

B. Descrizione del bene

L'ipotesi progettuale in via di definizione prevedrebbe la realizzazione di un parco commerciale di superficie massima realizzabile pari a 20.000 mq, cui corrisponde una superficie di vendita di 16.000 mq.

L'area è stata in passato oggetto di uno studio progettuale di un "Centro Commerciale Bellante" legato all'attuazione del PRUSST, progetto che prevedeva volumetrie quasi doppie ma ad oggi abbandonato alla luce della nuova situazione di mercato della zona.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Bellante come segue:

- foglio 49 – particelle 142, 143, 145, 149, 157, 160, 161, 186, 187, 191, 194, 195, 197, 424, 912, 914, 915

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

<i>Superfici</i>		30/06/2014
<i>Descrizione</i>	Centro Commerciale	
<i>Destinazione d'uso previste</i>	Commerciale	Totale
<i>Superfici di progetto (%)</i>	100%	100%
<i>Superficie lorda</i>	20.000 mq	20.000 mq
<i>Superficie commerciale (Mq)</i>	20.000 mq	20.000 mq
<i>Posti auto uso pubblico (N.)</i>	1000	1.000 mq
<i>Superfici a Standard</i>	13.022 mq	13.022 mq
<i>Parcheggi ad uso pubblico</i>	13.022 mq	13.022 mq
<i>Area verde</i>	0 mq	0 mq

E. Documentazione fotografica



Immagine 1



Immagine 2

26.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Teramo

Il positivo andamento delle compravendite registrato nel 2011 si è significativamente attenuato nel corso del 2012 ed è ulteriormente peggiorato nel 2013, per tutti i comparti. Il mercato immobiliare della provincia di Teramo continua ad essere caratterizzato dalla persistente debolezza della domanda in tutti i comparti. Le criticità della situazione economica generale e delle prospettive del settore, associate alle notevoli difficoltà di accesso al credito per famiglie ed imprese, hanno indotto un'autoselezione della domanda immobiliare e il differimento di gran parte delle iniziative di investimento. La logica conseguenza dell'attuale fragilità è rappresentata dall'ulteriore inevitabile allungamento dei tempi medi di compravendita, arrivati ad attestarsi su livelli record in tutti i settori, e dalla sempre maggiore difficoltà di assorbimento dello *stock* accumulato. Il calo dell'attività transattiva si è accompagnato ad una contrazione dei valori e ad una parziale attenuazione della rigidità dell'offerta per quanto riguarda lo sconto concesso al momento della formalizzazione del contratto.

Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite non hanno fatto riscontro segnali di ripresa su quello locativo. L'incertezza del contesto economico generale ha condizionato, da una parte, la propensione di spesa delle famiglie e, dall'altra, la possibilità di investimento, immobiliare e non, delle imprese. L'inevitabile debolezza della domanda che ne è conseguita ha portato ad un'ulteriore flessione dei canoni, a fronte di una stagnazione del numero dei contratti stipulati, principalmente riconducibile, specie per la componente d'impresa, all'esigenza di razionalizzazione e contenimento degli spazi. La redditività da locazione si sta, quindi, progressivamente contraendo.

Per i prossimi mesi non ci si attende alcun segnale di attenuazione delle tendenze recessive in atto, sia per gli immobili residenziali che per quelli d'impresa, con prospettive di flessione dei valori ancora rilevanti, ma non sufficienti per stimolare una significativa ripresa della domanda.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: BELLANTE						
Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE COMPRESA TRA LA S.S. 80 ED IL FIUME TORDIN						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	Normale	680	940	9,6	13,2	1,4%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013						
COMUNE: BELLANTE (TERAMO)						
AREA: CENTRO						
Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)	
	Min	Max	Min	Max	Media	
Negozi	550	900	39	66	7,2%	

Si segnala come la valutazione svolta abbia fatto riferimento, più che ai dati elencati precedentemente, a prezzi e canoni relativi a strutture simili a quella in oggetto, pur collocate in zone differenti; si è reputato infatti che lo sviluppo avrà caratteristiche comparabili più a quelle dei centri commerciali che ai negozi attualmente esistenti nell'area, da cui i *data provider* traggono le loro informazioni.

