

ALLEGATO 2

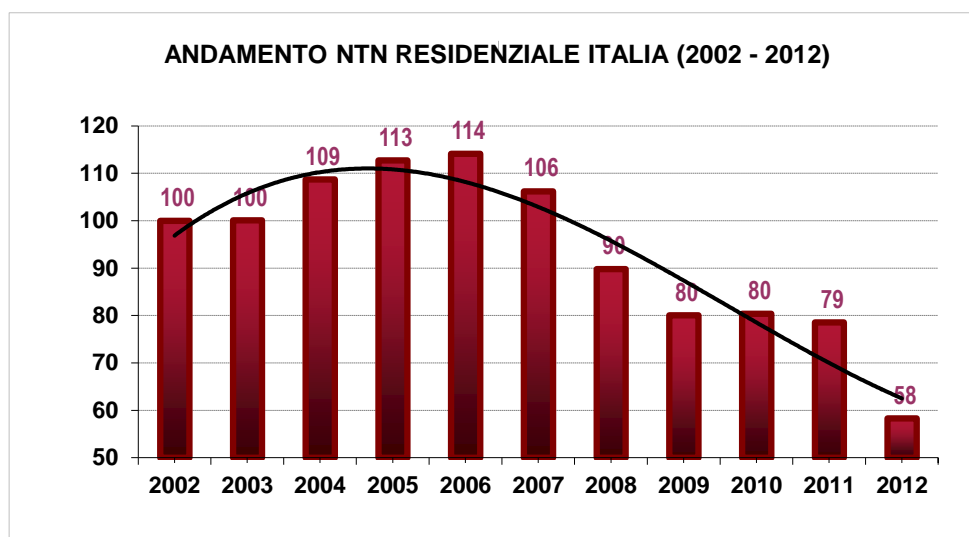
Andamento del Mercato Immobiliare e Definizione Valori di Riferimento

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso residenziale

L'andamento dei volumi di compravendita del settore residenziale ha segnato una chiara inversione di tendenza a partire dal 2007 dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e conclusosi nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico di 845.051, con un incremento del 75% circa rispetto al '96.

La contrazione del mercato residenziale si è accentuata nel 2008, con un calo medio del 15% circa rispetto al 2007. Nel 2009 il mercato, con 609.145, ha seguito lo stesso trend negativo con una diminuzione dell'11%. Flebili segnali di ripresa si sono registrati nel 2010, anno in cui le compravendite hanno conseguito una minima crescita (+0,4%) per la prima volta dal 2006, per poi calare nuovamente durante il corso del 2011 (-2,2%) e soprattutto del 2012 (-25,8%).

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2002 - 2012)											
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK Val. Ass.	28.328.810	28.813.090	nd	nd	nd	31.190.815	31.767.461	32.233.852	32.649.253	33.173.657	nd
Var. %	1,7%	1,7%	-	-	-	-	1,8%	1,5%	1,3%	1,6%	-
NTN Val. Ass.	761.522	762.086	828.037	858.476	869.308	808.827	684.034	609.455	611.878	598.224	444.018
Var. %	11,8%	0,1%	8,7%	3,7%	1,3%	-7,0%	-15,4%	-10,9%	0,4%	-2,2%	-25,8%
IMI Val. Ass.	2,7%	2,6%	nd	nd	nd	2,6%	2,2%	1,9%	1,9%	1,8%	nd
Var. %	9,9%	-1,6%	-	-	-	-	-17,0%	-12,2%	-0,9%	-3,8%	-



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

La flessione dell'NTN iniziata nel secondo semestre 2010 (-2,7% nel terzo trimestre e -4,1% nel quarto trimestre) e confermata anche nel primo semestre del 2011 (-3,7% nel primo trimestre e -6,6% nel secondo trimestre), ha visto una lievissima ripresa durante il secondo semestre (+1,5% nel terzo trimestre e +0,6% nel quarto trimestre) seguita da un forte calo durante tutto il corso del 2012.

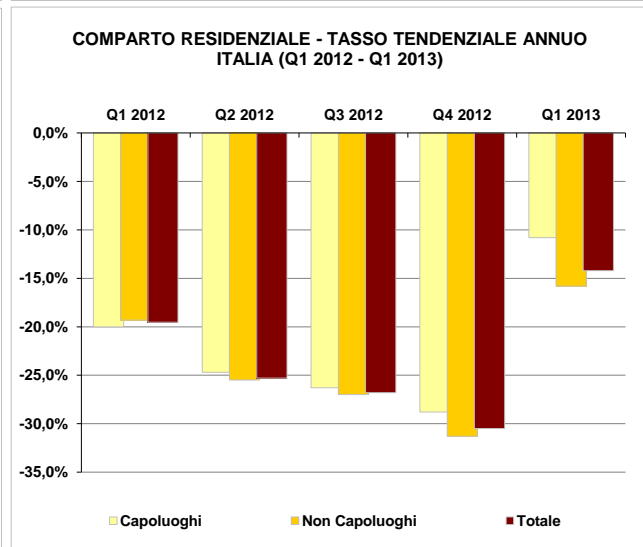
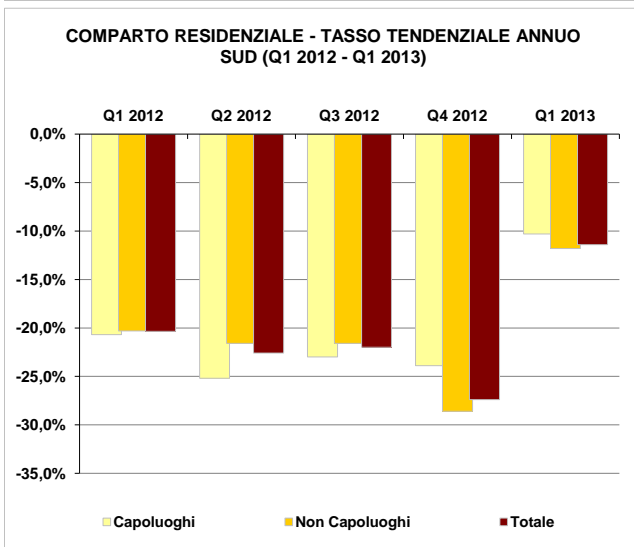
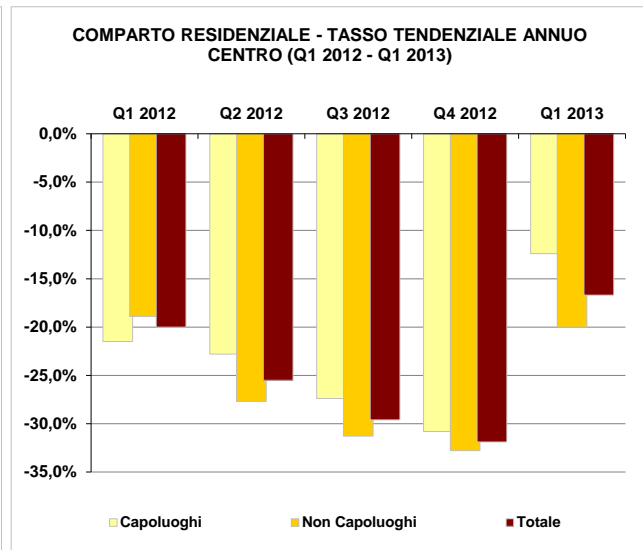
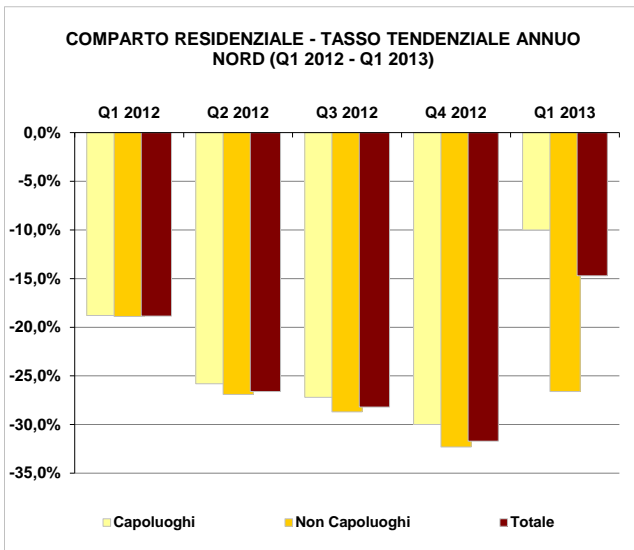
Nel primo trimestre del 2013, si è rilevato un calo complessivo del -14,2% che dimostra come la flessione si sia leggermente attenuata.

Ripartendo il dato nazionale in macro aree (Nord, Centro e Sud) si nota come non ci sia un'area che influisca maggiormente in maniera negativa sui dati; il calo delle transazioni è stato netto ed uniforme su tutto il territorio Italiano. Il Sud ha presentato un dato lievemente più contenuto (-11,4%) rispetto a Nord (-14,7%) e Centro (-16,7%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE										
MACRO AREE (I QTR 11 - I QTR 13)										
Livello territoriale		Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Q4 2011	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
NORD	Capoluoghi	20.207	24.417	18.672	24.798	16.422	18.136	13.591	17.354	14.783
	Non Capoluoghi	48.104	58.108	47.898	62.627	39.007	42.480	34.173	42.383	32.532
	Totale	68.311	82.525	66.570	87.425	55.430	60.616	60.616	59.736	47.315
CENTRO	Capoluoghi	13.133	15.094	12.442	16.316	10.319	11.657	9.028	11.298	9.048
	Non Capoluoghi	16.367	19.097	16.060	20.004	13.279	13.811	11.028	13.443	10.629
	Totale	29.500	34.191	28.502	36.320	23.599	25.468	20.056	24.741	19.677
SUD	Capoluoghi	10.636	11.809	9.114	12.130	8.439	8.842	7.021	9.236	7.578
	Non Capoluoghi	28.272	31.548	26.939	34.307	22.553	24.749	21.111	24.491	19.933
	Totale	38.908	43.357	36.053	46.437	30.992	33.590	28.132	33.728	27.512
ITALIA	Capoluoghi	43.976	51.320	40.228	53.242	35.181	38.635	29.640	37.888	31.410
	Non Capoluoghi	92.742	108.754	90.897	116.939	74.840	81.039	66.311	80.317	63.094
	Totale	136.718	160.074	131.125	170.181	110.021	119.673	95.951	118.205	94.503

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO										
MACRO AREE (I QTR 11 - I QTR 13)										
Livello territoriale		Δ Q1 11/10	Δ Q2 11/10	Δ Q3 11/10	Δ Q4 11/10	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
NORD	Capoluoghi	0,7%	-2,0%	0,2%	1,3%	-18,8%	-25,8%	-27,2%	-30,0%	-10,0%
	Non Capoluoghi	-3,5%	-5,4%	0,1%	-2,4%	-18,9%	-26,9%	-28,7%	-32,3%	-26,6%
	Totale	-2,3%	-4,4%	0,2%	-1,4%	-18,9%	-26,6%	-28,2%	-31,7%	-14,7%
CENTRO	Capoluoghi	-0,7%	-7,3%	-1,1%	8,9%	-21,5%	-22,8%	-27,4%	-30,8%	-12,4%
	Non Capoluoghi	-5,7%	-8,2%	1,8%	-0,4%	-18,9%	-27,7%	-31,3%	-32,8%	-20,0%
	Totale	-3,6%	-7,8%	0,6%	3,6%	-20,0%	-25,5%	-29,6%	-31,9%	-16,7%
SUD	Capoluoghi	-3,6%	-6,2%	2,2%	2,4%	-20,7%	-25,2%	-23,0%	-23,9%	-10,3%
	Non Capoluoghi	-6,9%	-10,9%	5,4%	1,9%	-20,3%	-21,6%	-21,6%	-28,6%	-11,8%
	Totale	-6,0%	-9,6%	4,7%	2,0%	-20,3%	-22,6%	-22,0%	-27,4%	-11,4%
ITALIA	Capoluoghi	-0,8%	-4,6%	0,2%	3,8%	-20,0%	-24,7%	-26,3%	-28,8%	-10,8%
	Non Capoluoghi	-5,0%	-7,5%	1,9%	-0,8%	-19,3%	-25,5%	-27,0%	-31,3%	-15,8%
	Totale	-3,7%	-6,6%	1,5%	0,6%	-19,5%	-25,3%	-26,8%	-30,5%	-14,2%

Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

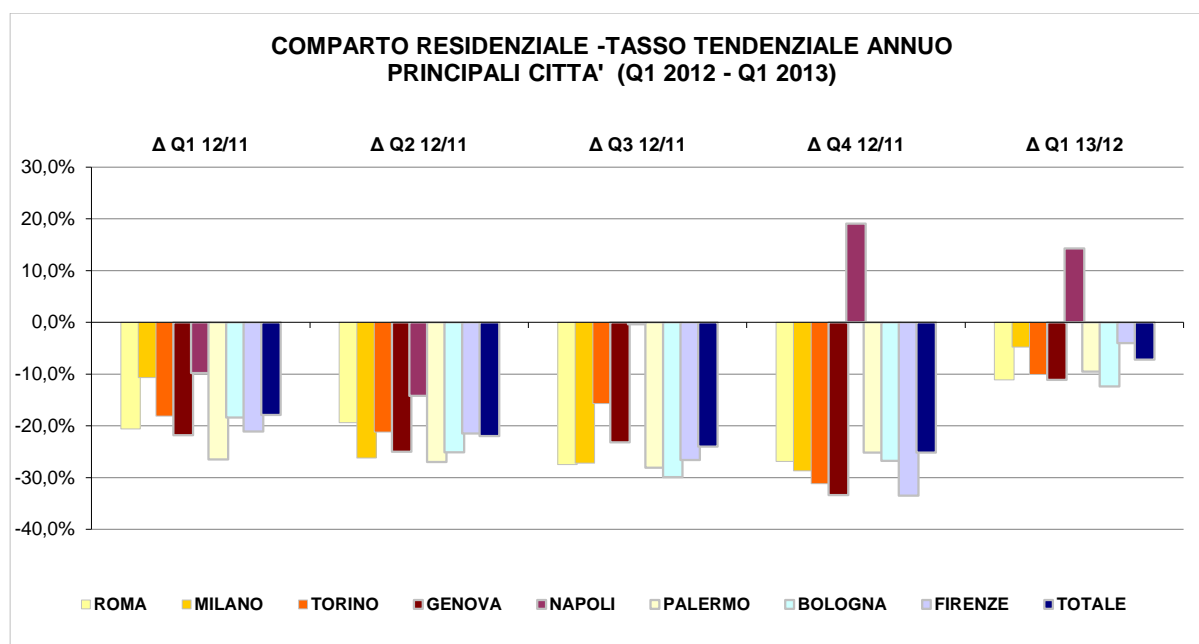


Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Nella seguente analisi, invece, vengono prese in considerazione le principali città italiane e le relative province. La seguente tabella riporta quindi l'andamento del numero di transazioni immobiliari residenziali. Per quanto riguarda l'ultimo trimestre preso in esame è possibile notare dalle tabelle sotto come le principali città italiane, prese come unico gruppo, hanno registrato un decremento del -7,2% (rispetto allo stesso trimestre del 2012).

Il mercato immobiliare residenziale nazionale, in buona ripresa nel secondo semestre del 2011, ha registrato una flessione che è perdurata durante tutto il corso del 2012 e nel I trimestre del 2013, dove si è rilevato un ulteriore decremento che ha coinvolto quasi tutte le principali città. Calano le compravendite a Bologna (-12,4%), Genova (-11,1%), Roma (-11,1%), Torino (-10,1%), Palermo (-9,5%), Milano (-4,8%) e Firenze (-4%). In forte controtendenza il dato relativo a Napoli, dove si registra una crescita (+14,3%).

