

Valutazione Immobiliare

Giacomo Morri & Paolo Benedetto

EGEA, 2017

www.valutazione-immobiliare.it



Stima del Valore di Mercato di un complesso a destinazione produttiva

Capitolo 10

Descrizione del bene oggetto di valutazione

- **Complesso a destinazione produttiva** ubicato nell'area industriale nell'hinterland di una delle **principali città metropolitane del Nord Italia**
- Accesso alla statale più vicina dista 250 metri e il casello autostradale più vicino dista circa 5km
- Il complesso produttivo è costituito da un capannone industriale e da una palazzina a uso uffici, come nel seguito meglio descritti, e risulta attualmente occupato dall'attuale Proprietario che sta tuttavia dismettendo l'attività produttiva
- **La valutazione è finalizzata alla cessione dell'Immobile**



Analisi di mercato: capannoni industriali

Compravendite, mercato capannoni industriali

Immobile Comparabile	Sup. Comm. capannone (mq)	Sup. Comm. uffici (mq)	Tot. Sup. Comm. (mq)	Superficie scoperta (mq)	Prezzo di compravendita (€)	Prezzo di compravendita (€/mq Sup. Comm.)
A	7.580	950	8.530	4.040	€ 4.450.000	€ 522
B	5.650	380	6.030	6.850	€ 3.400.000	€ 564
C	5.700	1.340	7.040	6.000	€ 3.000.000	€ 426
D	5.936	392	6.328	4.000	€ 4.300.000	€ 680
E	4.075	1.000	5.075	2.700	€ 3.200.000	€ 631

Valori di vendita di capannoni industriali rilevati tramite fonti secondarie

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore min (€/mq)	Valore max (€/mq)	Valore medio (€/mq)
A	Capannoni industriali	Normale	€ 500	€ 650	€ 575
B	Capannoni tipici	Normale	€ 550	€ 750	€ 650
C	Capannoni	Nuovo / ristrutturato	€ 700	€ 950	€ 825
C	Capannoni	Vecchi	€ 500	€ 600	€ 550
D	Capannoni industriali	<i>n.d.</i>	€ 570	€ 720	€ 640



Analisi di mercato: uffici

Compravendite, mercato uffici

Immobile Comparabile	Superficie commerciale uffici (mq)	Prezzo di compravendita (€)	Prezzo di compravendita (€/mq sup. comm. uffici)
A	1.370	€ 1.550.000	€ 1.131
B	1.635	€ 1.595.000	€ 976

Valori di vendita di uffici rilevati tramite fonti secondarie

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore min (€/mq)	Valore max (€/mq)	Valore medio (€/mq)
A	Uffici	Normale	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.300
B	Uffici	-	€ 1.000	€ 1.200	€ 1.100
C	Uffici	-	€ 1.000	€ 1.550	€ 1.300



Analisi di mercato: conclusioni

- **Domanda**, i complessi produttivi richiesti hanno mediamente le seguenti caratteristiche:
 - preferenza per localizzazioni vicino agli snodi autostradali;
 - buona visibilità dalla strada di accesso;
 - facile accessibilità a camion/autoarticolati e ingresso diretto/di proprietà;
 - ampio piazzale di manovra;
 - parcheggi anche per camion e autoarticolati;
 - presenza di ribalte di carico/scarico;
 - altezza minima interna dei capannoni 7/10 mt;
 - bassa percentuale dell'incidenza degli spazi a uffici rispetto al totale, eventualmente anche in soppalco



Analisi di mercato: conclusioni

- **Offerta**, le proposte di capannoni identificate sono caratterizzate da:
 - una prevalenza di tagli di dimensioni medio-piccole (spesso comprese tra 1.000mq e 3.000mq);
 - un'altezza sottotrave media di 6/9 metri;
 - ampi spazi di manovra esterni;
 - valori di vendita estremamente eterogenei e non sempre direttamente riconducibili alle caratteristiche dei complessi



