

8 Il Mercato Immobiliare di Riferimento

8.1 Overview sul contesto economico italiano

Secondo le previsioni di Oxford Economics, il PIL crescerà dell'1,1% nel 2010 e tale crescita continuerà nel corso del 2011. Il tasso di disoccupazione resterà attorno all'8% e, unito al continuo indebolimento dei salari, comprimerà i consumi.

Pertanto le prospettive di crescita unitamente all'alto livello di indebitamento manterranno gli investimenti contenuti.

L'analisi del PMI relativa agli ultimi mesi del 2010 indica che l'attività rimarrà relativamente consistente nel corso del Q1 2011; tuttavia, si prevede una crescita degli investimenti del 1,6% nel 2011, rispetto al 2,9% registrato nel 2010, favoriti in larga misura dalla detrazione fiscale. Le aziende saranno caute negli investimenti in quanto la domanda è incerta e le stesse sono gravate da una notevole quantità di debiti.

Indicatori economici e previsioni
 (I cambiamenti % sono da intendersi annui se non specificati)

Indicatori	2011	2012	2013	2014
PIL	1,0	1,1	1,2	1,4
Tasso di disoccupazione	8,4	8,1	7,6	7,2
Prezzi al consumo	1,8	2,0	2,1	2,1
Tasso di risparmio	12,9	12,7	12,4	12,5
Produzione industriale	3,9	3,7	3,1	2,0
Consumi privati	0,8	1,2	1,4	1,4

Elaborazione DTZ, fonte Oxford Economics

Le tensioni all'interno della maggioranza registrate a partire da Ottobre si sono acuite il 14 Dicembre, quando il governo ha mantenuto la maggioranza (per 3 voti) evitando il voto di sfiducia.

Al momento il governo non ha più una maggioranza stabile all'interno della camera e i prossimi mesi saranno caratterizzati da una notevole incertezza politica.

Ciò probabilmente porterà a nuove elezioni in primavera, in anticipo rispetto al termine della legislatura prevista per il 2013.

Il budget è già stato approvato all'inizio del mese di Dicembre e pertanto il consolidamento fiscale pianificato per il 2011 non è a rischio.

Ma la prospettiva di un governo debole e di una campagna elettorale nei prossimi mesi, complicherebbe la messa in atto di ulteriori misure fiscali.

I consumi cresceranno dello 0,8% nel 2011, come già avvenuto nel corso del 2010. L'alta percentuale di disoccupazione (che resterà al di sopra dell'8% nel 2011) inciderà negativamente sui salari già deboli. Le entrate potrebbero essere compromesse dall'aumento dell'inflazione specialmente nella prima parte del 2011, a causa dell'incremento dei prezzi della benzina e degli alimenti registrati negli ultimi mesi del 2010.

Le previsioni della Banca d'Italia relative alle finanze statali durante i primi 10 mesi del 2010 forniscono un quadro eterogeneo. Il deficit del governo era del 10% inferiore rispetto allo stesso periodo del 2009 ma, nonostante l'incremento delle attività registrato nel primo semestre 2010, le entrate dell'erario non sono migliorate.

Tuttavia, il volume delle misure fiscali e in particolare il congelamento degli attuali investimenti entreranno in vigore nel 2011 quando si registrerà una riduzione del deficit del 4,5% del GDP rispetto al 5% del 2010.

L'obiettivo del governo è di ridurre il deficit preventivato al 3% del GDP entro il 2012, ma tale dato è unicamente basato su delle ipotesi ottimistiche di crescita, pertanto non ci aspettiamo di raggiungere un target del genere prima del 2014.

Oxford Economics afferma che il deficit del governo sia stato del 5% del GDP nel 2010 e non prevediamo che questo valore scenda al di sotto del 3% del GDP prima del 2014, due anni dopo rispetto alle previsioni del governo.

8.2 La situazione economica in Lombardia

La Lombardia al 1 Gennaio 2010 conta 9.826.141 abitanti con un tasso di crescita della popolazione positivo (+ 0,8%) rispetto all'anno precedente. Il comune capoluogo, Milano, con 1.307.495 residenti, registra un discreto incremento rispetto al 1 Gennaio 2009, pari a circa 11.790 unità.

Nel terzo trimestre 2010 in Lombardia si concentrano 423.080 imprese attive corrispondenti al 12,5% delle imprese italiane. In un anno in cui, a livello nazionale, il PIL ha registrato una lieve flessione, la Lombardia ha mantenuto una posizione di alta classifica nelle graduatorie per prodotto interno lordo.

Nel 2009 la regione Lombardia, secondo i dati pubblicati dall'Istat, perde una posizione passando dal secondo al terzo posto nella graduatoria del prodotto interno lordo pro-capite. Le altre regioni del Nord-Ovest hanno però fatto registrare tutte valori inferiori a quelli della Lombardia ad eccezione della Valle d'Aosta che si trova al secondo posto della classifica.

La Lombardia raggiunge così poco più di 31,5 mila euro pro-capite, con una decrescita rispetto al 2008 del -5,08%, a fronte di una ricchezza media prodotta per ogni italiano nel 2009 pari a 25.263 euro. La diminuzione della ricchezza prodotta in un anno per ciascun abitante della Lombardia è stato pari a circa -1.600 euro. In termini assoluti la Lombardia, con i suoi 310.952 milioni di euro di prodotto interno lordo si conferma stabilmente al primo della classifica regionale.

8.3 La situazione economica nella Provincia di Pavia

La provincia di Pavia al 1 Gennaio 2010 conta 544.230 abitanti con un tasso di crescita della popolazione positivo (+ 0,9%) rispetto all'anno precedente. Il comune capoluogo, con 71.184 residenti, registra un deciso incremento rispetto al 1 Gennaio 2009 pari a circa 670 unità.

Nel terzo trimestre 2010 in Provincia di Pavia si concentrano 30.570 imprese attive corrispondenti a circa il 7,2% delle imprese della Lombardia e a circa lo 0,9% delle imprese italiane. In un anno in cui, a livello nazionale, il PIL ha registrato una lieve flessione, la provincia di Pavia ha mantenuto una posizione di medio livello nelle graduatorie per prodotto interno lordo.

