

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

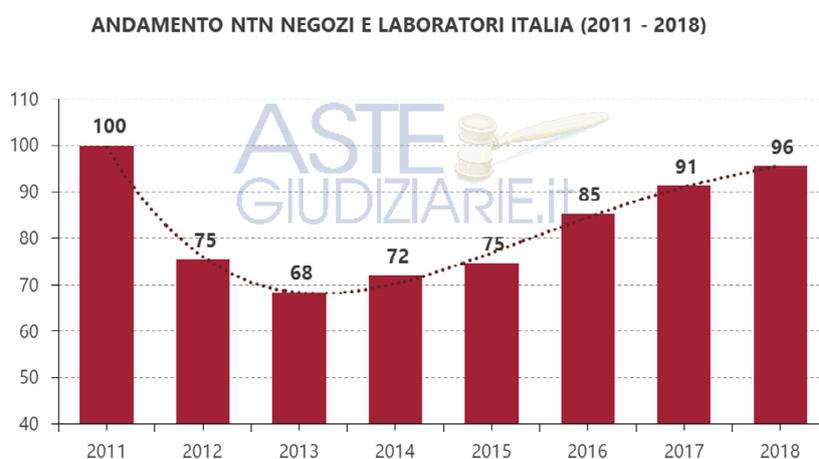
### La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale (negozi e laboratori)

Nel corso del 2018, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 29.463 transazioni, +4,6% rispetto al 2017.

Nel dettaglio, il 49% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 29% al Sud e il restante 22% al Centro. La crescita si è concentrata al Nord (+6,6%) e al Sud (+5,6%). Il Centro ha subito una lieve variazione negativa del -0,7%.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NTN</b>	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.463
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,6%

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate*  
\*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017

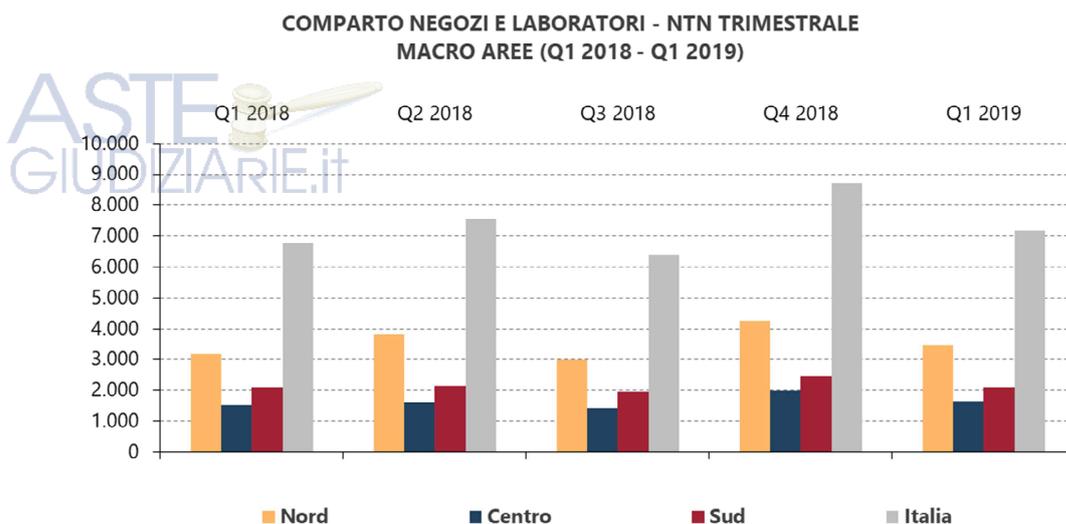


*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate*

A livello trimestrale, **nel primo trimestre del 2019** si sono realizzate 7.175 transazioni, +5,8% rispetto al primo trimestre del 2018. Nord e Centro hanno registrato variazioni positive (rispettivamente +8,7% e +8,3%), il Sud ha invece registrato un lieve calo del -0,6%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q1 2019)							COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE					
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17	Δ Q1 19/18
<b>Nord</b>	3.186	3.822	2.991	4.270	14.269	3.463	12,0%	12,3%	-3,1%	5,3%	6,6%	8,7%
<b>Centro</b>	1.513	1.609	1.421	1.984	6.528	1.639	5,2%	-1,5%	-4,6%	-1,2%	-0,7%	8,3%
<b>Sud</b>	2.086	2.134	1.976	2.470	8.666	2.074	7,4%	-0,7%	11,1%	5,5%	5,6%	-0,6%
<b>Italia</b>	<b>6.784</b>	<b>7.566</b>	<b>6.389</b>	<b>8.724</b>	<b>29.463</b>	<b>7.175</b>	<b>9,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,8%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, nel 2018, le **province** delle otto principali città hanno segnato un incremento del +5,5% rispetto all'anno precedente, per un totale di 10.655 transazioni.

Si rilevano performance positive in tutte le principali province del territorio nazionale, ad eccezione di quella di Genova (-9,6%). Nello specifico, Bologna (+16,5%), Palermo (+14,6%), Milano (+10,5%), Firenze (+7%), Napoli (+3,4%) e Torino (+2,7%). Stabile la provincia di Roma, con una variazione del -0,1%.

