

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

PERIZIA DI VALUTAZIONE SEMESTRALE
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2017

Unità immobiliare ad agenzia bancaria
Via Santa Lucia, 49
Gemona del Friuli (UD)



Parte Seconda
Relazione di Valutazione al 31.12.2017

Sommario

Premessa.....	3	2
Localizzazione.....	3	
Descrizione	4	
Stato locativo.....	6	
Dati catastali.....	6	
Documentazione fotografica.....	6	
Analisi di mercato	8	
Il mercato immobiliare nella Provincia di Udine	8	
Valori di mercato rilevati	9	
Valutazione	11	

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 Gemona del Friuli, in Via Santa Lucia, 49 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

3

Localizzazione

Il compendio immobiliare di cui l'unità è parte è situato nelle vicinanze del centro storico di Gemona del Friuli (10.694 abitanti), piccolo centro urbano in Provincia di Udine (533.282 abitanti), nella Regione Friuli Venezia Giulia, in Via Santa Lucia. L'unità immobiliare è situata all'interno di un Centro Polifunzionale, realizzato negli anni '80 lungo Via Santa Lucia. La zona in cui è ubicato il centro è ottimamente dotata di servizi pubblici e privati ed esercizi commerciali, con il Centro Commerciale "Le Manifatture" raggiungibile a piedi, ed è situata nelle immediate vicinanze della Stazione FS che garantisce collegamenti con Trieste, Udine e Tarvisio. A 2,5 km di distanza dall'immobile corre la SS-13 (Pontebbana) arteria stradale che collega Venezia a Tarvisio. Il casello "Gemona-Osoppo" dell'Autostrada A-23, che collega Udine all'Austria passando per Tarvisio, si trova a 5 km dall'immobile. Udine dista 30 km, Trieste 103 km e Tarvisio (confine di Stato) 74 km.

