



SOCIETÀ DELL'ACQUA PIA ANTICA MARCIA S.P.A.  
INIZIATIVA IMMOBILIARE  
USO MISTO  
AREA NECA  
VIA BRICHETTI - 27100 PAVIA - ITALIA  
DATA VALUTAZIONE: 30.06.2012

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE PERIZIA STRAGIUDIZIALE

PER



SOCIETÀ DELL'ACQUA PIA ANTICA MARCIA S.P.A.  
VIA LUNGOTEVERE AVENTINO, 5  
00153 ROMA  
ITALIA



### VALUTAZIONE INIZIATIVA IMMOBILIARE AD USO MISTO

AREA NECA  
VIA BRICHETTI  
27100 PAVIA  
ITALIA

30 Giugno 2012



Privato e Confidenziale

**DTZ Italia**

Advisory & Valuations



### EXECUTIVE SUMMARY

RENDERING DELLO SVILUPPO		LOCALIZZAZIONE	
			
INDIRIZZO	Area Neca, Via Brichetti – 27100 Pavia		
ZONA	Periferica		
DESTINAZIONE D'USO	Usò Misto		
LOCALIZZAZIONE	<p>L'Area Neca, si trova nel Comune di Pavia in via Brichetti in una zona localizzata tra il centro storico, il polo Ospedaliero del Policlinico San Matteo e l'Università di Pavia. L'area una ex area industriale attualmente dismessa, si sviluppa tra il tracciato ferroviario della linea Milano – Pavia – Voghera e il corso del Navigliaccio. Il tessuto urbano circostante si caratterizza per la presenza di edifici residenziali ad alta densità di recente formazione e di edifici ad uso terziario di recente formazione disposti oltre il tracciato ferroviario. La zona è ben collegata al sistema viario principale ed al servizio di trasporto pubblico urbano. L'area dista circa 1 km dalla Stazione Ferroviaria di Pavia, 2,5 km dall'Autostrada A54 Tangenziale di Pavia e dall'autostrada A52 Raccordo autostradale di Pavia e circa 52 km dall'Aeroporto internazionale di Milano Linate.</p>		
DESCRIZIONE	<p>L'area Neca, si estende per circa 80.000 mq, precedentemente occupata da una fonderia, costituisce per dimensioni, accessibilità e localizzazione, un importante ambito urbano da riqualificare. Il progetto, curato dall'architetto Fuksas, si basa su un Programma Integrato di Intervento (PII) che prevede la realizzazione di circa 50.000 mq di SLP ripartita sulla base di un mix funzionale. L'area infatti ospiterà per lo più superfici ad uso residenziale (oltre il 50% della SLP), strutture in grado di ospitare attività terziarie, commerciali e produttive e per la ricerca oltre ad un Centro Congressuale. Il progetto prevede anche la realizzazione di un centro per il tempo libero, di un hotel ed infine, l'edificio precedentemente adibito a riseria, sarà ristrutturato ed al suo interno verrà realizzato uno spazio espositivo. L'intervento prevede inoltre un nuovo asse stradale, parcheggi interrati, posti auto e opere legate alla mobilità.</p>		
CRITERIO DI VALUTAZIONE	METODO DELLA TRASFORMAZIONE		
SUPERFICIE LORDA	MQ	75.311	
SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ	50.526	
VALORE DI MERCATO INIZIATIVA IMMOBILIARE	<p>€ 19.600.000,00  <i>(DICIANNOVE MILIONI SEI CENTO MILA EURO)</i></p>		
COMMENTI GENERALI	<p>Tale sommario è da intendersi parte integrante del rapporto di valutazione, ed è inscindibile dallo stesso rapporto di valutazione dalle singole appendici. La valutazione si riferisce alla data 30 Giugno 2012</p>		

## SOMMARIO

1	Premessa	5
2	Data della Valutazione, sopralluogo dell'area	5
3	Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi	5
4	Scopo della valutazione	6
5	Titolo di Proprietà	6
6	L'iniziativa Immobiliare	8
6.1	Localizzazione	8
6.2	Descrizione dell'Iniziativa Immobiliare	9
6.3	Superficie di progetto (SLP) e Superficie Commerciale	12
6.4	Condizioni/Stato Avanzamento Lavori (SAL)	13
7	Inquadramento Urbanistico	14
7.1	NTA Comune di Pavia art. 17	14
7.2	Scheda Normativa: Area Neca – 4:	15
7.3	Programma Integrato di Intervento relativo all'area "ex Neca"	16
8	Il Mercato Immobiliare di Riferimento	17
8.1	Contesto economico in Italia	17
8.2	Il mercato del settore residenziale in Italia	18
8.3	Quotazioni di mercato	22
9	Analisi dei Comparativi di mercato	24
9.1	Commenti specifici e metodi di valutazione	24
9.2	Comparativi Analizzati	24
9.3	Valore di Mercato - Residenziale	25
10	Valore di Mercato	26
10.1	Considerazioni sull'Iniziativa (SWOT Analysis)	26
10.2	Metodo della Trasformazione	26
10.3	Flussi di cassa in entrata relativi alla trasformazione	27
10.3.1	Assorbimento Flussi di cassa in entrata	28
10.4	Flussi di Cassa in Uscita	29
10.5	Tasso di Sconto	30
10.6	Valore di Mercato dell'iniziativa Immobiliare	30
11	Confidenzialità e raccomandazioni	31
<hr/>		
	APPENDICE A. LOCALIZZAZIONE	33
	APPENDICE B. FOTOGRAFIE	34
	APPENDICE C. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	36
	APPENDICE D. STRALCIO PRG	37
	APPENDICE E. COMPARATIVI DI MERCATO	38
	APPENDICE F. METODO DELLA TRASFORMAZIONE - VALORE DI MERCATO	39
	APPENDICE G. COSTO DI COSTRUZIONE	40
	APPENDICE G1. TASSO DI SCONTO	41
	APPENDICE H. TERMINI, CONDIZIONI E ASSUNZIONI GENERALI	42
	APPENDICE I. DUE DILIGENCE DOCUMENTALE	47

## 1 Premessa<sup>1</sup>

DTZ Italia S.p.A. ha ricevuto dalla Società dell'Acqua Pia Antica Marcia S.p.A. (*// Cliente*), nel mese di Giugno, l'incarico di effettuare la valutazione al 30 Giugno 2012, dell'iniziativa immobiliare a destinazione d'uso misto - residenziale, terziario, commerciale, produttivo, ricettivo, per il tempo libero (*fitness*), congressuale ed espositivo – del complesso denominato "Ex Area Neca" localizzato a Pavia.

