



**GEOFOR PATRIMONIO S.r.l.**

**Stima del Valore Corrente di Utilizzo del complesso immobiliare  
sito in Pontedera (PI), Viale America n. 105**

**Torino, Aprile 2021**



Torino, 6 Aprile 2021  
Ns. Rif.: JS/lbval210406

Spettabile  
**GEOFOR PATRIMONIO S.r.l.**  
Via America, snc – Località Gello  
56025 - Pontedera (PI)

**Alla cortese attenzione dell'Egregio Dott. Paolo VANNOZZI**

Facendo seguito all'incarico conferitoci, abbiamo effettuato la valutazione del complesso immobiliare sito nel comune di Pontedera (PI) Viale America 105, di proprietà della spettabile società GEOFOR PATRIMONIO S.r.l. con riferimento alla data del 6 Aprile 2021 a fini di permuta.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2020 e da RICS Valuation –Global Standards 2020 (“Red Book”).  
PRAXI è Società di Valutazione “regulated by RICS” [Firm n° 838959].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, ed agli immobili oggetto di valutazione.

**OGGETTO DELLA STIMA**

Oggetto della presente valutazione è il complesso immobiliare situato nel comune di Pontedera (PI), di proprietà della spettabile Società GEOFOR PATRIMONIO S.r.l. e destinato a centro di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Comune	Provincia	Indirizzo
Pontedera	Pisa	Viale America, 105
Tipologia	Superficie complessiva (mq)	Superficie commerciale (mq)
Centro raccolta/smaltimento rifiuti	32.428,00 mq	7.487,65 mq

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi delle aree e degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.); esclusi i beni mobili e gli arredi, i documenti, gli archivi, ecc.

## DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di stima ha una specifica destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico, dal punto di vista della localizzazione e sotto il profilo strutturale-organizzativo.

Il compendio in esame ricade nella zona di PRG del comune di Pontedera denominata “*Parti del territorio destinate a discarica – smaltimento RSI e rifiuti speciali*” e l'area è destinata specificamente alla raccolta ed allo stoccaggio dei rifiuti solidi urbani. Gli interventi su tale area sono definiti attraverso accordi Comune–Provincia–Enti gestori secondo le vigenti leggi in materia.

Pertanto, nonostante la tipologia dei fabbricati, la loro configurazione e dimensione possano in qualche modo essere riconducibili in via teorica ed astratta al mercato degli immobili artigianali/produttivi, la situazione urbanistica e normativa ne limita la commerciabilità e non sarebbe quindi coerente procedere con la determinazione del Valore di Mercato tramite i consueti metodi di valutazione, quali l'approccio basato sul mercato o sul reddito.

Per queste motivazioni abbiamo scelto di procedere con la stima del Valore Corrente di Utilizzo – VCU (Fair Value) con il metodo del costo.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards (“Red Book”), per Fair Value si intende **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** (IFRS 13; RICS Red Book VPS4 7 – edition 2020).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun bene, per la determinazione del Fair Value sono stati adottati i seguenti approcci:

### – Metodo del costo

Il Metodo del Costo viene adottato per la valutazione di beni per i quali non è stato possibile adottare il metodo del mercato. È un processo di valutazione basato sulla ipotetica sostituzione del bene oggetto di stima con un bene analogo nuovo. In questo modo viene pertanto determinato il suo “massimo valore”, identificabile con il costo necessario per sostituirlo o con la sua esatta replica (“Costo di Costruzione a Nuovo”) oppure, in alternativa, se minore, con quello di un bene che abbia caratteristiche e capacità produttive compatibili (“Costo di Rimpiazzo”). I successivi passaggi del processo di calcolo sono finalizzati alla determinazione degli altri elementi che differenziano il bene in esame dal suo ideale sostituto, ovvero il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale.

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

## APPROCCIO ESTIMATIVO: METODO DEL COSTO

Il Metodo del Costo viene adottato per la valutazione di beni per i quali non è stato possibile adottare il metodo del mercato. È un processo di valutazione basato sulla ipotetica sostituzione del bene oggetto di stima con un bene analogo nuovo. In questo modo viene pertanto determinato il suo “massimo valore”, identificabile con il costo necessario per sostituirlo o con la sua esatta replica (“Costo di Costruzione a Nuovo”) oppure, in alternativa, se minore, con quello di un bene che abbia caratteristiche e capacità produttive compatibili (“Costo di Rimpiazzo”). I successivi passaggi del processo di calcolo sono finalizzati alla determinazione degli altri elementi che differenziano il bene in esame dal suo ideale sostituto, ovvero il deperimento fisico e l’obsolescenza funzionale.

Processo valutativo basato sul Metodo del Costo può essere così brevemente schematizzato:

Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) -

Eccesso di investimento (EI) =

-----

Costo di Rimpiazzo a Nuovo (COR) -

Deprezzamento Fisico (DF) =

-----

Costo di Rimpiazzo al netto del Deprezzamento Fisico (CORLD) -

Obsolescenza Funzionale (OF) =

=====

**Fair Value (FV) in continuità d’uso**

Il CRN ed il COR sono equivalenti solamente nel caso in cui il CRN rappresenti il modo più economico per rimpiazzare una proprietà. Se l'esatta riproduzione di una proprietà (CRN) non è possibile, oppure tecnologicamente non valida, la procedura corretta di valutazione richiede il COR applicando il "principio della sostituzione". L'eventuale differenza riscontrata tra CRN e COR viene definita "Eccesso di Investimento".

Dopo aver determinato il limite massimo del valore, vale a dire la somma che un investitore prudente sarebbe disposto ad impiegare se la proprietà fosse nuova, si effettuano le opportune detrazioni per il Deprezzamento Fisico e l'Obsolescenza Funzionale. Queste detrazioni misurano la perdita di valore della proprietà in oggetto rispetto ad una nuova.

Il Deprezzamento Fisico si ricava dalla seguente formula:

$$\text{Deprezzamento Fisico (espresso in \%)} = \frac{\text{Vita Trascorsa}}{\text{Vita Trascorsa} + \text{Vita Residua}}$$

L'Obsolescenza Funzionale è l'espressione di tutte le inefficienze operative di un impianto o di un ciclo produttivo dovute a:

- eccesso di capacità produttiva;
- incapacità a svolgere le funzioni designate;
- inadeguatezza tecnologica;
- inadeguatezza di lay-out;
- eccesso di costi operativi.

Se tali inefficienze sono "curabili", ovvero economicamente rettificabili per mezzo di riparazioni sostanziali, dal rimpiazzo dei componenti, dalla modifica del lay-out o comunque con l'ausilio di ragionevoli investimenti, il valore del deprezzamento curabile è rappresentato dal "costo della cura".

Se invece tali inefficienze non risultassero curabili, l'Obsolescenza Funzionale viene identificata con l'eccesso di costi ad esse imputabile, attualizzato ad un tasso conveniente ed al netto dell'effetto fiscale, per un periodo di tempo pari alla vita residua dei beni.

Al fine di determinare il valore si considerano, inoltre, una serie di fattori come ad esempio la durata tecnica del bene, la sua durata tecnologica e la vita commerciale del prodotto che, singolarmente o tutti insieme, possono influire sulla Vita Tecnica Economica Utile e sulla Vita Tecnica Economica Residua dei beni.

I costi sono in accordo con i correnti prezzi di mercato ed includono materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, costi di installazione e di allacciamento, ma non prevedono il costo degli straordinari, degli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali. Gli oneri finanziari durante la costruzione sono inclusi nel costo, mentre non vengono considerati gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

## **METODOLOGIA DI LAVORO**

Il complesso immobiliare è stato oggetto di sopralluogo diretto in data 16/03/2020, con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui è inserito; abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nelle zone interessate, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, ove possibile, casi di transazioni recenti. Tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

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

Il valore dei terreni è stato determinato prendendo in considerazione la loro ubicazione, forma, posizione per quanto riguarda i trasporti e servizi, la specifica destinazione urbanistica e l'andamento del mercato dei terreni nelle zone circostanti.

Nello stimare il Valore dei fabbricati abbiamo considerato:

- il costo per la costruzione o l'acquisto (costo di rimpiazzo), a prezzi correnti, di beni nuovi di pari capacità ed utilità;
- il deprezzamento maturato, derivante dallo stato di manutenzione, uso, utilità ed obsolescenza funzionale dei beni esistenti.

Nella determinazione dei costi di rimpiazzo non sono stati presi in considerazione gli oneri finanziari o gli eventuali contributi, incentivi e agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi finanziarie speciali.

Le nostre conclusioni di valore sono intese al lordo dei potenziali effetti fiscali sulle eventuali plusvalenze emergenti dalla stima.

## LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITÀ

Si precisa che, come previsto dall'incarico, non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi (se non per quanto rilevabile dalla documentazione fornita ed indicazioni informali della Committenza); la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata ipotizzando la libera utilizzabilità dei beni oggetto di stima, considerando i vincoli di natura urbanistica derivanti dalla specifica destinazione d'uso (pubblica discarica) ed i limiti che si riflettono alla commercializzazione del cespite.

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

## WORKING TEAM

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro:

- Ing. Jan SPAIC MRICS (Member n°5606021 del 08.02.2013) – *Coordinatore e Responsabile tecnico del Progetto*
- Geom. Lucia Berardo – *Valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Torino.

## CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato nell'allegata relazione di stima, è nostra opinione che:

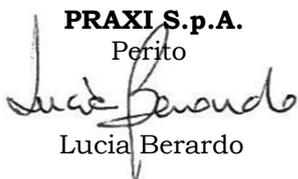
In base a quanto precedentemente riportato ed a quanto esposto nell'allegata Relazione di Stima, è nostra opinione che il **Valore Corrente di Utilizzo** del complesso immobiliare oggetto di stima, con riferimento alla data del 06/04/2021, sia pari a:

**Euro 3.350.000,00 (euro tremilionitrecentocinquantamila/00)**

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

Nell'allegato Report di Stima è descritto analiticamente l'immobile e i procedimenti di valutazione adottati.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

**PRAXI S.p.A.**  
Perito  
  
Lucia Berardo

**PRAXI S.p.A.**  
Un Amministratore  
  
Dott. Ing. Jan Späc MRICS  
RICS Registered Valuer

*Sviluppo della Valutazione del Valore Corrente di Utilizzo*

**Proprietà situata in  
PONTEDERA (SI), Viale America n. 105**

Torino, Aprile 2021

## 1. UBICAZIONE

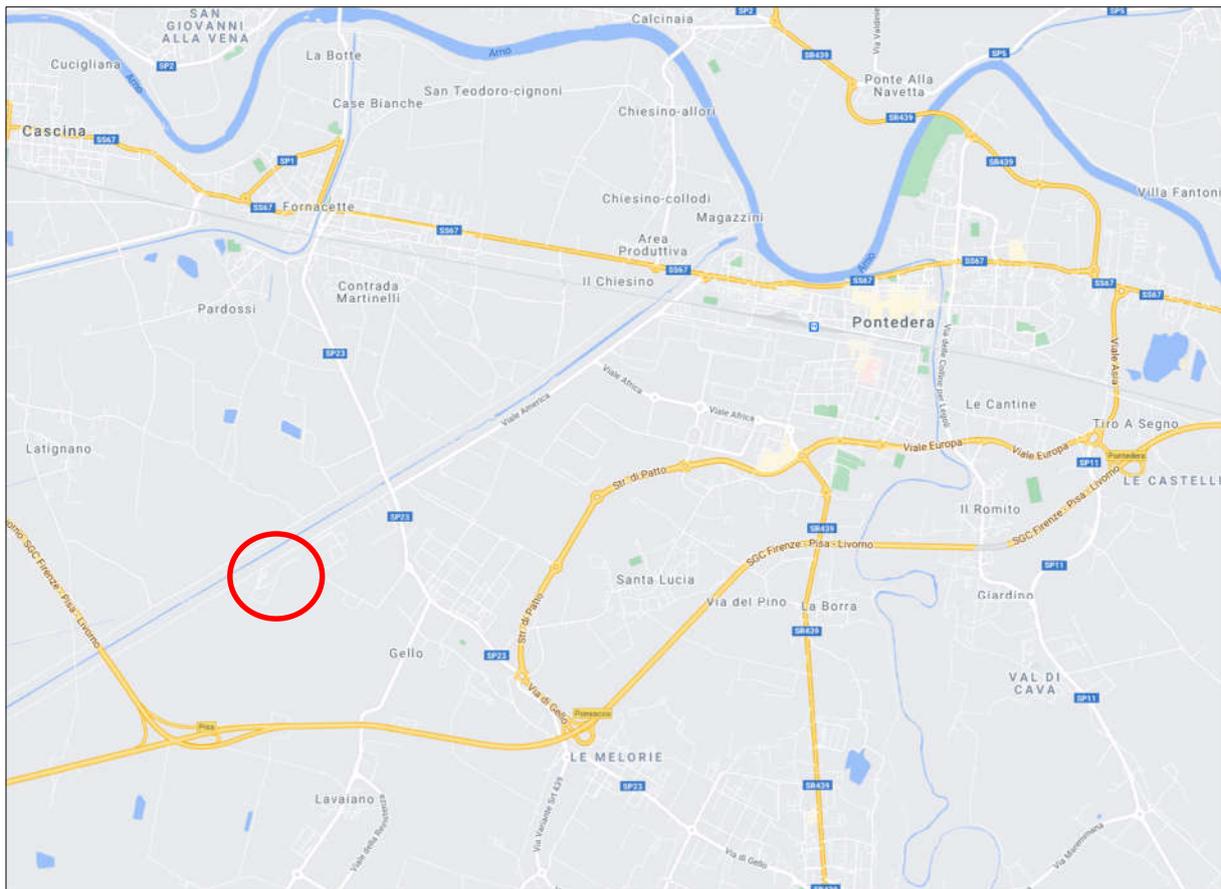
**Comune:** Pontedera (PI)