Città	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012 - Q1 2013)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012 - Q1 2013)				
	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
ROMA	6.086	7.201	5.387	7.015	5.415	-20,6%	-19,4%	-27,5%	-26,9%	-11,1%
MILANO	3.796	4.142	2.974	3.731	3.616	-10,7%	-26,2%	-27,2%	-28,7%	-4,8%
TORINO	2.302	2.615	2.033	2.406	2.069	-18,1%	-21,2%	-15,7%	-31,2%	-10,1%
GENOVA	1.269	1.467	1.182	1.258	1.128	-21,8%	-25,0%	-23,2%	-33,4%	-11,1%
NAPOLI	1.454	1.536	1.307	2.285	1.662	-9,8%	-14,2%	-0,4%	19,1%	14,3%
PALERMO	1.017	1.045	834	1.112	923	-26,5%	-27,0%	-28,1%	-25,2%	-9,5%
BOLOGNA	901	993	710	989	791	-18,4%	-25,1%	-29,9%	-26,8%	-12,4%
FIRENZE	838	1.005	735	845	804	-21,1%	-21,5%	-26,6%	-33,5%	-4,0%
TOTALE	17.663	20.002	15.162	19.640	16.408	-17,9%	-22,0%	-24,0%	-25,2%	-7,2%

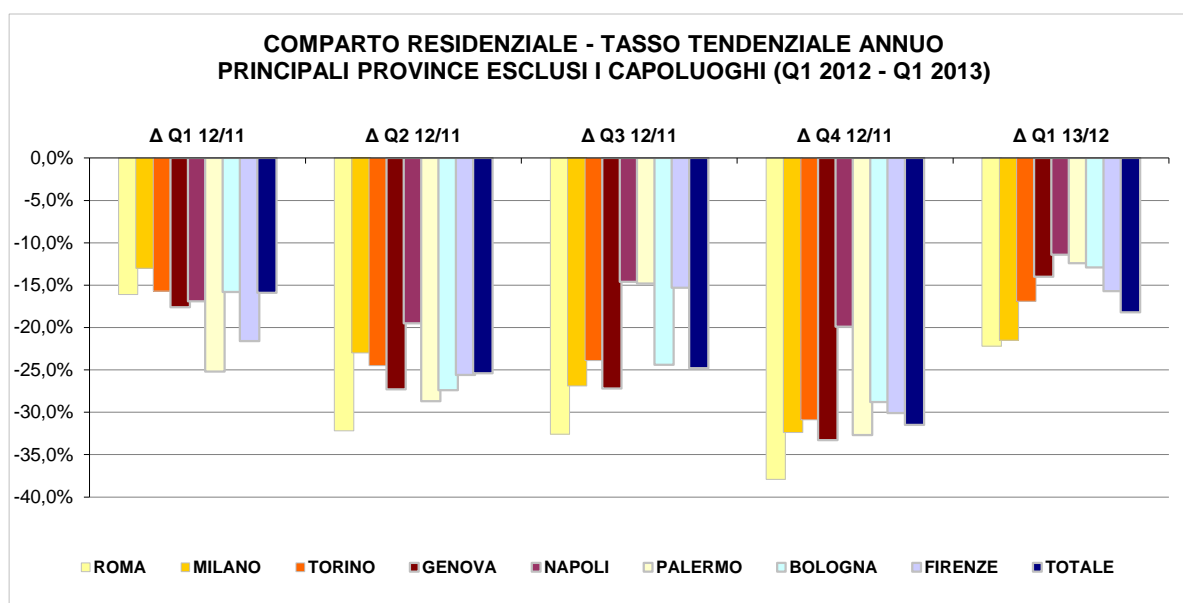


Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Nelle province delle principali città, il secondo trimestre del 2012 segna una flessione generale che segue la linea di decrescita rilevata durante il corso del primo trimestre del 2012.

Significativi cali sono stati registrati nelle province di Roma (-22,2%), Milano (-21,5%), Torino (-16,9%), Firenze (-15,7%), Genova (-14%). Un calo lievemente minore è stato registrato nelle province di Bologna (-12,9%), Palermo (-12,4%) e Napoli (-11,4%).

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2012 - Q1 2013)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2012 - Q1 2013)				
MILANO	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
ROMA	3.418	3.427	2.653	3.182	2.662	-16,1%	-32,2%	-32,6%	-37,9%	-22,2%
MILANO	6.571	7.210	5.316	6.515	5.159	-13,0%	-23,0%	-26,9%	-32,4%	-21,5%
TORINO	3.105	3.487	2.773	3.462	2.580	-15,7%	-24,5%	-23,9%	-30,9%	-16,9%
GENOVA	625	693	529	653	538	-17,6%	-27,3%	-27,2%	-33,3%	-14,0%
NAPOLI	2.066	2.265	1.779	2.319	1.830	-16,9%	-19,5%	-14,6%	-19,9%	-11,4%
PALERMO	894	929	877	943	794	-25,2%	-28,7%	-14,8%	-32,7%	-12,4%
BOLOGNA	1.279	1.360	1.191	1.517	1.114	-15,8%	-27,4%	-24,4%	-28,8%	-12,9%
FIRENZE	1.048	1.131	972	1.061	884	-21,6%	-25,6%	-15,3%	-30,1%	-15,7%
TOTALE	19.007	20.504	16.089	19.652	15.562	-15,9%	-25,4%	-24,8%	-31,5%	-18,2%



Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Tendenze di Mercato

Se le compravendite sono in calo, secondo le rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, **la domanda** di prime abitazioni si mantiene comunque elevata, per effetto dell'aumento di nuovi nuclei familiari. Da notarsi poi un processo di diversificazione della sua composizione per l'incremento di nuclei unipersonali e per la presenza degli immigrati. La domanda di seconde abitazioni ha subito un lieve rallentamento sia per l'utilizzo diretto sia in ottica di investimento; tra le cause di questo processo vi sono la minore capacità di risparmio, l'impatto della nuova tassazione e infine un atteggiamento attendista da parte dei potenziali investitori.

Per quanto riguarda **l'offerta residenziale**, si riscontra una forte polarizzazione tra soluzioni di buon livello qualitativo in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location, contesto e quelle che invece sono situate in contesti periferici di scarso appeal e hanno peculiarità intrinseche di minore livello. Le prime vedono una maggiore tenuta a livello di prezzi e transazioni, mentre nel secondo caso si ha una flessione di entrambi gli indicatori.

Domanda e offerta faticano ad incontrarsi, determinando un aumento della domanda insoddisfatta di abitazioni, un aumento dei tempi medi di vendita (circa 7 mesi in media e oltre l'anno per l'offerta di minore appeal) e degli sconti tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo offerto dal compratore (10-15% in media e oltre per l'offerta di minore appeal).

I potenziali acquirenti con disponibilità economica si pongono con una duplice modalità: da un lato, una quota considerevole rimane attendista e preferisce posticipare l'acquisto, nell'aspettativa di ulteriori ribassi delle quotazioni e di maggiore chiarezza dal punto di vista fiscale; dall'altro vi è una percentuale più limitata che, consapevole della maggiore capacità di negoziazione in fase di trattativa, è vigile nel catturare le migliori opportunità che si presentano sul mercato.

I proprietari venditori in alcuni casi comprendono la necessità di effettuare un repricing del valore richiesto per riuscire a concludere la trattativa; in mancanza di questa disponibilità, gli immobili rimangono in vendita per diversi mesi e, in alcuni casi, vengono poi ritirati dal mercato.

Per quanto riguarda **i prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie delle reti Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel secondo semestre del 2012 si sono registrate flessioni comprese tra il -2% e il -5% per le grandi città, mentre i capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità,

presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni fino al 10%.

Il calo dei prezzi è stato mediamente contenuto se raffrontato all'andamento delle transazioni, il che testimonia la rigidità dell'attuale ciclo immobiliare, in cui i prezzi scendono, ma non abbastanza da far ripartire le compravendite, complice anche la stretta creditizia che ha colpito le famiglie italiane, determinando l'esclusione dal mercato della compravendita di una fetta consistente di domanda potenziale. Secondo le stime del Censis circa 907.000 famiglie hanno espresso infatti l'intenzione di acquistare un immobile nel 2012, quindi, considerando le 444.000 compravendite residenziali concluse nell'anno, il tasso di realizzazione si attesta a poco meno del 50%.

I prezzi

Rispetto a quanto rilevato per le grandi città, i capoluoghi secondari hanno mostrato un andamento maggiormente volatile. A seconda delle specifiche realtà territoriali si sono evidenziati infatti casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni fino al 10%.

Tra le linee comuni si evidenzia l'aumento dei tempi medi di vendita, che ha coinvolto soprattutto le zone di minore appeal e in modo particolare l'offerta con minori standard qualitativi. Le restrizioni relative all'accesso al credito hanno inoltre determinato una flessione delle compravendite realizzate, soprattutto per quanto riguarda il target con disponibilità medio-basse.

Trend di mercato

Per il 2013 si prevedono ancora difficoltà nell'ambito del mercato di riferimento, con una stabilizzazione in termini di volumi scambiati, solo con lievi cali rispetto al 2012.

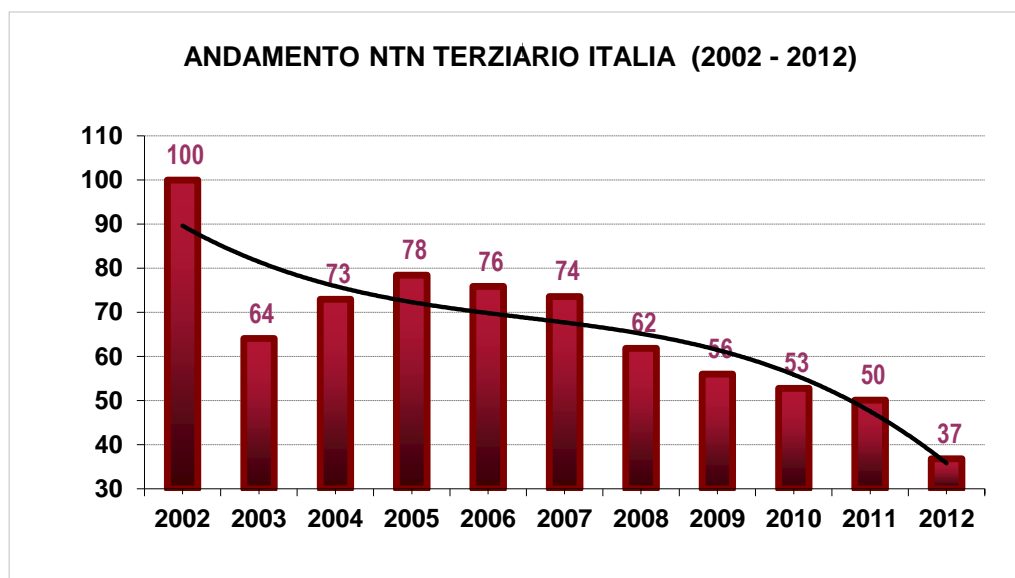
Per quanto riguarda i prezzi, si prevede una lieve flessione per le grandi città e una maggiore variabilità per i capoluoghi secondari, in cui l'andamento dei prezzi sarà differenziato a seconda della specifica realtà territoriale. Potranno costituire elementi diversificativi rispetto agli attesi trend medi di mercato, la diminuzione dell'indice di restrizione del credito ed eventuali iniziative a sostegno delle famiglie per l'acquisto della prima abitazione.

Le caratteristiche distintive dell'offerta, in termini di tipologia immobiliare, qualità e location costituiscono ulteriori elementi che possono determinare uno scostamento rispetto ai trend medi evidenziati.

Il mercato nazionale per gli immobili ad uso terziario

La serie storica del numero di transazioni di unità immobiliari ad uso ufficio dal 2002 al 2012, rileva come dopo gli ultimi segnali di crescita del 2005, il mercato abbia subito una frenata nel 2006 a cui sono seguiti ben sei periodi negativi, per un perdita complessiva di oltre il 50% delle compravendite (2012 su 2005). Rispetto al 2011, il volume delle compravendite è diminuito del -26,6%.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	448.715	474.456	nd	nd	nd	582.377	603.081	621.160	637.623	652.169	nd
	Var. %	4,3%	5,7%	-	-	-	-	3,6%	3,0%	2,7%	2,3%	-
NTN	Val. Ass.	28.879	18.507	21.082	22.648	21.913	21.262	17.865	16.183	15.248	14.468	10.624
	Var. %	67,8%	-35,9%	13,9%	7,4%	-3,2%	-3,0%	-16,0%	-9,4%	-5,8%	-5,1%	-26,6%
IMI	Val. Ass.	6,4%	3,9%	nd	nd	nd	3,7%	3,0%	2,6%	2,4%	2,2%	nd
	Var. %	60,8%	-39,4%	-	-	-	-	-18,9%	-12,1%	-8,2%	-7,2%	-

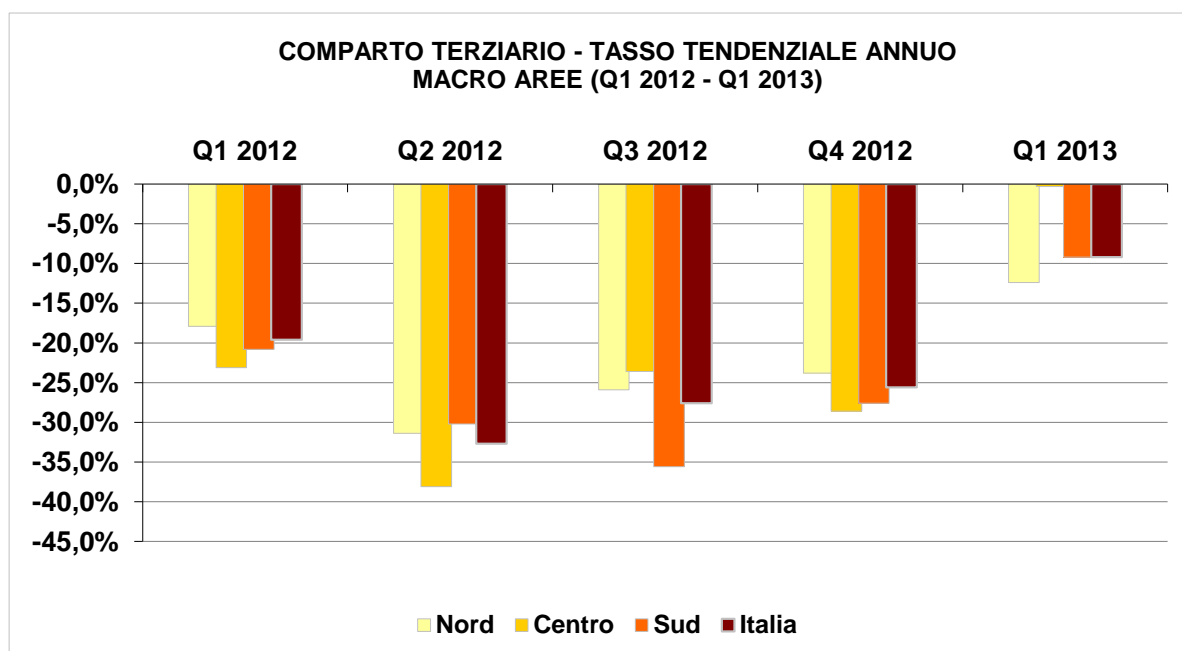


Elaborazione Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 2.378 transazioni, il settore terziario mostra nel primo trimestre 2013 un tasso tendenziale annuo, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in calo (-9,2%) e che segue la tendenza della variazione trimestrale negativa registrata nel corso dei quattro trimestri precedenti. La diminuzione risulta maggiore al Nord (-12,4%), e al Sud (-9,2%), mentre al Centro (-23,8%) si registra un calo assai più contenuto.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Macroarea	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
Nord	1.539	1.541	1.281	1.936	1.349
Centro	544	553	473	628	542
Sud	536	527	437	628	487
Italia	2.618	2.621	2.191	3.192	2.378

COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Macroarea	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
Nord	-17,9%	-31,4%	-25,9%	-23,8%	-12,4%
Centro	-23,1%	-38,1%	-23,6%	-28,6%	-0,3%
Sud	-20,8%	-30,2%	-35,6%	-27,6%	-9,2%
Italia	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%



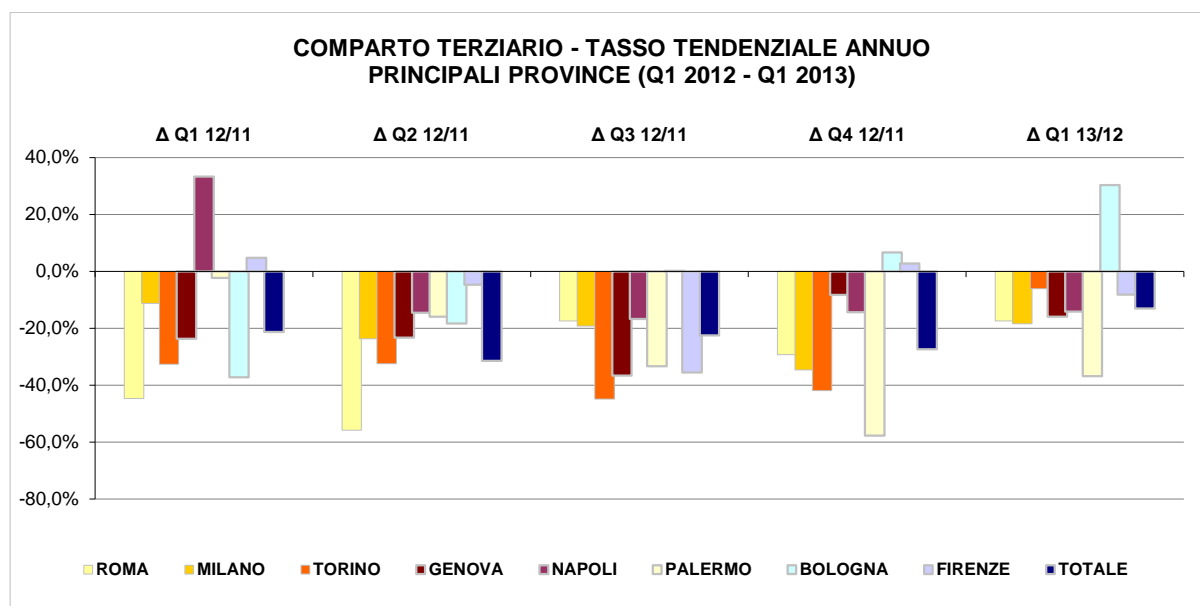
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

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

Nel primo trimestre del 2013 nelle province delle otto principali città italiane si sono avute complessivamente circa 673 transazioni per il settore terziario, che perde quindi il -13% del volume di compravendite rispetto allo stesso trimestre del 2012. In particolare, si rilevano cali consistenti nelle

provincie di Palermo (-36,8%), Milano (-18,4%), Roma (-17,5%), Genova (-16%) e Napoli (-14,2%). Lievemente inferiori le decrescite registrate nelle provincie di Firenze (-8,2%) e Torino (-6,1%). In forte controtendenza il dato registrato nella provincia di Bologna (+30,3%), che presenta una crescita sostanziale.

