



Egregia

CIOCCA ORNELLA
24047 Treviglio (BG)
C.F. CCC DNL 47P48 L400F

Treviglio, 06 Novembre 2014

INCARICO commissionato in data **22/10/2014** dall'

SOPRALLUOGO svolto in data **27/10/2014** da Arch. e Pianif. **Marco Maria Maridati**, iscritto all'Ordine degli Architetti PPeC della Provincia di Bergamo al N° 2.150, ed iscritto al Ricec con accreditamento alla norma ISO 17024 con titolo di Valutatore Immobiliare.

OGGETTO: RAPPORTO DI VALUTAZIONE (RELAZIONE TECNICA DI STIMA) SUI BENI di proprietà di: SITI IN
TREVIGLIO (BG), in Via Casirate Vecchia, snc, di seguito meglio descritti.

La presente relazione è redatta in conformità :

- **Norma UNI 11558:2014 e dai Codici di Condotta degli Standard Valutativi**
- **Standard Internazionali (International Valuation Standards IVS)**
- **Standard Europei (The European Group of Valuers' Associations EVS)**
- **Standard Italiani (Codice delle valutazioni immobiliari IV Tecnoborsa)**





1. PREMESSE E DEFINIZIONI

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni professionali possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale.

- *Appraisal and valuation standards* - The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS
- *International Valuation Standards* - International Valuation Standards Committee
- *European Valuation standards* - The European Group of Valuers' Associations
- *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* - Appraisal Standards Board, USPAP
- *Codice delle valutazioni immobiliari IV* - Tecnoborsa
- *Manuale di Best Practice* - Crif Certification Services
- *Assessment Administration Standards* - International Association of Assessing Officers, IAAO

Gli International Valuation Standards (Code of conduct) prevedono che le valutazioni siano svolte da valutatori professionisti onesti e competenti, senza pregiudizi o interessi personali, i cui rapporti di valutazione siano chiari, non fraintendibili e contenenti tutti gli aspetti essenziali per la corretta interpretazione della valutazione. I valutatori devono sempre promuovere e tutelare la fiducia del pubblico verso la professione.

Un valutatore è una persona che possiede le necessarie qualifiche, l'abilità e l'esperienza per eseguire una valutazione. Il valutatore ha conseguito un titolo di studio appropriato; ha acquisito un'adeguata esperienza; è iscritto a un organismo nazionale riconosciuto per la professione valutativa; segue un programma di aggiornamento professionale; e rispetta le norme del Codice di condotta.

Conflitti di interesse. Un valutatore non agisce per conto di due o più parti nella stessa questione, tranne il caso in cui vi sia il consenso scritto delle parti; prende ogni ragionevole precauzione per assicurarsi che non sorgano conflitti di incarico tra gli interessi dei propri clienti e quelli di altri clienti del valutatore stesso, del suo studio, di familiari, di amici o di soci. I potenziali conflitti sono specificati per iscritto prima di accettare l'incarico.

Riservatezza. Un valutatore tratta sempre le questioni dei clienti con la dovuta discrezione e riservatezza; non rivela alcun dato riservato ottenuto da un cliente, né i risultati di un incarico svolto per un cliente, a nessun altro al di fuori delle persone specificatamente autorizzate dal cliente, ad eccezione di quando questo è imposto per legge.

Imparzialità. Un valutatore svolge il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali; non accetta un incarico che prevede di includere opinioni e conclusioni già determinate; non fa affidamento su informazioni critiche fornite dal cliente, o da altra parte, senza la dovuta qualifica o conferma da parte di una fonte indipendente, salvo che la natura e la portata di tale affidamento non sono specificate come condizioni limitanti; non accetta l'incarico di redigere un rapporto di valutazione su supposte condizioni ipotetiche che si ritiene non essere realizzabili in tempi ragionevoli; non utilizza né fa affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presenta conclusioni secondo cui tale pregiudizio è necessario per mantenere o aumentare il valore stimato; nell'esame del rapporto di valutazione di un altro valutatore esprime un suo imparziale giudizio e giustifica le proprie ragioni in accordo o in disaccordo con le conclusioni del rapporto medesimo.



1.1 VALORE DI MERCATO e VALORE DI ESPROPRIO

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3)

Antecedente al nuovo testo unico, la normativa di riferimento in materia di espropri era caratterizzata da una scarsa omogeneità.

