

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

PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017

Unità immobiliare ad uso agenzia bancaria
Via F. Cavallotti, 19 /ang. Viale Trento
Pordenone (PN)



Parte Seconda
Relazione di Valutazione al 31.12.2017

Sommario

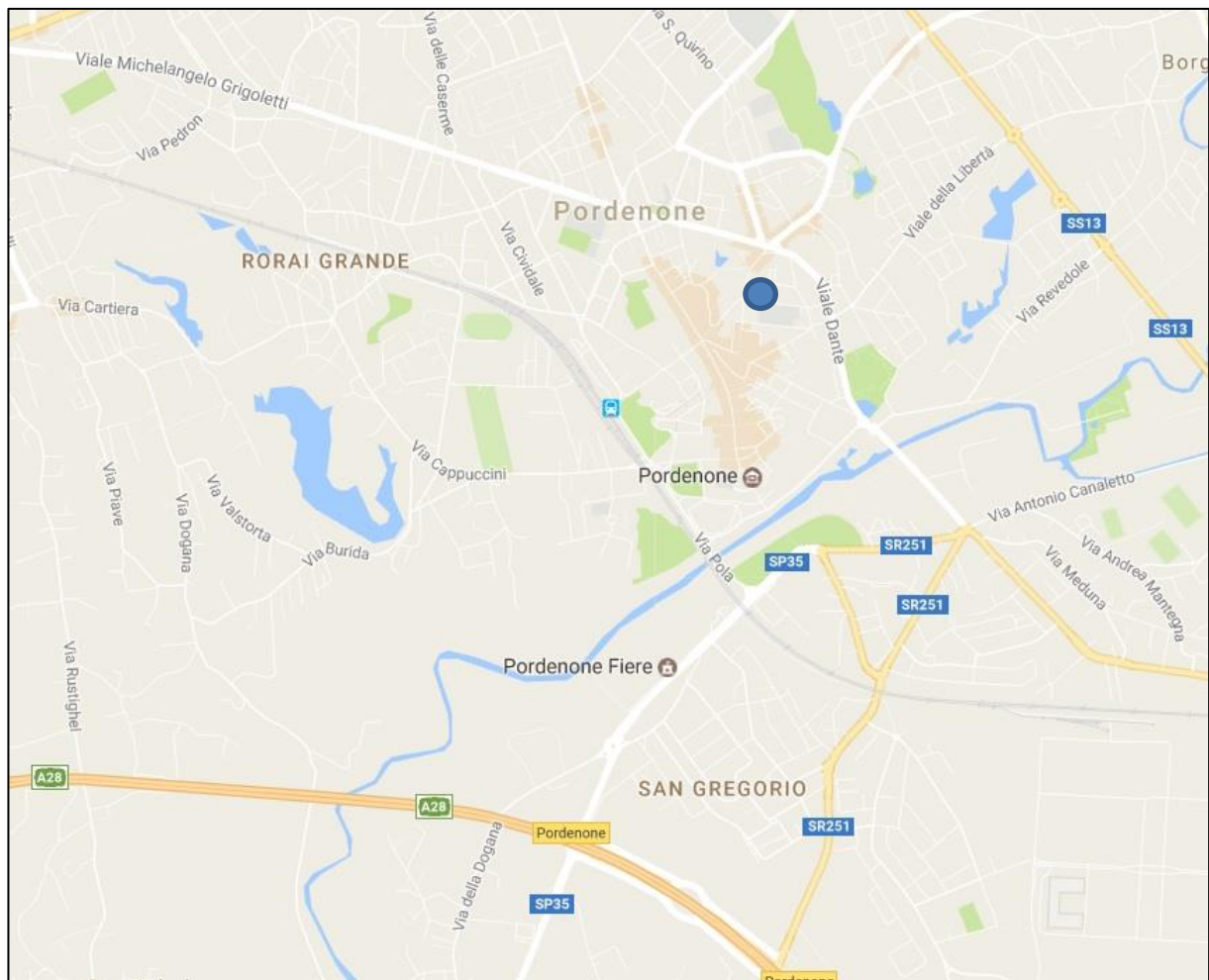
Premessa.....	3
Localizzazione.....	3
Descrizione	4
Stato locativo.....	6
Dati catastali.....	6
Documentazione fotografica.....	7
Analisi di mercato	8
Il mercato immobiliare nella città di Pordenone.....	8
Valori di mercato rilevati	8
Valutazione	10

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 agenzia bancaria, ubicata nel comune di Pordenone, in via F. Cavallotti, 19 – angolo Viale Trento, facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

