

3. CORTONA (AR) – LOCALITÀ CAMUCIA, VIALE ANTONIO GRAMSCI 81

1.0 Inquadramento

La proprietà in esame è ubicata in provincia di Arezzo e più esattamente nel territorio del comune di Cortona (AR) – Località Camucia, in Viale Antonio Gramsci 81, in zona periferica.

L'immobile, localizzato a Camucia nella zona sud di Cortona in adiacenza di Viale Antonio Gramsci e Via Aldo Capitini, è inserito all'interno di un tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale.

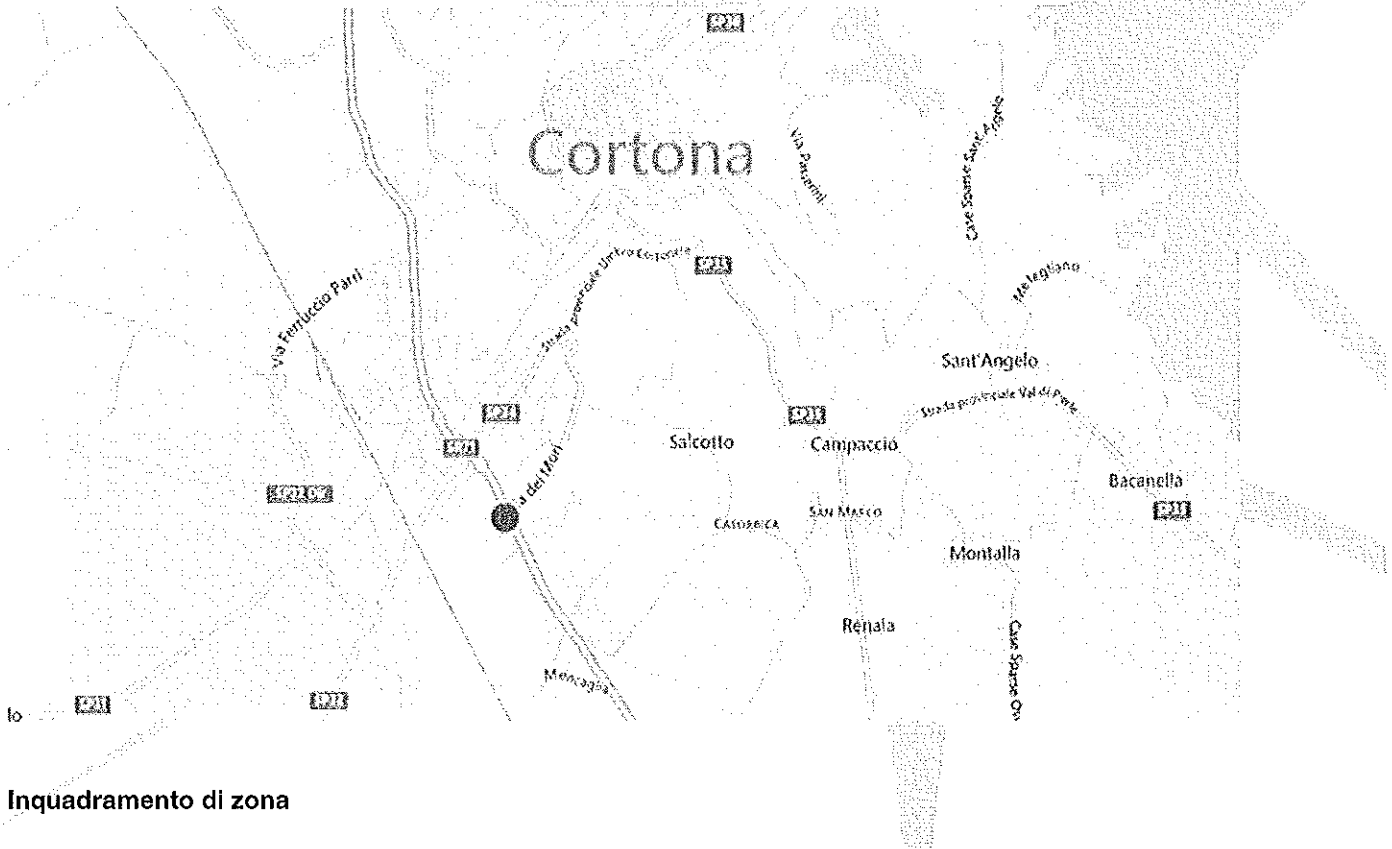
L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Viale Gramsci, in prossimità della viabilità principale che collega Terontola ad Arezzo (SR 71).