Il testo unico, Decreto Presidente della Repubblica 327/2001 ha abrogato la Legge 2359/1865 e la precedente Legge 865/1971, che ha regolato per diversi anni le espropriazioni per gli interventi di edilizia residenziale e quella per le opere pubbliche di competenza degli enti locali.

La Regione Lombardia, infine, ha approvato la L.R. 4 marzo 2009 n. 3 "Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità" che integra la materia nel rispetto dei principi contenuti nel decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 nonché di quelli desumibili dalle leggi statali.

L'art. 32 del Decreto Presidente della Repubblica 327/2001 stabilisce che "... l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù."

In sostanza il testo unico riassume che il valore di esproprio è equivalente al valore venale del bene cioè al valore di mercato.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

1.2 METODO UTILIZZATO – Analisi del Flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis, DCFA)

L'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis, DCFA) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare il saggio di rendimento atteso (profit oriented).

Se invece il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare è noto, allora la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima: se il saggio di rendimento è il saggio di capitalizzazione la stima riguarda il valore di mercato; se il saggio di rendimento è il saggio di profitto la stima riguarda il valore di investimento.

La DCFA si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono riconducibili agli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative schematiche.

La DCFA comprende la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione, la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia e la stima del valore di mercato di redditi, interessi e diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare sono previsti interventi edilizi e spese straordinarie, così come avviene ad esempio per le aree edificabili e per gli immobili in ristrutturazione. Il flusso di cassa si complica di conseguenza per la presenza dei costi collocati solitamente nelle fasi iniziali.

La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione e i ricavi con diverse scadenze periodiche, da riferire a un imprenditore (aspetto soggettivo), a un sistema organizzativo e a un modello di costo (aspetti oggettivi).

Nel vasto campo degli investimenti immobiliari, si può tracciare una formulazione della DCFA richiamandosi esemplificativamente al caso di un immobile per il quale è previsto un intervento di riqualificazione

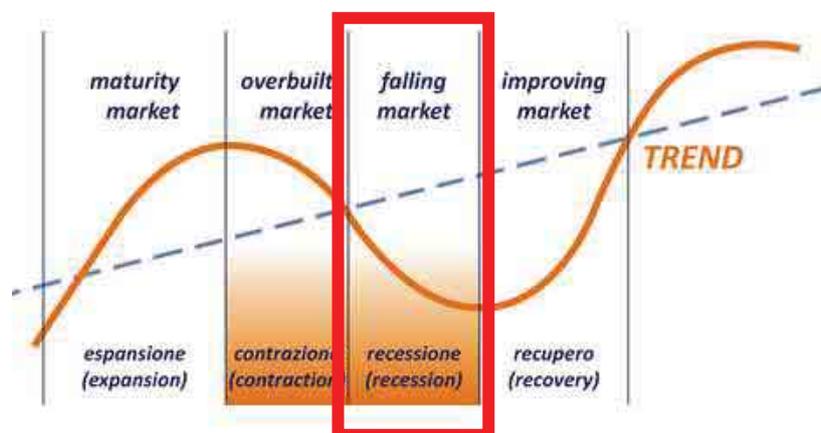
1.3 FORMA DI MERCATO - Monopolio bilaterale

Il mercato immobiliare è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati, appartamenti, ville, ecc.). I beni immobili sono generalmente beni complessi e diversificati e legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni. Ciascun immobile è unico, intrasferibile spazialmente e spesso non riproducibile.

La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità di prestigio sociale (status symbol) e di rifugio contro l'inflazione. Gli immobili presentano infatti una redditività mista, sottoforma di reddito e di rivalutazione del capitale. In genere l'offerta degli immobili è proposta dalle imprese edili nel settore del nuovo, dalle imprese immobiliari negli altri settori (seminuovo, usato, ristrutturato, ecc.) e da altre imprese e da singoli privati.

Nel mercato immobiliare, la domanda e l'offerta sono considerati fattori causali e il prezzo è l'effetto della loro interazione. Le variazioni di prezzo quindi sono precedute da variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero:





Le forme di mercato ricorrenti nei segmenti di mercato degli immobili possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, al tipo di immobile, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

La forma di mercato pertanto più idonea al cespite oggetto di stima è il **monopolio bilaterale**, in tale forma di mercato vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, l'immobile o la parte di un immobile sono contrattati tra due soggetti antagonisti. Nel settore immobiliare vi sono esempi di monopolio bilaterale tra due soggetti proprietari in situazioni particolari legate alla posizione e alla configurazione dei beni immobili. Ad esempio nell'acquisizione di spazi o aree tra proprietari confinanti.

