

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

PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017

Unità immobiliari ad uso magazzino/autorimessa
Via A. Giuriolo,
Montecchio Maggiore (VI)



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 Provincia di Vicenza.....	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, delle unità immobiliari aventi destinazione d'uso, magazzino ed autorimessa, ubicate nel comune di Montecchio Maggiore (VI), in Via A. Giuriolo 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 del Comune di Montecchio Maggiore (23.664 abitanti), in provincia di Vicenza (867.314 abitanti) nella Regione Veneto, in località Alte-Ceccato lungo Via A. Giuriolo. La zona in cui è situato l'immobile, molto tranquilla ed a prevalente destinazione residenziale, risulta poco trafficata e si caratterizza per la presenza di alcuni esercizi commerciali, bar, istituti di credito, un ampio parcheggio pubblico antistante l'immobile con ampie aree verdi nelle vicinanze. La zona è ubicata a poca distanza da viale Trieste, asse stradale che conduce a Vicenza, da viale Europa (S.S. 246) e dal casello di Montecchio che consente l'innesto sull'Autostrada A4 (Torino-Trieste). La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Altavilla Tavernelle che dista 2,9 km dalla zona e garantisce collegamenti con le stazioni di Venezia e di Verona. La città di Vicenza dista 14 km mentre Verona si trova a 48 km.

