PRELIOS
VALUATIONS

REPORT DI VALUTAZIONE PER

STUDIO LAGHI

VALORE DI MERCATO
AL 21.06.2023

VILLA SERENA

LUNGOMARE DELLE SIRENE 2
ANZIO (RM)



Giugno 2023

Privato e Confidenziale

CLIENTE

STUDIO LAGHI
PIAZZA DI MONTE CITORIO 115
00186 ROMA (RM)

ESECUTORE

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES S.P.A.
VIA VALTELLINA 15/17
20159 MILANO (MI)
C.F./P.IVA: 13099250154

INDICE

A. EXECUTIVE SUMMARY 2

B. PREMESSA 3
1. Incarico 3
2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2020 3
3. Sopralluoghi 3
4. Data della valutazione 3
5. Indipendenza e conflitti di interesse 4
6. Copyright 4
7. Scopo della valutazione 4
8. Base del Valore 4
9. Titolo di Proprietà 5
10. Assumptions e limiti della valutazione 5
11. Documentazioni 5
12. Responsabilità 5
13. Team di lavoro 5

C. UNITÀ IMMOBILIARI 6
14. Descrizione 6
15. Stato manutentivo 6
16. Consistenze 6
17. Situazione locativa 7
18. Situazione Catastale 7
19. Situazione Edilizia 7
20. Situazione Urbanistica 8

D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE 10
21. Il mercato degli investimenti Immobiliari in Italia 10
22. Overview sul mercato residenziale locale 20
23. Analisi dei comparativi di Mercato 24

E. APPROCCIO VALUTATIVO 27
24. SWOT Analysis 27
25. Criterio di valutazione (Market Value) 27
25.1. Valutazione dell'Immobile nell'ipotesi di trasformazione in residenziale 28
25.1.1. Stima dei ricavi 29
25.1.2. Stima dei costi diretti 29
25.1.3. Stima dei costi indiretti 29
25.1.4. Tasso di Attualizzazione 30
25.1.5. Valore di Mercato 31
26. Confidenzialità e Raccomandazioni 31

F. ALLEGATI 33
1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services 33
2. Localizzazione 38
3. Documentazione fotografica 40
4. Mappa e Visure Catastali 43
5. Tabella di sviluppo 44

RICS the mark of property professionalism worldwide

A. EXECUTIVE SUMMARY

FOTO ASSET	LOCALIZZAZIONE
	

TIPOLOGIA	IMMOBILE A DESTINAZIONE CASA DI CURA		
VALUTAZIONE	DRIVE-BY		
INDIRIZZO	LUNGOMARE DELLE SIRENE, ANZIO (RM)		
DEST. USO	SANITARIA		
UBICAZIONE	Il complesso immobiliare è situato in posizione periferica del Comune di Anzio (RM), sul lungomare del Lido delle sirene. La zona è ottimamente collegata con il centro del comune e con il capoluogo di provincia Roma; la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale con la presenza di attività commerciali e servizi pubblici. L'Immobile affaccia direttamente sulla spiaggia.		
DESCRIZIONE	Villa Serena è un edificio originariamente progettata per accogliere un albergo con 17 camere e beauty farm e successivamente per attività sanitarie private a scala regionale (destinazione d'uso non assentita); presenta pianta rettangolare che giace su un terreno di circa 3.000 mq ubicato fronte mare. L'Immobile presenta una struttura portante in cemento armato, attualmente privo di finiture, rivestimenti e impianti, dunque in stato di abbandono. L'accesso principale si trova al civico numero 2 sul Lungomare delle Sirene; esternamente l'Immobile presenta un'ampia zona di manovra ed area adibita a parcheggi.		
CONSISTENZE	**SUPERFICIE**	**Lorda**	**Commerciale**
		4.485 mq	2.088 mq
VALORE DI MERCATO_HBU	**€ 1.940.000** (*Euro UnMilioneNoveCentoQuarantamila*)		
TEMPI DI VENDITA	18-24 mesi		
DATA VALUTAZIONE	21.06.2023		

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assunzioni, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a sé stante. Nel caso in cui qualsiasi delle assunzioni considerate nella presente analisi valutativa, basate sulle informazioni fornite dal Cliente/Committente/Proprietà nonché rilevate nella documentazione trasmessa, si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.

RICS the mark of property professionalism worldwide

Arch. Maria Pia Forgione
Senior Vice President
Head of Full Appraisals
MRICS n. 1191647

Spettabile
STUDIO LAGHI
Piazza di Monte Citorio 115
00186 Roma

alla c. a.: Dott. Lorenzo Giovannelli
Dott. Filippo Maria Tancioni

Milano, 27 giugno 2023

B. PREMESSA

1. Incarico

Prelios Valuations & e-Services S.p.A ("Prelios Valuations") ha ricevuto incarico dallo Studio Laghi (il "**Cliente**") per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile ubicato nel comune di Anzio (RM), Lungomare delle Sirene 2B.

Come da specifica richiesta del Cliente e considerato lo stato attuale del bene si è proceduto con una stima del Valore di Mercato nella logica dell'HBU (*Highest and Best Use*) ovvero sulla base di una sua possibile trasformazione che meglio valorizzi le sue potenzialità.

L'incarico ci è pervenuto in data 12.04.2023. La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base dei colloqui intervenuti con il Cliente, delle documentazioni trasmesseci e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

2. Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2020

Confermiamo che la valutazione è stata preparata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2020 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

3. Sopralluoghi

La valutazione è stata svolta in modalità Drive-by. Durante il sopralluogo l'Immobile è stato visionato solo esternamente.

4. Data della valutazione

La valutazione è riferita alla data del 21 giugno 2023.

5. Indipendenza e conflitti di interesse

Confermiamo che disponiamo di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.
Confermiamo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contribuito di più di un valutatore.
Confermiamo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Giampaolo Corsini FRICS.
Prelios Valuations non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

6. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del Committente e del Cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

7. Scopo della valutazione

Prelios Valuations ha effettuato la valutazione dell'immobile al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 21.06.2023 per finalità interne.

8. Base del Valore

In funzione dello scopo per il quale la valutazione viene richiesta, la determinazione del valore degli Immobili viene effettuata attraverso il criterio del "Market Value" definibile come segue:

Il Market Value, in conformità al Valuation Standard VPS 4.4.1 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2020) che riprende la definizione riportata nella sezione 30 dell'IVS 104, "Base di Valore", è così definito:
"*Valore di Mercato" indica "(…) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

Il Market Rent, in conformità al Valuation Standard VPS 4.5 del Red Book (RICS Valuation – Global Standards 2020) che riprende la definizione riportata nella sezione 40 dell'IVS 104, "Base di Valore", è così definito:
"*Canone di Mercato" indica "(…) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore e da un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

RICS the mark of property professionalism worldwide

9. Titolo di Proprietà

Prelios Valuations non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Come richiesto dal Cliente si è assunto, ai fini delle valutazioni, che gli immobili in portafoglio siano di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

10. Assumptions e limiti della valutazione

In accordo con il Cliente, nella redazione del rapporto di valutazione non sono state effettuate attività di due diligence e/o di reperimento documentale ad eccezione dell'esame formale delle documentazioni trasmesseci e di quelle direttamente reperite dell'esecutore.

Non sono inoltre state effettuate attività di rilevamento delle consistenze. Gli eventuali approfondimenti di indagine derivanti dalle analisi ambientali e/o regolarizzazioni documentali non sono oggetto dello Scope of Work relativo alla presente attività.

Si rimanda all'Allegato 1 per maggiori approfondimenti.

11. Documentazioni

La presente analisi valutativa è stata redatta sulla base delle documentazioni fornite dal Cliente.

12. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti, relativamente alle informazioni ricevute direttamente dal Committente e/o Cliente e/o Proprietà si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fatteci pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

13. Team di lavoro

Prelios Valuations, per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito e si è avvalsa di consulenti qualificati, iscritti ai pertinenti ruoli professionali, legati alla nostra società da rapporti annuali continuativi.

I Responsabili della società possiedono le seguenti certificazioni RICS:

- Giampaolo Corsini – Presidente e Amministratore Delegato - Fellow RICS n. 1193729;
- Maria Pia Forgione – Senior Vice President e Head of Full Appraisals – MRICS n.1191647.

C. UNITÀ IMMOBILIARI

14. Descrizione

Villa Serena è un edificio a pianta rettangolare che giace su un terreno di circa 3.000 mq ubicato fronte mare. L'Immobile presenta una struttura portante in cemento armato, attualmente privo di finiture, rivestimenti e impianti, dunque in stato di abbandono. L'accesso principale si trova al civico numero 2 sul Lungomare delle Sirene; esternamente l'Immobile presenta un'ampia zona di manovra ed area adibita a parcheggi. Trattasi di edificio costruito negli anni '50, oggetto negli anni successivi di lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione ad Albergo. I lavori di ristrutturazione si sono prolungati per molti anni ed hanno avuto inizio alla fine degli anni 90, quando era stato chiesto ed ottenuto dal Comune di Anzio un permesso a costruire per trasformare l'immobile esistente in albergo. Successivamente, a seguito del rilascio di nuova concessione edilizia la destinazione dell'immobile è stata trasformata da albergo in RSA (non assentita, dopo lunghi anni di attesa, dalla Regione Lazio).

Il progetto prevedeva l'edificazione/ristrutturazione di un fabbricato a gradoni di n. 5 piani, compresa la copertura a terrazza praticabile, per una superficie complessiva lorda di mq. 3.609.

A seguito delle mancate autorizzazioni da parte della Regione Lazio, la proprietà ha richiesto nel 2006 un nuovo permesso a costruire per opere in variante in corso d'opera consistenti nella riorganizzazione degli spazi interni, restyling delle facciate e ripristino della destinazione d'uso ad albergo. Il progetto approvato per la ristrutturazione e ampliamento dello stesso, prevede n. 17 camere ed una superficie totale di mq. 3.956, suddivisi sempre su totali 4 piani oltre il piano di copertura a terrazza, e pertinenziali giardino di mq. 604, piscina e parcheggio.

15. Stato manutentivo

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile allo stato attuale versa in evidente stato di abbandono; sono necessari interventi di ripristino della situazione attuale e completamento dei lavori. L'asset risulta al grezzo, privo di finiture interne ma dotato di massetti, impianti, divisori interni e ascensori.

16. Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non sono state effettuate misurazioni dirette delle consistenze dell'immobile in oggetto e la valutazione si basa sulle superfici rilevate nella documentazione fornita. Di seguito sono riportare le consistenze di progetto considerate nell'ipotesi di trasformazione e cambio di destinazione d'uso dell'Immobile da RSA a residenziale (*Highest and Best Use*).