Nel 2009 la provincia di Pavia, secondo i dati pubblicati da Unioncamere, si colloca in quarantacinquesima posizione nella graduatoria del prodotto interno lordo pro-capite recuperando ben sei posizioni rispetto all'anno precedente. Nonostante la considerevole crescita registrata dalla provincia di Pavia tutte le altre province lombarde risultano comunque posizionate meglio in questa graduatoria ad eccezione della provincia di Como che risulta essere quarantaseiesima.

Pavia, unitamente alla sua provincia, raggiunge un PIL di 26.918 euro pro-capite, con una crescita rispetto al 2008 del +3,1%, mentre in media il valore della ricchezza prodotta per ogni italiano nel 2009 è stata pari a 25.263 euro: l'incremento della ricchezza prodotta in un anno per ciascun abitante della provincia di Rovigo è pari a +807 euro. In termini assoluti la provincia di Pavia, con i suoi 14.650 milioni di euro di prodotto interno lordo si colloca nella parte alta della classifica tra le province in graduatoria, posizionandosi in ventesima.

8.4 Analisi del mercato residenziale a Pavia

Nella Provincia di Pavia le dinamiche recenti del mercato immobiliare, dal punto di vista dei volumi scambiati, evidenziano come i dati che si riferiscono alla sola città capoluogo di Provincia risultino in linea rispetto alla regione alla quale essa appartiene.

Infatti, il mercato immobiliare del settore Residenziale, nel 2009 è risultato essere in sensibile diminuzione relativamente al volume degli scambi dal capoluogo con una diminuzione del -18,1% rispetto all'anno precedente.

Anche l'intera provincia di Pavia nel 2009, registra una forte diminuzione in termini di volumi scambiati pari a -17,6% rispetto all'anno precedente.

Va sottolineato però che tutte le province della Lombardia hanno fatto registrare nel corso del 2009 un numero di scambi inferiore all'anno precedente mentre tra le città capoluogo di provincia sono state solo Bergamo e Lodi a registrare variazioni positive seppur di lieve entità.

Intera Provincia	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009	Solo Capoluoghi	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009
BG	14.030,23	15.823,63	-11,33%	2,36%	BG	1.563,52	1.491,95	4,80%	2,41%
BS	14.083,70	16.448,24	-14,38%	2,08%	BS	2.075,14	2.531,90	-18,04%	2,02%
CO	7.135,16	8.178,26	-12,75%	2,12%	CO	988,43	1.058,72	-6,64%	2,12%
CR	3.961,25	4.512,79	-12,22%	2,20%	CR	855,76	879,87	-2,74%	2,12%
LC	4.048,26	4.749,76	-14,77%	2,04%	LC	518,63	692,64	-25,12%	2,00%
LO	2.944,39	3.444,22	-14,51%	2,60%	LO	549,80	545,46	0,80%	2,29%
MI	51.707,00	60.059,14	-13,91%	2,51%	MI	17.661,53	18.973,17	-6,91%	2,26%
MN	3.927,63	4.683,42	-16,14%	2,03%	MN	538,45	696,34	-22,67%	1,86%
PV	7.347,39	8.919,57	-17,63%	2,38%	PV	1.071,38	1.308,97	-18,15%	2,41%
SO	1.990,90	2.300,49	-13,46%	1,20%	SO	188,47	266,25	-29,21%	1,41%
VA	10.433,32	12.424,24	-16,02%	2,23%	VA	876,99	1.003,38	-12,60%	1,97%
TOTALE	121.609,23	141.543,76	-14,08%	2,30%	TOTALE	26.888,10	29.448,65	-8,69%	2,21%

Compravendite settore residenziale nelle Province lombarde

Compravendite settore residenziale nei Capoluoghi lombardi

Per quanto concerne le quotazioni immobiliari, nei primi sei mesi del 2010, i valori di mercato delle abitazioni del comune di Pavia sono diminuite dell'1%.

Nelle zone di San Lanfranco e Policlinico si è registrato un aumento della domanda abitativa anche se questo non ha portato alla realizzazione della compravendita perché spesso le proposte d'acquisto sono state respinte dai proprietari poco propensi a ribassare i prezzi di vendita.

Ad acquistare in questa zona sono investitori (tra cui genitori di studenti universitari) ma anche persone che arrivano da altre città italiane per motivi di lavoro e che preferiscono comprare piuttosto che prendere in affitto l'immobile.

Gli investitori prediligono i bilocali su cui investire cifre medie di 120-140 mila € preferibilmente in zona Policlinico e da poter affittare poi a studenti o lavoratori trasferiti. I tagli più richiesti in assoluto sono i bilocali e i trilocali anche se sui bilocali c'è poca offerta in vendita. I potenziali acquirenti sono molto attenti alle caratteristiche degli immobili e confrontano anche le tipologie usate con quella di nuova costruzione.

Al momento si costruisce nella zona Cravino che, dopo l'insediamento del polo universitario e delle cliniche Maugeri e Mondino, è diventata strategica per la città con un netto aumento della densità abitativa e dei servizi. Inoltre, dopo lo sblocco del piano regolatore avvenuto circa due anni fa, in questa area si costruiscono ville singole, bifamiliari, trifamiliari e palazzine sia in cooperativa (costo 2.200 € al mq) che in edilizia privata (costo 2.800 € al mq). Sono state fatte anche delle abitazioni di nuova costruzione con interventi di risparmio energetico e appartenenti alla categoria di classe energetica di tipo B. Per una villa singola da 200 mq si spendono 700 mila €.

Le abitazioni esistenti nella zona del Policlinico sono sorte intorno agli anni '60, prevalentemente palazzi, in piccola parte, villette a schiera. Per acquistare un appartamento ristrutturato si spendono 2.000 € al mq, per un appartamento da ristrutturare 1.700 € al mq. L'area di San Lanfranco costeggia il fiume Ticino e offre soprattutto ville, villette indipendenti e semindipendenti realizzate dagli anni '80 in poi. Soluzioni ristrutturate costano 2.000 € al mq e da ristrutturare 1.700 € al mq. Nell'area di San Lanfranco è in fase di sviluppo zona Chiozzo dove sono in costruzione villette e palazzine vendute a 2.500 € al mq. Il prezzo di un box singolo in queste zone è compreso tra 18 e 20 mila € ed il canone di locazione è di 80 € al mese.