COMPARTO TERZIARIO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)					COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Province	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
ROMA	135	158	174	184	111	-44,7%	-55,9%	-17,5%	-29,3%	-17,5%
MILANO	322	329	235	291	263	-11,3%	-23,7%	-19,2%	-34,7%	-18,4%
TORINO	66	77	52	83	62	-32,7%	-32,5%	-44,9%	-41,9%	-6,1%
GENOVA	29	33	34	50	25	-23,7%	-23,3%	-36,7%	-8,3%	-16,0%
NAPOLI	72	72	59	79	62	33,3%	-14,6%	-16,8%	-14,4%	-14,2%
PALERMO	42	37	23	33	27	-2,3%	-16,0%	-33,4%	-57,7%	-36,8%
BOLOGNA	64	66	67	118	83	-37,3%	-18,3%	0,2%	6,6%	30,3%
FIRENZE	44	62	28	74	40	4,8%	-4,7%	-35,6%	2,7%	-8,2%
TOTALE	774	834	672	912	673	-21,3%	-31,5%	-22,5%	-27,4%	-13,0%

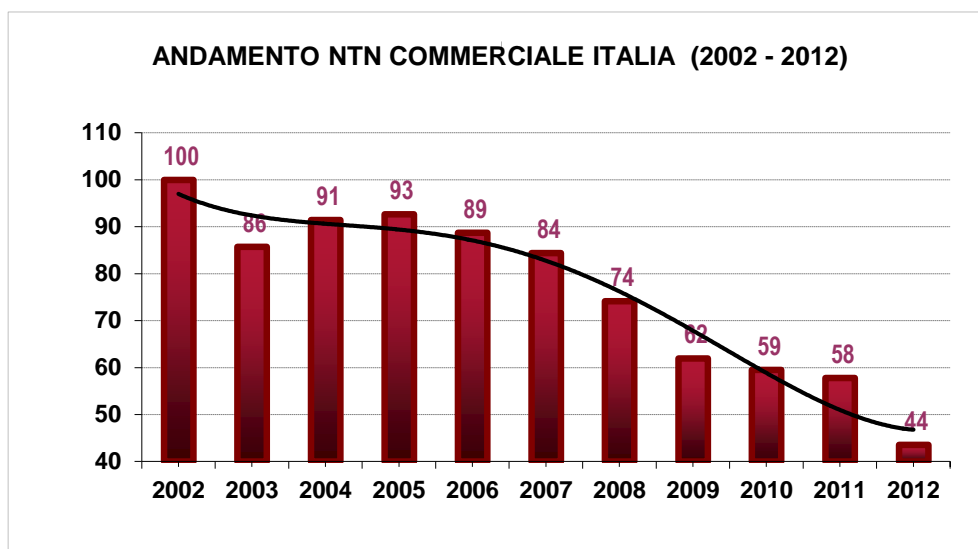


Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso commerciale

La serie storica delle compravendite per il settore commerciale, dal 2002 al 2012, indica un trend negativo, cominciato nel 2006 ed accentuatosi negli anni successivi. Nel 2012 le transazioni sono circa il 53% in meno rispetto al 2005 e inferiori del 24,6% rispetto al 2011.

ANDAMENTO NTN COMMERCIALE ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	2.387.022	2.394.129	nd	nd	nd	2.606.873	2.647.432	2.677.672	2.707.347	2.744.425	nd
	Var. %	1,9%	0,3%	-	-	-	-	1,6%	1,1%	1,1%	1,4%	-
NTN	Val. Ass.	59.544	51.059	54.456	55.182	52.816	50.271	44.146	36.892	35.423	34.408	25.931
	Var. %	25,2%	-14,2%	6,7%	1,3%	-4,3%	-4,8%	-12,2%	-16,4%	-4,0%	-2,9%	-24,6%
IMI	Val. Ass.	2,5%	2,1%	nd	nd	nd	1,9%	1,7%	1,4%	1,3%	1,3%	nd
	Var. %	22,9%	-14,5%	-	-	-	-	-13,5%	-17,4%	-5,0%	-4,2%	-

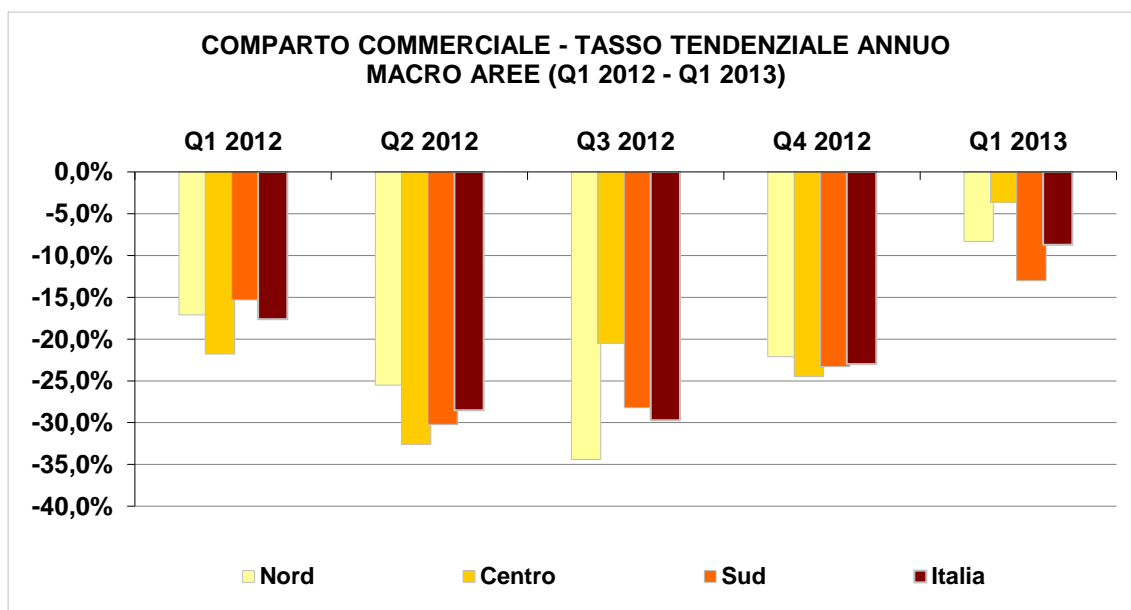


Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Analizzando i dati trimestrali, il 2012 ha registrato in tutti i trimestri un numero di transazioni inferiore rispetto al 2011. Nel primo trimestre del 2013, il settore commerciale registra una variazione tendenziale negativa pari al -8,7%. Il Sud ha registrato la flessione di transazioni più accentuata (-13)%, seguito dal Nord (-8,3%), mentre il Centro ha presentato un calo del -3,6%.

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2012 -Q1 2013)					
Macroarea	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
Nord	3.155	3.242	2.547	3.798	2.892
Centro	1.403	1.399	1.285	1.688	1.356
Sud	1.964	1.943	1.588	2.267	1.709
Italia	6.521	6.583	5.420	7.753	5.957

COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Macroarea	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
Nord	-17,1%	-25,5%	-34,4%	-22,1%	-8,3%
Centro	-21,8%	-32,6%	-20,5%	-24,5%	-3,6%
Sud	-15,3%	-30,2%	-28,2%	-23,3%	-13,0%
Italia	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%

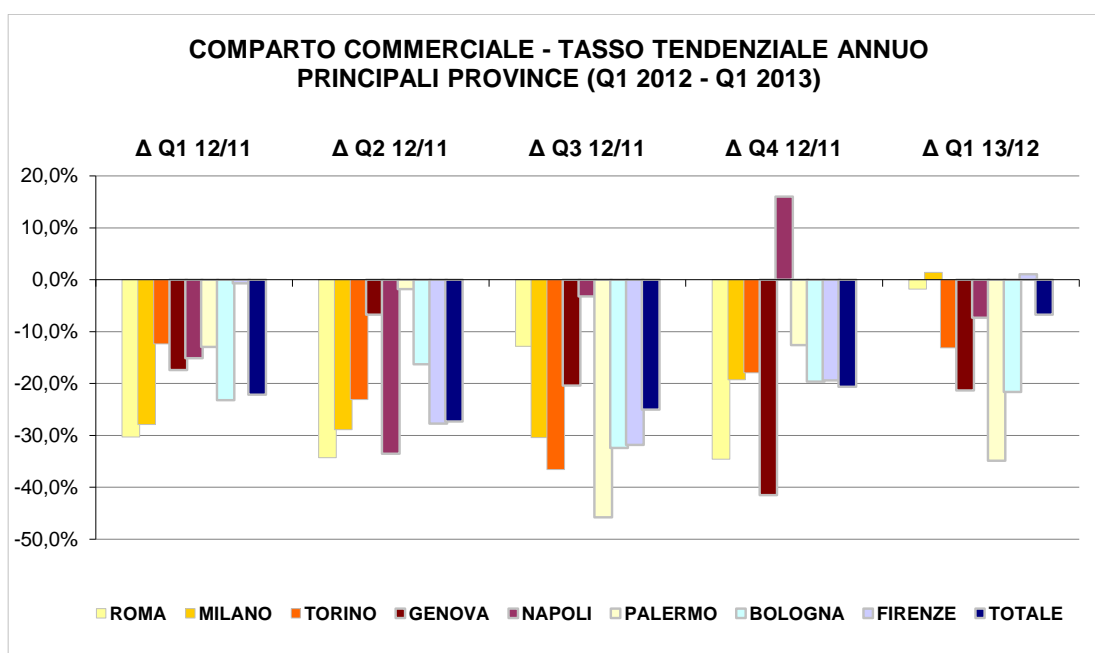


Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Complessivamente le otto province delle principali città segnano nel quarto trimestre del 2012 una riduzione del -6,7%, seppure con segni e valori diversi.

Per quanto riguarda il trimestre in esame, si rilevano performance negative in quasi tutti i mercati provinciali del territorio nazionale: Roma (-1,8%), Torino (-13,1%), Napoli (-7,3%). Le flessioni più accentuate sono state registrate nelle province di Palermo (-34,9%), Bologna (-21,6%) e Genova (-21,3%). I mercati delle province di Milano (+1,4%) e Firenze (+1,1%) presentano le uniche variazioni positive rispetto allo stesso trimestre del 2012.

COMPARTO COMMERCIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)						COMPARTO COMMERCIALE - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)				
Province	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
ROMA	439	466	433	539	431	-30,3%	-34,3%	-12,8%	-34,6%	-1,8%
MILANO	598	655	521	773	606	-27,9%	-28,9%	-30,4%	-19,3%	1,4%
TORINO	269	311	205	291	234	-12,4%	-23,1%	-36,6%	-17,9%	-13,1%
GENOVA	114	118	95	105	90	-17,4%	-6,7%	-20,4%	-41,5%	-21,3%
NAPOLI	258	257	244	368	239	-15,1%	-33,5%	-3,2%	16,0%	-7,3%
PALERMO	101	112	57	125	66	-12,9%	-1,8%	-45,8%	-12,6%	-34,9%
BOLOGNA	119	119	89	151	93	-23,2%	-16,3%	-32,4%	-19,6%	-21,6%
FIRENZE	146	146	113	192	148	-0,7%	-27,7%	-31,8%	-19,4%	1,1%
TOTALE	2.044	2.184	1.757	2.544	1.907	-22,2%	-27,3%	-25,0%	-20,6%	-6,7%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

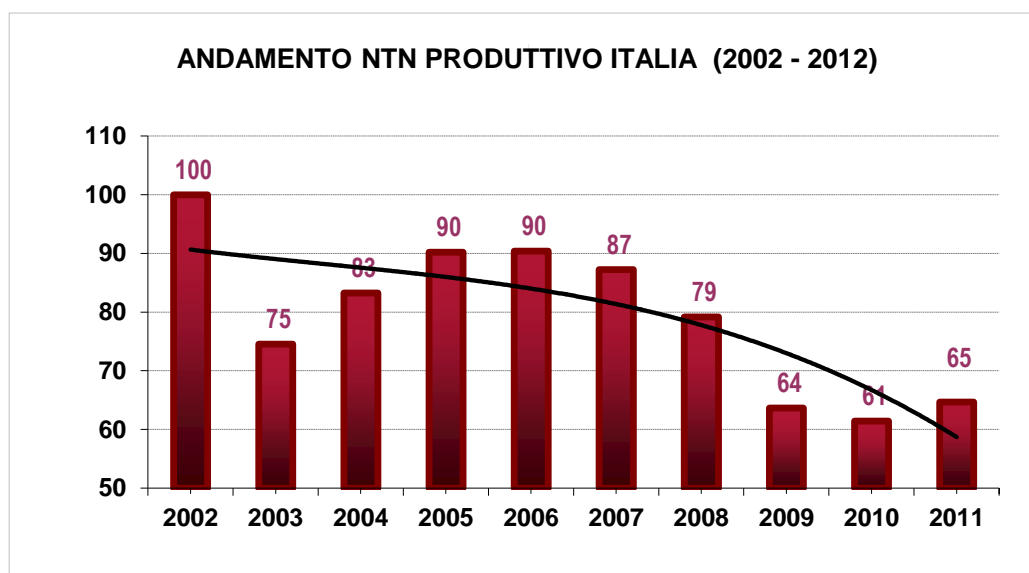
La congiuntura nazionale per gli immobili ad uso produttivo

La serie storica dei volumi di compravendita per il mercato immobiliare produttivo (capannoni ed industrie) dal 2002 evidenzia un mercato in moderata crescita fino al 2006, seguita da una prima flessione nel 2007 ed un peggioramento progressivo fino al 2010, con un segnale di ripresa registrato durante il corso del 2011.

Il 2009 segna il dato peggiore con un -20% rispetto all'anno precedente e un -30% rispetto al 2006, anno in cui è iniziata la decrescita.

Nel 2012 si registra una nuova inversione di tendenza, in seguito ad una nuova flessione delle transazioni (-19,7% rispetto al 2011).

