

FONDO “PORTAFOGLI MISTI”

gestito da
PRELIOS SGR S.p.A.

PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017

Unità immobiliare ad uso abitazione/deposito

Via G. Garibaldi, 1

Trecate (NO)



*Parte Seconda
Relazione di Valutazione al 31.12.2017*

Sommario

Premessa.....	3
Localizzazione.....	3
Descrizione	4
Stato locativo.....	5
Dati catastali.....	6
Documentazione fotografica.....	6
Analisi di mercato	7
Il mercato immobiliare nella provincia 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, delle unità immobiliari avente destinazione abitativa e deposito, ubicata nel comune di Trecate (NO), in Via G. Garibaldi, 1 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel centro storico di Trecate (20.347 abitanti), in Provincia di Novara (370.525 abitanti), nella Regione Piemonte, in Via G. Garibaldi, 1 – angolo Piazza Cavour, principale piazza della città, in cui sono ubicate numerose attività commerciali e terziarie, tra cui la sede del Municipio. 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. La Stazione Ferroviaria, che garantisce collegamenti con la linea Torino-Milano dista circa 700 mt dall'immobile. L'accessibilità veicolare privata alla zona risulta piuttosto agevole, con buona dotazione di parcheggi pubblici e privati nelle aree limitrofe. La città di Novara dista 10 km dalla zona, mentre Milano si trova a 46 km. Il casello "Novara-Est" dell'Autostrada A-4 (Torino-Milano-Trieste), dista 9,5 km dall'immobile.



3

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 consiste in una unità ad uso residenziale, posta al primo piano, e un deposito all’ultimo piano, di un edificio residenziale, articolato su quattro piani fuori terra, oltre ad un interrato. Al piano terra è situata un’agenzia bancaria del Gruppo Intesa San Paolo. Il prospetto che si affaccia su piazza Cavour si presenta con un porticato anteriore dove ha sede l’agenzia bancaria, con colonne rivestite in pietra e parte superiore anch’essa rivestita in pietra; la facciata interna si presenta, invece, intonacata e tinteggiata. Sulla base delle informazioni fornite dalla SGR l’immobile, libero da alcuni anni, necessita di interventi di riqualificazione edile ed impiantistica. Di seguito riportiamo un dettaglio delle consistenze e la planimetria dell’immobile.

Destinazioni d’uso, dettaglio superfici lorde e commerciali				
Piano	abitazione	deposito	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%	100,00%		
primo	76,00		76,00	76,00
terzo-quarto		266,00	266,00	266,00
	76,00	266,00	342,00	342,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell’unità immobiliare

