

FONDO “PORTAFOGLI MISTI”
gestito da
PRELIOS SGR S.p.A.

PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017

Unità immobiliare ad uso deposito
Corso Risorgimento, 44
Novara (NO)



Parte Seconda
Relazione di Valutazione al 31.12.2017

Sommario

Premessa.....	3
Localizzazione.....	3
Descrizione	4
Stato locativo.....	5
Dati catastali.....	5
Documentazione fotografica.....	6
Analisi di mercato	7
Il mercato immobiliare nella città di Novara	7
Valori di mercato rilevati	7
Valutazione	9

Premessa

La presente Scheda di Valutazione contiene la stima del Valore di Mercato, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso deposito, ubicata nel comune di Novara (NO), in Corso Risorgimento, 44 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona semicentrale della città di Novara (104.384 abitanti), in Provincia di Novara (370.525 abitanti), nella Regione Piemonte, in Corso Risorgimento, 44 - angolo Via Redi. La zona in cui è situato l'immobile, si caratterizza per la presenza di edifici misti di tipo residenziale, commerciale e direzionale, in un contesto di discreto pregio. La Stazione Ferroviaria, che garantisce collegamenti, sulle tratte Alessandria-Arona e Torino-Milano, si trova ad 1 km. L'accessibilità veicolare risulta buona con una discreta dotazione di parcheggi. La città di Torino dista 95 km, mentre Milano si trova a 53 km. Il casello "Novara-Est" dell'Autostrada A-4 (Torino-Milano-Trieste), dista 5,3 km circa dall'immobile.

