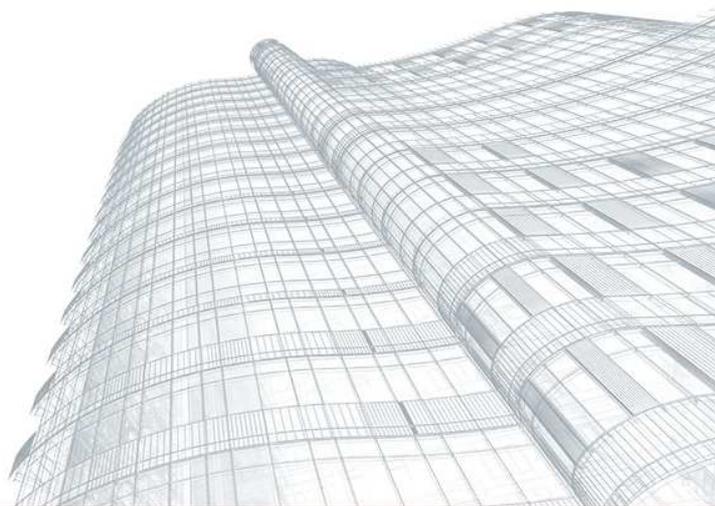


VALORE DI MERCATO DI UN'AREA  
EDIFICABILE SITA A SILEA (TV) IN VIA  
CENDON 20.

Offerta Tecnica 198/2013 Rev. C del 09 Agosto 2013



[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION

## Indice

<b>EXECUTIVE SUMMARY.....</b>	<b>3</b>
<b>RELAZIONE DI STIMA .....</b>	<b>6</b>
Destinatari e Scopo della Valutazione.....	7
Conformità agli Standard Valutativi .....	7
Dati e Materiale Utilizzato .....	7
Premesse, Assunzioni e Limitazioni .....	8
Riservatezza dei dati.....	10
Perimetro Valutativo.....	11
Consistenze di Progetto.....	12
Metodologia Estimativa Utilizzata.....	12
Considerazioni specifiche.....	13
Market Value.....	14
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>15</b>
Allegato 1 – Descrizione delle Metodologie Estimative Utilizzate per la Valutazione	
Allegato 2 – Andamento del Mercato Immobiliare e Definizione Valori di Riferimento	
Allegato 3 – Descrizione del Complesso Immobiliare ed Elaborati Valutativi	

# *EXECUTIVE SUMMARY*

## EXECUTIVE SUMMARY

### Perimetro di Valutazione

L'oggetto di valutazione è un'area edificabile localizzata a Silea, provincia di Treviso, in Via Cendon 20.

### Destinazione d'Uso Prevalente

L'immobile, un complesso produttivo dismesso, è soggetto ad un Programma Integrato di Recupero Urbanistico, Edilizio e Ambientale (PIRUEA) che prevede la realizzazione di funzioni private Residenziali, Commerciali, Terziarie e Ricettive oltre ad una serie di infrastrutture e opere pubbliche.

### Stato Locativo

I fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto di valutazione non risultano essere locati.

### Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo di Trasformazione DCF – Discount Cash Flow.

### Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **18 Ottobre 2013**

### Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Settembre 2013**

Il più probabile valore di mercato dell' area edificabile è, arrotondato, pari a **€ 12.332.000** (€ dodicimilionitrecentotrentaduemila,00)

### **Market Value (MV)**

Il valore determinato non tiene in considerazione né l'importo relativo agli oneri versati né l'eventuale procedura amministrativa legata allo stato di validità dei permessi di costruire già ritirati o presentati. La valutazione si riferisce alla potenzialità edificatoria sviluppabile dall'area.

### **Oneri Urbanistici**

L'importo complessivo relativo a oneri di urbanizzazione, contributo al costo di costruzione e monetizzazioni che, in base ai dati forniti dalla Committenza o per suo conto, risulta essere stato versato alla data di valutazione, è pari a **€ 2.774.513**

# *RELAZIONE DI STIMA*

# RELAZIONE DI STIMA

## *Destinatari e Scopo della Valutazione*

---

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions, specializzata in valutazioni e studi di fattibilità, ha ricevuto incarico dalla Committente Avv. Matrundola di elaborare una valutazione al fine della determinazione del valore di mercato di un'area edificabile sita nel Comune di Silea, provincia di Treviso, in Via Cendon 20

In particolare oggetto della presente valutazione è il diritto edificatorio massimo sviluppabile in linea con le prescrizioni urbanistiche nell'area del PIRUEA "Chiari&Forti". La valutazione pertanto non tiene in considerazione né l'importo relativo agli oneri versati né l'eventuale procedura amministrativa legata allo stato di validità dei permessi di costruire già ritirati o presentati.