DTZ Italia S.p.A., per lo svolgimento dell'incarico affidato, ha utilizzato personale interno qualificato per il compito. Per adempiere al mandato, oltre ad informazioni in proprio possesso o disponibili presso fonti accreditate di settore, sono stati utilizzati dati e documenti forniti dal Cliente.

## 2 Data della Valutazione, sopralluogo dell'area

Il sopralluogo dell'area edificabile in oggetto è stato effettuato in data 05 Aprile 2011 dal personale DTZ qualificato.

Il 03 Gennaio 2013 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo esterno.

La data di valutazione del presente rapporto si riferisce al giorno 30 Giugno 2012.

## 3 Indipendenza del valutatore ed esclusione di conflitto di interessi

Si conferma che la valutazione è stata svolta in veste di valutatori indipendenti abilitati e che non esistono conflitti di interesse nel fornire la consulenza richiesta.

---

<sup>1</sup> Si ritiene necessario specificare quanto segue:

- il presente rapporto di valutazione è stato redatto sulla base delle informazioni forniteci dal Cliente. Qualora queste informazioni si rivelassero incorrette o parziali, la nostra valutazione dell'iniziativa immobiliare potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se ritenuto necessario, di rivedere le nostre conclusioni;
  - non sono state condotte verifiche sulle consistenze di progetto, che sono state desunte dalla documentazione forniteci dal Cliente;
  - non sono state condotte verifiche in relazione alla corrispondenza delle planimetrie con la situazione esistente alla data di valutazione;
  - non sono state effettuate verifiche statiche delle strutture, come pure non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici;
  - non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione dell'immobile;
- infine non sono state condotte verifiche sulle correnti destinazioni d'uso e sulle classi di accatastamento non essendo state oggetto di verifica presso i competenti uffici pubblici.

---

Le appendici di questo rapporto comprendono ulteriori dettagli in relazione all'iniziativa immobiliare e alla valutazione e sono dunque da intendersi parte integrante del presente rapporto di valutazione.

#### 4 Scopo della valutazione

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'iniziativa immobiliare sulla base delle assunzioni di seguito dettagliate. DTZ Italia S.p.A. ha svolto la valutazione dell'area, su richiesta del Cliente, per scopi di analisi e valutazione interna da parte del management stesso.

DTZ Italia S.p.A. autorizza il Cliente a riprodurre il presente rapporto, o parte di esso e di riferirne i contenuti a terzi limitatamente agli scopi previsti dalla Legge, ma non accetta nessuna responsabilità nei confronti di terze parti in relazione ai contenuti del presente rapporto di valutazione sia nella sua interezza che per porzioni dello stesso.

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

#### 5 Titolo di Proprietà<sup>2</sup>

DTZ Italia S.p.A. non ha effettuato verifiche autonome relative alla posizione giuridica della proprietà. Dalla documentazione fornita dal Cliente si evince che la titolarità dell'area oggetto dell'intervento (che si compone di due ambiti, A e B) è la seguente:

---

<sup>2</sup> Cfr. Appendice I – "DD Documentale" - **Doc 2** Relazione tecnica (elaborato R01) di cui alla Proposta Finale di Programma Integrato di Intervento in variante al PRG per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale dismessa "Ex Neca" sita nel Comune di Pavia, da parte dei soggetti proponenti Isan s.r.l. e Co.Ge.Im srl datata 26.03.2010 "Prima emissione".(pagg. 10-11)

- A. per l'Ambito A (di complessivi mq 76.782; la superficie catastale complessiva è di mq 77.584) la proprietà è in capo all'Impresa Strumentale Area Neca I.S.A.N. s.r.l. (società avente quale unico socio la Fondazione Banca del Monte di Lombardia) per mq 74.280 (catastale mq 73.495) ed al Comune di Pavia per i restanti mq 2.502 (catastale mq 1.865);
- B. per l'Ambito B (di complessivi mq 2.014, catastali mq 2.224) la proprietà è interamente in capo a Co.ge.im. s.r.l. Sviluppi Immobiliari Pavia s.r.l. (di seguito anche "SIP"), società partecipata al 100% da Acqua Marcia Immobiliare s.r.l., ha stipulato in data 4.6.2008 un contratto preliminare (e successive modificazioni) per l'acquisto dell'area dell'Ambito A di proprietà di ISAN, con fabbricati sovrastanti e diritti volumetrici (doc. 5); il definitivo di vendita dovrà essere stipulato entro 60 giorni dal permesso di costruire (con condizione risolutiva nel caso di mancato rilascio entro il 4.6.2014. in virtù delle proroghe di cui ai docc. 6 e 7). Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. è controllata al 100% dalla Società dell'Acqua Pia Antica Marcia s.p.a., controllata per il 99,05% da Acqua Marcia International S.A.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> La Società ha riferito che ISAN ha domandato la risoluzione del contratto preliminare (per asserita incapacità di Sviluppi Immobiliari Pavia di dare esecuzione alle obbligazioni assunte) e Sviluppi Immobiliari Pavia ha contestato questa pretesa (non c'è ancora una causa). Inoltre il contratto preliminare d'acquisto (Cfr. Appendice I – "DD Documentale" - Doc 5) contiene previsioni in punto di ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere: sono a carico di ISAN i costi di bonifica, quelli per la progettazione preliminare e definitiva relativa agli immobili oggetto della possibile permuta nonché, a determinate condizioni, il 50% del costo per la realizzazione di parcheggi (restando SIP gravata di costi massimi fino a € 6 milioni), la cui proprietà sarà anch'essa da ripartire al 50% tra le parti; inoltre il corrispettivo ancora da pagare (euro 27,5 milioni, oltre a 1 milione di euro, già pagato a titolo di caparra confirmatoria da imputare in conto prezzo) dovrà essere corrisposto da SIP tramite consegna in proprietà a ISAN di immobili e pertinenti aree, di pari valore, individuati nell'ambito del realizzando complesso con le destinazioni d'uso albergo, centro congressi, spazi espositivi, comprendendo anche l'immobile denominato 'Molino' oltre eventualmente ad altri immobili, il tutto fino alla concorrenza di € 27,5 milioni e salvo conguagli (per il valore si dovrà fare riferimento alla stima di valore di mercato al momento del rogito definitivo per albergo, centro congressi e spazi espositivi compreso l'immobile "Molino", e con media aritmetica tra valore di mercato e listino prezzi ufficiali ISAN quanto agli immobili ulteriori); inoltre gli immobili ad uso albergo, centro congressi e spazi espositivi dovranno essere