1.1 Collegamenti

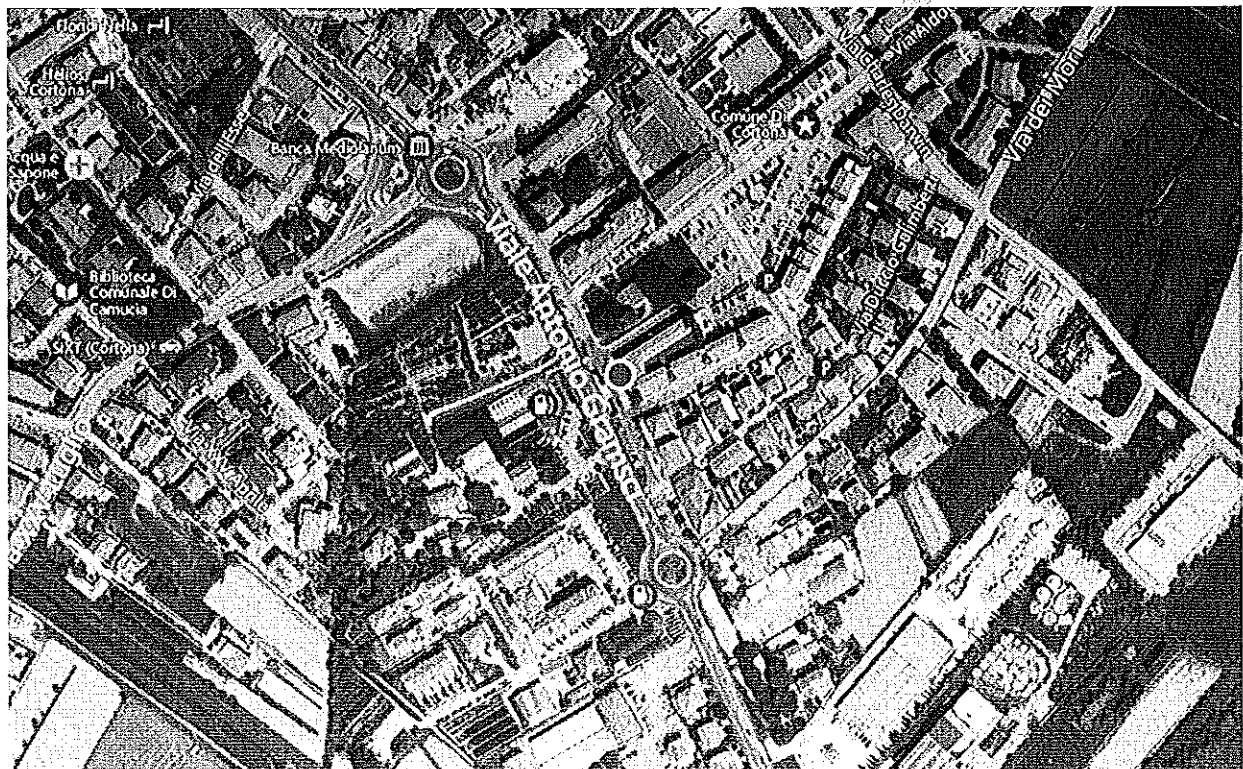
Ubicato in zona centrale rispetto a Camucia, località posta a sud del comune di Cortona, l'immobile è ben servito dai principali mezzi urbani: si segnala nella vicinanze varie linee di bus transitanti su Viale Antonio Gramsci.

Relativamente ai collegamenti stradali, si rileva che il terreno in esame è ubicato all'interno di una zona prevalentemente residenziale, facilmente accessibile e con un'elevata presenza di parcheggi nell'immediato intorno.

