

Stima del Valore di Mercato in progetti di sviluppo immobiliare: PRAXI con Numeria e Namira per il progetto TARVISIUM

☞ **Numeria S.G.R.E.** (Servizi Generali Real Estate) è una primaria società di consulenza attiva nella valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e lo sviluppo edificatorio di importanti complessi immobiliari, oltre che nella gestione ed amministrazione di patrimoni immobiliari a reddito. Tra i più importanti clienti annovera primarie Società di Gestione del Risparmio per conto dei Fondi immobiliari amministrati.

☞ **Namira S.G.R.p.A.** è una primaria Società di Gestione del Risparmio specializzata in Fondi di Investimento Alternativi (FIA), chiusi e riservati, destinati ad immobili e crediti.

Premessa

Al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "Tarvisium" è riconducibile la proprietà di un'area trasformabile ubicata nel centro del Comune di Treviso su cui, fino a qualche anno fa, sorgeva l'ex sede della Provincia di Treviso.

In qualità di Esperto indipendente, PRAXI è stata incaricata della stima semestrale del Valore di Mercato, ai fini del bilancio, del patrimonio immobiliare della suddetta area, in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015.

Al momento del conferimento dell'incarico, a fine 2018, il Fondo era gestito da Numeria S.G.R.E., la quale a partire da maggio 2022 ricopre il ruolo di advisor per conto di Namira S.G.R.p.A. che invece ne detiene la gestione.

L'intervento rappresenta un significativo esempio di riqualificazione del centro storico sul solco del riuso qualificato dei fabbricati esistenti, adeguati agli attuali standard qualitativi e architettonici moderni.

Progetto

Il progetto del Fondo "Tarvisium", partito a fine 2017, prevedeva la demolizione del fabbricato esistente (ex sede della Provincia), per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale (☞ "Residenza Tarvisium"), costituito da 42 unità residenziali e 8 unità direzionali distribuite su sette piani fuori terra, oltre al piano terra e a un livello interrato ad uso parcheggio esclusivo; un giardino condominiale interno; un edificio contiguo di circa 600 mq ad uso direzionale, un tempo adibito a sede consiliare dell'allora Ente Provincia, per il quale è prevista la ristrutturazione completa.

L'attività di PRAXI ha previsto le seguenti fasi:

- un **sopralluogo** diretto all'immobile per valutarne il contesto circostante, le consistenze e la progressione dei lavori secondo cronoprogramma;
- **stima del Valore di Mercato** dell'area mediante l'approccio metodologico del Valore di Trasformazione, ritenuto il più adatto per determinare il Valore finale della proprietà a seguito della trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasforma-

zione stessa e tenendo conto della componente di rischio correlata alle tempistiche di realizzazione dell'opera e all'andamento del mercato immobiliare;

- invio con cadenza semestrale a Numeria S.G.R.E., e a partire dal 2022 a Namira S.G.R.p.A., dell'**aggiornamento della stima del Valore di Mercato** della suddetta area;
- **sopralluogo annuale** diretto di verifica dell'asset.

L'aggiornamento semestrale, tuttora in corso (2022), prevede un confronto periodico fra i consulenti PRAXI, il Fund Manager e i suoi collaboratori per creare una proficua collaborazione al fine di recepire:

- eventuali problematiche sull'avanzamento dei lavori (ad esempio ritardi causati dalla pandemia o dalla difficoltà di reperimento dei materiali di cantiere);
- l'emissione dei SAL a favore dell'impresa costruttrice;
- l'aggiornamento dei costi di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, oltre agli oneri di concessione;
- l'aggiornamento dei ricavi come l'eventuale sottoscrizione di nuovi preliminari di vendita o dei rogiti.

L'emissione del report a partire dai dati raccolti consente al gestore del Fondo di aggiornare il valore a bilancio dell'asset.

PRAXI assiste il cliente anche nell'emissione dei report di congruità circa il valore di cessione degli asset o, nel caso specifico delle singole unità, box auto o cantine.

Risultati

La fine dei lavori di costruzione della nuova "Residenza Tarvisium" è prevista entro dicembre 2023.

Al momento della stesura del presente documento, è in corso la fase di commercializzazione ed è già stato preliminarizzato circa il 50% delle unità residenziali/direzionali, box auto, posti auto e cantine. La previsione è che le restanti unità saranno anch'esse preliminarizzate e rogate entro pochi mesi dopo la chiusura dei lavori, visto il significativo interesse che sta riscontrando il progetto ancorché in fase di costruzione.

Futuro

La proficua collaborazione instaurata con PRAXI sin dalla prima stima ha creato le premesse per l'assegnazione di altre attività in futuro, fra cui l'emissione dei report di congruità relativi alla vendita delle singole unità in fase di rogito.

PRAXI Group

**Da mezzo secolo protagonisti
nella Consulenza Organizzativa**

PRAXI è un gruppo di primarie società italiane di consulenza con più di 300 dipendenti, 13 Sedi in Italia e presenza in tutto il mondo, attraverso propri Network internazionali.

Dal 1966 PRAXI propone un approccio consulenziale innovativo e pragmatico, finalizzato a implementare soluzioni concrete per lo sviluppo e la crescita dei Clienti.

Il Gruppo presenta le seguenti aree di intervento:

- Organizzazione
- Informatica
- Valutazioni e Advisory
- Risorse Umane
- Proprietà Intellettuale.

La consolidata esperienza consulenziale, l'attenzione alla creazione di valore e alla realizzazione di progetti con team esperti e multidisciplinari, hanno permesso a PRAXI di creare alleanze professionali durature con i propri Clienti.

Bologna | Civitanova Marche | Firenze | Genova
Milano | Napoli | Padova | Roma | Savona | Torino
Trento | Venezia Mestre | Verona



www.praxi.praxi