Nel monopolio bilaterale il prezzo di mercato non può essere definito rispetto all'offerta e alla domanda, ma può essere indicato un intervallo tra il prezzo minimo offerto dal potenziale compratore e il prezzo massimo richiesto dal potenziale venditore (quando il secondo è maggiore del primo). Il prezzo si fissa all'interno di questo intervallo in base a fattori esogeni, relativi allo svolgimento della trattativa e alla posizione contrattuale delle due parti contraenti.

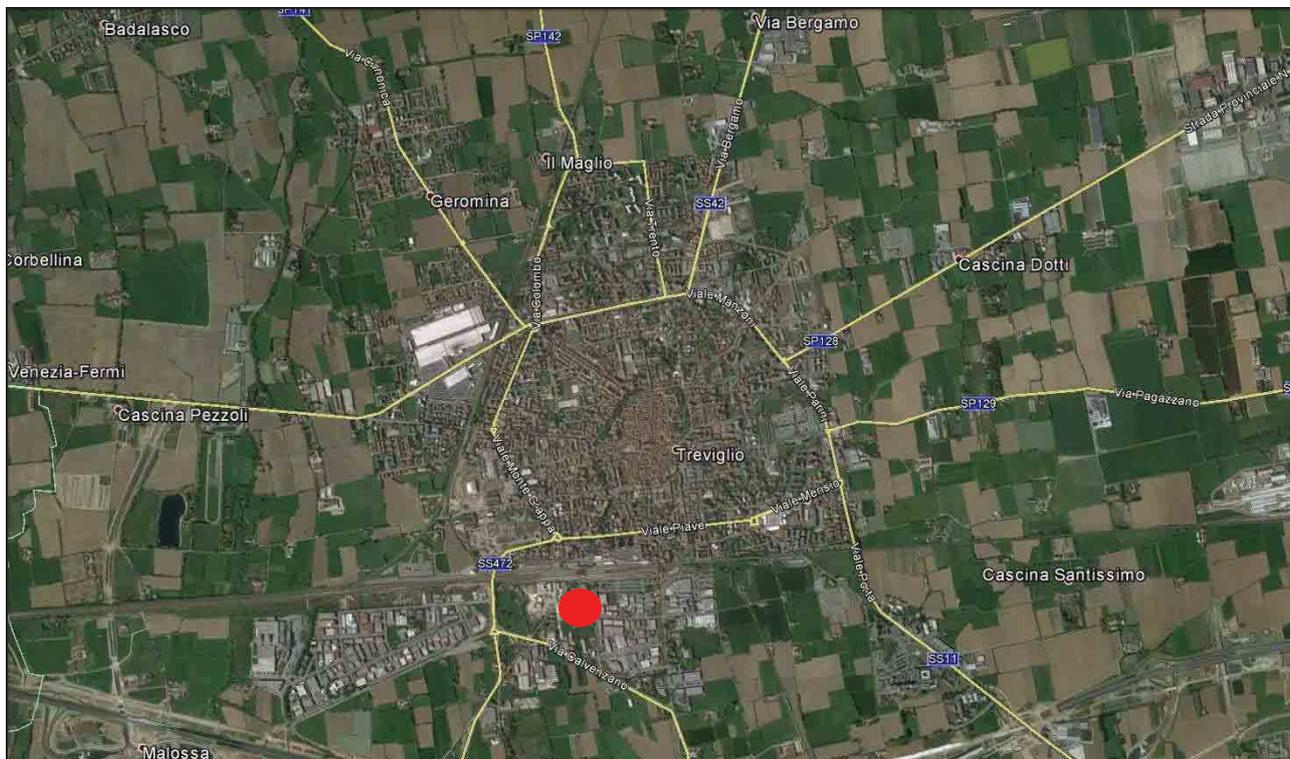
2. DESCRIZIONE DEI CESPITI

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA – DUE DILIGENCE

2.1 Ubicazione

Dati Generali

Provincia:	Bergamo
Comune:	TREVIGLIO
Frazione:	Zona industriale denominata PIP 2
Località:	//
Indirizzo:	Via Vecchia Casirate snc
Coordinate DD/DMS:	Latitudine 45.301465 Longitudine 9.353014
Posizione:	Periferica industriale
Uso prevalente della zona:	commerciale/artigianale
Disponibilità di parcheggio	Ottima
Distanza dai servizi pubblici e mezzi di trasporto	l'accessibilità al cespite per il trasporto pubblico è ottima, sia per il trasporto su gomma e sia per quello su ferro
Viabilità:	Ottima
Accessi autostradali:	Autostrada A35 denominata BRE.BE.MI casello di Treviglio che dista circa 1000 m
Infrastrutture:	La zona è prettamente industriale e commerciale con tipologia predominante degli edifici a capannone. Si precisa che il terreno risulta essere nelle immediate vicinanze della stazione di Treviglio Centrale delle FFSS.



Inquadramento della macro zona



Inquadramento della micro zona

2.2 Descrizione dell'immobile

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono tre terreni con destinazione d'uso "aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate".

Su tale area il Consiglio Comunale del Comune di Treviglio con delibera N° 167 del 05/12/2013 ha approvato, un progetto definitivo di riqualificazione dell'intero comparto, con una destinazione ad area fieristica a "cielo aperto", con ampio parcheggio antistante e con piccolo edificio destinato ad accoglienza, servizi igienici, infermeria, reception, sala conferenze e spazio polivalente, tale fabbricato sarà di due piani fuori terra.

