

**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**  
**Via Berthoud, 157**  
**Serravalle Scrivia (AL)**



*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 nella Provincia di Alessandria .....	7
Valori di mercato rilevati .....	7
Valutazione .....	8

## 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 uso ufficio, ubicata nel comune di Serravalle Scrivia (AL), in Via Berthoud, 157 facente parte del Patrimonio del Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati, denominato "PORTAFOGLI MISTI".

## Localizzazione

L'immobile è ubicato nel centro urbano del comune di Serravalle Scrivia (6.283 abitanti), nella Provincia di Alessandria (428.826 abitanti), nella Regione Piemonte, con accesso da Via Berthoud, 157. 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 discreto pregio. L'accessibilità veicolare privata alla zona risulta piuttosto agevole, con buona dotazione di parcheggi pubblici e privati. La Stazione Ferroviaria, che garantisce collegamenti con le città di Torino, Alessandria e Genova, dista circa 350 mt dall'immobile; il piccolo centro urbano è piuttosto noto in quanto nella periferica nord è stato realizzato qualche anno fa l'Outlet - McArthur Glen "Serravalle Scrivia" ed il Retail Park Serravalle, che distano circa 3,5 km ed attirano ogni anno migliaia di visitatori. La città di Alessandria dista 32 km, Asti 80 km, Genova 52 km e Torino a 130 km. Il territorio è attraversato dalla SP-35 (Strada dei Giovi), arteria stradale di grande importanza che collega Genova al Canton Ticino, passando per Milano e Pavia, e dalla SP-211 (strada della Lomellina) che attraversa le province di Alessandria, Pavia e Novara. A 2 km dall'immobile si trova il casello "Serravalle" dell'Autostrada A-7 (Autostrada dei Giovi), che collega Genova a Milano.