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2002 - 2012)												
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
STOCK	Val. Ass.	490.240	490.240	nd	nd	nd	601.113	622.718	636.944	654.537	701.978	nd
	Var. %	15,8%	0,0%	-	-	-	-	3,6%	2,3%	2,8%	7,2%	-
NTN	Val. Ass.	19.285	14.381	16.060	17.397	17.436	16.830	15.276	12.282	11.847	12.477	10.020
	Var. %	35,9%	-25,4%	11,7%	8,3%	0,2%	-3,5%	-9,2%	-19,6%	-3,5%	5,3%	-19,7%
IMI	Val. Ass.	3,9%	2,9%	nd	nd	nd	2,8%	2,5%	1,9%	1,8%	1,8%	nd
	Var. %	17,3%	-25,4%	-	-	-	-	-12,4%	-21,4%	-6,1%	-1,8%	-



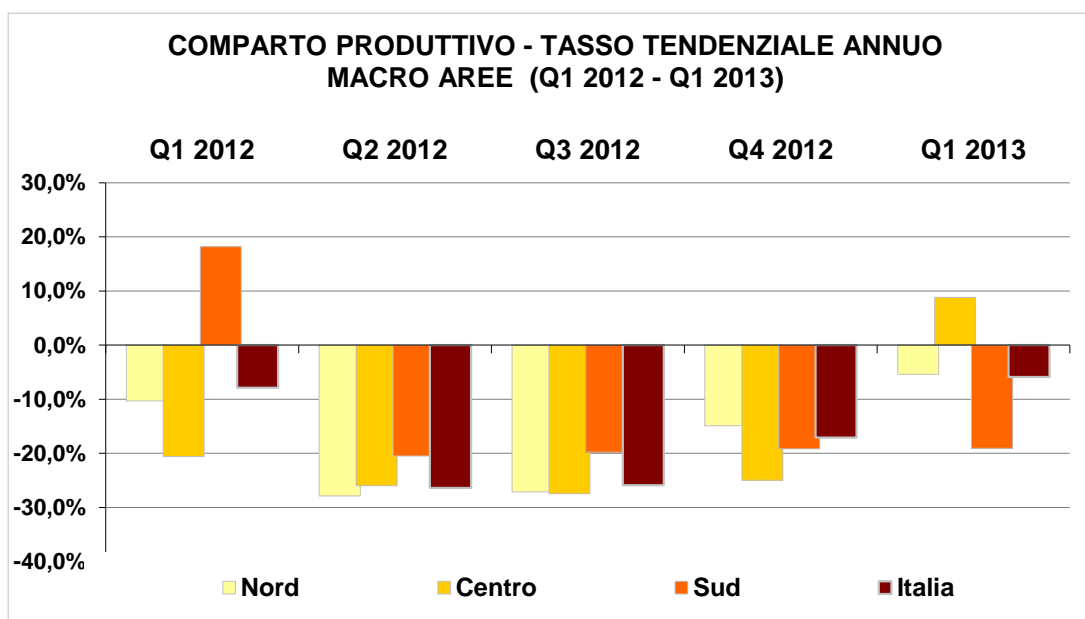
Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Osservando l'andamento trimestrale, la serie storica mostra nel primo trimestre del 2013 una decrescita (-5,9%) leggermente inferiore rispetto a quella registrata nel corso dei due trimestri precedenti, che comunque prosegue il trend negativo già iniziato nel I trimestre 2012.

Considerando l'ultimo trimestre in esame, la diminuzione dei volumi di compravendita è dovuta al consistente calo delle transazioni specialmente al Sud (-19,1%). La decrescita è stata lievemente più contenuta al Nord (-5,4%), mentre al Centro si è rilevata una crescita del +8,8%.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Macroarea	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
Nord	1.510	1.556	1.433	2.229	1.429
Centro	339	387	331	424	368
Sud	430	425	422	530	349
ITALIA	2.279	2.368	2.186	3.183	2.147

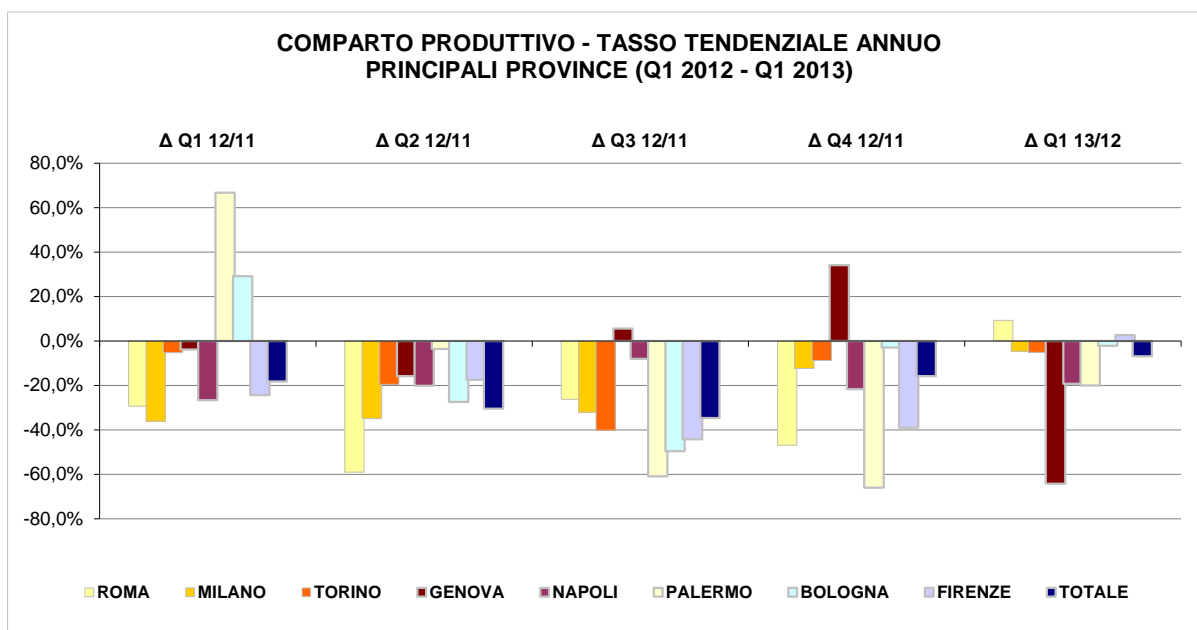
COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO MACRO AREE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Macroarea	Δ Q1 11/12	Δ Q2 11/12	Δ Q3 11/12	Δ Q4 11/12	Δ Q1 13/12
Nord	-10,3%	-27,9%	-27,1%	-14,9%	-5,4%
Centro	-20,6%	-26,0%	-27,5%	-25,0%	8,8%
Sud	18,2%	-20,5%	-19,8%	-19,2%	-19,1%
Italia	-7,9%	-26,4%	-25,9%	-17,1%	-5,9%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Con 466 transazioni di immobili nel settore produttivo, le otto province delle principali città presentano valori piuttosto differenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; a livello nazionale è stato registrato un calo del -7%. Dal grafico è possibile infatti rilevare il risultato negativo nel quarto trimestre 2012 in quasi tutte le province con picchi maggiormente accentuati nelle province di Genova (-64,2%), Palermo (-20%) e Napoli (-19,3%). Le uniche variazioni positive sono state rilevate nelle province di Roma (+9,2%) e Firenze (+2,6%).

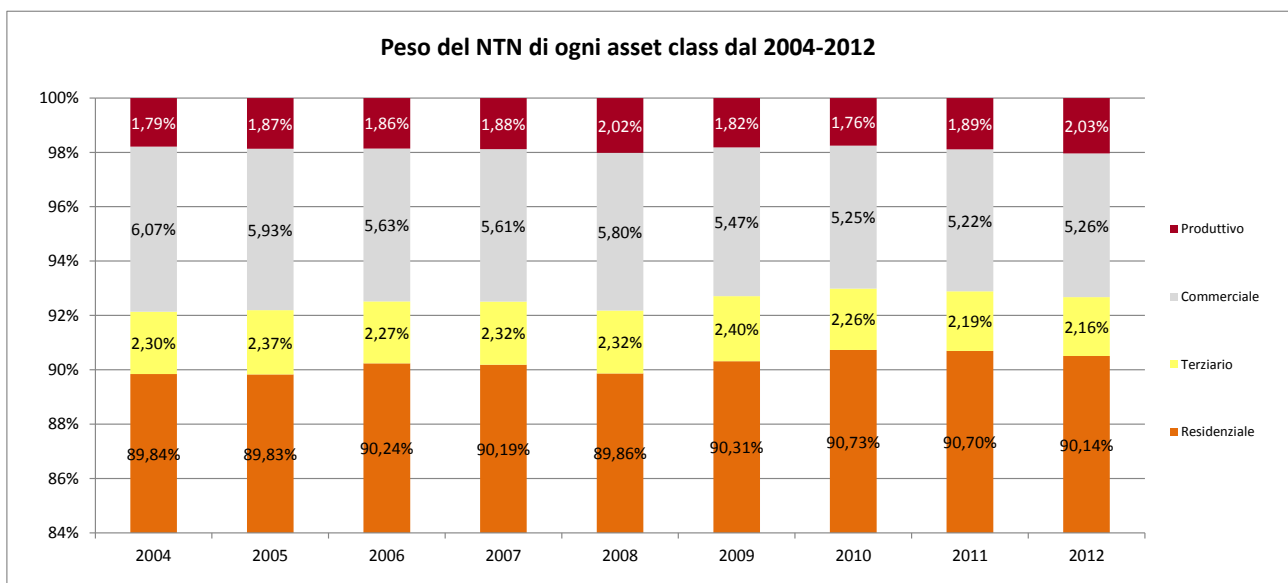
COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)					COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2012 - Q1 2013)					
Province	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Δ Q1 12/11	Δ Q2 12/11	Δ Q3 12/11	Δ Q4 12/11	Δ Q1 13/12
ROMA	41	43	45	40	45	-29,3%	-59,0%	-26,3%	-46,9%	9,2%
MILANO	149	173	143	219	142	-36,1%	-34,9%	-32,0%	-12,4%	-4,6%
TORINO	145	142	92	169	138	-5,2%	-19,5%	-40,2%	-8,9%	-5,1%
GENOVA	25	30	19	37	9	-3,8%	-15,9%	5,6%	34,1%	-64,2%
NAPOLI	33	41	37	36	27	-26,7%	-20,2%	-8,1%	-21,7%	-19,3%
PALERMO	15	9	5	8	12	66,7%	-3,6%	-61,0%	-66,0%	-20,0%
BOLOGNA	62	58	45	98	61	29,2%	-27,5%	-49,6%	-3,0%	-2,2%
FIRENZE	31	38	20	27	32	-24,4%	-17,5%	-44,2%	-39,1%	2,6%
TOTALE	501	534	406	634	466	-18,3%	-30,6%	-34,7%	-15,9%	-7,0%



Elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del Territorio

Analisi comparativa dei mercati

Il grafico sottostante illustra il peso di ogni asset class in termini di transazioni (NTN) a livello nazionale dal 2004 al 2012. Analizzando i dati si evince come il trend sia alquanto lineare, con il mercato residenziale che racchiude circa il 90% del totale delle transazioni; segue il settore commerciale con valori che si attestano tra il 5 ed il 6%. Il mercato degli uffici rappresenta poco più del 2% del NTN totale, mentre il settore industriale presenta un dato che si avvicina al 2%.



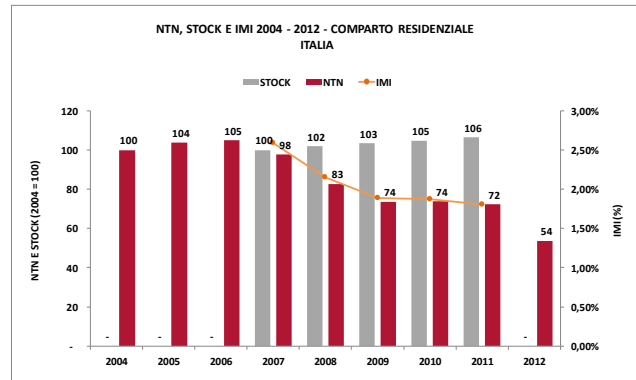
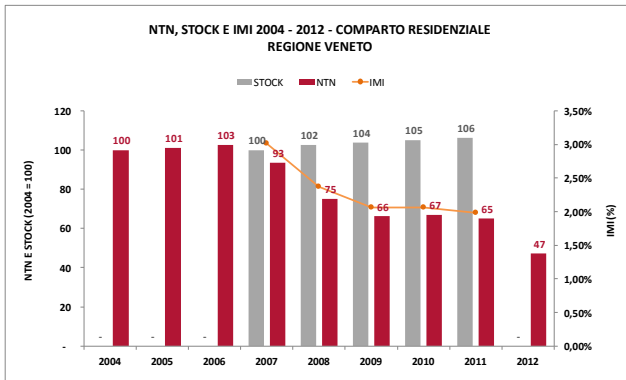
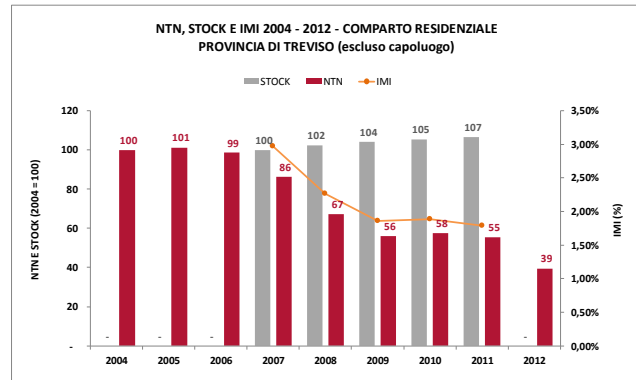
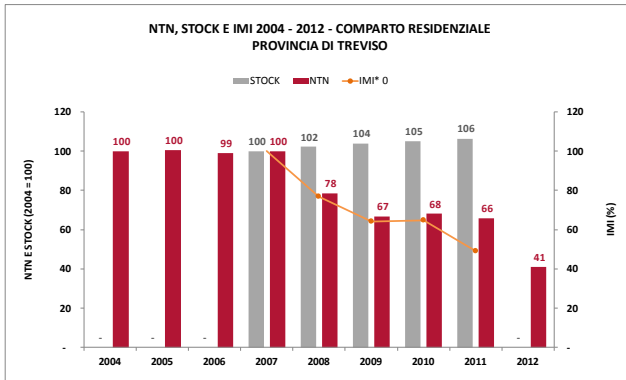
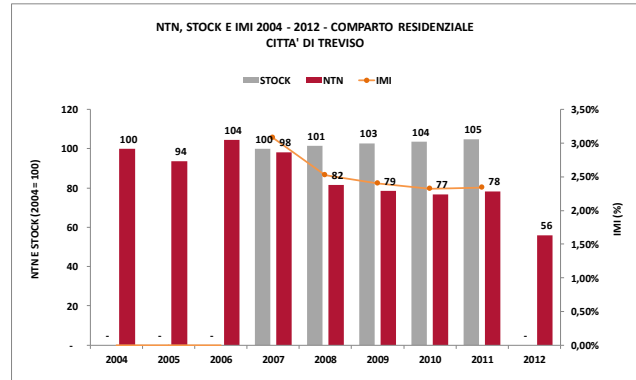
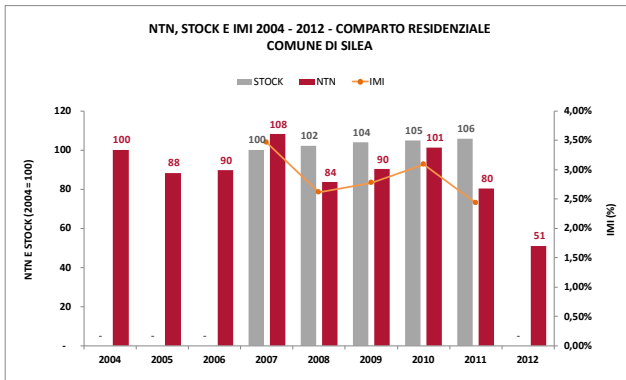
E' evidente come malgrado il passare degli anni la proporzione degli investimenti per settore sia rimasta immutata.

Mercato residenziale nel Comune di Silea

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili residenziali del comune di Silea, nel periodo 2004-2012, presenta una media pari a 128 transazioni, con un'importante fase di decrescita negli ultimi cinque periodi analizzati (2012 su 2007: -52,8%). Se confrontata con gli altri livelli territoriali, nell'ultimo periodo la decrescita delle transazioni nel comune (-36,5%) è superiore alla variazione registrata dai dati provinciali escluso il capoluogo (-28,7%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (-27,5%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (-25,8%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il dato del 2011 risulta pari a 2,43% in decrescita del 21,4% rispetto all'anno precedente, contro un valore medio dell'indice IMI del periodo 2007-2011 pari a 2,88% . Per quanto riguarda lo Stock di unità immobiliari si registra una crescita media annua del 1,42% nel periodo 2007-2011.