**Indirizzo:** Viale America n. 105 - 56025

**Coordinate:** 43°38'39.7"N 10°34'31.7"E

**Contesto circostante:** Agricolo/Produttivo

**Accessibilità:** Discreta



Inquadramento comunale



Inquadramento di dettaglio

Il compendio oggetto della presente stima è ubicato in Pontedera (PI), Viale America n. 105.

La zona, urbanizzata, si trova in zona periferica a Sud/Ovest del Comune di Pontedera in provincia di Pisa, a confine con i Comuni di Cascina e Lavaiano.

L'ambito è caratterizzato dalla zona agricola, posta oltre il canale scolmatore dell'Arno, parallelo a Viale America ad Ovest, l'area destinata a discarica, la zona produttiva/industriale di Gello.

Viale America risulta l'unico collegamento con il centro abitato di Pontedera, il cui centro dista circa 6 Km, ed i comuni che costituiscono il bacino d'utenza dell'impianto (tra cui Bientina, Calci, Capannoli, Cascina, Fauglia, Lari, Lajatico, Montopoli Val d'Arno, Pisa, Ponsacco, Pontedera, San Miniato etc). La strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno, dista circa 4 Km e l'autostrada A12 Genova – Roma dista circa 18 km.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1. SCHEDA TECNICA

Compendio immobiliare destinato a centro di raccolta e smaltimento dei rifiuti costituito da più fabbricati, realizzati in periodi diversi, ed ampie zone destinate a piazzali ed aree di stoccaggio.

Le unità in oggetto fanno parte del complesso immobiliare costituito da un fabbricato destinato a portineria, palazzina uffici, magazzino e officina, fabbricato utilizzato per il trattamento della carta, fabbricato per il lavaggio dei mezzi, uffici, locali tecnologici, una cabina enel, un ampio fabbricato in disuso (in precedenza utilizzato per il trattamento del compost), una platea dedicata allo stoccaggio degli sfalci, piazzali e parcheggi.

L'accesso al complesso avviene tramite una diramazione di Viale America, da cui si accede sia al parcheggio esterno, sia all'interno del centro di raccolta.



Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, è costituito dai seguenti immobili:

Ingresso:

Portineria (fabbricato 6): corpo di fabbrica sviluppato al solo piano terra e composto da ingresso, due locali, disimpegno, ripostiglio, bagno e tettoia;

Pesa (fabbricato 4): locale uso ufficio a servizio delle pese, n. 2 in ingresso e n. 2 in uscita.

Palazzine uffici (fabbricato 1 - A e B): uffici e locali di servizio posti al piano primo del corpo di fabbrica "A" con ingresso al piano terreno. Gli stessi risultano direttamente collegati e comunicanti con gli uffici del piano primo del corpo di fabbrica "B", che si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo). In un corpo di fabbrica staccato si trovano l'infermeria, un locale pluriuso e servizi.

Magazzino (fabbricato 2): magazzino materiali con soppalco.

Officina (fabbricato 2): ampia porzione destinata ad officina per gli automezzi. Nella struttura è presente un carro ponte della portata pari a 5 ton.

Spogliatoi (fabbricato 2): spogliatoio disposti su due piani fuori terra e divisi per sesso.

Archivio e magazzino (fabbricato 2): locali indipendenti sviluppati al piano terra e primo collegati tramite scala esclusiva.

Fabbricato ad uso ufficio e spogliatoi (fabbricato 10).

Fabbricato Carta (fabbricato 5): composto da un corpo di fabbrica principale, e due corpi adiacenti, chiusi su tre lati, oltre a due tettoie. Si segnala che una porzione del fabbricato ricade sul mappale 169 concesso in diritto di superficie al Comune di Pontedera).

Fabbricato lavaggio mezzi (fabbricato 9): fabbricato chiuso su tre lati. Adiacente ad esso è presente un container ad uso ufficio e bagno.

Completano il compendio la cabina elettrica, un deposito ed una batteria di locali tecnici quali centrale termica, gruppo antincendio, gruppo frigo etc (fabbricati 7 e 11).

L'area esterna esclusiva è utilizzata a piazzali per il transito dei mezzi e zone di stoccaggio materiali/container) e, nella parte verso Viale America, destinata a parcheggio del personale.

N.B.: Nella tabella "Consistenze" che segue, la numerazione dei fabbricati riprende la numerazione indicata nell'elaborato planimetrico catastale.

Consistenze:

mapp.	Sub. - fabbr.	Piano	Edificio	Destinazione	Superficie (mq)	K	Superficie virtuale (mq)	
55	8 - 6	T	INGRESSO	portineria	57,00	1	57,00	
55	8 - 6	T		tettoia	23,00	0,25	5,75	
55	8 - 4	T		pesa	32,00	1	32,00	
55	8 - 1 A	T	UFFICI	ingresso	34,00	1,3	44,20	
55	8 - 1 B	T		uffici	488,00	1,3	634,40	
55	8 - 1 B	T		infermeria/relax/etc	138,00	1,3	179,40	
55	8 - 1 B	T		passaggio coperto	38,00	0,25	9,50	
55	8 - 1 B	T		spogliatoio esterno	11,00	1	11,00	
55	8 - 1 AB	1		uffici A-B	1.123,00	1,3	1.459,90	
55	8 - 2	T	MAGAZZINO OFFICINA SPOGLIATOI	spogliatoio	299,00	1	299,00	
55	9 - 2	1		spogliatoio	179,00	1	179,00	
55	10 - 2	T		officina	855,00	1	855,00	
55	11 - 2	T		magazzino	233,00	1	233,00	
55	12 - 2	1		magazzino (soppalco)	105,00	1	105,00	
55	13 - 2	1		magazzino	44,00	1	44,00	
55	14 - 2	T		archivio	48,00	1	48,00	
55	15 - 2	1		archivio	45,00	1	45,00	
55	8 - 10 officina	T	LOC. TECNICI	ufficio/spogliatoio	83,00	1	83,00	
55	8 - 10 officina	T		tettoia	3,00	0,25	0,75	
55	8 - 11	T		locali tecnici	90,00	0,25	22,50	
55	8 - 11	T		box	39,00	0,25	9,75	
55	8 - 11	T		tettoie	102,00	0,25	25,50	
55	8 - 11	T		container	87,00	0,25	21,75	
55	8 - 11	T		stoccaggio	7,00	0,25	1,75	
55	8 - 5	T	CARTA (fabbr. 5)	carta / aperta	1.091,00	0,6	654,60	
55	8 - 5	T		carta	1.063,00	1	1.063,00	
55	8 - 5	1		soppalco	65,00	1	65,00	
55	8 - 5	T		carta tettoia	360,00	0,25	90,00	
55	8 - 7	T	LAVAGGIO MEZZI	locale tecnico	22,00	0,25	5,50	
55	8 - 9	T		lavaggio mezzi	235,00	0,6	141,00	
55	8 - 10/parte	T		ufficio	14,00	0,25	3,50	
55	8 - 10/parte	T		uffici	15,00	0,25	3,75	
55	7	T	CAB. ENEL	cabina enel	18,00	0,25	4,50	
mapp. 234, 235, 236, 237, 55/parte			Sistemazioni esterne	piazzali	21.013,00	0,05	1.050,65	
					mq.	<b>28.059,00</b>	mq	<b>7.487,65</b>

## 2.2. DATI CATASTALI

La proprietà è identificata catastalmente come segue:

### Catasto fabbricati

Comune di Pontedera (PI)

Codice G843

Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT	45	234	-	F/1	45 mq	- €
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT	45	235	-	F/1	345 mq	- €
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT	45	236	-	F/1	100 mq	- €
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT	45	237	-	F/1	38 mq	- €
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT	45	55	7	D/1	-	98,00 €
Proprietà per 1/1	V.le America, 105 - PT-1	45	212	2	D/7	-	61.104,50 €
			55	8			

Ultima variazione:

- Particelle 234, 235, 236, 212 sub. 2 graffato particella 55 sub. 8: VARIAZIONE del 13/01/2021 protocollo n. PI0001945 in atti dal 14/01/2021 ampliamento- demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 1077.1/2021);
- Particella 237: DIVISIONE del 13/01/2021 protocollo n. PI0001944 in atti dal 14/01/2021 divisione (n. 1076.1/2021);
- Particella 55 sub. 7 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2017 protocollo n. PI0027087 in atti dal 11/04/2017 variazione di classamento (n. 4282.1/2017).

Indirizzo: Pontedera (PI), Viale America, 105

Intestazione catastale degli immobili: Geofor Patrimonio S.r.l. (CF: 01751030501): Proprietà per 1/1.

### Catasto terreni

Comune di Pontedera (PI)

Codice G843

Titolarità	Foglio	Particella	Classamento	Consistenza	R.D.	R.A.
Proprietà per 1/1	45	234	Ente urbano	45 mq	- €	- €
Proprietà per 1/1	45	235	Ente urbano	345 mq	- €	- €
Proprietà per 1/1	45	236	Ente urbano	100 mq	- €	- €
Proprietà per 1/1	45	237	Ente urbano	38 mq	- €	- €
Proprietà per 1/1	45	55	Ente urbano	39.113 mq	- €	- €
Proprietà per 1/1	45	212	Ente urbano	1.120 mq	- €	- €

Indirizzo: Pontedera (PI)

Intestazione catastale degli immobili: Geofor Patrimonio S.r.l. (CF: 01751030501): Proprietà per 1/1.

Nota: Per quanto riguarda il mappale 55, nella presente valutazione viene considerata la sola porzione indicata dalla Committenza.

#### **Nota circa gli immobili oggetto di valutazione:**

Si segnala che all'interno del perimetro oggetto di analisi, sono presenti

- Mappale 216: non in proprietà della Committenza
- Mappali 165, 166, 167, 168, 169 (al CF particella 195), concessi in diritto di Superficie a favore del Comune di Pontedera con atto del 31/10/1995 con soprastanti due fabbricati in disuso (precedentemente utilizzati per il compostaggio).

Tali immobili, come da indicazioni fornite, non sono stati oggetto di valutazione.

A titolo informativo, si segnala che la concessione del diritto di superficie è stata costituita a titolo gratuito per tutta la durata di utilizzazione e funzionamento dell'impianto di compostaggio soprastante.