Inquadramento generale



Inquadramento di zona



2.0 Descrizione

L'oggetto della valutazione consiste in una porzione immobiliare di proprietà della DUEGI S.r.l., con sede ad Arezzo (AR) in Via dei Frati, 7, facente parte di un fabbricato di dimensioni maggiori sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato adibita ad attività commerciale al dettaglio per la vendita di alimenti e non, sviluppata su un livello fuori terra ed uno entro terra.

Nello specifico il bene è così composto:

- Piano interrato: parcheggio coperto (58 posti auto, 5 posti moto e spazi di manovra) e locali adibiti a vani tecnici;
- Piano terra: ingresso, ampia zona vendita al pubblico, servizi igienici per il pubblico, zone di preparazione e laboratori con annesse celle frigorifere, spogliatoi e servizi igienici per il personale, magazzini, portico di ingresso, 22 posti auto scoperti e spazi di manovra.

Il tutto collegato da scala e doppio ascensore esclusivo.

Completa la proprietà la canna fumaria che si sviluppa anche ai piani successivi.

L'immobile gode anche di tutte le parti comuni e/o condominiali del fabbricato quali: parcheggi, marciapiedi, accessi, ascensori, scale esterne, impianti, ecc..

2.1 Confini

L'edificio all'interno del quale è collocata la porzione immobiliare in esame, ha i seguenti confini partendo da Nord:

- a Nord: Via Aldo Capitini;
- ad Ovest: Via Aldo Capitini;
- a Sud: viabilità interna ed edifici a destinazione residenziale
- ad Est: viabilità interna ed edifici a destinazione residenziale

2.2 Caratteristiche costruttive

L'immobile, sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno entro terra, presenta struttura in cemento armato in opera con tamponamenti in blocchi laterizi intonacati e tinteggiati, i solai sono del tipo alveolare per la parte commerciale e parcheggi, la copertura in parte è piana ed in parte a falde del tipo a padiglione.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a padiglione ad eccezione della porzione sviluppata su un unico livello che è piana.

2.3 Impianti

Il bene in esame è corredato della seguente dotazione impiantistica:

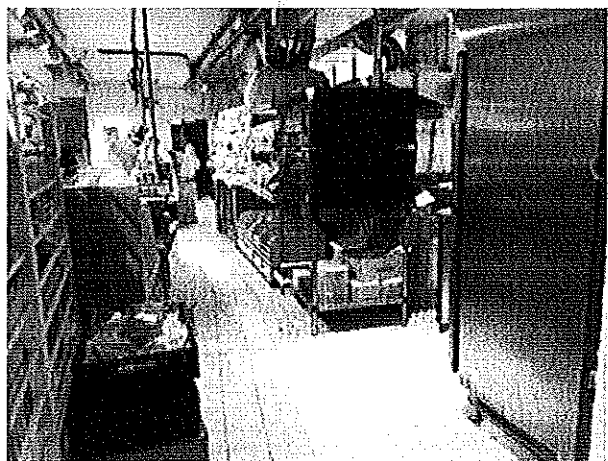
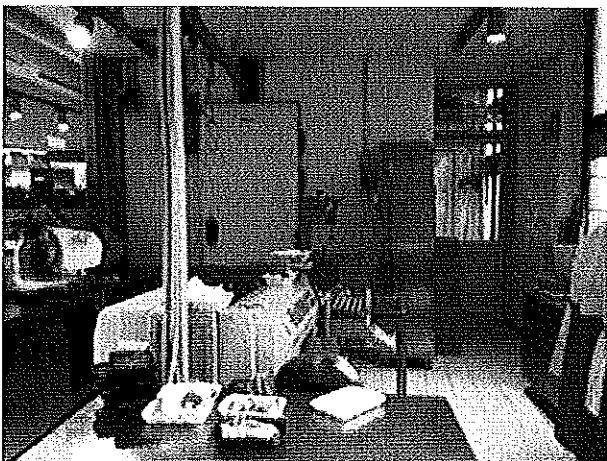
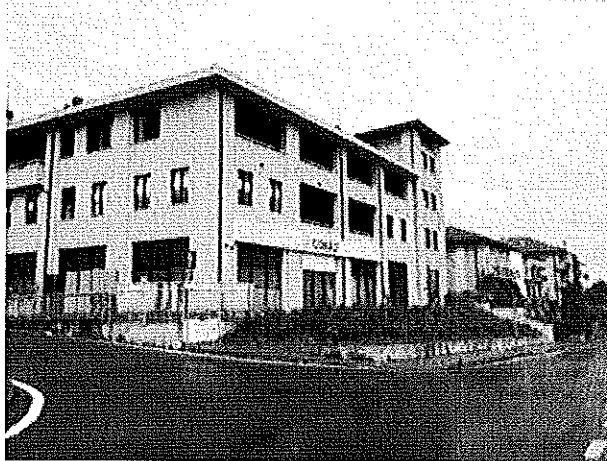
- Impianto elettrico sottotraccia e fuori traccia;
- Impianto idrico collegato alla rete comunale;
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato a soffitto;
- Impianto di ricambio d'aria;
- Impianto di videosorveglianza ed allarme;
- Impianto antincendio con idranti e rilevatori di fumo.

