parte di medie e grandi imprese.

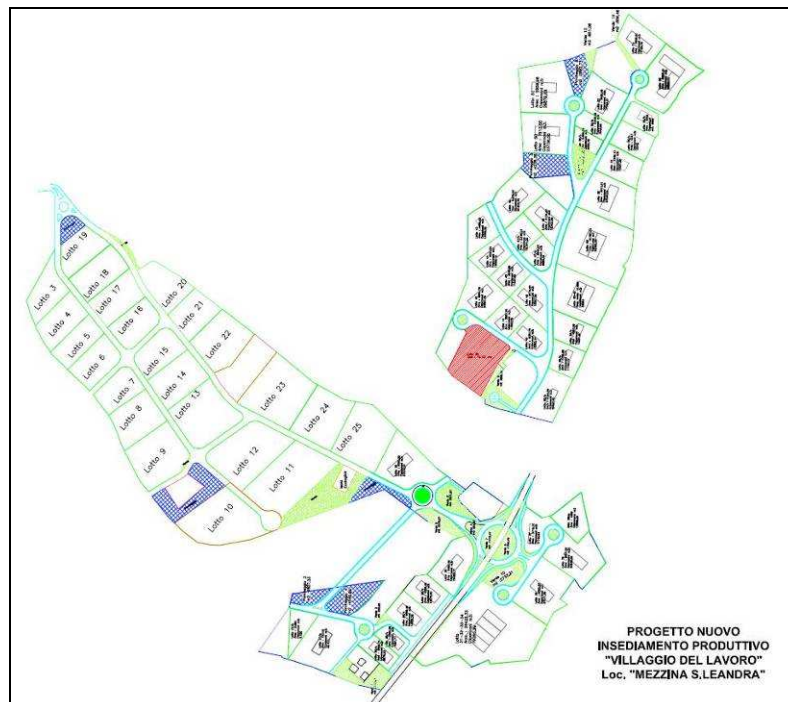
Il lotto è ubicato a sud est rispetto al centro del paese da cui dista circa 4 chilometri.

La zona circostante è prettamente agricola, con case coloniche e capannoni agricoli in cui sono inserite delle realtà produttive.

L'accessibilità alla zona è limitata; si può utilizzare la Strada provinciale 8, che permette di accedere alla ss 77 "raccordo Tolentino-Civitanova Marche" che dista circa 10 chilometri; non ci sono mezzi di trasporto pubblico che si fermano nelle vicinanze della zona di riferimento.



Il lotto è inserito all'interno dell' area per insediamenti produttivi denominata "VILLAGGIO DEL LAVORO";



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto di valutazione presenta forma quadrangolare con il lato corto confinante con la futura viabilità stradale; l'area si presenta con un andamento pianeggiante e risulta invasa da vegetazione spontanea.

L'accessibilità al lotto risulta non facile poiché attualmente è possibile utilizzare solamente una strada sterrata in palese stato di abbandono.

Il lotto risulta non recintato né sono presenti altri manufatti che ne aiutino o ne facilitino l'identificazione.

Riteniamo utile fare una brevissima cronistoria di quando avvenuto:

Il comune a suo tempo emanò un Bando europeo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il P.I.P. "Villaggio Del Lavoro", questo bando fu vinto dalla ditta Calepio Scavi S.p.a.

Successivamente venne stipulata una convenzione tra la ditta Calepio Scavi S.p.a. ed il Comune di Montegranaro. I lavori riportati nella convenzione furono iniziati, ma interrotti a causa del fallimento della ditta stessa.

Attualmente si possono intravedere il tracciato di alcune strade, tutte sterrate e la realizzazione di alcuni cordoli e marciapiedi.

CONSISTENZA DEL LOTTO

Sulla base della documentazione fornitaci il lotto oggetto di valutazione ha una superficie pari a 10.219 mq.



URBANISTICA

Il Comune di Montegranaro è dotato di uno Strumento Urbanistico P.R.G. Vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°43 del 11.06.2010. IL Piano Regolatore Vigente, classifica l'area in oggetto in Zona D1 (Zone industriali ubicate all'esterno dell'area cittadina) art. 49 della N.T.A.

ART. 49 – Zona D1

Modalità d'intervento:

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione.