RESIDENZE_LUNGOMARE DELLE SIRENE - ANZIO				
EDIFICIO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. POND.	SUP. COMMERCIALE
		mq	*%*	*mq*
PALAZZO RESIDENZIALE	Residenze	1.573	100%	1.573,18
	Balconi e terrazze	253	25%	63,17
	Balconi e terrazze	128	25%	31,92
	Balconi e terrazze	232	25%	57,99
	Balconi e terrazze	316	25%	79,12
	Balconi e terrazze	319	25%	79,76
	Balconi e terrazze	91	25%	22,80
	Balconi e terrazze	29	25%	7,24
	Balconi e terrazze	167	25%	41,66
	Scale esterne	107	0%	0,00
	Parcheggio	589	20%	117,77
	Area esterna	682	2%	13,64
TOTALE		4.485		2.088

17. Situazione locativa

Dalle informazioni e dalla documentazione fornita dal Cliente, si evince che l'Immobile alla data della valutazione non è interessato da un contratto di locazione.

18. Situazione Catastale

Dall'analisi di natura catastale svolta si evince che il complesso Immobiliare oggetto di analisi è di proprietà esclusiva della società "VILLA SERENA s.r.l. con sede in Anzio C.F. 05900581009.
Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è così accatastato, presso il Comune di Anzio (RM):

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
34	116	1-5	B/1	2	487	4771	€ 2.956,83

19. Situazione Edilizia

Sulla base della documentazione fornita dal cliente risultano i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 15449 del 29.07.1997, per il recupero dell'immobile esistente (in muratura), abbandonato da anni, da destinarsi ad albergo;
- Concessione edilizia n. 17140 del 26.10.2001, per ristrutturazione dell'immobile e cambio di destinazione di uso da albergo a RSA (non assentita, dopo lunghi anni di attesa, dalla Regione Lazio);
- DIA in variante del 08.08.2003;
- DIA del maggio 2004;
- Concessione proroga in data 20.12.2005 al PdC n. 17140/2001;

RICS the mark of property professionalism worldwide

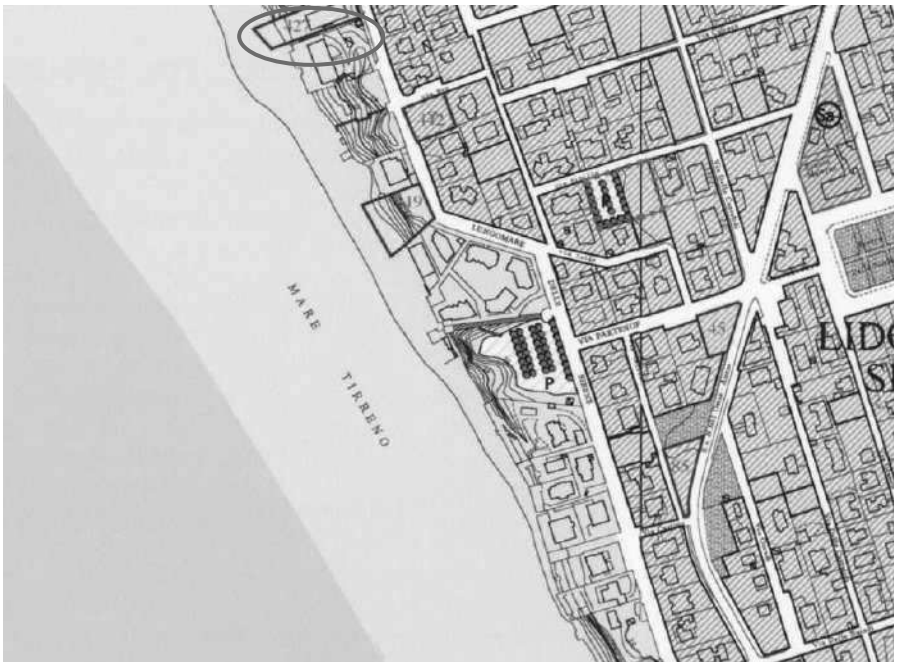
- Richiesta di permesso a costruire presentata in data 18.10.2006, con prot. n. 50024, per "opere in variante in corso d'opera" (pratica edilizia n. 19791) consistenti nella riorganizzazione degli spazi interni, restyling delle facciate e ripristino della destinazione d'uso ad albergo, come previsto nella Licenza Edilizia n. 15449/1997. La detta pratica edilizia era corredata del relativo progetto protocollato con n. 50014;
- Richiesta di rilascio di permesso a costruire, presentata in data 13.12.2007, prot.62954, per il completamento dei lavori dell'immobile Villa Serena;
- Determina n. 071 del 30.12.2009, con la quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, nella persona del Responsabile del Servizio Complesso Politiche del Territorio, autorizza le opere in variante di cui alla pratica edilizia n. 19791;
- Determina favorevole prot. 40322 del 13.09.2011, emessa dal Comune di Anzio U.O. Politiche del territorio, nell'ambito della pratica edilizia n. 19791, relativa all'esecuzione di opere in variante in corso d'opera richieste con istanza prot. 50024/2006;
- Richiesta Igienico Sanitaria del 01.05.2014 protocollata dal Comune di Anzio in data 06.08.2014, ed acquisito al protocollo generale ASL RMH in data 03.09.2014 con n. 76386, relativo al progetto del 2006 di cambio di destinazione di uso dell'immobile da RSA ad albergo;
- Nulla Osta prot. 12241 del 21.11.2014 rilasciato dalla ASL Roma H, a seguito di richiesta presentata con prot. n. 31183 del 18.07.2013 (prot. ASL n. 69611 del 25.07.2013).

20. Situazione Urbanistica

L'analisi è stata effettuata considerando lo strumento urbanistico vigente nel comune di Anzio, il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGRL n.5026 del 3.12.1974. La variante al PRG è stata approvata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002.

Da evidenziare che, dalla legenda allegata alle tavole del PRG del comune di Anzio, non è possibile evincere la zona urbanistica in cui ricade l'immobile in esame e di conseguenza le destinazioni d'uso ammissibili e previste dalle norme tecniche vigenti.

RICS the mark of property professionalism worldwide



LEGENDA

CONFINE COMUNALE
COMPARTO B2

ZONE A
EDIFICI STORICI (CATASTO 1700-1813)

ZONE B
B1 SATURO
B* DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (centro urbano)
B2 DI COMPLETAMENTO
B3
B4
B5

ZONE C
EDIFICI DI PROGETTO
COMPARTO DI ESPANSIONE C1
COMPARTO DI ESPANSIONE C2

ZONE D
D 1 produttivo
D 2 artigianali commerciali

ZONA PIP

ZONE E
E1 CON INSERIMENTI ABITATIVI E/O PRODUTTIVI A BASSA DENSITA' FONDIARIA
E2 AGRICOLO, BOSCATO, PAESAGGISTICO

LIMITE PARCO

ZONA A VERDE PUBBLICO

ZONE F
scuole superiori
attrezzature amministrative
attrezzature tecnologiche
depuratori
attrezzature ospedaliere
cimitero
attrezzature ricettive
mercato settimanale

ZONE G
scuole dell'obbligo
attrezzature religiose
attrezzature di interesse collettivo

AREE A VERDE SPORTIVO
AREE A VERDE PUBBLICO
AREE VERDI DI PERTINENZA PRIVATA
AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO
VIABILITA' DI PROGETTO
DUNA
AREA MILITARE

DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

CORSI E SPECCHI D'ACQUA
FERROVIA
ZONA DI ALLARGAMENTO DELL ARENILI
PERCORSO ARCHEOLOGICO
AREA CAMPEGGIO

STRUTTURA PER SPETTACOLI

RICS the mark of property professionalism worldwide

D. ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE

21. Il mercato degli investimenti Immobiliari in Italia[1]

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA Q1 2023

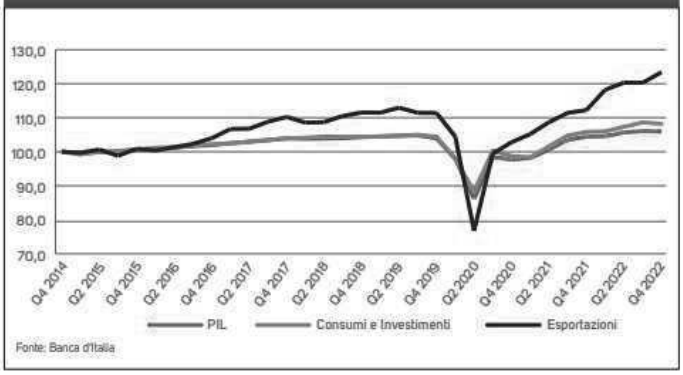
IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA

Nel 2022, il PIL italiano è cresciuto del 3,7% ma nel corso dell'ultimo trimestre la produzione ha sostanzialmente ristagnato a causa della spesa delle famiglie per consumi, in termini reali, la quale si è contratta del -1,6% rispetto al terzo trimestre del 2022, tornando poco al di sotto del livello pre-pandemico. Il calo degli acquisti di beni ha interessato tutte le principali categorie, anche a causa dei forti rincari che hanno contribuito a ridurre il potere di acquisto delle famiglie. La propensione al risparmio è scesa di due punti percentuali portandosi al 5,3% e collocandosi sui valori minimi dall'inizio della serie storica. Il Governo ha prorogato le misure di contrasto ai rincari energetici attuate nei primi tre mesi del 2023, fatta eccezione per quella sugli oneri di sistema per l'elettricità.

Alla contrazione della componente spesa, invece, si è contrapposta l'accelerazione degli investimenti, che hanno registrato variazioni positive in tutte le principali componenti. Il decumulo delle scorte ha sottratto 1,1 punti percentuali alla dinamica del PIL, per contro l'interscambio con l'estero ha contribuito positivamente per 1,4 punti, dovuto all'aumento delle esportazioni e alla flessione delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è salito in misura sostenuta nel settore delle costruzioni mentre si è ridotto nell'industria in senso stretto ed è rimasto pressoché stabile nel settore dei servizi, interrompendo una prolungata fase di espansione.

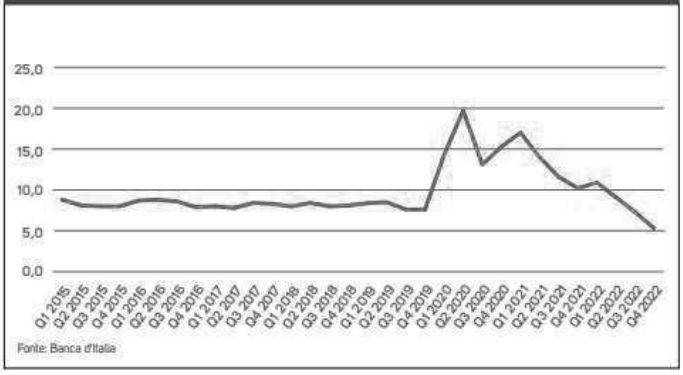
Nel corso del primo trimestre del 2023 l'inflazione armonizzata al consumo è progressivamente diminuita attestandosi all'8,2% nel mese di marzo, dal massimo del 12,6% raggiunto lo scorso autunno. Il calo ha riflesso l'attenuazione della componente energetica sulla quale ha inciso soprattutto la riduzione dei prezzi dell'elettricità e del gas, a sua volta determinata dalla flessione delle quotazioni all'ingrosso e dalle misure

PIL E COMPONENTI: INDICE=100, DICEMBRE 2014



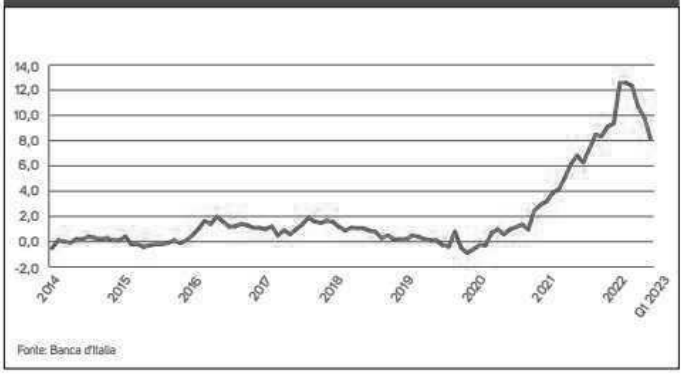
Fonte: Banca d'Italia

PROPENSIONE AL RISPARMIO DELLE FAMIGLIE, %



Fonte: Banca d'Italia

INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO IN ITALIA: IPCA, %



Fonte: Banca d'Italia

[1] *Fonte: Group Market Research – Prelios S.p.A. "Il mercato degli Investimenti in Italia – Q1 2023*

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA Q1 2023

di sostegno all'economia approvate con la legge di bilancio per il 2023. La diminuzione dei prezzi energetici è stata pronunciata sia sul mercato libero sia su quello regolamentato, con una decisa riduzione delle tariffe stabilite dall'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (ARERA) per l'elettricità e per il gas.