26.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Ciente	Hamble Capital srl
Denominazione immobile	Bellante - Teramo
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazioni d'uso	Commerciale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi	Sviluppo
Metodo di valutazione	Finanziario
<u>Destinazioni e superfici</u>	<u>Superfici Lorde</u> <u>Superfici Comuni</u>
Commerciale	20.000 mq 20.000 mq
Totale superfici	20.000 mq 20.000 mq
Box/posti auto	n° 29 -
Box/posti auto	mq 921 -
<u>Ricavi e costi</u>	<u>Totale</u> <u>Unitario medio</u>
Ricavi di vendita	valori reali
Commerciale	€ 36.000.000 1.800 €/mq
Totale Ricavi	€ 36.000.000
Costo di costruzione	Superfici € 20.000.000 1.000 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA € - 0 €/mq
Imu	€ 18.000
Standard Pubblici	€ 3.602.239
Imprevisti	€ 1.000.000 5,00% / Hard Cost
Project management	€ 600.000 3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza	€ 1.400.000 7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita	€ 720.000 2,00% / Ricavi
Marketing /altri costi	€ 180.000 0,50% / Ricavi
Totale Costi	€ 27.520.239

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,6%	7,50%	2,00%	4,08%

C. Valore dell'Immobile

Bellante - Teramo	VAN	€ 4.379.000	219 €/mq
-------------------	-----	-------------	----------

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Bellante - Teramo		30-gio-2014	31-dic-2014	30-gio-2015	31-dic-2015	30-gio-2016	31-dic-2016	30-gio-2017	31-dic-2017	Totale
Incremento Inflazione (%)		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	
Ingressi										
Ingressi	Bellante - Teramo	-	-	-	-	-	12.609.030	12.734.496	12.861.211	38.204.736
Totale Ingressi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.609.030	€ 12.734.496	€ 12.861.211	€ 38.204.736
Costo dell'area		4.379.000	-	-	-	-	-	-	-	4.379.000
Costo costruzione	Bellante - Teramo	-	-	-	5.150.748	5.202.000	5.253.762	5.305.040	-	20.912.550
Costi diversi		-	312.075	315.180	1.571.228	1.587.025	1.803.010	1.914.930	311.391	7.904.839
Impieghi		-	9.690	9.180	9.271	9.364	9.457	9.551	9.646	65.558
Standard Pubblici		-	-	-	257.537	260.100	262.688	265.102	-	1.045.627
Project management		-	-	-	927.711	935.942	946.265	955.681	-	3.766.600
Devozione lavoro - Progettazione		-	302.995	306.000	-	-	-	-	-	608.995
Uscativa - sicurezza		-	-	-	360.552	364.140	367.763	371.423	-	1.463.878
Agency for vendita		-	-	-	-	-	249.688	254.682	259.775	764.145
Marketing altri costi		-	-	-	16.156	16.479	37.146	58.292	-	190.046
Totale costi		€ 4.379.000	€ 312.075	€ 315.180	€ 6.731.975	€ 6.789.025	€ 7.146.773	€ 7.220.970	€ 311.391	€ 33.196.389
Flusso di cassa di progetto (FCPO)		-€ 4.379.000	-€ 312.075	-€ 315.180	-€ 6.731.975	-€ 6.789.025	€ 5.462.257	€ 5.513.526	€ 12.549.819	€ 5.008.347
30/06/2014										
IRR unlevered										13,58%
VAN										€ 4.379.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 4.379.000.

ID 27. TREVISO (TV) – TERRENO LATO DOGANA**Scheda di Valutazione**

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

27.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il progetto di sviluppo in esame è ubicato nel Comune di Treviso, in località San Giuseppe ed è compresa a Nord da via Boiago, ad est da viale della Serenissima, a sud dalla Strada Statale Noalese e ad ovest dalla strada Tangenziale.