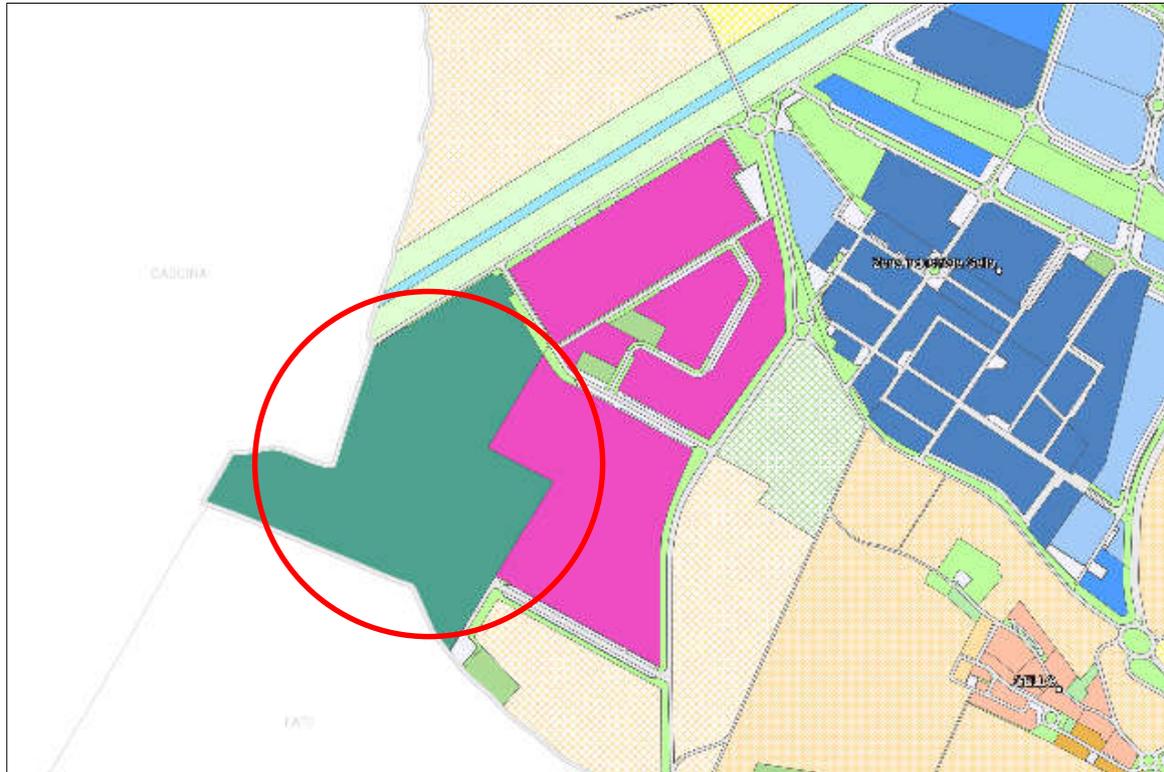
Il diritto concesso non può essere oggetto di alienazione e si estinguerà esclusivamente per rinuncia del concessionario o per confusione tra la proprietà del suolo e la proprietà superficaria, qualora si riuniscano o per distruzione o cessata utilizzazione dell'impianto oggetto di proprietà superficaria.

Estratto di mappa:



### 3. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale di Pontedera, l'area in cui ricade l'immobile è **Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali.**



P.R.G. Comune di Pontedera

- Sottozona D2a - Insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti
- Sottozona D2b - Nuovi insediamenti a carattere commerciale e artigianale
- Sottozona D2c - Nuovi insediamenti a carattere commerciale e artigianale in corso di attuazione
- Sottozona D3a - Aree destinate allo stoccaggio e recupero materiali in fase di attuazione
- Sottozona D3b - Nuove aree destinate allo stoccaggio e recupero materiali
- Sottozona E1 - Subsistema delle aree agricole periurbane a prevalente funzione agricola
- Sottozona E2a - Subsistema agricolo di pianura: aree ad esclusiva funzione agricola
- Sottozona E2b - Subsistema agricolo di pianura: aree a prevalente funzione agricola
- Sottozona E3 - Subsistema agricolo di collina a prevalente funzione agricola
- Sottozona E4 - Subsistema delle aree boscate
- Sottozona E5 - Parchi agrari
- Sottozona F1a - Aree destinate a verde e attrezzature pubbliche
- Sottozona F1b - Aree destinate a parco
- Sottozona F2 - Aree a carattere privato destinate ad attività e servizi di interesse generale
- Sottozona F3 - Aree destinate a verde privato
- Sottozona F4 - Aree destinate ad attrezzature e servizi per il trasporto pubblico
- Sottozona F5 - Aree destinate a discarica, smaltimento R.S.U, rifiuti speciali

Art. 12.6 - Sottozona F5 Parti del territorio destinate a discarica – smaltimento RSI e rifiuti speciali

1. Comprende l'area destinata a raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani. Gli interventi su tale area sono definiti attraverso accordi comune – provincia – enti gestori secondo le vigenti leggi in materia.
2. I parametri edilizi e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione delle opere in base alle comprovate esigenze degli operatori e nel rispetto norme e regolamenti vigenti.

Art. 65 UTOE 1B12 A PREVALENTE CARATTERE ECOLOGICO DI GELLO2  
Generalità e prescrizioni

1. L' U.T.O.E. 1B12 a prevalente carattere ecologico di Gello si trova nella parte sudoccidentale del territorio comunale in prossimità con il confine con i Comuni di Lari e Cascina e comprende l'area già destinata a R.S.U., l'area destinata ad accogliere rifiuti industriali ancora aperta e la zona destinata ad ospitare strutture produttive che si occupano prevalentemente dello stoccaggio, del trattamento e del riciclaggio dei rifiuti.
2. In analogia all'U.T.O.E. 1B9 posta nelle vicinanze, attraverso gli interventi di trasformazione urbanistica prefigurati dal R.U., sia d'iniziativa pubblica che privata, è definito l'impianto viario (strade) e di connettività (verde pubblico) necessario per l'unitarietà urbanistica e funzionale tutta l'area produttiva. L'impianto viario interno all'area produttiva nel suo insieme rispetta le viabilità storicizzate emergenti e contenute nel quadro conoscitivo del P.S. nel rispetto delle relative invarianti strutturali sempre che ciò non collida con il corretto assetto funzionale e organico della prevista viabilità di servizio su gomma e su ferro.
3. Per le particolari destinazioni e attività esistenti e previste, oltre alle fasce di verde pubblico quale quota parte della Sap (urbanizzazione primaria), lungo il perimetro interno di ogni lotto dovranno essere piantate idonee essenze arboree capaci di contenere l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo delle strutture e delle lavorazioni effettuate.
4. Alla luce di alcune testimonianze manifestatesi con precedenti attività di trasformazione ovvero sulla scorta di documentazione storica d'archivio, in sede di redazione di piani attuativi e/o progetti di opere pubbliche, dovranno essere approfondite le indagini relative alle aree di interesse archeologico, i cui risultati costituiranno riferimento per la stesura dei progetti definitivi-esecutivi e per la realizzazione degli interventi.
5. A supporto delle zone di nuova espansione dovranno essere effettuate valutazioni delle condizioni locali di rischio ed individuate le azioni per la messa in sicurezza dei nuovi insediamenti, nonché soluzioni progettuali che permettano di mantenere costante il coefficiente di deflusso nel sistema idrografico minore e/o nei collettori fognari, con la messa in opera di quanto necessario per il superamento o la minimizzazione degli effetti.
6. A margine delle zone di nuova espansione, in adiacenza con la Fossa Nuova, è stata individuata una zona agricola vincolata da mantenere depressa per favorire l'invaso delle acque che possono esondare dal corso d'acqua, per la quale le opere realizzate dall'amministrazione provinciale per la riduzione del rischio idraulico contengono molto le problematiche.
7. Fermo restando i possibili interventi "una tantum" descritti e disciplinati in via generale, parametri urbanisti sono limitati ai soli comparti suscettibili di trasformazione urbanistica per ogni singola zona riportata.

#### 4. FOTO

Ingresso al compendio – portineria e uffici pesa



Ingresso al compendio – portineria e uffici pesa



Parcheggio esterno



Parcheggio esterno



Palazzina uffici



Palazzina uffici



Palazzina uffici / parcheggio interno



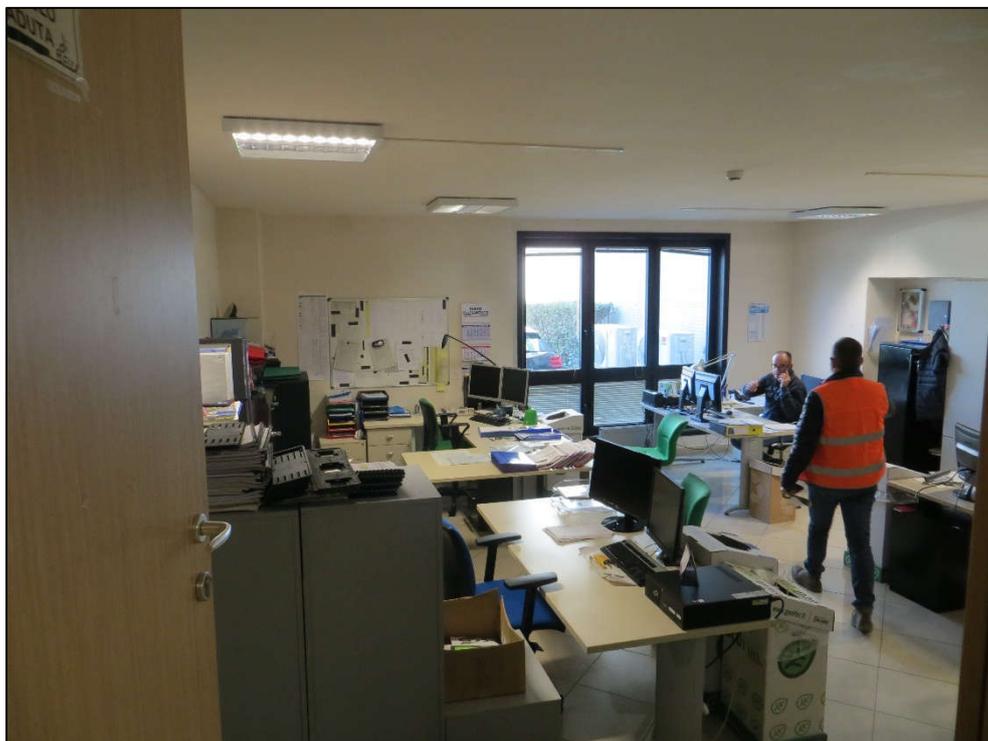
Palazzina uffici



Palazzina uffici – ingresso



Palazzina uffici (B)



Palazzina uffici – corridoio



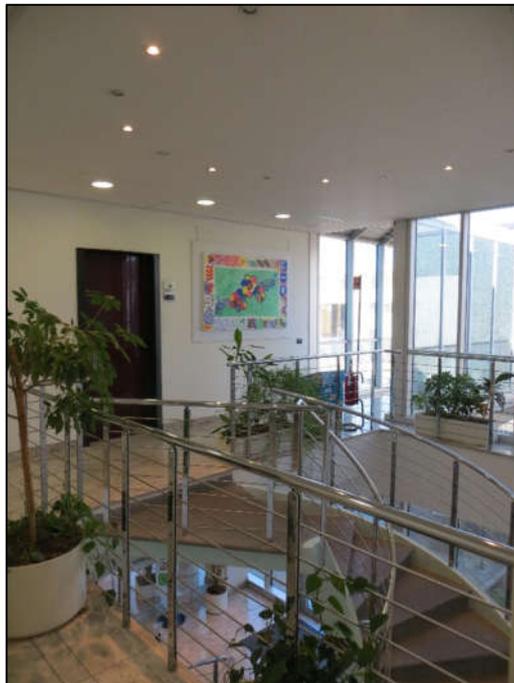
Palazzina uffici



Palazzina uffici – sala conferenze



Palazzina uffici – scala



Palazzina uffici – piano primo



Foto esterna fabbricato destinato spogliatoio/officina/magazzino



Foto interna fabbricato destinato a magazzino ed officina



Foto interna fabbricato destinato a magazzino ed officina



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato trattamento carta / cartone



Fabbricato lavaggio mezzi



Cabina Enel



Piazzali / zone stoccaggio



Piazzali / zone stoccaggio



## 5. LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

### 5.1 CONTESTO GENERALE

Come noto, le attività immobiliari costituiscono la principale componente della ricchezza delle famiglie italiane (ben oltre il 50% del totale) e continua a rimanere elevata la percentuale di famiglie che vive in abitazioni di proprietà (circa il 75% del totale), anche se in unità spesso da ristrutturare o sottodimensionate all'esigenza familiare.