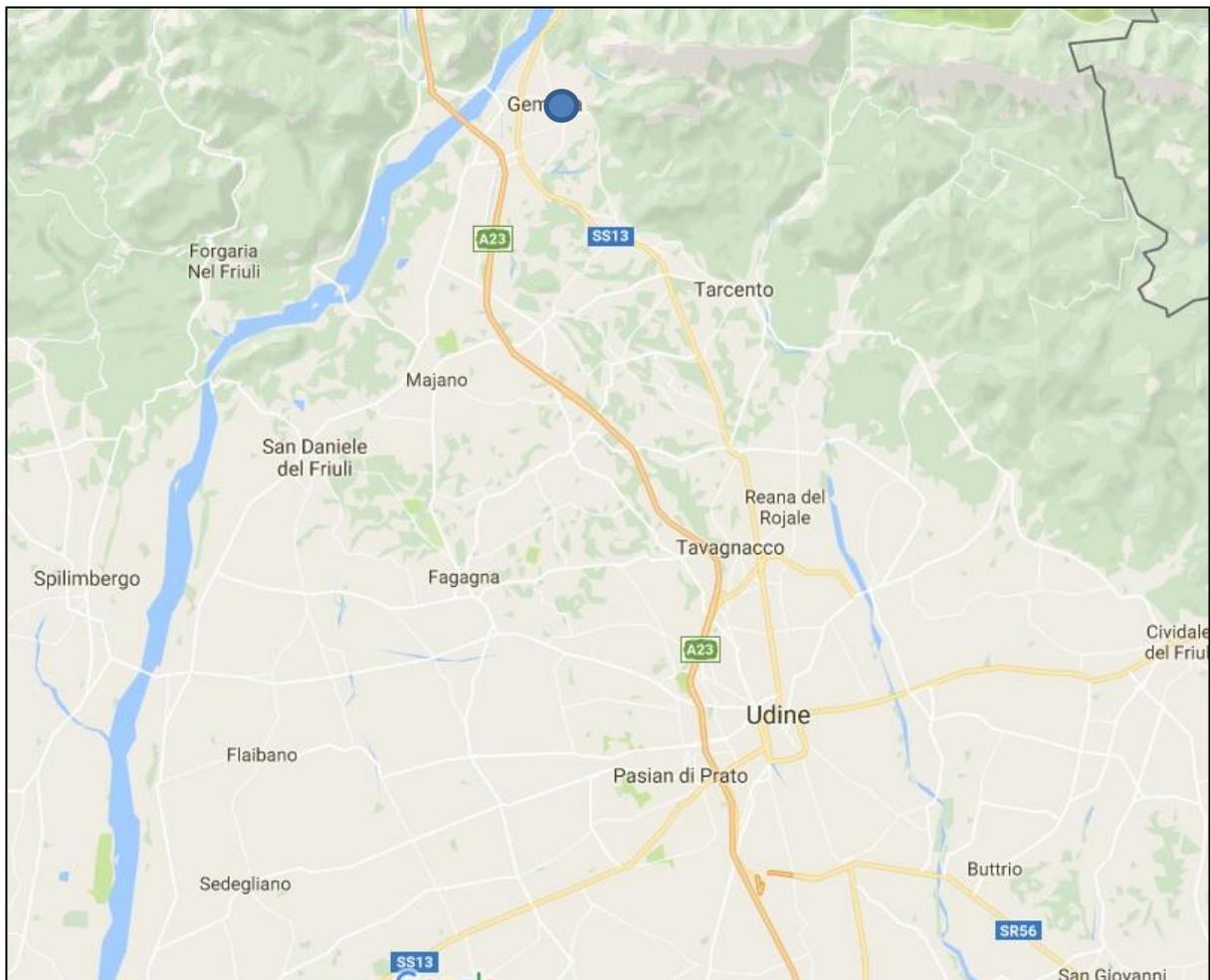


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile



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 tre livelli, piano terra, primo, interrato all’interno di un compendio direzionale-commerciale, parzialmente sfitto. L’immobile di grandi dimensioni, se rapportato al territorio comunale, quando fu realizzato dopo il terremoto del 1976, avrebbe dovuto rappresentare il nuovo centro urbano polifunzionale in sostituzione di quello distrutto dal terremoto, tuttavia l’iniziativa non riscosse molta attenzione da parte della cittadinanza e ad oggi il complesso risulta in gran parte in disuso. La porzione al piano terra, funzionalmente collegata al primo livello è oggi separata da un muro in cartongesso, mentre al piano interrato si trovano gli archivi con il caveau ed i posti auto di proprietà in autorimessa. L’immobile libero dal 2005, si presenta in buone condizioni generali, ma necessita di consistenti interventi di manutenzione ed adeguamenti impiantistici. Il complesso, si caratterizza per una conformazione planimetrica a forma di “H”, ed è articolato in due corpi di fabbrica tra loro collegati. L’immobile, che si sviluppa per quattro piani fuori terra e ospita un hotel e una casa di riposo per anziani, è stato realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, e pareti laterali in pannelli prefabbricati di calcestruzzo, intonacato e tinteggiato; I serramenti esterni sono in alluminio, la copertura è piana.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lordi e commerciali						
Piano	ufficio	agenzia bancaria	archivio	posti auto	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
terra		745,00			745,00	745,00
primo	393,00				393,00	393,00
interrato (S1)			300,00	30,00	330,00	330,00
totale superfici	393,00	745,00	300,00	30,00	1.468,00	1.468,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