L'area è collocata in prossimità dell'aeroporto di Treviso (1 km), nonché della stazione ferroviaria di Treviso (percorrendo la strada regionale 53 e successivamente la strada statale 13 è possibile raggiungerla in breve tempo - circa 5 km). Inoltre via Boiago permette di raggiungere agilmente il centro abitato di San Giuseppe.

Il terreno risulta adiacente alla porzione sulla quale è collocata la casa colonica Taurus, oggetto anch'essa di valutazione (ID 5).

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di valutazione, oggetto di istanza di Variante al Piano Guida "Programma Treviso Servizi", è identificabile come il quadrante sud-ovest del Piano Guida stesso, e copre un'area di circa 110.000 mq comprendenti il "Macrolotto n. 10" e la "Variante n.20".

Il progetto, denominato "Centro Taurus", prevede la realizzazione di un centro di aggregazione polifunzionale, architettonicamente rappresentato da un unico edificio con corte interna, articolato in diversi corpi di fabbrica. All'interno si possono trovare attività sportive e ricreative (palestra, piscina coperta, zona verde con piscina all'aperto, pista di pattinaggio, piste da bowling, sale cinema e teatro) oltre a ristoranti e numerose attività commerciali.

Il progetto prevede di assolvere tutti gli standard previsti dal punto di vista del verde e dei parcheggi ad uso pubblico, oltre alla ridefinizione della viabilità del lotto.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

- foglio 24 – mappali 41, 47, 524, 545, 859, 1013, 1015, 1039, 1041, 1043
- foglio 25 – mappali 18, 20, 926, 929, 1017, 1142, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

Superfici			30/06/2014
Comparto	Taurus	Taurus	
Destinazione d'uso previste	Commerciale	Direzionale	Totale
Superfici di progetto (%)	50%	50%	100%
Superficie lorda	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Superficie commerciale (Mq)	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Posti auto (mq)	0 mq	0 mq	0 mq
Superfici a Standard	9.377 mq	9.377 mq	18.753 mq
Parcheggi ad uso pubblico	5.626 mq	5.626 mq	11.252 mq
Parco urbano e verde	3.751 mq	3.751 mq	7.501 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1