MERCATO RESIDENZIALE										STATISTICHE				
Ambito Territoriale		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Media (μ)	Δ '12/'11	Δ '11/'07	Δ '11/'10
SILEA														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	4.555	4.658	4.738	4.782	4.818	nd	-	-	6%	1%
	Var. %	-	-	-	-	-2,3%	1,7%	0,9%	0,8%	-	1,42%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	146	129	131	158	122	132	148	117	74	128	-36%	-26%	-21%
	Var. %	-	-11,7%	1,5%	20,7%	-22,7%	7,9%	12,4%	-20,8%	-36,5%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,46%	2,62%	2,78%	3,09%	2,43%	nd	2,88%	-	-30%	-21%
	Var. %	-	-	-	-	-24,4%	6,1%	11,3%	-21,4%	-	-	-	-	-
TREVISIO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	41.650	42.212	42.802	43.172	43.651	nd	-	-	5%	1%
	Var. %	-	-	-	-	1,4%	1,4%	0,9%	1,1%	-	1,18%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	1.305	1.222	1.363	1.281	1.065	1.027	1.003	1.023	731	1.113	-29%	-20%	2%
	Var. %	-	-6,4%	11,6%	-6,0%	-16,8%	-3,6%	-2,4%	2,0%	-28,5%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,08%	2,52%	2,40%	2,32%	2,34%	nd	2,53%	-	-24%	1%
	Var. %	-	-	-	-	-17,9%	-4,9%	-3,2%	0,9%	-	-	-	-	-
PROVINCIA DI TREVISIO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	392.667	401.348	408.216	412.941	417.712	nd	-	-	6%	1%
	Var. %	-	-	-	-	2,2%	1,7%	1,2%	1,2%	-	1,56%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	13.398	13.460	13.283	11.717	9.188	7.811	7.975	7.718	5.507	10.006	-29%	-34%	-3%
	Var. %	-	0,5%	-1,3%	-11,8%	-21,6%	-15,0%	2,1%	-3,2%	-28,6%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	3,78%	3,68%	3,47%	2,98%	2,29%	1,91%	1,93%	1,85%	nd	2,74%	-	-38%	-4%
	Var. %	-	-2,6%	-5,7%	-14,1%	-23,2%	-16,4%	0,9%	-4,3%	-	-	-	-	-
PROVINCIA DI TREVISIO (escluso capoluogo)														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	351.017	359.136	365.414	369.769	374.061	nd	-	-	7%	1%
	Var. %	-	-	-	-	2,3%	1,7%	1,2%	1,2%	-	1,60%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	12.093	12.238	11.920	10.436	8.123	6.784	6.972	6.696	4.777	8.893	-29%	-36%	-4%
	Var. %	-	1,2%	-2,6%	-12,4%	-22,2%	-16,5%	2,8%	-4,0%	-28,7%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	2,97%	2,26%	1,86%	1,89%	1,79%	nd	2,15%	-	-40%	-5%
	Var. %	-	-	-	-	-23,9%	-17,9%	1,6%	-5,1%	-	-	-	-	-
VENETO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	2.399.311	2.458.472	2.493.497	2.522.574	2.548.385	nd	-	-	6%	1%
	Var. %	-	-	-	-	2,5%	1,4%	1,2%	1,0%	-	1,52%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	77.710	78.625	79.774	72.565	58.249	51.453	51.944	50.517	36.636	61.941	-27%	-30%	-3%
	Var. %	-	1,2%	1,5%	-9,0%	-19,7%	-11,7%	1,0%	-2,7%	-27,5%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,01%	2,37%	2,06%	2,06%	1,98%	nd	2,30%	-	-34%	-4%
	Var. %	-	-	-	-	-21,4%	-12,9%	-0,1%	-3,8%	-	-	-	-	-
ITALIA														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	31.190.815	31.767.461	32.233.852	32.649.253	33.173.657	nd	-	-	6%	2%
	Var. %	-	-	-	-	1,8%	1,5%	1,3%	1,6%	-	1,55%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	828.037	858.476	869.308	808.827	684.034	609.456	611.878	598.224	444.018	701.362	-26%	-26%	-2%
	Var. %	-	3,7%	1,3%	-7,0%	-15,4%	-10,9%	0,4%	-2,2%	-25,8%	-	-	-	-
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	2,59%	2,15%	1,89%	1,87%	1,80%	nd	2,06%	-	-30%	-4%
	Var. %	-	-	-	-	-17,0%	-12,2%	-0,9%	-3,8%	-	-	-	-	-

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



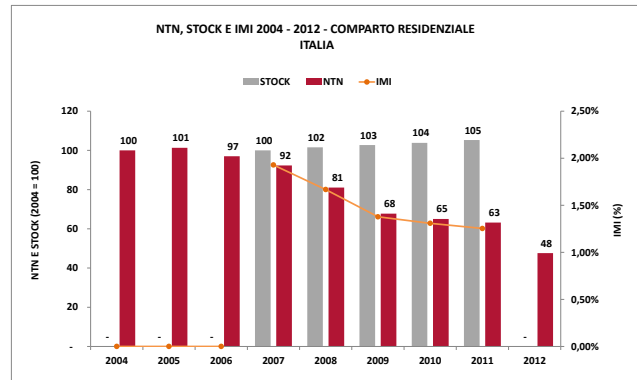
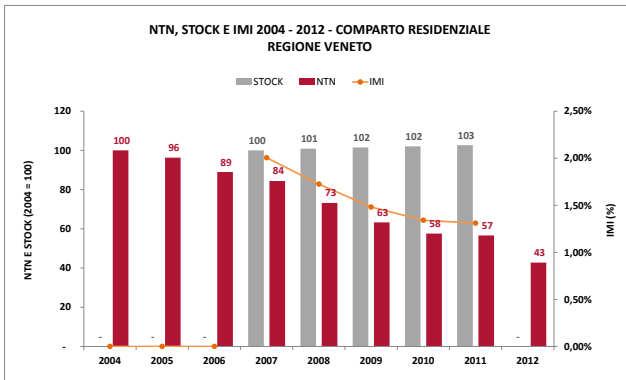
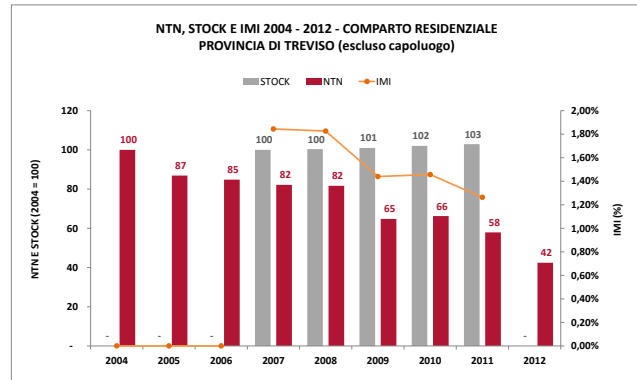
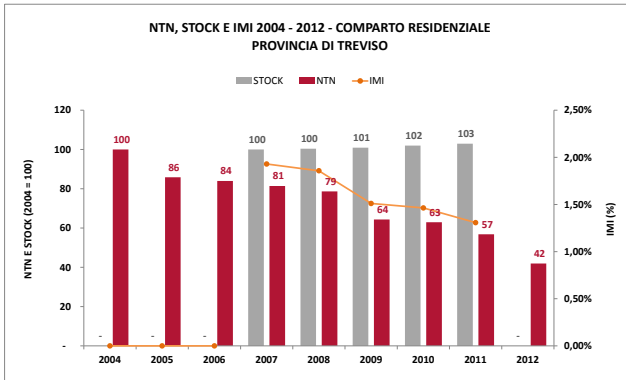
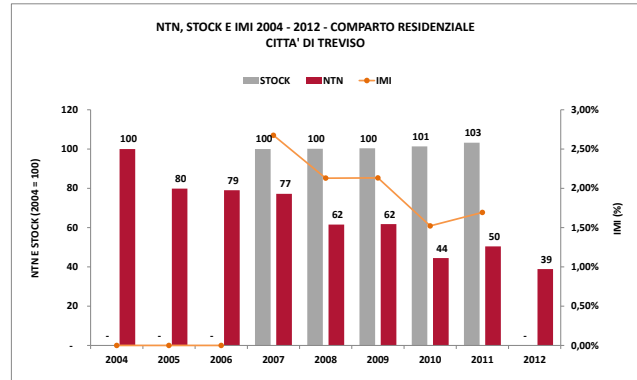
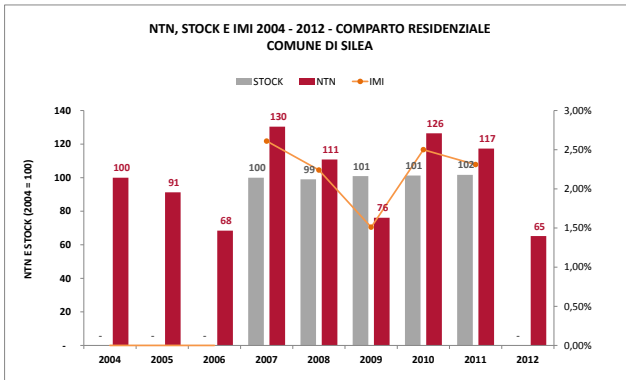
Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Mercato Commerciale Silea

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili commerciali del Comune di Silea, nel periodo 2004-2012, presenta una media pari a 8 transazioni, con una fase decrescente osservata negli ultimi cinque periodi analizzati (2012 su 2007). Se confrontata con gli altri livelli territoriali, nell'ultimo periodo la stabilità delle transazioni nel comune (-44%) è superiore alla variazione registrata dai dati provinciali escluso il capoluogo (-27%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (-24%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (-25,8%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il dato del 2011 risulta pari a 2,31% in decrescita del 7,6% rispetto all'anno precedente, contro un valore medio dell'indice IMI del periodo 2007-2011 pari a 2,23%. Per quanto riguarda lo Stock di unità immobiliari si registra una crescita media annua del 0,42% nel periodo 2007-2011.

MERCATO COMMERCIALE											STATISTICHE				
Ambito Territoriale		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Media (μ)	Δ '12/'11	Δ '11/'04	Δ '11/'07	Δ '11/'10
SILEA															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	383	379	387	388	390	nd	-	-	n.d.	2%	0%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-1,0%	1,9%	0,3%	0,4%		0,42%				
NTN	Val. Ass.	8	7	5	10	9	6	10	9	5	8	-44%	17%	-10%	-7%
	Var. %														
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	2,61%	2,24%	1,51%	2,50%	2,31%	n.d.	2,23%	-	n.d.	-11%	-8%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-14,2%	-32,6%	65,6%	-7,6%						
TREVISIO															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	3.923	3.928	3.939	3.976	4.049	nd	0,80%	-	n.d.	3%	2%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	0,1%	0,3%	0,9%	1,8%						
NTN	Val. Ass.	136	109	107	105	84	84	61	69	53	90	-23%	-50%	-35%	13%
	Var. %	28,0%	-20,2%	-1,0%	-2,4%	-30,3%	0,4%	-28,0%	13,3%	-22,9%					
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	2,67%	2,13%	2,13%	1,52%	1,69%	nd	2,03%	-	n.d.	-37%	11%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-20,4%	0,1%	-28,6%	11,3%						
PROVINCIA DI TREVISIO															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	38.296	38.436	38.655	39.046	39.420	nd	0,73%	-	n.d.	3%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	0,4%	0,6%	1,0%	1,0%						
NTN	Val. Ass.	907	779	762	739	714	584	571	515	380	661	-26%	-43%	-30%	-10%
	Var. %	12,0%	-14,2%	-2,2%	-3,0%	-3,4%	-18,2%	-2,1%	-9,8%	-26,2%					
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	1,93%	1,86%	1,51%	1,46%	1,31%	nd	1,61%	-	n.d.	-32%	-11%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-3,7%	-18,7%	-3,1%	-10,7%						
PROVINCIA DI TREVISIO (escluso capoluogo)															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	34.373	34.508	34.716	35.070	35.371	nd	0,72%	-	n.d.	3%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	0,4%	0,6%	1,0%	0,9%						
NTN	Val. Ass.	771	670	654	634	630	500	511	447	327	572	-27%	-42%	-30%	-13%
	Var. %	9,6%	-13,1%	-2,4%	-3,2%	-0,6%	-20,7%	2,2%	-12,5%	-26,7%					
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	1,84%	1,83%	1,44%	1,46%	1,26%	nd	1,57%	-	n.d.	-31%	-13%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-1,0%	-21,1%	1,2%	-13,3%						
VENETO															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	221.043	222.946	224.393	225.596	226.916	nd	0,66%	-	n.d.	3%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	0,9%	0,6%	0,5%	0,6%						
NTN	Val. Ass.	5.253	5.058	4.673	4.434	3.846	3.324	3.024	2.973	2.247	3.870	-24%	-43%	-33%	-2%
	Var. %	9,8%	-3,7%	-7,6%	-5,1%	-13,3%	-13,6%	-9,0%	-1,7%	-24,4%					
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	2,01%	1,72%	1,48%	1,34%	1,31%	nd	1,57%	-	n.d.	-35%	-2%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-14,0%	-14,1%	-9,5%	-2,3%						
ITALIA															
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	2.606.873	2.647.432	2.677.672	2.707.347	2.744.425	nd	1,29%	-	n.d.	5%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	1,6%	1,1%	1,1%	1,4%						
NTN	Val. Ass.	54.456	55.182	52.816	50.271	44.146	36.892	35.423	34.408	25.931	43.281	-25%	-37%	-32%	-3%
	Var. %	6,7%	1,3%	-4,3%	-8,8%	-12,2%	-16,4%	-4,0%	-2,9%	-24,6%					
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	1,93%	1,67%	1,38%	1,31%	1,25%	nd	1,51%	-	n.d.	-35%	-4%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-13,5%	-17,4%	-5,0%	-4,2%						

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



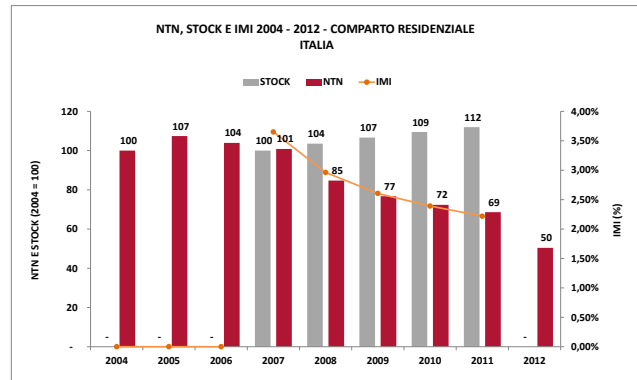
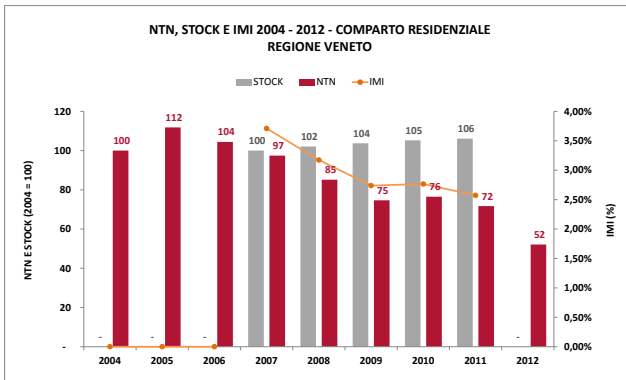
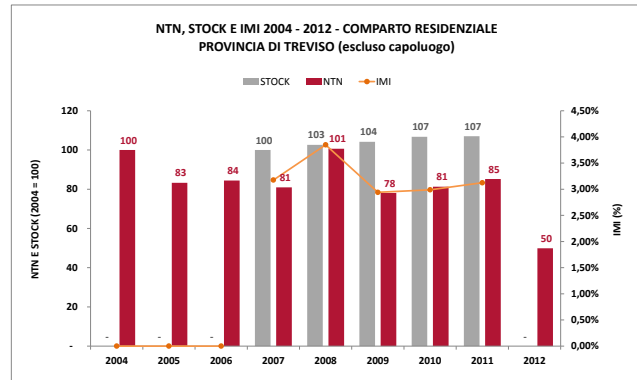
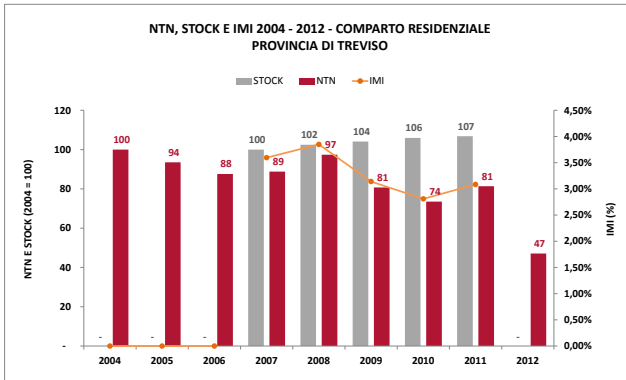
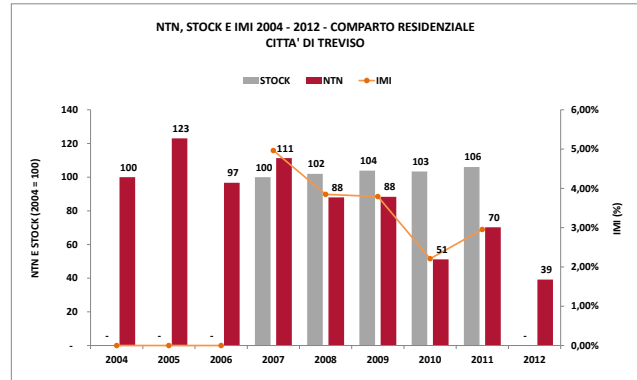
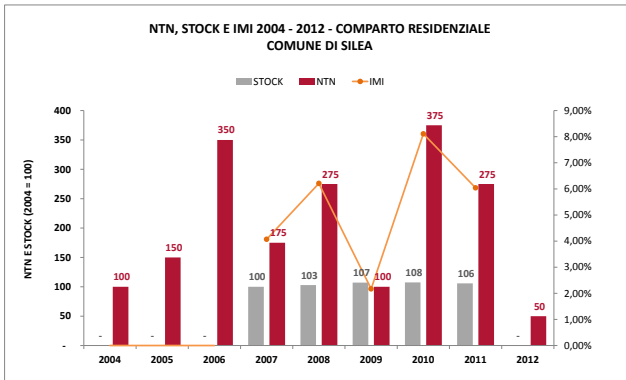
Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

Mercato Terziario Silea

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso terziario del Comune di Silea, nel periodo 2004-2012, presenta una media pari a 8 transazioni, con una fase altalenante osservata negli ultimi cinque periodi analizzati (2012 su 2007). Se confrontata con gli altri livelli territoriali, nell'ultimo periodo la stabilità delle transazioni nel comune (-44%) è superiore alla variazione registrata dai dati provinciali escluso il capoluogo (-41%), superiore alla variazione registrata dai dati regionali (-27%) e superiore alla variazione registrata dai dati nazionali (-27%). Per quanto riguarda l'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), il dato del 2011 risulta pari a 6,04% in decrescita del 25,5% rispetto all'anno precedente, contro un valore medio dell'indice IMI del periodo 2007-2011 pari a 5,32%. Per quanto riguarda lo Stock di unità immobiliari si registra una crescita media annua del 1,46% nel periodo 2007-2011.

