

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

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

**Unità immobiliare ad uso ufficio/archivio
Via Fontivegge, 53
Perugia (PG)**



*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	8
Il mercato immobiliare nella Provincia di Perugia.....	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 ufficio ed archivio, ubicate nel comune di Perugia, in Via Fontivegge, 53 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

L'immobile è ubicato in zona centrale della città di Perugia (166.134 abitanti), capoluogo della omonima provincia (662.110 abitanti), nella Regione Umbria, lungo Via Fontivegge, 53, in una zona semi-periferica denominata "Cortonese - Fontivegge", a sud ovest del centro cittadino. Il tessuto urbano della zona è a destinazione mista residenziale e terziario, ma il comprensorio ove ricade l'unità immobiliare, è interamente adibito ad uffici. L'edificio, di cui l'unità esaminata è parte, si trova in prossimità della Stazione Ferroviaria e del mini metro, monorotaia sopraelevata che attraversa la città dalla periferia al centro storico. La zona si caratterizza per la presenza di edifici direzionali di elevate dimensioni, sede di uffici pubblici (agenzia delle Entrate, INPS, Regione Umbria, ecc.) e privati, oltre a fabbricati residenziali di 7-8 piani fuori terra con superfici commerciali al piano terreno. Buona la viabilità e l'accessibilità veicolare privata, con parcheggi pubblici e privati nelle vicinanze dell'immobile, in prossimità del quale transita la SR-75bis, e la SS-220 importanti arterie viarie di accesso alla città. A 2,5 km si trova l'uscita Perugia-Prepo del raccordo autostradale Perugia-Bettolle, che consente l'immissione sulla superstrada Terni-Cesena (SS-675), che si collega alla costiera adriatica e all'autostrada A-14 verso nord ed all'autostrada A-1 (Roma-Firenze) verso sud. La Stazione ferroviaria, garantisce collegamenti con Milano, Firenze, Foligno, Roma con treni intercity e regionali veloci. Firenze dista 145 km, Siena 108 km, Ancona 130 km e Terni 82 km.