Nella prima parte del 2010 nel quartiere di Città Giardino non si registrano grandi cambiamenti sul mercato immobiliare. A muoversi sono state prevalentemente famiglie, alla ricerca della casa migliorativa e, in parte, genitori di studenti universitari che hanno deciso di acquistare l'immobile piuttosto che affittarlo.

Per l'affitto di un bilocale si spendono 400-450 e al mese mentre per quello di un trilocale si spendono 500-550 € al mese. Infatti i tagli più ambiti sono stati il bilocale ed il trilocale. Chi acquista in questa zona della città lo fa soprattutto per la vicinanza al centro. Si preferiscono le aree a ridosso del Castello, nel cuore della città: via Ludovico il Moro e via Bono di Savoia che offrono soluzioni con finiture di pregio, ben ristrutturate e con box auto a 2.100 € al mq. Una stessa tipologia posizionata

nella parte finale di via Acerbi, più lontana dal Centro, può costare fino a 1.700-1.800 € al mq. Nel complesso la zona offre soluzioni che vanno dagli anni '50 a gli anni '70.

Più periferico il quartiere di Mirabello, alle porte della città dove si possono acquistare prevalentemente case semindipendenti e villette. Le quotazioni di un buon usato oscillano intorno a 1.800-2.000 € al mq. Mentre le nuove costruzioni costano da 2.200 a 2.400 € al mq.

Sul mercato degli affitti si registra un ridimensionamento della domanda dal momento che l'apertura di strutture universitarie per gli studenti ha determinato una contrazione della domanda di questo tipo di target. Al momento sul mercato degli affitti cercano numerosi extracomunitari per i quali è difficile l'accesso al credito. Nei primi sei mesi del 2010 le quotazioni delle abitazioni nella zona del Vallone hanno segnalato una diminuzione. La domanda di immobili in zona è in ripresa soprattutto in seguito alla contrazione dei valori che ha interessato in particolare le abitazioni di tipologia media e più popolare.

Ad acquistare in questa zona sono prevalentemente famiglie che spesso ricorrono al mutuo ma non mancano investitori che impiegano cifre medie di 70 mila € da investire su piccoli tagli, come monolocali o bilocali. Le richieste più frequenti ricadono in contesti non troppo grandi con spese condominiali ridotte e possibilmente termoautonomi.

Hanno invece tenuto i valori le abitazioni situate nella parte più signorile della città. In particolare quella di Campo Coni sull'asse vigentina dove si possono acquistare appartamenti in palazzine signorili e ben rifinite della fine degli anni '70 con ascensore e giardino, costruite 30 anni fa. Il prezzo di un buon usato è di 1.500 € al mq. La zona è stata interessata da una serie di interventi di nuova costruzione negli ultimi anni, molte costruite con criteri eco compatibili ma l'eccesso di nuovo presente sul mercato ha calmierato i valori e per una nuova costruzione si spendono mediamente intorno a 1.800-2.100 € al mq. Vallone si trova nell'area nord della città, e presenta una edilizia eterogenea che va dalle palazzine alle villette bifamiliari, dalle soluzioni popolari a quelle signorili. L'area Vallone è apprezzata perché ben servita sia da mezzi pubblici che da strutture commerciali. Nel quartiere, edificato tra la fine degli anni '50 e la metà degli anni '80, si possono acquistare appartamenti in buone condizioni ad un prezzo di 1.500 € al mq. Per quanto riguarda le locazioni, nella prima parte dell'anno si è registrato un calo delle richieste, che provengono in buona parte da stranieri ma anche da coppie, single e studenti. Per l'affitto di un bilocale si spendono 350 € al mese e per un trilocale 400-450 € al mese.

Infine, nella tabella sottostante riportiamo i valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio per unità ad uso residenziale in ottimo stato conservativo riferiti al primo semestre 2010. Questi valori variano tra un minimo di €/mq 2.800 e un massimo di €/mq 4.000 per unità situate in zone centrali, mentre variano tra un minimo di €/mq/anno 1.950 e un massimo di €/mq/anno 3.300 per unità situate in zone semicentrali ed infine variano tra un minimo di €/mq/anno 1.700 e un massimo di 2.550 €/mq/anno per unità localizzate in aree periferiche.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, i dati diffusi sempre dall'Agenzia del Territorio si attestano, per unità ad uso residenziale localizzate in zona centrale entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 90 – 132, per unità ad uso residenziale localizzate in aree semicentrali entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 73 – 125 mentre per unità ad uso residenziale localizzate in zone periferiche i canoni oscillano tra €/mq/anno 60 – 98.

Comune di Pavia - Prezzi - Destinazione Residenziale					
FONTE	CITTA - ZONA	PREZZI DI COMPRAVENDITA		PREZZI DI LOCAZIONE	
		min (€/mq)	MAX (€/mq)	min (€/mq/anno)	MAX (€/mq/anno)
Agenzia del Territorio	Pavia				
	Centrale	2.800	4.000	90	132
	Semicentrale	1.950	3.300	73	125
	Periferia	1.700	2.550	60	98
Valori medi della specifica macro zona di riferimento		2.250	3.300	90	125

*Prezzi e Canoni di unità residenziali nel Comune di Pavia suddivisi per macro aree.
 Elaborazione Dtz su dati Agenzia del Territorio.*

Pertanto, dall'analisi svolta emerge che nelle aree più prossime allo sviluppo in oggetto alla presente valutazione, i valori di compravendita medi per unità immobiliari ad uso residenziale in ottimo stato di conservazione variano tra €/mq 2.250 e 3.300, mentre i canoni di locazione per la medesima tipologia di unità immobiliari si attestano su valori compresi tra €/mq/anno 90 e 125.

8.5 Analisi del mercato Terziario a Pavia

Nella Provincia di Pavia le dinamiche recenti del mercato immobiliare, dal punto di vista dei volumi scambiati, evidenziano come i dati che si riferiscono alla sola città capoluogo di Provincia risultino in controtendenza rispetto alla regione alla quale essa appartiene.

