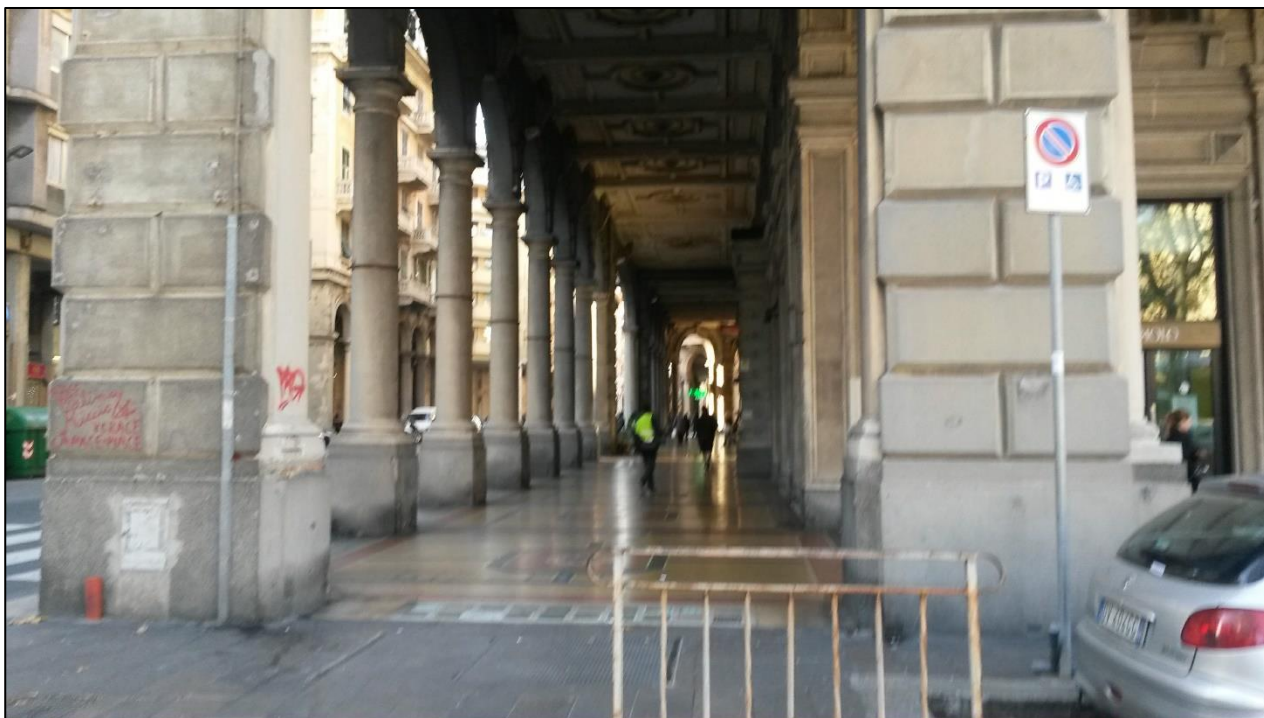


**FONDO “PORTAFOGLI MISTI”
gestito da
PRELIOS SGR S.p.A.**

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

Unità immobiliare ad uso deposito

**Via Federico Avio, 1 / Piazza Vittorio Veneto, 88/r
Genova (GE)**



*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 Genova.....	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, ubicata nel comune di Genova (GE), in Via Federico Avio, 1 angolo Piazza Vittorio Veneto, 88/r, facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

Localizzazione

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del centro storico e del porto di Genova (585.081 abitanti), capoluogo dell'omonima provincia, nella Regione Liguria, in Piazza Vittorio Veneto. La zona in cui è localizzato l'immobile, nota come Sampierdarena, si caratterizza per la presenza di immobili a prevalente destinazione residenziale, con esercizi di vicinato ai piani terra degli edifici ed unità ad uso ufficio. La Stazione Ferroviaria, che garantisce collegamenti con le città di Torino, Livorno, Pavia e Milano, dista 3 km dall'immobile. L'accessibilità veicolare privata alla zona risulta piuttosto agevole, con buona dotazione di parcheggi pubblici e privati.