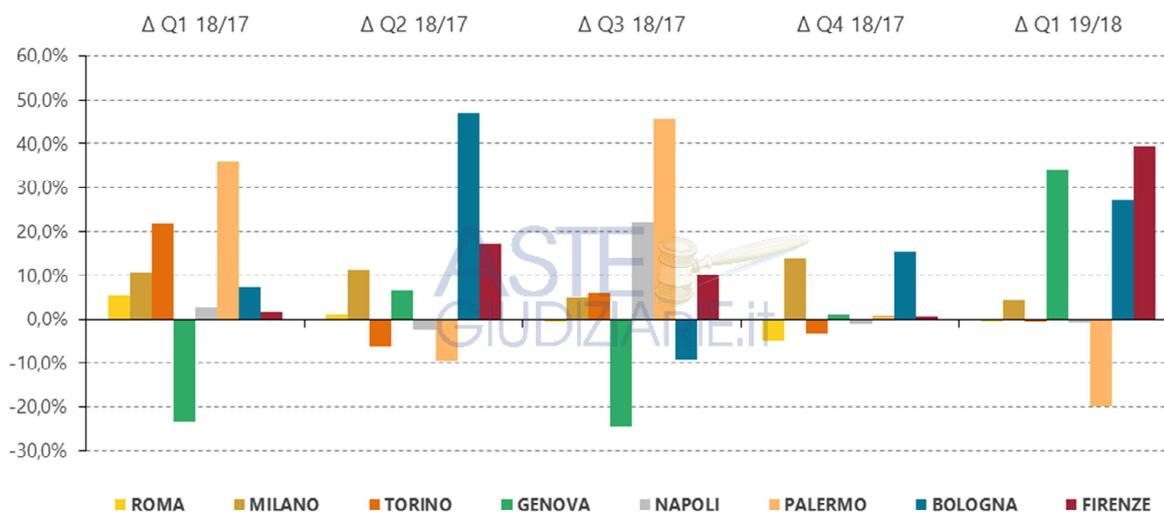
A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2019**, nelle otto principali province si è registrata una variazione complessiva pari al +5,4% rispetto allo stesso periodo del 2018, con un totale di 2.614 transazioni.

Si rilevano variazioni positive per le province di Firenze (+39,5%), Genova (+34%), Bologna (+27,4%) e Milano (+4,4%). In diminuzione la provincia di Palermo (-19,8%). Lieve diminuzione o stabilità per le province di Roma (-0,3%), Torino (-0,7%) e Napoli (-1,1%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2018 - Q1 2019)							COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE					
Province	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17	Δ Q1 19/18
ROMA	546	551	479	677	2.252	544	5,6%	1,1%	-0,6%	-4,8%	-0,1%	10,3%
MILANO	750	841	698	1.011	3.300	783	10,7%	11,3%	5,0%	13,8%	10,5%	4,4%
TORINO	305	331	266	406	1.308	303	21,7%	-5,0%	6,0%	-3,4%	2,7%	-0,7%
GENOVA	84	130	90	120	424	112	-23,2%	6,7%	-24,5%	1,3%	-9,6%	34,0%
NAPOLI	358	384	293	404	1.439	354	2,6%	2,5%	22,1%	-1,3%	3,4%	-1,1%
PALERMO	128	113	132	132	505	103	35,9%	-9,4%	45,6%	0,9%	14,6%	-19,8%
BOLOGNA	138	217	112	172	640	176	7,3%	46,9%	-9,1%	15,4%	16,5%	27,4%
FIRENZE	171	217	171	229	787	238	1,8%	17,2%	9,9%	0,5%	7,0%	39,5%
<b>TOTALE</b>	<b>2.480</b>	<b>2.783</b>	<b>2.241</b>	<b>3.151</b>	<b>10.655</b>	<b>2.614</b>	<b>8,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE  
PRINCIPALI PROVINCE**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

## Focus su Città Sant'Angelo (PE)

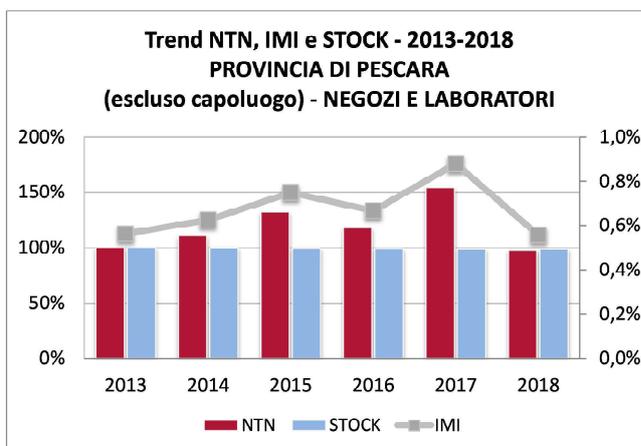
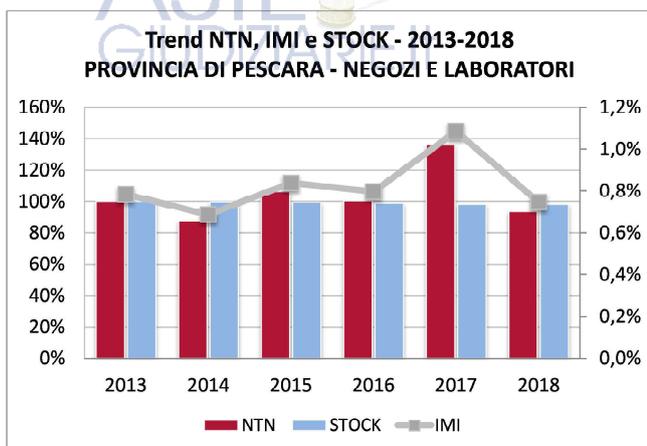
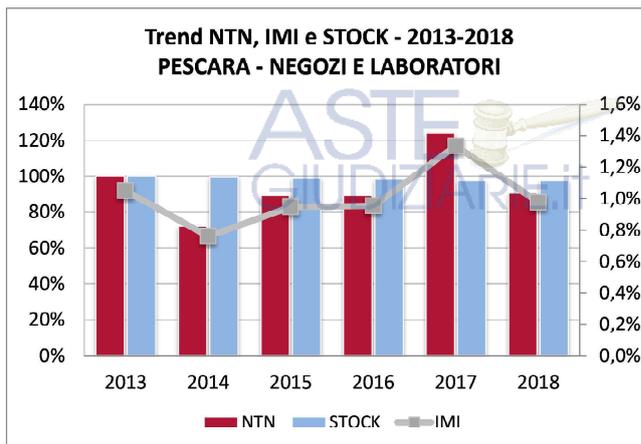
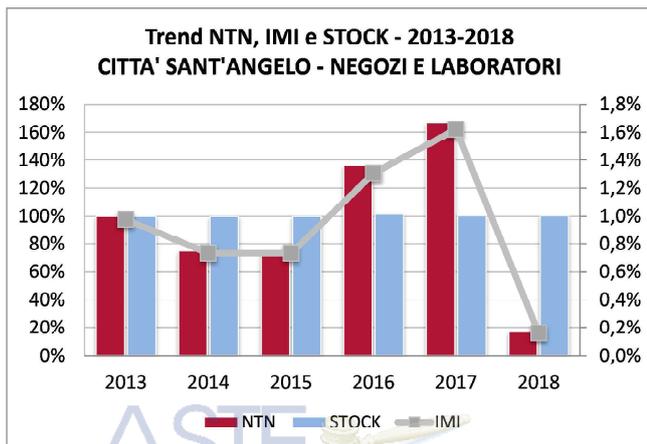
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso negozi e laboratori del Comune di Citta' Sant'Angelo, nel periodo 2013-2018, presenta una media pari a 6 transazioni, con una fase di netta decrescita negli ultimi 5 anni (2018 su 2013: -83,3%).