L'impatto della crisi Covid-19 sul mercato real estate è ancora difficile da quantificare, in quanto il settore immobiliare, sia residenziale che commerciale, ha dinamiche e tempistiche più dilazionate nel tempo rispetto alle oscillazioni repentine del mercato azionario. Certamente, dato che il virus sta avendo un impatto sostenuto e materiale sull'economia mondiale, produrrà ripercussioni dirette anche sull'immobiliare.

Le rilevazioni del primo semestre sugli investimenti in ambito immobiliare, in contrazione netta rispetto ai valori dello scorso anno, mostrano un generale attendismo del *Capital Market*. L'andamento del mercato si è legato all'evolversi dello stato contingenziale dell'emergenza: le restrizioni sugli spostamenti e le misure di sicurezza hanno minimizzato la possibilità di svolgere attività di due diligence tecnica e, di conseguenza, procrastinato o bloccato i processi transattivi. Le ripercussioni a lungo termine sul volume degli investimenti dipenderanno in una certa misura dalla reattività con cui i valori immobiliari si adegueranno al nuovo quadro.

Si prevede infatti che l'accresciuta debolezza economica del nostro Paese metterà in discussione la sostenibilità delle quotazioni pre-crisi. La scarsità di nuove realizzazioni immobiliari, associata alla debolezza del processo di riprezzamento, rappresenteranno l'ulteriore ostacolo endogeno ad una pronta risalita dei flussi di investimento.

In un clima di profonda incertezza, l'attenzione degli investitori sarà in misura maggiore rivolta verso operazioni di tipo *core*, nel contesto di un mercato più selettivo in cui si accentuerà la forbice di valore tra asset *prime* e il resto dello stock.

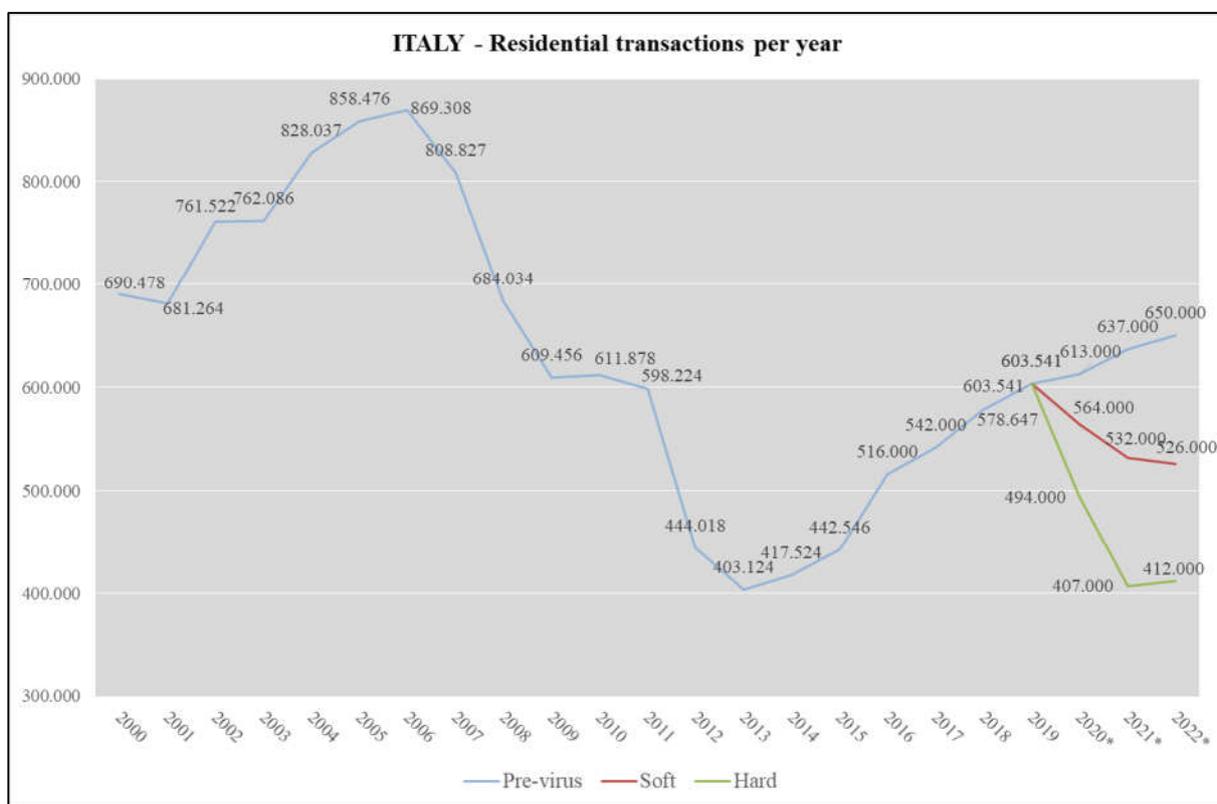
Ogni comparto immobiliare, per caratteristiche proprie, sta subendo e reagendo diversamente al nuovo scenario. Nel breve termine si è assistito a un forte rallentamento nel settore alberghiero, nel retail e nella fornitura di servizi di co-working. I volumi delle locazioni degli uffici hanno anche subito una contrazione, ma secondo le attese torneranno a crescere prima di altri.

Il mercato residenziale ha avuto un sensibile taglio del numero di compravendite, legato al probabile incremento alla pensione al risparmio delle famiglie e alla perdita di posti di lavoro, cui segue una maggiore difficoltà di accesso al credito.

## 5.2 COMPARTO RESIDENZIALE

Nel 2019 la risalita delle compravendite si è confermata un fenomeno ormai consolidato, seppur con minore intensità rispetto agli anni precedenti. Le transazioni in ambito residenziale hanno superato la quota 600 mila. L'**emergenza COVID** ha modificato completamente questa tendenza: gli investimenti privati sono ipotizzati in forte riduzione, frenati da atteggiamenti di tipo cautelativo che differiranno nel tempo il “fabbisogno di casa” in favore del risparmio.

Durante la prima parte dell'anno è stato osservato un calo delle compravendite quantificabile nell'ordine del -15% rispetto allo stesso periodo del 2019. Complessivamente nel 2020, l'attività transattiva residenziale passerà secondo le previsioni di Nomisma a circa 564 mila compravendite in uno scenario soft, mentre l'ipotesi più funesta prevede un risultato sotto le 500 mila unità. Nel successivo biennio si prefigura una flessione più attenuata.



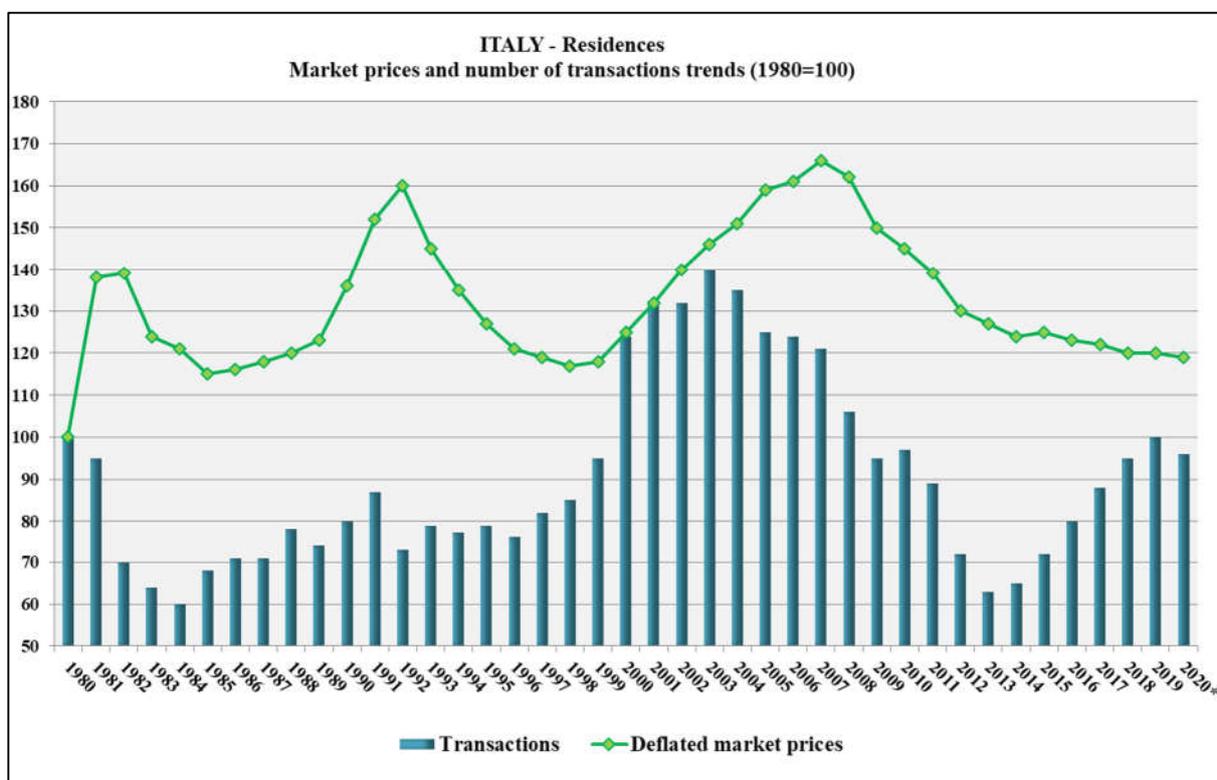
Elaboration by PRAXI based on various sources

L'offerta rimane caratterizzata da immobili usati che hanno uno stato di manutenzione spesso inadeguato. Inoltre, la maggior parte del prodotto in vendita è collocato in posizioni poco appetibili (sia di zona che di contesto interno). Pertanto, il potenziale acquirente spesso rimane deluso e rinvia l'acquisto. Il mercato è inoltre connotato da uno stock importante di case nuove non finite o prossime ad essere completate pari a circa 400mila alloggi.

Riguardo ai dati a consuntivo del 2019, il rapporto dell'Osservatorio dell'Agencia delle Entrate sulle transazioni nel campo residenziale mostra un bilancio positivo con un rialzo del 4,3% rispetto al 2018, e un totale di circa 603 mila compravendite. Il volume complessivo del

fatturato generato dalle transazioni è di circa 97,5 miliardi di euro (+3,5% rispetto al 2018). I dati diffusi da Nomisma, prevedono invece nei prossimi anni una perdita cumulativa tra i 54,5 e i 113 miliardi di Euro di fatturato (nel 2020 è compresa tra i 9,2 e i 22,1 miliardi di euro).

L'irrobustimento della congiuntura immobiliare residenziale 2019 si è manifestata in maniera disomogenea, in cui solo i contesti in cui una crescita economica è più marcata si coniugano i tassi di crescita più elevati. Al nord si concentra oltre la metà del mercato nazionale e si registrano valori rispettivamente del +5,4% del Nord Ovest del +5,1 % del Nord Est. L'espansione più consistente è stata rappresentata dai comuni minori, con analoghi rapporti di forza tra le aree territoriali.



Elaboration by PRAXI based on various sources

Analizzando i tagli dimensionali delle abitazioni interessate dalla vendita, si evince come le soluzioni di piccole dimensioni (al di sotto degli 85 metri quadrati, con un'accentuazione maggiore per quelli inferiori ai 50 mq) siano quelle ad aver fatto registrare il maggiore dinamismo. Si tratta di soluzioni che rispondono ad un nuovo modello di famiglia legato alla mobilità professionale e al frazionamento dei nuclei.

Si prefigura tuttavia l'emergere di nuovi trend, legati alla diversa configurazioni degli spazi, più ampi per rispondere alle esigenze crescenti di *home working* e di spazio esterno, oltre che all'affermarsi di servizi condominiali condivisi.