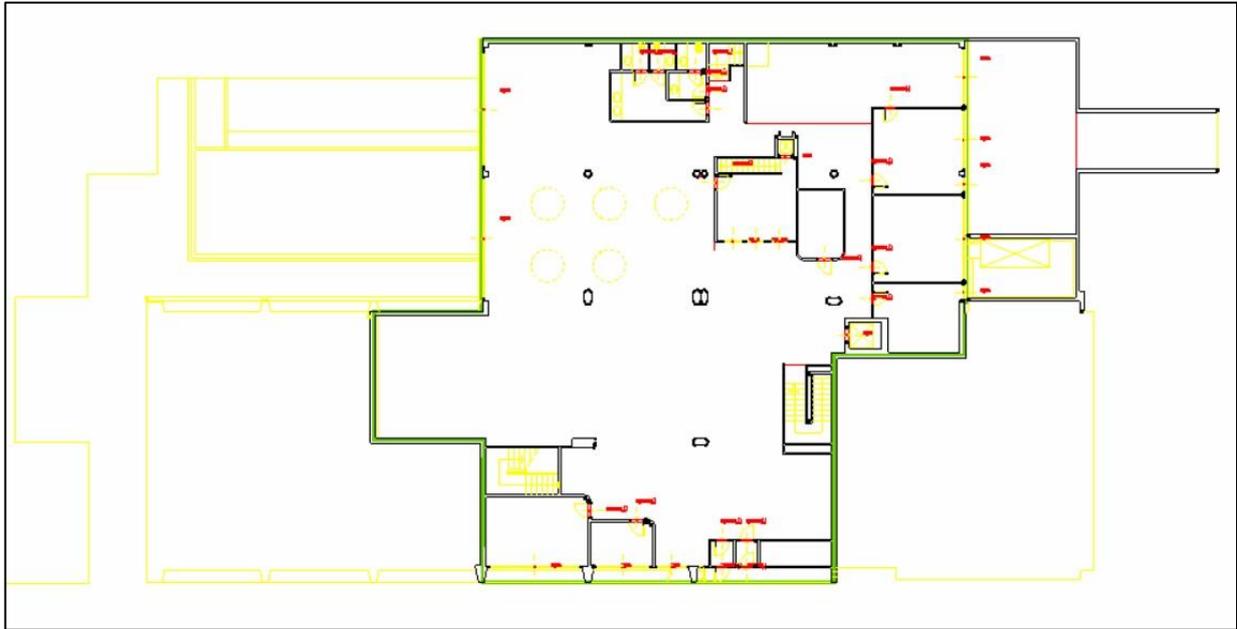


Figura 3 – planimetria del piano terra dell'immobile

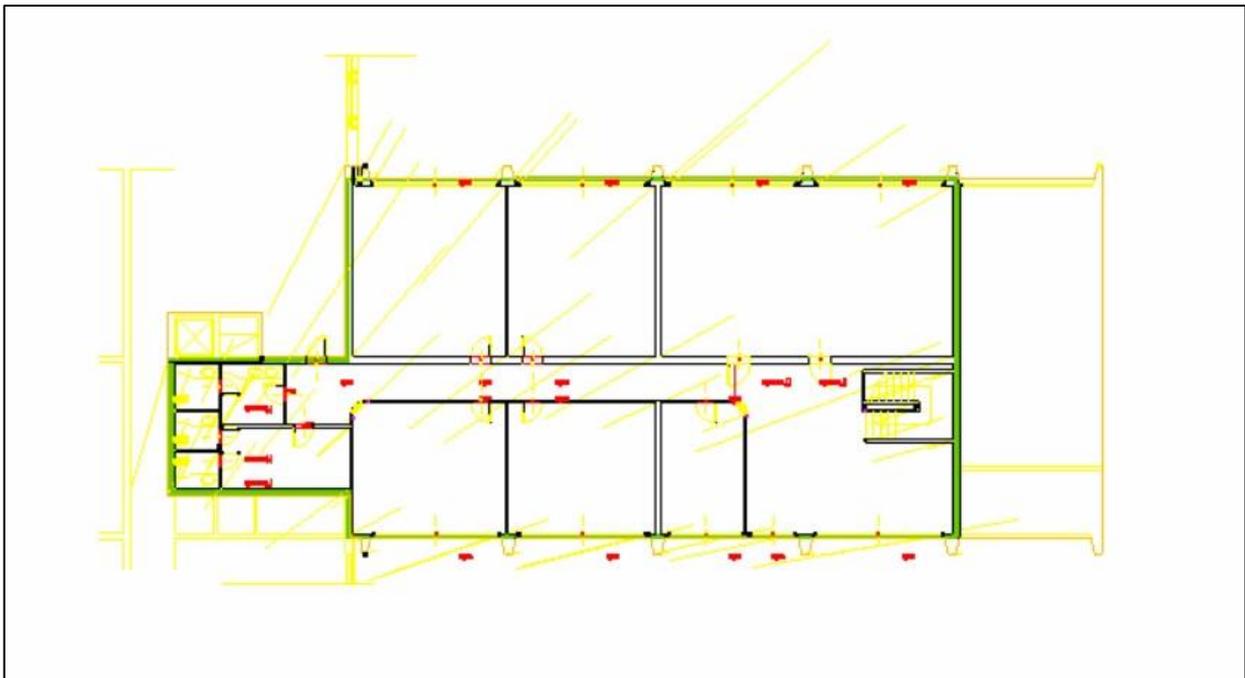


Figura 4 – planimetria del piano primo dell'immobile

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 Udine/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Gemona del Friuli.

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza vani/mq	Rendita catastale
Via Julia, 23 (piano S1)	23	255	91	C/6	1	36	66,93
Via Julia, 23 (piano S1)	23	255	92	D/5	n.d.	n.d.	7.023,81
Via Julia, 23 (piano T-1)	23	255	93	D/5	n.d.	n.d.	40.500,55

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

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



Figura 5 - immagine esterna del compendio



Figura 6 – immagine degli spazi ad uso archivio (foto di repertorio)



Figura 7 – immagine degli spazi al piano terra agenzia bancaria (foto di repertorio)



Figura 8 – immagine esterna dal cortile interno pedonale (foto di repertorio)

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nella Provincia di Udine

Il mercato immobiliare della provincia di Udine ha proseguito nella fase di ripresa delle attività transattive, dopo anni di perdurante crisi economica. Il comparto residenziale ha registrato nel 2016 3.599 compravendite