Nel 2018 la variazione delle transazioni nel comune di Citta' Sant'Angelo (pari a -90,0%) è stata più negativa rispetto alla variazione registrata dai dati provinciali (-31,2%), in controtendenza rispetto alla variazione regionale (+3,1%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (+4,6%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2018 era di circa 617 unità (+0,0% rispetto al 2017), 3,9% dello stock dell'intera provincia. Il dato dello Stock al 2018 non è ancora stato rilasciato dalla fonte dati.

MERCATO NEGOZI E LABORATORI							STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Media (μ)	Δ '18/'13	Δ '18/'17
<b>CITTA' SANT'ANGELO</b>										
NTN	Val. Ass.	6	5	5	8	10	1	6	-83,3%	-90,0%
	Var. %	-14,3%	-25,0%	0,0%	81,6%	22,4%	-90,0%			
STOCK	Val. Ass.	615	613	613	625	617	617	617	0,3%	0,0%
	Var. %	-	-0,3%	0,0%	2,0%	-1,3%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0,98%	0,73%	0,73%	1,31%	1,62%	0,16%	0,92%	-83,4%	-90,0%
	Var. %	-	-24,8%	0,0%	78,1%	24,0%	-90,0%			
<b>PESCARA</b>										
NTN	Val. Ass.	77	56	69	69	95	70	72	-9,2%	-26,8%
	Var. %	47,1%	-27,8%	23,8%	0,0%	38,8%	-26,8%			
STOCK	Val. Ass.	7.319	7.290	7.257	7.200	7.138	7.138	7.224	-2,5%	0,0%
	Var. %	-	-0,4%	-0,5%	-0,8%	-0,9%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,05%	0,76%	0,95%	0,95%	1,34%	0,98%	1,00%	-6,9%	-26,8%
	Var. %	-	-27,5%	24,4%	0,8%	40,0%	-26,8%			
<b>PROVINCIA DI PESCARA</b>										
NTN	Val. Ass.	126	110	134	127	172	118	131	-6,5%	-31,2%
	Var. %	23,3%	-12,7%	21,6%	-5,4%	35,3%	-31,2%			
STOCK	Val. Ass.	16.127	16.074	16.007	15.930	15.827	15.827	15.965	-1,9%	0,0%
	Var. %	-	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,7%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0,78%	0,69%	0,84%	0,80%	1,09%	0,75%	0,82%	-4,8%	-31,2%
	Var. %	-	-12,4%	22,1%	-5,0%	36,2%	-31,2%			
<b>PROVINCIA DI PESCARA (escluso capoluogo)</b>										
NTN	Val. Ass.	50	55	65	58	76	48	59	-2,3%	-36,7%
	Var. %	-1,5%	10,9%	19,3%	-11,1%	31,2%	-36,7%			
STOCK	Val. Ass.	8.808	8.784	8.750	8.730	8.689	8.689	8.742	-1,4%	0,0%
	Var. %	-	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,5%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0,56%	0,62%	0,75%	0,67%	0,88%	0,56%	0,67%	-1,0%	-36,7%
	Var. %	-	11,2%	19,8%	-10,9%	31,8%	-36,7%			

Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate  
(dati regionali e nazionali stimati come sommatoria dei dati provinciali)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



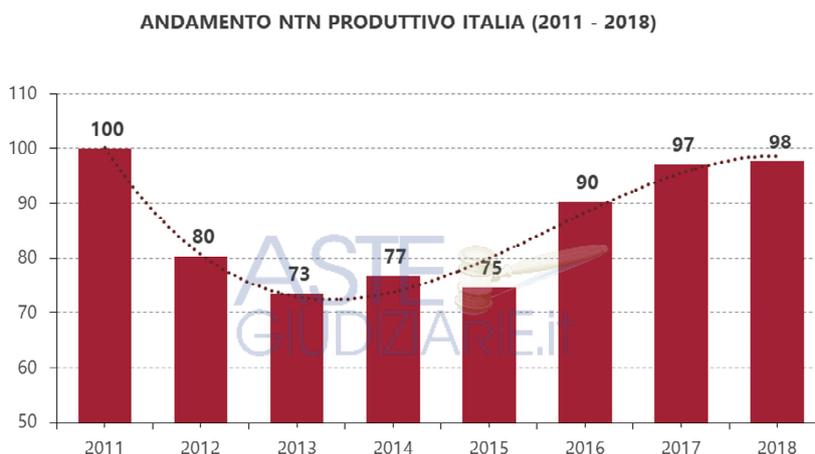
## La congiunta nazionale per gli immobili ad uso produttivo

Nel corso del 2018, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 12.120 transazioni, +0,6% rispetto al 2017.