3

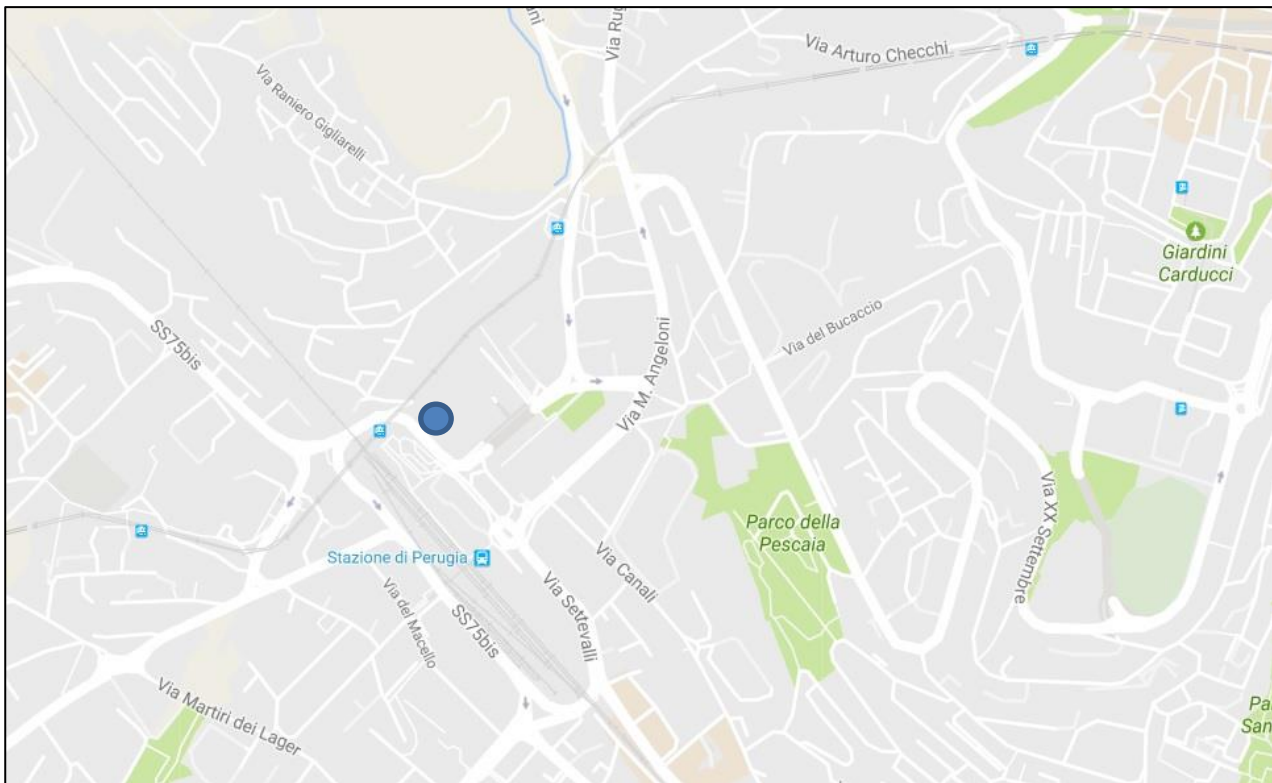


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile

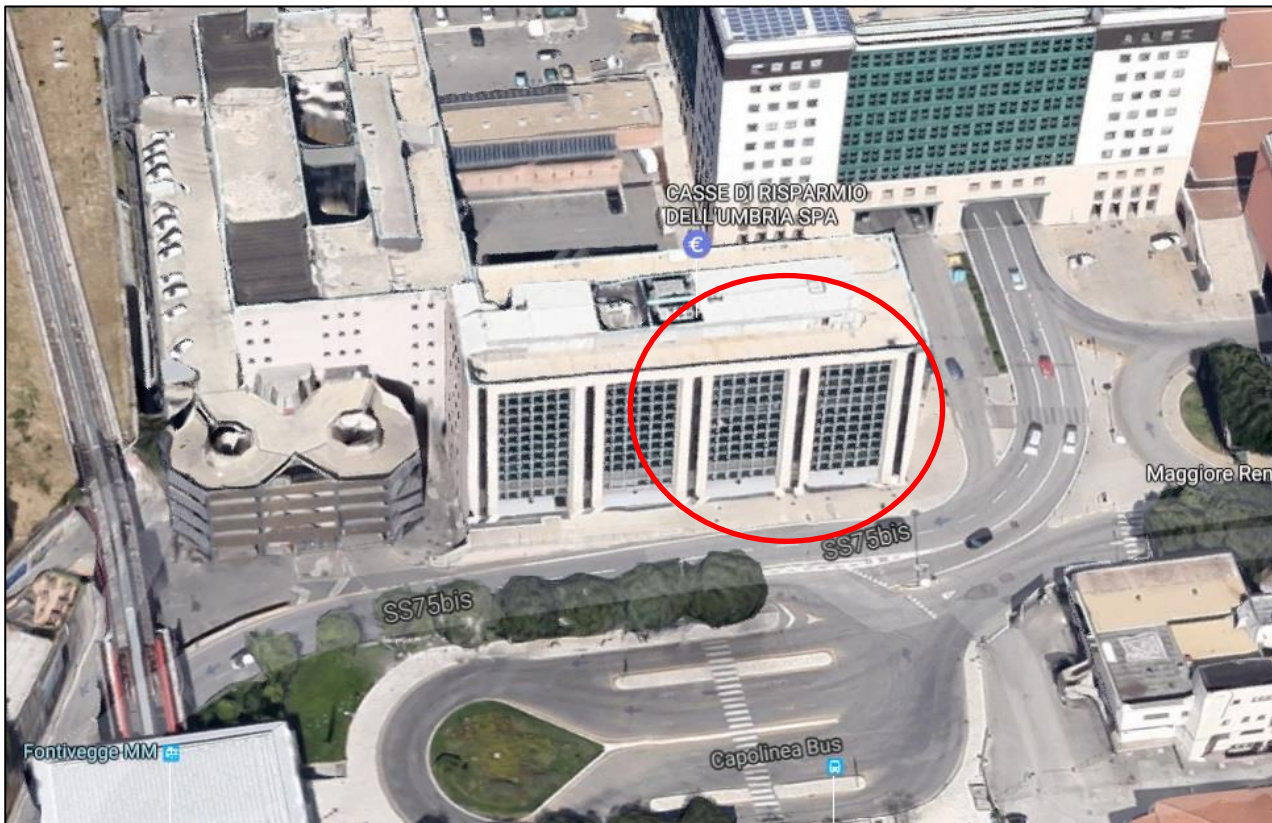


Figura 2 – vista area dell'immobile

Descrizione

La proprietà consiste in unità immobiliare avente destinazione d'uso ad uffici situata al piano terra e 1° di un edificio terziario articolato su 6 livelli fuori terra ed un piano interrato. Completa la proprietà una porzione ad archivio situata al piano interrato e collegata internamente agli altri piani. Il complesso, di recente costruzione, presenta elementi in cemento armato "faccia a vista", con facciate continue "curtain-wall" in alluminio e doppi cristalli. Le condizioni generali del fabbricato sono buone, tuttavia internamente l'unità si trova in mediocri condizioni di manutenzione, e necessita di consistenti interventi di ristrutturazione. La zona in cui è situato l'immobile risulta piuttosto degradata e non risulta essere molto apprezzata dagli utilizzatori di spazi ad uso ufficio, anche per una certa scarsità di parcheggi pubblici. L'immobile risulta sfitto da alcuni anni e lo stato di manutenzione attuale riflette l'incuria di anni di abbandono.