2.4 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo; nel complesso l'unità in esame presenta finiture buone ed idonee alla tipologia dell'attività che viene svolta al suo interno.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica, i servizi igienici ed i laboratori presentano rivestimenti in ceramica, i soffitti sono in parte controsoffittati e per tali porzioni inglobano all'interno dei pannelli i punti luce e le bocchette dell'impianto di riscaldamento, climatizzazione e ricambio d'aria. I serramenti interni ed esterni sono in alluminio con vetro.

Documentazione fotografica (sopralluogo del 27/04/2015)





3.0 Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici del bene, ma ci siamo limitati a determinare le superfici lorde, sulla base della documentazione fornita dal cliente.

Il bene ha la seguente consistenza:

- Superficie lorda: mq **3.294,00**
- Superficie commerciale: mq **1.753,90**
- Aree esterne: mq **880,00**

Tabella di riepilogo delle consistenze

Piano	Destinazione	Superfici totale	Peso	Superficie commerciale
		mq	%	mq
T	Attività commerciale	1.437,00	100%	1.437,00
T	Portico	74,00	25%	18,50
2-3-4	Canna fumaria	3,00	0%	-
S1	Parcheggio coperto	1.551,00	15%	232,65
S1	Vani tecnici	183,00	25%	45,75
S1	Vano scala - ascensori	46,00	5%	2,30
T	Area esterna - Parcheggi	483,00	2%	9,66
T	Area esterna - viabilità	147,00	2%	2,94
T	Zona carico-scarico	250,00	2%	5,00
Totale complesso		4.174,00		1.753,80

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, 50% dei muri di confine, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 25% per il portico
- 25% per locali tecnologici
- 2% per le aree scoperte destinate a verde, parcheggi, viabilità e deposito a cielo aperto
- 5% vano scala/ascensori.

4.0 Situazione locativa

Il bene in esame è interessato dal seguente contratto di locazione:

Conduttore	INIZIO locazione	1 ^a scadenza	Passing rent	Durata del contratto	Aggiornamento canone
ASTREA S.r.l.	22/08/14	22/08/23	€ 180.000,00	9 + 6	75% ISTAT
TOTALE			180.000,00		

5.0 Problemi ambientali

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da Prelios Valuations, la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.
- durante il sopralluogo della proprietà in esame non sono emersi segni evidenti (visibili a occhio senza effettuazione di test) che abbiano instillato il sospetto di possibili rischi ecologici e/o ambientali.

Da indagini, interviste e da ricerche da noi effettuate su siti internet per la zona di riferimento, non è emersa evidenza di rischio ecologico.

6.0 Provenienza, situazione edilizia ed urbanistica, catastale e vincoli

6.1 Provenienza

Il cespite è prevenuto all'attuale proprietà con rogito rep. 60596 - racc. 9438 del 12/07/2006 - Notaio Nadio Barbagli – Atto di Compravendita.

6.2 Situazione edilizia ed urbanistica

La committenza non ha fornito i grafici allegati ai titoli autorizzativi dell'immobile.