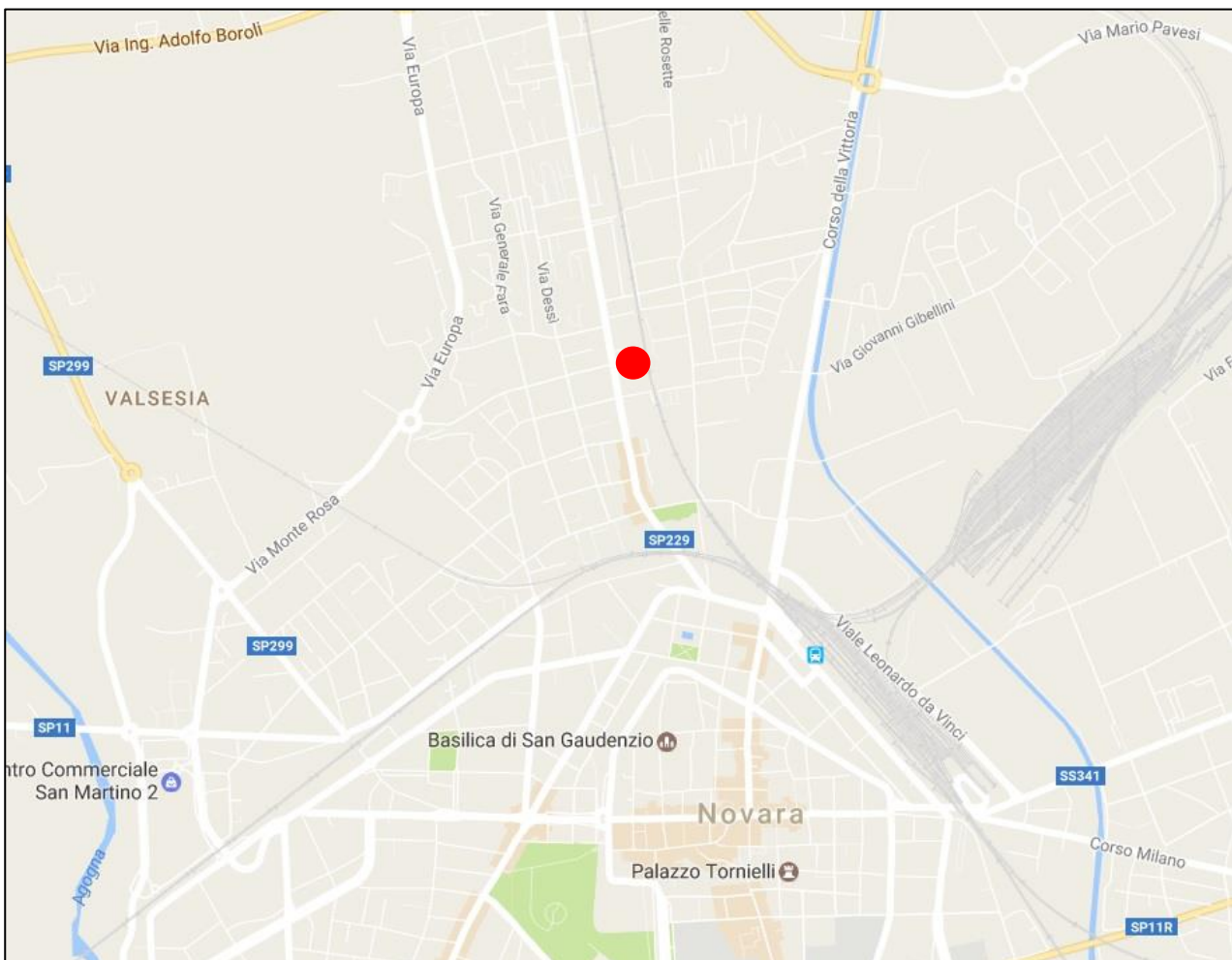


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile

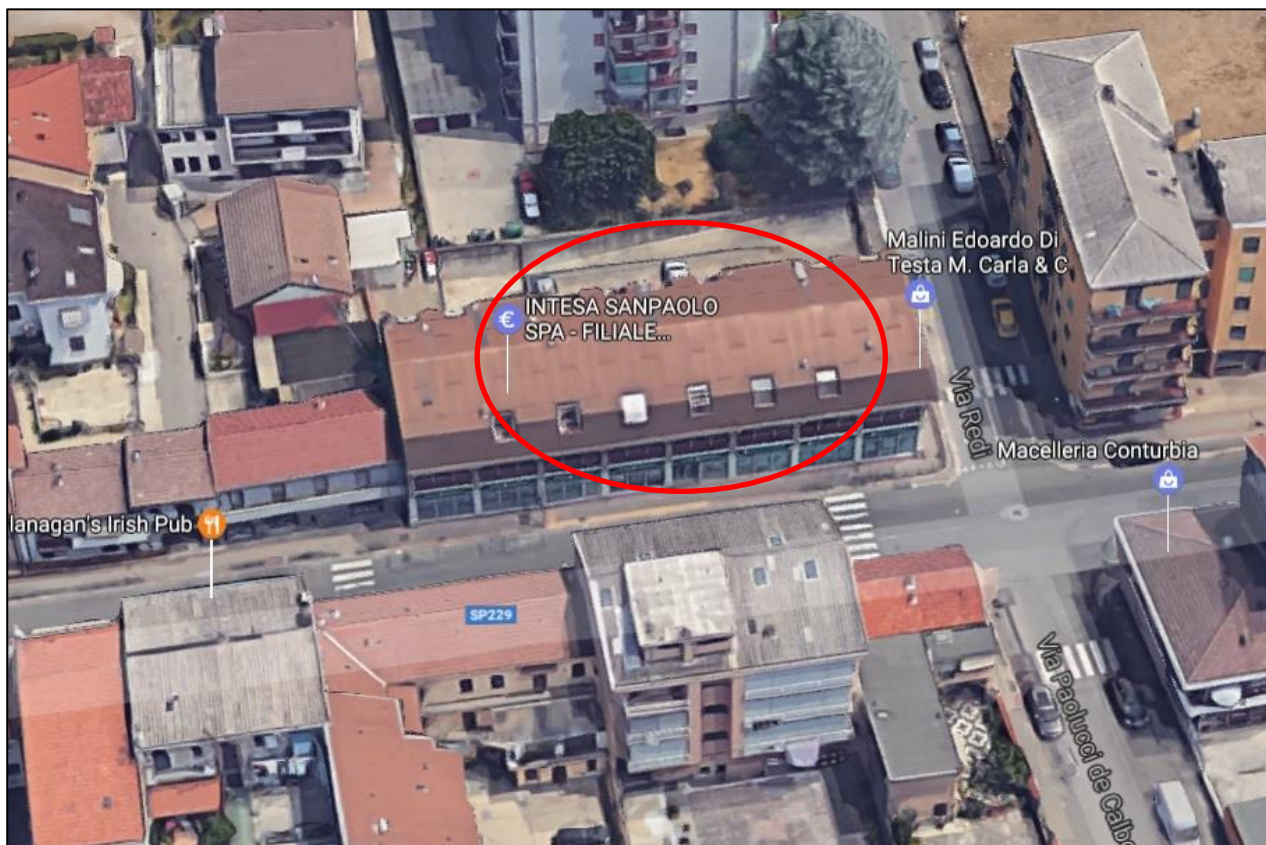


Figura 2 – vista area della macro-zona di localizzazione (in rosso l'immobile di cui l'unità è parte)

Descrizione

La proprietà oggetto di analisi è costituita da una porzione immobiliare ad uso deposito/magazzino, inserita all'interno di edificio di due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto ed un piano interrato. Il bene in analisi è posto al piano interrato dell'edificio, in corrispondenza dell'area cortilizia, a cui si accede esclusivamente passando dalla rampa carrabile che porta ai box dell'immobile. Il bene è dotato di doppio ingresso. Il magazzino, di pianta rettangolare, è visibile dal cortile in quanto presenta un lato che costeggia la rampa carrabile per la sua intera lunghezza. Il prospetto che si affaccia sulla rampa presenta quattro finestre. I serramenti sono in ferro e sono dotati di griglie antintrusione. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali			
Piano	deposito	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%		
interrato (S1)	160,00	160,00	160,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