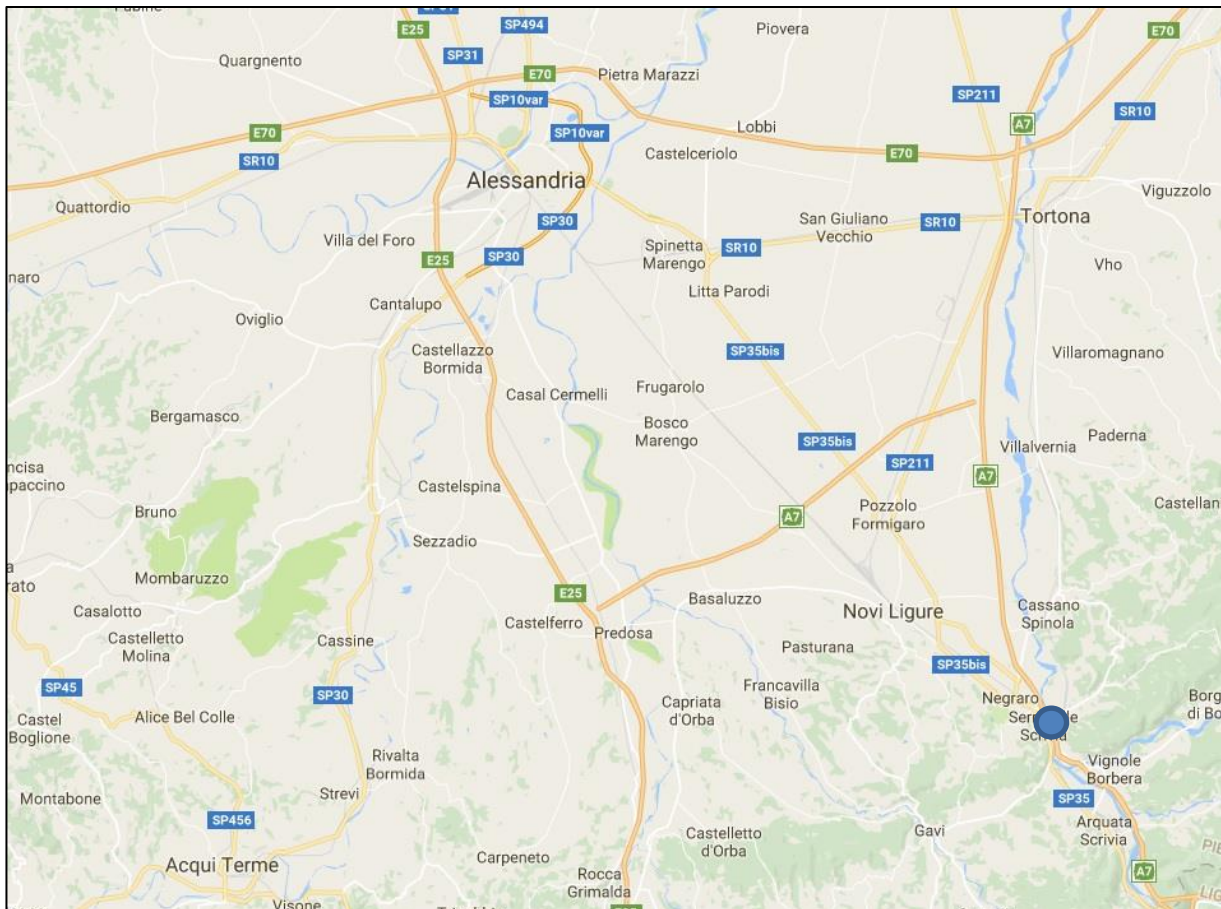


Figura 1 – mappa stradale con localizzazione dell'immobile

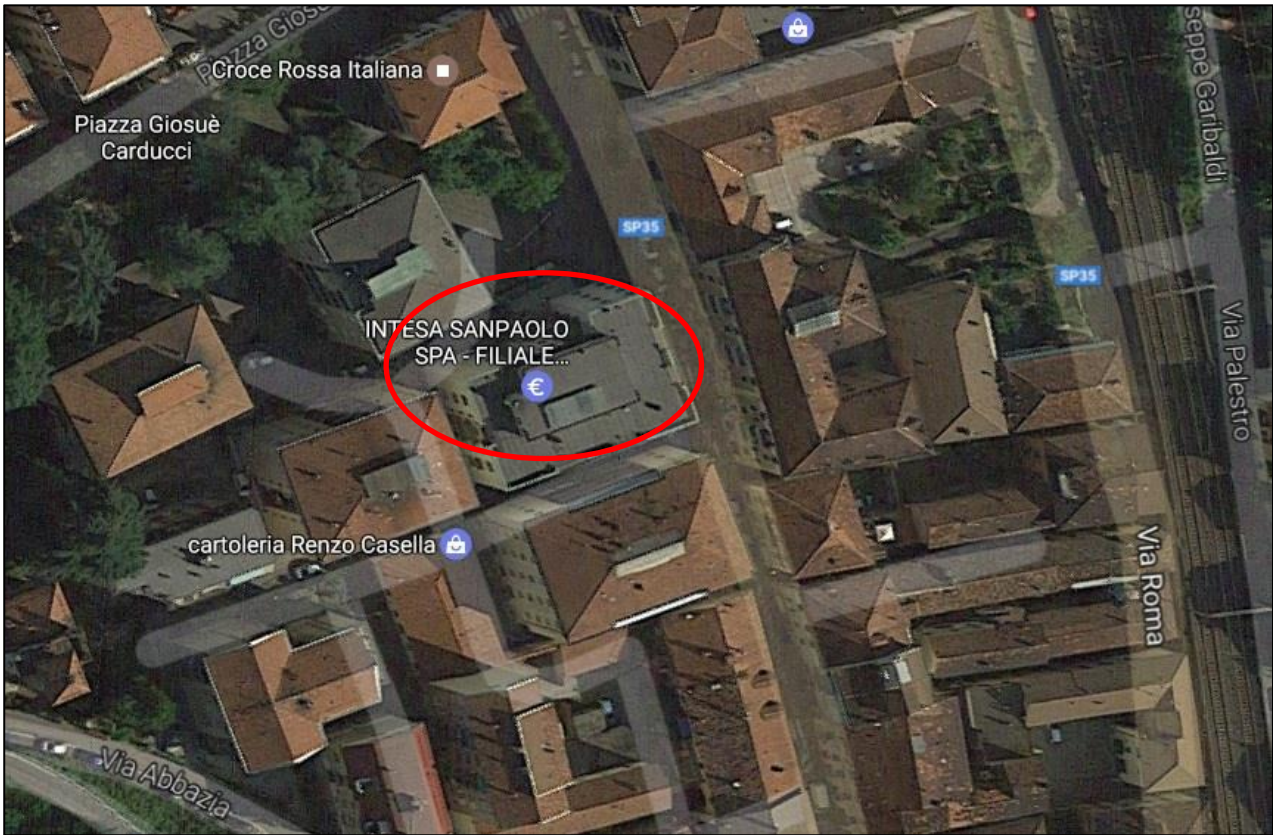


Figura 2 – vista area della zona (in rosso l’edificio di cui l’unità immobiliare è parte)