In base ai titoli autorizzativi fornito, verificati con l'atto di provenienza e con il contratto di locazione, nello specifico si rileva:

- Concessione Edilizia n. 225 del 03/09/2003;
- Attestazione di Agibilità Prot. 18749 del 03/08/2006.

Non sono state effettuate verifiche presso il Comune di Cortona.

Si presume comunque la conformità edilizia in quanto la planimetria catastale allegata alle richieste di Certificati di Agibilità sono conformi allo stato dei luoghi.

Non sono state svolte indagini urbanistiche sulla proprietà. Per la determinazione del valore di mercato ci siamo attenuti all'attuale destinazione d'uso del bene, considerando che la stessa sia ammessa dallo strumento urbanistico comunale vigente.

6.3 Situazione catastale

Il bene oggetto di valutazione è così accatastato presso il Comune di Cortona (AR):

CATASTO FABBRICATI:

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	143	119	59		D/8			36.333,70
		927	2					
	143	119	60		Lastrico solare		147,00	

Nella visura catastale della porzione individuata con Categoria D/8 (particella 119 sub 59 graffata con particella 927 sub 2) si rileva che sono indicati i piani S1-T in luogo di quelli presenti nella planimetria catastale che sono S1-T-1-2-3. Inoltre, la planimetria catastale riferita a tale porzione risulta rappresentata graficamente in scala 1 : 500 rispetto a quella dichiarata in scala 1 : 200.

Risulta necessario effettuare una variazione toponomastica per inserire la corretta indicazione dei piani (riportando anche il numero civico assegnato dal Comune di Cortona).

6.4 Vincoli

La proprietà in oggetto non risulta essere gravata da vincoli che potrebbero compromettere il valore di mercato del bene.

7.0 SWOT Analysis

Prima di procedere con l'analisi valutativa nel presente paragrafo prendiamo in esame gli aspetti che possono influenzare positivamente e/o negativamente il valore di mercato del bene.

Punti di Forza

- posizione generale
- trasporti (autobus urbani)
- prossimità zona residenziale
- buona dotazione di parcheggi
- buono stato manutentivo

Punti di Debolezza

- difficoltà di conversione
- unità grande

Opportunità

- non rilevabili

Minacce

- non rilevabili

Punti di Forza

- l'immobile si trova in zona periferica nel Comune di Cortona nella zona sud di in adiacenza di Viale Antonio Gramsci e Via Aldo Capitini, in prossimità della viabilità principale (SR 71) che collega Terontola ad Arezzo;
- ampia disponibilità di trasporti pubblici, nelle vicinanze numerose fermate bus transitanti su Viale Antonio Gramsci e Via Aldo Capitini;
- la zona risulta essere tranquilla e prettamente residenziale;
- sono presenti varie possibilità di parcheggio libero;
- buono stato manutentivo dato dalla recente costruzione (2006) e dalle manutenzioni eseguiti negli anni;

Punti di debolezza

- il bene risulta essere stato strutturato per la specifica destinazione commerciale di vendita di alimenti e non; una eventuale trasformazione di destinazione necessita di interventi edilizi.
- l'unità immobiliare risulta essere ampia, un eventuale frazionamento dell'immobile è ipotizzabile solo in caso di esecuzione di opere edili finalizzate a rendere indipendenti le varie unità che si verrebbero a creare.

Opportunità e minacce

- non rilevabili.

8.0 Analisi del mercato:

8.1 Overview sul mercato locale

Il mercato della vendita di immobili con destinazione extra-residenziale risente della crisi del settore. Per gli immobili con destinazione commerciale, come del resto per le altre destinazioni extra-residenziali, la domanda è con andamento leggermente negativo, il mercato risulta poco attivo per tali tipologie di transazione.

Dalle interviste rivolte agli operatori immobiliari locali non si rileva la presenza di immobili in vendita di dimensioni comparabili a quelle del bene in esame. Dalle indagini effettuate è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione commerciale per tagli immobiliari inferiori (dai 50 ai 200 mq), oscillano dai 1.600,00 ai 2.100,00 €/mq.