MERCATO TERZIARIO										STATISTICHE				
Ambito Territoriale		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Media (μ)	Δ '12/'11	Δ '11/'07	Δ '11/'10
SILEA														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	172	177	184	185	182	nd	-	-	6%	-2%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	3,0%	4,1%	0,3%	-1,5%	nd	1,46%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	4	6	14	7	11	4	15	11	2	8	-82%	57%	-27%
	Var. %	nd	50,0%	133,3%	-50,0%	57,1%	-63,6%	275,0%	-26,7%	-81,8%	5,32%	-	48%	-26%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	4,07%	6,21%	2,17%	8,11%	6,04%	nd	5,32%	-	48%	-26%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	52,6%	-65,1%	273,7%	-25,5%	nd				
TREVISO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	2.651	2.703	2.753	2.740	2.810	nd	-	-	6%	3%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	2,0%	1,9%	-0,5%	2,6%	nd	1,47%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	118	145	114	132	104	104	61	83	46	101	-44%	-37%	37%
	Var. %	29,8%	23,0%	-21,5%	15,2%	-21,0%	0,4%	-42,0%	37,2%	-44,2%	3,55%	-	-40%	34%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	4,96%	3,85%	3,79%	2,21%	2,95%	nd	3,55%	-	-40%	34%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-22,5%	-1,4%	-41,8%	33,8%	nd				
PROVINCIA DI TREVISO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	11.291	11.568	11.755	11.962	12.058	nd	-	-	7%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	2,5%	1,6%	1,8%	0,8%	nd	1,66%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	457	428	400	406	445	369	336	372	215	381	-42%	-8%	11%
	Var. %	33,1%	-6,5%	-6,4%	1,4%	9,7%	-17,1%	-8,9%	10,6%	-42,1%	3,30%	-	-14%	10%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,60%	3,85%	3,14%	2,81%	3,08%	nd	3,30%	-	-14%	10%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	7,0%	-18,4%	-10,5%	9,8%	nd				
PROVINCIA DI TREVISO (escluso capoluogo)														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	8.640	8.865	9.002	9.222	9.248	nd	-	-	7%	0%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	2,6%	1,5%	2,4%	0,3%	nd	1,72%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	339	282	286	274	341	265	276	289	169	280	-41%	5%	5%
	Var. %	34,3%	-16,8%	1,4%	-4,1%	24,3%	-22,4%	4,1%	4,8%	-41,5%	3,22%	-	-2%	5%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,18%	3,85%	2,94%	2,99%	3,12%	nd	3,22%	-	-2%	5%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	21,2%	-23,6%	1,6%	4,5%	nd				
VENETO														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	68.315	69.746	70.853	71.907	72.478	nd	-	-	6%	1%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	2,1%	1,6%	1,5%	0,8%	nd	1,49%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	2.599	2.907	2.714	2.534	2.213	1.940	1.988	1.864	1.354	2.235	-27%	-26%	-6%
	Var. %	20,9%	11,8%	-6,6%	-6,6%	-12,6%	-12,3%	2,5%	-6,3%	-27,4%	2,99%	-	-31%	-7%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,71%	3,17%	2,74%	2,77%	2,57%	nd	2,99%	-	-31%	-7%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-14,4%	-13,7%	1,0%	-7,0%	nd				
ITALIA														
STOCK *	Val. Ass.	nd	nd	nd	582.377	603.081	621.160	637.623	652.169	nd	-	-	12%	2%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	3,6%	3,0%	2,7%	2,3%	nd	2,87%	-	-	-
NTN	Val. Ass.	21.082	22.648	21.913	21.262	17.865	16.183	15.248	14.468	10.624	17.922	-27%	-32%	-5%
	Var. %	13,9%	7,4%	-3,2%	-3,0%	-16,0%	-9,4%	-5,8%	-5,1%	-26,6%	2,77%	-	-39%	-7%
IMI*	Val. Ass.	nd	nd	nd	3,65%	2,96%	2,61%	2,39%	2,22%	nd	2,77%	-	-39%	-7%
	Var. %	nd	nd	nd	nd	-18,9%	-12,1%	-8,2%	-7,2%	nd				

Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio



Fonte: elaborazioni Patrigest su dati Agenzia del territorio

La congiuntura nazionale per gli immobili ad Turistico e RSA

L'offerta alberghiera italiana

“Ad inizio 2012 gli esercizi ricettivi italiani registravano una crescita da 150.315 a 153.729 unità, con un lieve calo delle strutture alberghiere ed una crescita degli esercizi complementari.

Gli alberghi sono passati da 33.999 a 33.911, a causa della riduzione delle strutture a 2 e 1 stella (meno 335 unità), parzialmente compensata dagli alberghi a 5 e 4 stelle, passati rispettivamente da 362 a 383 e da 5.083 a 5.224 aziende. Aumentano di poco i 3 stelle (+72 unità), mantenendo pressoché costante il numero di camere e posti letto.

L'aumento degli esercizi complementari, invece, è stato trainato dalla crescita dei B&B (da 21.852 a 23.868), degli agriturismo (da 16.639 a 17.143) e degli alloggi in affitto (da 71.130 a 71.971).

Analizzando la capacità ricettiva complessiva degli alberghi, questa ha mostrato una flessione nel numero di letti a disposizione (meno 706 unità), distribuita tra le strutture a 1 (meno 4.286), a 2 (meno 4.863) e a 3 stelle (meno 539) ed un contemporaneo aumento del numero delle camere (+1.043), guidato da un più 6.677 nei 4 stelle e un più 757 nei 5 stelle.

Dall'analisi delle dimensioni delle strutture alberghiere, risulta che a diminuire sono gli esercizi di piccole dimensioni, con un calo di 142 unità mentre aumentano quelle da 24 a 99 camere di 53 unità. Continua, però, ad essere netta la prevalenza in Italia di alberghi di piccole e medie dimensioni: 18.790 sono quelli con meno di 24 camere, 13.730 quelli da 24 a 99 camere e 1.391 quelli con più di 100 camere.”¹

La domanda turistico alberghiera

“La domanda turistico alberghiera nel 2012 ha registrato nel complesso un andamento negativo (-2,6%). A pesare è stata la riduzione significativa delle presenze degli italiani (-5,4%), mentre ha tenuto il segmento stranieri (+1%). Questo è quanto emerso dai dati raccolti dall'Osservatorio di Federalberghi, attraverso un sondaggio mensile ottenuto da un campione medio di oltre 1.500 strutture alberghiere.

I cali maggiori si sono verificati nel corso della stagione estiva e sono stati influenzati dai dati negativi della domanda italiana, che ha registrato una flessione del 7,1% a giugno e addirittura dell' 8,9% a luglio.

¹ “RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI FEDERALBERGHI NELL'ANNO 2012”. Pagina: 10. Fonte: Federalberghi.

Il trend è confermato dai dati sull'occupazione camere per giugno e luglio diffusi dall'Osservatorio Nazionale del Turismo, che segnalano un 47,3% in giugno e un 61,5% a luglio per gli esercizi alberghieri, in calo rispettivamente del 6,5% e del 2,8% sul 2011.

Quanto alla spesa turistica, la Banca d'Italia segnala un saldo positivo di 11.074 milioni di euro nella bilancia dei pagamenti turistici nel periodo gennaio-ottobre 2012, in aumento (+12,78%) sullo stesso periodo dell'anno passato, giustificato dalla crescita della spesa di turisti stranieri (+3,4%) e una riduzione di quella degli italiani verso l'estero (-1,7%).

Nel dettaglio, gli stranieri hanno speso di più per viaggi leisure (con +1.099 milioni di euro), mentre per viaggi di lavoro si è registrata una flessione (-154 milioni euro).

Gli italiani hanno a loro volta evidenziato spese per viaggi di lavoro all'estero pari a 5.745 milioni di euro (+4,9% rispetto al 2011) ed una riduzione pari a 578 milioni euro per viaggi leisure.

Sul fronte dell'occupazione, infine, il 2012 si è chiuso con risultati poco incoraggianti per il comparto alberghiero. Sono diminuiti del 3,1% i lavoratori a tempo indeterminato e del 2,8% quelli a tempo determinato, con un dato complessivo pari a -3,2%, in linea con i dati dell'Istat sul mercato del lavoro in generale.”²

Le previsioni

“Il 2012 è stato un anno caratterizzato da un'accentuata volatilità economica che ha avuto, però, nel settore turistico un'importante eccezione. Seguendo il trend di crescita prospettato dall'Organizzazione Mondiale del Turismo pari al 4% annuo, a dicembre si è raggiunto il miliardo di arrivi internazionali, traguardo storico per il settore, che si inserisce nella rotta positiva dell'ultimo ventennio e che pare non fermarsi. L'OMT, infatti, prevede una crescita tra il 3 e il 4% per il 2013 ed il rinsaldarsi del trend che già si registra da ormai un decennio a livello internazionale, cioè il rafforzamento dei paesi emergenti a scapito delle economie avanzate, alle prese con difficoltà di finanza pubblica e di sviluppo economico nel complesso. Partendo da queste previsioni e volgendo lo sguardo all'orizzonte di medio-lungo termine, è possibile prospettare una sempre maggiore importanza del settore turistico per l'economia mondiale tanto che il World Tourism Travel Council (WTTC) stima per il 2020 un contributo del settore al pil globale e all'occupazione del 9,8%, con una crescita rispettivamente del 4,3% e del 2% annui. Le previsioni per l'Italia non sono altrettanto favorevoli.

² “RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI FEDERALBERGHI NELL'ANNO 2012”. Pagina: 11. Fonte: Federalberghi.

Nello scenario di lungo termine descritto dagli analisti del WTTC, infatti, il Bel Paese risulta al di sotto della media mondiale ed europea per tutti gli indicatori citati; il tasso di crescita annuo del contributo al pil, ad esempio, viene indicato all'1,6% a fronte del 2,4% europeo e del 4,1% mondiale.

Il peso del segmento business crescerà, invece, dell'1,3% a fronte del 2,4% europeo e il tasso di crescita degli investimenti in conto capitale si attesterà al 2% a fronte del 3,6% di quello del vecchio continente.

Nel breve periodo, però, stando al rapporto "Impresa Turismo" a cura dell'ISNART, la destinazione Italia rimane ancora di appeal per il mercato internazionale; la maggior parte dei tour operator internazionali, infatti, ritiene stabile la domanda turistica per l'Italia nel 2013, segnalando in crescita il segmento del turismo sportivo, enogastronomico, delle città d'arte, del turismo religioso e della montagna estiva, indicazioni di rilievo per l'organizzazione dell'offerta turistica."³

Focus sul settore Turismo – III Trimestre 2012

L'estate del 2012 si caratterizza come un momento difficile per il turismo in Italia che chiude con una media di camere vendute dalle imprese ricettive inferiore al 2011, una difficoltà che riguarda entrambi i comparti ricettivi. Per fronteggiare la congiuntura estiva, in media 2 imprese su 10 hanno adottato politiche promozionali, quali pacchetti ad hoc per segmenti di clientela (famiglie, bambini, single, ecc.), sconti per advanced booking, tariffe speciali per soggiorni nei week end o infrasettimanali, ecc.

Una scelta strategica che ha premiato le imprese: il feedback positivo è segnalato dal 63,7% degli operatori, con un aumento di clientela stimato al +20,2% rispetto allo scorso anno ed uniforme tra i due comparti ricettivi. Internet, entrato ormai da tempo tra gli strumenti di promo-commercializzazione delle imprese ricettive, continua e consolida la propria forza.

Ha un sito web l'87,7% delle strutture ed il 61,9% offre alla clientela la possibilità di prenotare direttamente on line, facility di cui approfitta nel trimestre estivo il 44,7% della clientela (in crescita rispetto al 38,8% dell'estate 2011). Nell'hotellerie il 92,5% delle strutture è sul web con un sito di proprietà, mentre il booking diretto on line è offerto dal 69,5% degli hotel. La quota di clientela che ha prenotato su Internet nel trimestre è in media pari al 46,7% (61,4% negli hotel 4 stelle e 66,1% nei 5 stelle), con un 16% di prenotazioni per email, un 13,5% dai grandi portali ed un 17,1% attraverso il sito web.

Nel comparto complementare la commercializzazione web è diffusa soprattutto nel circuito degli ostelli e nelle case per ferie. In media le imprese extralberghiere che hanno un sito web sono l'84% e quelle

³ "RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DI FEDERALBERGHI NELL'ANNO 2012". Pagina: 12. Fonte: Federalberghi.

abilitate al booking on line il 56,2% (76,4% degli ostelli e 67% delle case per ferie), con un'incidenza di clientela che ha prenotato attraverso Internet nel trimestre estivo pari al 43,2% (il 59,7% della clientela negli ostelli e il 43,2% di quella delle case per ferie).

Il settore alberghiero Veneto

Si riportano alcuni dati aggiornati al 2012 e relativi al settore alberghiero della città di Treviso elaborati da Italian Hotel Monitor – Trademark.

OCCUPAZIONE E PREZZO						
CITTA'	% OCCUPANCY CAMERE			PREZZO MEDI		
	2012	2011	Var. % 2012-2011	2012	2011	Var. % 2012-2011
VENEZIA	68,6	69,9	-1,3	146,84	146,33	0,51
VERONA	61,1	62,7	-1,6	100,35	106,64	-6,29
VICENZA	51,4	54,7	-3,3	86,93	86,98	-0,05
TREVISO	57,3	58,2	-0,9	85,74	87,85	-2,11
PADOVA	57,8	58,4	-0,6	85,56	88,03	-2,47

Il mercato immobiliare nazionale per immobili ad uso RSA

La congiuntura macroeconomica e la situazione di generale crisi del mercato immobiliare del primo semestre 2012, ha interessato oltre tutto anche l'asset class delle residenze sanitarie per anziani (RSA).

Dopo un'evoluzione in termini quantitativi e qualitativi delle strutture destinate a RSA negli ultimi anni, ed un crescente fabbisogno di posti letto dovuto alla continua crescita del trend demografico della popolazione ultra - sessantacinquenne italiana, il 2012 è stato segnato da una leggera flessione del tasso occupazionale del comparto.