L'intera area ,si sviluppa in un comparto adiacente la zona industriale PIP 2 recentemente edificata compresa tra la via Murena a nord, rogge comunali a est, sud ed ovest.; l'accesso dell'area avviene da nord lungo la via Murena; nella zona adiacente l'area esistono ampi spazi di sosta a servizio della zona industriale e della adiacente stazione ferroviaria; la presenza della stazione ferroviaria sulle linee Milano Venezia e Milano Cremona diventa elemento predominante per il posizionamento dell'accesso e per la necessità di visibilità dello spazio fieristico da parte dei passeggeri che transitano su tali linee ferroviarie. Inoltre l'accesso a nord dell'area permette di utilizzare in collegamento pedonale sotterraneo presente nella stazione ferroviaria che risulta come collegamento della zona centrale cittadina con la parte a sud della ferrovia.

Il progetto approvato dal Comune di Treviglio si sviluppa nello specifico come segue: realizzazione di una piazza a nord dell'area adiacente l'ingresso della nuova zona fieristica da attrezzare parzialmente a parcheggio, realizzazione di una edificio da adibire ad ingresso fiera, blocco servizi ,uffici e sala riunioni, pavimentazione di una parte dell'area fieristica dove troveranno collocazione i vari stand, completa di servizi interrati per fornitura energia elettrica ,acqua e collegamento internet; impianto di illuminazione dell'area fieristica con torri faro.

L'intervento, interessa complessivamente una superficie di m² 19.000,00 circa di cui verranno recintati circa 16.000,00 mq ; in tale spazio si realizzeranno i servizi tecnologici interrati di acquedotto, impianto antincendio, telefonico, energia elettrica e fognatura.



2.3 Destinazione Urbanistica – ALLEGATO 1

Il Comune di Treviglio è dotato di PGT:

Approvazione da parte del C.C. N° 42 del 01/08/2011, N° 43 del 02/08/2011, N° 44 del 03/08/2011 e N° 12 del 07/02/2012

- Variante N° 1 con delibera del C.C del 26/09/2012, pubblicazione sul BURL N° 47 del 21/11/2012
- Variante N° 3 del PGT con Delibera del C.C. N° 21 del 19/03/2013 Pubblicazione Sul BURL del 17/04/2013
- Approvazione progetto definitivo “Nuovo polo fieristico” con delibera del C.C. N° 167 del 05/12/2013.

Destinazione prevista dal Piano dei servizi vigente:

Art. 8 del piano dei servizi: Servizi prevalentemente inedificati – SVM: spazi per il mercato e piazze

Destinazioni ammesse:

vedasi progetto definitivo allegato approvato dal C.C.

Indici urbanistici:

vedasi progetto definitivo allegato approvato dal C.C.

Area (18.346,00 mq catastali dei lotti)

I lotti di terreno facenti parte il Comune di Treviglio (BG) risultano attualmente non recintati, risultano pianeggianti ed coltivati, con presenza di edificio dismesso e non utilizzato che si presenta in una situazione manutentiva e conservativa fatiscente.