Nel dettaglio, il 68% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il 16% al Sud e il restante 16% al Centro. La crescita maggiore si è registrata al Nord (+2,4%), il Centro risulta stabile (+0,1%), mentre al Sud la variazione è stata negativa (-6,5%).

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2018)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NTN</b>	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.120
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate  
\*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2019** si è registrato un numero di transazioni pari a 2.529, in aumento del +0,3% rispetto allo stesso trimestre del 2018.

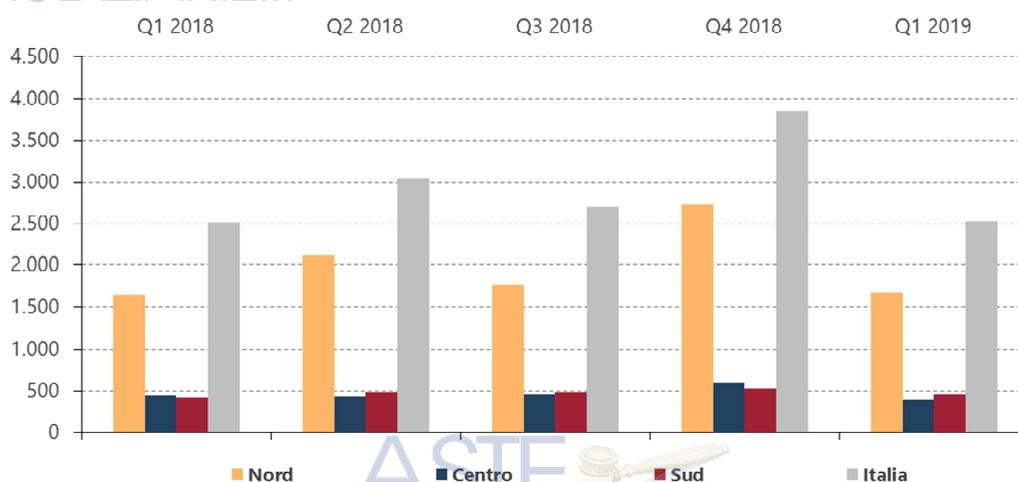
La crescita maggiore si è rilevata al Sud (+7%). Il Nord registra una variazione del +2,1% mentre si è registrata una variazione negativa al Centro (-12,5%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2018 - Q1 2019)							COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE					
Macroarea	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17	Δ Q1 19/18
<b>Nord</b>	1.649	2.123	1.775	2.731	8.279	1.683	7,2%	6,1%	-7,5%	4,2%	2,4%	2,1%
<b>Centro</b>	448	436	453	597	1.934	392	17,3%	-13,2%	6,5%	-4,2%	0,1%	-12,5%
<b>Sud</b>	424	477	477	530	1.908	453	2,9%	-4,2%	-13,7%	-8,1%	-6,5%	7,0%
<b>Italia</b>	<b>2.521</b>	<b>3.036</b>	<b>2.704</b>	<b>3.858</b>	<b>12.120</b>	<b>2.529</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,3%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE  
MACRO AREE (Q1 2018 - Q1 2019)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province** delle otto principali città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Complessivamente, nel 2018, le province delle otto principali città hanno segnato un incremento del +3,4% rispetto al 2017, con un totale di 2.816 transazioni.

Si rilevano performance positive nelle province di: Firenze (+14,8%), Milano (+11,4%), Torino (+4,8%), Napoli (+2,6%) e Bologna (+0,6%). Variazioni negative per la provincia di Palermo (-40,6%), Roma (-11,6%) e Genova (-9,6%).

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

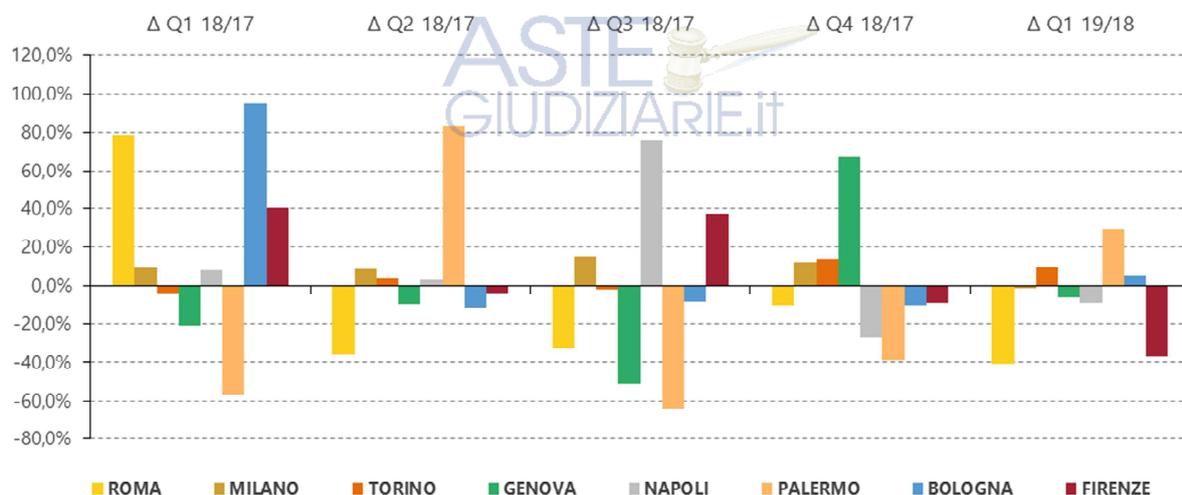
A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2019** si è registrato un calo del -8,2% rispetto allo stesso trimestre del 2018, per un totale di 525 transazioni.