## 6 L'iniziativa Immobiliare

### 6.1 Localizzazione<sup>4</sup>

L'Area Neca, oggetto della presente valutazione, consiste in un' ex area industriale dismessa ubicata nel Comune di Pavia in via Brichetti in una zona localizzata tra il centro storico, il polo Ospedaliero del Policlinico San Matteo e l'Università.

Pavia è una città posta sul fiume Ticino, a circa 35 km a sud di Milano.

La città affonda le sue origini all'epoca dei romani, dai quali fu fondata con il nome di Ticinum, fu capitale del regno longobardo e dal Medioevo è sede di una delle più antiche università italiane. La città era fortificata ma quando nel 1872 i bastioni furono abbattuti si è creato lo spazio per la costituzione di ampi viali e giardini pubblici. Le origini antiche e un passato di grande importanza hanno lasciato a Pavia un patrimonio artistico notevole tra cui: il Museo situato nel Castello Visconteo, San Pietro in Ciel d'Oro, la Pinacoteca Malaspina, il Duomo, San Michele Maggiore, San Teodoro ed il famoso Ponte Coperto sul Ticino. Vanno inoltre segnalati per l'elevato interesse architettonico il palazzo dell'Almo Collegio Borromeo e la Certosa di Pavia situata a pochi chilometri dalla città. L'area si sviluppa tra il tracciato ferroviario della linea Milano – Pavia – Voghera e il corso del Navigliaccio. Il tessuto urbano circostante l'area in oggetto si caratterizza per la presenza di edifici residenziali ad alta densità di recente formazione, disposti a nord, ad ovest e a sud rispetto all'area in oggetto, oltre ad un'ampia area caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso terziario di recente formazione disposti oltre il tracciato ferroviario. La zona gode di una buona accessibilità in quanto servito da un articolato sistema infrastrutturale e da numerose linee del

---

assunti in locazione da SIP (o da soggetto da essa nominato) a condizione e canone da concordarsi sulla base del mercato corrente a quel momento.

<sup>4</sup> Si rimanda all' Appendice A per la Macro e Micro localizzazione dell'iniziativa immobiliare in oggetto.

trasporto pubblico urbano di superficie. L'area dista circa 1 km dalla Stazione Ferroviaria di Pavia, 2,5 km dall'Autostrada A54 Tangenziale di Pavia e dall'Autostrada A52 Raccordo autostradale di Pavia e circa 52 km dall'Aeroporto internazionale di Milano Linate.

La Proprietà presenta i seguenti confini:

NORD-EST	VIA TRIESTE
NORD-OVEST	NAVIGLIO PAVESE
SUD-EST	TRACCIATO FERROVIARIO MILANO – PAVIA - VOGHERA
SUD-OVEST	VIA BRICHETTI

## 6.2 Descrizione dell'Iniziativa Immobiliare<sup>5</sup>

L'area Neca è un'area industriale dismessa localizzata a breve distanza dalla stazione e stretta tra l'asse ferroviario ed il Navigliaccio. L'area, posta a breve distanza dal centro di Pavia, costituisce, per dimensioni, accessibilità e localizzazione, un importante ambito urbano che si candida ad essere il centro del futuro sviluppo della città nel quale localizzare importanti strutture di interesse generale oltre a residenze private. Originariamente l'Area Neca è stata il fulcro dell'industria pavese, infatti, nel 1907 con l'imprenditore Ambrogio Necchi l'industria metallurgica compì il definitivo salto di qualità attraverso la creazione di un polo industriale localizzato lungo l'asse della ferrovia destinato alla lavorazione del ferro e della ghisa. Fu però nel 1930 che la Società Anonima Fonderie Ambrogio Necchi cambiò ragione sociale in Fonderie A. Necchi e A. Campiglio S.p.A., da cui Ne-Ca risulta essere la sigla generata dall'unione delle iniziali dei due cognomi, divenendo una delle più grandi fonderie di ghisa grigia d'Italia per la produzione quasi esclusiva di articoli per l'edilizia. L'area, che si estende su una superficie di circa 80.000 mq, era occupata per il 40% da capannoni industriali,

<sup>5</sup> Si rimanda all' Appendice B e C per la visualizzazione delle fotografie dell'area e dei *rendering* e planimetrie relativi all'iniziativa immobiliare.

