

**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
Via Ferrante Imparato, 29
Napoli (NA)



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 nel Comune di Napoli	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 ad magazzino, situata nel comune di Napoli (NA), Via Ferrante Imparato, 29 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

L'immobile è ubicato nella zona est di Napoli (974.074), terzo comune italiano per popolazione residente, parte della città Metropolitana di Napoli (3.113.898 abitanti), nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, tra raffinerie e fabbriche abbandonate e vicinissima al porto. L'immobile, con accesso da Via Ferrante Imparato, 29, è situato in una zona che si caratterizza per la presenza di edifici misti di tipo residenziale, commerciale e direzionale, in un contesto di progressivo degrado dove si trovano numerosi edifici abbandonati. L'accessibilità veicolare privata alla zona risulta piuttosto agevole, con buona dotazione di parcheggi pubblici e privati sia lungo via Imparato, che nelle immediate vicinanze. L'innesto dell'Autostrada A-3 (Napoli-Salerno) si trova ad 1 km di distanza dall'immobile, mentre a 600 mt è situata la Stazione del treno metropolitano, S.Giovanni-Barra, che conduce al centro della città, e quella di "San Giovanni a Teduccio", fermata della ex Circumvesuviana, sul tronco di collegamento Napoli-Sarno e Napoli-Poggioreale. L'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino, dista 7,5 km dalla zona.