Infatti, il mercato immobiliare del settore Terziario, nel 2009 è risultato essere in sensibile aumento relativamente al volume degli scambi dal capoluogo con un incremento del 29,0% rispetto all'anno precedente. Anche l'intera provincia di Pavia nel 2009, registra un forte incremento in termini di volumi scambiati pari a +25,1% rispetto all'anno precedente.

Va sottolineato che tra tutte le province della Lombardia hanno solo le province di Lodi e Sondrio hanno registrato variazioni percentuali migliori della provincia di Pavia così come sole le relative città capoluogo di provincia hanno una percentuale di transazioni normalizzate (NTN) superiore.

Intera Provincia	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009
BG	446,11	470,96	-5,28%	3,60%
BS	616,24	630,54	-2,27%	3,74%
CO	156,07	162,51	-3,96%	2,38%
CR	93,34	130,03	-28,22%	2,18%
LC	107,83	105,00	2,70%	3,01%
LO	108,00	68,90	56,75%	4,80%
MI	1.786,24	2.149,36	-16,89%	2,62%
MN	119,94	143,67	-16,52%	2,27%
PV	131,61	105,25	25,05%	2,81%
SO	49,67	38,00	30,71%	2,63%
VA	265,75	451,12	-41,03%	2,53%
TOTALE	3.880,80	4.455,34	-12,90%	2,85%

Compravendite settore terziario nelle Province lombarde

Solo Capoluoghi	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009
BG	143,11	144,77	-1,15%	3,45%
BS	182,50	179,99	1,39%	3,36%
CO	39,83	50,14	-20,56%	1,72%
CR	25,00	46,03	-45,69%	1,60%
LC	22,00	34,00	-35,29%	1,82%
LO	60,00	18,50	224,32%	5,92%
MI	965,99	1.245,46	-22,44%	2,31%
MN	43,00	50,50	-14,85%	2,46%
PV	32,90	25,50	29,02%	2,31%
SO	23,00	14,50	58,62%	3,39%
VA	55,54	192,33	-71,12%	2,41%
TOTALE	1.592,87	2.001,72	-20,42%	2,50%

Compravendite settore terziario nei Capoluoghi lombardi

Nella tabella sottostante riportiamo i valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio per unità ad uso terziario in ottimo stato conservativo riferiti al primo semestre 2010.

Questi valori variano tra un minimo di €/mq 2.050 e un massimo di €/mq 2.800 per unità situate in zone centrali, mentre variano tra un minimo di €/mq 1.400 e un massimo di €/mq 2.800 per unità situate in zone semicentrali ed infine variano tra un minimo di €/mq 1.400 e un massimo di 2.200 €/mq per unità localizzate in aree periferiche.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, i dati diffusi sempre dall'Agenzia del Territorio si attestano, per unità ad uso terziario localizzate in zona centrale entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 102 - 191, per unità ad uso terziario localizzate in aree semicentrali entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 83 - 168 mentre per unità ad uso terziario localizzate in zone periferiche i canoni oscillano tra €/mq/anno 83 - 132.

Comune di Pavia - Prezzi - Destinazione Terziario					
FONTE	CITTÀ - ZONA	PREZZI DI COMPRAVENDITA		PREZZI DI LOCAZIONE	
		min (€/mq)	MAX (€/mq)	min (€/mq/anno)	MAX (€/mq/anno)
Agenzia del Territorio	Centrale	2.050	2.800	102	191
	Semicentrale	1.400	2.800	83	168
	Periferia	1.400	2.200	83	132
Valori medi della specifica macro zona di riferimento		2.100	2.800	126	168

Prezzi e Canoni di unità ad uso terziario nel Comune di Pavia suddivisi per macro aree.
Elaborazione Dtz su dati Agenzia del Territorio.

Pertanto, dall'analisi svolta emerge che nelle aree più prossime allo sviluppo in oggetto alla presente valutazione, i valori di compravendita medi per unità immobiliari ad uso terziario in ottimo stato di conservazione variano tra €/mq 2.100 e 2.800, mentre i canoni di locazione per la medesima tipologia di unità immobiliari si attestano su valori compresi tra €/mq/anno 126 e 168.

8.6 Analisi del mercato Commerciale a Pavia

Nella Provincia di Pavia le dinamiche recenti del mercato immobiliare, dal punto di vista dei volumi scambiati, evidenziano come i dati che si riferiscono alla sola città capoluogo di Provincia risultino in controtendenza rispetto alla regione alla quale essa appartiene. Infatti, il mercato immobiliare del settore Residenziale, nel 2009 è risultato essere in sensibile aumento relativamente al volume degli scambi dal capoluogo con una crescita del 26,0% rispetto all'anno precedente.

Considerando, invece, l'intera provincia di Pavia nel 2009, si è registrata una forte diminuzione in termini di volumi scambiati pari a -18,1% rispetto all'anno precedente.

Va sottolineato però che tutte le province della Lombardia hanno fatto registrare nel corso del 2009 un numero di scambi inferiore all'anno precedente mentre tra le città capoluogo Pavia insieme a Brescia e Mantova sono state le sole grandi città della regione a registrare variazioni positive.

Intera Provincia	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009	Solo Capoluoghi	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009
BG	820,14	1.010,95	-18,87%	1,98%	BG	117,68	149,66	-21,37%	2,08%
BS	1.064,40	1.260,02	-16,85%	1,89%	BS	225,07	212,89	5,72%	2,23%
CO	336,35	439,66	-23,50%	1,41%	CO	86,01	109,02	-21,11%	2,13%
CR	191,61	324,16	-40,89%	1,37%	CR	48,42	63,67	-23,95%	1,55%
LC	194,55	240,11	-18,97%	1,51%	LC	41,21	64,00	-35,61%	1,67%
LO	141,03	157,87	-10,67%	1,91%	LO	25,50	38,00	-32,89%	1,37%
M	3.777,63	4.978,49	-24,12%	2,22%	M	1.619,57	2.164,51	-25,18%	2,36%
MN	265,10	275,55	-3,79%	1,40%	MN	63,05	51,92	21,44%	2,22%
PV	323,00	394,26	-18,07%	1,50%	PV	54,98	43,62	26,04%	1,74%
SO	89,83	107,83	-16,69%	0,87%	SO	24,00	29,61	-18,95%	1,74%
VA	540,63	854,51	-36,73%	1,67%	VA	71,00	239,99	-70,42%	1,88%
TOTALE	7.744,27	10.063,41	-23,05%	1,89%	TOTALE	2.376,49	3.166,89	-24,96%	2,22%