per la provincia (oltre 1.238 compravendite nel capoluogo), in aumento dell'11% circa rispetto alle 3.236 compravendite del 2015 (oltre 1.008 del capoluogo) e del 28,6% circa rispetto alle 2.799 compravendite del 2014 (oltre 1.021 del capoluogo); nei primi 9 mesi del 2017 il dato riferito alla provincia indica 2.634 compravendite e 928 per il capoluogo, dati questi che sembrano confermare per il 2017 un dato in linea con l'anno precedente. Per quanto concerne il segmento terziario, nel territorio comunale di Gemona, l'offerta di immobili risulta piuttosto scarsa sia in vendita che in locazione, anche in virtù della densità abitativa del piccolo comune, che si riflette nella marginalità del mercato di riferimento. Il territorio è tuttavia dotato di un centro commerciale di media dimensione (20.000 mq di GLA), che rappresenta un polo attrattivo non trascurabile anche per i comuni limitrofi. L'eccessiva dimensione dell'immobile oggetto di analisi, rappresenta ovviamente una notevole criticità, che scoraggia potenziali interessamenti. Per quanto concerne invece il segmento terziario-uffici, nella provincia di Udine nel 2016 sono state rilevate 61 transazioni nella provincia (oltre 58 per il capoluogo), rispetto alle 51 del 2015 (oltre 51 per Udine)