2.4 TITOLARITA'

2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE – allegato 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

INTESTAZIONE IMMOBILI

n	dati anagrafici	diritti e oneri reali
1		(1) Proprieta` per 1/3
2		(1) Proprieta` per 2/12
3		(1) Proprieta` per 3/12
4		(1) Proprieta` per 3/12

CATASTO TERRENI

Comune:					Visura del			reddito	
dati identificativi					superficie				
foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
9	2332		SEMIN IRRIG	1	1	69	0	148,38	148,38
9	15307		ENTE URBANO			7	86		
9	18669		SEMIN IRRIG ARB	1		6	60	6,31	5,79

La intestazione è conforme all'attualità	SI
L'estratto di mappa e le planimetrie sono conformi all'attualità	SI

2.6 SUPERFICIE ESTERNA LORDA TOTALE (SEL) MQ. 35.110,00

Le consistenze sono state ricavate dalle visure catastali e dal recente frazionamento catastale commissionato dal Comune di Treviglio (Vedasi visure catastali allegate)

Tabella riepilogativa delle consistenze

DESTINAZIONI D'USO E CONSISTENZE (SUPERFICIE E VOLUMI)

TABELLA DELLE DESTINAZIONI E CONSISTENZE

destinazione	consistenza	superficie esterna lorda	altezza lorda	volume lordo
Terreno al mappale 2332	Area fieristica	16.900,00	0,00	
Terreno al mappale 15307	Area fieristica	786,00	0,00	
Terreno al mappale 18669	Area fieristica	660,00	0,00	
	SEL TOTALE	18.346,00	VOLUME TOTALE	-

Allegato 3: documentazione fotografica

riprese fotografiche del 27/10/2014



Vista aree della zona



Vista aree della zona



Vista aree della zona



Vista aree della zona



Vista del terreno e del fabbricato dismesso



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del fabbricato dismesso



Vista del terreno



Vista del terreno



3. VALUTAZIONE

Analisi del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare

Dall'analisi di mercato è emerso che non vi sono comparativi recentemente compravenduti per le medesime destinazioni d'uso (aree fieristiche), pertanto si è analizzato che tale area produce una redditività, di conseguenza NON si è utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (MCA) la quale è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, ma di utilizzare l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis, DCFA) il quale è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare il saggio di rendimento atteso (profit oriented) e di conseguenza il VAN (valore attuale netto nonché valor di mercato del cespite in oggetto).

Da tale analisi del mercato immobiliare locale, si sono analizzati affitti di spazi fieristici di comuni limitrofi in Comuni di maggior consistenza vedasi allegato 6, nello specifico affitti di spazi espositivi dei Comuni di Montichiari, Bergamo, Brescia e Cremona nonché il tasso di occupazione degli stessi compreso il tasso di occupazione dell'attuale spazio fieristico del Comune di Treviglio denominato "Foro Boario".

Pertanto è emerso che gli spazi fieristici prettamente di aree esterne e non di capannoni, si aggirano in relazione all'importanza dell'evento da €/mq 40 ad €/mq 150; si è ritenuto pertanto opportuno utilizzare come parametro di €/mq 70 di spazio espositivo, comprensivo di area congressi, parcheggi e locali polivalenti, in relazione all'importanza della piazza del Comune di Treviglio, all'infrastrutture la quale è dotata ed all'innovazione ed alla notevole consistenza del nuovo futuro complesso fieristico

La fase di mercato immobiliare attuale è una fase di recessione.



