

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

**PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE**  
**ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017**

Unità immobiliare ad uso archivio / magazzino  
Corso T. Borsalino, 54/56 (Corso Cento Cannoni)  
Alessandria (AL)



*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 Provincia di Alessandria.....	7
Valori di mercato rilevati.....	7
Valutazione .....	8

## 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 ad archivio/magazzino, ubicata nel comune di Alessandria (AL), in Corso Cento Cannoni 25 – con accesso da Corso Teresio Borsalino, 54/56, facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

## Localizzazione

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico di Alessandria (93.943 abitanti), capoluogo dell'omonima provincia (428.826 abitanti), nella Regione Piemonte, con accesso da Corso T. Borsalino (Corso Cento Cannoni), all'angolo con Piazza Giorgio Ambrosoli. 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 buon pregio. Nelle adiacenze dell'edificio si trovano numerosi uffici pubblici (Direzione Territoriale del Lavoro, Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Università di Alessandria, Municipio) e privati, con buona dotazione di servizi ed esercizi commerciali. La Stazione Ferroviaria, che garantisce collegamenti con le città di Torino, Genova, Savona, Pavia e Milano, dista 650 mt dall'immobile. L'accessibilità veicolare privata alla zona risulta piuttosto agevole, con buona dotazione di parcheggi pubblici e privati sia lungo Corso Cento Cannoni che su Piazza Giuseppe Garibaldi.



Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile



Figura 2 – vista area della zona (in rosso l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte)

## Descrizione

La proprietà consiste in unità immobiliare avente destinazione magazzino che occupa parte del piano interrato di un edificio direzionale articolato su cinque piani fuori terra, edificato nella seconda metà degli anni '80. L'unità immobiliare, cui si accede attraverso una scala condominiale, da un ingresso laterale dell'edificio su Corso T. Borsalino 54/56, non dispone né di ingresso carraio né di impianto di sollevamento/montacarichi, circostanza questa che ne limita notevolmente la fruizione. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con ampie superfici vetrate per le unità ad uso ufficio. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici ed una planimetria dell'immobile.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali			
Piano	deposito	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%		
Interrato (S1)	403,00	403,00	<b>403,00</b>

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

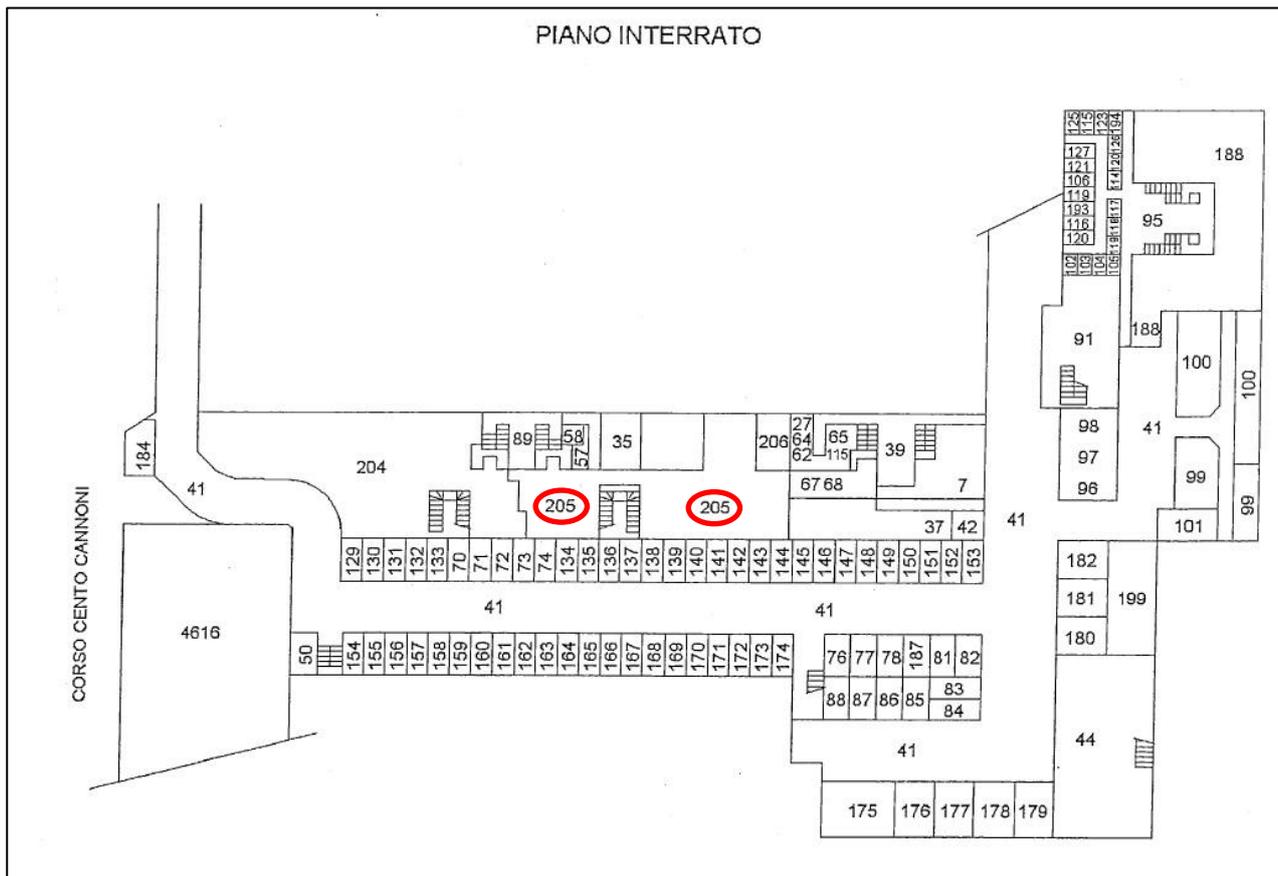


Figura 3 – planimetria del piano interrato dell’immobile con evidenza in colore rosso dell’unità immobiliare considerata

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

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale
Corso Teresio Borsalino, 54/56 (piano S1-1-2)	268	4704	205	C/2	7	326	824,99

Tabella 2 - dati catastali

## Documentazione fotografica

È stato effettuato un sopralluogo esterno dell'immobile il 27.11.2017.