Immagine 2

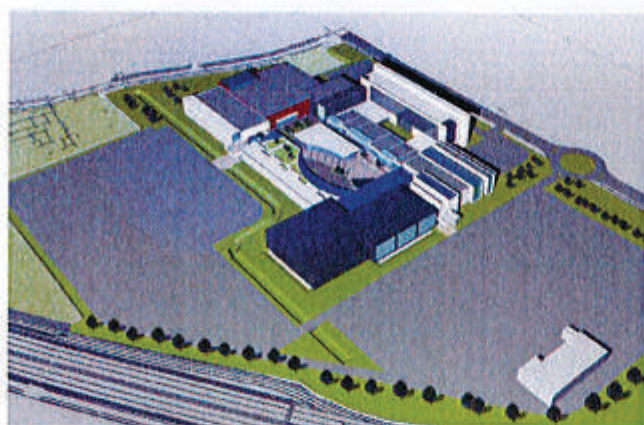


Immagine 3

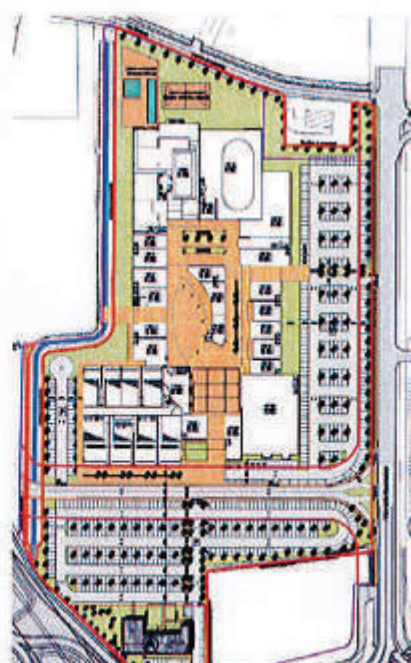


Immagine 5

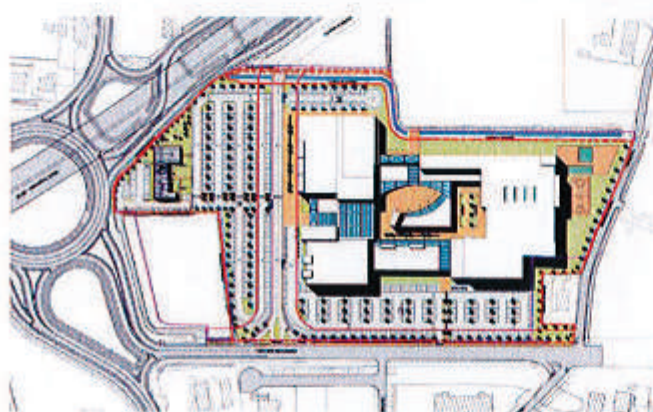


Immagine 4

27.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulate in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013

Comune: **TREVISO**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI CC**

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Magazzini	Ottimo	340	440	19,2	27,6	6,0%
Negozi	Ottimo	1250	1550	56,4	82,8	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013

COMUNE: **TREVISO (TREVISO)**

VIA: **STRADA NOALESE**

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1350	2300	90	170	7,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: TREVISO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1350	1700	55,2	85,2	4,6%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1500	30	90	5,7%

27.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione immobile	Treviso - Taurus
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/ direzionale

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Sviluppo	
Metodo di valutazione		Finanziario	
<u>Destinazioni e superfici</u>		<u>Superfici</u>	<u>Superfici</u>
		<u>Lorde</u>	<u>Comm.li</u>
Commerciale		9.377 mq	9.377 mq
Direzionale		9.377 mq	9.377 mq
Totale superfici		18.753 mq	18.753 mq
<u>Ricavi e costi</u>		<u>Totale</u>	<u>Unitario</u>
	<i>valori reali</i>		<u>medio</u>
Ricavi di vendita	<i>Commerciale</i>	€ 18.753.000	2.000 €/mq
Ricavi di vendita	<i>Direzionale</i>	€ 15.940.050	1.700 €/mq
Totale Ricavi		€ 34.693.050	
Costo di costruzione	<i>Superfici</i>	€ 18.753.000	1.000 €/mq
Imu		€ 61.349	
OOUU I e II		€ 3.154.216	
Contributo costo di costruzione		€ 1.175.228	
Standard Pubblici		€ 1.500.250	
Imprevisti		€ 937.650	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 562.590	3,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 1.312.710	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 520.396	1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 173.465	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 28.150.854	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,5%	7,50%	2,00%	4,00%
Direzionale	13,5%	7,50%	2,00%	4,00%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 2.080.000	222 €/mq
Direzionale	VAN	€ 130.000	14 €/mq
Treviso - Taurus	VAN	€ 2.210.000	118 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto Treviso - Taurus		30-gio-2014	31-dic-2014	30-gio-2015	31-dic-2015	30-gio-2016	31-dic-2016	30-gio-2017	31-dic-2017	30-gio-2018	Totale
Incremento Inflazione (%)		100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,0%	105,1%	106,1%	107,2%	108,2%	
Ingressi											
Ingressi		-	-	-	-	-	9.113.452	9.204.136	9.295.721	9.388.218	37.001.527
Ingressi	Commerciale	-	-	-	-	-	4.926.190	4.975.208	5.024.714	5.074.713	20.000.826
Ingressi	Dirigenziale	-	-	-	-	-	4.187.262	4.228.927	4.271.007	4.313.506	17.000.702
Totale Ingressi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.113.452	€ 9.204.136	€ 9.295.721	€ 9.388.218	€ 37.001.527
Costo dell'area		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.210.000
Costo costruzione		-	-	-	-	-	4.829.598	4.877.655	4.926.190	4.975.208	19.608.652
Costo costruzione	Commerciale	-	-	-	-	-	2.414.799	2.438.828	2.463.095	2.487.604	9.804.326
Costo costruzione	Dirigenziale	-	-	-	-	-	2.414.799	2.438.828	2.463.095	2.487.604	9.804.326
Costi diversi		-	315.074	318.209	321.288	324.367	327.447	330.522	333.600	336.678	10.015.251
IMU e altri costi		-	30.980	31.288	31.599	31.914	32.231	32.552	32.876	33.203	256.643
Imprevisti		-	-	-	-	-	241.480	243.883	246.310	248.760	980.433
OGGI e II		-	-	-	-	-	812.329	820.412	828.575	836.820	3.298.135
Contributo costo di costruzione		-	-	-	-	-	302.665	305.677	308.718	311.790	1.228.851
Standard pubblici		-	-	-	-	-	380.370	390.215	399.098	408.019	1.568.703
Project management		-	284.094	286.921	-	-	-	-	-	-	571.015
Dirigenti lavoro - Progettazione		-	-	-	-	-	338.072	341.436	344.833	348.265	1.372.608
esecutiva - sicurezza		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency fee vendita		-	-	-	-	-	134.678	137.372	140.119	142.922	555.091
Marketing altri costi		-	-	-	15.222	15.537	15.853	16.169	16.485	16.801	183.775
Totale costi		€ 2.210.000	€ 315.074	€ 318.209	€ 6.957.336	€ 7.026.718	€ 7.260.837	€ 7.334.894	€ 7.409.000	€ 7.483.116	€ 31.833.903
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 2.210.000	-€ 315.074	-€ 318.209	-€ 6.957.336	-€ 7.026.718	€ 1.852.615	€ 1.869.241	€ 1.885.871	€ 1.902.502	€ 5.167.624