ALLEGATO 4: INDAGINE DI MERCATO

Valori di locazione – OFFERTE DI MERCATO – 16 Novembre 2014

	ZONA	TIPO	TIPOLOGIA DI EVENTO	Prezzo-Canone richiesto (Euro/mq/spazio)	Fonte
1	Montichiari (BS)	Area esterna	87° Fiera Agricola Zootecnica Italiana	Fino ad mq 50 € 37,00 oltre i 50 mq € 34,00	Centro Fiera del Garda Montichiari Ufficio prenotazioni Tel. +39 030 961148
2	Montichiari (BS)	Area esterna e capannoni	TURISMO NATURA - Salone del Camper, Vivere green e Turismo ecosostenibile	Da 16 mq a 48 mq € 50 Da 49 mq a 64 mq € 40 Da 65 mq a 100 mq € 30 Oltre i 100 mq € 35	Centro Fiera del Garda Montichiari Ufficio prenotazioni Tel. +39 030 961148
3	Cremona	Area esterna	Bio Energy Salone delle tecnologie per le rinnovabili	Minimo mq 16 fino a 32 mq € 118 Oltre i 32 mq € 113	Cremona Fiere, ufficio prenotazioni Tel. + 39 0372 598011
4	Brescia	Capannoni	Fiera dello sport – Sport Show	Fino a 9 mq € 177 Fino a 16 mq € 125	Brescia Fiere segreteria organizzativa asd sportshow c.so zanardelli 32 - 25121 brescia tel/fax +39 030 3752925
5	Cremona	Capannoni	Salone delle eccellenze enogastronomiche artigianali e delle attrezzature professionali	Fino a 6 mq € 133 Fino a 9 mq € 108 Fino a 12 mq € 104 Fino a 16 mq € 90	Cremona Fiere, ufficio prenotazioni Tel. + 39 0372 598011
6	Bergamo	Area esterna	AGRI TRAVEL E SLOW TRAVEL EXPO dal 10 al 12 Ottobre 2014 - Fiera Bergamo	Tariffa oni comprensiva di € 60,00 € al mq	AGRITRAVEL & SLOWTRAVEL EXPO – FIERA BERGAMO Ente Fiera Promoberg – Via Lunga sn – 24125 – Bergamo (Italy) Tel. +39 035 32 30 911
7	Bergamo	Capannoni	Bergamo sposi	Fino a 12 mq €/mq 124 Fino a 16 mq €/mq 112 Fino a 32 mq €/mq 107 Fino a 48 mq €/mq 105 Fino a 64 mq €/mq 99	FIERA BERGAMO Ente Fiera Promoberg – Via Lunga sn – 24125 – Bergamo (Italy) SEDE OPERATIVA: VIA LUNGA SN C/O FIERA BERGAMO 24125 BERGAMO - TEL. 035 50.98.220
8	Bergamo	Capannoni	Salone del Mobile	Area nuda 75 €/mq Con allestimento € 35 al mq	FIERA BERGAMO Ente Fiera Promoberg – Via Lunga sn – 24125 – Bergamo (Italy) SEDE OPERATIVA: VIA LUNGA SN C/O FIERA BERGAMO 24125 BERGAMO - TEL. 035 3230904



3.1 Ricerca del valore di mercato

Dopo un'attenta indagine di mercato sul posto e dalla stretta conoscenza del mercato immobiliare a carattere fieristico commerciale si è ritenuto opportuno di utilizzare il metodo dell'analisi dei flussi di cassa, pertanto si è ipotizzato un canone di locazione di 70,00 €/mq di spazio espositivo onnicomprensivo di servizi, quali sala polivalente, parcheggi, servizi igienici e piccolo centro congressi (come da progetto approvato dal C.C., allegato 5)

Pertanto la redditività annua a pieno regime è di € 1.000.000,00, nello specifico determinata come segue:
€ 70,00 x 14.857,00 mq di spazio espositivo come da progetto regolarmente approvato dal Comune di Treviglio.

Tale redditività però non risulta costante nell'arco dell'anno, infatti, dopo un'attenta indagine di mercato sull'occupazione di aree similari nei comuni limitrofi nonché l'occupazione attuale del polo fieristico di Treviglio (che si allega al presente rapporto di valutazione) denominato "Foro Boario" è emerso che l'occupazione media risulta essere pari al 50% annuo.

Per quanto riguarda i costi di realizzazione e di trasformazione dell'intera nuova area, essi sono stati determinati come da Computo metrico estimativo redatto dal tecnico comunale (arch. Valentino Rondelli arch. Paolo Mattarozzi) allegato alla presente, ed approvato dal Consiglio comunale e verificato dal sottoscritto.

Dalla mia analisi su tale computo metrico è emerso che all'interno dello stesso vi è la realizzazione di un sottopassaggio di collegamento con la stazione delle FFSS adiacente all'area, tale lavorazione è stata da me detratta in quanto non inerente la realizzazione del polo fieristico nonché indispensabile per la redditività della stessa.

Per quanto riguarda l'analisi dei flussi di cassa si è ipotizzata una durata dell'investimento di 12 anni, in relazione ai canoni utilizzati per attività commerciali.

Si è poi ipotizzata una cantierizzazione di 12 mesi, ed una redditività a partire dal secondo anno; un'Iva sui costi pari al 10 % e del 22% sui ricavi; dei costi annui di gestione pari al 5%, un'inflazione attuale relativa all'anno 2013 del 1.1%, ed un 31,40 % di tasse relative all'IRES+Irap.