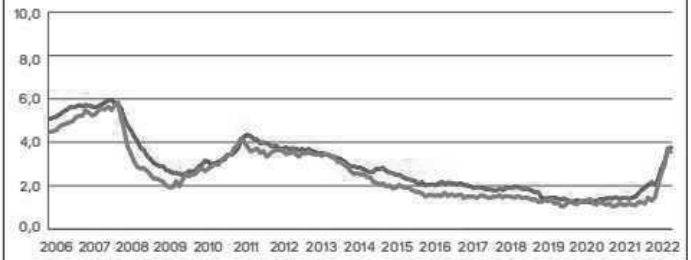
In febbraio, il credito al settore privato non finanziario è diminuito del 3,2% rispetto ai tre mesi precedenti dovuto alla forte riduzione del credito alle imprese. La contrazione è dipesa da un indebolimento diffuso a tutti i settori e in particolare al calo nel settore dei servizi. La crescita dei prestiti alle famiglie si è sostanzialmente annullata a causa del rallentamento dei mutui per l'acquisto di abitazioni.

Da novembre 2022, il tasso di interesse medio sui nuovi prestiti bancari alle imprese è salito di circa 60 punti base raggiungendo il livello del 3,6% a febbraio 2023. Il costo dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è salito al 3,8%, rispecchiando l'incremento dei tassi sia sui mutui a tasso variabile (3,7%) sia su quelli a tasso fisso (3,8%).

Durante il mese di marzo, il dissesto di alcune banche statunitensi e la crisi di Credit Suisse hanno messo in evidenza i rischi per la stabilità finanziaria connessi con il rapido e marcato aumento dei tassi di riferimento e hanno determinato bruschi cali dei rendimenti a livello globale. Nel complesso il rendimento dei titoli di Stato italiani a 10 anni è leggermente cresciuto di 9 punti base, collocandosi alla fine del mese marzo al 4,1%. Con le tensioni nel settore bancario internazionale, la volatilità implicita nei contratti derivati sul titolo decennale italiano è marcatamente salita e il differenziale di rendimento rispetto ai titoli pubblici tedeschi si è temporaneamente ampliato, per poi ritornare su valori simili a quelli di metà gennaio 2023.

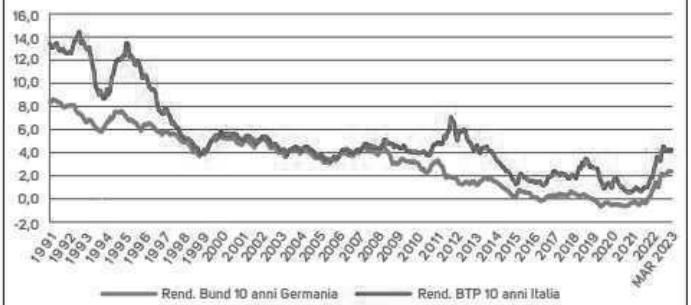
Nel quarto trimestre del 2022, lo stock dei finanziamenti non performanti delle banche è ammontato a 58,4 miliardi di Euro, in netta diminuzione del 25,7% rispetto al valore di fine dicembre 2021. Il totale dei

EVOLUZIONE TASSO INTERESSE MEDIO SUI NUOVI FINANZIAMENTI, %



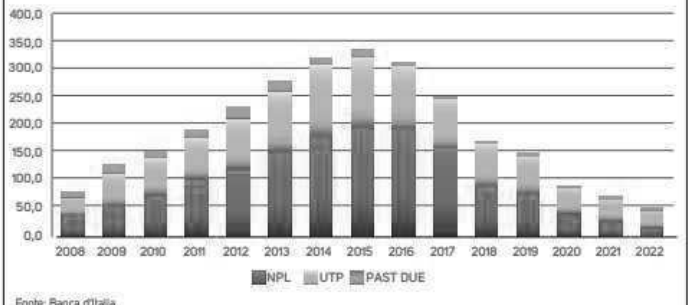
Fonte: Banca d'Italia

TITOLI DI STATO TEDESCHI VS TITOLI DI STATO ITALIANI - RENDIMENTO A 10 ANNI, %



Fonte: Banca d'Italia e Federal Reserve Economic Data

EVOLUZIONE ESPOSIZIONI NON PERFORMANTI LORDE DELLE BANCHE, €/MLD



Fonte: Banca d'Italia

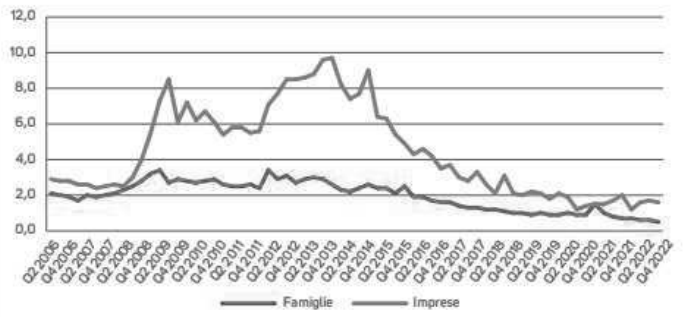
RICS the mark of property professionalism worldwide

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA Q1 2023

crediti deteriorati iscritti nei bilanci delle banche italiane si è attestato a 21,2 miliardi di Euro (-36,3% yoy) mentre il valore dello stock degli Utp si è ulteriormente ridotto, raggiungendo il livello di 33 miliardi di Euro (-20% yoy). Nell'ultimo trimestre del 2022, il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto pressoché stabile. Rispetto al trimestre precedente, l'indicatore è sceso di 10 punti base per le imprese attestandosi all'1,6% mentre non ha mostrato variazioni sostanziali per le famiglie (0,5%)[1].

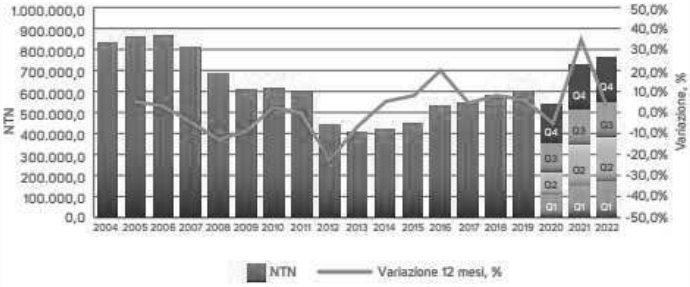
Nel 2022 il numero delle compravendite di unità abitative è stato di oltre 780.000, in aumento del 4,8% su base tendenziale. Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale ha invertito il segno e ha registrato una diminuzione del 2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021. Il totale delle transazioni è stato di oltre 208.000 unità, con una diminuzione di oltre 4.000 abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2021. A livello nazionale, le compravendite sono diminuite maggiormente nei comuni minori mentre nei capoluoghi di provincia la flessione è stata più contenuta. I cali più consistenti si sono registrati nei comuni minori del Nord-Est con una decrescita del 6%. La diminuzione degli scambi si è diffusa in tutte le aree del Paese, ad eccezione nelle Isole d'Italia in cui si è registrato un aumento degli scambi del 5,1% rispetto al quarto trimestre del 2021. Nelle macroregioni del Nord Est e del Centro Italia la contrazione degli acquisti di abitazioni è stata più marcata mentre al Nord Ovest la decrescita si è attestata a -1,8%. Nelle regioni del Sud, infine, la diminuzione è stata più lieve pari al -0,2%. Durante il mese di dicembre 2022 è stato registrato il calo più accentuato delle compravendite residenziali (-4,7%) in termini tendenziali. La situazione degli scambi è stata leggermente migliore invece nei due mesi precedenti: a fine ottobre 2022 la variazione tendenziale delle transazioni ha registrato una contrazione del -1,1% mentre a novembre

TASSO DI DETERIORAMENTO DEI FLUSSI DI CREDITO, %



Fonte: Banca d'Italia

NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE (NTN) DI UNITÀ ABITATIVE



Fonte: Prelios su elaborazioni dati Agenzia delle Entrate

MACRO REGIONI	NTN Q4 2021	NTN Q1 2022	NTN Q2 2022	NTN Q3 2022	NTN Q4 2022	Var % NTN Q3 2022 Q3 2021	Var % NTN Q4 2022 Q4 2021
Nord Ovest	72.785	62.544	73.562	59.031	71.442	1,1%	-1,8%
Nord Est	43.075	34.518	43.077	34.824	40.873	0,3%	-5,1%
Centro	43.627	38.054	46.349	35.828	41.978	0,6%	-3,8%
Sud	35.432	30.731	37.362	29.434	35.354	2,0%	-0,2%
Isole	17.821	15.919	18.732	16.149	18.725	8,2%	5,1%
Italia	212.740	181.766	219.082	175.267	208.371	1,6%	-2,1%

Fonte: Agenzia delle Entrate

RICS the mark of property professionalism worldwide

IL CONTESTO MACROECONOMICO IN ITALIA Q1 2023

il tasso di crescita annuo è stato positivo (+0,2%).

Nel quarto trimestre del 2022, gli acquisti da parte delle persone fisiche hanno riguardato circa 198.500 abitazioni, pari al 95,3% del totale del NTN, quota in calo rispetto al precedente trimestre (96,1%). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è stata pari al 63,2% circa delle unità acquistate dalle persone fisiche, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre sia rispetto alla quota osservata nel quarto trimestre del 2021. Sempre nell'ultimo trimestre del 2022, la quota delle compravendite di abitazioni da parte delle persone fisiche attraverso il ricorso di mutui ipotecari ha subito una flessione, passando dal 49,3% nel terzo trimestre del 2022 al 42,8%. Tale variazione è dipesa principalmente dal livello del tasso medio di interesse sottoscritto alla stipula del contratto di mutuo che è aumentato ancora nel corso del quarto trimestre del 2022, portandosi al 3,34%, ovvero 86 punti base in più rispetto al trimestre precedente e 153 punti base in più su base annua.