Il compendio immobiliare di cui l'unità è parte è situato nelle vicinanze del centro di Pordenone (51.229 abitanti), capoluogo dell'omonima Provincia (312.794 abitanti), nella Regione Friuli Venezia Giulia, in Via F. Cavallotti, 19 all'angolo con Viale Trento. La zona in cui è situato l'immobile, si caratterizza per la presenza di edifici misti di tipo residenziale, con buona dotazione di esercizi commerciali e servizi pubblici e privati. Agevole l'accessibilità veicolare privata e la dotazione di mezzi di trasporto pubblici, con una fermata dell'autobus di fronte all'immobile lungo viale Trento. La Stazione FS che garantisce collegamenti con Venezia, Trieste, Udine, Milano e Vienna, si trova a 750 mt dall'immobile. A 1,5 km di distanza dall'immobile corre la SS-13 (Pontebbana) arteria stradale che collega Venezia a Tarvisio. Il casello "Pordenone-Portogruaro" dell'Autostrada A-28, che collega Conegliano a Portogruaro, e consente l'immissione sulla A-4 Torino-Trieste, si trova a 3,3 km dall'immobile. Udine dista 53 km, Trieste 110 km, Venezia 90 km, Tarvisio (confine di Stato) 130 km.



3

Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile



4

Figura 2 – vista area dell’immobile (in rosso la localizzazione della porzione immobiliare oggetto di analisi)

Descrizione

La proprietà oggetto di valutazione consiste in un’unità immobiliare avente destinazione agenzia bancaria, articolata su due livelli, piano terra ed interrato all’interno di un compendio direzionale-commerciale che si sviluppa su due e quattro piani fuori terra. L’edificio è caratterizzato al piano terra da vetrine con serramenti in alluminio e ai piani superiori da ampie superfici vetrate e limitate porzioni in muratura intonacata e tinteggiata. Al piano terra lungo viale Trento è presente un’agenzia bancaria del Gruppo Intesa San Paolo. Le finiture dell’immobile sono piuttosto mediocri, tipiche dell’edilizia economica degli anni '60 e '70; l’unità immobiliare nella parte al piano terra si presenta come un grande open-space, con collegamento interno per raggiungere il piano interrato adibito ad archivio/deposito. Dalla documentazione fornita dalla SGR l’immobile, sfitto da tempo, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e necessita di consistenti interventi di riqualificazione edile ed impiantistica che, rapportata all’elevata metratura, rappresenta un criticità dal punto di vista commerciale, in quanto scoraggia potenziali acquirenti; tale aspetto negativo è amplificato dalla conformazione planimetrica dell’immobile che ha solamente 2 vetrine, non fronte strada, e si sviluppa verso l’interno dell’edificio di cui è parte, risultando poco appetibile in relazione alla destinazione d’uso. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici e le planimetrie dell’immobile.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali				
Piano	negozio	magazzino	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%	30,00%		
interrato (S1)		465,00	465,00	139,50
terra	388,00		388,00	388,00
totale superfici	388,00	465,00	853,00	527,50