30/06/2014	
Irr unlevered	13,50%
VAN	€ 2.210.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 2.210.000.

ID 28. TREVISO (TV) – TERRENO FRONTE AEROPORTO

Scheda di Valutazione

- 1. DESCRIZIONE**
- 2. ANALISI DEL MERCATO LOCALE**
- 3. VALUTAZIONE**

28.1 DESCRIZIONE

A. Ubicazione

Il bene immobiliare in oggetto è situato lungo via Noalese, nell'area compresa tra via Ruggero Leoncavallo e via Amilcare Ponchielli.

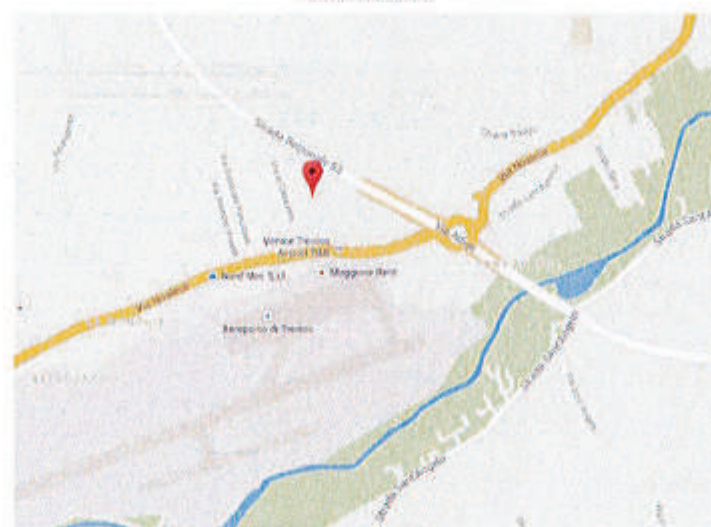
L'area è addossata all'aeroporto di Treviso, elemento che le conferisce particolare strategicità; percorrendo inoltre la strada regionale 53 e successivamente la strada statale 13 è possibile raggiungere la stazione di Treviso in breve tempo (circa 5 km), così come il centro di Treviso.