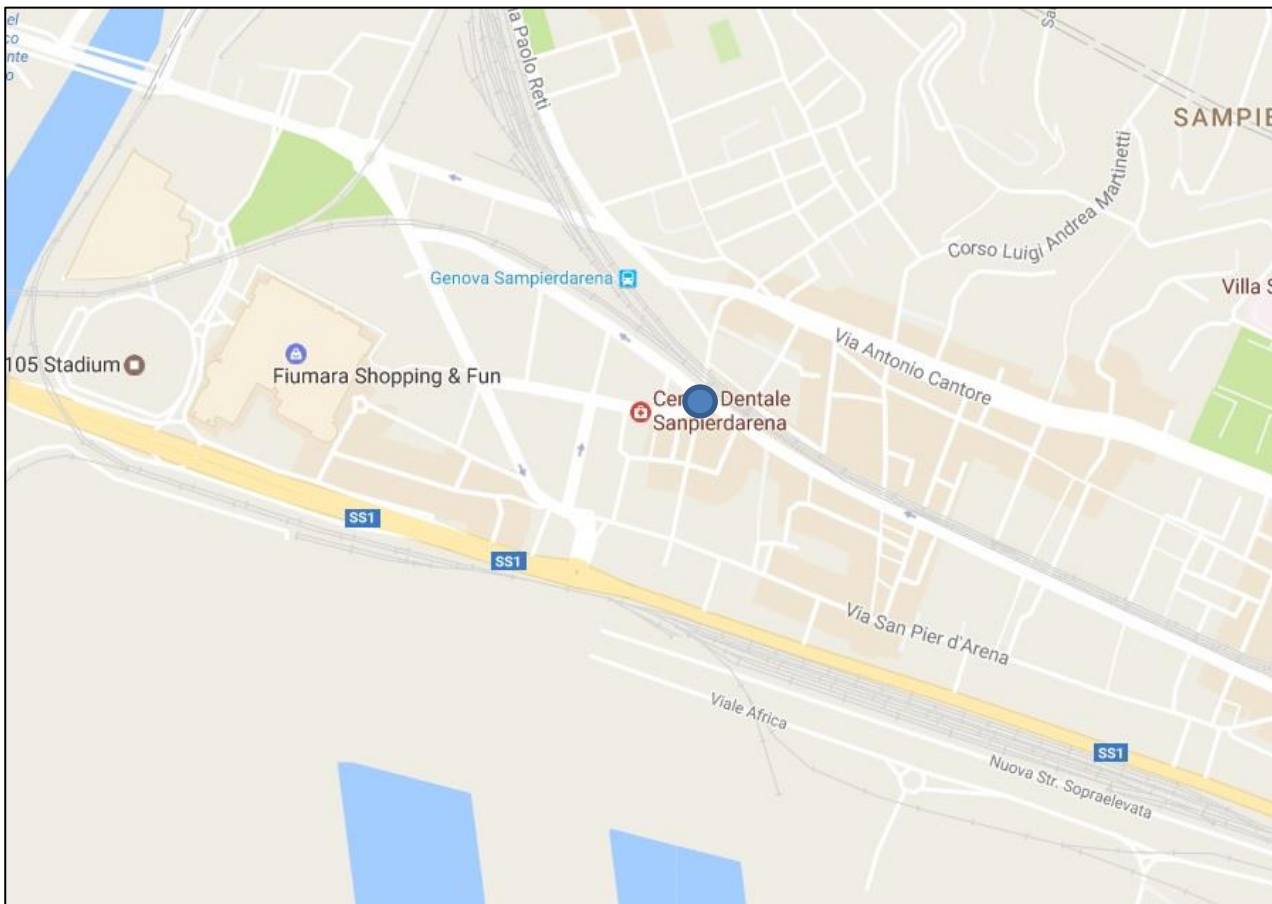


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile



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

Descrizione

La proprietà consiste in unità immobiliare avente destinazione a magazzino che occupa parte del piano seminterrato di un edificio d'epoca ad uso prevalentemente residenziale e direzionale, articolato su sette piani fuori terra, con un'agenzia bancaria al piano terreno, uffici e residenze. La struttura dell'edificio è in cemento armato con le facciate che presentano interessanti elementi decorativi. Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive. L'unità immobiliare risulta di elevate dimensioni, soprattutto se comparate con quelle di immobili analoghi rilevati nella zona, e presenta un elemento di notevole criticità nell'assenza di accessi carrabili che ne impediscono un corretto utilizzo. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici ed una planimetria dell'immobile.