---

depositi, magazzini e da fabbricati adibiti ad uso ufficio necessari al funzionamento del complesso industriale. La fonderia, che dava lavoro a centinaia di operai, è rimasta inoperosa ed abbandonata ed oggi è sorta la necessità di recuperare questo ampio brano di città attraverso un importante piano di recupero urbano che si integri con il piano di sviluppo dell'intera città. Alla data della presente valutazione tutti gli immobili abbandonati sono già stati demoliti ad eccezione di un immobile posto lungo il Navigliaccio e denominato "Riseria" che sarà recuperato. Il progetto, curato dall'architetto Massimiliano Fuksas, si basa su di un Programma Integrato di Intervento ed interessa circa 76.995 mq, ossia quasi l'intera superficie del complesso, in cui saranno inseriti diversi immobili con differenti destinazioni funzionali. Alla base del progetto c'è l'idea di creare un quartiere che possa avere vita durante l'intero arco della giornata e quindi anche oltre il calar del sole. Il nuovo quartiere dovrà essere in grado di ospitare non solo chi vi abita e lavora ma anche persone alla ricerca di verde, cultura e divertimento. Per fare questo gli obiettivi dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono: la trasformazione dell'area attraverso l'incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone ed alle imprese, la realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti. In particolare è prevista la realizzazione di attività congressuali ed espositive. Sull'area di 80.000 mq soltanto circa 30.000 mq saranno occupati da edifici mentre i restanti 50.000 saranno destinati a parco urbano con almeno 1.000 alberi. Il progetto prevede la realizzazione di circa 50.000 mq di SIp ripartita sulla base di un mix di funzioni. L'area infatti ospiterà per lo più superficie residenziale, sia libera che convenzionata, per una quantità pari ad oltre il 50% della SIp realizzabile infatti, sarà destinata alla realizzazione di unità abitative circa 27.000 mq. Inoltre, saranno realizzate strutture in grado di ospitare

---

attività terziarie, commerciali e produttive per la ricerca oltre ad un Centro Congressuale con una sala capace di contenere 1.000 posti ed in grado di agire in sinergia con le istituzioni scientifiche e accademiche della città quali il Policlinico e l'Università. Oltre a ciò il progetto prevede la realizzazione di un centro per il tempo libero, in grado di ospitare attività ricreative quali sale fitness e wellness, di un hotel a quattro stelle con ben 200 camere ed infine, l'edificio precedentemente adibito a riseria, sarà ristrutturato ed al suo interno verrà realizzato il fulcro culturale del complesso con aree multifunzionali. Questa struttura sarà in grado di ospitare eventi e manifestazioni quali mostre ed esposizioni diventando un nuovo punto di riferimento per l'intera città di Pavia. Il recupero e la valorizzazione dell'area prevedono inoltre l'edificazione di un nuovo asse stradale, parcheggi interrati per 600 posti auto e opere legate alla mobilità quali un ponte, lungo 75 m e largo 40, che, oltre a collegare il nuovo brano di città con il centro storico sarà in grado di assolvere anche alla funzione di giardino pensile. La piazza localizzata nell'area della riseria sarà il nodo focale dell'intero progetto capace di caratterizzare e di conferire valore architettonico a tutto lo spazio pubblico urbano. Servirà un massiccio intervento proprio per la creazione dei nuovi livelli dell'area che dalla sommità della rotonda del Policlinico dovrà degradare verso via Brichetti. Quando l'opera sarà completata i due ingressi al complesso saranno localizzati uno all'altezza della rotonda dei Longobardi, il principale, e l'altro accesso sarà da via Brichetti su cui affaccerà l'edificio destinato a servizi e uffici. Inoltre, una seconda passerella sopraelevata collegherà la zona del Polo Fieristico, caratterizzato dalla presenza del Centro Congressi e dell'Hotel, con Piazza Dante. L'Area Neca, alla conclusione dei lavori, apparirà come un moderno quartiere europeo quasi esclusivamente pedonale contraddistinto dalla presenza di edifici a torre

multifunzionali che lasceranno ampio spazio al parco fluviale lungo il Navigliaccio, al Bosco urbano nel centro del nuovo insediamento e all'area del Vigneto posto presso la rotonda dei Longobardi.

### 6.3 Superficie di progetto (SLP) e Superficie Commerciale<sup>6</sup>

Le superfici sono state fornite dal Cliente. DTZ Italia considera le informazioni sulle superfici come puntuali e corrette, e, come da accordi con la Proprietà, esse non sono state oggetto di verifica diretta in fase di sopralluogo da parte di DTZ Italia. Come risulta dalla tabella sotto riportata, la superficie lorda è pari a: **mq 75.311** corredata da n. 750 parcheggi interrati pubblici.

La superficie commerciale dell'iniziativa oggetto di valutazione è pari a **mq 50.526** ed è stata ottenuta applicando un coefficiente di virtualizzazione alle differenti superfici in progetto a seconda della destinazione d'uso. Più precisamente è stato applicato, come si evince dalla tabella sotto riportata, un coefficiente pari a:

- 100% alle destinazioni d'uso principali: residenziale, terziario, commerciale, produttivo, ricettivo, fitness e congressuale;
- 0% alla superficie relativa ai parcheggi pubblici.

<sup>6</sup> Cfr. Appendice I – “DD Documentale” - **Doc 2** risulta che le superfici dei due ambiti A e B oggetto dell'intervento sono quelle riepilogate al precedente punto “titolarità” (mq totali 76.782, catastali 77.584); la SLP totale è di mq 48.040 (applicando indice di fabbricabilità ancora solo di 0,6 mq/mq), con destinazione d'uso a residenza per min. 40%, attività industriali, artigianato e ricerca per max 30%, attività terziarie, espositive, congressuali, servizi alla persona e alle imprese per max 30%, attività commerciali per max 1.000 mq; si indicano poi aree minime per servizi, aree da cedere ed altre prescrizioni vincolanti anche in ordine a parcheggio con capienza di 600 posti a più livelli in superficie o interrato (doc. 2, pag. 13).