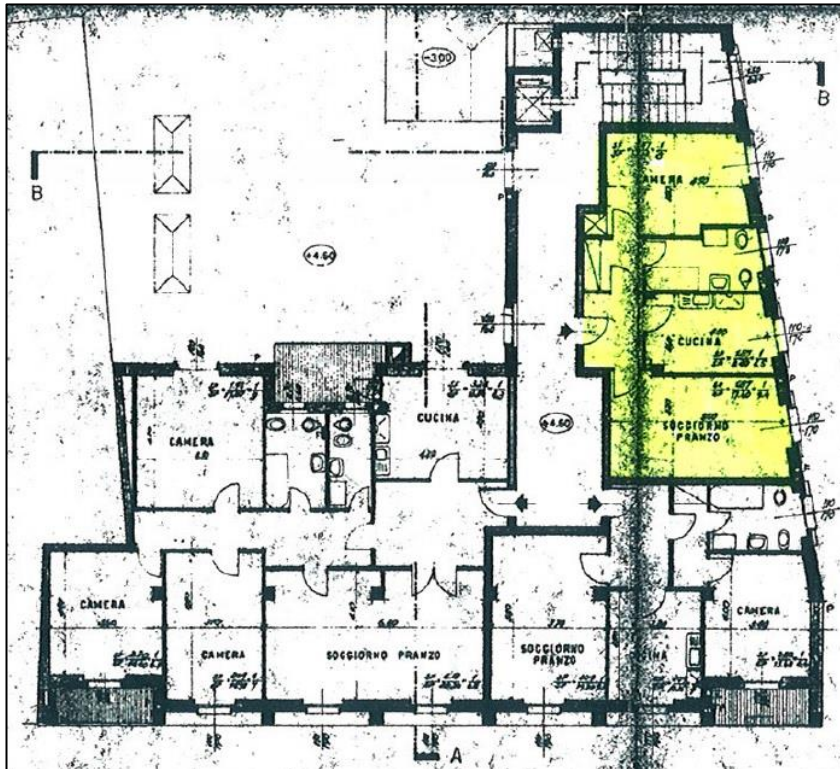


Figura 3 – planimetria dell'unità immobiliare ad uso abitativo al piano 1°

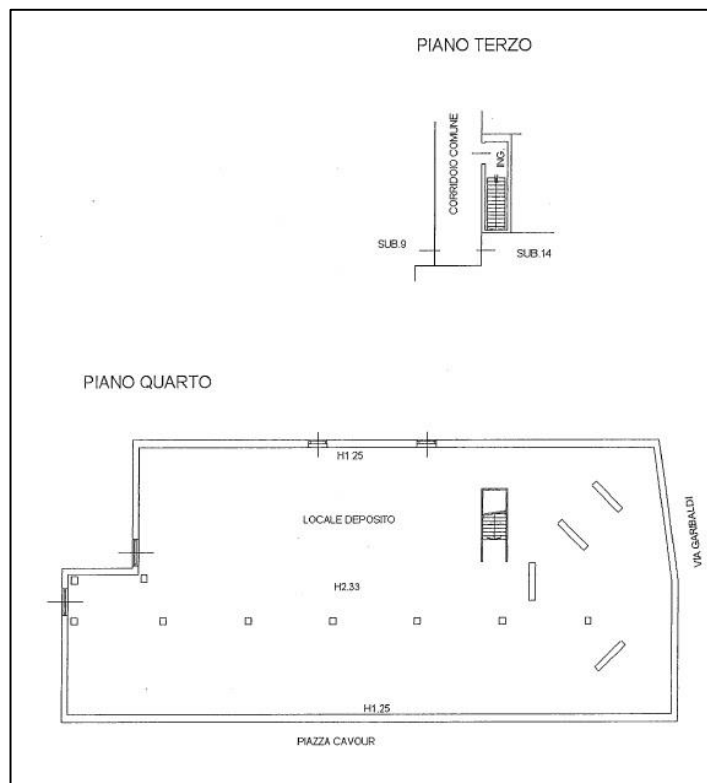


Figura 4 – planimetria dell'unità immobiliare ad uso deposito al piano 3°-4°

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 Trecate.

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza vani/mq	Rendita catastale (€)
Via Garibaldi, 1 (Piano 1)	62	169	18	A/2	1	4 vani	361,52
Via Garibaldi, 1 (Piano 3-4)	62	169	20	C/2	3	250	710,13

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

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



Figura 5 – immagine esterna dell'immobile (davanti via Garibaldi)



Figura 6 – immagine esterna dell'immobile da Piazza Cavour

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nella provincia di Novara

Nella provincia di Novara, con l'esclusione del capoluogo, le compravendite di immobili residenziali nel corso del 2016 sono state complessivamente 2.177, in aumento del 18% rispetto alle 1.847 totali rilevate nel 2015 e del 37,3% rispetto alle 1.586 transazioni del 2014; nel corso del 2017 (9 mesi) 1.700 compravendite, con previsione di consuntivo per l'anno in linea con i dati rilevati nel 2016. La domanda tuttavia continua ad essere debole in presenza di un'offerta crescente di immobili in particolare ad uso residenziale. Il segmento terziario-commerciale, risulta anch'esso profondamente depresso, provato dalla lunga crisi che si protrae da alcuni anni. Il 2017 si prevede possa consolidare la ripresa del mercato, con un ulteriore aumento delle transazioni, in presenza però di prezzi ancora in calo, seppur meno marcato rispetto al passato. Nella città di Treate sono presenti 147 annunci di immobili residenziali in vendita sul mercato e 3 offerti in locazione; per quanto concerne invece il comparto terziario-commerciale sono presenti 21 annunci in vendita ed 5 in locazione, elemento questo che caratterizza tale mercato come marginale.

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 abitative offerte in vendita sul mercato, situate tutte in zona centrale, di dimensioni analoghe a 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	Centrale (Area compresa tra le vie, Cicogna, Ferraris, Foscolo, Verdi, Mazzini)	abitazioni di tipo	700	1.050	875	18	26	22
		magazzini (33% della quotazione delle abitazioni)	231	347	289	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	unica zona di riferimento	abitazioni di tipo	843	1.154	998	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Centro	abitazioni	1.200	2.700	1.300	50	140	75

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 S. Pellico, piano 2°, 2 terrazzi, 2 cantine box singolo	Centrale	abitazione	recente costruzione	111	€ 125.000	€ 1.126
Via del volontariato, 2° piano balcone e box	Centrale	abitazione	recente costruzione	135	€ 165.000	€ 1.222
Via del volontariato, 17 2° piano balcone e box	Centrale	abitazione	recente costruzione	110	€ 138.000	€ 1.255
Via Isonzo, 27 - 2° piano 2 terrazzi, cantina e box	Centrale	abitazione	recente costruzione	123	€ 122.000	€ 992
Via Alessandro Volta (Palazzo Marconi), 2° piano (classe A)	Centrale	abitazione	nuova costruzione	110	€ 115.000	€ 1.045
Via A. Cremona, mai abitato, 2 balconi, cantina e posto auto	Centrale	abitazione	recente costruzione	110	€ 110.000	€ 1.000
centrale, 3° piano 2 balconi e box	Centrale	abitazione	da ristrutturare	100	€ 73.000	€ 730
Via Torquato Tasso, 2° piano cantina e box	Centrale	abitazione	da ristrutturare	100	€ 50.000	€ 500
centrale (trilocale), 2° piano balconi e cantina	Centrale	abitazione	ottime condizioni	115	€ 65.000	€ 565

Tabella 4 – valori di mercato rilevati (Fonti Primarie)

Valutazione

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, dell'elevata dimensione della pertinenza a deposito, in buona parte non praticabile per la pendenza del tetto, che deve necessariamente essere ceduta unitamente all'appartamento, in quanto in caso contrario non avrebbe alcuna appetibilità commerciale. Si è tenuto in debito conto anche le attuali condizioni di conservazione della proprietà, 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 € 250,00 per mq comm.le vendibile per l'abitazione ed in € 50,00 per mq per il deposito, 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 medio di mercato ponderato (€/mq)	Cap.Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Via Garibaldi, 1 (piano 1)	Trecate (NO)	abitazione	76,00	€ 800,00	€ 720,00	€ 250,00	€ 35.720	€ 36.000
Via Garibaldi, 1 (piano 3-4)	Trecate (NO)	deposito	266,00	€ 150,00	€ 118,50	€ 50,00	€ 18.221	€ 18.000
Totale			342,00				€ 53.941	€ 54.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati		abitazione	deposito					
Contesto di riferimento		0%	0%					
Appetibilità commerciale		10%	21%					

9

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 Trecate (NO), in Via G. Garibaldi, 1 nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta invariato rispetto a quello stimato nel semestre precedente (30.06.2017).

Roma, 5 gennaio 2018



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