Destinazioni d'uso:

- Insediamenti industriali;
- Insediamenti artigianali;
- Insediamenti artigianali di servizio;
- Insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto;
- Depositi di materie prime e prodotti finiti;
- Insediamenti per attività Commerciali all'ingrosso ed al minuto la loro distribuzione con annesse superfici di vendita e di deposito. Sono altresì ammesse tutte le strutture

di Servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale per l'esercizio dell'attività commerciale

- Insediamenti per mense aziendali
- Insediamenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti
- Insediamento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.

Parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria I.F. = non superiore a 3.00 mc/mq

Indice Territoriale I.T. = 1.00 mc/mq.

Superficie minima del lotto = 2.000 mq;

Altezza = non superiore a 9.00 mt

Distanza dagli edifici non inferiore a 16.00 mt

Distanza dai confini = 1/2 dell'edificio più alto con un minimo di 8.00 mt;

Superficie permeabile = almeno il 50% della superficie scoperta.

Riteniamo utile fare le seguenti precisazione e considerazioni:

La convenzione stipulata tra il Comune di Montegranaro e la ditta Calepio Scavi S.p.a. è ormai scaduta.

Il Piano di Lottizzazione per Insediamenti Produttivi "Villaggio Del Lavoro" in località "Mezzina" era un piano di iniziativa pubblica con attuazione privata. Tale piano prevedeva un Indice Territoriale di 3.00 mc/mq.

Il Comune a suo tempo emanò un Bando europeo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il P.I.P. "Villaggio Del Lavoro", questo bando fu vinto dalla ditta Calepio Scavi S.p.a.

Successivamente venne stipulata una convenzione tra la ditta Calepio Scavi S.p.a. ed il Comune di Montegranaro. I lavori riportati nella convenzione furono iniziati, ma interrotti a causa del fallimento della ditta stessa.

L'attuale P.R.G. approvato con D.C.C. n°43 del 11/06/2010 ha lasciato la stessa destinazione urbanistica ma abbassando l'Indice Territoriale da 3.00 mc/mq a 1.00 mc/mq.

Leggendo le norme del P.R.G. (così come confermato dall'arch. Del Comune) vi sono delle contraddizioni in quanto all'art. 61 recita:

*"Per i piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, **ancorché scaduti**, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati, ivi inclusa la destinazione di zona "Verde Pubblico o Privato" riportata in calce; eventuali variazioni di tali piani attuativi sono ammesse nel rispetto della normativa originaria sulla base della quale sono stati approvati"*

Pertanto il nostro lotto è soggetto a quanto segue:

- un indice IT di 1.00 mc/mq se applichiamo l'art. art 49 delle N.T.A. (soggetto ad intervento diretto mediante preventiva lottizzazione), questa strada comporta la realizzazione delle opere di urbanizzazione (acqua luce fogna gas e viabilità), ma allo stato attuale è quasi impossibile portare la condotta delle acque in quanto occorre attraversare il fiume posto a valle.
- ad un indice IT di 3.00 mc/mq se applichiamo l'art. 61 (se ripristiniamo il vecchio P.I.P.)

I primi di giugno 2013 il Curatore fallimentare di Bergamo, ha presentato un nuovo P.I.P. al fine di dare attuazione al vecchio indice di 3.00 mc/mq.

Si precisa che tale piano dovrà anzitutto essere adottato dal Comune, successivamente pubblicato e poi indire un bando per la realizzazione delle opere e infine dare inizio ai lavori

SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà oggetto della presente risulta essere censita al Catasto dei Terreni del Comune di Montegranaro provincia di Ascoli Piceno come di seguito evidenziato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		
						ha	are	ca
24	538			seminativo	1		18	70
24	541			seminativo	1		19	90
24	543			seminativo/arboreo	2		1	90
24	545			seminativo	2		6	50
24	536			seminativo/arboreo	2		35	49
24	650			seminativo	2		18	80

MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA DI RIFERIMENTO

Il mercato immobiliare relativo al segmento industriale della Provincia di Fermo ha registrato, nel corso del 2012-2013, un andamento in linea con quello nazionale; l'aggravarsi della crisi economica generale, ha generato una contrazione delle transazioni la quale ha portato il saldo finale in flessione rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare di Montegranaro va rilevato che il Comune dispone di un buon tessuto produttivo, organizzato in alcune aree specializzate sul territorio che sono andate sviluppandosi grazie alla crescita del settore produttivo, oggi una delle principali fonti dell'economia locale, perlopiù attivo nei comparti dell'abbigliamento, della gomma, della plastica e delle calzature. La domanda di immobili artigianali è quindi alimentata soprattutto da operatori locali, che sono orientati principalmente al fine di un utilizzo strumentale degli immobili.