Il tempo medio per vendere un'abitazione registrato nel 2019 è di 6,2 mesi, distante dal punto di minimo del periodo 2000-2019 che è stato di 3,4 mesi. Tuttavia, ci sono mercati come Milano (3,9 mesi) e Bologna (5 mesi) maggiormente dinamici. Gli stessi nei quali si rileva un'analogia

tendenza degli sconti sul prezzo richiesto con Milano che si attesta al 8,5% e Bologna al 10%. I 13 mercati italiani più rilevanti si collocano, in media, nell'ordine del 13,4%.

Al dinamismo delle transazioni non riesce a dare analogo riscontro la tendenza sui prezzi, che nel 2019 continuano a ristagnare, con una variazione complessiva del +0,2% sul mercato dell'usato. Immuni a questa tendenza città come Milano, Bologna e Venezia, dove si sono registrati prezzi in crescita.

La rigidità iniziale a fronte del drastico cambiamento di contesto causato dalla crisi ha, di fatto, compromesso le possibilità di rimbalzo, finendo inevitabilmente per allungare a dismisura i tempi per l'approdo al punto di inversione ciclica. Ad ogni modo, rispetto al volume di compravendite, il fenomeno di contrazione dei valori atteso appare di minore intensità, e visibile nell'immediato solo in casi specifici, ovvero in situazioni *distressed* e in zone periferiche per prodotti che già presentavano bassa liquidità. Ciò detto, le analisi condotte da Nomisma stimano, a seconda degli scenari, una flessione media delle quotazioni compresa tra il -1,1% ed il -3,9% nel biennio 2020-2021.

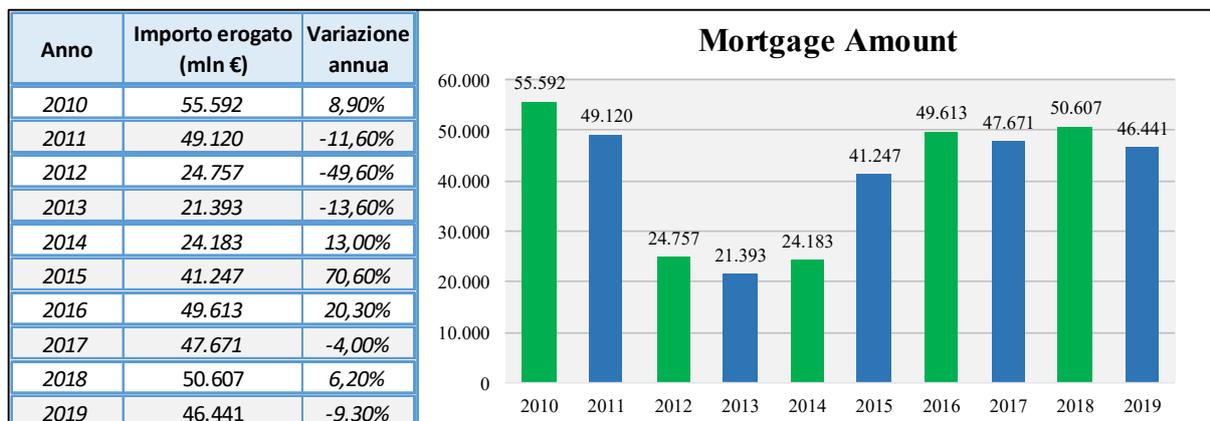
	<b>Abitazioni</b>		
	Scenario PRE- VIRUS	Scenario SOFT	Scenario HARD
2020	0,3	-1,1	-3,1
2021	0,7	-1,2	-3,9
2022	1,3	-0,5	-3,1

***Residences price – Nomisma March 2020***

Per quanto riguarda i finanziamenti erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, dopo l'inevitabile contrazione osservata nei mesi del *lockdown*, si rileva una ripresa che si è concretizzata a metà anno con un aumento di mutui immobiliari e surroghe rispettivamente del 12,6% e del 13,3% rispetto allo stesso periodo del 2019. Tale positiva performance è frutto di un progressivo recupero delle richieste di mutuo congelate nella prima parte dell'anno e di un fermento nell'ambito delle surroghe stimolato da tassi ancora molto contenuti.

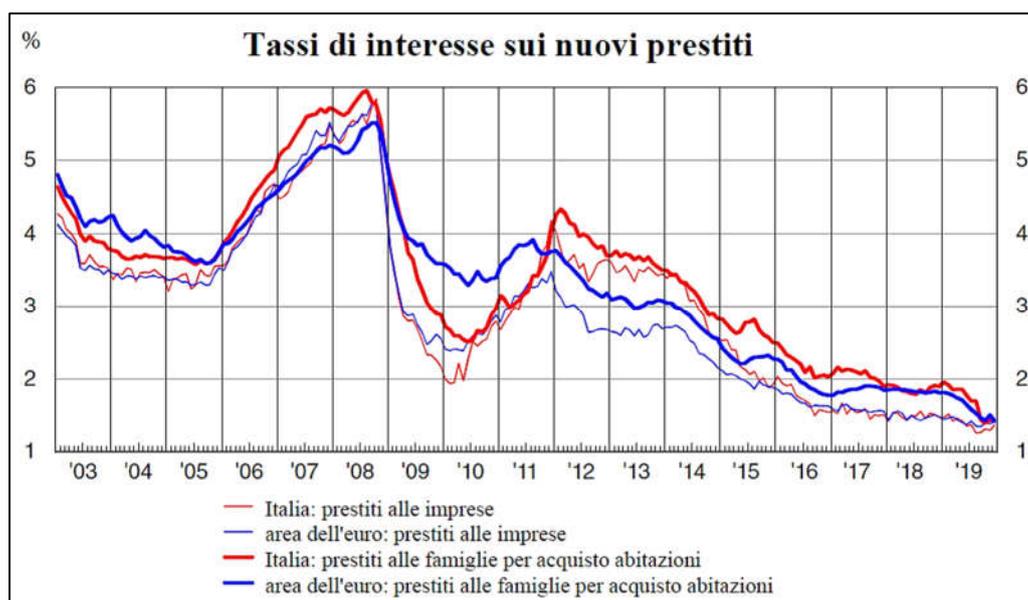
Nel prossimo biennio si prevede, tuttavia, un lieve inasprimento delle condizioni di accesso al credito e, per via della debolezza macroeconomica che caratterizzerà il contesto dell'economia reale e finanziaria, di un impatto negativo sulla domanda.

Il 2019 si è concluso con erogazioni complessive per mutui immobiliari pari a 46,4 miliardi, facendo segnare una contrazione negativa del -9,3% rispetto all'anno precedente.



**Loans trend – Nomisma 2019**

Gli andamenti degli ultimi mesi del 2019 hanno evidenziato una riduzione progressiva dei tassi di interesse sui flussi erogati, come effetto della riduzione dello spread e sulla scia di un trend quasi decennale. La tendenza è rafforzata anche nei primi mesi del 2020. Nel corso dell'anno tale andamento potrebbe subire tuttavia l'influenza della maggiore volatilità dello spread BTP-Bund, andando a incorporare le tensioni finanziarie con un ritardo di qualche mese.



**Bank of Italy - December 2019**

Alle condizioni attuali di mercato rimane nettamente prevalente la stipula di mutui con formula a tasso fisso, che a febbraio 2020 si attestava all'88,6%, risultando in aumento rispetto al 86,2% di ottobre 2019 (74,8% a fine 2018). Nella fase precedente all'emergenza COVID il sistema bancario aveva dato maggiore impulso all'offerta di questa tipologia di prestito, che sostiene la redditività del margine da clientela legato al maggior flusso di interessi attivi. I mutui a tasso fisso vengono, infatti, proposti generalmente a tassi superiori rispetto a quello dei mutui a tasso variabile.

Sul fronte della locazione abitativa, la domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto è in crescita, a fronte di una riduzione dell'offerta, confermando non solo l'immagine di un Paese più mobile rispetto al passato, ma anche la presenza sul mercato di una domanda di utilizzo temporaneo in costante aumento, passata in un anno dall'11% al 18% delle intenzioni a locare.

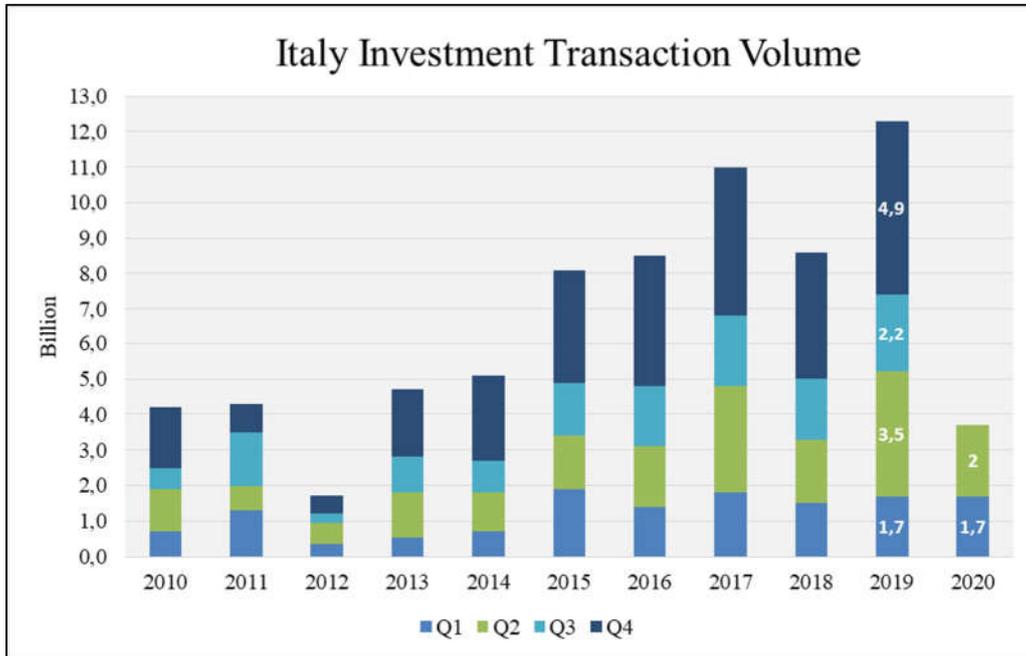
Quest'ultimo fenomeno rischia di avere riflessi sul segmento di domanda, interessato alla stipula di contratti di lungo periodo, che si trova a dovere fronteggiare un innalzamento dei costi dell'abitare non riconducibile ad un aumento dei redditi, al punto da pregiudicarne la sostenibilità. Tale rischio appare più concreto in quei mercati in cui la quota di domanda di locazione per uso transitorio si attesta oltre il 20%, vale a dire Milano, Venezia, Bologna e Firenze.

Nel complesso la consistente domanda di locazione di abitazioni ha favorito la risalita dei canoni, che nel 2019 per il secondo anno consecutivo hanno fatto segnare variazioni positive, comunque ancora al di sotto del +1% annuo. Per il 2020 si attende tuttavia una contrazione dei valori, conseguentemente all'indebolimento del contesto economico, soprattutto nelle aree esterne ai grandi centri urbani.

### **5.3 COMPARTO NON RESIDENZIALE**

Il primo semestre 2020 si è chiuso con una riduzione del 25% degli investimenti *corporate* rispetto allo stesso periodo del 2019, per un volume totale di poco meno di 4 miliardi di euro. Si osserva inoltre un calo rispetto alla relativa media quinquennale pari al -8%.