Destinazioni d'uso, dettaglio superfici lorde e commerciali			
Piano	archivio	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%		
Interrato (S1)	598,00	598,00	598,00

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell'unità immobiliare

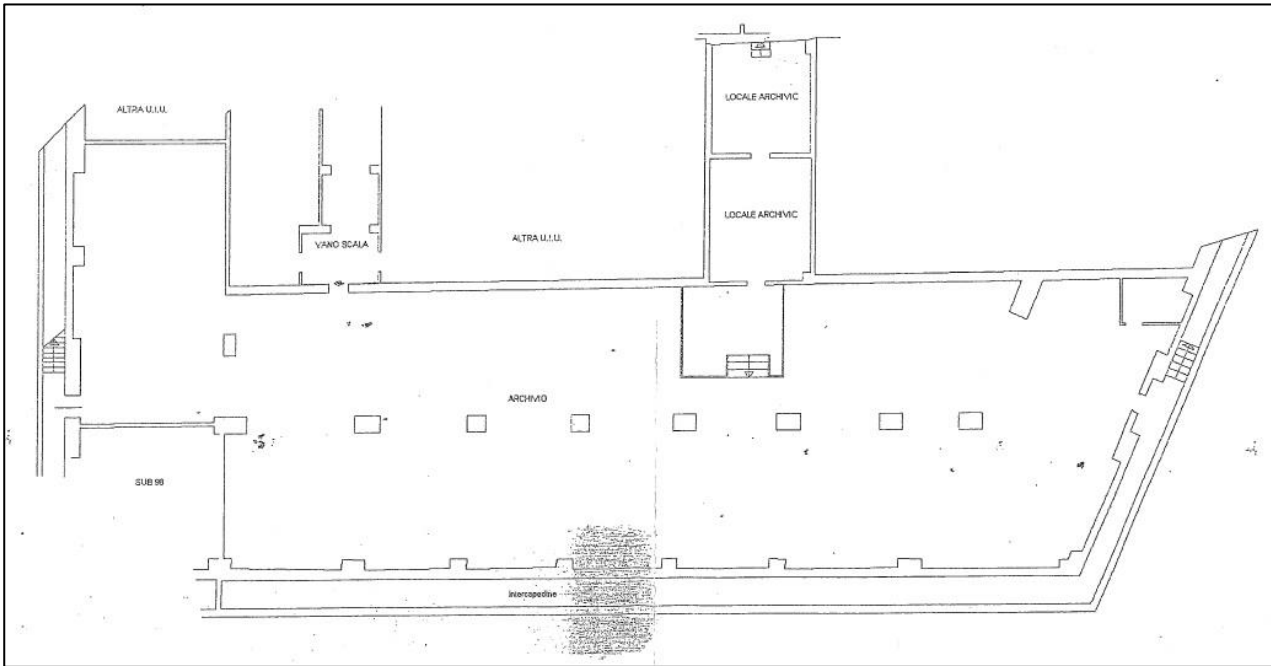


Figura 3 – planimetria dell’unità immobiliare considerata

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

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza (mq)	Rendita catastale (€)
Via Federico Avio, 1 (piano S1) - sezione R	SAM/44	813	103	C/2	4	512	2.353,39
Piazza Vittorio Veneto 88/R (piano S1) - sezione R*	SAM/44	813	98	D/1			370,00

Tabella 2 - dati catastali

*Il subalterno 98 è rappresentato dalla cabina elettrica.