8.2 Il Mercato delle locazioni

Il mercato della locazione di immobili con destinazione extra-residenziale risente della crisi del settore. Per gli immobili con destinazione commerciale, come del resto per le altre destinazioni extra-residenziali, la domanda di locazione è stata caratterizzata da un andamento leggermente negativo, così come per le vendite.

Nella zona di riferimento sono state rilevate diverse offerte di locazione di immobili commerciali di piccole-medie dimensioni (dai 50 ai 150 mq), ma che comunque non hanno possibilità di parcheggio adeguate.

Dalle analisi effettuate non si rileva la presenza di immobili di ampie dimensioni e con dotazione di parcheggi comparabile a quella del bene in esame. Dalle indagini svolte, i comparativi rilevati sul mercato locale identificano canoni mediamente compresi tra i 140 e i 190 €/mq/anno.

In generale si rileva un tempo di messa a reddito per immobili commerciali di circa 12-18 mesi.

9.0 Analisi valutativa

9.1 Criterio di valutazione (Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Market Value) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

9.2 Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame riteniamo che il più probabile profilo di acquirente sia l'investitore locale di medie dimensioni o l'utilizzatore diretto inteso come operatore della GDO (grande distribuzione organizzata).

10.0 Determinazione canone di mercato

Al fine di determinare il potenziale canone di locazione attribuibile al bene in esame è stata effettuata un'analisi attraverso la comparazione con beni immobiliari simili per destinazione d'uso e per localizzazione o comunque riconducibili all'edificio in esame recentemente locati o posti in locazione. I comparables reperiti sul mercato locale, si riferiscono ad immobili con caratteristiche simili per la destinazione d'uso ma con superfici notevolmente inferiori, si evince un range per i canoni locativi compreso tra 140 e i 190 €/mq annui, con margini di trattativa fino al 40%.

In considerazione del fatto che i comparativi rilevati sul mercato locale non sono riferiti esclusivamente ad immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili al bene oggetto di valutazione (si tratta principalmente di spazi commerciali di tagli inferiori), il canone di mercato è stimabile pari a **110 €/mq/anno**.

Il canone complessivo annuo attribuibile al bene in esame è dunque pari ad arrotondati € 193.000,00 superiore al canone contrattuale (pari a 192.918 €/anno).

11.0 Sviluppo della valutazione tramite il metodo reddituale

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al 27/04/2015 è stato determinato con il "Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati" (*DCF Discounted Cash-Flow*), considerando la situazione locativa in essere alla data della stima e rilevata all'interno della documentazione fornita dal cliente (**AS IS**).

Tale valore viene ricercato su base statica e viene determinato tramite la capitalizzazione del canone di mercato determinato su base comparativa al tasso di rendimento lordo atteso dall'investitore e rapportato al rischio proprio dell'investimento, come prima determinato.

Dalla data di valutazione in poi, il canone complessivo viene aggiornato secondo quanto riportato all'interno del contratto di locazione, di anno in anno, nella misura massima delle variazioni percentuali del costo della vita accertate e pubblicate dall'ISTAT (2%), relative all'ultimo anno anteriore a ciascun aggiornamento.

A carico della Proprietà, sono stati stimati i seguenti costi:

- Amministrazione: stimato pari all'1,00% dei canoni (compresa anche la quota relativa all'imposta di registro sul canone);
- Riserve per manutenzioni straordinarie: stimate in percentuale pari all'1% del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN);
- Assicurazione dell'immobile: stimata pari a 0,10% del CRN;
- Imposte (IMU): stimate in percentuale pari al 7% del canone annuo dei contratti complessivo. Tale importo, dal secondo periodo in poi, è stato indicizzato in base all'inflazione programmata (pari al 2%);
- Capex: stimati nella misura di 100 €/mq per lavori di ristrutturazione parziale da realizzarsi alle rispettive scadenze dei contratti.

Per il calcolo del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) sono stati utilizzati parametri unitari, in riferimento a fonti istituzionali di settore (come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie"), ponderati in funzione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Tasso di attualizzazione

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati a un tasso di sconto del 6,50%, compatibile con il ritorno economico atteso dalla tipologia di investitore individuata.