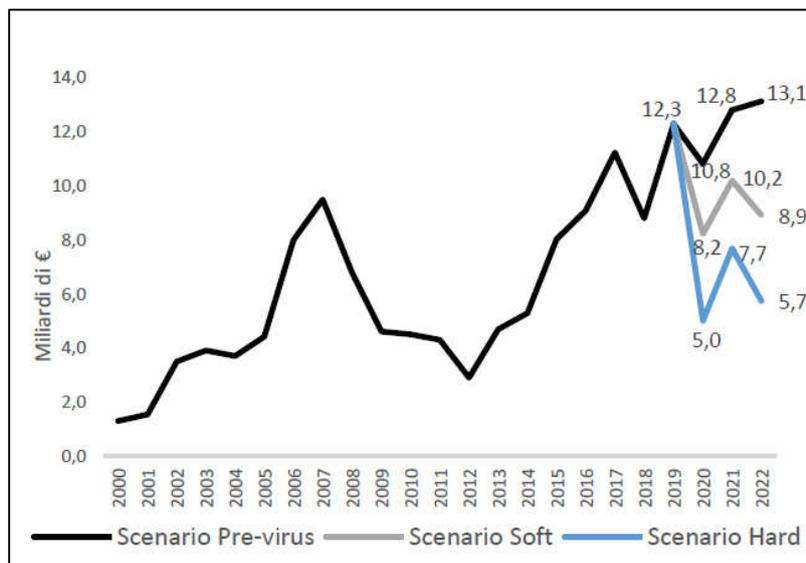
La flessione è dovuta in larga parte ai risultati del secondo trimestre, inferiore del -38% rispetto allo stesso periodo del 2019, mentre nella prima parte dell'anno si sono registrati investimenti sostanzialmente in linea con il trend pre-Covid, principalmente grazie ad una significativa quota di *deals* chiusi prima della fase acuta dell'emergenza sanitaria.



**Elaboration by PRAXI based on various sources**

Le proiezioni del prossimo triennio sul volume di capitali che verranno investiti nel mercato immobiliare *corporate* appaiono anche negative. Le previsioni di Nomisma sono per un arretramento cumulato compreso tra 9,4 e 18,3 miliardi di euro (2,6 / 5,8 miliardi di euro nel 2020).

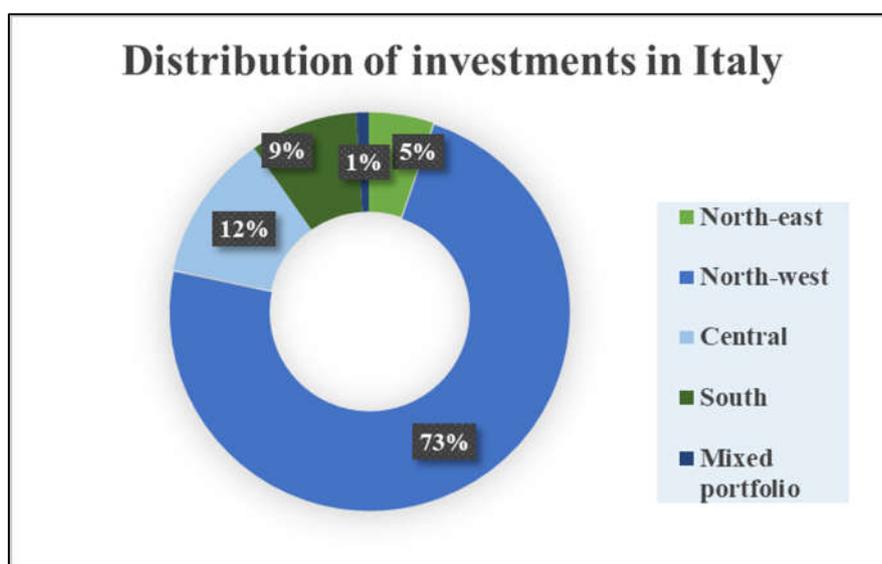
Al contrario, il mercato non residenziale 2019, malgrado il quadro macroeconomico in deterioramento, si era chiuso con dati record: circa 12,3 miliardi di euro investiti, con una crescita del 37% rispetto al 2018, del 25% circa rispetto alla media dei 5 anni e del 75% circa rispetto alla media dei 10 anni, facendo il 2019 l'anno in assoluto con volume transato non residenziale più alto.



**Italian Investment transaction forecast– Nomisma March 2020**

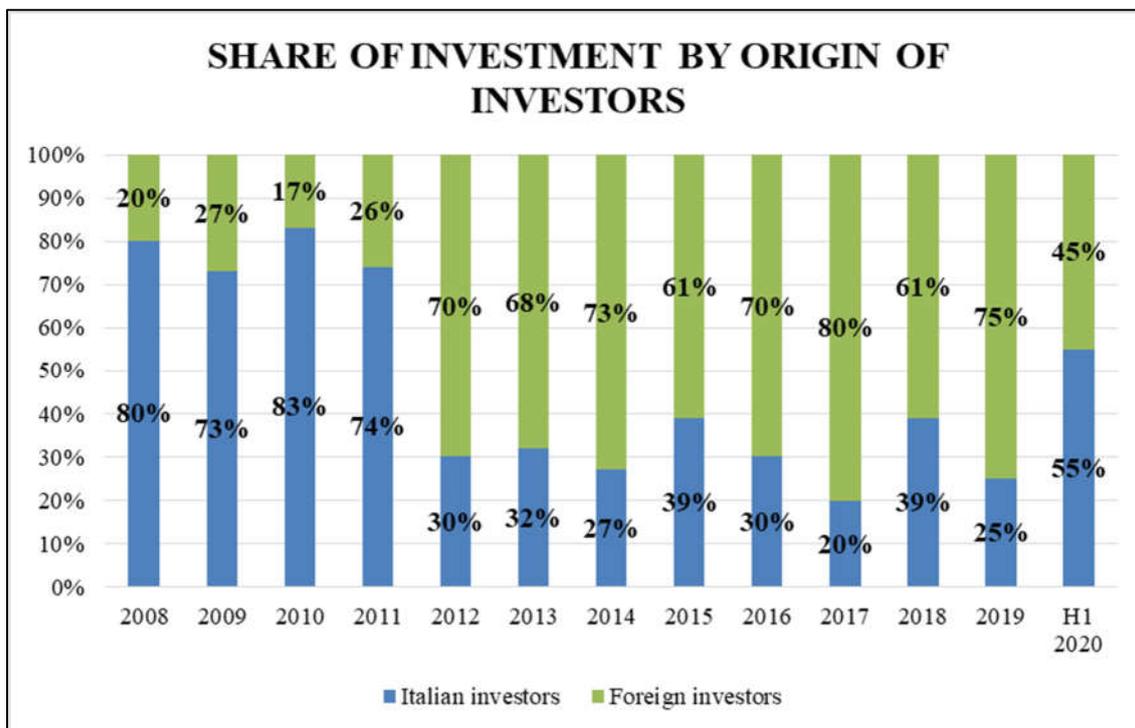
Appare evidente come il quadro contingenziale di emergenza sanitaria abbia avuto un impatto diretto sull'attività transattiva, e il graduale recupero atteso nel medio termine sarà inevitabilmente influenzato dallo stato di salute dell'economia reale e finanziaria a livello globale.

Secondo i dati raccolti nella prima parte dell'anno, nella geografia degli investimenti Milano e il Nord Ovest polarizzano fortemente il mercato concentrando oltre il 70% delle operazioni. Anche su base semestrale Milano rappresenta il principale sbocco degli investitori, con un risultato sostanzialmente in linea con quello registrato nel 2019. Il mercato di Roma invece appare ridimensionato con una decrescita degli investimenti, cui pesa in particolare la performance negativa del settore alberghiero.



**Distribution of investments in Italy - elaboration by PRAXI based on various sources**

In controtendenza rispetto al 2019, nella prima metà del 2020 la quota dei capitali domestici ha prevalso sul totale degli investimenti riguardando il 55% del dato complessivo. Fra i capitali internazionale guidano quelli statunitensi (circa 430 milioni di euro) e quelli tedeschi (circa 350 milioni di euro). Gli investitori stranieri restano player di assoluto rilievo nel mercato corporate italiano e ricercano - oltre a immobili *core*, limitati in termini di disponibilità - anche immobili *value added*, *opportunistic*, sviluppi edilizi e portafogli di NPE (Non Performing Exposure). L'incidenza di tali operatori sul panorama nazionale tuttavia sarà sempre più imprevedibile, perché legata ad un panorama finanziario mondiale soggetto a maggiori tensioni e fragilità.



**Elaboration by PRAXI based on various sources**

Gli investitori domestici sono rappresentati da fondi immobiliari e società private, mentre il resto del mercato è sostenuto prevalentemente da fondi immobiliari e REIT.

Analizzando il flusso di capitali investito secondo le varie asset class, si rileva la forte flessione degli investimenti nel settore alberghiero (-80% circa), che si riallineano ai risultati di 2017 e 2018. Tale flessione rappresenta una buona porzione del già citato calo del -25% sul volume totale. L'allocazione sul comparto uffici è preponderante rappresentando circa il 47% del totale degli investimenti.

Il brusco rallentamento del comparto **ricettivo**, dominante invece nel 2019 con il risultato record 3 miliardi di euro investiti (4 volte superiore al volume registrato nel 2018), deriva in maniera diretta e indiretta dall'emergenza Covid. Con circa 410 milioni di euro, rappresenta a metà anno l'11% del totale investito nel paese. Alcuni grandi operazioni di investimento risultano attualmente in stand-by. Nel 2019 l'attenzione era stata rivolta soprattutto in grandi città dal richiamo internazionale come Milano, Venezia e Roma, mentre nell'anno in corso stanno emergendo le destinazioni minori e quelle leisure.

Il settore, negli ultimi anni di appannaggio degli investitori stranieri (circa il 75% dei capitali nel 2020), sta subendo la forte riduzione di flussi turistici e il conseguente ridimensionamento dei fatturati per gli operatori, da cui può scaturire una riduzione dei canoni soprattutto per la parte variabile. Ovviamente gli operatori con bilanci sani e una bassa leva finanziaria saranno più resilienti. L'eventuale protrarsi del blocco di attività che generano domanda di tipo business potrebbe innescare un ulteriore deterioramento del mercato e un aumento dei rendimenti.

Sicuramente la performance del comparto degli **uffici** risulta la più incoraggiante, con un ammontare complessivo di 1,8 miliardi di euro investiti nel primo semestre del 2020 e con una crescita del +7% rispetto allo stesso periodo del 2019.

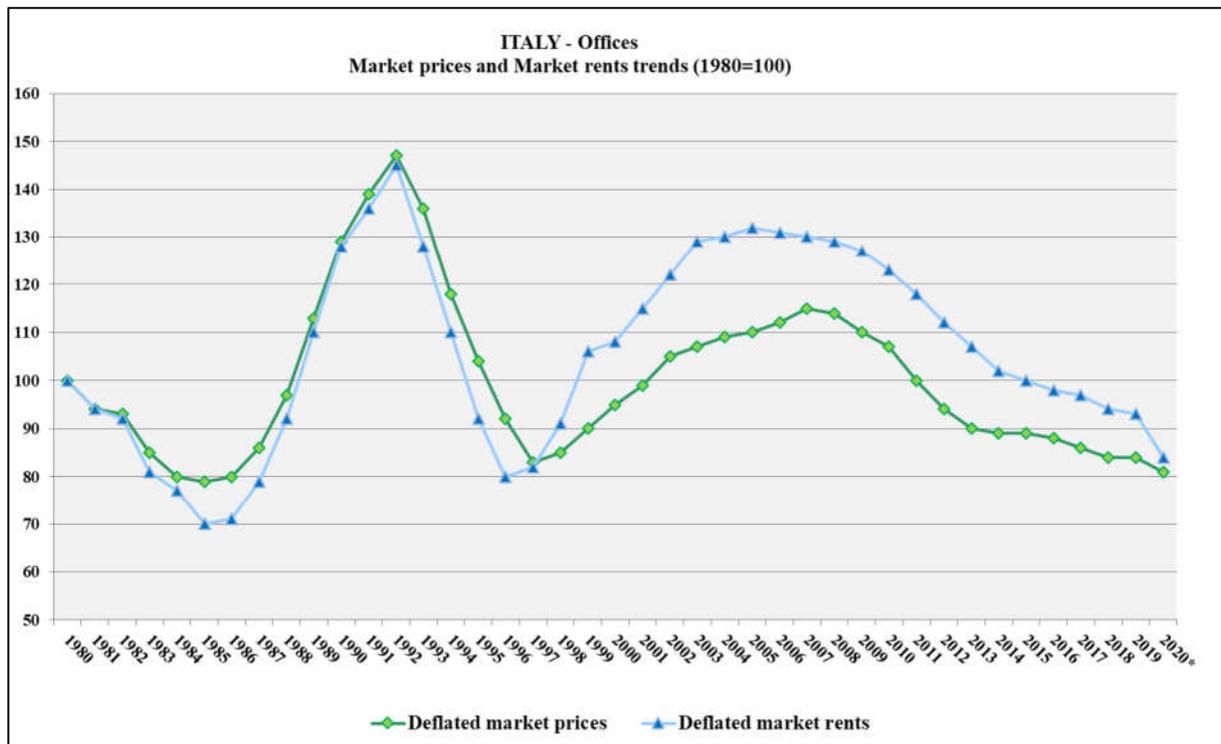
La buona performance del settore direzionale conferma la generale preferenza degli investitori per asset *core* in mercati altamente liquidi, come ad esempio Milano. Nel capoluogo lombardo l'ammontare degli investimenti è di 1,4 miliardi; dopo un primo trimestre in contrazione, gli investimenti per la città meneghina sono risaliti a giugno, soprattutto per il comparto uffici. Milano resta un prodotto raro e sempre molto ricercato dagli investitori, la cui pressione si riflette nella dinamica del rendimento *prime*, in discesa nel 2019 e in stabilità nel 2020.