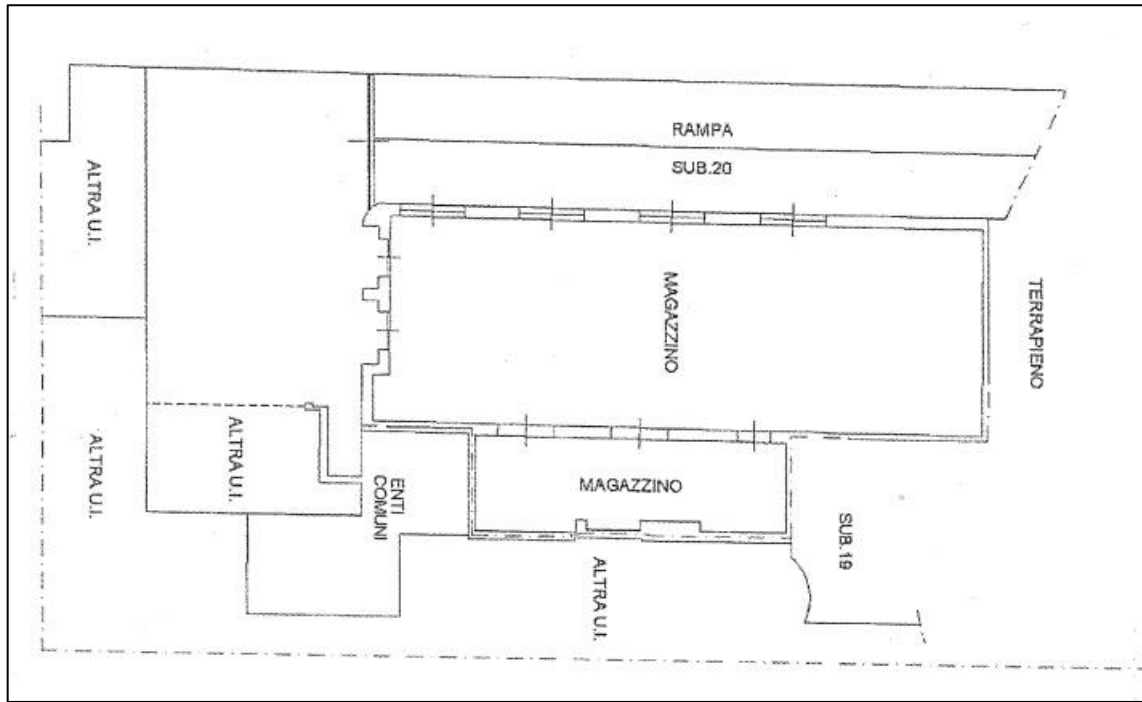


Figura 3 – planimetria dell'unità immobiliare ad uso deposito

Stato locativo

L'immobile risulta libero e disponibile.

Dati catastali

L'unità immobiliare, intestata al Fondo PORTAFOGLI MISTI, risulta censita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Novara.

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale (€)
Corso Risorgimento, 44 (piano S1)	37	2056	41	C/2	5	143	125,55

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

È stato effettuato un sopralluogo esterno dell'immobile il 12.12.2017.



Figura 4 – immagine esterna dell'immobile (sulla destra la rampa che conduce al magazzino)



Figura 5 – immagine esterna dell'immobile di cui il magazzino è parte

Analisi di mercato

Di seguito vengono riportati i risultati della ricerca di mercato eseguita sul mercato immobiliare locale di Novara, in particolare con riferimento alla destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Il mercato immobiliare nella città di Novara

Nella città di Novara, le compravendite di immobili residenziali nel 2016 sono state complessivamente 1.129, in aumento del 36% circa rispetto alle 828 totali rilevate nel 2015 e del 43% se confrontato con le 788 compravendite del 2014; nel corso dei primi 9 mesi del 2017 sono state rilevate 836 transazioni con previsione di consuntivo per l'anno in lieve aumento rispetto ai dati del 2016. L'andamento del mercato, conferma quindi la ripresa più sostenuta in atto nell'ultimo anno, anche se in presenza di prezzi in diminuzione, aumento della tempistica di vendita e dello sconto sul prezzo offerto. Per quanto concerne invece il comparto terziario-depositi nel 2016 sono state rilevate 44 transazioni, in linea con le 46 transazioni di magazzini nel 2015 ed in aumento del 26% rispetto alle 35 del 2014 (27 per il 2017 - 9 mesi). Con riferimento invece al segmento terziario-commerciale nel 2016 si registrano 46 transazioni (oltre 88 nel resto della provincia), in linea con le 48 compravendite nel 2015 ed in aumento del 48% rispetto alle 31 nel 2014 (41 transazioni per i primi 9 mesi del 2017). Nel territorio comunale sono presenti 1.877 immobili residenziali offerti in vendita e 352 in locazione; per quanto riguarda le destinazioni non residenziali sono presenti 209 immobili in vendita, di cui 14 riferiti a magazzini, e 260 in locazione, di cui 15 magazzini.