Compravendite settore commerciale nelle Province lombarde

Compravendite settore commerciale nei Capoluoghi lombardi

Nella tabella sottostante riportiamo i valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio per unità ad uso commerciale in ottimo stato conservativo riferiti al primo semestre 2010. Questi valori variano tra un minimo di €/mq 2.800 e un massimo di €/mq 4.500 per unità situate in zone centrali, mentre variano tra un minimo di €/mq 1.500 e un massimo di €/mq 3.000 per unità situate in zone semicentrali ed infine variano tra un minimo di €/mq 1.300 e un massimo di 1.900 €/mq per unità localizzate in aree periferiche.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, i dati diffusi sempre dall'Agenzia del Territorio si attestano, per unità ad uso commerciale localizzate in zona centrale entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 190 – 270, per unità ad uso commerciale localizzate in aree semicentrali entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 90 – 122 mentre per unità ad uso commerciale localizzate in zone periferiche i canoni oscillano tra €/mq/anno 65 – 110.

Comune di Pavia - Prezzi - Destinazione Commerciale					
FONTE	CITTA - ZONA	PREZZI DI COMPRAVENDITA		PREZZI DI LOCAZIONE	
		min (€/mq)	MAX (€/mq)	min (€/mq/anno)	MAX (€/mq/anno)
Agenzia del Territorio	Pavia				
	Centrale	2.800	4.500	109	270
	Semicentrale	1.500	3.000	90	122
	Periferia	1.300	1.900	65	110
Valori medi della specifica macro zona di riferimento		2.750	3.000	103	122

Prezzi e Canoni di unità ad uso commerciale nel Comune di Pavia suddivisi per macro aree.
 Elaborazione Dtz dati Agenzia del Territorio

Pertanto, dall'analisi svolta emerge che nelle aree più prossime allo sviluppo in oggetto alla presente valutazione, i valori di compravendita medi per unità immobiliari ad uso commerciale in ottimo stato di conservazione variano tra €/mq 2.750 e 3.000, mentre i canoni di locazione per la medesima tipologia di unità immobiliari si attestano su valori compresi tra €/mq/anno 103 e 122.

8.7 Analisi del mercato Produttivo a Pavia

Nella Provincia di Pavia le dinamiche recenti del mercato immobiliare, dal punto di vista dei volumi scambiati, evidenziano come i dati che si riferiscono alla sola città capoluogo di Provincia risultino in linea rispetto alla regione alla quale essa appartiene. Infatti, il mercato immobiliare del settore Produttivo, nel 2009 è risultato essere in forte diminuzione relativamente al volume degli scambi dal capoluogo con una diminuzione del -31,2% rispetto all'anno precedente.

Anche l'intera provincia di Pavia nel 2009, registra una sensibile diminuzione in termini di volumi scambiati pari a -17,6% rispetto all'anno precedente.

Va sottolineato però che tutte le province della Lombardia ad eccezione delle province di Lecco e Lodi hanno fatto registrare nel corso del 2009 un numero di scambi inferiore all'anno precedente mentre tra le città capoluogo di provincia sono state solo Lodi e Sondrio a registrare variazioni positive.

Intera Provincia	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009	Solo Capoluoghi	NTN 2009	NTN 2008	var % NTN 2008/2009	IMI 2009
BG	599,09	788,98	-24,07%	3,51%	BG	15,16	28,24	-46,32%	1,93%
BS	546,26	658,78	-17,08%	2,63%	BS	54,50	73,86	-26,21%	3,19%
CO	196,93	295,72	-33,41%	2,36%	CO	13,19	23,79	-44,56%	1,96%
CR	97,52	149,88	-34,93%	2,12%	CR	7,84	18,31	-57,18%	1,18%
LC	214,68	200,76	6,93%	3,88%	LC	9,28	9,89	-6,17%	1,70%
LO	66,33	61,44	7,96%	2,84%	LO	6,00	4,00	50,00%	2,36%
MI	1.019,56	1.408,27	-27,60%	2,89%	MI	106,79	137,91	-22,57%	2,06%
MN	96,99	124,68	-22,21%	1,66%	MN	6,91	7,79	-11,30%	1,44%
PV	169,28	205,33	-17,56%	2,02%	PV	10,50	15,26	-31,19%	1,73%
SO	40,83	46,23	-11,68%	1,38%	SO	3,00	0,00	-	1,92%
VA	343,70	525,42	-34,59%	2,11%	VA	12,51	24,17	-48,24%	1,42%
TOTALE	3.391,17	4.465,49	-24,06%	2,66%	TOTALE	245,68	343,22	-28,42%	2,06%

Compravendite settore produttivo nelle Province lombarde

Compravendite settore produttivo nei Capoluoghi lombardi

Nella tabella sottostante riportiamo i valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio per unità ad uso produttivo in ottimo stato conservativo riferiti al primo semestre 2010.

Questi valori variano tra un minimo di €/mq 700 e un massimo di €/mq 1.000 per unità situate in zone periferiche. Il dato relativo alle zone periferiche è l'unico disponibile in quanto recentemente non sono state scambiate tipologie edilizie ad uso produttivo in altre aree della città.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, i dati diffusi sempre dall'Agenzia del Territorio si attestano, per unità ad uso produttivo localizzate in zona periferiche entro un intervallo compreso tra €/mq/anno 34 - 71.

Il dato relativo alle zone periferiche è l'unico disponibile in quanto recentemente non sono state locate tipologie edilizie ad uso produttivo in altre aree della città.