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

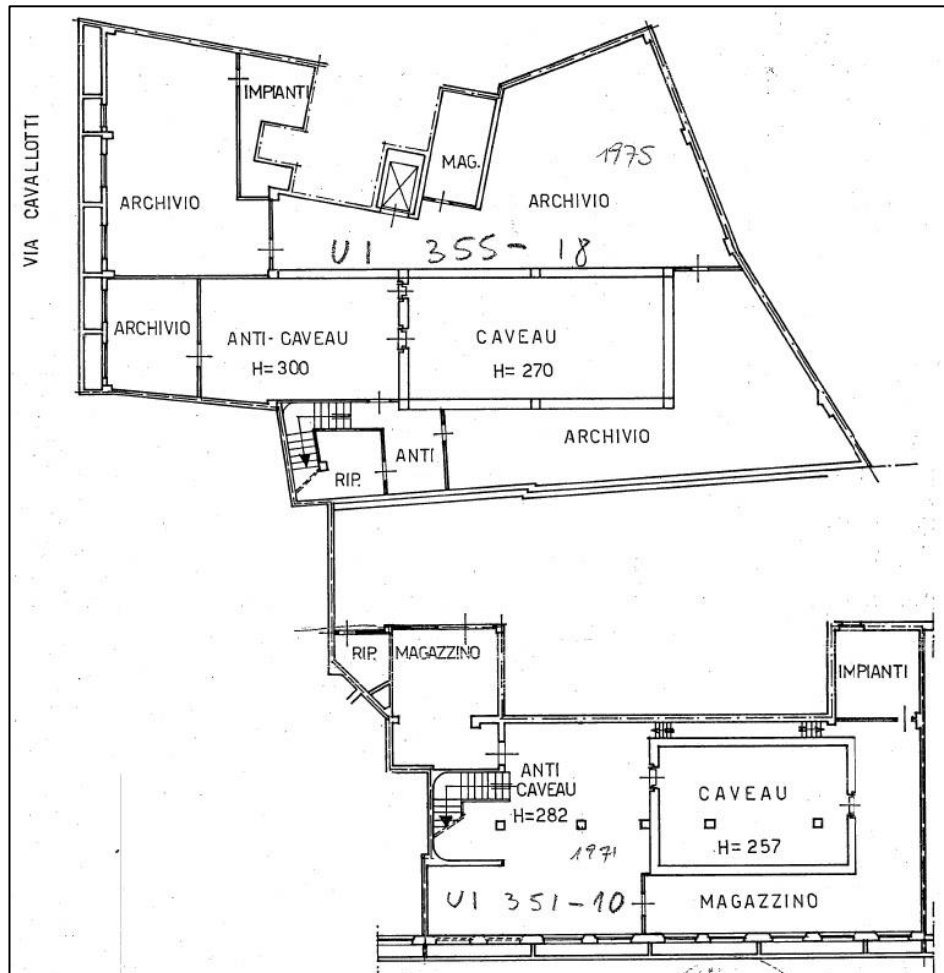


Figura 3 – planimetria del piano interrato dell'immobile

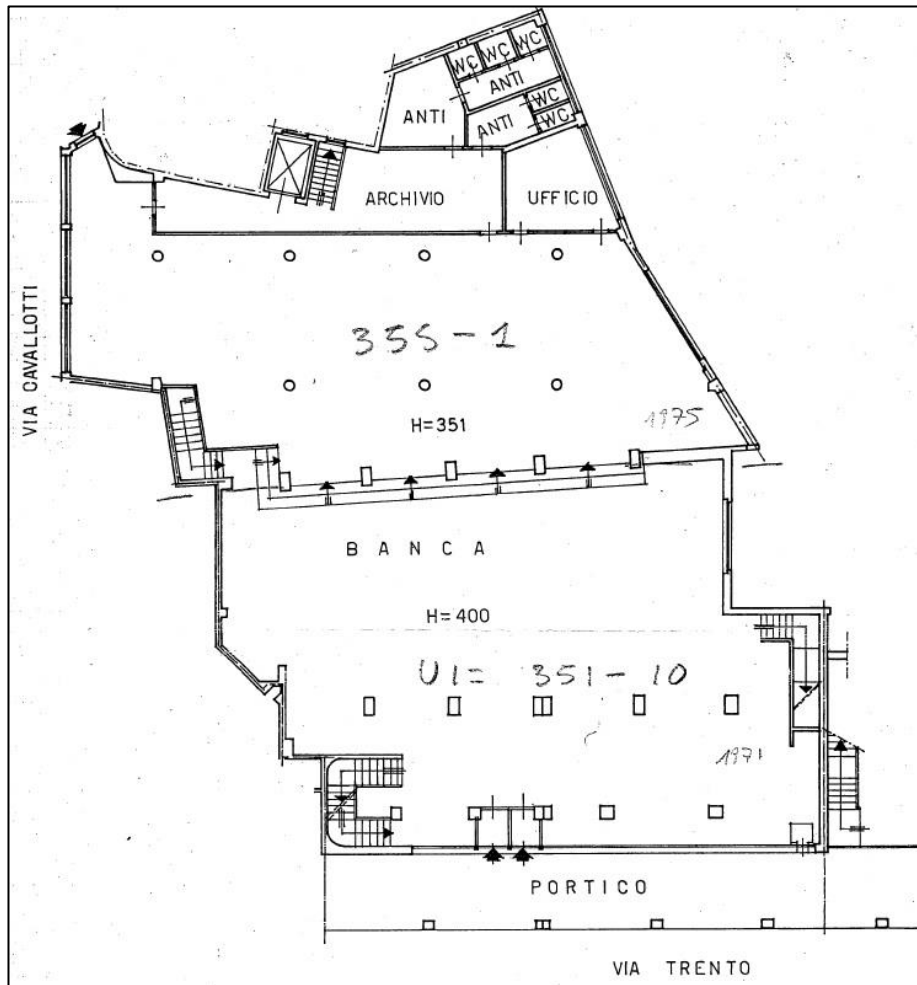


Figura 4 – planimetria del piano terra dell’immobile

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 Pordenone/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Pordenone.