La proposta progettuale del PII prevede l'applicazione dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mq/mq come da PRG, con edificazione addizionale del 10% per la sola area di proprietà ISAN, quindi SLP di 49.025 mq per area di proprietà ISAN, 1.501 mq per aree di proprietà del Comune e 1.208 mq per aree di proprietà Co.ge.im, per un totale di SLP di mq 51.734 (doc. 2, pagg. 24-25) con le seguenti destinazioni:

- a) per l'ambito A (totale slp proposta mq 50.526) risulta destinazione a residenziale per 27.526 mq, ricettivo per 8.500 mq, attività produttive per 2.500 mq, attività di servizio alla persona per 1.000 mq, attività terziarie per 5.500 mq, attività espositive e congressuali per 3.000 mq, commerciale per 2.500 mq;
- b) per l'ambito B totale slp proposta mq 1.208, tutti a destinazione residenziale.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE DI PROGETTO		COEFF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	mq	n		mq	n
RESIDENZIALE	27.526	-	100%	27.526	-
TERZIARIO	5.500	-	100%	5.500	-
RICETTIVO	8.500	-	100%	8.500	-
PRODUTTIVO	2.500	-	100%	2.500	-
FITNESS	1.000	-	100%	1.000	-
CONGRESSUALE ESPOSITIVO	3.000	-	100%	3.000	-
COMMERCIALE	2.500	-	100%	2.500	-
PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI	24.785	750	0%	-	-
	<b>75.311</b>	<b>750</b>		<b>50.526</b>	-

*Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.*

#### 6.4 Condizioni/Stato Avanzamento Lavori (SAL)<sup>7</sup>

Al momento del sopralluogo, l'area risulta libera e disponibile. Le opere di demolizione sono già state effettuate così come le opere di bonifica dei terreni. Non essendo il sopralluogo tecnico manutentivo oggetto del nostro incarico raccomandiamo il Cliente, qualora ritenuto necessario, di far eseguire verifiche accurate da consulenti specifici.

<sup>7</sup> Cfr. Appendice I – "DD Documentale" – Nel 2008 è stata presentata al Comune di Pavia (ed approvata lo stesso anno con delibera della Giunta comunale n. 322/2008) una Proposta Iniziale del Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G.; dovrebbe essere stata poi presentata la Proposta Finale di Programma Integrato di Intervento (il **doc. 2** è una versione senza timbri né firme); successivamente, su proposta del Sindaco di Pavia, con deliberazione della Giunta Regionale del 20/7/2011 n. IX/2011 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie ordinaria, del 25/7/2011, è stato deliberato di promuovere un Accordo di Programma che interessa il solo ambito A dell'area (doc. 3, penultima pagina; doc. 4).

## 7 Inquadramento Urbanistico<sup>8</sup>

Dalla documentazione fornita dalla Proprietà si evince che l'area Neca in oggetto fa parte di un lotto inquadrato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pavia. Come si evince dallo stralcio del PRG allegato, l'area in oggetto ricade tra le Aree da Trasformare ed è individuata dal numero 4. Tali aree sono disciplinate dall'art. 17 delle NTA.

### 7.1 NTA Comune di Pavia art. 17

#### A. Definizione

1. Parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici dismessi nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico.
2. omissis - C. Modificazione delle aree
3. L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,6 mq di Slp/mq di St. (...).Le modalità di trasformazione delle aree sono indicate nelle schede allegate. (...). Le prescrizioni vincolanti di cui all'art. 6 potranno essere derogate soltanto ove espressamente previsto nelle specifiche schede normative degli ambiti interessati. (...).

#### D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

4. Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono ulteriormente precisate nelle schede normative allegate. Almeno il 20% della SLP a destinazione residenziale deve essere riservato alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica nei comparti di superficie territoriale ST superiori ai 10.000 mq.

#### E. Modalità attuative

---

<sup>8</sup> Cfr. Appendice D - "Stralcio PRG e PII"

5. È richiesta la Concessione convenzionata per interventi conformi ai contenuti delle schede normative secondo le prescrizioni esplicitate al precedente art. 6 comma 3. È richiesto il Piano attuativo esteso all'intero ambito qualora le schede non abbiano i contenuti dell'art. 6 comma 2. È richiesto lo «studio unitario» per i casi disciplinati all'art. 6 comma 4, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni vincolanti dettate nell'elaborato del Piano Regolatore Generale "Schede Normative".
6. 7 e 8 omissis
9. Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale (...).

#### 7.2 Scheda Normativa: Area Neca – 4:

L'area Neca è disciplinata dalle prescrizioni della relativa Scheda Normativa: Area Neca – 4:

L'area Neca è classificata come: *Area industriale dismessa su cui il piano prevede interventi di trasformazione con nuove destinazioni d'uso* con gli obiettivi di *trasformazione dell'area, incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone e alle imprese, realizzazione di nuovi spazi per le attività terziarie, incremento della dotazione di servizi e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti. In particolare è prevista la realizzazione di attività congressuali ed espositive.*

#### Dati urbanistici:

- Superficie Territoriale (St): 80.066 mq;
- Indice territoriale (It): 0,6 mq/mq;
- SIp totale: 48.040 mq.

#### Slp per destinazione d'uso:

- Residenza: min. 40% SIp totale;
- Attività: max. 30% SIp totale;
- Mix Funzionale: max. 30% SIp totale;
- Attività commerciali: max. 1.000 mq.

Aree minime per servizi:

- Residenza: 15.423 mq;
- Attività: 2.882 mq;
- Mix Funzionale: 14.412 mq.

Aree da cedere: min. 50% della St.

### 7.3 Programma Integrato di Intervento relativo all'area "ex Neca"

Le previsioni di riqualificazione dell'area industriale dismessa saranno realizzate attraverso un Piano Attuativo sotto forma di Programma Integrato di Intervento (PII) sviluppato in coerenza con il Documento di Inquadramento. Il PII riguarda la maggior parte delle aree comprese nella Scheda Normativa n.4 "Ex Neca" rispetto alla quale si pone in variante per ciò che riguarda:

- l'indice di utilizzazione territoriale da 0,6 mq/mq a 0,66 mq/mq;
- il numero dei piani;
- l'articolazione funzionale;
- il perimetro del sub ambito;
- la disposizione planivolumetrica.