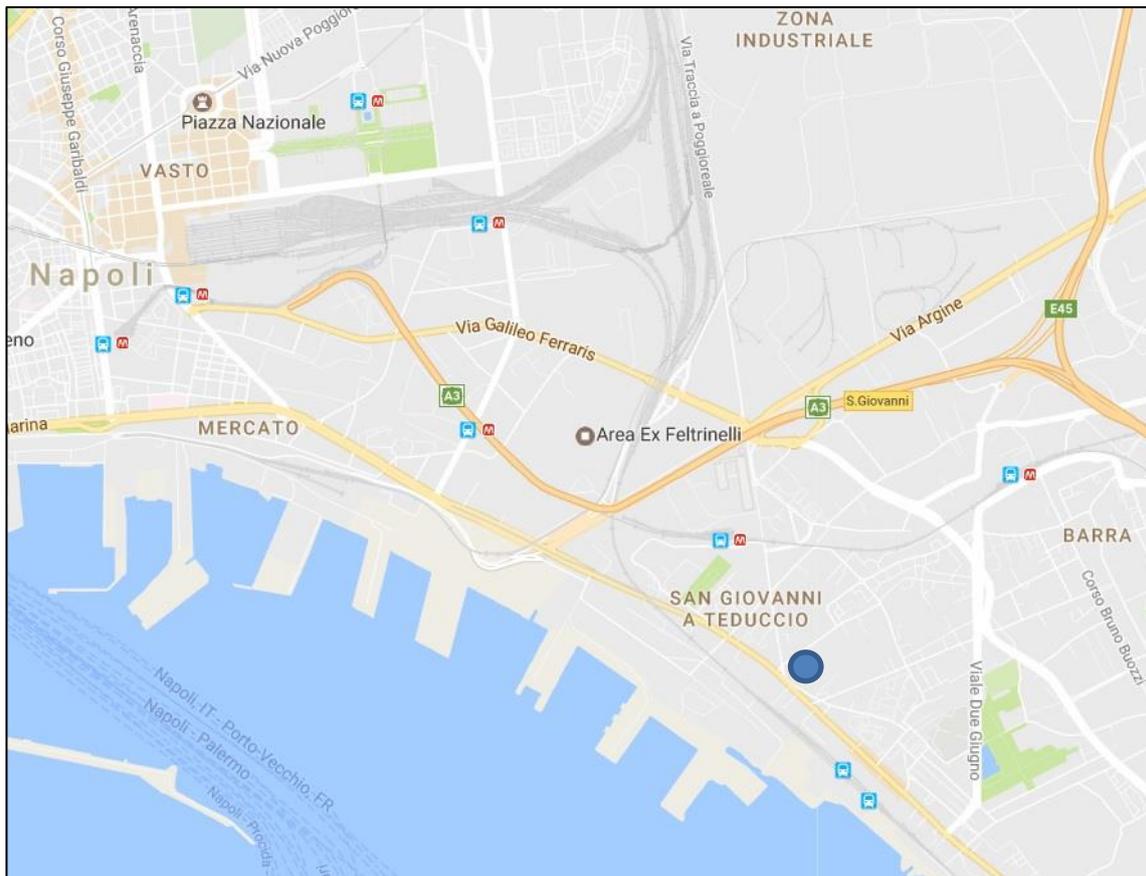


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile

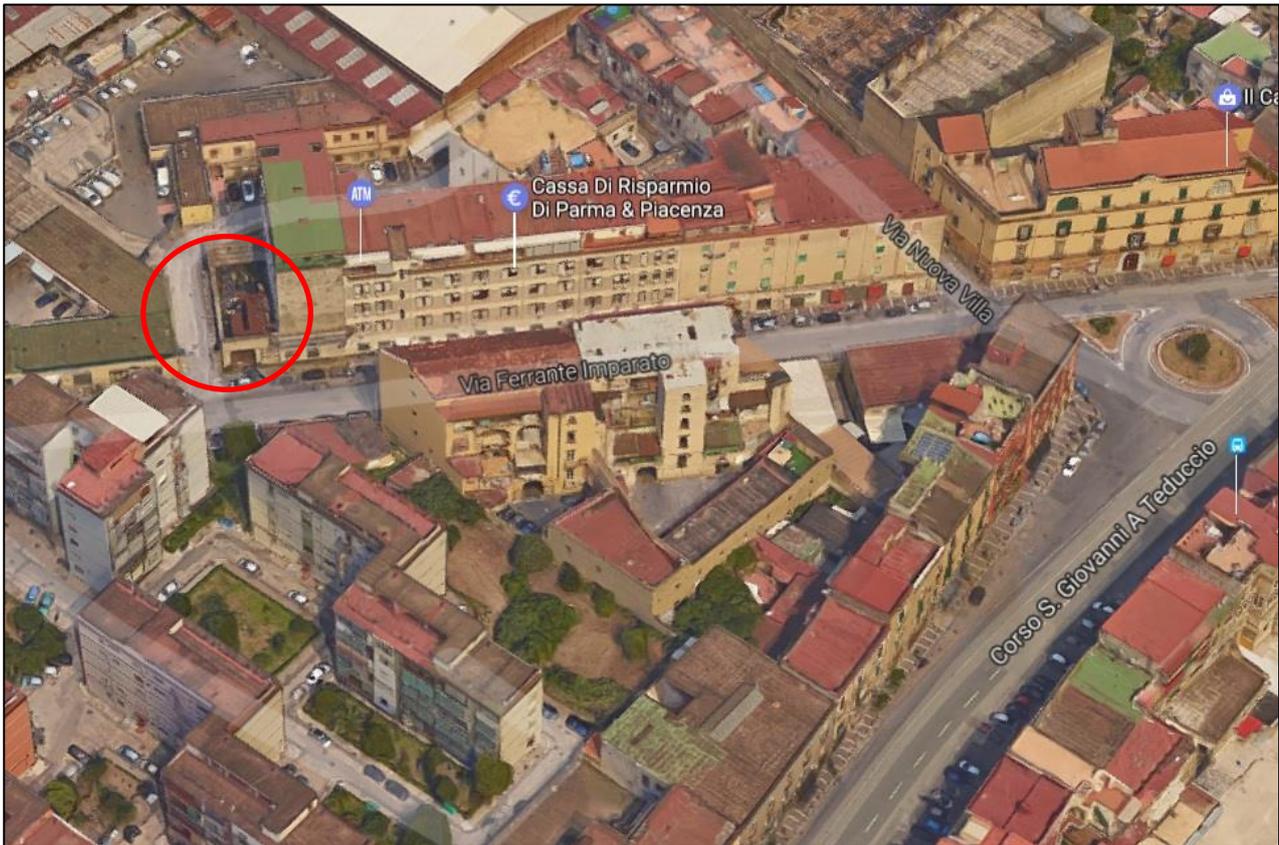


Figura 2 – vista area della zona (in rosso l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte)