I dati delle compravendite di abitazioni relativi alle otto principali città italiane hanno evidenziato una variazione tendenziale annua negativa del 3,1%, più marcata rispetto al dato nazionale. La città di Bologna è stata l'unica a mostrare un tasso negativo a due cifre, -12,6%, seguita dai cali nelle città di Roma (-6,1%) e di Milano (-4,6%) mentre la città di Genova ha registrato un dato sostanzialmente stabile. I maggiori rialzi sono stati rilevati nella città di Palermo, che ha visto la crescita più sostenuta (+9,2%) e con 150 abitazioni compravendute in più rispetto all'omologo trimestre 2021 mentre nelle città di Torino, Napoli e Firenze le variazioni tendenziali sono state inferiori al 2%[2].

PRINCIPALI CITTÀ	NTN Q4 2021	NTN Q1 2022	NTN Q2 2022	NTN Q3 2022	NTN Q4 2022	Var % NTN Q3 2022 Q3 2021	Var % NTN Q4 2022 Q4 2021
Roma	10.975	9.226	11.642	8.892	10.305	1,7%	-6,1%
Milano	7.529	7.681	7.919	5.815	7.180	-5,2%	-4,6%
Torino	4.292	3.822	4.447	3.509	4.348	7,7%	1,3%
Napoli	2.191	2.099	2.295	1.717	2.205	-2,9%	0,6%
Genova	2.331	2.153	2.626	2.075	2.328	2,6%	-0,1%
Palermo	1.627	1.671	1.802	1.535	1.777	12,9%	9,2%
Bologna	1.886	1.661	1.998	1.479	1.650	6,3%	-12,6%
Firenze	1.405	1333	1.579	1.207	1.432	-5,7%	1,9%
Totale	32.235	29.645	34.307	26.228	31.223	1,0%	-3,1%

Fonte: Agenzia delle Entrate

RICS the mark of property professionalism worldwide

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA Q1 2023

ITALIA

	Q1 2023	Q1 2022
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 900	€/mld 3,5
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	47,5% internazionali 52,5% nazionali	86,2% internazionali 13,8% nazionali

MILANO

	Q1 2023	Q1 2022
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 243,8	€/mld 1,8
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	4,5% internazionali 95,5% nazionali	80,5% internazionali 19,5% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,0%	3,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 680 / mq / anno	€ 630 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	87.000 mq	118.000 mq

ROMA

	Q1 2023	Q1 2022
INVESTIMENTI IMMOBILIARI	€/mln 97,2	€/mln 390
TIPOLOGIA DI INVESTITORI	19,6% internazionali 80,4% nazionali	99,2% internazionali 0,8% nazionali
PRIME NET YIELD UFFICI	4,3%	4,0%
PRIME RENT UFFICI	€ 520 / mq / anno	€ 480 / mq / anno
TAKE-UP UFFICI	97.000 mq	52.600 mq

RICS the mark of property professionalism worldwide

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA Q1 2023

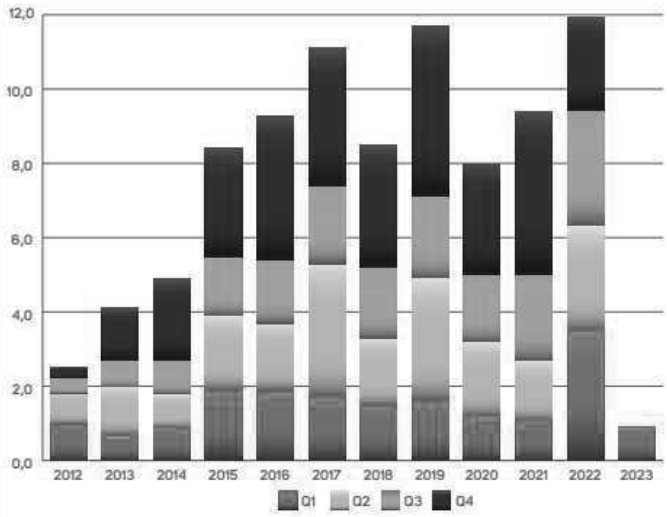
IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Come annunciato da tempo il mercato degli investimenti immobiliari corporate dopo aver raggiunto il suo volume massimo storico di 12 miliardi di Euro nel 2022, nei primi tre mesi del 2023 ha subito un forte rallentamento a causa del mutamento del contesto macroeconomico che ha indotto gli investitori istituzionali a fermarsi e a riflettere sull'evoluzione delle dinamiche del mercato immobiliare. Questa situazione di stallo ha così generato una frenata delle compravendite immobiliari registrando un volume di investimenti complessivo pari a 900 milioni di Euro a fine marzo 2023, in contrazione del 74,5% sul medesimo trimestre del 2022, e riportando il valore degli investimenti al livello del primo trimestre del 2014.

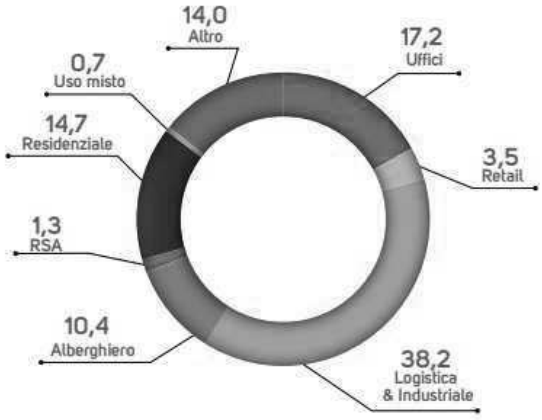
I capitali investiti sono affluiti principalmente nel comparto "logistica & industriale" che ha guidato il mercato immobiliare registrando transazioni per 340 milioni di Euro, pari al 38,2% del transato nazionale, seguito dal settore direzionale che ha visto investimenti per circa 150 milioni di Euro, pari al 17,2% del dato nazionale. Altre importanti operazioni sono state chiuse nel comparto residenziale e in quello degli investimenti alternativi, i quali hanno registrato investimenti per un valore di circa 130 milioni di Euro ciascuno, mentre il comparto alberghiero ha annoverato transazioni per oltre 90 milioni di Euro. Nei rimanenti settori invece sono state rilevate poche operazioni e di modesto valore a partire dal settore retail che ha capitalizzato circa 30 milioni di Euro.

Rispetto a dodici mesi fa, il mercato immobiliare corporate italiano ha registrato variazioni negative in tutti i comparti immobiliari, eccetto quello degli investimenti alternativi il cui volume è rimasto in linea con quello del primo trimestre del 2022 grazie alle acquisizioni di aree edificabili per lo sviluppo di progetti immobiliari nelle principali regioni del Nord Ovest e del Centro Italia.

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN ITALIA, €/MLD



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



RICS the mark of property professionalism worldwide

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA Q1 2023

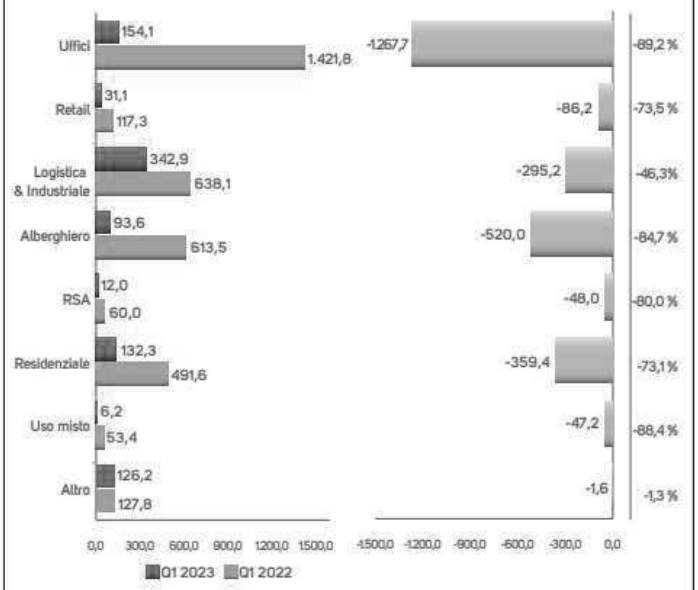
Il comparto "logistica & industriale", sebbene abbia limitato la contrazione dei volumi di investimento, ha chiuso il primo trimestre del 2023 in calo di circa 300 milioni di Euro con una variazione del -46,3% yoy, mentre la riduzione più significativa è dipesa dal settore degli uffici, il quale, nei primi tre mesi del 2022 aveva registrato compravendite immobiliari per un valore di 1,4 miliardi di Euro, circa 10 volte superiore rispetto al dato del primo trimestre del 2023. Nei primi mesi del 2023, le città di Milano e Roma, infatti, non sono riuscite ad attrarre le stesse masse di capitali accumulate negli anni precedenti registrando così una contrazione nei volumi rispettivamente del -94,3% e del -85,1%.

Anche il comparto residenziale ha influito sulle dinamiche della decrescita dell'economia immobiliare italiana, totalizzando circa 130 milioni di Euro di investimenti, in contrazione del -73,1%. Nel primo trimestre del 2022, infatti, tale settore era stato sostenuto dalle importanti operazioni di dismissione di immobili non performanti detenuti da enti previdenziali, i quali avevano trovato la loro collocazione nei portafogli di operatori internazionali disposti a ristrutturarli e a riconvertirli per essere messi a reddito nei successivi anni.

Il settore alberghiero, invece, non è riuscito a riscattare la performance di dodici mesi fa chiudendo il trimestre in calo dell'84,7%, pari ad una differenza di valore di 520 milioni di Euro rispetto a fine marzo 2022. Nonostante il forte calo nei volumi di investimento, le aspettative per i prossimi mesi per tale comparto rimangono positive grazie alle potenzialità del settore turistico che dopo la pandemia ha ripreso la sua crescita, sostenuta dall'affluenza di turisti locali e stranieri sia nelle principali città storiche d'Italia che nelle altre località della penisola.