Comune di Pavia - Prezzi - Destinazione Produttivo					
FONTE	CITTA - ZONA	PREZZI DI COMPRVENDITA		PREZZI DI LOCAZIONE	
		min (€/mq)	MAX (€/mq)	min (€/mq/anno)	MAX (€/mq/anno)
Agenzia del Territorio	Centrale	-	-	-	-
	Semicentrale	-	-	-	-
	Periferia	700	1.000	34	71
Valori medi della specifica macro zona di riferimento		700	1.000	34	71

Prezzi e Canoni di unità ad uso produttivo nel Comune di Pavia suddivisi per macro aree Elaborazione Dtz su dati Agenzia del Territorio

Pertanto, dall'analisi svolta emerge che nelle aree più prossime allo sviluppo in oggetto alla presente valutazione, i valori di compravendita medi per unità immobiliari ad uso produttivo in ottimo stato di conservazione variano tra €/mq 700 e 1.000, mentre i canoni di locazione per la medesima tipologia di unità immobiliari si attestano su valori compresi tra €/mq/anno 34 e 71.

8.8 Analisi del mercato Turistico a Pavia

La città di Pavia ha registrato nel 2009, tra esercizi alberghieri ed esercizi complementari, 35.492 arrivi mentre le presenze sono state 88.372.

Arrivi e Presenze negli esercizi alberghieri di Pavia		
	arrivi	presenze
Pavia	30.207	71.222
Arrivi e Presenze negli esercizi complementari di Pavia		
	arrivi	presenze
Pavia	5.285	17.150
Totale degli Arrivi e Presenze negli esercizi complementari di Pavia		
	arrivi	presenze
Totale	35.492	88.372

Numero di arrivi e presenze a Pavia nel 2009. Elaborazione DTZ su dati Istat.

Pavia, se si esclude la città di Sondrio, è stata la città che nel 2009 tra i comuni capoluogo di provincia della regione Lombardia ha fatto registrare il minor numero di arrivi e presenze.

A Pavia, alla data del 31 dicembre 2009 operavano 10 strutture ricettive alberghiere oltre a 14 esercizi complementari. Degli esercizi complementari ben 5 sono riconducibili alla tipologia dei Bed & Breakfast.

Nonostante gli esercizi complementari rappresentino circa il 58% delle strutture ricettive della città, sono gli alberghi ad offrire, con circa l'62,7%, la maggior parte dei posti letto disponibili nella città di Pavia.

Per quel che riguarda le tipologie degli esercizi alberghieri presenti nel comune di Pavia, si registra che in città non si registrano strutture alberghiere a 5 stelle mentre la categoria alberghiera più rappresentata è quella degli hotel a 3 stelle con ben 4 esercizi mentre le strutture classificate a 4 e 2 stelle sono presenti rispettivamente con 2 esercizi mentre si registra la presenza di un solo hotel ad 1 stella.

Sulla base dei dati diffusi dall'Istat è stato infine possibile determinare il Tasso di occupazione a posto letto per gli hotel della città di Pavia per l'anno 2009.

Città di Pavia	Domanda (Presenze)			Offerta (Letti)			Tasso di Occupazione a Posto Letto		
	2008	2009	Var%	2008	2009	Var%	2008	2009	Var%
	60.625	71.222	17%	474	573	21%	35,04%	34,05%	-3%
Totale	60.625	71.222	17%	474	573	21%	35,04%	34,05%	-3%

Provincia di Messina – Tasso di Occupazione a posto letto. Elaborazione Dtz su Fonte Istat 2011

Il tasso di occupazione per le strutture ricettive di Pavia a posto letto nel 2009 è stato pari a circa il 34% in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente.

Al fine di determinare il Tasso di Occupazione medio a camera, in mancanza di un campione statistico basato sul numero di camere effettivamente occupate rispetto a quelle disponibili nella città di Pavia, in via del tutto indicativa e consci di attuare una stima approssimata, supponendo che ci siano sempre 2 letti occupati per ogni camera il Tasso di Occupazione medio a Camere per gli hotel della città di Pavia risulta essere pari a circa il 60%.

9 Analisi dei Comparativi di mercato

9.1 Commenti specifici e metodi di valutazione

Nel metodo comparativo, la tipologia residenziale - essendo la tipologia immobiliare maggiormente caratterizzante l'intero complesso immobiliare in oggetto - è stata da noi indagata in modo più approfondito attraverso l'analisi di proprietà simili recentemente offerte in locazione nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione. Ai prezzi sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti immobiliari considerati nella nostra analisi, in termini di: piano, localizzazione, dimensione, qualità del progetto e servizi di zona.

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 paga solitamente è il risultato di un'estesa indagine durante la quale sono messe a confronto le alternative disponibili sul mercato.

Le proprietà acquistate 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. In aggiunta a questo metodo, i valori unitari applicati sono basati sulla situazione del mercato alla data della valutazione.

9.2 Comparativi Analizzati

A completamento dello studio relativo al mercato immobiliare, sono stati analizzati i prezzi di vendita richiesti per i più recenti immobili potenzialmente insediabili nell'area in oggetto. Le destinazioni d'uso analizzata è stata quella residenziale, tenuto conto delle peculiarità specifiche del mercato locale.

I seguenti prezzi di locazione sono stati giudicati sufficientemente comparabili al fine di fornire indicazioni sul valore di Mercato Stimato.

DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
	Via Brichetti					
LOCALIZZAZIONE	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Periferico	Semicentrale	Semicentrale
INDIRIZZO/Zona	Via Brichetti	Via Villa Serafina	Vallone	Borgo Ticino	Via Tasso	n.a.
USO	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
TIPOLOGIA	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
SUPERFICIE (mq)	80 (Taglio Medio)	100	50	115	71	54
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE
PIANO	Intermedio	Piano Terra	Piano Terra	Piano Primo	Piano Terra	Piano Primo
BALCONI/TERRAZZI	SI	No	No	SI	No	SI
GIARDINO	No	SI	SI	No	SI	No
ASCENSORE	SI	SI	SI	SI	SI	No
CANTINA	SI	SI	SI	SI	SI	SI
POSSIBILITÀ DI BOX	SI	SI	SI	SI	SI	SI
DISPONIBILITÀ DI POSTI AUTO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
PREZZO		€ 338.000	€ 175.000	€ 350.000	€ 250.000	€ 210.000
		€/mq 3.380	€/mq 3.500	€/mq 3.043	€/mq 3.521	€/mq 3.889
AGGIUSTAMENTO	Descrizione	Descrizione	Descrizione	Descrizione	Descrizione	Descrizione
SCONTO PROPOSTA		Prezzo Richiesto 5%	Prezzo Richiesto 5%	Prezzo Richiesto 5%	Prezzo Richiesto 5%	Prezzo Richiesto 5%
VALORE/MQ		3.211	3.325	2.891	3.345	3.604

Comparativi compravendite per la destinazione d'uso residenziale

L'intervallo dei valori di vendita prima della ponderazione è compreso tra da circa € 2.900 a circa € 3.700 per metro quadrato di superficie commerciale per unità con destinazione residenziale.