Descrizione

La proprietà è costituita da una porzione immobiliare adibita a deposito/archivio, posta al piano seminterrato di un edificio in stato di abbandono, articolato su sei piani fuori terra, oltre ad un livello interrato. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato, rimasta incompleta, con il solo scheletro strutturale; il cantiere, infatti risulta chiuso per problemi statici, dati dall'obsolescenza del suddetto fabbricato. Il piano seminterrato, è servito da una scala in cemento armato fatiscente e pericolante che, per mezzo di un portone in metallo, garantisce l'accesso ai locali tecnici ed agli archivi. L'unità di grandi dimensioni, non presenta accesso carrabile, aspetto questo che riduce sensibilmente l'interesse da parte di potenziali acquirenti. L'immobile, visionato solo esternamente, da documentazione fornita dalla SGR si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici ed la planimetria dell'immobile.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali			
Piano	magazzino	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%		
Interrato (S1)	265,00	265,00	265,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

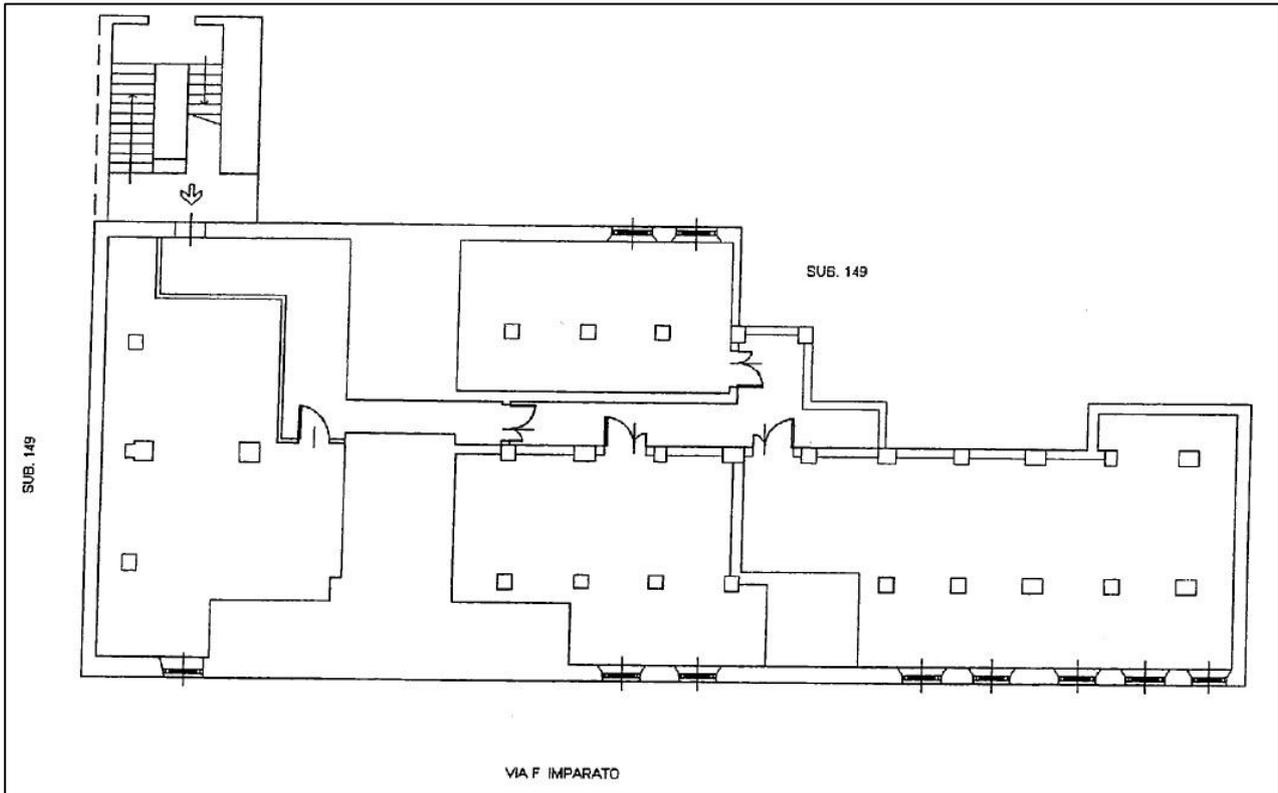


Figura 3 – planimetria dell'unità immobiliare considerata

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

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale (€)
Via Ferrante Imparato, 29 (piano S1)	9 (SGO)	365	150	C/2	1	180	622,85

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

È stato effettuato un sopralluogo esterno dell'immobile il 05.12.2017.