Documentazione fotografica

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

6

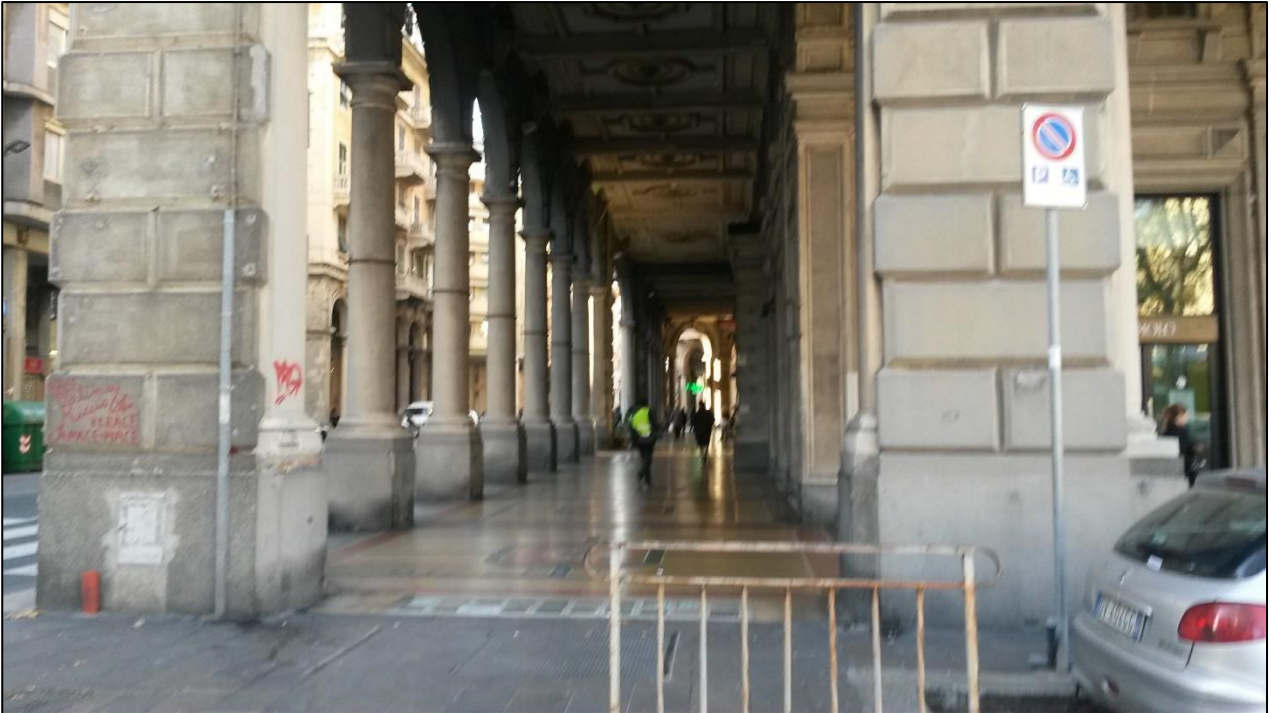


Figura 4 – portici lungo Via Vittorio Veneto



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 Genova (GE), in particolare con riferimento alla destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Il mercato immobiliare nel Comune di Genova