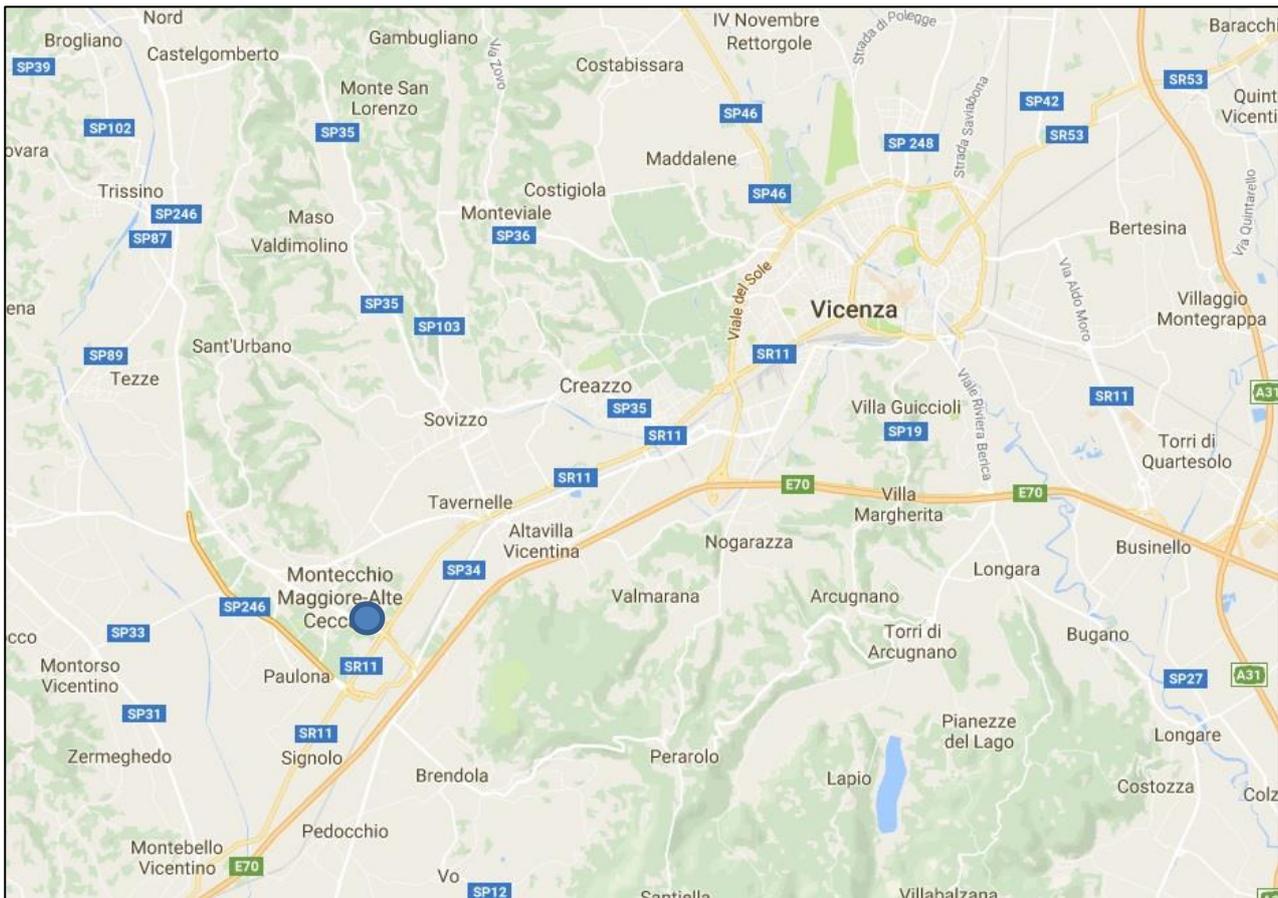


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile

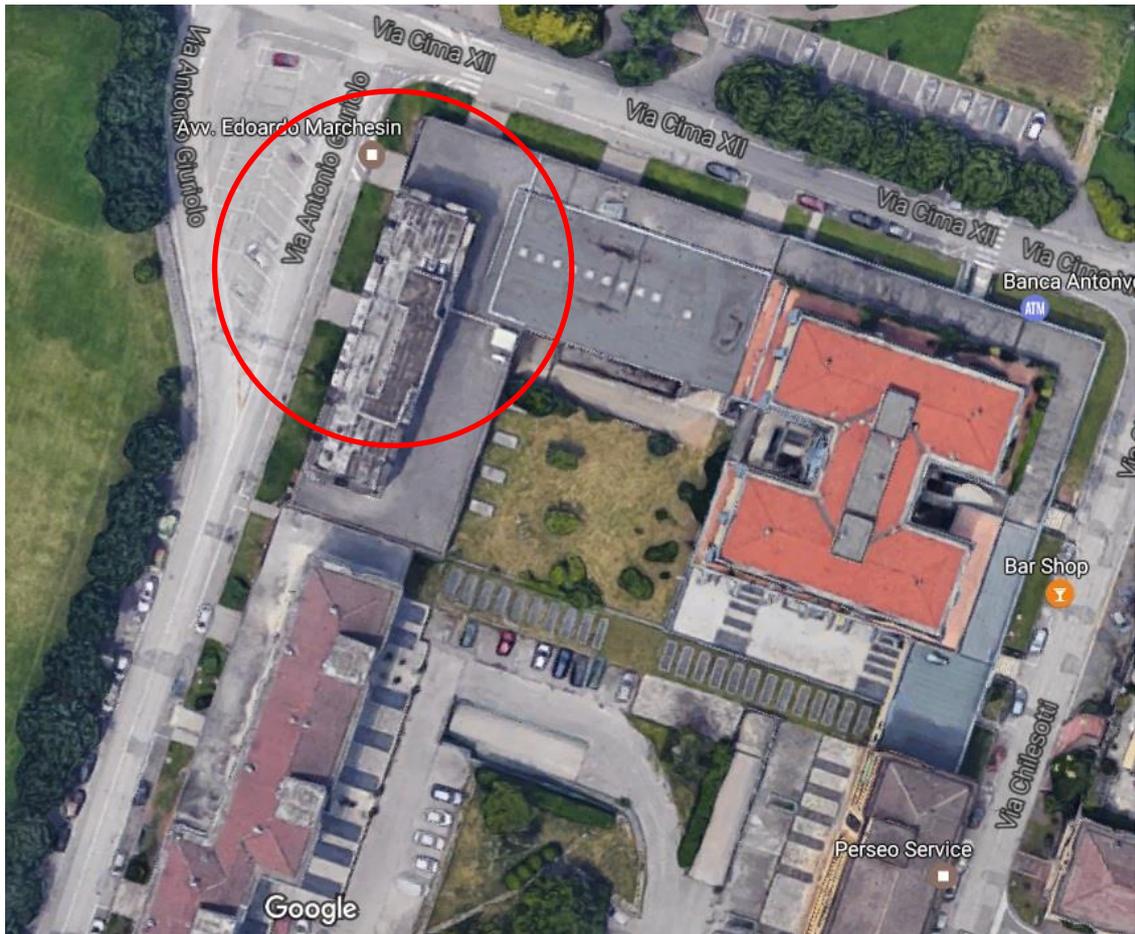


Figura 2 – vista area della zona (in rosso l’edificio di cui l’unità immobiliare è parte)