Il Piano Integrato di Intervento, in merito al quale in data 19 dicembre 2008 la giunta comunale del Comune di Pavia ha espresso "*valutazione positiva*", presenta i seguenti dati quantitativi:

- Sup. complessiva mq. 76.995;
- Sup. di proprietà mq. 73.495;

- Sup. proposta pubblica o di uso pubblico mq.70.000 circa, comprensive di aree asservite all'uso pubblico e delle proprietà comunali nonché del parcheggio pubblico in sottosuolo;
- Sup. a parcheggi pubblici mq. 20.000 realizzati in una struttura interrata;
- mq. 27.000 di slp a destinazione residenziale;
- mq. 8.500 di slp a destinazione ricettiva;
- mq. 2.500 di slp per la funzione produttiva e di ricerca;
- mq. 1.000 di slp per il tempo libero;
- mq. 5.500 di slp di terziario;
- mq. 3.000 di slp polo congressuale fieristico ed espositivo;
- mq. 2.500 per la funzione commerciale con una media struttura di vendita non alimentare.

## 8 Il Mercato Immobiliare di Riferimento<sup>9</sup>

### 8.1 Contesto economico in Italia

L'economia italiana è stata caratterizzata da un'ulteriore contrazione nel T2 2012. Nonostante gli sforzi compiuti dal governo per tagliare le spese, la crisi dell'Eurozona minimizza gli effetti delle riforme passate negli ultimi mesi.

Tabella 1  
Indicatori economici

Indicatori	2011	Previsioni		
		2012	2013	2014
PIL	0.5	-2.3	-0.2	1.2
Tasso di disoccupazione	8.4	10.5	11.2	10.9
Prezzi al consumo	2.8	3.1	2.4	2.3
Tasso di risparmio	12.1	11.8	11.0	10.6
Produzione industriale	0.3	-6.5	0.4	3.7
Consumi privati	0.2	-2.8	-0.6	0.9

Fonte: Oxford Economics - Giugno 2012

L'uscita della Grecia dall'Unione Europea resta una possibilità e la situazione economica non è migliorata in Spagna la quale ha chiesto un aiuto finanziario per salvare le sue banche. Inoltre, la notizia che il governo di Mario

<sup>9</sup> I dati del Capitolo sul Mercato immobiliare di riferimento provengono dal dipartimento Market & Research DTZ, nonché i dati ufficiali dell'Agenzia del Territorio, ISTAT e altri enti Pubblici.

---

Monti dovrebbe lasciare l'incarico nella primavera 2013 ha sollevato preoccupazioni in merito alle riforme economiche future. In tale contesto, gli investimenti corporate continuano a diminuire a causa del peggioramento delle condizioni di credito. Di conseguenza è stata registrata una riduzione degli indicatori economici. Si prevede una riduzione del PIL del 2.3% nel 2012, rispetto a quanto previsto all'inizio dell'anno (-1.6%). Inoltre, la produzione industriale registrerà una riduzione del 6.5%, mentre i consumi privati scenderanno del 2.8% nello stesso periodo. Il tasso di disoccupazione dovrebbe subire un incremento raggiungendo il 10.5% nel 2012 e l'11.2% nel 2013. L'incertezza nella stabilità economica italiana rende questi tempi difficili per il mercato immobiliare e le rinegoziazioni dei contratti in essere sono sempre più frequenti.

## 8.2 Il mercato del settore residenziale in Italia

L'andamento dei volumi di compravendita del settore residenziale a partire dal 2007 segnala una chiara inversione di tendenza dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 869.308 NTN con un incremento del 80% circa rispetto al '96. La contrazione del mercato residenziale si è protratta fino al 2009, con un calo complessivo del 30% circa rispetto al 2006. Dopo la lieve ripresa del 2010, il mercato mostra nuovamente un calo nel 2011. Nel 2011 il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato pari a 603.176 NTN<sup>2</sup>, -2,3% rispetto al 2010 (614.498 NTN). Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche si nota che l'area del Nord Est, dove si realizza il 19% del mercato nazionale, è quella in cui si registra il calo più elevato delle compravendite nel 2011 rispetto al 2010 (-3,4%). Nei comuni del Nord Ovest, l'area territoriale con la più

ampia quota di mercato (32,4%), il calo nel 2011 delle compravendite di abitazioni è meno accentuato (-1,5% rispetto al 2010). In perdita risultano anche i mercati nel Sud e nelle Isole (-2,7% entrambi), aree dove si concentrano le minori quote di mercato (17,7% e 9,6% rispettivamente), e nel Centro, dove si realizza il 21,3 % delle compravendite, il calo delle compravendite nel 2011 è pari al -2%. Si conferma ancora, la migliore performance dei mercati nei capoluoghi. Infatti, il mercato delle città sostanzialmente tiene, facendo registrare un calo lieve pari al -0,6%, con le città del Nord Ovest che in controtendenza crescono del +2,1%. Nei comuni non capoluogo si assiste invece nel 2011 ad una contrazione del mercato pari al -3,1% mediamente, con cali intorno al -3% in tutte le aree territoriali. Nel 2011 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 62 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 103 mq circa. La superficie complessiva è diminuita del -1,5% rispetto al 2010. Le abitazioni compravendute risultano mediamente più piccole nei capoluoghi, 96,8 mq, rispetto ai 106,2 mq dei non capoluoghi. In particolare nel Nord Ovest si registra la superficie più bassa per le abitazioni compravendute nei capoluoghi, 89 mq medi, e nel Nord Est quella più elevata nei non capoluoghi, 110 mq circa. Nel Sud e nelle Isole, invece, non si riscontrano significative differenze di superficie media tra capoluoghi e comuni minori. Le tipologie maggiormente scambiate sono la 'media' e la 'piccola'. Nel 2011 si rileva inoltre un significativo andamento in controtendenza, oltre il +4%, nei comuni non capoluogo del Nord per le compravendite di abitazioni di taglio grande. Nei capoluoghi del Centro la vendita di monocali cresce di quasi il 10%. In netto calo risultano le compravendite delle abitazioni in monocali al Sud e nelle Isole. Inoltre, in termini di distribuzione del mercato secondo le dimensioni delle abitazioni è possibile osservare differenze tra