A fronte di tale domanda, è ampia l'offerta di immobili, offerta determinata anche da una crisi economica che ha portato molte aziende a ridurre gli spazi occupati o a chiudere.

Le indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento e soprattutto nella località "Mezzana" hanno evidenziato una notevole crisi del mercato dei terreni artigianali/industriali dovuto soprattutto alle incertezze scaturite dall'attuazione del Piano Regolatore.

Dai colloqui intercorsi con gli operatori locali si è potuto constatare che i terreni ricadenti nella nota località "Mezzana" vengono proposti a prezzi compresi tra i 70-80 €/mq con indice fondiario di 3 mc/mq. Tale valore oscilla in base alla vicinanza alla S.P. 219.

Si riportano di seguito alcuni terreni artigianali/industriali, con indice fondiario pari a 3.00 mc/mq, offerti sul libero mercato in località Mezzana:

- sup. 4.200 mq richiesta 85 €/mq
- sup. 3.500 mq. richiesta 80 €/mq
- sup. 2.300 mq. richiesta 56 €/mq

Si fa presente che i suddetti valori sono oggetto di un margine di trattativa da parte dei venditori.

VALUTAZIONE

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Mercato del compendio in oggetto, nello stato attuale nel presupposto che lo stesso sia libero e immediatamente disponibile.

La stima che segue viene eseguita con il metodo comparativo. Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano le medesime caratteristiche.

I valori unitari utilizzati nella valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche dimensionali che la posizione dei lotti posti in vendita nelle immediate vicinanze; inoltre sono stati analizzati alcuni aspetti di deprezzamento e di apprezzamento di seguito riportati:

Fattori di apprezzamento:

- frazionabilità;
- discreta accessibilità futura;

Fattori di deprezzamento:

- attesa per il ripristino del vecchio indice territoriale pari a 3 cm/mq;
- assenza di piano particolareggiato;
- difficoltà per l'urbanizzazione dell'area nell'ipotesi in cui si decidesse di intervenire con un intervento diretto;

Occorre inoltre considerare che, da informazioni riportate dalla precedente proprietà che ha conferito con i tecnici comunali, la volontà dell'Amministrazione appare quella di perseguire la realizzazione del Piano, e sostenerla negli aspetti formali e normativi, in continuità con la precedente convenzione.

Riteniamo quindi, a fronte di tutto quanto riportato precedentemente, che il prezzo di vendita a mq per il lotto oggetto di valutazione sia determinabile in euro **70,00**.

CONCLUSIONI

In riferimento a tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, sopra riportate e analiticamente dettagliate nel rapporto di stima, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato, in riferimento alla proprietà ubicata Montegranaro, località Mezzina identificata come lotto 39 all'interno del piano di lottizzazione per insediamenti produttivi denominato "VILLAGGIO DEL LAVORO" alla data del 30 Giugno 2013, sia quantificabile in:

715.000,00 € (settecentoquindicimila/00 Euro)

INCERTEZZA DI SCENARIO

Il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni.

Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà di accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Raccomandiamo, pertanto, in particolar modo in casi in cui la valutazione sia funzionale a determinare scelte di azione, di fare particolare attenzione ai fattori che l'hanno determinata e alla loro possibile variabilità dal momento in cui sono stati espressi.

NOTA FINALE

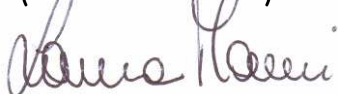
Il presente certificato di perizia è stata prodotto esclusivamente per la Vostra Società e per l'uso specifico descritto nella premessa.

Infine, né tutto né parte del presente certificato, né alcun riferimento a esso possono essere pubblicati attraverso la stampa, la pubblicità, le pubbliche relazioni o qualsiasi altro mezzo d'informazione, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CBRE VALUATION S.p.A.