Seguono mappe per la localizzazione:

Macro Location



Micro Location



Fonte: Google Maps

B. Descrizione del bene

La proprietà in oggetto consiste in una porzione ricompresa in ambito di piano di lottizzazione "Luigina 1", lotto 5.

Il progetto, da realizzarsi su superficie territoriale complessiva di 3.471 mq, prevede la realizzazione di un immobile a destinazione d'uso commerciale e direzionale.

L'impianto architettonico è rappresentato da un fabbricato a pianta rettangolare per una superficie complessiva di oltre 8.000 mq, costituito da un piano interrato adibito a parcheggi e 3 piani fuori terra: il piano terra è riservato ad accogliere 2 unità commerciali di circa 300 mq e un supermercato con superficie di vendita di 1.000 mq; i piani primo e secondo sono dedicati ad unità direzionali.

La facciata è sormontata da superfici in vetro strutturale, cui sono addossati due vani ascensore anch'essi vetrati.

C. Dati catastali

Il bene immobiliare in esame è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

- foglio 24 - mappali 935, 947

D. Consistenze

La tabella che segue riassume le consistenze e le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame:

<i>Superfici</i>			30/06/2014
<i>Piano</i>	Piano Terra	Piani 1 e 2	
<i>Destinazione d'uso previste</i>	Commerciale	Uffici	Totale
<i>Superfici di progetto (%)</i>	34%	66%	100%
Superficie lorda	1.994 mq	3.861 mq	5.855 mq
Superficie commerciale (Mq)	1.914 mq	3.170 mq	5.084 mq
<i>Posti auto (N.)</i>	15	60	75
<i>Posti auto (mq)</i>	1.046 mq	2.026 mq	3.072 mq
Superfici a Standard	802 mq	1.552 mq	2.354 mq
<i>Parcheggi ad uso pubblico</i>	752 mq	1.456 mq	2.209 mq
<i>Verde pubblico</i>	49 mq	96 mq	145 mq

E. Documentazione fotografica e di progetto



Immagine 1

Immagine 2



Immagine 3

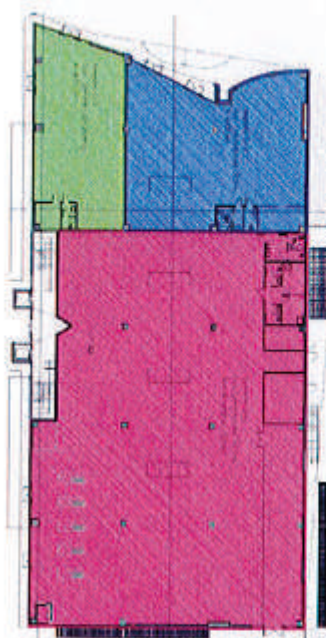


Immagine 4

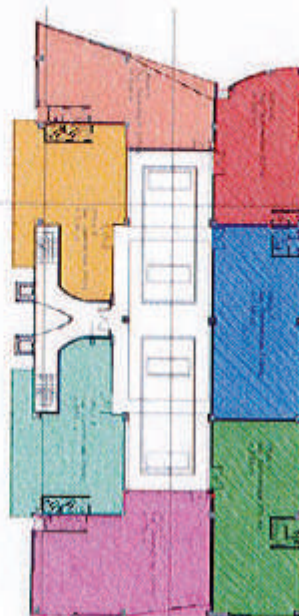


Immagine 5

28.2 ANALISI DI MERCATO

A. Il mercato immobiliare nella provincia di Treviso

La fase congiunturale del mercato immobiliare trevigiano continua ad essere negativa. Dall'analisi dei diversi segmenti emerge una domanda di acquisto sempre più debole e, quindi, non in grado di assorbire le quantità offerte sul mercato, accumulate in modo massiccio negli ultimi anni. La caduta della domanda ha affievolito ancor di più l'attività transattiva. Il persistere della crisi economico-finanziaria, che ha colpito il settore produttivo, ha particolarmente nociuto al comparto non residenziale. La crisi ha toccato molto anche il settore residenziale, per il quale il numero di compravendite fa registrare il punto più basso degli ultimi dieci anni. Tali peggioramenti derivano sia dalla debolezza della domanda, accresciuta dalle crescenti difficoltà a finanziarsi, sia dal mancato assorbimento dell'offerta presente sul mercato che continua ad accumularsi.