Nei rimanenti comparti, infine, le variazioni, seppur negative, hanno impattato meno sul volume complessivo di investimenti visti i minori capitali impiegati. In particolare, si ricorda le difficoltà del settore retail che continua ad essere penalizzato dall'assenza

DIFFERENZIALE DEL TRANSATO PER ASSET CLASS, €/MLN



VOLUMI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI PER MACRO REGIONI

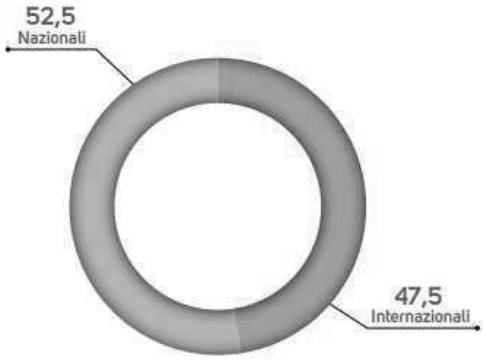


RICS the mark of property professionalism worldwide

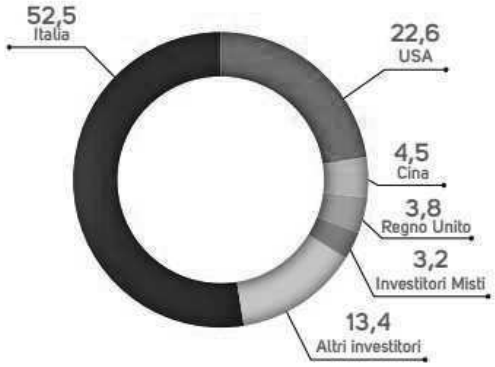
IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA Q1 2023

di compravendite immobiliari nel segmento high street nei principali capoluoghi d'Italia. A livello geografico, i capitali investiti sono stati allocati prevalentemente nella macroregione del Nord Ovest per un valore complessivo di 500 milioni di Euro, l'equivalente del 55,3% del transato nazionale. Nel Nord Est, invece, l'ammontare dei capitali è stato di circa 150 milioni di Euro, pari al 17,4%, mentre nel Centro Italia sono stati registrati volumi di investimento per circa 190 milioni di Euro. Infine, nel Sud e nelle Isole d'Italia i flussi di investimento sono stati circa 30 milioni di Euro mentre il transato in portafogli immobiliari è stato di 24 milioni di Euro.
Nei primi tre mesi del 2023 gli investimenti immobiliari sono stati realizzati in maniera equilibrata attraverso l'impiego di capitali nazionali e internazionali. L'ammontare dei capitali nazionali è stato di circa 470 milioni di Euro e i flussi sono stati veicolati sul mercato mediante fondi immobiliari italiani e società immobiliari destinati all'acquisto di immobili principalmente nelle città di Milano e di Roma. L'ammontare degli investimenti stranieri, invece, è stato pari a 430 milioni di Euro con capitali apportati prevalentemente da fondi private equity, property companies e fondi immobiliari italiani. I capitali esteri sono giunti principalmente dagli Stati Uniti e dalla Cina mentre dall'Europa Continentale i flussi di investimento sono stati di modesto importo.

PROVENIENZA DEI CAPITALI, %



PROVENIENZA DEI CAPITALI PER NAZIONE, %



RICS the mark of property professionalism worldwide

IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA Q1 2023

IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA

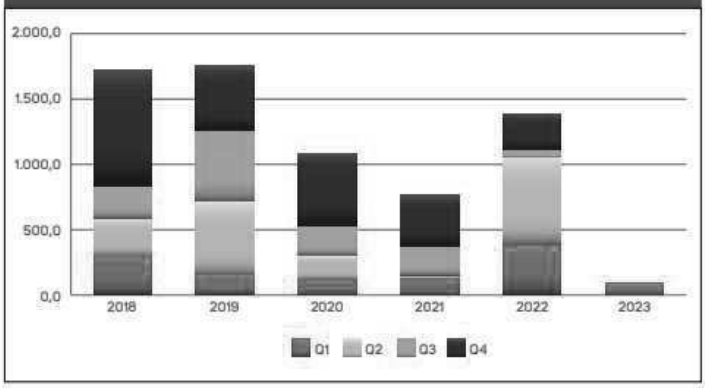
Il mercato immobiliare romano nel primo trimestre del 2023 ha registrato 93 milioni di Euro di investimenti, in contrazione del 76% rispetto al medesimo trimestre del 2022. Tale decremento, come nel mercato immobiliare di Milano, è dipeso dal rallentamento delle compravendite immobiliari le quali, dopo un'intensa fase di crescita nel corso del 2022, nei primi mesi del 2023 hanno subito un rallentamento a seguito del riposizionamento delle strategie di investimento degli operatori.

Il settore degli investimenti alternativi ha totalizzato il maggior volume di transazioni per un valore di circa 50 milioni di Euro, pari al 51,2% del transato complessivo. I rimanenti investimenti sono stati invece realizzati nei comparti degli uffici e del retail i quali hanno capitalizzato complessivamente 45 milioni di Euro grazie alle compravendite nel segmento high street e di immobili direzionali principalmente ubicati nella periferia di Roma.

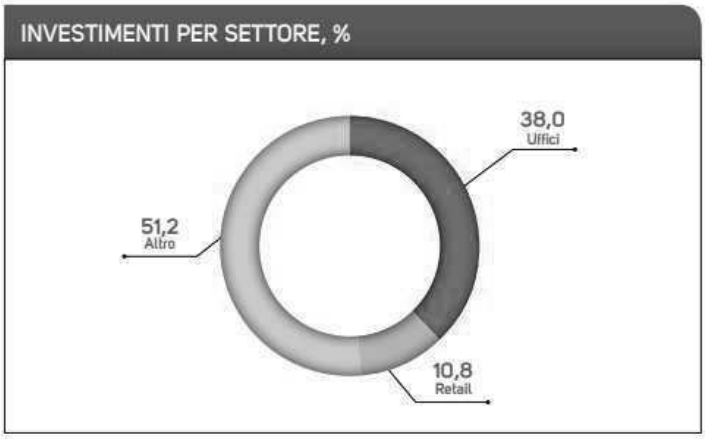
I capitali affluiti sul mercato sono stati prevalentemente nazionali per un valore di oltre 70 milioni di Euro e veicolati attraverso fondi immobiliari italiani e società immobiliari mentre l'ammontare dei capitali esteri è stato di circa 20 milioni di Euro, pari al 19,6% del totale transato.

Il mercato direzionale delle locazioni ha registrato un take-up complessivo di circa 92.000 metri quadrati, in aumento del 74,3% rispetto a dodici mesi fa. L'incremento è dipeso principalmente dalla conclusione di accordi "pre-let" nella zona dell'EUR della città che hanno rappresentato più della metà dei metri quadrati locati nel comune di Roma. La zona dell'EUR è stata inoltre interessata da ulteriori locazioni che hanno contribuito ad innalzare il tasso di assorbimento raggiungendo un totale di circa 67.000 metri quadrati, l'equivalente del 73,5% del totale locato nella capitale d'Italia. Nelle rimanenti zone invece il take-up è stato inferiore con i maggiori volumi

VOLUME DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI A ROMA, €/MLN



INVESTIMENTI PER SETTORE, %



PROVENIENZA DEI CAPITALI, %

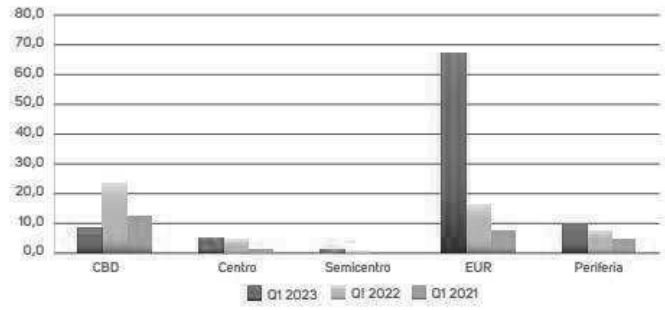


RICS the mark of property professionalism worldwide

IL MERCATO IMMOBILIARE DI ROMA Q1 2023

registrati nelle zone della periferia (9.600 mq) e del centro storico (8.500 mq).
Il canone prime ha continuato a salire nel centro storico registrando un valore di €520/mq/anno per gli immobili di grado A, in aumento del 4% sul trimestre precedente e dell'8,3% su base tendenziale. Nella zona dell'EUR, invece, il canone prime è rimasto ancora stabile a €350/mq/anno nonostante sia stata la zona con il più alto volume di assorbimento.
Il prime net yield, invece, è rimasto stabile sul livello del 4,3% a causa dell'assenza di operazioni immobiliari nel cuore della città. Nonostante la fase di stallo attraversata dal mercato, nei prossimi mesi tale indicatore dovrebbe vedere variazioni al rialzo dovute principalmente ai recenti rialzi dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Europea.
A fine marzo 2023, la disponibilità degli spazi ad uso uffici si è attestata a 900.000 mq, in diminuzione del 2,9% rispetto al trimestre precedente. L'offerta è rimasta concentrata nelle zone dell'EUR (38,9%) e della periferia (33,4%) mentre nelle rimanenti aree, la superficie disponibile è prevalentemente allocata nella zona del Central Business District (12,6%) seguita dalle zone del centro (8,6%) e del semicentro della città (6,5%). Nel corso del primo trimestre la disponibilità di metri quadrati è diminuita in tutte le zone della capitale e in particolare nella zona dell'EUR dove la contrazione dell'offerta è stata del 4,3% rispetto al trimestre precedente a seguito del cospicuo volume di metri quadrati locati. A seguito dell'assorbimento degli spazi, non bilanciato da altrettanta nuova disponibilità immessa sul mercato, il vacancy rate è sceso di 30 bps portandosi al 9,5%.

TAKE-UP SETTORE UFFICI PER ZONE, ('000 MQ)



DRIVER DEL SETTORE UFFICI

Roma CBD
Prime rent € 520/mq/anno

Roma EUR
Prime rent € 350/mq/anno

Roma CBD
Prime net yield 4,3%

SPAZI UFFICI DISPONIBILI PER ZONE, %



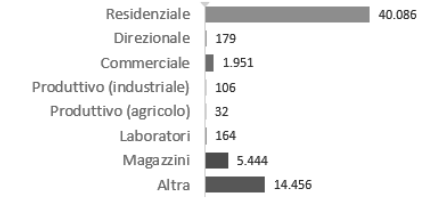
RICS the mark of property professionalism worldwide

22. Overview sul mercato residenziale locale

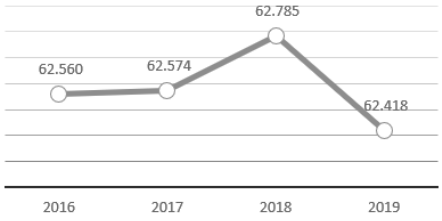
Lo stock di immobili a d Anzio

4

Negli ultimi quattro anni lo stock di immobili ad Anzio è diminuito da 62.560 a 62.418 unità, con un decremento pari allo 0,23%.
La tipologia immobiliare maggiormente diffusa ad Anzio è quella residenziale: il 64,2% delle unità accatastate appartiene a questa categoria.
Residenziale a parte, la tipologia più diffusa ad Anzio è quella degli immobili ad uso magazzino con 5.444 unità (8,7% del totale), seguita dai negozi e immobili commerciali con 1.951 unità (3,1%).