Laura Mauri
(Executive Director)

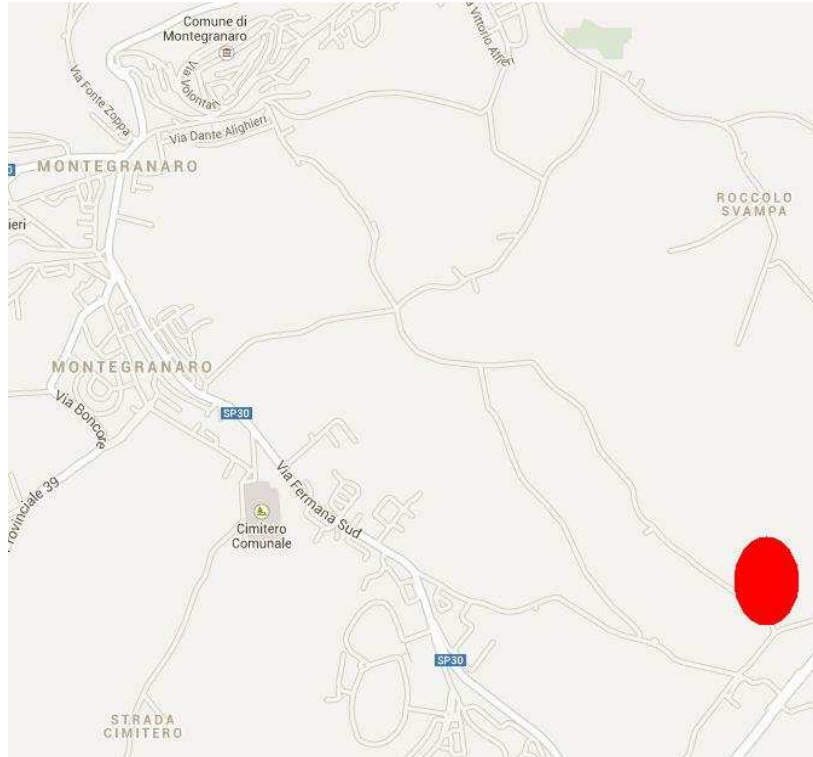


Manuel Messaggi
(Senior Director)

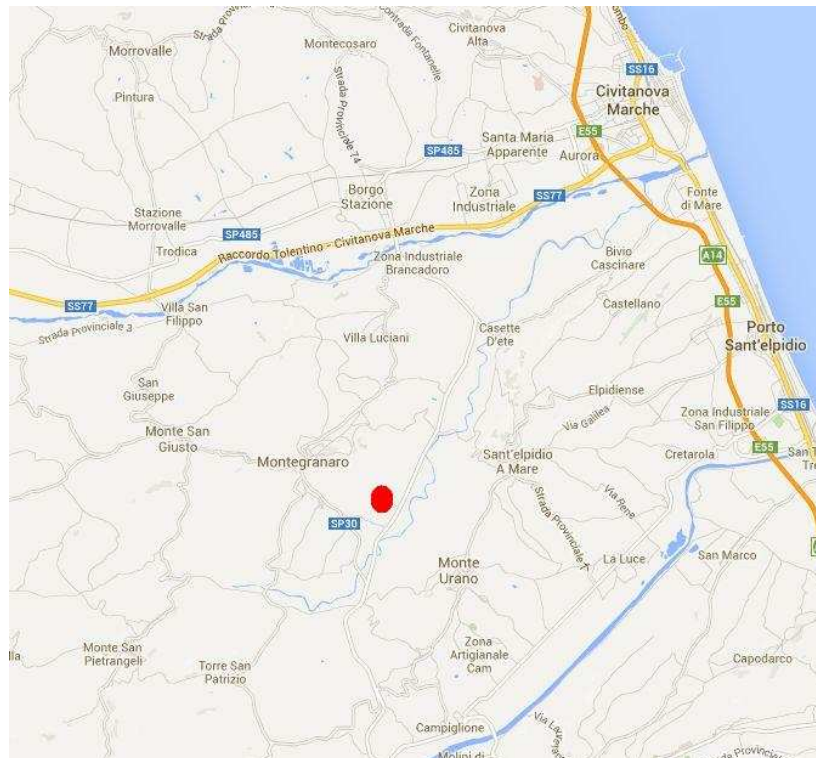


ALLEGATI

LOCALIZZAZIONE



Macrolocation



Microlocation

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista del lotto



vista del lotto



via di accesso al lotto



vista del lotto