I prezzi delle abitazioni diminuiscono di nuovo ed in maniera significativa, tornando ai livelli del 2005; anche i prezzi del settore *corporate* registrano variazioni negative marcate. Solo il mercato locativo residenziale mostra qualche timido segnale di tenuta, con un'offerta stabile, così come il numero di contratti stipulati. Gli altri comparti presentano risultati negativi anche in relazione alla locazione. La scarsità della domanda in tutti i comparti ha contribuito ad un ulteriore aumento dei divari tra prezzi richiesti e prezzi effettivi, con sconti maggiori per gli immobili non residenziali. Anche i tempi medi di vendita e di locazione risentono del mancato incontro tra domanda ed offerta, e tendono ad allungarsi in tutti i segmenti, in particolare per gli uffici. La redditività lorda da locazione è rimasta sostanzialmente inalterata rispetto agli ultimi semestri.

Le previsioni per i prossimi mesi sono rivolte verso un mantenimento delle attuali tendenze, sia nel numero di transazioni che nei prezzi. Qualche timido segnale positivo proviene solamente dal segmento della locazione del comparto abitativo.

B. Valori di mercato

Le tabelle seguenti evidenziano i valori di vendita e di locazione rilevati dai *data provider* Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari con i dati aggiornati al secondo semestre 2013.

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013						
Comune: TREVISO						
Fascia/zona: Periferia/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI CO						
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	
Magazzini	Ottimo	340	440	19,2	27,6	6,0%
Negozi	Ottimo	1250	1550	56,4	82,8	5,0%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Negozi	1350	2300	90	170	7,1%

AGENZIA DEL TERRITORIO - dati al II sem. 2013
Comune: TREVISO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE ED I CONFINI COMUNA

Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
		Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	Ottimo	1350	1700	55,2	85,2	4,6%

SCENARI IMMOBILIARI - dati al II sem. 2013
COMUNE: TREVISO (TREVISO)
VIA: STRADA NOALESE

Tipologia	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/an.)		Rendimenti (%)
	Min	Max	Min	Max	Media
Uffici	600	1500	30	90	5,7%

28.3 VALUTAZIONE

Si riporta di seguito il dettaglio della valutazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Per approfondimenti inerenti il metodo valutativo utilizzato e il significato delle singole componenti si rimanda al documento di perizia, alla sezione "4. Metodi di valutazione utilizzati".

Cliente	Hamble Capital srl
Denominazione Immobile	Treviso - Fronte Aeroporto
Data di valutazione	30/06/2014

A. Immobile nello stato di fatto

Tipologia	Sviluppo
Destinazione d'uso	Commerciale/uffici
	Uffici

B. Assumption di valutazione

Ipotesi		Sviluppo	
Metodo di valutazione		Finanziario	
<u>Destinazioni e superfici</u>		<u>Superfici</u>	<u>Superfici</u>
		<u>Lorde</u>	<u>Comm.li</u>
Commerciale		1.994 mq	1.914 mq
Uffici		3.861 mq	3.170 mq
Totale superfici		5.855 mq	5.084 mq
Box/posti auto	n°	75	-
Box/posti auto	mq	3.072	-
<u>Ricavi e costi</u>		<u>Totale</u>	<u>Unitario</u>
Ricavi di vendita	Commerciale	€ 4.401.326	2.300 €/mq
Ricavi di vendita	Uffici	€ 5.706.792	1.800 €/mq
Totale Ricavi		€ 11.795.618	
Costo di costruzione	Superfici	€ 5.855.280	1.000 €/mq
Costo di costruzione	Box e PA	€ 1.228.772	16.384 €/cad.
Costi bonifica e demolizioni		€ -	
IMU e altri costi		€ 7.273	
OOUU I e II		€ 778.071	
Contributo costo di costruzione		€ 361.953	
Standard pubblici		€ 157.511	
Imprevisti		€ 354.203	5,00% / Hard Cost
Project management		€ 141.681	2,00% / Hard Cost
Direzione lavori/ sicurezza		€ 495.884	7,00% / Hard Cost
Agency fee vendita		€ 176.934	1,50% / Ricavi
Marketing /altri costi		€ 58.978	0,50% / Ricavi
Totale Costi		€ 9.616.539	