I dati sulla non autosufficienza⁴

In Italia si stima la presenza di circa 4,1 milioni di cittadini non autosufficienti, di cui circa 3,5 milioni sono anziani (Censis, 2012). Secondo l'ISTAT, nel 2009 tale quota della popolazione anziana (disabile) sarebbe pari a circa 2 milioni di anziani che vivono in famiglia, cui occorre aggiungere circa 300.000 anziani ospiti nelle strutture residenziali.

⁴ Indagine sulle RSA in Italia: auser-RisorsAnziani. A cura di Francesco Montemurro. Pag 4. Ed. Novembre 2012.

In base all'Indagine ISTAT multiscopo 2004-2005 sulle "Condizioni di salute e ricorso ai servizi sanitari", il 18,5% dei cittadini ultra 65enni riporta una condizione di totale mancanza di autosufficienza per almeno una delle funzioni essenziali della vita quotidiana. Si tratta di un tasso più basso di quello rilevato nella precedente indagine multiscopo (1999-2000) (19,6%), in coerenza con le stime più recenti per i paesi industrializzati, che mostrano come la disabilità di livello severo diminuisca nelle persone anziane ad un tasso di 1.5% per anno (Istituto superiore di sanità, 2012). Tuttavia, per quanto riguarda l'Italia, le ultime rilevazioni effettuate dall'ISTAT con riferimento all'anno 2009, indicano una leggera ripresa del tasso di disabilità degli anziani, fino al 19,1% (ISTAT Health for All, 2012).

Anziani over 65anni, % disabili over 65 anni e numero disabili over 65 anni – anno 2009

	Numero anziani	% disabili over 65 anni	Numero disabili over 65 anni
Piemonte	1019577	17,1	174181
Valle d'Aosta	26800	15,5	4162
Liguria	431695	16,3	70397
Lombardia	1990483	15,9	316863
Veneto	982283	19,2	188438
Trentino-AltoAdige	192852	13,1	25225
Friuli	289395	17,4	50470
Emilia Romagna	986674	16,1	159167
Toscana	872766	17,3	151295
Umbria	209066	19,7	41184
Marche	351797	17,7	62370
Lazio	1136022	18,1	205882
Abruzzo	285063	19,5	55540
Molise	70024	19,9	13916
Puglia	757272	23,8	180001
Basilicata	118448	22,2	26308
Campania	941849	22,6	212864
Calabria	377273	22,6	85266
Sicilia	936211	27,7	259045
Sardegna	325987	22,0	71877
Italia	12301537	19,2	2354451

Fonte: Elaborazioni IRES Morosini su dati "Health for all" dell'ISTAT

Appare evidente come il progressivo ed inesorabile invecchiamento della popolazione, tenendo presente che l'Italia si caratterizza per un'aspettativa di vita tra le più elevate in Europa, farà crescere in modo considerevole il fenomeno della non autosufficienza nei prossimi anni. Il peso dei soggetti ultra 80enni sulla popolazione complessiva passerà infatti da circa il 6% nel 2011 al 7,7% nel 2025 e al 15,5 nel 2060 (ISTAT, 2012).

I servizi residenziali⁵

Gli ultimi dati disponibili dicono che nel nostro Paese circa il 2% di ultra 65enni sono ricoverati in strutture residenziali, l'1,8% in residenze sanitarie assistenziali (Rsa); circa il 4,1% nel 2010 (erano il 3,6% nel 2009) sono gli anziani seguiti con l'assistenza domiciliare integrata. Siamo lontani dalle medie europee (dei Paesi nord occidentali) del 5% di ricoverati e 7% di assistiti al domicilio (Guaita, 2011).

Più in generale, facendo riferimento al complesso delle strutture residenziali, secondo l'Annuario statistico 2009 del ministero della Salute, i posti letto in tutta Italia risultano essere 201.180 e distribuiti in modo disomogeneo. La disponibilità di posti letto in questo tipo di strutture sanitarie risulta infatti per il 80,1% (circa 161 mila) concentrata nel nord Italia, per una copertura che raggiunge i circa 590 letti disponibili ogni 100.000 residenti nelle regioni del nord Italia.

Strutture Sanitarie Residenziali - Posti letto, anno 2009.

	Posti letto nelle Strutture residenziali	Posti letto ogni 100.000 residenti
Nord Occidentale	91.825	576,9
Nord Orientale	69.338	604,4
Centro	24.749	209,8
Sud e isole	15.268	73,2
Italia	201.180	335,0

Fonte: Elaborazioni su dati Ministero della Salute - Annuario statistico del servizio sanitario nazionale, anno 2009. (Gennaio 2012)

Per quel che riguarda i posti letto dedicati ai soli anziani, il gap tra le regioni del nord e quelle del centro e del sud è ancora più evidente: in totale 162.576, l'84,3%, però, nel Nord Italia. Nel settentrione, in effetti, i posti disponibili nelle Rsa, nelle Case protette, negli Hospice e, più generale, in tutte le strutture sanitarie che svolgono attività di tipo residenziale, risultano essere circa 236 ogni 10.000 anziani residenti nella stessa area geografica. È al centro (76,3 posti ogni 10.000 anziani residenti) ed in particolare al sud (16,8) che si aggravano i problemi legati alla capacità di soddisfare la sempre crescente domanda socio-sanitaria.

⁵ Indagine sulle RSA in Italia: auser-RisorsAnziani. A cura di Francesco Montemurro. Pag 5. Ed. Novembre 2012.

Strutture Sanitarie Residenziali - Posti letto per assistenza anziani, anno 2009.

	Posti letto nelle Strutture residenziali per assistenza pazienti anziani	Posti letto ogni 10.000 anziani residenti
Nord Occidentale	77.740	228,1
Nord Orientale	59.275	246,2
Centro	19.290	76,3
Sud e isole	6.271	16,8
Italia	162.576	134,5

Fonte: Elaborazioni su dati Ministero della Salute - Annuario statistico del servizio sanitario nazionale, anno 2009. (Gennaio 2012)

In base invece ai dati ISTAT pubblicati a febbraio 2012, i posti letto dedicati agli anziani (autosufficienti e non autosufficienti) sono CIRCA 300 mila di cui 225 mila per gli over 65 non autosufficienti.

Presidi Residenziali Socio-Assistenziali e Socio-Sanitari, posti letto, ospiti per tipologia di utenza e ripartizione geografica. 31 dicembre 2009, valori assoluti.

REGIONE	Presidi residenziali	Totale posti letto	Ospiti				Totale
			Minori	Adulti	Anziani autosufficienti	Anziani non autosufficienti	
Piemonte	1.251	43.485	1.178	5.397	12.680	23.599	42.854
Valle d'Aosta	60	1.274	18	202	98	894	1.212
Liguria	498	16.400	526	2.339	3.972	7.113	13.950
Lombardia	2.385	105.677	3.701	20.148	7.231	71.075	102.155
Trentino-Alto Adige	431	12.732	510	3.483	867	7.459	12.319
Belgio	193	6.123	166	2.073	447	3.348	6.034
Trento	238	6.809	344	1.410	420	4.111	6.285
Veneto	1.032	46.621	1.491	6.373	6.644	30.429	44.937
Friuli-Venezia Giulia	362	13.525	298	1.693	2.396	8.947	13.334
Emilia-Romagna	1.526	42.436	1.959	7.151	4.829	24.162	38.101
Toscana	804	24.029	1.124	4.100	5.462	12.402	23.088
Umbria	174	4.066	212	1.313	623	1.893	4.040
Marche	394	11.509	424	1.816	1.825	5.242	9.306
Lazio	1.028	25.453	2.078	5.092	8.069	7.373	22.613
Abruzzo	266	10.139	270	1.668	2.982	4.739	9.659
Molise	80	2.947	93	845	781	954	2.672
Campania	712	8.706	2.378	2.368	2.428	900	8.074
Puglia	474	13.434	1.042	3.198	3.249	4.803	12.293
Basilicata	74	2.037	99	701	494	703	1.997
Calabria	335	6.824	877	1.761	1.651	2.259	6.548
Sicilia	1.024	30.372	3.857	9.247	7.115	7.741	27.960
Sardegna	297	7.535	449	1.643	2.473	2.493	7.059
Nord Ovest	4.194	166.835	5.423	28.085	23.982	102.682	160.172
Nord Est	3.351	115.314	4.258	18.700	14.735	70.998	108.691
Centro	2.400	65.076	3.837	12.321	15.978	26.910	59.046
Sud	1.941	44.087	4.760	10.541	11.585	14.357	41.242
Isole	1.321	37.907	4.306	10.890	9.589	10.234	35.019
ITALIA	13.207	429.220	22.584	80.536	75.868	225.182	404.170

Fonte: ISTAT, 2012

Le persone anziane hanno, nel 50% dei casi, un'età superiore agli 85 anni, sono prevalentemente in condizioni di non autosufficienza (75% del totale degli ospiti anziani) e mostrano una forte prevalenza (due terzi) della componente femminile. Relativamente a tutte le tipologie di utenza, le regioni del Nord presentano la più alta concentrazione di servizi a carattere socio-sanitario, con 8 posti letto ogni 1.000 residenti, contro un valore inferiore a 2 nelle regioni del Mezzogiorno. La distribuzione territoriale dei servizi di tipo socio-assistenziale segue, invece, un andamento meno diversificato e si assesta su valori molto più bassi in tutte le ripartizioni territoriali ad eccezione delle Isole dove l'offerta assistenziale risulta prevalere su quella sanitaria.

Osservando i dati relativi ai soli presidi socio-sanitari (per utenti non autosufficienti) la copertura sugli anziani è pari a circa l'1,8% nel 2009.

Molto marcate risultano le differenze fra le varie aree del Paese, così tanto da ipotizzare l'esistenza di disparità territoriali nell'accesso ai servizi. In sostanza nel Nord, in particolare in Trentino-Alto Adige, Lombardia, Veneto e Friuli-Venezia Giulia, abbiamo 3,8 posti letto residenziali ogni cento anziani; il Centro Italia si colloca sotto la media nazionale con l'1,8% di posti letto, più bassa è la percentuale (1,2%) rilevata nelle regioni del Sud (ISTAT, I presidi residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari, 2012). L'offerta di strutture residenziali per anziani risulta sottodimensionata e si caratterizza per un'elevata frammentazione e la presenza disomogenea dei produttori a livello territoriale.

I bilanci degli enti gestori delle Rsa⁶

I risultati dell'analisi economico-finanziaria sul "sistema delle imprese Rsa" realizzata da Auser evidenziano come soprattutto nell'ultimo decennio il settore delle residenze per gli anziani sia stato oggetto di fenomeni tipici della riorganizzazione d'impresa, quali la crescita dimensionale, il potenziamento della presenza delle multinazionali e il forte ricorso a logiche gestionali di profitto.

Analizzando un campione significativo di bilanci finanziari (anno 2011) relativi a 113 strutture residenziali riconducibili ai principali gestori operanti in Italia e in particolare nelle regioni del Nord (Residenze Anni Azzurri S.r.l, Sereni Orizzonti S.p.A., Aetas S.p.A, Segesta 2000 S.r.l.), è possibile svolgere le seguenti considerazioni: 1) il settore risulta anticiclico rispetto all'andamento economico generale (nazionale e mondiale) e ciò è testimoniato dalla continua crescita degli investimenti nel settore e dei fatturati dei principali operatori anche in periodi in cui la crisi finanziaria internazionale ha colpito la generalità delle attività economiche; 2) gli utili di settore risultano in diversi casi cospicui; 3) il

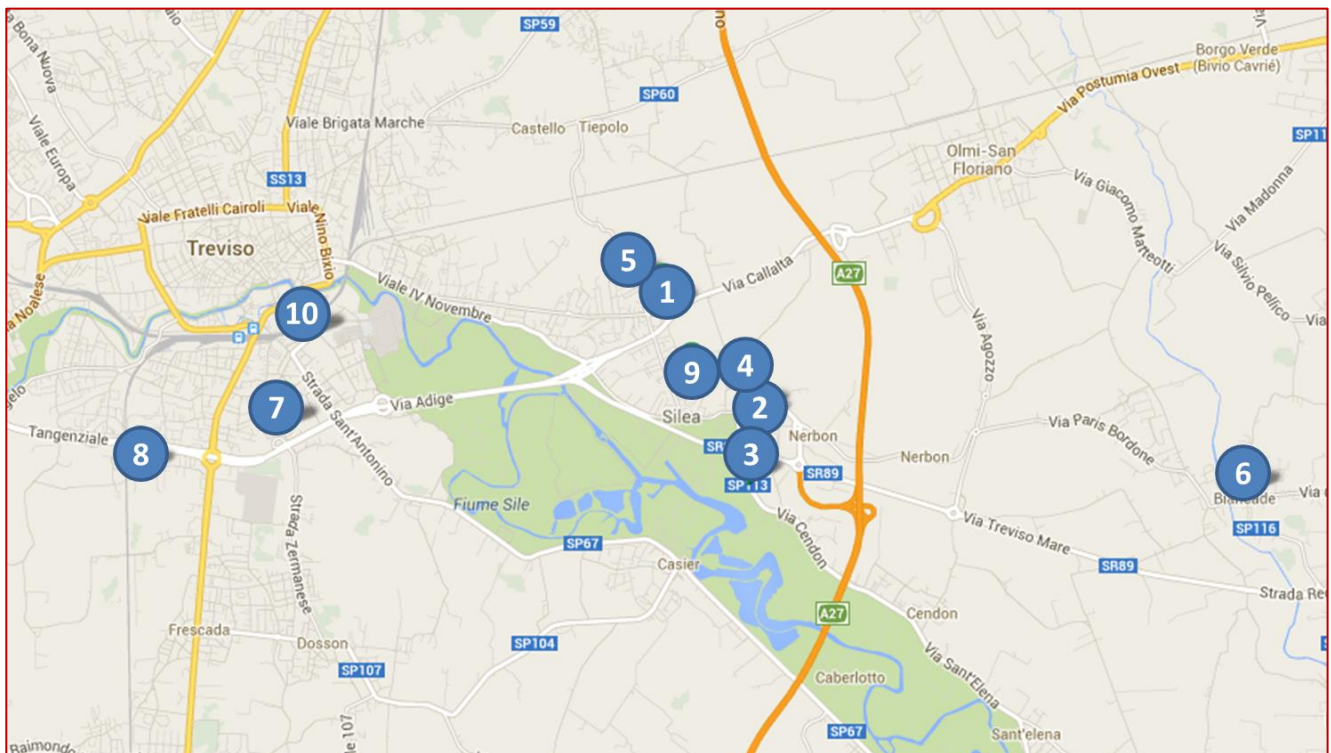
⁶ Indagine sulle RSA in Italia: auser-RisorsAnziani. A cura di Francesco Montemurro. Pag 12. Ed. Novembre 2012.

mercato italiano è oggetto di penetrazione da parte di operatori esteri, prevalentemente francesi. Prendiamo ad esempio uno dei più grandi gruppi italiani operanti nel settore delle Rsa., Sereni Orizzonti Spa. Nell'ultimo triennio gli utili registrano un forte miglioramento (da circa 765.000 Euro nel 2009 a circa 1,9 milioni di Euro nel 2011); si tratta di un incremento del 150% in tre anni che non ha praticamente eguali se confrontato con il più ampio settore industriale o dei servizi. Il numero dei dipendenti cresce del 139,81% (da 211 del 2009 a 506 nel 2011); è da notare come la crescita in percentuale dei costi del Personale nel triennio è risultata inferiore (+93,41%). Occorre tuttavia osservare, in base alle indicazioni che provengono da recenti analisi svolte nelle diverse regioni dalle associazioni di categoria, come una quota significativa degli operatori del settore (quelli più piccoli, costituiti soprattutto da ditte individuali) sarebbero costretti a registrare annualmente disavanzi di bilancio.

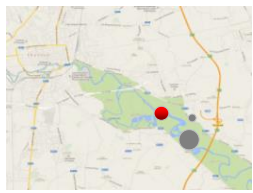
Determinazione dei Valori di Riferimento – Residenziale

Nelle seguenti tabelle sono elencate alcune unità immobiliari a destinazione residenziale attualmente in vendita nella zona limitrofa all'immobile oggetto del presente studio.