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 potrebbe continuare anche nel 2017, seppur in maniera meno marcata. Nel segmento abitativo nel 2016 sono state rilevate nel capoluogo 6.601 transazioni, in aumento del 21% rispetto alle 5.448 transazioni del 2015 (+23%) e del 24% rispetto alle 5.339 compravendite del 2014 (+24%), dati questi che mostrano come l'andamento del mercato residenziale, abbia invertito in maniera decisa il trend negativo degli anni della crisi; nei primi 9 mesi del 2017 sono state rilevate 4.977 compravendite, con previsione di un consuntivo 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 e magazzini), nel 2016 sono state rilevate 252 transazioni nell'intera città riferite ad unità ad uso magazzini, in aumento del 14,5% rispetto alle 220 del 2015 e del 12% rispetto alle 225 del 2014 (nei primi mesi del 2017 il dato riferito a tale destinazione è pari a 203 compravendite); per il segmento commerciale invece nel capoluogo 340 transazioni per il 2016, in aumento del 25% rispetto alle 272 nel 2015 e del 32% circa rispetto alle 258 compravendite del 2014 (nei primi mesi del 2017 il dato riferito a tale destinazione è pari a 268 compravendite). I dati mostrano come il settore commerciale, pur registrando dal punto di vista delle transazioni un robusto miglioramento, presenta una dinamica di crescita più debole, sempre con prezzi e canoni in discesa. Con riferimento alla destinazione d'uso magazzino/deposito, poco richiesta sul mercato, sono stati individuati alcuni immobili, anche di elevate dimensioni, tutti dotati però di accessi carrabili, essenziali per questa tipologia di immobile. Per quanto riguarda il mercato locale del comune di Genova, si rileva che sul mercato residenziale sono offerti 9.266 immobili in vendita e 2.042 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 1.098 annunci di immobili in vendita, di cui 233 riferiti a magazzini e 1.130 immobili in locazione (131 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 sono state rilevate numerose unità ad uso magazzino 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	Semicentrale (Burdarello, Sampierdarena, Piazza Modena) Zona C23 - micr. 38	magazzini	485	730	608	20	31	26
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	Semicentro Micr. GE47 (Buranello, Sampierdarena, via africa, ecc)	magazzini	564	685	625	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Piazza Vittorio Veneto	negozi	2.100	2.700	2.400	140	210	150
		magazzini (33% dei negozi)	693	891	792	46	69	58

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)
Magazzino/ufficio su due livelli terra e primo spazio esterno per 3/4 auto	Sampierdarena	magazzino/ufficio	buone condizioni	270	€ 280.000	€ 1.037
Piazza Vittorio Veneto (negozio 2 vetrine) canna fumaria	Sampierdarena	negozio	da ristrutturare	74	€ 69.000	€ 932
Via Cantore, 44 magazzino piano interrato, possibilità di trasformazione in autorimessa	Sampierdarena	magazzino	buone condizioni	1.238	€ 900.000	€ 727
Via B. Carrea (adiacente Ospedale Villa Scassi), adatto autorimessa/magazzino	Sampierdarena	magazzino	buone condizioni	1.100	€ 800.000	€ 727
magazzino piano terra open space carrabile, altezza 7 mt	Sampierdarena	magazzino	buone condizioni	450	€ 250.000	€ 556
Capannone in palazzina fronte strada vicino Ikea, Leroy Merlin (4,5 mt di altezza)	Sampierdarena	magazzino	buone condizioni	550	€ 415.000	€ 755
Via dei Landi, magazzino piano terra (3,5 mt di altezza) passo carrabile	Sampierdarena	magazzino	buone condizioni	250	€ 125.000	€ 500

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 € 100,00 per mq comm.le vendibile, ottenendo così il valore del bene alla data di osservazione, come di seguito meglio esplicitato.

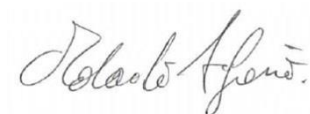
Immobile	Città	destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	valore medio di mercato rilevato (€/mq)	Valore di mercato ponderato (€/mq)	Cap.Ex. Stimate (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Piazza Vittorio Veneto, 88/R	Genova (GE)	archivio	598,00	€ 500,00	€ 385,00	€ 100,00	€ 170.430	€ 170.000
Fattori di aggiustamento del valore adottati								
Contesto di riferimento		0%						
Appetibilità commerciale		23%						

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 Genova (GE), Via F. Avio, 1 /angolo Piazza Vittorio Veneto, 88/r, nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

Euro 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore dell'1,73% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 173.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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