Tassi

Destinazione d'uso	Tasso di attualizzazione	Cap Rate	Tasso di inflazione	Premium Risk
Commerciale	13,0%	7,00%	2,00%	4,00%
Uffici	12,5%	6,50%	2,00%	4,00%

C. Valore dell'Immobile

Commerciale	VAN	€ 873.000	456 €/mq
Uffici	VAN	€ 65.000	21 €/mq
Treviso - Fronte Aeroporto	VAN	€ 938.000	184 €/mq

D. Flussi di Cassa

Scansione temporale semestrale

Flussi di cassa di progetto		30-giu-2014		31-dic-2014	30-giu-2015	31-dic-2015	30-giu-2016	31-dic-2016	30-giu-2017	Totale
Treviso - Fronte Aeroporto		100,0%		101,0%	102,0%	105,0%	104,0%	105,1%	106,1%	
Incremento Inflazione (%)										
Incessi		-	-	-	-	3.037.813	3.068.040	3.098.569	3.129.401	12.333.823
Incessi	Commerciale	-	-	-	-	1.220.425	1.252.569	1.244.833	1.257.220	4.955.047
Incessi	Uffici	-	-	-	-	1.817.388	1.835.472	1.853.735	1.872.181	7.378.776
Totale Incessi		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.037.813	€ 3.068.040	€ 3.098.569	€ 3.129.401	€ 12.333.823
Costo dell'area		938.000	-	-	-	-	-	-	-	938.000
Costo costruzione		-	-	-	3.612.867	3.648.816	-	-	-	7.261.683
Costo costruzione	Commerciale	-	-	-	1.210.587	1.242.831	-	-	-	2.453.418
Costo costruzione	Uffici	-	-	-	2.382.280	2.405.985	-	-	-	4.788.265
Costi diversi		-	146.764	1.110.046	1.175.535	59.202	60.348	61.517	61.517	2.613.411
IMU e altri costi		-	3.673	3.709	3.746	3.784	3.821	3.859	3.859	22.502
Imprevisti		-	-	-	180.643	182.441	-	-	-	363.084
OGUUT e II		-	-	-	396.816	400.765	-	-	-	797.581
Contributo costo di costruzione		-	-	-	184.596	186.433	-	-	-	371.028
Standard pubblica		-	-	-	80.330	81.130	-	-	-	161.460
Project management		-	143.091	-	-	-	-	-	-	143.091
Direzione lavori - Progettazione		-	-	-	252.901	255.417	-	-	-	508.318
esecutiva - sicurezza		-	-	-	-	44.893	45.791	46.706	47.640	185.030
Agency fee vendita		-	-	-	11.050	20.711	9.628	9.821	10.017	61.227
Marketing/altri costi		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi		€ 938.000	€ 146.764	€ 4.722.913	€ 4.824.351	€ 59.202	€ 60.348	€ 61.517	€ 61.517	€ 10.813.094
Flusso di cassa di progetto (FCFO)		-€ 938.000	-€ 146.764	-€ 4.722.913	-€ 1.796.538	€ 3.008.838	€ 3.038.221	€ 3.067.884	€ 3.067.884	€ 1.520.728

IRR unlevered	30/06/2014
VAN	12,73%
	€ 938.000

Per tutto quanto sopra esposto, e nel rispetto dei limiti e delle assunzioni del presente motivato parere, si ritiene che il valore del bene immobiliare oggetto di valutazione, alla data del 30 giugno 2014, sia pari a valori arrotondati a Euro 938.000.