Negativo invece il saldo degli investimenti a metà anno per Roma, pari a 300 milioni di euro (contro gli 800 milioni di euro dello scorso anno).

Complessivamente il dato italiano, se comparato con i principali paesi europei, evidenzia ancora un gap sulla media continentale, a dimostrazione della insufficienza di offerta di qualità (nonostante le numerose operazioni di sviluppo immobiliare e di riqualificazione di edifici preesistenti degli ultimi anni). Un fenomeno che ha provocato una forte compressione dei rendimenti negli ultimi anni, in quanto tutti gli investitori si concentrano sui pochi immobili disponibili sul mercato.

Circa il mercato locativo degli uffici, il take-up del primo semestre 2020 è nettamente al di sotto di quello del 2019 nei due mercati principali, ovvero Milano e Roma, rispettivamente -31% e -72%. Il dato certifica lo scarso dinamismo della domanda durante le fasi critiche della gestione dell'emergenza sanitaria e il cauto attendismo delle aziende in questa delicata fase economica.

Dal punto di vista dei valori, le proiezioni per il 2020 di Scenari Immobiliari prefigurano una contrazione sia dei canoni medi che dei prezzi medi, ma appare prematuro fornire stime più puntuali. Gli asset *core* o con contratti *long-term* blindati non subiranno variazioni significative di valore, così come in generale quelli situati in CBD di grandi città. Per alcune zone geografiche e asset non *prime* tuttavia la tendenza in discesa già riscontrata negli ultimi anni si riconfermerà, contestualmente a una decompressione dei rendimenti, dovuta a una maggiore percezione di incertezza da parte degli investitori.



Elaboration by PRAXI based on various sources

L'andamento del mercato corporate direzionale si caratterizza sempre più per l'orientamento della domanda verso immobili *prime* (o *grade A*), e il quadro contingenziale post-Covid prefigura un'amplificazione della forbice di valore interna al comparto. Gli immobili *prime* sono difficilmente individuabili nello stock presente sul territorio italiano, se non in specifiche location come Milano e Roma, in cui gli immobili ad uso direzionale sono sempre più assimilabili alle "trade related properties" per cui l'edificio è diventato componente funzionale del business e non può più essere considerato un semplice involucro. Sempre più spesso si rinuncia volentieri a qualche metro quadro in favore di una maggiore flessibilità e di spazi riqualificati e sostenibili, con certificazioni ambientali.

Nel lungo periodo si prefigura l'ipotesi di un cambiamento delle modalità di utilizzo degli asset real estate da parte dei locatari terziari. I tenant degli uffici potrebbero valutare di aver bisogno di meno spazio in generale e optare per lo smart working per una parte della forza lavoro a rotazione.

Il mercato immobiliare **retail** nella prima metà del 2020 ha registrato una performance in lieve rialzo rispetto al 2019 (+6%), con un ammontare complessivo superiore agli 800 milioni di euro, pari al 21% del mercato corporate totale. Il risultato è stato sostenuto da importanti transazioni nella GDO e da joint-venture pan-europee nel segmento *out-of-town*. Il contributo più importante sul volume degli investimenti è costituito dal deal Unicredit S.p.A./ Esselunga S.p.A. perfezionato nel primo trimestre, operazione da circa 435 milioni di euro.

Nel corso dell'anno hanno prevalso gli investimenti in Supermarket (circa il 52%), seguiti dai Centri Commerciali (circa 30%) e dalle High Street (16%). Il risultato di quest'ultimo

sottosegmento è molto positivo, confermando l'appetito degli investitori nei confronti dei trophy asset, che secondo le previsioni catalizzeranno ulteriore interesse per via di una maggiore ricerca della qualità da parte degli investitori.

Le misure emergenziali per contrastare la diffusione del virus hanno tuttavia imposto limiti alla prosecuzione di attività di sviluppo e investimento. La pipeline degli sviluppi prevede la realizzazione di 90 mila mq di superficie retail entro il 2020, salvo rallentamenti imposti da ulteriori misure contenitive, a cui si aggiungeranno altri 100 mila attesi per il 2021.

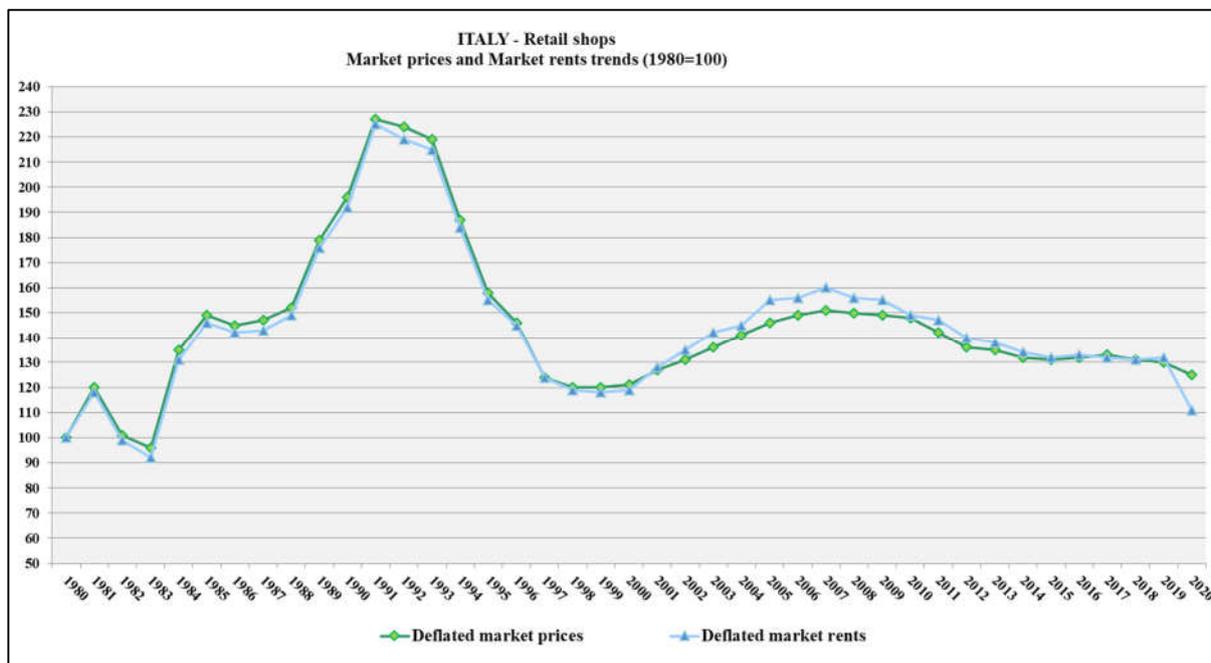
La quota di iniziative *out-of-town* previste nell'area milanese si riduce a causa della cancellazione del progetto Westfield a Segrate, che prevedeva 240.000 mq suddivisi in negozi, ristoranti, boutique e sale cinematografiche. A Roma, i maggiori sviluppi destinati a concludersi nei prossimi anni saranno l'ampliamento del retail park Da Vinci Village e il centro commerciale Maximo, le cui inaugurazioni sono previste per il 2022.

L'emergenza sanitaria causerà un probabile ritardo nella conclusione di sviluppi nel segmento high-street, con particolare riferimento ad alcune attività di riconversione nel centro di Milano, tra le quali la riqualificazione degli spazi commerciali di palazzo Generali di Piazza Cordusio.

A livello di rendimenti *prime*, le High Street permangono in sostanziale stabilità ai loro minimi storici, mentre si segnala una risalita degli yield di Shopping Centre e dei Retail Park, associata ad una maggiore percezione di rischio da parte degli investitori. Il comparto ha vissuto negli ultimi anni la sfida con l'*e-commerce*, che ha avuto un forte impulso nel periodo di lockdown, insieme a un aumento della domanda verso la GDO, con maggiore richiesta di servizi integrati con la logistica.

Il settore attraversa dunque un ciclo di profondo riassetto, con una fase di razionalizzazione dei punti vendita, processo diventato necessario a seguito di eccessi di espansione degli anni scorsi. Nonostante le difficoltà legate alla contrazione dei consumi, vi sono prospettive di un ritorno consistente del commercio di prossimità e di piccolo-medio taglio, a svantaggio delle grandi superfici e degli spazi aggregati di commercio, come appunto shopping centre e retail park. Gli operatori stanno sperimentando la multicanalità del loro servizio, con integrazione tra la vendita online e il punto di ritiro fisico.

Dal punto di vista dei canoni medi, si prevede una lieve riduzione a partire dall'anno in corso e lungo l'orizzonte temporale di medio periodo, principalmente come conseguenza del calo dei fatturati, riscontrato in molti settori ad eccezione dell'alimentare e del farmaceutico.



Elaboration by PRAXI based on various sources

Il comparto **produttivo** è senza dubbio trainato dal settore logistico, negli ultimi anni uno dei segmenti più vivaci per aspetti che hanno riguardato sia il volume di investimenti, sia i nuovi sviluppi, sia le innovazioni tecnologiche di prodotto e di allestimento.

Nella prima parte del 2020 gli investimenti nel comparto logistico sono ammontati a circa 280 milioni di euro. Spiccano in particolare le acquisizioni da parte di Kryalos (attraverso il fondo Aphrodite) di 4 asset logistici *last-mile* localizzati in Toscana, per una superficie complessiva di 58 mila mq.

Nello scenario emergenziale le attività logistiche hanno rivestito un ruolo di notevole rilievo nell'assicurare continuità di rifornimento dei beni, con un incremento sensibile di acquisti tramite piattaforme e-commerce. Pertanto, si ritiene che il settore sarà sempre più presente nel radar degli investitori. Si vanno affermando in maniera decisa nuovi trend come la logistica *last mile*, la quale rappresenta al meglio la moderna filiera del comparto, sempre più connessa e integrata con i centri urbani e con il moderno retail.

Si prefigura una forte spinta verso la creazione di prodotto di qualità, tecnologicamente avanzato e integrato in parchi logistici. Tale dinamica dovrebbe comportare una stabilità dei rendimenti *prime*, a dispetto di una possibile riduzione dei canoni in alcuni segmenti della logistica legati alla produzione industriale, nel contesto attuale esposta in maniera più diretta alle turbolenze della crisi.

## 6. INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato su immobili produttivi attualmente presenti sul mercato nella zona oggetto di analisi, è stata effettuata al solo scopo di dare un riferimento di comparazione con la stima del Valore Corrente di Utilizzo come definito nei capitoli precedenti e conferma nella sostanza, il risultato raggiunto.