---

comuni del Centro-Nord e del Sud-Isole. Infatti, nel Sud e soprattutto nelle Isole si nota una maggior compravendita di 'monolocali', mentre risulta ridotta, rispetto alle altre macro-aree, la quota di abitazioni 'piccole' in particolare per i comuni non capoluogo. Nel Nord, invece, ed in particolare nel Nord-Est, si preferisce acquistare abitazioni di dimensioni più ridotte nei capoluoghi, mentre nei comuni minori si trova una quota maggiore di abitazioni 'grandi'. Relativamente alla distinzione per classi demografiche di comuni si nota che le abitazioni compravendute risultano mediamente più grandi nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), con 110 mq circa di media, diminuendo al crescere della popolazione fino ai 91 mq circa in media delle abitazioni compravendute nelle città più popolate, con oltre 250.000 abitanti. Il 2011 è stato un anno negativo per il settore residenziale nella regione Lombardia infatti si è registrata una situazione di riduzione dei volumi in termini di compravendite (-2,72%) rispetto al 2010. In ambito regionale sono state predominanti il numero delle compravendite delle province di Milano con il 44,5% delle transazioni, seguono Brescia (11,3%) e Bergamo (10,7%), chiudono la classifica Lodi (2,2%) e Sondrio (1,8%), mentre Pavia si colloca a metà classifica avendo registrato sul proprio territorio il 5,7% delle transazioni avvenute nella regione Lombardia. Il numero delle compravendite nel 2011 risulta, infatti, di 52.997 unità nella provincia di Milano, delle quali 19.181 NTN nel solo capoluogo; la provincia di Brescia segue con 13.402 unità compravendute, quindi troviamo Bergamo con 12.765 NTN, chiudono sempre le province di Lodi (2.665 NTN) e Sondrio (2.177 NTN), mentre Pavia ha fatto registrare 6.737 NTN per un totale regionale di 119.017 unità. Nella città di Pavia le dinamiche del mercato immobiliare nel 2011, dal punto di vista dei volumi

Intera Provincia	NTN 2011	NTN 2010	var % NTN 2010/2011	IMI 2011
BG	12.765,34	13.211,73	-3,38%	2,09%
BS	13.401,90	14.251,93	-5,96%	1,93%
CO	6.902,52	6.940,09	-0,54%	2,00%
CR	3.778,03	3.973,62	-4,92%	2,05%
LC	3.713,78	3.997,47	-7,10%	1,83%
LO	2.664,67	2.879,04	-7,45%	2,30%
MI	52.997,34	53.088,06	-0,17%	2,53%
MN	3.878,94	4.285,95	-9,50%	1,95%
PV	6.737,04	6.936,31	-2,87%	2,12%
SO	2.176,68	2.120,13	2,67%	1,28%
VA	10.041,61	10.703,46	-6,18%	2,10%
<b>TOTALE</b>	<b>119.057,85</b>	<b>122.387,79</b>	<b>-2,72%</b>	<b>2,20%</b>

Numero di Compravendite residenziale. Province Lombardia 2011. Fonte Agenzia del Territorio.

Solo Capoluoghi	NTN 2011	NTN 2010	var % NTN 2010/2011	IMI 2011
BG	1.493,49	1.424,47	4,85%	2,27%
BS	1.993,20	2.217,27	-10,11%	1,92%
CO	1.000,19	972,80	2,82%	2,11%
CR	924,41	893,14	3,50%	2,27%
LC	488,93	517,62	-5,54%	1,87%
LO	502,91	504,01	-0,22%	2,07%
MI	19.181,68	18.848,53	1,77%	2,43%
MN	653,99	759,95	-13,94%	2,23%
PV	1.069,77	972,06	10,05%	2,37%
SO	247,14	243,42	1,53%	1,83%
VA	890,08	844,84	5,35%	1,99%
<b>TOTALE</b>	<b>28.445,79</b>	<b>28.198,11</b>	<b>0,88%</b>	<b>2,31%</b>

Numero di Compravendite residenziale. Capoluoghi Lombardia 2011. Dati Agenzia del Territorio.

scambiati (NTN), evidenziano come i dati che si riferiscono alla città capoluogo di provincia risultino decisamente positivi. Tale dato è in controtendenza rispetto al resto della regione ma anche rispetto al resto della provincia. Infatti, in termini di NTN, nell'intera provincia, il mercato immobiliare del settore residenziale nel 2011 è risultato essere in contrazione (-2,9%)

mentre la sola città di Pavia nel 2011 ha fatto segnare un +10,0%. Ciò significa che, in termini di volumi scambiati, Pavia risultando l'unica città capoluogo di provincia lombarda, insieme a Varese, ad essere cresciuta più del 5% mentre tutte le altre hanno fatto registrare crescita molto contenute o lievissime perdite ad eccezione di Brescia che ha segnato una decisa battuta d'arresto. Risulta quindi evidente come il risultato negativo della provincia di Pavia sia comunque attenuato dalle ottime performance della città capoluogo. Considerando l'intera provincia, nonostante l'elevata quantità di transazioni avvenute nella città di Pavia nel 2011 l'intensità del mercato immobiliare (IMI), espresso attraverso il rapporto tra le unità oggetto di compravendita e le unità esistenti, con un IMI pari a 1,85% risulta essere al di sotto della media regionale.