Performance positive nelle province di Palermo (+29,6%), Torino (+9,8%) e Bologna (+5,4%). Flessioni nelle province di Roma (-41%), Firenze (-36,9%), Napoli (-9%), Genova (-6%) e Milano (-1,3%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2018 - Q1 2019)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE						
Province	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Tot 2018	Q1 2019	Δ Q1 18/17	Δ Q2 18/17	Δ Q3 18/17	Δ Q4 18/17	Δ 18/17	Δ Q1 19/18
ROMA	84	74	51	84	293	50	78,7%	-35,7%	-32,5%	-10,3%	-11,6%	-41,0%
MILANO	172	269	221	331	993	170	9,4%	8,5%	15,3%	12,5%	11,4%	-1,3%
TORINO	112	205	122	243	681	123	-3,9%	4,1%	-1,9%	14,2%	4,8%	9,8%
GENOVA	28	30	17	40	115	26	-21,1%	-9,7%	-51,0%	67,4%	-9,6%	-6,0%
NAPOLI	46	41	38	45	169	42	8,1%	3,3%	76,2%	-26,9%	2,6%	-9,0%
PALERMO	7	11	8	8	34	10	-56,9%	83,3%	-64,1%	-38,9%	-40,6%	29,6%
BOLOGNA	66	85	67	113	331	70	94,8%	-11,2%	-8,7%	-10,2%	0,6%	5,4%
FIRENZE	57	37	56	48	199	36	40,8%	-3,8%	37,4%	-9,2%	14,8%	-36,9%
<b>TOTALE</b>	<b>572</b>	<b>753</b>	<b>580</b>	<b>911</b>	<b>2.816</b>	<b>525</b>	<b>16,8%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>-8,2%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

**COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE  
PRINCIPALI PROVINCE**



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

## Focus su Città Sant'Angelo (PE)

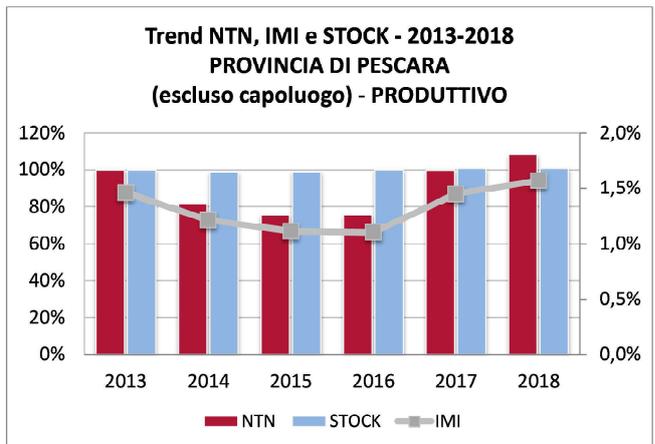
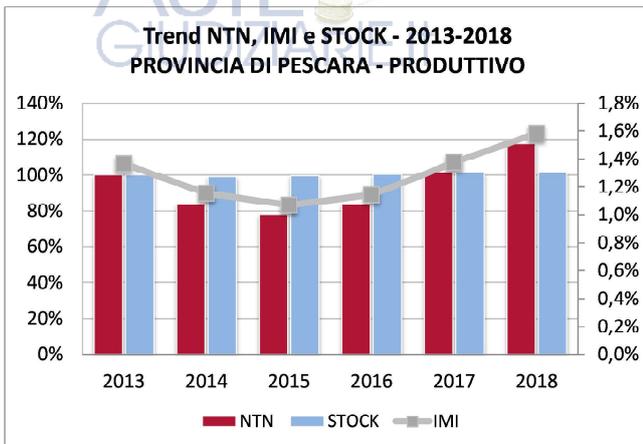
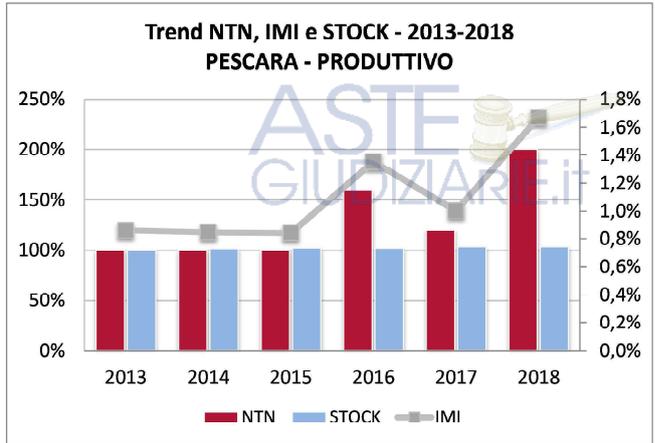
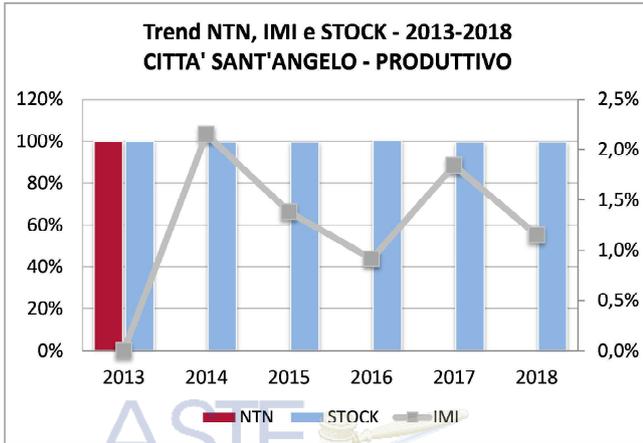
La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso produttivo del Comune di Città Sant'Angelo, nel periodo 2013-2018, presenta una media pari a 3 transazioni, con una fase statica negli ultimi 5 anni.