## Descrizione

La proprietà oggetto di analisi consiste in un’unità immobiliare ad uso uffici situata al piano primo di un edificio di tipo civile a destinazione mista residenziale/uffici, realizzato presumibilmente negli anni ’70, ed articolato su cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. Lo stabile evidenzia una struttura portante di tipo tradizionale ed in cemento armato, con orizzontamenti in latero cemento e tetto piano. I tamponamenti esterni, realizzati in muratura di mattoni, risultano rivestiti con lastre di materiale lapideo sino al primo piano, mentre la restante porzione è intonacata e tinteggiata, con serramenti in legno e vetro, dotati di avvolgibili in legno. Il piano terreno dello stabile è occupato da una filiale bancaria del Gruppo Intesa San Paolo, con archivi al piano interrato. Dalla disamina della documentazione fornita dalla SGR, l’immobile si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e necessita di importanti interventi di ristrutturazione. Di seguito riportiamo un dettaglio delle superfici ed la planimetria dell’unità immobiliare valutata.

Destinazioni d’uso, dettaglio superfici lordi e commerciali			
Piano	ufficio	Totale superficie lorda	Superfici comm.li locabili e vendibili
	100,00%		
primo	104,00	104,00	<b>104,00</b>

Tabella 1 - dettaglio consistenze dell’unità immobiliare

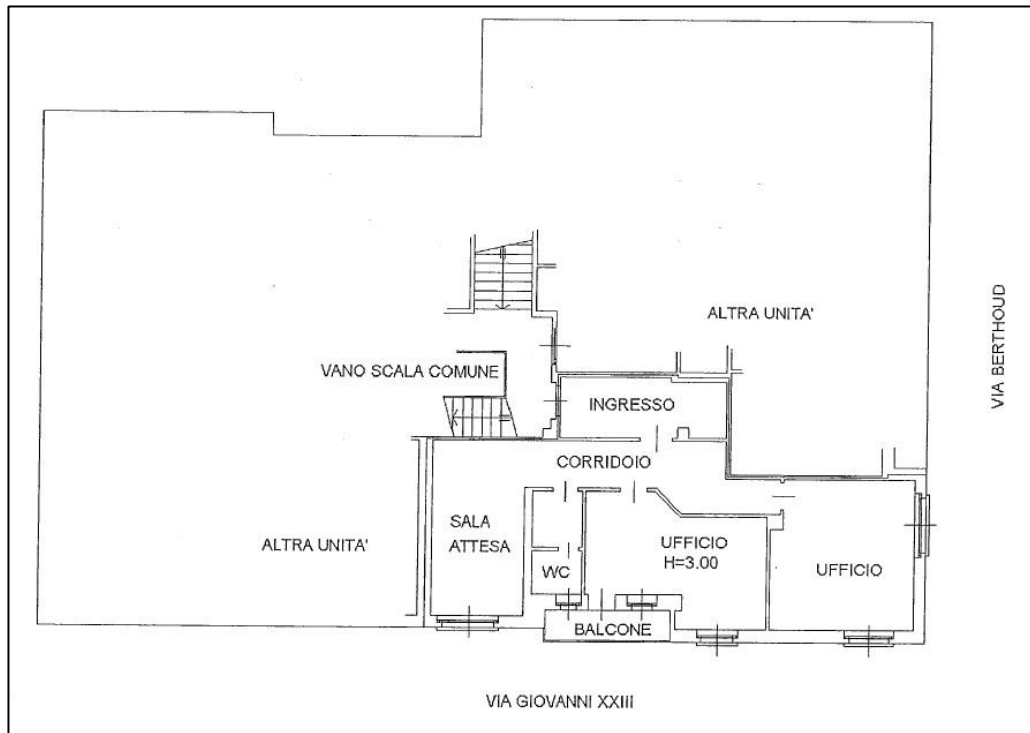


Figura 3 – planimetria del piano interrato dell’immobile con evidenza in colore rosso dell’unità immobiliare considerata

## Stato locativo

L’immobile risulta libero e disponibile.