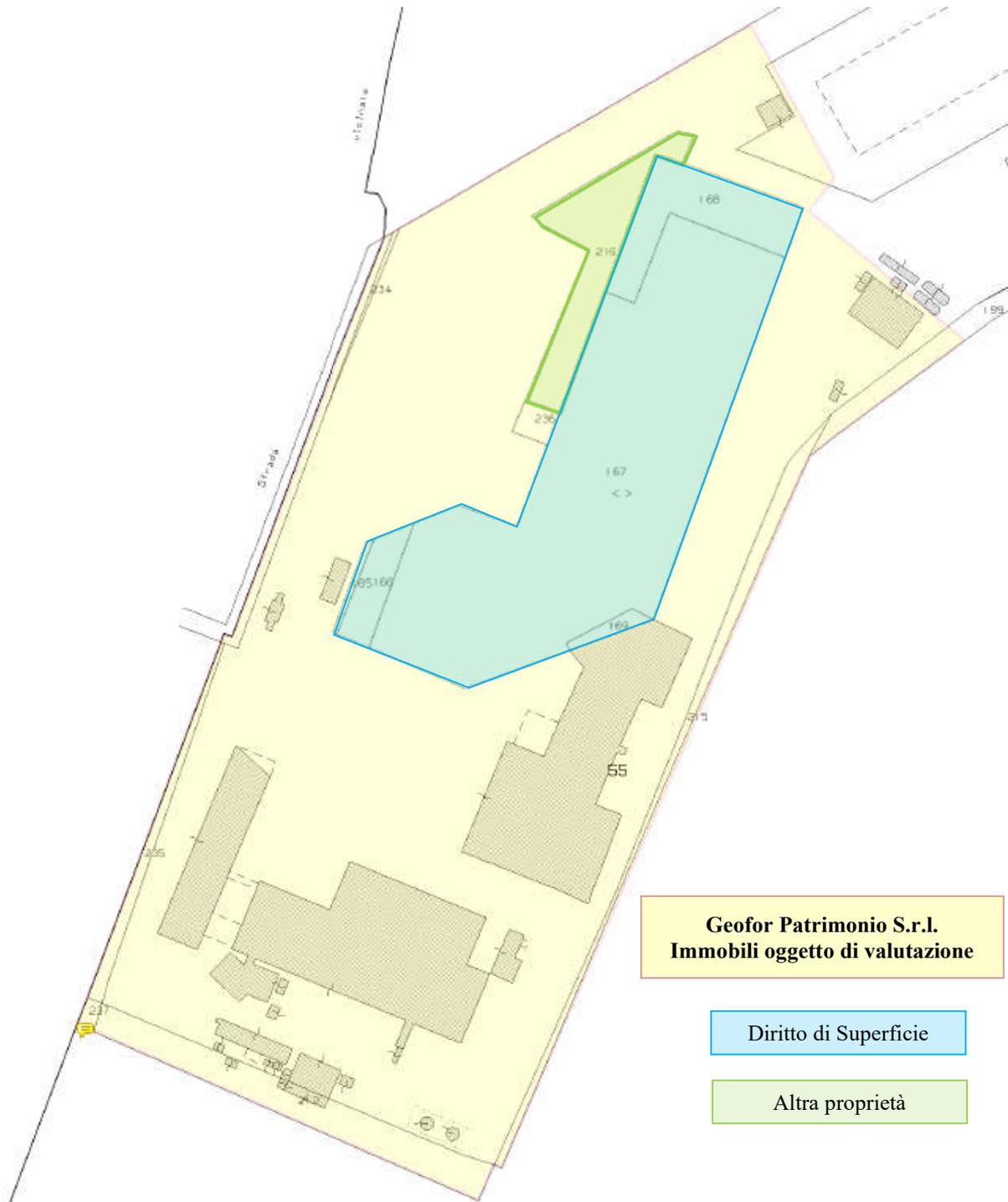
	Subject	comp 1	comp 2	comp 3	comp 4
		n.d.			
link	//	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/853739">https://www.immobiliare.it/annunci/853739</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/863191">https://www.immobiliare.it/annunci/863191</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/535020">https://www.immobiliare.it/annunci/535020</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/815807">https://www.immobiliare.it/annunci/815807</a>
asking price	//	1.850.000,00 €	765.000,00 €	820.000,00 €	850.000,00 €
trattativa	15%	15%	15%	15%	15%
NETTO TRATTATIVA	//	1.572.500,00 €	650.250,00 €	697.000,00 €	722.500,00 €
mq	7.487,65	3.000	1.750	1.700	1.245
Comune	Pontedera	Pontedera	Pontedera	Pontedera	Pontedera
zona	periferica/produttiva	loc. Gello	loc. Gello	loc. Gello	loc. Gello
stato/edificazione	vari	2010	n.d.	1975	n.d.
consistenza	7.487,65	0%	0%	0%	0%
piano	T-1	0%	0%	0%	0%
contesto	produttivo/agricolo	-5%	-5%	-5%	-5%
infrastrutture	discrete	0%	0%	0%	0%
visibilità	discreta	0%	0%	0%	0%
tipologia edilizia	//	0%	0%	0%	0%
stato manutentivo	//	0%	0%	0%	0%
stato impianti	//	0%	0%	0%	0%
impianti speciali	//	0%	0%	0%	0%
	(tot. aggiustamento)	-5%	-5%	-5%	-5%
	€/mq	497,96 €	352,99 €	389,50 €	551,31 €

I parametri riscontrati variano in un range compreso fra 350 €/mq. e 500 €/mq.

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà sugli immobili stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; le valutazioni hanno presupposto che tutti i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti

Non abbiamo proceduto, pertanto, a specifiche analisi (*due diligence*), né ad alcuna verifica di conformità degli stabili rispetto alle vigenti norme urbanistiche (Legge 47/85 e successive modificazioni), né a visura ipo-catastale sulla proprietà.

Per quanto riguarda l'area esterna, distinta dal mappale 55, attualmente non risulta essere frazionata, pertanto per il calcolo delle consistenze ci siamo basati sulle indicazioni della Proprietà che sono rappresentate nella pagina che segue (linea rossa di confine del perimetro oggetto di valutazione campito in colore giallo), al netto delle aree intestate a terzi (mappale 216 campito in colore verde) e le aree concesse in diritto di superficie al Comune di Pontedera (CT mappali 165, 166, 167, 168, 169 e CF mappale 195, campite in colore azzurro), meglio evidenziate nell'estratto di mappa seguente:



Non abbiamo proceduto, inoltre, ad eseguire indagini di tipo ambientale.

Le indagini ambientali sono volte a determinare eventuali costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La stima è stata svolta prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso.

Si riportano inoltre i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate sia per quanto riguarda l'attività produttiva, relativi al 2° semestre 2020.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia: PISA**

**Comune: PONTEDERA**

**Fascia/zona: Suburbana/GELLO, PARDOSSI E Z.I.A. GELLO**

**Codice zona: E3**

**Microzona: 3**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	415	640	L	2,4	3,6	N
Capannoni tipici	Normale	500	720	L	2,7	4,1	N
Laboratori	Normale	490	660	L	2,5	3,8	N

Fonte: Valori OMI nella specifica zona di studio

## 7. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il prospetto che segue riporta il riepilogo dello sviluppo della valutazione: in particolare per ogni parte di fabbricato / terreno vengono evidenziati la superficie, il valore unitario adottato, il coefficiente di deperimento ed il Valore Corrente di Utilizzo relativo.

FABBRICATI									
mapp.	Sub. - fabbr.	Piano	Edificio	Destinazione	Superficie (mq)	Costo di Costruzione a nuovo	Coefficiente deperimento	Costo di costruzione deprezzato	Valore Corrente Utilizzo
55	8 - 6	T	INGRESSO	portineria	57,00	500,00 €	65%	325,00 €	18.525,00 €
55	8 - 6	T		tettoia	23,00	150,00 €	65%	97,50 €	2.242,50 €
55	8 - 4	T		pesa	32,00	500,00 €	65%	325,00 €	10.400,00 €
55	8 - 1 A	T	UFFICI	ingresso	34,00	1.000,00 €	80%	800,00 €	27.200,00 €
55	8 - 1 B	T		uffici	488,00	900,00 €	70%	630,00 €	307.440,00 €
55	8 - 1 B	T		infermeria/relax/etc	138,00	900,00 €	70%	630,00 €	86.940,00 €
55	8 - 1 B	T		passaggio coperto	38,00	150,00 €	70%	105,00 €	3.990,00 €
55	8 - 1 B	T		spogliatoio esterno	11,00	4.000,00 €	60%	//	2.400,00 €
55	8 - 1 AB	1		uffici A-B	1.123,00	900,00 €	75%	675,00 €	758.025,00 €
55	8 - 2	T		spogliatoio	299,00	650,00 €	65%	422,50 €	126.327,50 €
55	9 - 2	1	MAGAZZINO OFFICINA SPOGLIATOI	spogliatoio	179,00	650,00 €	65%	422,50 €	75.627,50 €
55	10 - 2	T		officina	855,00	500,00 €	65%	325,00 €	277.875,00 €
55	11 - 2	T		magazzino	233,00	450,00 €	65%	292,50 €	68.152,50 €
55	12 - 2	1		magazzino (soppalco)	105,00	350,00 €	65%	227,50 €	23.887,50 €
55	13 - 2	1		magazzino	44,00	450,00 €	65%	292,50 €	12.870,00 €
55	14 - 2	T		archivio	48,00	450,00 €	65%	292,50 €	14.040,00 €
55	15 - 2	1		archivio	45,00	450,00 €	65%	292,50 €	13.162,50 €
55	8 - 10 officina	T		ufficio/spogliatoio	83,00	600,00 €	65%	390,00 €	32.370,00 €
55	8 - 10 officina	T	tettoia	3,00	150,00 €	65%	97,50 €	292,50 €	
55	8 - 11	T	LOC. TECNICI	locali tecnici	90,00	250,00 €	65%	162,50 €	14.625,00 €
55	8 - 11	T		box	39,00	600,00 €	55%	330,00 €	12.870,00 €
55	8 - 11	T		tettoie	102,00	150,00 €	55%	82,50 €	8.415,00 €
55	8 - 11	T		container	87,00	25.000,00 €	50%	//	12.500,00 €
55	8 - 11	T		stoccaggio	7,00	2.000,00 €	50%	//	1.000,00 €
55	8 - 5	T	CARTA (fabbr. 5)	carta / aperta	1.091,00	300,00 €	50%	150,00 €	163.650,00 €
55	8 - 5	T		carta	1.063,00	380,00 €	60%	228,00 €	242.364,00 €
55	8 - 5	1		soppalco	65,00	350,00 €	60%	210,00 €	13.650,00 €
55	8 - 5	T		carta tettoia	360,00	250,00 €	50%	125,00 €	45.000,00 €
55	8 - 7	T	LAVAGGIO MEZZI	locale tecnico (adiacente cab	22,00	350,00 €	60%	210,00 €	4.620,00 €
55	8 - 9	T		lavaggio mezzi	235,00	350,00 €	60%	210,00 €	49.350,00 €
55	8 - 10/parte	T		ufficio	14,00	4.000,00 €	60%	//	2.400,00 €
55	8 - 10/parte	T		uffici	15,00	4.000,00 €	60%	//	2.400,00 €
55	7	T	CAB. ENEL	cabina enel	18,00	350,00 €	60%	210,00 €	3.780,00 €
mapp. 234, 235, 236, 237, 55/parte			Sistemazioni esterne	piazzi	21.013,00	25,00 €	50%	12,50 €	262.662,50 €
<b>TOTALE FABBRICATI:</b>									<b>2.701.054,00 €</b>
TERRENI									
Fg. 45 mappali		Destinazione			Superficie fondiaria (mq)	Parametro di mercato (€/mq)	Valore Corrente Utilizzo		
mapp. 234, 235, 236, 237, 55/parte		Area lotto del centro raccolta/smaltimento rifiuti			32.428,00	20,00 €	648.560,00 €		
<b>TOTALE TERRENI:</b>									<b>648.560,00 €</b>
<b>TOTALE (FABBRICATI e TERRENI):</b>									<b>3.349.614,00 €</b>

## 8. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto riportato in precedenza, è nostra opinione che:

il **Valore di Corrente Utilizzo** del complesso immobiliare oggetto di stima situato nel comune di Pontedera (PI), Viale America n. 105, con riferimento alla data del 6 Aprile 2021 nell'attuale situazione sia pari a:

Fabbricati	2.701.054,00 Euro
Terreni	648.560,00 Euro
<b>Totale Valore Corrente di Utilizzo:</b>	<b>3.349.614,00 Euro</b>
<b>Totale Valore Corrente di Utilizzo (arrotondato)</b>	<b>3.350.000,00 Euro</b>

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

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

**PRAXI S.p.A.**  
Perito  
  
Lucia Berardo

**PRAXI S.p.A.**  
Un Amministratore  
  
Dott. Ing. Jan Spaic MRICS  
RICS Registered Valuer