Analisi SWOT

Strenghts – punti di forza

- **Ubicazione e accessibilità:** il complesso immobiliare è immediatamente accessibile dalla più vicina strada statale e a breve distanza da un importante snodo autostradale
- **Altezza sottotrave e presenza di carriponte:** l'altezza sottotrave di 11 metri lo rendono particolarmente adatto ad alcune attività manifatturiere e rappresentano un indubbio punto di forza rispetto all'offerta rilevata
- **Offerta di capannoni simili sul mercato locale:** dagli annunci rilevati tramite i portali immobiliari e le visite nelle principali aree industriali limitrofe, l'offerta di complessi immobiliari assimilabili a quello in oggetto per dimensioni e altezza risulta limitata
- **Condizioni manutentive della palazzina uffici:** le condizioni manutentive degli uffici, riqualificati a inizio anni 2000, appaiono ottime



Analisi SWOT

Weaknesses – punti di debolezza

- **Vetustà e condizioni manutentive del capannone:** diversamente dalla palazzina uffici, le condizioni manutentive del capannone industriale appaiono mediocri
- **Spazi di manovra e assenza di baie di carico/scarico:** gli spazi di manovra risultano limitati. La limitatezza di tali spazi rende necessario il transito dei mezzi pesanti all'interno del capannone stesso, limitandone pertanto gli spazi da adibire alla produzione
- **Dimensione del capannone:** se da un lato la dimensione del capannone lo differenzia dalla maggior parte dell'offerta rilevata sul mercato, dall'altro ne limita fortemente il possibile numero di Utilizzatori
- **Dimensione degli uffici:** la domanda per spazi a uso uffici rimane rarefatta



Analisi SWOT

Opportunities – opportunità

- **Potenziamento della strada statale:** il previsto potenziamento della viabilità potrebbe ulteriormente migliorare l'accessibilità
- **Area confinante:** il complesso immobiliare confina a sud-ovest, lungo il lato lungo, con un'area di circa 8.500mq, attualmente incolta, che potrebbe essere utilizzata per realizzare piazzali di manovra e aree di deposito e stoccaggio esterne, in tal modo incrementando la fruibilità dell'Immobile



Analisi SWOT

Threats – minacce

- **Ridotta domanda di spazi industriali:** la principale minaccia è rappresentata da una generale riduzione nella richiesta di spazi produttivi, derivante dalla delocalizzazione in Paesi con un costo del lavoro inferiore. La domanda si rivolge soprattutto a Immobili di più recente realizzazione e più affini alla logistica, quindi anche con baie di carico/scarico e ampi spazi di manovra esterni
- **Vincoli urbanistici:** occorre valutare con attenzione i vincoli imposti dal nuovo piano urbanistico, che potrebbero limitare la tipologia di attività produttive da insediare nel capannone



Valutazione

- Dall'analisi SWOT appare evidente come l'Immobile, pur presentando alcuni elementi di indubbia appetibilità (*in primis* la localizzazione e l'altezza sottotrave), sia:
 - fortemente influenzato da altri fattori che ne limitano invece il numero di potenziali acquirenti/Utilizzatori
 - in particolare per la scarsa domanda generale di spazi industriali
 - per alcune caratteristiche del complesso quali l'assenza di spazi di manovra e baie di carico/scarico, solo per riportarne i principali
- Si ritiene pertanto che il Valore di Mercato dell'Immobile in oggetto debba essere allineato ai valori minimi rilevati dall'analisi di mercato
- Tenuto conto, inoltre, del fatto che la palazzina uffici risulta avere un proprio mercato indipendente rispetto a quello del capannone industriale, al valore complessivo stimato è stato sottratto il costo per il frazionamento dei due beni, stimato in €100.000, **da cui si ottiene un Valore di Mercato del complesso produttivo pari a €4.400.000**



Valutazione

Tipologia	Sup. Commerciale (mq)	Valore di Mercato stimato (€/mq)	Valore di Mercato stimato (€)
Capannone industriale	6.500	€ 500	€ 3.250.000
Palazzina uffici	1.250	€ 1.000	€ 1.250.000
Totale			€ 4.500.000
<i>Costo frazionamento</i>			<i>€ 100.000</i>
Valore di Mercato complesso produttivo (€)			€ 4.400.000