9.3 Destinazione D'uso Residenziale

DESCRIZIONE	SOGGETTO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5					
	Via Brichetti										
LOCALIZZAZIONE	Semcentrale	Semcentrale	Semcentrale	Penfenco	Semcentrale	Semcentrale					
INDIRIZZO/Zona	Via Brichetti	Via Villa Serafina	Vallone	Borgo Tirono	Via Tasso	n.a.					
USO	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale					
TIPOLOGIA	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento					
SUPERFICIE (mq)	80 (Taglio Medio)	100	50	115	71	54					
ANNO	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE	NUOVA COSTRUZIONE					
PIANO	Intermedio	Piano Terra	Piano Terra	Piano Primo	Piano Primo	Piano Primo					
BALCONI /TERRAZZI	SI	No	No	SI	SI	SI					
GIARDINO	No	SI	SI	No	No	No					
ASCENSORE	SI	SI	SI	SI	SI	No					
CANTINA	SI	SI	SI	SI	SI	SI					
POSSIBILITÀ DI BOX	SI	SI	SI	SI	SI	SI					
DISPONIBILITÀ DI POSTI AUTO	SI	SI	SI	SI	SI	SI					
PREZZO		€ 338.000	€ 175.000	€ 350.000	€ 250.000	€ 210.000					
		€/mq 3.380	€/mq 3.500	€/mq 3.043	€/mq 3.521	€/mq 3.889					
AGGIUSTAMENTO	Descrizione	Descrizione	Adj.	Descrizione	Adj.	Descrizione	Adj.	Descrizione	Adj.	Descrizione	Adj.
SCONTO PROPOSTA		Prezzo Richiesto	5%	Prezzo Richiesto	5%	Prezzo Richiesto	5%	Prezzo Richiesto	5%	Prezzo Richiesto	5%
VALORE/MQ		3.211		3.325		2.891		3.345		3.694	
PIANO	Intermedio	INFERIORE	5%	INFERIORE	5%	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%
LOCALIZZAZIONE	Ottima	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%	INFERIORE	5%	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%
DIMENSIONE	Media	COMPARABILE	0%	SUPERIORE	-5%	INFERIORE	5%	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	-5%
QUALITÀ DEL PROGETTO	Alta	INFERIORE	5%	INFERIORE	5%	INFERIORE	5%	INFERIORE	5%	INFERIORE	5%
SERVIZI DI ZONA	Buoni	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%	INFERIORE	5%	COMPARABILE	0%	COMPARABILE	0%
PONDERAZIONE TOTALE %		10%		5%		20%		5%		0%	
VALORE DI MERCATO DOPO LA PONDERAZIONE		3.532		3.491		3.470		3.512		3.694	

VALORI DOPO LA PONDERAZIONE				
Massimo	€	3.694	Arrotondato a	€ 3.700
minimo	€	3.470	Arrotondato a	€ 3.500
Media	€	3.540	Arrotondato a	€ 3.500

Considerando le caratteristiche specifiche della proprietà in oggetto, la sua dimensione e la sua posizione, è possibile stimare il più probabile valore di mercato relativo alla destinazione residenziale pari a 3.500 € / mq.

10 Valore di Mercato

10.1 Considerazioni sull'Immobile (SWOT Analysis)

PUNTI DI FORZA (STRENGTHS)	PUNTI DI DEBOLEZZA (WEAKNESSES)
<ul style="list-style-type: none"> + Il Progetto fornirà numerosi servizi per la città; + Progetto urbanistico ed architettonico curato da Massimiliano Fuksas; + Elevati standard qualitativi; + Presenza di numerosi parcheggi; + Attività commerciali annesse; + Vicinanza al centro storico. + Presenza di numerosi mezzi di trasporto pubblico sia locali che di lunga percorrenza. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zona secondaria
<ul style="list-style-type: none"> + Recupero di un'area attualmente dismessa attraverso un importante Progetto di riqualificazione nel quale sono inserite molteplici destinazioni d'uso; + Lo sviluppo immobiliare sorgerà su terreni bonificati. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contingenza negativa del mercato immobiliare;
OPPORTUNITÀ (OPPORTUNITIES)	MINACCE (THREATS)

10.2 Metodo della Trasformazione

Al fine di valutare l'area, soggetto della nostra valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il cosiddetto Metodo della Trasformazione. Tale metodo riflette il valore di mercato del terreno libero e disponibile per lo sviluppo degli usi considerati: residenziale, terziario, produttivo, commerciale, espositivo, ricettivo, congressuale e tempo libero (fitness) oltre che ad uso parcheggio.

Il Metodo della Trasformazione si basa sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione si può definire come la differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, che si svolge nel corso di un ipotetico periodo di 9 anni.

Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto; affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario".

E' "ordinario" l'imprenditore di buone capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo; qualunque tipo di trasformazione che non fosse "ordinaria", lascerebbe spazio ad extra profitto, sia positivi che negativi; il valore di trasformazione dell'area basato sul concetto di "ordinarietà" dell'imprenditore rappresenta pertanto il suo valore di mercato.