*Figura 4 – immagine esterna su Corso T. Borsalino*



*Figura 5 – altra immagine esterna sulla zona parcheggio antistante l'immobile*

## Analisi di mercato

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

### Il mercato immobiliare nella Provincia di Alessandria

Il settore immobiliare della Provincia di Alessandria ha manifestato nel biennio 2015-2016, alcuni segnali di miglioramento. Nel segmento abitativo, sono state rilevate 3.670 transazioni nel corso del 2016. Tale dato, se confrontato con le 3.218 transazioni nel 2015 e le 3.043 del 2014, mostra come l'andamento del mercato residenziale, stia invertendo il trend negativo degli anni della crisi. Resta inteso che il livello dei prezzi è continuato a scendere, seppur con minore intensità, con aumento dello sconto sul prezzo richiesto ed un allungamento delle tempistiche di vendita. Nel corso del 2017 il dato incrementativo prosegue il suo trend, con intensità meno evidente rispetto al 2016. I dati riferiti al solo capoluogo, pur confermando la tendenza della provincia, hanno registrato un aumento più deciso: 807 transazioni nel corso del 2016, in aumento del 9% rispetto alle 740 transazioni nel 2015 ed alle 635 nel 2014; nei primi 9 mesi dell'anno le transazioni provvisorie rilevate sono state pari a 662.

Per quanto concerne invece il segmento terziario-uffici, nel corso del 2016 sono state rilevate 77 transazioni nell'intera provincia, rispetto alle 46 del 2015 ed alle 88 del 2014; nel capoluogo 9 transazioni per il 2016, 15 nel 2015 e 13 nel 2014. I dati riferiti al 2017 (primi 9 mesi dell'anno) mostrano 16 compravendite come il settore terziario, unitamente a quello abitativo, sta finalmente invertendo la tendenza negativa in atto da alcuni anni. Con riferimento alla destinazione deposito nel territorio comunale nel corso dei primi 9 mesi dell'anno sono state concluse 62 transazioni, rispetto alle 62 del 2016, le 89 del 2015 e le 65 del 2014, in aumento così come rilevato per il segmento terziario. Si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 1.189 immobili in vendita e 286 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 173 annunci di immobili in vendita, di cui 11 riferiti a magazzini, e 100 immobili in locazione, 8 riferiti a magazzini, con valori medi di locazione e vendita in calo.

### 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 alcune Fonti abbiamo acquisito il valore della destinazione principale (uffici) ponderando le quotazioni dei magazzini al 33%. Per quanto concerne le Fonti Primarie (rilevazione diretta), abbiamo individuato 4 unità comparabili offerte sul mercato, a conferma della marginalità del mercato terziario sul territorio comunale.

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 (Centro Urbano) Zona B1 - micr. 0	uffici	1.100	1.550	1.325	41	61	51
		magazzini (33% degli uffici)	363	512	437	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	Centro	magazzini	902	1.113	1.007	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Corso Cento Cannoni	uffici	1.000	2.100	1.650	45	125	80
		magazzini (33% degli uffici)	330	693	512	15	41	28

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
magazzino seminterrato con accesso carrabile, ufficio e bagno	Zona Pista	Magazzino	buone condizioni	230	€ 40.000	€ 174
Via Bellini, magazzino indipendente piano terra	Semicentrale	Magazzino	buone condizioni	100	€ 55.000	€ 550
Via Wagner piano terra con piccolo ripostiglio	centrale	ufficio, laboratorio magazzino	buone condizioni	84	€ 58.000	€ 690
Zona ACI magazzino seminterrato 3,2 mt altezza	Semicentrale	Magazzino	buone condizioni	138	€ 55.000	€ 399
<b>Valore medio di vendita asking prices (€/mq)</b>						<b>€ 453</b>

Tabella 4 – valori di mercato rilevati (Fonti Primarie)

## Valutazione

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua accessibilità rispetto alla destinazione d'uso, della sua elevata dimensione ed attuali condizioni di manutenzione, dato quest'ultimo evinto da un documento predisposto dalla SGR e inerente lo stato manutentivo 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 e (mq)	valore medio di mercato rilevato (€/mq)	Valore di mercato ponderato (€/mq)	Cap.Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Corso Teresio Borsalino, 54/56 (piano S1)	Alessandria (AL)	deposito	403,00	€ 300,00	€ 231,00	€ 100,00	€ 52.793	€ 53.000
<b>Fattori di aggiustamento del valore adottati</b>								
Contesto di riferimento							0%	
Appetibilità commerciale							23%	

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 Alessandria (AL), in Corso Teresio Borsalino 54/56 (Corso Cento Cannoni 25), nello stato in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

**Euro 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)**

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore dell'1,85% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 54.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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