Valori di mercato rilevati

Nella tabella sotto riportata evidenziamo i valori di locazione e di vendita di mercato rilevati consultando le Fonti Secondarie più autorevoli quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI (Agenzia delle Entrate), l'Osservatorio Nomisma (Nomisma S.p.A.) e il Database Real Value (Scenari Immobiliari S.r.l.), con le quotazioni più aggiornate disponibili. Per quanto concerne le Fonti Primarie (rilevazione diretta), abbiamo individuato alcune unità ad uso magazzino offerte in vendita sul mercato, situate tutte in zona centrale, di dimensioni molto più ampie di quello analizzato.

Fonte acquisizione informazioni	Localizzazione	Destinazione d'uso	Valori di vendita €/mq			Valori di locazione €/mq anno		
			minimo	massimo	medio	minimo	massimo	medio
Osservatorio OMI (Agenzia delle Entrate) I° semestre 2017	Semicentrale (Via Costa, Corso Risorgimento, ecc.) Zona C2 - micr. 4	magazzini	250	365	308	20	32	26
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	semicentrale	magazzini	275	406	340	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Corso Risorgimento	negozi	1.450	1.800	1.450	60	130	85
		magazzini (33% degli uffici)	479	594	536	20	43	31

Tabella 3 - valori di mercato rilevati (Fonti Secondarie)

Descrizione immobile	Localizzazione	Destinazione d'uso	Condizioni immobile	Superfici e valori di vendita richiesti (Asking Prices)		
				Mq comm.li vendibili	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di vendita richiesto (€/mq)
Via Marconi, 2 magazzino/autorimessa piano S1 con accesso carrabile condominiale	centrale	magazzino/autorimessa	buone condizioni	435	€ 110.000	€ 253
Via Monte San Gabriele, magazzino piano S1 con rampa carrabile	centrale	magazzino	da ristrutturare	445	€ 135.000	€ 303
Via Alcarotti, piano interrato passo carrabile	centrale (zona mercato coperto)	magazzino	buone condizioni	550	€ 180.000	€ 327
Via San Francesco D'Assisi, magazzino su 2 livelli con ampia area esterna	centrale	magazzino	da ristrutturare	685	€ 163.000	€ 238
Via Carducci, magazzino piano S1 con accesso carrabile esclusivo	centrale	magazzino	buone condizioni	370	€ 70.000	€ 189

Tabella 4 – valori di mercato rilevati (Fonti Primarie)

Valutazione

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle informazioni acquisite mediante la rilevazione diretta ed indiretta dei valori di mercato, delle caratteristiche dell'immobile, della sua accessibilità rispetto alla destinazione d'uso, della sua dimensione ed attuali condizioni di manutenzione, dato quest'ultimo evinto da un documento predisposto dalla SGR e inerente lo stato di conservazione dell'immobile. La metodologia valutativa adottata è il criterio comparativo. Il valore medio di mercato €/mq da noi stimato è stato ponderato secondo i coefficienti di aggiustamento sotto evidenziati, scontando dal valore così determinato i costi di riqualificazione dell'immobile (Cap. Ex.), da noi stimati in € 100,00 per mq comm.le vendibile, ottenendo così il valore del bene alla data di osservazione, come di seguito meglio esplicitato.

Immobile	Città	destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	valore medio di mercato rilevato (€/mq)	Valore di mercato ponderato (€/mq)	Cap.Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Corso Risorgimento, 44 (piano S1)	Novara (NO)	deposito	160,00	€ 450,00	€ 391,50	€ 100,00	€ 46.640	€ 47.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati								
Contesto di riferimento		0%						
Appetibilità commerciale		13%						

A seguito delle analisi e delle elaborazioni eseguite, delle ipotesi adottate nel processo di stima e della metodologia di valutazione adottata, Contea Valutazioni S.r.l. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare situata in Novara (NO), in Corso Risorgimento, 44 nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 47.000,00 (euro quarantasettemila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione non ha subito variazioni rispetto al semestre precedente (30.06.2017).

Roma, 5 gennaio 2018



Ing. Edoardo Viganò
(Amministratore Unico
Contea Valutazioni S.r.l.)