### 8.3 Quotazioni di mercato

Analizziamo in questo paragrafo i prezzi di mercato delle destinazioni d'uso presenti nell'immobile in oggetto ossia: residenziale, terziario, commerciale e produttivo. Abbiamo circoscritto l'indagine al contesto urbano ove risulta essere inserito l'immobile.

#### DESTINAZIONE RESIDENZIALE

I valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio, per unità ad uso residenziale in normale stato conservativo riferiti al secondo semestre 2011, variano, tra un minimo di €/mq 2.800 e un massimo di €/mq 3.400. Per quanto riguarda i canoni di locazione, invece, i dati diffusi dall'Agenzia del Territorio si attestano, per la medesima area, variano attorno ad un intervallo compreso tra 90 €/mq/anno – 105 €/mq/anno.

COMUNE DI PAVIA PREZZI DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
FONTE	ZONA	PREZZI COMPRAVENDITA		PREZZI LOCAZIONE	
		MIN	MAX	MIN	MAX
AGENZIA DEL TERRITORIO	CENTRALE VIA SAURO	€/MQ	€/MQ	€/MQ/ANNO	€/MQ/ANNO
	ABITAZIONI CIVILI OTTIMO	2.800	3.400	90	105
	POSTI AUTO COPERTI (N)	10.000	12.500	-	-
VALORI MEDI DELLA ZONA DI RIFERIMENTO		<b>2.800</b>	<b>3.400</b>	<b>90</b>	<b>105</b>

#### DESTINAZIONE COMMERCIALE

I valori di mercato relativi al comune di Pavia, nella microzona di riferimento – Centrale – desunti dalla media tra i valori medi di zona dell'Agenzia del Territorio e quelli riscontrati dalla nostra analisi del mercato locale di riferimento, per unità ad uso negozio in ottimo stato conservativo riferiti al secondo semestre 2011, variano, tra un minimo di €/mq 1.900 e un massimo di €/mq 2.700.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, invece, i dati diffusi dall'Agenzia del Territorio si attestano, per la medesima area, variano attorno ad un intervallo compreso tra 105 €/mq/anno – 125 €/mq/anno.

COMUNE DI PAVIA PREZZI DESTINAZIONE COMMERCIALE					
FONTE	ZONA	PREZZI COMPRAVENDITA		PREZZI LOCAZIONE	
		MIN	MAX	MIN	MAX
AGENZIA DEL TERRITORIO	CENTRALE VIA SAURO	€/MQ	€/MQ	€/MQ/ANNO	€/MQ/ANNO
	NEGOZIO OTTIMO STATO	1.750	2.100	105	125
DTZ RESEARCH	NEGOZIO (PREZZO RICHIESTO)	2.000	3.300	-	-
VALORI MEDI DELLA ZONA DI RIFERIMENTO		1.900	2.700	105	125

#### DESTINAZIONE TERZIARIA

I valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio, per unità ad uso ufficio in ottimo stato conservativo riferiti al secondo semestre 2011, variano, tra un minimo di €/mq 2.000 e un massimo di €/mq 2.750. Per quanto riguarda i canoni di locazione, invece, i dati diffusi dall'Agenzia del Territorio si attestano, per la medesima area, variano attorno ad un intervallo compreso tra 100 €/mq/anno – 135 €/mq/anno.

COMUNE DI PAVIA PREZZI DESTINAZIONE TERZIARIA					
FONTE	ZONA	PREZZI COMPRAVENDITA		PREZZI LOCAZIONE	
		MIN	MAX	MIN	MAX
AGENZIA DEL TERRITORIO	CENTRALE VIA SAURO	€/MQ	€/MQ	€/MQ/ANNO	€/MQ/ANNO
	UFFICIO	2.000	2.750	100	135
DTZ RESEARCH	UFFICIO (PREZZO RICHIESTO)	1.750	3.000	-	-
VALORI MEDI DELLA ZONA DI RIFERIMENTO		1.750	3.000	100	135

#### DESTINAZIONE PRODUTTIVA

I valori di mercato relativi al comune di Pavia diffusi dall'Agenzia del Territorio, per unità ad uso produttivo in normale stato conservativo riferiti al secondo semestre 2011, variano, tra un minimo di €/mq 730 e un massimo di €/mq 890. Per quanto riguarda i canoni di locazione, invece, i dati diffusi dall'Agenzia del Territorio si attestano, per la medesima area, variano attorno ad un intervallo compreso tra 52 €/mq/anno – 64 €/mq/anno.

COMUNE DI PAVIA PREZZI DESTINAZIONE PRODUTTIVA					
FONTE	ZONA	PREZZI COMPRAVENDITA		PREZZI LOCAZIONE	
		MIN	MAX	MIN	MAX
AGENZIA DEL TERRITORIO	PERIFERICA VIA PONTE DI PIETRA	€/MQ	€/MQ	€/MQ/ANN O	€/MQ/ANN O
	PRODUTTIVO	730	890	52	64
VALORI MEDI DELLA ZONA DI RIFERIMENTO		730	890	52	64

---

## 9 Analisi dei Comparativi di mercato

### 9.1 Commenti specifici e metodi di valutazione

Nel metodo comparativo, sono state analizzate proprietà simili recentemente offerte in vendita nel libero mercato e comparate con l'oggetto della presente valutazione. Tenendo in considerazione che lo sviluppo immobiliare è a destinazione mista, si è proceduto ad effettuare l'analisi per la destinazione prevalente ovvero quella residenziale. Ai prezzi sono state apportate alcune ponderazioni, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dei prodotti immobiliari considerati nella nostra analisi, in termini di Localizzazione, Dimensione, Piano, Stato Manutentivo, Qualità architettonica. 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 unità immobiliari ad uso residenziale presenti nella zona di interesse. I seguenti prezzi di vendita sono stati giudicati sufficientemente comparabili al fine di fornire indicazioni sul valore di Mercato Stimato. Riportiamo