ed alle 56 del 2014 (109 incluso il capoluogo). I dati mostrano un incremento del 19% sul 2015 e del 9% sul 2014), dato positivo, che conferma tuttavia come il settore non residenziale, diversamente da quello abitativo, sia decisamente marginale. Infine nel settore commerciale nel 2016 sono state rilevate 149 transazioni (oltre 63 per il capoluogo), in aumento del 13% rispetto alle 132 del 2015 (per Udine altre 47 transazioni) e del 28% nel confronto con le 116 compravendite del 2014 (oltre 45 del capoluogo) Per quanto riguarda il mercato locale del comune di Gemona, si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 47 immobili in vendita e 7 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 14 annunci di immobili in vendita, di cui 10 riferiti ad uffici e 6 a negozi e 21 immobili in locazione (9 uffici e 6 negozi), a conferma del fatto che il mercato della piccola cittadina risulta piuttosto 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 comparabili offerte sul mercato, tutte localizzate nei comuni limitrofi, in quanto sul territorio comunale non sono stati individuati altri edifici (a parte quello analizzato, offerto in vendita sul mercato da molto tempo senza risposta da parte di utilizzatori locali).

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 (Via G.Bini, P.zza del Ferro, Via Cavour. Ecc.) Zona B1 micr. 1	uffici	750	1.000	875	41	56	49
		negozi	800	1.200	1.000	50	77	64
		magazzini	360	490	425	22	32	27
		posti auto coperti	210	260	235	13	18	16
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	unica zona di riferimento	uffici	761	979	870	non rilevato	non rilevato	non rilevato
		posti auto	420	540	480	non rilevato	non rilevato	non rilevato
		magazzini	310	425	368	non rilevato	non rilevato	non rilevato
		negozi	854	1.025	940	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - luglio 2017 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Centro	uffici	900	1.250	1.050	63	93	78
		magazzini (33% dei negozi)	297	413	355	21	31	26
		negozi	750	1.150	1.000	46	78	68

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 della cooperativa in edificio direzionale 1° piano (zona centrale)	Tolmezzo	ufficio	ottime condizioni	243	€ 388.000	€ 1.597
Via Santa Lucia (zona Stazione), piano terra uso ufficio 3 vani	Gemona del Friuli	ufficio	buone condizioni	90	€ 100.000	€ 1.111
In edificio commerciale piano terra con magazzino e posto auto	Gemona del Friuli	ufficio	buone condizioni	152	€ 119.000	€ 783
Via Sottopovolo ex filiale bancaria (Intesa) 2 livelli con autorimessa	Latisana	ufficio	buone condizioni	358	€ 370.000	€ 1.034
In località Feletto Umberto in zona commerciale ufficio 1° piano	Tavagnacco	ufficio	ottime condizioni	400	€ 410.000	€ 1.025
In località Feletto Umberto (via del cotonificio) in edificio commerciale-direzionale ufficio 1° piano - parcheggio	Tavagnacco	ufficio	buone condizioni	140	€ 170.000	€ 1.214
In complesso direzionale-commerciale (Via Tricesimo) ufficio 1° piano	Tavagnacco	ufficio	buone condizioni	170	€ 170.000	€ 1.000

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 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 € 400,00 per mq comm.le vendibile per gli spazi ai piani terra e primo e in € 150,00 per quelli interrati 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 Santa Lucia, 49 (sub. 93)	Gemona del Friuli (UD)	ufficio/negozio	1.138,00	€ 1.000,00	€ 830,00	€ 400,00	€ 489.340	€ 489.000
Via Santa Lucia, 49 (sub. 92)		archivio	300,00	€ 350,00	€ 273,00	€ 150,00	€ 36.900	€ 37.000
Via Santa Lucia, 49 (sub. 91)		posti auto	30,00	€ 450,00	€ 373,50	€ 150,00	€ 6.705	€ 6.700
Totale superfici e valore di mercato stimato			1.468,00				€ 532.945	€ 532.700
Fattori di aggiustamento del valore adottati		ufficio	archivio	posti auto				
Contesto di riferimento	5%	5%	5%					
Appetibilità commerciale	12%	17%	12%					

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 Gemona del Friuli (UD), Via Santa Lucia, 49 nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 532.700,00 (euro cinquecentotrentaduemilasettecento/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore del 2,38% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 545.700,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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