Comparables

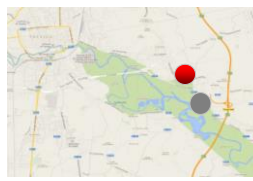


1



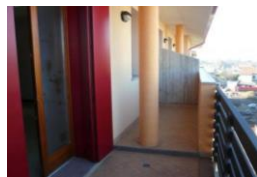
LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Lanzago di Silea		Via Callatta			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
<p>Nuovo sviluppo caratterizzato da una buona qualità costruttiva e da verde condominiale.</p> <p>Esempio :NUOVO APPARTAMENTO: MINI appartamento al piano terra con giardino privato. L'appartamento è composto da ingresso nel soggiorno. camera matrimoniale, bagno, disimpegno per armadiatura. Garage doppio. Ottime finiture e contesto elegante.</p>							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
n.d.		2		nd		Buona	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
1A	Bilocale	T	garage	51	57	135.000	2.352
1B	Quadrilocale	T	Garagage doppio	105	121	270.000	2.231

2



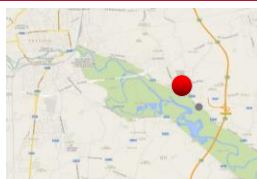
LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Silea		Via Madonna della salute			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
<p>Nuovo sviluppo ottimamente posizionato, strategico per le principali vie di comunicazione e per i servizi. utilizzo di materiali di pregio</p> <p>Esempio: Appartamento nuovo ben finito con grande terrazza vivibile. L'abitazione è al piano alto, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, garage e cantina al piano interrato. Ottime finiture, legno a terra, aria condizionata.</p>							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
n.d.		4		nd		Buona	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
2A	Trilocale	3 di 5	si e cantina	83	85	169.000	1.979
2B	Bilocale	2	si e cantina	65	67	135.000	2.003

3



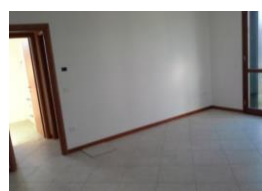
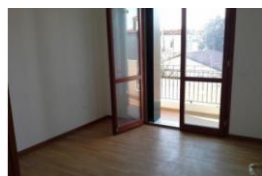
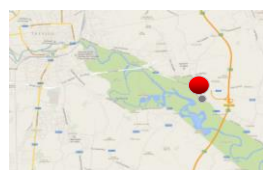
LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Silea		Via Cendon / Via Montello			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Nuovo Sviluppo immobiliare caratterizzato da bella architettura localizzata in zona comoda a tutti i servizi . Esempio: Appartamento nuovo con due belle terrazze, disposto al 1° p. e composto da ampia zona giorno con cucina eventualmente divisibile, disimpegno, 2 camere, studio, doppi servizi e nell'interrato magazzino e garage.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
n.d.		3		Nd		Buona	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
3A	Plurilocale	1	si e cantina	117	121	185.000	1.534
3B	Bilocale	2	si e cantina	57	59	125.000	2.104

4



LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
MIGNAGOLA		Via Madonna della salute			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Nuovo sviluppo localizzato in zona centrale. Esempio: nuovi appartamenti composti da ingresso, ampio soggiorno con cucina separata, due camere spaziose, due servizi, ripostiglio, garage, terrazzo, video citofono, predisposizioni per allarme e aria condizionata, possibilità di posto auto aggiuntivo.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
n.d.		2		Nd		Discreta	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
4A	Quadrilocale	0	Si	100	100	140.000	1.400
4B	0	0	0	0	0	0	0

5



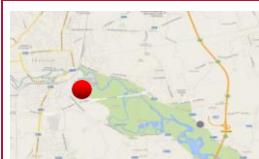
LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Lanzago di Silea		Centrale			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Nuovo sviluppo immobiliare localizzato in zona centrale Esempio: Appartamento di nuova costruzione in condominio di sole 9 unità abitative. Primo e ultimo piano, esposto a sud - ovest, giorno di 27mq con angolo cottura. Dotato di riscaldamento a pavimento e predisposizioni clima e allarme. Garage nell'interrato e posto auto esterno di proprietà							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
9		2		Nd		Discreta	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
5A	Bilocale	1	Si e posto auto	53	61	90.000	1.480
5B	Trilocale	T	Si e posto auto	80	86	120.000	1.402

6



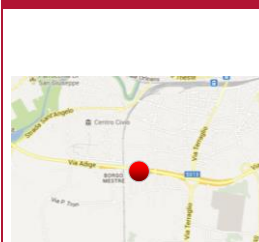
LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
RONCADE BIANCADE		Centrale			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Nuovo sviluppo immobiliare caratterizzato da riscaldamento a pavimento e pannelli solari installati. Ottime finiture interne. Esempio: appartamento nuovo composto da grande zona giorno con parete vetrata e affaccio su ampio terrazzo di 22mq circa. Due camere, ampio disimpegno, bagno con vasca e doccia e garage nell'interrato.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
n.d.		2		Nd		Buona	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
6A	Trilocale	2	si	85	92	150.000	1.638
6B	Trilocale	1	si	80	86	140.000	1.628

7



LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Treviso		Via Scarpa			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Nuovo complesso residenziale caratterizzato da un'ottima qualità costruttiva in nuova area residenziale Esempio: appartamento piano attico con tre camere e con grande terrazza. E' composto da ingresso, ascensore al piano, zona soggiorno -pranzo , cucina separata, ampia terrazza di 40 mq, bagno ospiti, disbrigo, camera padronale con cabina armadio e bagno riservato, altre due camere singole, due bagni uno con doccia l'altro con vasca. Garage di 18 mq e posti auto disponibili.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI			QUALITA' PROGETTUALE
n.d.		3		Nd			Ottima
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
7A	Plurilocale	Attico	Si (18 mq)	201	210	535.000	2.548
7B	0	0	0	0	0	0	0

8



LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Treviso		via Nascimben			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Il condominio Olimpia si trova nel quartiere residenziale di San Lazzaro a Treviso, nei pressi del centro sportivo La Ghirada. Si tratta di un complesso residenziale ubicato in una zona tranquilla, a poca distanza da tutti i principali servizi commerciali e per il cittadino. Esempio: Bilocale con camera da letto matrimoniale, soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo. I box si trovano al piano terra, insieme a un'ampia area parcheggio riservata ai condomini all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato. All'esterno vi sono parcheggi di libero accesso per ospiti e visitatori.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI			QUALITA' PROGETTUALE
n.d.		3		Nd			Buona
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
8A	Bilocale	2	si	54	54	105.000	1.944

9



LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Silea		IV Novembre			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
Appartamenti nuovi in pronta consegna situati in zona residenziale comoda a tutti i servizi e al centro commerciale. Esempio: Appartamento composto da zone giorno di 30 mq, doppi servizi e garage adatto per 2 auto.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
Nd		2		ND		Buona	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
9A	Trilocale	2	si	83	83	147.000	1.771

10



LOCATION							
COMUNE		INDIRIZZO			MICROCONTESTO ESTERNO		
Treviso		Vic.ze Chiesa Votiva			Residenziale		
DESCRIZIONE DELLO SVILUPPO							
palazzina di NUOVA REALIZZAZIONE composta da 6 UNITÀ abitative. L'immobile è stato realizzato con impianti innovativi: riscaldamento a pavimento, pannelli solari, caldaia a condensazione, aria condizionata con pompa di calore, predisposizione allarme e vetrocamera basso emissivo. Garage con basculante motorizzato al piano terra. Finiture di pregio.							
CARATTERISTICHE DEL PROGETTO							
N° UNITA'		N° PIANI		SERVIZI INTERNI		QUALITA' PROGETTUALE	
6		3		ND		Ottima	
ID.	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Dichiarati	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ
10A	Quadrilocale	2	garage	128	108	340.000	3.148

Determinazione dei Valori di Riferimento – Terziario

Nelle seguenti tabelle sono elencate alcune unità immobiliari a destinazione terziaria attualmente in locazione nella zona limitrofa all'immobile oggetto del presente studio.

Uffici - Locazione

	Indirizzo Silea - Via Treviso	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici		Indirizzo Silea - Via Treviso	Stato manutentivo Buono	Tipologia Uffici
	Superficie commerciale. (mq) 300	Canone (€/anno) 20.400	€/mq/anno 68		Superficie commerciale. (mq) 246	Canone (€/anno) 31.800	€/mq/anno 129
	Indirizzo Silea - Centrale	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici	foto	Indirizzo Silea - Tangenziale	Stato manutentivo Buono	Tipologia Uffici
	Superficie commerciale. (mq) 270	Canone (€/anno) 36.000	€/mq/anno 133		Superficie commerciale. (mq) 90	Canone (€/anno) 9.600	€/mq/anno 107
	Indirizzo Treviso - Via Verdi	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici		Indirizzo Treviso - Intorno Mura	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici
	Superficie commerciale. (mq) 90	Canone (€/anno) 14.400	€/mq/anno 160		Superficie commerciale. (mq) 70	Canone (€/anno) 7.200	€/mq/anno 103
	Indirizzo Treviso - Via Paolo Veronese	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici		Indirizzo Treviso - Zona Fiera	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Uffici
	Superficie commerciale. (mq) 55	Canone (€/anno) 8.040	€/mq/anno 146		Superficie commerciale. (mq) 135	Canone (€/anno) 18.000	€/mq/anno 133

Canone medio €/mq/anno 122

Determinazione dei Valori di Riferimento – Commerciale

Nelle seguenti tabelle sono elencate alcune unità immobiliari a destinazione commerciale attualmente in locazione nella zona limitrofa all'immobile oggetto del presente studio.

Retail - Locazione

	Indirizzo Silea	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Negozio	ND	Indirizzo Treviso - Intorno Mura	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Negozio
	Superficie commerciale. (mq) 70	Canone (€/anno) 18.000	€/mq/anno 257		Superficie commerciale. (mq) 50	Canone (€/anno) 8.400	€/mq/anno 168
	Indirizzo Silea	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Negozio	ND	Indirizzo Treviso - Intorno Mura	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Negozio
	Superficie commerciale. (mq) 250	Canone (€/anno) 30.000	€/mq/anno 120		Superficie commerciale. (mq) 360	Canone (€/anno) 60.000	€/mq/anno 167
	Indirizzo Treviso - Viale Nino Bixio	Stato manutentivo Ottimo	Tipologia Negozio		Indirizzo Treviso - Vic. Paolo Veronese	Stato manutentivo Buono	Tipologia Negozio
	Superficie commerciale. (mq) 50	Canone (€/anno) 12.000	€/mq/anno 240		Superficie commerciale. (mq) 80	Canone (€/anno) 8.400	€/mq/anno 105

Canone medio €/mq/anno 176

Determinazione dei Prezzi medi per camera – Turistico

Nelle seguenti tabelle sono elencati prezzi medi per camera relativi a strutture alberghiere nella zona limitrofa all'immobile oggetto del presente studio.

Hotel



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Viale Della Repubblica 10	***	55
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
60	130	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Santa Bona Vecchia 30	****	67
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
70	225	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Piazza Ancilotto 4	***	16
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
80	120	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Via Roma 16	****	81
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
70	150	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Via Zecchette 48	**	12
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
65	120	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Borgo Cavour 19	nd	4
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
65	130	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Largo Porta Altinia	****	93
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
80	140	



Indirizzo	Stelle	Numero di camere
Via Riccati 44	nd	6
Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		
160	280	

Prezzo medio Min - Max (€ per notte)		81,25	162
---	--	--------------	------------

Determinazione dei valori di riferimento €/mq - Residenziale

Al fine di elaborare un'analisi comparativa tra il prodotto oggetto d'analisi e quelli attualmente presenti sul mercato, i valori unitari (€/mq) dei comparativi analizzati, sono stati "pesati" attraverso dei coefficienti (k). Ove possibile, i coefficienti tengono conto dei seguenti parametri:

- K location: tiene conto dell'accessibilità, del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- K qualità edilizia: tiene in considerazione le caratteristiche qualitative del fabbricato dal punto di vista estetico-architettonico; l'immobile oggetto della presente analisi è stato considerato di pregio;
- Sconto in fase di trattativa: considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

ID.	CITTA	INDIRIZZO	TIPOLOGIA UNITA'	PIANO	BOX	MQ COMM.LI Patrigest	€	€/MQ	€/MQ PONDERATO
1A	Lanzago di Silea	Via Callatta	Bilocale	T	garage	57,4	135.000	2.352	2.975
1B	Lanzago di Silea	Via Callatta	Quadrilocale	T	Garagage doppio	121	270.000	2.231	2.823
2A	Silea	Via Madonna della salute	Trilocale	3 di 5	si e cantina	85,4	169.000	1.979	2.141
2B	Silea	Via Madonna della salute	Bilocale	2	si e cantina	67,4	135.000	2.003	2.167
3A	Silea	Via Cedon / Via Montello	Plurilocale	1	si e cantina	120,6	185.000	1.534	1.941
3B	Silea	Via Cedon / Via Montello	Bilocale	2	si e cantina	59,4	125.000	2.104	2.662
4A	MIGNAGOLA	Via Madonna della salute	Quadrilocale	0	Si	100	140.000	1.400	2.093
5A	Lanzago di Silea	Centrale	Bilocale	1	Si e posto auto	60,8	90.000	1.480	2.213
5B	Lanzago di Silea	Centrale	Trilocale	T	Si e posto auto	85,6	120.000	1.402	2.096
6A	RONCADE BIANCADE	Centrale	Trilocale	2	si	91,6	150.000	1.638	2.448
6B	RONCADE BIANCADE	Centrale	Trilocale	1	si	86	140.000	1.628	2.434
7A	Treviso	Via Scarpa	Plurilocale	Attico	Si (18 mq)	210	535.000	2.548	2.641
8A	Treviso	via Nascimben	Bilocale	2	si	54	105.000	1.944	1.928
9A	Silea	IV Novembre	Trilocale	2	si	83	147.000	1.771	2.076
10A	Treviso	Vic.ze Chiesa Votiva	Quadrilocale	2	garage	108	340.000	3.148	3.406
VALORE MEDIO UNITARIO DI RICHIESTA								1.944	2.403

Il valore medio ricalcolato €/mq risultante dalla tabella dei comparativi, per immobili ad uso residenziale, risulta essere **2.400 €/mq**.

Determinazione dei valori di riferimento €/mq – Terziario

Al fine di elaborare un'analisi comparativa tra il prodotto oggetto d'analisi e quelli attualmente presenti sul mercato, i canoni unitari (€/mq/anno) dei comparativi analizzati, sono stati "pesati" attraverso dei coefficienti (k). Ove possibile, i coefficienti tengono conto dei seguenti parametri:

- K location: tiene conto dell'accessibilità, del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- K stato manutentivo: considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'unità; l'immobile oggetto della presente analisi è stato considerato in uno stato manutentivo ristrutturato;
- Sconto in fase di trattativa: considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

<i>Uffici - Locazione</i>				
Indirizzo	Stato manutentivo	Superficie commerciale. (mq)	€/mq/anno	€/mq/anno
Silea - Via Treviso	Ottimo	300	68	69
Silea - Centrale	Ottimo	270	133	135
Treviso - Via Verdi	Ottimo	90	160	182
Treviso - Via Paolo Veronese	Ottimo	55	146	142
Silea - Via Treviso	Buono	246	129	140
Silea - Tangenziale	Buono	90	107	132
Treviso - Intorno Mura	Ottimo	70	103	104
Treviso - Zona Fiera	Ottimo	135	133	135
asking medio			122	130

Il valore medio ricalcolato €/mq/anno risultante dalla tabella dei comparativi, per immobili ad uso terziario, risulta essere **130 €/mq**.

Determinazione dei valori di riferimento €/mq – Commerciale

Al fine di elaborare un'analisi comparativa tra il prodotto oggetto d'analisi e quelli attualmente presenti sul mercato, i canoni unitari (€/mq/anno) dei comparativi analizzati, sono stati "pesati" attraverso dei coefficienti (k). Ove possibile, i coefficienti tengono conto dei seguenti parametri:

- K location: tiene conto dell'accessibilità, del tessuto urbano limitrofo e della sua qualità, della vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- K stato manutentivo: considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'unità; l'immobile oggetto della presente analisi è stato considerato in uno stato manutentivo ristrutturato;
- Sconto in fase di trattativa: considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo di richiesta e di realizzo.

Retail - Locazione				
Indirizzo	Stato manutentivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq/anno	€/mq/anno PONDERATO
Silea	Ottimo	70	257	264
Silea	Ottimo	250	120	123
Treviso - Viale Nino Bixio	Ottimo	50	240	233
Treviso - Intorno Mura	Ottimo	50	168	154
Treviso - Intorno Mura	Ottimo	360	167	153
Treviso - Vic. Paolo Veronese	Buono	80	105	95
asking medio			176	170

Il valore medio ricalcolato €/mq/ risultante dalla tabella dei comparativi, per immobili ad uso commerciale, risulta essere **170 €/mq.**