5

## Dati catastali

L’unità immobiliare, intestata al Fondo PORTAFOGLI MISTI, risulta censita dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria/Territorio (servizi Catastali), presso il Catasto fabbricati del Comune di Serravalle Scrivia.

Dati identificazione immobile				Classamento e rendita catastale			
Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Classe	Consistenza vani	Rendita catastale (€)
Via Berthoud, 157 (Piano 1)	12	546	29	A/10	3	4,5 vani	1.185,27

Tabella 2 - dati catastali

## Documentazione fotografica

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



*Figura 4 – immagine esterna su Corso T. Borsalino*

6



*Figura 5 – immagine esterna dell'immobile*

## Analisi di mercato

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

### Il mercato immobiliare nella Provincia di Alessandria

Il settore immobiliare della Provincia di Alessandria (al netto del capoluogo) ha manifestato, nel corso del 2015 e del 2016, alcuni segnali di miglioramento. Nel segmento abitativo, sono state rilevate 2.822 transazioni nel corso del 2016 (sono 2.187 nei primi 9 mesi del 2017), in aumento del 17% circa rispetto alle 2.409 transazioni nel 2015 e del 18% rispetto alle 2.389 compravendite del 2014, a conferma del fatto che il segmento del mercato residenziale, stia invertendo il trend negativo degli anni della crisi. 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. I dati riferiti al solo capoluogo, pur confermando la tendenza della provincia, hanno registrato un aumento più deciso: 796 transazioni nel 2016 (662 nei primi 9 mesi del 2017), in aumento del 13% circa rispetto alle 702 transazioni nel 2015 e del 27% rispetto alle 628 compravendite del 2014.

Per quanto concerne invece il segmento terziario-uffici, nel 2016 sono state rilevate 61 transazioni nella provincia (netto capoluogo), rispetto alle 30 del 2015 ed alle 74 del 2014; nel capoluogo 8 transazioni per il 2016 (sono 16 nei primi 9 mesi del 2017), 15 nel 2015 e 13 nel 2014. I dati mostrano come il settore terziario, diversamente da quello abitativo, mostra ancora una tendenza negativa, tanto nella provincia quanto nel capoluogo.

Si rileva che nel territorio comunale, sul mercato residenziale sono offerti 57 immobili in vendita e 8 in locazione, mentre per il comparto terziario-commerciale sono presenti 4 annunci in vendita e 2 in locazione.

### 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 (uffici) ponderando le quotazioni dei magazzini al 33%. Per quanto concerne le Fonti Primarie (rilevazione diretta), non abbiamo rilevato immobili comparabili.

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 (Comparto del Vecchio Nucleo, Lastrico) Zona B1 - micr. 0	uffici	800	990	895	49	60	55
Osservatorio Nomisma Database (Nomisma) - I° semestre 2017	unica zona di riferimento	uffici	803	989	896	non rilevato	non rilevato	non rilevato
Database Real Value (Scenari Immobiliari) - gennaio 2018 - Valore medio=Valore di Massima frequenza (VMF)	Centro	uffici	750	1.100	1.000	45	70	60

Tabella 3 – valori di mercato rilevati (Fonti Secondarie)

## Valutazione

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua destinazione d'uso e delle attuali condizioni di manutenzione, 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, 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. Stimato (€/mq)	Valore stimato immobile (€)	Valore stimato immobile (€) arrotondato
Via Berthoud, 157 (Piano 1)	Serravalle Scrivia (AL)	ufficio	104,00	€ 950,00	€ 845,50	€ 250,00	€ 61.932	€ 62.000
<b>Fattori di aggiustamento del valore adottati</b>								
Contesto di riferimento							0%	
Appetibilità commerciale							11%	

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 Serravalle Scrivia (AL), in Via Berthoud, 157, nello stato di fatto in cui essa si trova, alla data di osservazione del 31 dicembre 2017, possa essere ragionevolmente stimato in:

**Euro 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)**

Il valore di mercato dell'immobile alla data di osservazione risulta inferiore dell'1,59% rispetto a quello stimato al 30.06.2017 (€ 63.000,00).

Roma, 5 gennaio 2018



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