Lo stock di immobili negli ultimi 4 anni



Stock di immobili per destinazione d'uso

	Tipologia	2016	2017	2018	2019	2019 vs 2016
	Residenziale	39.740	39.838	39.962	40.086	+0,87%
	Direzionale	183	184	187	179	-2,19%
	Commerciale	1.946	1.943	1.937	1.951	+0,26%
	Produttivo (industriale)	108	106	106	106	-1,85%
	Produttivo (agricolo)	31	32	31	32	+3,23%
	Laboratori	165	168	166	164	-0,61%
	Magazzini	5.302	5.345	5.394	5.444	+2,68%
	Altra	15.085	14.958	15.002	14.456	-4,17%
Σ	Totale	62.560	62.574	62.785	62.418	-0,23%

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Anzio: transazioni immobiliari

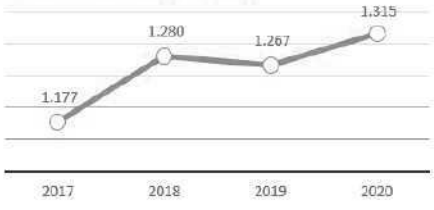
5

Le transazioni immobiliari (misurate in NTN) ad Anzio negli ultimi cinque anni sono aumentate complessivamente del 17,59%.
A trainare il mercato immobiliare è stato il comparto residenziale, con 920 transazioni, ossia il 69,9% delle unità oggetto di compravendita.
I box hanno totalizzato 310 compravendite (23,57% del totale), seguiti dai depositi e dai negozi, rispettivamente con 68 (5,14%) e 14 (1,04%) unità.

Intensità del mercato (2020)



NTN: trend ultimi 4 anni



NTN Anzio per destinazione d'uso

	Tipologia	2017	2018	2019	2020	2020 vs 2017	Trend
	Residenziale	841	898	879	920	+9,35%	
	Direzionale	2	2	-	2	0,00%	
	Commerciale	17	27	20	14	-18,57%	
	Produttivo	11	4	3	2	-81,82%	
	Ricettivo	-	-	-	-	n.c.	
	Banche	-	-	-	-	n.c.	
	Depositi	29	36	40	68	+130,48%	
	Box	277	312	324	310	+12,02%	
Σ	Totale *	1.177	1.280	1.267	1.315	+11,73%	

(*) Il totale indicato si riferisce alle tipologie indicate in tabella.
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

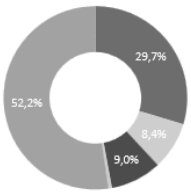
RICS the mark of property professionalism worldwide

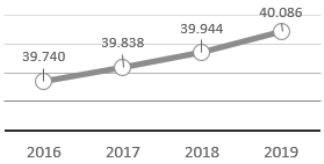
Lo stock di abitazioni ad Anzio

7

Negli ultimi quattro anni ad Anzio, lo stock di unità residenziali è aumentato da 39.740 a 40.086 unità.
La categoria più ampia è quella delle abitazioni in villini (A/7), con 20.906 unità, pari al 52,15% delle abitazioni totali censite nel comune di Anzio, seguita dalle abitazioni di tipo civile (A/2) con 11.891 unità (29,66%) e dalle abitazioni di tipo popolare (A/4) con 3.614 (9,02%).

Stock 2019





Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Stock di abitazioni a Anzio per categoria catastale

Tipologia	Categ. Catast.	2016	2017	2018	2019	2019 vs 2016
Abitazioni di tipo signorile	A/1	-	-	-	-	n.c.
Abitazioni di tipo civile	A/2	11.836	11.829	11.861	11.891	+0,46%
Abitazioni di tipo economico	A/3	3.403	3.397	3.386	3.385	-0,53%
Abitazioni di tipo popolare	A/4	3.663	3.641	3.628	3.614	-1,34%
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5	212	209	200	200	-5,66%
Abitazioni di tipo rurale	A/6	64	63	61	59	-7,81%
Abitazioni in villini	A/7	20.532	20.669	20.795	20.906	+1,82%
Abitazioni in ville	A/8	12	12	13	13	+8,33%
Castelli, palazzi storici	A/9	-	-	-	-	n.c.
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	A/11	18	18	18	18	0,00%
Totale Abitazioni		**39.740**	**39.838**	**39.944**	**40.086**	**+0,87%**

Anzio: transazioni residenziali

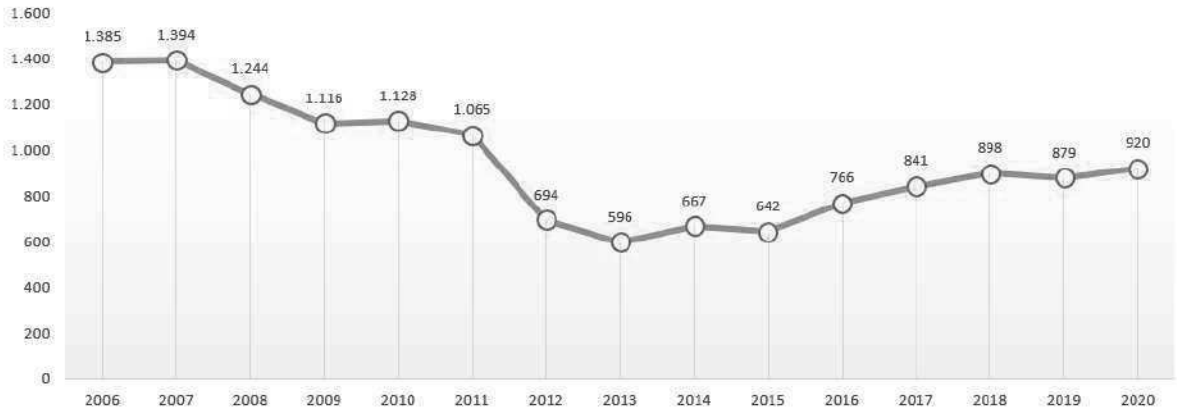
8

Trend delle transazioni residenziali (2006-2020)

Entriamo ora nel dettaglio del mercato residenziale ad Anzio, analizzando il trend delle transazioni negli ultimi 15 anni.

Nel 2019 si è verificata un'inversione di tendenza e le compravendite residenziali hanno iniziato a scendere con un tasso medio di decremento dell'1,2%.

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

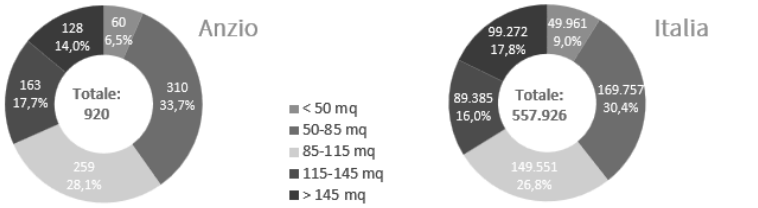


Anzio: compravendite residenziali

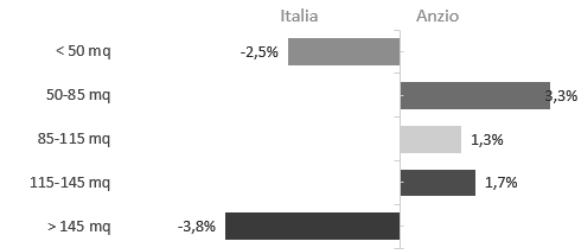
9

La nostra analisi si focalizza sulle vendite residenziali nel mercato immobiliare di Anzio, e le confronta con i dati rilevanti nazionali.
Il grafico a sinistra mostra la distribuzione delle 920 vendite residenziali (misurate in "NTN", numero di transazioni normalizzate) che hanno avuto luogo nel ad Anzio, tra le diverse tipologie.
Il mercato immobiliare di Anzio è orientato principalmente verso gli appartamenti medio-piccoli (50-85 mq): nel il 33,7% delle transazioni residenziali ha riguardato unità con una superficie compresa tra 50 e 85 mq, mentre il 28,1% quelle con superficie compresa tra 85 e 115 mq.
I monolocali (<50 mq) rappresentano la tipologia residenziale meno popolare, riguardando solo il 6,5% delle transazioni totali.
Confrontando i dati delle compravendite residenziali di Anzio con quelli nazionali, si evince che ad Anzio nel sono stati venduti proporzionalmente più appartamenti con superficie compresa tra 50 e 85 mq e compresa tra 115 e 145 mq, e meno appartamenti con superficie superiore a 145 mq e inferiore a 50 mq.

Vendite residenziali per tipologia a Anzio e in Italia (2020)



Confronto tra Anzio e Italia (2020)



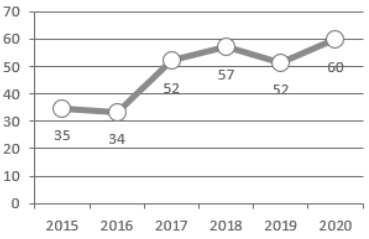
Fonte: nostra elaborazione su dati Agenzia delle Entrate - OMI

Anzio: transazioni per tipologia

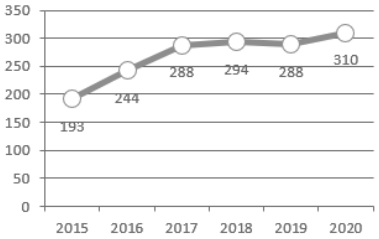
10

Come evidenziato nei grafici di questa pagina, possiamo notare che tutte le tipologie di abitazioni hanno registrato una crescita rispetto a cinque anni prima.
La tipologia abitativa che ha registrato il migliore incremento è stata quella avente superficie < 50 mq (+71,8%), seguita dalle abitazioni con superficie tra 50 e 85 mq (+61,0%).

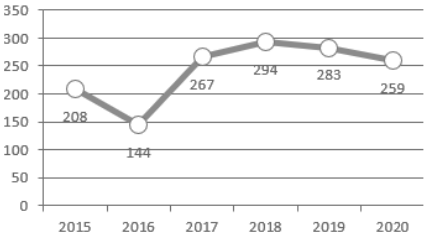
NTN residenziali < 50 mq



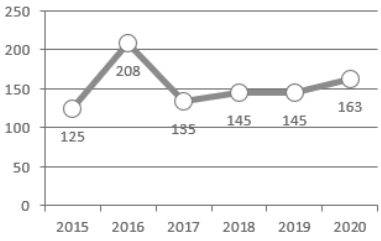
NTN residenziali tra 50 e 85 mq



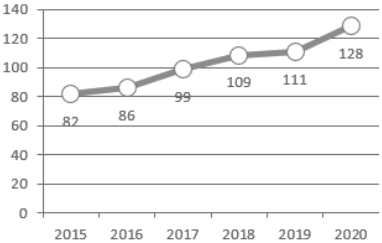
NTN residenziali tra 85 e 115 mq



NTN residenziali tra 115 e 145 mq



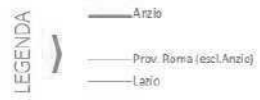
NTN residenziali > 145 mq



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

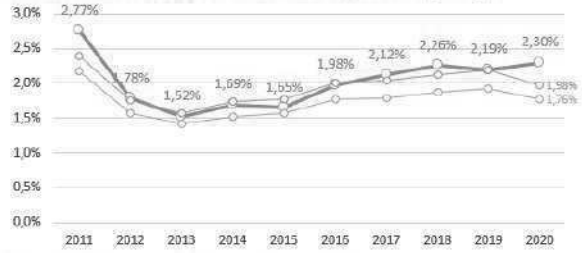
Mercato residenziale: confronti territoriali

I grafici di questa pagina mostrano l'andamento del numero di compravendite e dello stock di abitazioni e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) a Anzio negli ultimi dieci anni, e li confronta con gli stessi dati della Provincia di Roma (escluso Anzio) e del Lazio.