## *Conformità agli Standard Valutativi*

---

Le metodologie valutative ed i formati adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards) sia con quanto prescritto nel Red Book del Royal Institute o Chartered Surveyors (RICS).

## *Dati e Materiale Utilizzato*

---

Il documento di valutazione del complesso immobiliare si fonda su:

### **1. Dati e documenti relativi al complesso immobiliare ricevuti dalla proprietà:**

- Elaborati del PIRUEA (NTA e Tavole);
- Convezione Urbanistica;
- Certificato di avvenuta bonifica;
- SAL relativo ai Permessi di Costruire.

2. **Dati e informazioni consultate e/o reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Silea, Area IV tramite colloquio con il Responsabile "Area IV" e mediante richieste da noi inoltrate a mezzo email.**
  
3. **Sopralluogo del complesso immobiliare:** effettuato da personale tecnico di Patrigest S.p.A. in data 20/09/2013, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione dell' area a sviluppo, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
  - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
  - caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
  - stato manutentivo.
  
3. **Sull'analisi del mercato immobiliare** di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati).
  
4. **Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.

### ***Premesse, Assunzioni e Limitazioni***

---

Nell'elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il complesso immobiliare è stato considerato nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza del complesso immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq/anno) sono state elaborate sulla base delle superfici urbanistiche desunte dalla documentazione tecnica sopra citata. Per il computo del

valore dell'intero complesso immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;

- Il grado di manutenzione e conservazione dei fabbricati oggetto di valutazione è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla, o per conto della committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Le informazioni urbanistiche riportate sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza e per conto della Committenza e dagli strumenti urbanistici consultabili presso gli Uffici preposti del Comune di Silea. I dati relativi ai diritti edificatori sviluppabili non sono stati sottoposti ad alcuna verifica della fattibilità tecnico-progettuale o amministrativa (analisi dei permessi di costruire, eventuale compensazione oneri versati). Solo un Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune e in corso di validità può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione.
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

### *Riservatezza dei dati*

---

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

## *Perimetro Valutativo*

Oggetto di valutazione è un'area edificabile, attualmente occupata un complesso produttivo – artigianale dismesso - soggetta ad un Piano Integrato di Recupero Urbanistico, Edilizio e Ambientale avente una superficie complessiva pari a 88.052 mq e localizzato nel Comune di Silea (TV) in Via Cendon 20.

ASSET	MQ
Superficie area edificabile soggetta a PIRUEA	88.052



## Consistenze di Progetto

La tabella seguente mostra in dettaglio le consistenze di progetto perviste dal Programma Integrato di Recupero Urbanistico, Edilizio e Ambientale dell'area oggetto di valutazione:

PARAMETRI DIMENSIONALI			fonte
DATI BASE			
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	88.052	Convenzione del 30-03-2007
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	mc	249.447	Convenzione del 30-03-2007
STANDARD			
PARCHEGGIO PUBBLICO (URBAN. PRIMARIA) - interrato	mq	14.030	Convenzione del 30-03-2007
PARCHEGGIO PUBBLICO (LR 15/04-COMMERCIALE) - interrato	mq	10.285	Convenzione del 30-03-2007
VERDE (URBAN. PRIMARIA)	mq	6.431	Convenzione del 30-03-2007
VERDE (URBAN. SECONDARIA)	mq	26.500	Convenzione del 30-03-2007
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO	mq	3.962	Convenzione del 30-03-2007
VIABILITA', MARCIAPIEDI, PERCORSI EST. (URBAN. PRIMARIA)	mq	22.753	Convenzione del 30-03-2007
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>83.961</b>	
SUPERFICI UTILE LORDA - FUNZIONI PRIVATE			
RESIDENZIALE	mq	47.518	Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard
COMMERCIALE E ARTIGIANALE DI SERVIZIO	mq	10.204	Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard
DIREZIONALE	mq	13.506	Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard
RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO	mq	16.165	Allegato PIRUEA - dimensionamento Standard
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>87.393</b>	
SUPERFICI UTILE LORDA - PARCHEGGI PRIVATI interrati			
<i>di cui PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI - quantità Minima L 122/89</i>			
PARCHEGGIO INTERRATO RESIDENZA	mq	14.255	Stimato sulla base della L 122-89
PARCHEGGIO INTERRATO DIREZIONALE	mq	4.052	Stimato sulla base della L 122-89
PARCHEGGIO INTERRATO RICETTIVO TURISTICO ESPOSITIVO	mq	4.850	Stimato sulla base della L 122-89
<i>di cui residui da Convenzione</i>		8.884	Desunto come differenza
COMMERCIALE	mq	10.285	Conv.ne del 30-03-2007 e Allegato R9F P.F.A.
<b>PARCHEGGI PERTINENZIALI (L.765/67 e L122/89) Totale</b>	<b>mq</b>	<b>42.326</b>	<b>Convenzione del 30-03-2007</b>

## Metodologia Estimativa Utilizzata

La valutazione dell'area edificabile è stata elaborata utilizzando i seguenti metodi valutativi:

- Metodo di Trasformazione DCF – Discount Cash Flow.

## Considerazioni specifiche

---

La valutazione dell'area è stata elaborata tenendo in considerazione alcuni fattori specifici del contesto geografico, demografico, economico ed immobiliare in cui si trova l'area. In particolare si è tenuto in considerazione

- il trend demografico della Città di Silea (10.118 abitanti nel 2011, in lenta crescita) nonché quello di Treviso (82.807 abitanti nel 2011, trend stabile) individuando in quest'ultima area il potenziale bacino di utenza del prodotto immobiliare da sviluppare in considerazione dell'elevata volumetria prevista e del mix funzionale;
- il trend delle transazioni immobiliari per classi funzionali a Silea pari ad una media annua (2004-2012) di 8 transazioni per Uffici, 8 per il Commerciale e 128 per il residenziale e a Treviso pari 101 transazioni per Uffici, 90 per il Commerciale e 1.113 per il residenziale. Valori che hanno subito negli ultimi anni delle importanti variazioni negative come meglio evidenziato nell'allagato relativo all'andamento del mercato immobiliare;
- la crescente diffusione di progetti classificabili come "*Social Housing*" che prevedono prezzi di vendita e/o locazione calmierati potrebbe ulteriormente impattare sull'assorbimento della funzione residenziale ;
- la presenza nel comune di Treviso, ritenuto il potenziale bacino di utenza per lo sviluppo Chiari&Forti, di numerose iniziative immobiliari di recupero e riqualificazione che si prevede possano essere coeve all'iniziativa oggetto di analisi.

Tali fattori, insieme all'analisi dei valori medi di richiesta per destinazione d'uso emersi dall'analisi dei comparativi riportata in allegato, sono stati presi in considerazione nella valutazione dell'area attraverso la stima di un opportuno tasso di rischio immobiliare e di un congruo assorbimento del prodotto immobiliare previsto dallo sviluppo.

## *Market Value*

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato dei tre scenari analizzati che, alla data del 30/09/2013, è pari a:

**€ 12.332.000**

(€ dodicimilionitrecentotrentaduemila,00)

Enrico Saulli architetto  
 Amministratore  
 PATRIGEST S.p.A.  
 Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia  
 il 23.04.1992 al n. 9796



# *ALLEGATI*



# **PATRIGEST**

ADVISORY & VALUATION

 **Antonio Martino - MRICS**  
Executive Director

**TEAM:**

 **Davide Baldelli**  
Project Leader

 **Nadia Crisafulli**  
Senior Analyst - City Planning Specialist

 **Vito Quatraro**  
Analyst

 **Giovanni Dello Stritto**  
Analyst

**Patrigest S.p.A.**

Via B. Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. +39 02 77.55.680 – Fax +39 02 77.55.702

E-mail: [info@patrigest.it](mailto:info@patrigest.it)

[www.patrigest.it](http://www.patrigest.it)

**PATRIGEST**  
ADVISORY & VALUATION