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali				
Piano	ufficio	archivio	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%	30,00%		
Interrato (S1)		495,00	495,00	148,50
terra	169,00		169,00	169,00
primo	346,00		346,00	346,00
	515,00	495,00	1.010,00	663,50

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

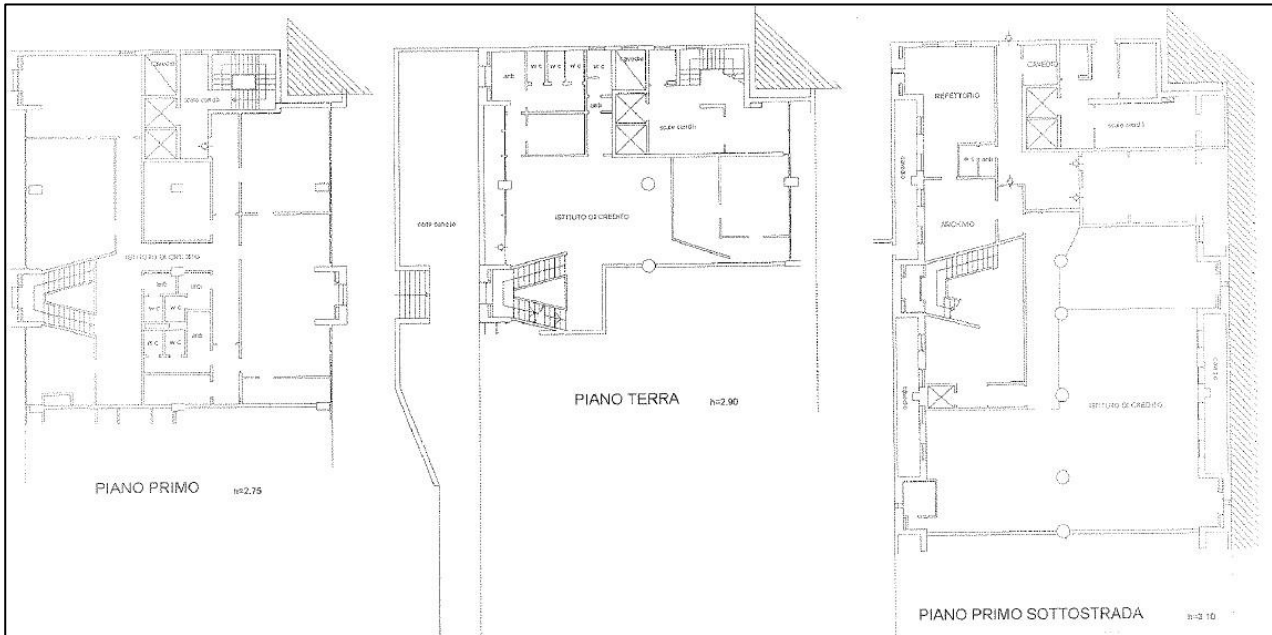


Figura 3 – planimetria dell’unità ad uso ufficio (piano terra e 1° piano) ed archivio (piano S1)

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

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale (€)
Via Fontivegge, 53 (Piano S1-T-1°)	252	58	49	D/5			23.044,00

Tabella 2 - dati catastali

Documentazione fotografica

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



6

Figura 4 – immagine esterna dell'immobile



Figura 5 – ufficio al piano primo (foto di repertorio)



Figura 7 – spazi ad ufficio al piano terra (foto di repertorio)