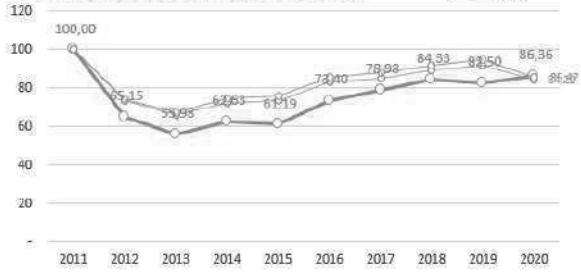
Fonte: nostra elaborazione su dati di Agenzia delle Entrate - OMI

Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)



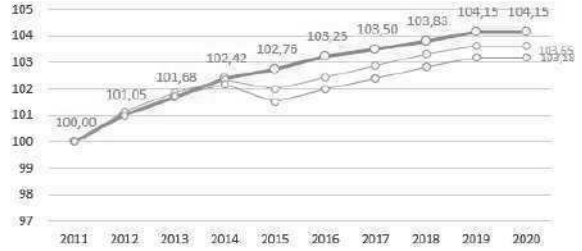
Transazioni residenziali (NTN)

2011=100



Stock di immobili residenziali

2011=100



RICS the mark of property professionalism worldwide

23. Analisi dei comparativi di Mercato

La valutazione dell'Immobile nell'ipotesi di "*Highest and Best Use*" è stata effettuata mediante l'utilizzo del metodo della trasformazione e del metodo comparativo.

Nel metodo comparativo, si analizzano proprietà simili recentemente offerte in vendita o locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione.

Tale metodologia è la più largamente accettata nel processo di valutazione delle proprietà esistenti laddove siano disponibili sufficienti informazioni di mercato. Il prezzo che un compratore o un locatario pagano solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato.

Le proprietà acquistate o locate rappresentano il migliore equilibrio disponibile tra le esigenze del compratore ed il prezzo che egli è disposto a pagare.

Dunque, analizzando i dati saremo in grado di fornire una buona indicazione relativa all'oscillazione del valore, poiché i dati rappresentano le azioni e le reazioni di compratore e venditore nel libero mercato.

Nel caso specifico, ai prezzi dei comparables riscontrati sul mercato sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti considerati nella nostra analisi, in termini di uso, riconoscibilità, localizzazione, dimensione, accessibilità uso, visibilità e stato manutentivo.

Sia i valori riscontrati da transazioni effettuate che i valori richiesti (da vendita o locazione), opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables individuati rispetto all'immobile in esame.

Nella pagina seguente si riportano i comparativi per la funzione residenziale prevista nell'ipotesi di HBU.

TABELLA COMPARATIVI VENDITE - RESIDENZIALE NUOVO

	DESCRIZIONE	SUBJECT	COMP 1		COMP 2		COMP 3		COMP 4	
COMPARABILI PRIMA DELLA PONDERAZIONE										
	Indirizzo	LUNGOMARE DELLE SIRENE 2B - ANZIO	via Mantova, Anzio Colonia, Anzio		viale del Sole 38, Lavinio Mare, Anzio		viale roma 192, Villa Claudia, Anzio		viale Conchiglia di Mare 38, Lavinio Mare, Anzio	
	Destinazione d'uso	Residenziale	Residenziale		Residenziale		Residenziale		Residenziale	
	Superficie mq	Varia	99		58		126		82	
	Prezzo richiesto		**€ 280.000**		**€ 294.000**		**€ 550.000**		**€ 245.000**	
			€/sq.m	€ 2.828	€/sq.m	€ 5.069	€/sq.m	€ 4.365	€/sq.m	€ 2.988
	Ponderazione	Descrizione	**Offerta**	**Pond.**	**Offerta**	**Pond.**	**Offerta**	**Pond.**	**Offerta**	**Pond.**
	Sconto Proposta		Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%	Sconto proposta	10%
	Valore Euro/mq		**€**	**2.545**	**€**	**4.562**	**€**	**3.929**	**€**	**2.689**
COMPARABILI DOPO LA PONDERAZIONE	USO	Residenziale	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Comparabile	0%
	RICONOSCIBILITA' / UNICITA'	Ottima	Comparabile	0%	Superiore	-10%	Superiore	-10%	Inferiore	5%
	LOCALIZZAZIONE	Ottima	Inferiore	5%	Inferiore	5%	Comparabile	0%	Inferiore	5%
	FINITURE	Ottime	Comparabile	0%	Superiore	-10%	Comparabile	0%	Inferiore	5%
	STATO DI MANUTENZIONE	Ottimo	Inferiore	5%	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Inferiore	10%
	SUPERFICIE	Media	Comparabile	0%	Comparabile	0%	Inferiore	5%	Comparabile	0%
	PONDERAZIONE FINALE %		**10%**		**-15%**		**-5%**		**25%**	
	€/mq		**€ 2.800**		**€ 3.878**		**€ 3.732**		**€ 3.361**	

Come è possibile riscontrare nella tabella sopra riportata, l'intervallo dei valori prima della ponderazione è compreso tra €/mq 2.500 e €/mq 4.500.

L'ampia forbice di prezzo, è dovuta generalmente a diversi fattori quali la distanza dalle strade di collegamento principali, l'accessibilità e soprattutto lo stato manutentivo, il taglio dimensionale, l'efficienza tecnologica ed energetica.

Dal raffronto delle caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto con quelle dei comparables riscontrati, è stato possibile applicare le ponderazioni ai prezzi richiesti, al fine di stimare il valore medio di mercato pari a **3.400 €/mq** per il residenziale in stato nuovo/ristrutturato.

E. APPROCCIO VALUTATIVO

24. SWOT Analysis

STRENGTHS	WEAKNESSES
+ Buona Location fronte mare; + Ottima panoramicità; + Buona dotazione di servizi nella zona;	— Immobile in stato di abbandono da molto tempo; — Autorizzazione per cambio d'uso da da struttura sanitaria (RSA) a residenziale; — Ingenti costi di completamento e ripristino delle porzioni ammalorate.
OPPORTUNITIES	**THREATS**
+ Possibile cambio di destinazione d'uso	— Elevato contesto competitivo; — Possibilità di insediamento di nuovi competitor all'interno del bacino di utenza.

25. Criterio di valutazione (Market Value)

Il concetto di valore di mercato (*Market Value*) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

In sede di Valutazione, Prelios Valuations adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

In sede di Valutazione, Prelios Valuations adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato)** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali con evidenza degli elementi comparativi riscontrati.
- **Metodo della trasformazione:** A tale metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su di un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza un'analisi costi-ricavi per individuare il Valore di Mercato dell'area oggetto di indagine. Siamo dell'opinione che tale approccio sia il più adeguato per la

determinazione del Valore di Mercato in una logica di HBU (*Highest and Best Use*) ovvero sulla base di una possibile trasformazione dell'Immobile che meglio valorizzi le sue potenzialità.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti: costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e altri costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, ricettivo, commerciale, terziario e dei servizi).

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa al netto del profitto del promotore che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale.

25.1. Valutazione dell'Immobile nell'ipotesi di trasformazione in residenziale

Nella presente valutazione si è proceduto alla stima in una logica di *Highest and Best Use* (HBU) ovvero sulla base di una sua possibile trasformazione che meglio valorizzi le sue potenzialità.

L'analisi è stata condotta mediante l'impiego del metodo della trasformazione.

Come specificato in precedenza, l'ultimo progetto presentato al Comune di Anzio nel 2014 (all'attualità scaduto, dunque eventualmente soggetto a nuova presentazione per richiesta di rinnovo) prevedeva la realizzazione di una struttura alberghiero-ricettiva dotata di n.17 camere e una beauty farm attrezzata. Tuttavia, da un'analisi preliminare, si evince che l'iniziativa risulterebbe poco performante e insostenibile a fronte dei limitati ricavi ottenibili dalla vendita delle n. camere 17 e degli ingenti costi necessari per la ristrutturazione dell'Immobile.

Per i suddetti motivi, visto il contesto dell'area di riferimento caratterizzato prevalentemente da edifici a destinazione residenziale, ville e villini, ai fini della presente stima e non avendo evidenza delle destinazioni d'uso ammissibili e degli indici di edificabilità nella zona di riferimento, si procederà assumendo che sia ammissibile la destinazione residenziale e pertanto ipotizzando una ristrutturazione totale dell'Immobile con cambio di destinazione d'uso da Residenza sanitaria assistenziale (destinazione catastale) a residenziale confermando la volumetria esistente.

Si riporta qui di seguito l'estratto delle superfici edificabili ed il calcolo della superficie commerciale di progetto:

RESIDENZE_LUNGOMARE DELLE SIRENE - ANZIO				
EDIFICIO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF. POND.	SUP. COMMERCIALE
		mq	*%*	*mq*
PALAZZO RESIDENZIALE	Residenze	1.573	100%	1.573,18
	Balconi e terrazze	253	25%	63,17
	Balconi e terrazze	128	25%	31,92
	Balconi e terrazze	232	25%	57,99
	Balconi e terrazze	316	25%	79,12
	Balconi e terrazze	319	25%	79,76
	Balconi e terrazze	91	25%	22,80
	Balconi e terrazze	29	25%	7,24
	Balconi e terrazze	167	25%	41,66
	Scale esterne	107	0%	0,00
	Parcheggio	589	20%	117,77
	Area esterna	682	2%	13,64
TOTALE		**4.485**		**2.088**

25.1.1. Stima dei ricavi

Il valore di vendita attribuito alle unità residenziali è stato ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione, riconducibili agli immobili in esame, recentemente alienati o attualmente in vendita.

I valori riscontrati dalle transazioni effettuate ed i valori richiesti per gli immobili in vendita, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, sono stati pesati in funzione delle caratteristiche intrinseche delle unità in esame.

Nel caso specifico sono stati attribuiti i seguenti valori:

	unità/mq	prezzo unitario	totali	indicizzati
VENDITE	2.088	3.400	7.099.982	7.099.982
Residenziale	1.957	3.400	6.653.188	6.653.188
Parcheggio	118	3.400	400.418	400.418
Area esterna	14	3.400	46.376	46.376

25.1.2. Stima dei costi diretti

I **costi diretti** di costruzione da sostenere previsti per l'iniziativa sono complessivamente pari a **-2.945.507 €** .