Nel 2018 la variazione delle transazioni nel comune di Città Sant'Angelo (pari a -37,5%) è stata in controtendenza rispetto alla variazione registrata dai dati provinciali (+15,2%), in controtendenza rispetto alla variazione registrata dai regionali (28,4%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (+0,5%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2018 era di circa 217 unità (+0,0% rispetto al 2017), 5,9% dello stock dell'intera provincia. Il dato dello Stock al 2018 non è ancora stato rilasciato dalla fonte dati.

MERCATO PRODUTTIVO							STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Media (μ)	Δ '18/'13	Δ '18/'17
<b>CITTA' SANT'ANGELO</b>										
NTN	Val. Ass.	-	5	3	2	4	3	3	#DIV/0!	-37,5%
	Var. %	-100,0%	-	-35,8%	-33,3%	100,0%	-37,5%			
STOCK	Val. Ass.	218	217	217	219	217	217	218	-0,5%	0,0%
	Var. %	-	-0,5%	0,0%	0,9%	-0,9%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0,00%	2,15%	1,38%	0,91%	1,84%	1,15%	1,24%	#DIV/0!	-37,5%
	Var. %	-	-	-35,8%	-33,9%	101,8%	-37,5%			
<b>PESCARA</b>										
NTN	Val. Ass.	5	5	5	8	6	10	7	100,0%	66,7%
	Var. %	0,0%	0,0%	0,0%	60,0%	-25,0%	66,7%			
STOCK	Val. Ass.	580	589	592	591	599	599	592	3,3%	0,0%
	Var. %	-	1,6%	0,5%	-0,2%	1,4%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	0,86%	0,85%	0,84%	1,35%	1,00%	1,67%	1,10%	93,7%	66,7%
	Var. %	-	-1,5%	-0,5%	60,3%	-26,0%	66,7%			
<b>PROVINCIA DI PESCARA</b>										
NTN	Val. Ass.	50	42	39	42	51	59	47	17,4%	15,2%
	Var. %	19,1%	-16,3%	-6,9%	7,8%	21,3%	15,2%			
STOCK	Val. Ass.	3.662	3.631	3.647	3.677	3.705	3.705	3.671	1,2%	0,0%
	Var. %	-	-0,9%	0,4%	0,8%	0,8%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,37%	1,15%	1,07%	1,14%	1,38%	1,59%	1,28%	16,0%	15,2%
	Var. %	-	-15,6%	-7,3%	6,9%	20,4%	15,2%			
<b>PROVINCIA DI PESCARA (escluso capoluogo)</b>										
NTN	Val. Ass.	45	37	34	34	45	49	41	8,2%	8,3%
	Var. %	21,7%	-18,1%	-7,9%	0,1%	32,2%	8,3%			
STOCK	Val. Ass.	3.082	3.042	3.055	3.086	3.106	3.106	3.080	0,8%	0,0%
	Var. %	-	-1,3%	0,4%	1,0%	0,7%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,46%	1,21%	1,11%	1,10%	1,45%	1,57%	1,32%	7,4%	8,3%
	Var. %	-	-17,0%	-8,3%	-0,9%	31,4%	8,3%			

Elaborazione Patrigest su dati comunali e provinciali dell'Agenzia delle Entrate (dati regionali e nazionali stimati come sommatoria dei dati provinciali)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



## Definizioni

### NTN

**(Numero Transazioni Normalizzate)**



Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Esempio: se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

**STOCK (di unità immobiliari):**

Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

**IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)**

Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

**OCC/TOC**

**(Occupancy Rete)**

Rapporto fra il numero di camere vendute e il numero di camere disponibili in un determinato periodo.

**RevPar**

**(Revenue Per Available Room)**

Ricavo medio per camera disponibile. Ricavi totali da vendita camere in un determinato periodo diviso per il numero totale di camere disponibili. I ricavi si intendono al netto di IVA e colazione.



## **ADR**

**(Average Daily Rate)**

Prezzo medio giornaliero di vendita ovvero ricavo medio per camera occupata. Ricavi totali da vendita camere in un determinato periodo diviso per il numero totale di camere vendute.

## **Arrivi**



Numero di clienti arrivati, distinti per paese estero o regione italiana di residenza, che hanno effettuato il check in nell'esercizio ricettivo nel periodo considerato. (Istat)

## **Presenze**

Numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi nel periodo considerato. (Istat)

## **Esercizi alberghieri**



Tale categoria , secondo Istat, include gli alberghi da 1 a 5 stelle, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, le pensioni, i motel, le residenze d'epoca alberghiere, gli alberghi meublè o garnì, le dimore storiche, gli alberghi diffusi, i centri benessere (beauty farm), i centri congressi e conferenze e tutte le altre tipologie di alloggio che in base alle normative regionali sono assimilabili agli alberghi.

## **Esercizi extra-alberghieri**



Tale categoria include i campeggi e le aree attrezzate per camper e roulotte, i villaggi turistici, le forme miste di campeggi e villaggi turistici, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, gli agriturismi, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi di montagna, gli altri esercizi ricettivi non altrove classificati e i bed and breakfast.