Figura 4 – immagine esterna



Figura 5 – facciata dell'edificio di cui l'unità è parte

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nel Comune di Napoli

L'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, ha manifestato, nel corso del biennio 2015/2016, alcuni segnali di miglioramento, con un progressivo aumento delle transazioni che dovrebbe continuare anche nel 2017. Nel 2016 nel segmento abitativo, sono state rilevate 6.650 transazioni, in aumento del 15% se confrontato con le 5.764 transazioni nel 2015 e del 25% circa rispetto alle 5.320 del 2014, mostra come l'andamento del mercato residenziale, abbia invertito in maniera decisa il trend negativo degli anni della crisi; nel corso del 2017 (9 mesi) sono state rilevate 5.237 compravendite, con previsione di consuntivo per l'anno in lieve aumento rispetto ai 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 313 transazioni nell'intera città riferite a magazzini, in lieve diminuzione rispetto alle 327 (magazzini) del 2015, in aumento del 16% se confrontato con le 269 del 2014; nel 2017 (9 mesi) i dati mostrano 226 compravendite, con previsioni di consuntivo in linea con i dati del 2016.

Per quanto concerne invece il segmento commerciale invece nel capoluogo nel 2016 sono state registrate 479 transazioni, rispetto alle 507 compravendite nel 2015 ed alle 424 nel 2014; per il 2017 (9 mesi) sono state rilevate 385 transazioni. I dati mostrano come il settore commerciale, pur registrando dal punto di vista delle transazioni un lieve miglioramento, presenta una dinamica di crescita più debole, sempre con prezzi e canoni in discesa.

Per quanto riguarda il mercato locale del comune di Napoli, si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 5.725 immobili in vendita e 1.357 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 1.069 annunci di immobili in vendita, di cui 188 riferiti a magazzini e 1.315 immobili in locazione (189 riferiti a magazzini), a conferma del fatto che il mercato d'impresa presenta un'offerta superiore alla capacità di assorbimento del mercato locale, in presenza di una domanda sterile, poco dinamica.

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 è stata rilevata una sola unità ad uso magazzino nelle vicinanze della zona offerte in vendita sul mercato, tutte caratterizzate però dalla presenza di un ampio accesso carrabile, elemento questo di cui l'unità valutata è priva, e di dimensioni spesso inferiore.

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	Suburbana (San Giovanni a Teduccio) Zona E43 - micr. 0	magazzini	340	680	510	14	26	20
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	Periferia Micr. NA33 (Via Gianturco-Parte Alta, Via Murialdo, Via Vesuvio, ecc.)	magazzini	599	1.021	810	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Vai Ferrante Imparato	negozi	1.300	2.700	2.050	80	190	120
		magazzini (33% degli)	429	891	660	26	63	45

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 Stefano Barbato, magazzino piano S1	Periferica (San Giovanni a Teduccio)	magazzino	da ristrutturare	1.500	€ 350.000	€ 233
Via Ettore Giannini, magazzino con ingresso indipendente e rampa carrabile	Periferica (Ponticelli)	magazzino	buone condizioni	185	€ 59.000	€ 319
Via Luigi Volpicella, magazzino su 2 livelli con doppio ingresso	Periferica (San Giovanni a Teduccio)	magazzino	da ristrutturare	300	€ 130.000	€ 433

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 elevata rispetto alla media rilevata, 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 riqualificazione dell'immobile (Cap. Ex.), da noi stimati in € 250,00 per mq comm.le vendibile, ottenendo così il valore del bene alla data di osservazione, come di seguito meglio esplicitato.

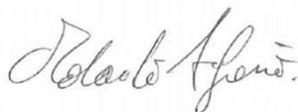
Immobile	Città	destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	valore medio di mercato rilevato (€/mq)	Valore di mercato ponderato (€/mq)	Cap.Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Via Ferrante Imparato, 29 (piano S1)	Napoli (NA)	deposito	265,00	€ 400,00	€ 300,00	€ 250,00	€ 13.250	€ 13.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati								
Contesto di riferimento		10%						
Appetibilità commerciale		15%						

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 magazzino situata in Napoli (NA), Via Ferrante Imparato, 29, nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 13.000,00 (euro tredicimila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta invariato rispetto al semestre precedente (30.06.2017).

Roma, 5 gennaio 2018



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