Descrizione

La proprietà in oggetto consiste in tre unità immobiliari, di cui due adibite ad uso magazzino ed una ad autorimessa, poste al piano interrato di un immobile edificato negli anni '70. L'edificio di cui le unità sono parte, si caratterizza come compendio polifunzionale a destinazione mista, con il piano terra adibito completamente ad attività commerciali di vario genere, mentre ai piani superiori sono presenti unità a destinazione residenziale e direzionale. L'immobile è articolato su 5 piani fuori terra, oltre interrati. Nel complesso l'edificio di presenta in discreto stato conservativo, tuttavia il piano terra e la retrostante autorimessa (visionata solamente esternamente), evidenziano chiari segni di degrado ed abbandono; sulla base delle informazioni desunte da un documento predisposto dalla SGR, le unità immobiliari necessitano di consistenti interventi di manutenzione. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici e le planimetrie dell'immobile.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali				
Piano	magazzino	autorimessa	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%	100,00%		
interrato (S1) - sub 29		106,00	106,00	106,00
interrato (S1) - sub 47	75,00		75,00	75,00
interrato (S1) - sub 48	120,00		120,00	120,00
totale superfici	195,00	106,00	301,00	301,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

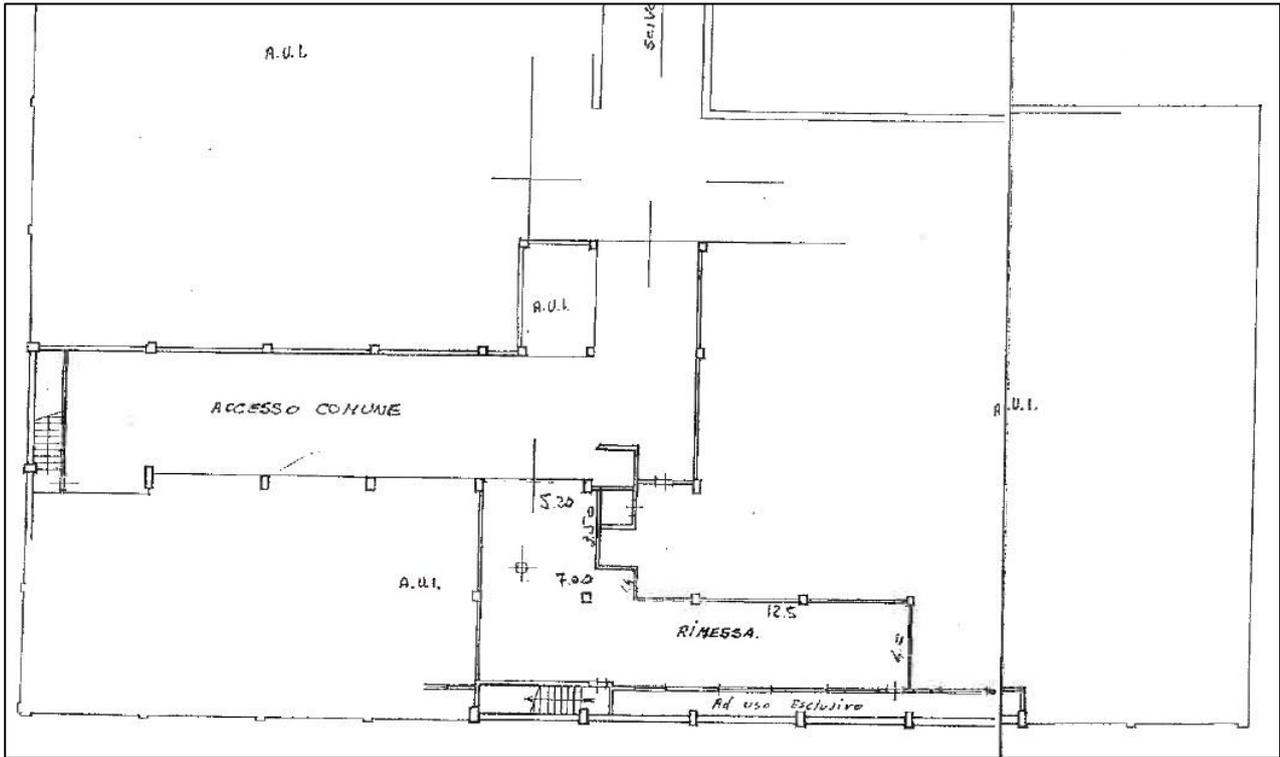


Figura 3 – planimetria del piano S1, (sub 29) unità ad uso rimessa

5

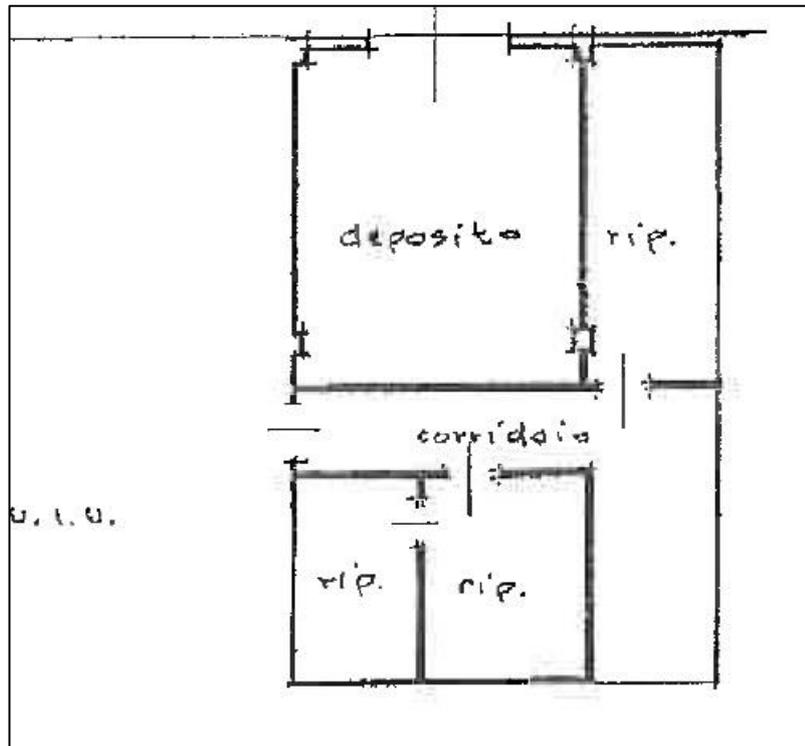


Figura 4 – planimetria del piano S1 (sub 47) adibito a magazzino

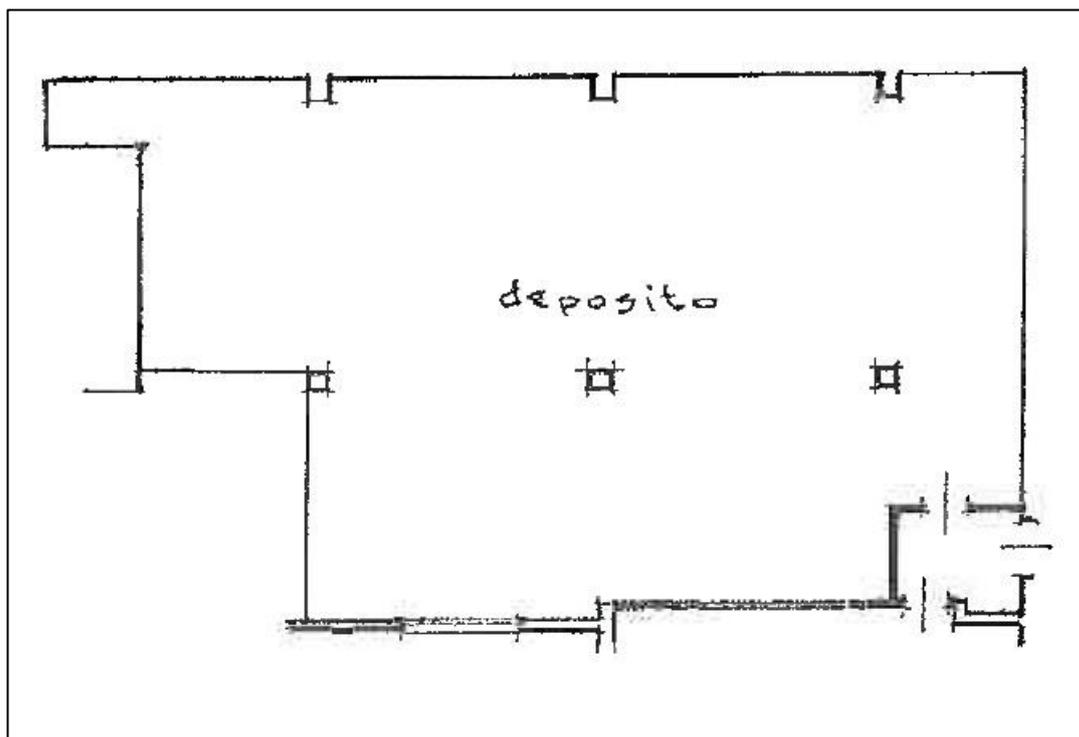


Figura 5 – planimetria del piano S1 (sub 48) adibito a magazzino

Stato locativo

L'immobile risulta libero e disponibile.

6

Dati catastali

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

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale (€)
Via A. Giuriolo (Piano S1)	7	761	29	C/2	1	106	246,35
Via A. Giuriolo (Piano S1)	7	761	47	C/2	2	75	205,29
Via A. Giuriolo (Piano S1)	7	761	48	C/2	1	120	278,89

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

È stato effettuato un sopralluogo esterno dell'immobile il 04.12.2017.