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
MA 01-02	CITTA' SANT'ANGELO	Centro commerciale Ibisco	CAPANNONE COMMERCIALE	Condotte Immobiliare S.p.A.	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	10

## DESCRIZIONE

### Allegati Fotografici



### Localizzazione

Le due unità immobiliari oggetto di analisi sono ubicate all'interno del centro commerciale all'ingrosso Ibisco. Quest'ultimo è situato in zona periferica del Comune di Città Sant'Angelo, a circa 7 Km dal centro urbano ed a circa 5 km dal Comune di Montesilvano. Si tratta di un territorio popolato da immobili a destinazione in prevalenza commerciale; nelle vicinanze sorge l'Outlet Village Città Sant'Angelo. L'accessibilità alla zona è buona, grazie allo svincolo autostradale della A14 di Pescara Nord - Città Sant'Angelo, posto a circa 4 Km, e all'aeroporto Internazionale d'Abruzzo, situato a circa 15 km di distanza.

### Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari in analisi appartengono ad un complesso immobiliare denominato "Centro Commerciale Ibisco" composto di diversi capannoni per il commercio all'ingrosso. I Lotti analizzati sono 2 padiglioni adiacenti (L01 e L02).

**Lotto L01:** il lotto è composto da un capannone di circa 2.567,66 mq/cad che si eleva per un piano fuori terra con parte soppalcata. Al piano terra è ubicata la maggiore superficie destinata all'esposizione e vendita, delimitata da una parte da vetrine e dall'altra da porte di scarico carico con tettoie esterne coprenti. Il piano primo/soppalco è destinato agli uffici per la gestione dell'attività ed è collegato attraverso due rampe di scale in muratura. L'asset presenta una struttura verticale ed orizzontale in c.a., copertura con tegole in c.a intervallati da elementi translucidi per l'illuminazione naturale, pavimentazione industriale. All'interno del capannone sono ricavati i servizi igienici tramite divisori in cartongesso.

**Lotto L02:** il lotto è composto da un capannone di circa 2.567,66 mq/cad che si eleva per un piano fuori terra con parte soppalcata. Al piano terra è ubicata la maggiore superficie destinata all'esposizione e vendita, delimitata da una parte da vetrine e dall'altra da porte di scarico carico con tettoie esterne coprenti. Il piano primo/soppalco è destinato agli uffici per la gestione dell'attività ed è collegato attraverso due rampe di scale in muratura. L'asset presenta una struttura verticale ed orizzontale in c.a., copertura con tegole in c.a intervallati da elementi translucidi per l'illuminazione naturale, pavimentazione industriale. All'interno del capannone sono ricavati i servizi igienici tramite divisori in cartongesso.

Lo stato manutentivo dei due capannoni risulta buono. Dal documento dell'attestazione di agibilità e conformità delle opere fornito dalla Committenza, non si fa riferimento alla superficie del soppalco. Pertanto in maniera cautelativa non viene considerata nella superficie commerciale.

### Estremi Catastali

L-01: Foglio: 51, Particella: 296, Sub: 1, Cat. D8  
 L-02: Foglio: 51, Particella: 296, Sub: 2, Cat. D8  
 Area Urbana in comune: Foglio: 51, Particella: 296, Sub: 3

### Assumption Valutative

La valutazione è stata svolta attraverso l'utilizzo del metodo reddituale (DCF).

E' stata ipotizzata la locazione dei due capannoni ad un canone di mercato di 40 €/mq anno.

Per il lotto L01 si è ipotizzato un periodo di vacancy di circa 12 mesi e successivamente si è simulata la stipula di un contratto di locazione che prevede uno STEP-UP per arrivare a regime al quarto anno di contratto.

Per il lotto L02 si è ipotizzato un periodo di vacancy di circa 9 mesi e successivamente si è simulata la stipula di un contratto di locazione che prevede uno STEP-UP per arrivare a regime al terzo anno di contratto.

### Comparables Locazione e Vendita

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le mq	Canone €/anno	€/mq/a	
1	Città Sant'Angelo	Centro Commerciale Ibisco	I	2019	Capannone Commerciale	1.800	72.000	40
2	Città Sant'Angelo	strada Lungofino, 189	I	2019	Capannone Commerciale	1.000	51.600	52
3	Città Sant'Angelo	Centro Commerciale Ibisco	I	2019	Capannone Commerciale	1.250	48.000	38
4	Città Sant'Angelo	strada Lungofino, 92	I	2019	Capannone Commerciale	2.450	96.000	39

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le mq	Asking €	€/mq	
5	Città Sant'Angelo	Centro Commerciale Ibisco	I	2019	Capannone Commerciale	780	350.000	449
6	Città Sant'Angelo	Centro Commerciale Ibisco	I	2019	Capannone Commerciale	3.240	1.300.000	401
7	Città Sant'Angelo	Centro Commerciale Ibisco	I	2019	Capannone Commerciale	785	340.000	433

Cod. Immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Metodo Valutativo	Periodi
MA 01-02	CITTA' SANT'ANGELO	Centro commerciale Ibisco	CAPANNONE COMMERCIALE	Condotte Immobiliare S.p.A.	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	10

## ASSUMPTIONS

### Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo		Step up step up	Step up numero periodi step up	Canone attuale	Canone a regime	Indiciz. canone a reg. % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	start date	I° exp.	II° exp.	Canone a regime €	€/mq/a					
L 01 Sfitto		CAPANNONE COMMERCIALE	4.418	2.568				-		no	-	-	75%	
L 02 Sfitto		CAPANNONE COMMERCIALE	4.418	2.568				-		no	-	-	75%	
tot.			8.836	5.135										

### Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza ipotizzata	Take up - Step up				Indiciz. Passing new % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %		vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3	
L 01 Sfitto		CAPANNONE COMMERCIALE	4.418	2.568	-	40		12	50%	75%	100%		75%
L 02 Sfitto		CAPANNONE COMMERCIALE	4.418	2.568	-	40		9	50%	75%	100%		75%
tot.			8.836	5.135									

### Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
Property Tax	Dati forniti dalla committente (€)	12.325
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	8.119
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigest (€/mq)	-
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigest su valore di vendita (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigest su reddito lordo (%)	10,00%