Abbiamo considerato che l'attuale gestore detenga la proprietà per un periodo di 18 anni, per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso di capitalizzazione pari al 6,80%, considerando un risk out adeguato e deducendo le spese di commercializzazione calcolate nel 2% del prezzo di vendita.

12.0 Conclusioni

Dalla analisi effettuata si perviene a determinare il seguente valore di mercato arrotondato:

Euro 2.800.000,00

(Allegato tabella di valutazione)

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
		31/05/15	31/05/16	31/05/17	31/05/18	31/05/19	31/05/20	31/05/21	31/05/22	31/05/23	31/05/24	31/05/25	31/05/26	31/05/27	31/05/28	31/05/29	31/05/30	31/05/31	31/06/01	31/06/02	31/06/03		
Cortona (AR) Località Camucia - Via A. Gramsci, 8		186,5	181,4	183,3	185,9	188,7	191,5	194,4	197,3	200,3	203,3	206,3	209,4	212,6	215,8	219,3	223,1	227,2	231,6	236,4	241,5	246,9	
RICAVI		137,9	138,7	139,9	141,7	143,6	145,6	147,5	149,5	151,6	153,6	155,7	157,8	159,9	162,7	165,7	168,7	171,7	174,3	258,8	262,7	119,4	
COSTI ORDINARI		-1,8	-1,8	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	
PERDITA SU CREDITI		-1,8	-1,8	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	-2,1	
IMPOSTA DI REGISTRO SU CANONI		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	
PROPERTY		-13,5	-13,6	-13,8	-14,1	-14,3	-14,6	-14,9	-15,2	-15,5	-15,8	-16,1	-16,5	-16,8	-17,1	-17,4	-17,7	-18,0	-18,3	-18,5	-18,5	-18,5	
TASSI COMUNALI		-2,1	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	-2,5	-2,5	-2,6	-2,6	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	
ALIBUIZIONE		-21,0	-21,1	-21,5	-21,9	-22,3	-22,8	-23,2	-23,7	-24,2	-24,6	-25,1	-25,6	-26,1	-26,7	-27,2	-27,7	-28,3	-28,8	-29,3	-29,8	-30,4	
RISERVE MANUTENTIVE		-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	-2,5	-2,5	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6	-2,7	-2,7	
SPESA VANO																							
AGENZIE PURIFICAZIONI																							
TOTALI		107,6	107,8	108,0	109,5	110,4	111,9	113,3	114,8	116,4	117,9	119,4	121,0	122,6	124,2	125,9	127,6	129,3	131,1	132,9	215,0	217,6	
FLUSSI NETTI ORDINARI		137,9	138,7	139,9	141,7	143,6	145,6	147,5	149,5	151,6	153,6	155,7	157,8	159,9	162,7	165,7	168,7	171,7	174,3	258,8	262,7	119,4	
COSTI CAPITALIZZABILI																							
Capex per rifazioni		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Capex per vendite		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Capex		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
VENUTA		137,9	138,7	139,9	141,7	143,6	145,6	147,5	149,5	151,6	153,6	155,7	157,8	159,9	162,7	165,7	168,7	171,7	174,3	258,8	262,7	119,4	
Vendita		137,9	138,7	139,9	141,7	143,6	145,6	147,5	149,5	151,6	153,6	155,7	157,8	159,9	162,7	165,7	168,7	171,7	174,3	258,8	262,7	119,4	
Agenzia per vendite		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
FLUSSI COMPLESSIVI		137,9	138,7	139,9	141,7	143,6	145,6	147,5	149,5	151,6	153,6	155,7	157,8	159,9	162,7	165,7	168,7	171,7	174,3	258,8	262,7	119,4	
PRESENT VALUE		133,6	136,2	139,5	143,7	148,6	154,2	160,5	167,5	175,3	183,9	193,3	203,4	214,2	225,7	238,1	251,3	265,3	280,2	295,9	4534,5	90,7	1,4
Tasso di Attualizzazione																							
NET PRESENT VALUE																							
MR: Net Present Value per proprietà solo capax/venite in migliaia																							