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza vani	Rendita catastale (€)
Via F. Cavallotti, 19	20	2146	19	D/5			28.200,00

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

È stato effettuato un sopralluogo esterno dell'immobile il 14.12.2017.



7

Figura 5 – prospetto dell'immobile su Via Trento



Figura 5 – immagine esterna dell'immobile

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nella città di Pordenone

Il settore immobiliare di Pordenone ha manifestato, nel corso del 2016 un positivo incremento del numero delle transazioni nel segmento abitativo, con 596 compravendite registrate, in aumento del 32% rispetto alle 451 transazioni nel 2015 e del 46% rispetto alle 407 del 2014, con un'inversione di tendenza rispetto agli anni della crisi. Tale scenario è confermato anche dai dati riferiti all'intera provincia (al netto del capoluogo), con 2.125 transazioni nel 2016, rispetto alle 1.774 del 2015 (+19,8%) ed alle 1.515 del 2014 (+40%); nel corso del 2017 (9 mesi) sono state rilevate 408 per il capoluogo e (1.633 per il resto della provincia), con previsione di consuntivo per l'anno in linea con i dati del 2016. Per quanto concerne il segmento terziario commerciale nel 2016 sono state completate 28 transazioni (123 nell'intera provincia), in diminuzione del 12,5% rispetto alle 32 del 2015 (100 nell'intera provincia) ed in aumento del 40% rispetto alle 20 del 2014 (78 nell'intera provincia). Per quanto concerne il segmento terziario uffici nel 2016 sono state completate 21 transazioni (65 nell'intera provincia), in diminuzione del 50% rispetto alle 41 del 2015 (59 nella provincia) e del 36% rispetto alle 33 del 2014 (64 nella provincia). Tali dati registrano uno scenario ancora pesantemente negativo per il settore uffici, mentre il commerciale rimane piuttosto statico, in presenza di valori di vendita in diminuzione e tempistiche di vendita più lunghe. Per quanto concerne l'offerta di immobili sul mercato sono presenti 491 annunci di abitazioni in vendita e 20 in locazione mentre per la destinazione terziaria, abbiamo individuato 69 immobili in vendita, di cui 22 uffici e 27 negozi, e 45 in locazione, di cui 25 negozi e 17 uffici. Le informazioni acquisite mostrano un segmento piuttosto marginale, con offerta e domanda piuttosto scarsa, tale da qualificare il settore come piuttosto marginale.

8

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 2 unità comparabili offerte sul mercato in vendita.

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	Centrale (Capoluogo: P.le XX Settembre, Via Cavallotti, Mazzini, Viale Dante, Marconi) Zona B3 micr. 1	negozi	1.800	2.600	2.200	108	156	132
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	Centrale	negozi	2.779	4.038	3.409	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Viale Trento	negozi	2.450	3.900	3.150	170	310	220

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)
Zona centrale, 2 vetrine fronte strada, magazzino garage	centrale	negozio	buone condizioni	150	€ 160.000	€ 1.067
Via Colonna, 4 vetrine fronte strada - ampio parcheggio	centrale	negozio	buone condizioni	165	€ 125.000	€ 758
Pordenone, zona commerciale - negozio con ampio parcheggio	centrale	negozio	buone condizioni	750	€ 570.000	€ 760
Pordenone, zona TORRE in edificio di nuova costruzione, classe A - frazionabile, open space	periferica	negozio	nuova costruzione	400	€ 750.000	€ 1.875
Via Oberdan, 2 vetrine, magazzino interrato	centrale	negozio	buone condizioni	310	€ 340.000	€ 1.097
Viale cossetti, 4 vetrine fronte strada in zona di passaggio	centrale	negozio	buone condizioni	140	€ 275.000	€ 1.964
Via Udine, plurivetrine fronte strada	semicentrale	negozio	buone condizioni	330	€ 300.000	€ 909

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 elevata dimensione rispetto al territorio di riferimento, oltreché dalle sue attuali condizioni di manutenzione, come riscontrato in sede di sopralluogo, elemento questo che incide notevolmente sul valore di mercato per gli elevati costi di ripristino degli spazi. La metodologia valutativa adottata è il critério 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 € 300,00 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
Via F. Cavallotti, 19	Pordenone (PN)	agenzia bancaria/archivio	527,50	€ 1.850,00	€ 1.517,00	€ 300,00	€ 641.968	€ 642.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati								
Contesto di riferimento	5%							
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 ad uso agenzia bancaria situata in Pordenone (PN), Via F. Cavallotti, 19 nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 642.000,00 (euro seicentoquarantaduemila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore dell'1,53% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 652.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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