### TABELLA A

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50,00%		50,00%	
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)		RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche)	
Risk Free	2,51%	IRS	0,91%
Risk Premium	9,99%	Spread	3,50%
Ke	12,75%	Kd	4,44%
WACC Tot. Corrente			8,60%

### Tassi

Tassi	Fonte	%	
a	Inflazione a regime	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	2,00%
a.1	Inflazione periodo 1	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, ultima variazione annua disponibile	0,79%
a.2	Inflazione periodo 2	Stima Patrigest - Media aritmetica tra Inflaz. a regime (a) e Inflaz. periodo 1 (a.1)	1,39%
a.3	Inflazione Exit cap rate	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi, tasso di variazione medio ultimi 10 anni	2,00%
b	WACC	Tabella A (a lato)	8,60%
c	GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	8,20%
c.1	NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	7,10%
d	Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 10 anni	2,51%
e	Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	3,39%
f	Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigest (build up approach)	9,99%
g	Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigest (build up approach)	6,75%
h	Spread	Stima Patrigest	3,50%
i	IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	0,91%

### TABELLA B

CAP RATE		
Risk Free		3,39%
Adjusted Risk Premium		6,75%
Inflazione		2,00%
CAP RATE Tot. Costante		8,20%

ID Lotto	Stato Occ.	Uso	Fg.	Mapp.	Sub.	Sup.Lorda (mq)	Sup.Commerciale (mq)	€/mq	VALORE DI MERCATO
L01	VACANT	CAPANNONE COMMERCIALE	51	296	1	4417,92	2.567,66	421 €	1.080.000
L02	VACANT	CAPANNONE COMMERCIALE	51	296	2	4417,92	2.567,66	421 €	1.080.000
* il sub 3 rappresenta l'area urbana in comune ed in uso ad entrambi i lotti						TOTALE	8.835,84	5.135,32	€ 2.160.000

### Market Value

MV Macrolotto MA 01-02	€	2.160.000
L01	€	1.080.000
L02	€	1.080.000



Codice immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Sup Lorda (Mq)					Sup Virtualizzata (Mq)					Società	Periodi valutazione	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
MA 01-02	CITTA' SANT'ANGELO	Centro commerciale Ibisco	CAPPANONE COMMERCIALE	8.836	5.135	Condotte Immobiliare S.p.A.										10
<b>TOTALE</b>																

Sup. Comm.le (mq)															
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
116.088	114.372	112.682	111.017	109.376	107.760	106.167	104.590	103.044	101.524	100.024	98.548	97.092	95.652	94.224	92.812
907.668	970.659	1.033.650	1.096.640	1.159.630	1.222.620	1.285.610	1.348.600	1.411.590	1.474.580	1.537.570	1.600.560	1.663.550	1.726.540	1.789.530	1.852.520

Tot. Sup. Commerciale (mq) 5.135															
<b>12.838</b>															
<b>129.243</b>															
<b>182.842</b>															
<b>212.127</b>															
<b>215.309</b>															
<b>218.538</b>															
<b>221.816</b>															
<b>225.144</b>															
<b>228.521</b>															
<b>231.949</b>															
<b>1.878.328</b>															

Costi operativi																
Imposte di registro	64	646	914	1.061	1.077	1.093	1.109	1.126	1.143	1.160	1.176	1.193	1.210	1.227	1.244	1.261
Gestione amministrativa	193	1.939	2.743	3.182	3.230	3.278	3.327	3.377	3.428	3.479	3.530	3.581	3.632	3.683	3.734	3.785
Property Tax	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325	12.325
Premio assicurativo	8.119	8.183	8.297	8.463	8.632	8.805	8.981	9.160	9.344	9.530	9.719	9.910	10.103	10.298	10.495	10.694
Accantonamenti per Manutenzione	257	2.585	3.657	4.243	4.306	4.371	4.436	4.503	4.570	4.639	4.709	4.780	4.852	4.925	5.000	5.075
Tenant's Improvements	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale (€)	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271	10.271

Commissioni per la locazione 10%															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
5.135	5.135	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248						
26.092	33.441	33.183	31.949	29.569	29.871	30.178	30.491	30.809	31.133						
-13.254	95.802	149.659	180.178	185.740	188.667	191.638	194.653	197.712	200.816						
-13.254	95.802	149.659	180.178	185.740	188.667	191.638	194.653	197.712	200.816						
2.827.358	56.547														

Capex previste per manutenzione straordinaria															
Gross Cap Rate	8.20%														
Net Cap rate	7.10%														
Valore di vendita	2.00%														
Commis. di vendita															
Tasso di attualizz.	8.60%														
Periodi															
Fattori di attualizz.															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
0.92	0.85	0.78	0.72	0.66	0.61	0.56	0.52	0.48	0.44						
-12.205	81.236	116.860	129.554	127.983	115.033	107.596	100.638	94.129	1.302.783						
-12.205	81.236	116.860	129.554	127.983	115.033	107.596	100.638	94.129	1.302.783						

Valore Attuale del Macrolotto															
€	2.160.000														
€	421														
€	1.080.000														
€	1.080.000														

(MV) Valore Unitario (€/mq)															
€	2.160.000														
€	421														
€	1.080.000														
€	1.080.000														

Totale															
€	2.160.000														
€	421														
€	1.080.000														
€	1.080.000														

Totale															
€	2.160.000														
€	421														
€	1.080.000														
€	1.080.000														

Totale															
€	2.160.000														
€	421														
€	1.080.000														
€	1.080.000														

**PATRIGEST**

ADVISORY & VALUATION  
**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano  
Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • FIRENZE  
ROMA • NAPOLI • BARI • REGGIO CALABRIA

**www.patrigest.it**