Figura 6 – immagine del prospetto lungo Via Giuriolo (da Via Cima XII)



Figura 7 – immagine della rampa di accesso al piano interrato

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nella Provincia di Vicenza

Il settore immobiliare della Provincia di Vicenza ha manifestato nel corso del biennio 2015/2016 alcuni segnali di miglioramento. Nel 2016 nel segmento abitativo, sono state rilevate 6.060 (oltre 1.140 riferite al capoluogo), in aumento del 23% se confrontato con le 4.927 transazioni nel 2015 (oltre 945 per il capoluogo) e del 34% rispetto alle 4.529 (oltre 870 per il capoluogo) del 2014, dato questo che mostra come l'andamento del mercato residenziale, stia invertendo il trend negativo degli anni della crisi; nei primi 9 mesi del 2017 sono state rilevate 4.415 compravendite per la provincia (oltre 783 per Vicenza), con previsione di un consuntivo per l'anno in linea con i dati del 2016. 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. Per quanto concerne invece il segmento terziario-depositi nel 2016 sono state rilevate 692 transazioni nell'intera provincia (al netto del capoluogo), in aumento del 15% rispetto alle 601 (magazzini) del 2015 e del 25% se confrontato con le 554 del 2014; nel capoluogo 37 transazioni per il 2016, 45 nel 2015 e 37 nel 2014. I dati mostrano come il settore commerciale, diversamente da quello abitativo, mostra ancora una tendenza negativa, tanto nella provincia quanto nel capoluogo, e possa essere considerato marginale, in particolare per la destinazione a magazzino. Per quanto riguarda il mercato locale del comune di Montecchio Maggiore, si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 326 immobili in vendita e 18 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 36 annunci di immobili in vendita, di cui 6 riferiti a magazzini e 68 immobili in locazione (10 per magazzini), a conferma del fatto che il mercato immobiliare nella cittadina della provincia di Vicenza, risulta 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 alcune Fonti abbiamo acquisito il valore della destinazione principale (negozi) ponderando le quotazioni dei magazzini al 33%. Per quanto concerne le Fonti Primarie sono stati rilevati nella cittadina un solo immobile ad uso magazzino, a conferma della marginalità di tale destinazione sul mercato locale.

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 (aree edificate zona nord-ovest, sud ovest) Zona C1 micr. 0	negozi	900	990	945	68	80	74
		magazzini (33% dei negozi)	297	327	312	23	27	25
		box/autorimessa	520	760	640	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	unica zona di riferimento	magazzini	516	613	565	non rilevato	non rilevato	non rilevato
		posti auto	498	708	603	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	centro	negozi	1.100	1.500	1.400	84	118	105
		magazzini (33% dei negozi)	363	495	429	28	39	33
		box	360	2.208	1.087	33	175	117

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)
Laboratorio unico livello, possibilità uffici	Montecchio	magazzino	da ristrutturare	650	€ 330.000	€ 508
Via Conti Gualdo porzione di capannone	Montecchio	magazzino	buone condizioni	250	€ 130.000	€ 520
Via Matteoti, 52 - magazzino piano terra	Montecchio (Alte Ceccato)	magazzino	da ristrutturare	97	€ 45.000	€ 464
Valore medio di vendita asking prices (€/mq)						€ 497

Tabella 4 – valori di mercato unità ad uso magazzino rilevate (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 elevata e delle sue 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 sistemazione dell'immobile (Cap. Ex.), da noi stimati in € 100,00 per mq comm.le vendibile (autorimessa) e € 75,00 per i magazzini, 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 A. Giuriolo (Piano S1) - sub. 29	Montecchio Maggiore (VI)	autorimessa	106,00	€ 400,00	€ 328,00	€ 100,00	€ 24.168	€ 24.000
Via A. Giuriolo (Piano S1) - sub. 47		magazzino	75,00	€ 400,00	€ 300,00	€ 75,00	€ 16.875	€ 17.000
Via A. Giuriolo (Piano S1) - sub. 48		magazzino	120,00	€ 400,00	€ 300,00	€ 75,00	€ 27.000	€ 27.000
Totale			301,00				€ 68.043	€ 68.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati	autorimessa	magazzino						
Contesto di riferimento	0%	0%						
Appetibilità commerciale	18%	25%						

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 delle unità immobiliari ad uso autorimessa e magazzino situata in Montecchio Maggiore (VI), Via A. Giuriolo nello stato di fatto in cui esse si trovano, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 68.000,00 (euro sessantottomila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore del 2,94% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 70.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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