Da tale analisi dell'investimento, come meglio identificato nella tabella successiva, emerge un TIRR (tasso interno di rendimento lordo) equivalente al 20,3 %, pienamente in linea con gli attuali investimenti di mercato ed un valore attuale netto (VAN) cioè il valore di mercato del terreno alla data odierna equivalente ad € 1.648.921,00

Dal Cash Flow sotto riportato si evince che l'investimento in questione risulta essere negativo fino al 5° anno successivamente sempre positivo fino al 12° anno.



VALORE DI MERCATO: 1.650.000,00 EURO

Valore dell'investimento	1.600.000
Costi tecnici di costruzione	100.000
Altri costi	1.700.000
Totale investimento	
IVA	10%
Totale investimento c/IVA	1.860.000

	Anno1	Anno2	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6
Percentuali di avanzamento	100%	0%				

Anni della fase di cantierizzazione	1
--	---

Primo anno di operatività	2
----------------------------------	---

Costi annui di gestione dell'operazione	8.500
--	-------

Ricavi annui	500.000
Costi relativi a Ricavi	25.000
IVA	110.000

Ipotizzando un'occupazione annua del 50% a fronte di € 1.000.000,00 annui di incasso

Ricavi da canoni annui richiesti	0
IVA	0

Sussidio di Costruzione	0					
Pagamento del sussidio (in %)	Anno1 0%	Anno2 0%	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6

Inflazione annua da DPEF	1,1%
---------------------------------	------

anno 2013

Tasso di equity	0,00%
Tasso di indebitamento	5,04%
Equity	0,00%
Debito	100,00%
WACC	5,04%

Tasse 31,40% IRES+IRAP*

Costi Manutenzione straordinaria 3,00% Costi tecnici costruzione
8,00% Costi tecnici costruzione

ogni 5 anni a partire dall'anno di completamento del progetto
ogni 10 anni a partire dall'anno di completamento del progetto

TIRR	20,3%
-------------	-------

IVAN (wacc)	1.648.921
--------------------	-----------

1.860.000
1.860.000



Tot. Progetto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Totale investimenti	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	176.000	0	0	0	0	48.000	0	0	0	0	128.000	0
Totale costi di operazione	8.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi relativi a ricavi	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
IVA	171.700	5.000	5.000	5.000	5.000	9.800	5.000	5.000	5.000	5.000	17.800	5.000
Imposte	0	131.826	131.826	131.826	131.826	128.811	128.811	128.811	128.811	128.811	120.773	120.773
Totale uscite	1.880.200	161.826	161.826	161.826	161.826	211.611	158.811	158.811	158.811	158.811	291.573	150.773
Sussidio di Costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi annui	0	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Canone annuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA	0	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
Totale Entrate	0	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000	610.000
Flusso di cassa netto	-1.880.200	448.174	448.174	448.174	448.174	398.389	451.189	451.189	451.189	451.189	318.427	459.227
Flusso di cassa Progressivo	-1.880.200	-1.432.026	-983.852	-535.678	-87.503	310.885	762.074	1.213.262	1.664.451	2.115.639	2.434.066	2.893.293
TIRR												20,3%
VAN (wacc)												1.648.921



4. OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

La stima in oggetto ha utilizzato il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis, DCFA) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare il saggio di rendimento atteso (profit oriented).

Se invece il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare è noto, allora la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima: se il saggio di rendimento è il saggio di capitalizzazione la stima riguarda il valore di mercato; se il saggio di rendimento è il saggio di profitto la stima riguarda il valore di investimento.

Si sono considerate la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche, gli stati di conservazione e di manutenzione dei cespiti immobiliari, con riferimento ai valori praticati in zona nell'ambito del mercato immobiliare di riferimento (cfr. Allegato 4)

La presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente , pertanto non saranno consentiti tutti usi ed utilizzi non autorizzati dallo scrivente perito.
In caso contrario verranno messi in atto adeguati provvedimenti di legge e di tutela.

ARCHITREVI STUDIO
Marco Maria Maridati Architetto e Pianificatore



Si attesta la autenticità e conformità all'originale della documentazione allegata al presente rapporto di valutazione

Una copia elettronica e cartacea degli allegati è conservata dallo scrivente per il periodo stabilito dalla legge e non inferiore a dieci anni.