7



Figura 8 – spazi ad archivio al piano seminterrato (foto di repertorio)

Analisi di mercato

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

Il mercato immobiliare nella città di Perugia

Il settore immobiliare della città di Perugia, profondamente segnato dagli anni di crisi, ha manifestato, nel corso del biennio 2015/2016, alcuni segnali di deciso miglioramento. Nel 2016 segmento abitativo, sono state rilevate 1.508 transazioni, in aumento del 18% rispetto alle 1.281 transazioni nel 2015 e del 29% circa se confrontato con le 1.169 compravendite del 2014; nei primi 9 mesi del 2017 sono state rilevate 1.118 compravendite, con previsione di 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, in presenza di un'offerta molto abbondante presente sul mercato anche di nuove costruzioni.

Per quanto concerne invece il segmento terziario, nel 2016 sono state rilevate 38 transazioni (107 per l'intera provincia), in linea con le 41 compravendite del 2015 ed in diminuzione (-30%) rispetto alle 53 transazioni del 2014; nel 2017 (9 mesi) le compravendite sono state 35, con previsione di consuntivo per l'anno superiore rispetto a quanto registrato nel 2016. I dati mostrano come tale settore, diversamente da quello abitativo, sia ancora notevolmente depresso, e possa essere considerato marginale, nonostante la dimensione del centro urbano avrebbe potuto suggerire dinamiche transattive più consistenti. Si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 2.511 immobili in vendita e 866 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 242 annunci di immobili in vendita, di cui 112 riferiti ad uffici, e 347 immobili in locazione, 200 riferiti ad uffici, a conferma del fatto che l'offerta è piuttosto abbondante, in presenza di una domanda debole, con valori medi di locazione e di vendita in calo.

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 quanto concerne le Fonti Primarie (rilevazione diretta), abbiamo individuato 7 unità comparabili offerte sul mercato, aventi dimensioni decisamente inferiori rispetto a quelle dell'immobile valutato, elemento questo che rappresenta oltre alla *location*, una delle sue principali criticità.

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 (Stazione, Via del Macello) Zona B8 - micr. 2	uffici	1.200	1.700	1.450	60	88	74
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	Centrale	uffici	1.564	2.287	1.925	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Via Fontivegge	uffici	850	1.750	1.550	65	140	120

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 Pievaiola 11, ufficio piano terra con magazzino interrato	semicentrale (Prepo)	ufficio	buone condizioni	198	€ 268.000	€ 1.354
Via Sicilia, 2° piano di 9	Semicentrale (Stazione)	ufficio	buone condizioni	125	€ 155.000	€ 1.240
Centro direzionale Fontivegge - 6° piano	Semicentrale (Stazione)	ufficio	buone condizioni	133	€ 180.000	€ 1.353
Via Martiri dei Lager in edificio direzionale 1° piano - 5 vani	Semicentrale (Madonna Alta)	ufficio	buone condizioni	100	€ 132.000	€ 1.320
Via Martiri dei Lager, 58 in edificio direzionale 2° piano -	Semicentrale (Madonna Alta)	ufficio	buone condizioni	75	€ 105.000	€ 1.400
Via Martiri dei Lager, 58 in edificio direzionale 3° piano -	Semicentrale (Madonna Alta)	ufficio	buone condizioni	75	€ 89.000	€ 1.187
centrale 1° piano, sei ambienti	Semicentrale (Stazione)	ufficio	buone condizioni	173	€ 169.000	€ 977

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, delle sue elevate dimensioni e condizioni di manutenzione, come constatato 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 € 350,00/mq di superficie comm.le, ottenendo così il valore del bene alla data di osservazione, come di seguito meglio esplicitato.

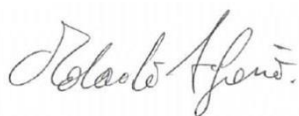
Immobile	Città	destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	valore medio di mercato rilevato (€/mq)	Valore di mercato ponderato (€/mq)	Cap. Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Via Fontivegge, 53 (Piano S1-T-1°)	Pero (MI)	ufficio/archivio	663,50	€ 1.450,00	€ 1.131,00	€ 350,00	€ 518.194	€ 518.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati								
Contesto di riferimento		10%						
Appetibilità commerciale		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 magazzino situata in Perugia (PG), Via Fontivegge, 53 nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 518.000,00 (euro cinquecentodiciottomila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore dell'1,89% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 528.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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