10.3 Flussi di cassa in entrata relativi alla trasformazione

Gli incassi totali dell'iniziativa immobiliare in oggetto sono rappresentati dal Valore di Mercato del complesso immobiliare. In linea con l'analisi di mercato effettuata (cfr. Cap.8) e con l'analisi comparativa illustrata nel capitolo precedente (cfr. Cap.9) e tenendo in considerazione le caratteristiche peculiari del progetto in esame si è ritenuto ragionevole stimare un valore unitario, diverso per ogni specifica destinazione d'uso, pari a:

DESTINAZIONE D'USO	USO	SUPERFICIE DI PROGETTO		coeff.	COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI VENDITA		
		mq	n			mq	n	€/MQ	€/n	€
RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	27.000	-		100%	27.000	-	3.500		€ 94.500.000
	SUP. ACCESSORIE	2.700			30%	810		3.500		€ 2.835.000
TERZIARIO	TERZIARIO	5.500	-		100%	5.500	-	3.000		€ 16.500.000
	SUP. ACCESSORIE	550			30%	165		3.000		€ 495.000
RICETTIVO	RICETTIVO	8.500	-		100%	8.500	-	3.000		€ 25.500.000
	SUP. ACCESSORIE	850			30%	255		3.000		€ 765.000
PRODUTTIVO	PRODUTTIVO	2.500	-		100%	2.500	-	1.600		€ 4.000.000
	SUP. ACCESSORIE	250			15%	38		1.600		€ 60.000
FITNESS	FITNESS	1.000	-		100%	1.000	-	2.200		€ 2.200.000
	SUP. ACCESSORIE	100			30%	30		2.200		€ 66.000
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	CONGRESSUALE ESPOSITIVO	3.000	-		100%	3.000	-	2.200		€ 6.600.000
	SUP. ACCESSORIE	300			50%	150		2.200		€ 330.000
COMMERCIALE	COMMERCIALE	2.500	-		100%	2.500	-	3.000		€ 7.500.000
	SUP. ACCESSORIE	250			30%	75		3.000		€ 225.000
PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI		20.000	800		0%	-	800		-	€ -
PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI		18.500	740		29%	5.286	740	25.000		€ 18.500.000
		93.500	1.540			56.808	1.540	25.000		€ 180.076.000

Superficie Commerciale e Ricavi Complessivi Previsti per l'intero sviluppo immobiliare

Tenendo in considerazione le superfici fornite dal cliente, la superficie commerciale e i valori di mercato unitari stimati, si è quindi stimato un valore di mercato complessivo per gli immobili costituenti il complesso immobiliare in oggetto pari a € 180.076.000.

Al fine di fornire il valore di mercato dell'iniziativa immobiliare sul quale insisterà lo sviluppo in esame, abbiamo ipotizzato un assorbimento degli immobili residenziali in oggetto pari a 6 anni: più precisamente si è stimato un periodo di 6 anni per l'assorbimento delle unità immobiliari ad uso residenziale, 5 anni per l'assorbimento delle unità immobiliari ad uso terziario, 2 anni per l'assorbimento delle unità immobiliari ad uso commerciale, 1 anno per l'assorbimento delle unità immobiliari ad uso ricettivo, produttivo, congressuale e per il fitness ed infine 4 anni per l'assorbimento dei parcheggi pertinenziali interrati.

ANNO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Ricavi	Iter di approvazione progetto									
RESIDENZIALE	0%	0%	0%	20%	40%	20%	10%	5%	5%	100%
TERZIARIO	0%	0%	0%	0%	10%	40%	20%	20%	10%	100%
RICETTIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
PRODUTTIVO	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	100%
FITNESS	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
CONGRESSUALE	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
COMMERCIALE	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	100%
PARCHEGGI INTERRATI	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%

Assorbimento Sviluppo Immobiliare

10.4 Flussi di Cassa in Uscita

COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso residenziale pari a € 32.670.000. Tale costo è stato suddiviso tra il terzo e il quinto anno dello sviluppo rispettivamente al 20%, 40% e 40%.
COSTO DI COSTRUZIONE UFFICI	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso ufficio pari a € 6.655.000. Tale costo è stato suddiviso tra il quarto e il sesto anno dello sviluppo rispettivamente al 20%, 40% e 40%.
COSTO DI COSTRUZIONE HOTEL	Abbiamo stimato il costo di costruzione dell'immobili ad uso hotel pari a € 16.830.000. Tale costo è stato suddiviso tra il quinto e il sesto anno dello sviluppo rispettivamente al 50% e 50%.
COSTO DI COSTRUZIONE PRODUTTIVO	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso produttivo pari a € 2.475.000. Tale costo sarà sostenuto al 100% durante il settimo anno del presente sviluppo.
COSTO DI COSTRUZIONE FITNESS	Abbiamo stimato il costo di costruzione dell'immobile ad uso fitness pari a € 1.100.000. Tale costo sarà sostenuto al 100% durante il terzo anno del presente sviluppo.
COSTO DI COSTRUZIONE SPAZI CONGRESSUALI ESPOSITIVI	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso congressuale ed espositivo pari a € 3.630.000. Tale costo è stato suddiviso tra il quinto e il sesto anno dello sviluppo rispettivamente al 50% e 50%.
COSTO DI COSTRUZIONE COMMERCIALE	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso commerciale pari a € 2.750.000. Tale costo è stato suddiviso tra il quarto e il quinto anno dello sviluppo rispettivamente al 50% e 50%.
COSTO DI COSTRUZIONE PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso parcheggi pubblici interrati pari a € 8.000.000. Tale costo è stato suddiviso tra il terzo e il quinto anno dello sviluppo rispettivamente al 20%, 40% e 40%.
COSTO DI COSTRUZIONE PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI	Abbiamo stimato il costo di costruzione degli immobili ad uso parcheggi pertinenziali interrati pari a € 7.400.000. Tale costo è stato suddiviso tra il terzo e il quinto anno dello sviluppo rispettivamente al 20%, 40% e 40%.
COSTO IMPREVISTI	Abbiamo stimato questa voce di costo al 5% dei costi di costruzione ed ammontano complessivamente ad € 4.075.500.
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE	Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il Contributo al Costo di Costruzione sono stati forniti dal Cliente ed ammontano complessivamente ad € 15.000.000. Tali costi sono stati ripartiti nella medesima misura in 4 anni.
COSTI PROFESSIONALI	I Costi Professionali sono stati forniti dal Cliente ed ammontano complessivamente ad € 8.151.000. Tali costi sono stati suddivisi tra il primo ed il settimo anno dello sviluppo rispettivamente al 5% nei i primi due anni, al 20% dal terzo al sesto anno, ed il restante 10% nel settimo anno.
COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE	Abbiamo stimato questa voce di costo al 2% dei ricavi lordi ed ammontano complessivamente ad € 3.601.520.
COSTI TOTALI	I costi complessivi stimati ammontano a € 112.338.020