Tali costi si reputano in linea con i parametri unitari riscontrati nel mercato locale di riferimento e ponderati in funzione delle caratteristiche dei prodotti immobiliari in oggetto.

	unità/mq	prezzo unitario	costi totali	totali indicizzati
COSTI EDIFICAZIONE			-2.945.507	-2.945.507
Residenziale	1.957	1.350	-2.641.707	-2.641.707
Parcheggio	589	400	-235.600	-235.600
Area esterna	682	100	-68.200	-68.200

25.1.3. Stima dei costi indiretti

I **costi indiretti** da sostenere previsti sono complessivamente pari a **1.340.644 €.**

RICS the mark of property professionalism worldwide

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	Per lo scenario in oggetto (ipotesi di ristrutturazione) i costi di urbanizzazione sono stati stimati pari a **0 €;** circa **€ 176.730** sono stati considerati per la stima del Contributo sul Costo di Costruzione.
COSTI DI PROGETTAZIONE	La progettazione e la Direzione Lavori, sono stati determinati in percentuale pari al 7,0% dei costi di costruzione, pari a **€ 206.185.** Il costo è stato ripartito proporzionalmente al SAL di costruzione.
IMPREVISTI	Gli imprevisti sono stati determinati in percentuale pari al 6% dei costi diretti. Il costo è stato ripartito proporzionalmente al SAL di costruzione.
AGENCY PER LE VENDITE	L'agency è stato stimato pari al 3% dei ricavi generati dall'operazione, corrispondente ad un totale di **€ 212.999.** Il costo è stato ripartito proporzionalmente al SAL delle vendite.
ALTRI COSTI INDIRETTI	Oltre ai costi sopraelencati, è stato stimato, in percentuale pari al 8% degli incassi di vendita, un ulteriore costo indiretto pari a **€ 567.999** per il reperimento dell'immobile, la gestitone dell'iter progettuale ed urbanistico/edilizio; la definizione e gestione del Piano Industriale; il reperimento di partner e finanziatori; la gestione delle fasi di commercializzazione sino alla stipula dei contratti di locazione e vendita.

25.1.4. Tasso di Attualizzazione

Per la determinazione del Valore di Mercato attuale dello sviluppo in esame, i flussi di cassa netti a moneta costante, attesi dall'investimento sull'orizzonte temporale considerato, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto pari al **8,75%.**

Tale tasso, ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato e con le prospettive sia inflazionistiche che del mercato immobiliare, riflette sia il rischio intrinseco dell'operazione in oggetto sia l'incertezza relativa al significativo volume di prodotto residenziale e non residenziale previsto dall'iniziativa immobiliare in oggetto.

Si ritiene ragionevole considerare che il tasso di sconto utilizzato per la determinazione del valore attuale dei flussi di cassa netti attesi dall'investimento sull'orizzonte temporale di riferimento debba tenere in considerazione l'andamento dei rendimenti di mercato.

Tale tasso è quindi stimabile assumendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di Mezzi Propri (Equity) e 50% di Mezzi di Terzi (Debito). Il tasso relativo ai Mezzi Propri è stato determinato tenendo in considerazione un tasso risk-free (rendimento dei buoni del tesoro poliennali), uno spread relativo all'illiquidità e uno spread relativo al rischio stimato sulla base delle caratteristiche specifiche dell'investimento.

Il tasso relativo ai Mezzi Terzi è stato determinato sulla base del tasso dell'Euribor a sei mesi più uno spread di rischio specifico d'investimento.

		moneta	costante	moneta	corrente
Mezzi propri	**50,00%**	9,50%	**4,75%**	12,79%	6,39%
Mezzi terzi	**50,00%**	8,22%	**4,11%**	11,47%	5,73%

Tasso per investimento a moneta costante 8,86%

Tasso per investimento a moneta corrente

arrotondato a : **8,75%**

CALCOLO RITORNO MEZZI PROPRI		
Titoli di stato	**3,29%**	rendimento 5 anni BTP - media ultimo anno*
Inflazione	**3,01%**	Inflazione prevista - media ponderata*
Titoli di stato deflazionati	**0,28%**	
Illiquidità	**3,50%**	100-500 bps
Rischio settore d'investimento	**5,50%**	50-1500bps
Totale costante	9,50%	
Totale corrente	12,79%	
CALCOLO RITORNO MEZZI DI TERZI		
Euribor sei mesi	**2,27%**	media ultimo anno
Inflazione	**3,01%**	Inflazione prevista - media ponderata*
Euribor deflazionato	**-0,72%**	
Spread rischio investimento	**9,00%**	100-1000 bps
Totale costante	8,22%	
Totale corrente	11,47%	

** Source Group Market Research - Prelios Group / Banca d'Italia*

25.1.5. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nel presente rapporto valutativo, si ritiene equo stimare il Valore di Mercato dell'Immobile in oggetto, in data 21.06.2023, pari a:

VALORE DI MERCATO	**Euro 1.940.000/00** *(EURO UNMILIONENOVECENTOQUARANTAMILA/00)*

26. Confidenzialità e Raccomandazioni

Le informazioni contenute in questo report valutativo sono da considerarsi riservate e destinate al Cliente sopra indicato. Prelios Valuations autorizza il Cliente a riprodurre questo rapporto di valutazione, o parte di esso, ovvero riferirlo a terze parti, tuttavia Prelios Valuations non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi altro soggetto a cui venga mostrato e/o trasmesso questo rapporto nella sua interezza o in alcune parti.

Per questo motivo risulta vietato, se non previa autorizzazione, la riproduzione e la duplicazione di tale rapporto per scopi diversi da quelli sopra descritti se non accompagnato da lettera di fiducia e/o "*Reliance Letter*" sottoscritta da Prelios Valuations.

Raccomandiamo al Cliente, prima che qualsiasi transazione finanziaria venisse intrapresa basandosi sulle presenti valutazioni e sulle considerazioni contenute nel presente rapporto, di

ottenere la verifica delle informazioni forniteci per lo svolgimento della valutazione e dunque sulla validità delle assunzioni considerate.





Giampaolo Corsini FRICS
Presidente e Amministratore Delegato
Prelios Valuations

Arch. Maria Pia Forgione MRICS
Head of Full Appraisals
Prelios Valuations

F. ALLEGATI

1. Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations & e-Services

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi addizionali e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da Prelios Valuations & e-Services salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book. I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione, ove non espressi, non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti ed informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe, infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con un'approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più

specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11.Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12.Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione. Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13.Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14.Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15.Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16.Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico pertanto ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17.Comparables

Quando l'analisi dei *comparables* è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18.Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19.Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Né il report nel complesso né alcuna sua parte né gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione in riferimento agli standard globali di valutazione RICSs 2020 (vps 4):

Le basi seguenti sono definite negli International Valuation Standards (vedere IVS 104, paragrafo 20.1(a)) e quasi tutte sono di uso comune, sebbene non possano essere adottate universalmente in tutti i mercati:

- valore di mercato
- canone di mercato
- valore di investimento (o worth)
- valore equo (equitable value precedentemente fair value come definito dagli IVS)
- valore di liquidazione.

1. VALORE DEL MERCATO (MV):

La definizione di Valore di mercato è così enunciata nell'IVS 104, paragrafo 30.1: "l'ammontare stimato a cui un'attività o una 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".

2. CANONE DI MERCATO

Il canone di mercato è inteso come "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

3. VALORE DI INVESTIMENTO

Si riporta di seguito la definizione di valore di investimento (o worth) riportata nell'IVS 104, paragrafo 60.1:"il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato a un determinato scopo d'investimento od obiettivo operativo".

4. VALORE EQUO – (FAIR VALUE)

Il Fair value (la definizione adottata dall'International Accounting Standards Board (IASB) nell'IFRS 13) è: "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione".

5. VALORE DI LIQUIDAZIONE (QUICK SALE VALUE)

Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione.

2. Localizzazione



MACRO LOCALIZZAZIONE



MICROLOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO DI ZONA



VISTA TRIDIMENSIONALE

3. Documentazione fotografica



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA

4. Mappa e Visure Catastali



ESTRATTO DI MAPPA

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/06/2023 Ora: 11.52.39 Segue
Visura n.: T187956 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023

Dati della richiesta	**Comune di ANZIO (Codice:A323)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 116 Sub.: 1**

INTESTATO

1	VILLA SERENA S.R.L. Sede in ANZIO (RM)	05900581009*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	116	3 4 2 1 5			B/1	2	4.771 m²	Totale: 487 m²	Euro 2.956,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	LUNGOMARE DELLE SIRENE n. 2 Piano S1-T - S2 - S3				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RM0925171 del 14/12/2004	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 10/95 a seguito art.12 legge 154/88 n.37242/92.(partita n.11523)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A323 - Foglio 34 - Particella 116

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	116	2 1 3 5 4			B/1	2	4.771 m²		Euro 2.956,83	VARIAZIONE del 18/02/1986 Pratica n. RM0204515 in atti dal 18/03/2004 CLASSAMENTO (n. 14708.A.1/1986)

RICS the mark of property professionalism worldwide

5. Tabella di sviluppo

					durata periodo	year	2023	2024	2025	2026
					12	da	18/4/23	18/4/24	18/4/25	18/4/26
						a	18/4/24	18/4/25	18/4/26	18/4/27
						totali	1,00	2,00	3,00	4,00
VENDITE										
	unità/mq	prezzo unitario	totali	indicizzati						
VENDITE	2.088	3.400	7.099.982	7.099.982		**100%**	0%	0%	70%	30%
Residenziale	1.957	3.400	6.653.188	6.653.188		100%	0%	0%	70%	30%
Parcheggio	118	3.400	400.418	400.418		100%	0%	0%	70%	30%
Area esterna	14	3.400	46.376	46.376		100%	0%	0%	70%	30%
CASH FLOW										
INCASSI DA VENDITE	% acconto	% saldo	inizio costruzione	fine costruzione		**7.099.982**	0	0	1.865.166	5.234.816
Residenziale	20%	60%	2	4		6.653.188			1.552.410	5.100.777
Parcheggio	20%	60%	2	3		400.418			280.293	120.125
Area esterna	20%	60%	3	3		46.376			32.463	13.913
	unità/mq	prezzo unitario	costi totali	totali indicizzati			0%	22%	60%	18%
COSTI EDIFICAZIONE			-2.945.507	-2.945.507		**-2.945.507**	0	-646.141	-1.771.024	-528.341
Residenziale	1.957	1.350	-2.641.707	-2.641.707		-2.641.707	-	- 528.341	- 1.585.024	- 528.341
Parcheggio	589	400	-235.600	-235.600		-235.600	-	- 117.800	- 117.800	
Area esterna	682	100	-68.200	-68.200		-68.200	-	-	68.200	-
COSTI INDIRETTI				-1.340.644		**-1.340.644**	0	-172.364	-772.152	-396.128
Urbanizzazioni	2.945.507	0,0%		0		0	-	-	-	-
Progettazione e Direzione lavori	2.945.507	7,0%		-206.185		-206.185	-	- 45.230	- 123.972	- 36.984
Varie ed imprevisti	2.945.507	6,0%		-176.730		-176.730	-	- 38.768	- 106.261	- 31.700
Agency per vendite	7.099.982	3,0%		-212.999		-212.999	-	-	- 55.955	- 157.044
Contributo Costo Costruzione	2.945.507	6,0%		-176.730		-176.730		- 88.365	- 88.365	
Utile promotore e varie	7.099.982	8,0%		-567.999		-567.999	-	-	- 397.599	- 170.400
FLUSSI TOTALI						**2.813.830**	0	-818.505	-678.010	4.310.346
Tasso di attualizzazione				**8,75%**			0,95893	0,88198	0,81101	0,74576
FLUSSI ATTUALIZZATI						**1.942.703**	0	-721.903	-549.876	3.214.481
OPEN MARKET VALUE				**1.940.000**						