

REPORT DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOGISTICO

*Comune di XXX (YY)
Via XXX*



Responsabile Scientifico dell'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico

Prof. Fabrizio Dallari

Centro sulla Logistica e il Supply Chain Management

LIUC Business School

Rilevazione effettuata in data AA/01/2019

Relazione tecnica redatta in data AA/01/2019

Il Centro sulla Logistica e Supply Chain Management della LIUC Business School ha svolto l'attività di valutazione dell'immobile oggetto del presente rapporto basandosi su documenti forniti dall'ufficio tecnico del committente unitamente a dati derivanti da diretta misurazione in loco e da informazioni ottenute dal committente. Si declina ogni responsabilità inerente la natura e l'esattezza dei dati e delle informazioni fornite e per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale effettuata secondo il modello OSIL

SOMMARIO

 Caratteristiche dell'immobile	4
KEY-POINTS.....	4
DESCRIZIONE.....	4
1. LOCATION	5
1.1 Contesto di riferimento	5
1.2 Accessibilità.....	6
2. ESTERNO	7
2.1 Piazzali e aree esterne	7
2.2 Baie di carico.....	8
3. EDIFICIO	9
3.1 Forma e dimensioni.....	9
3.2 Struttura.....	10
4. INTERNO	11
4.1 Uffici e aree interne	11
4.2 Dotazioni impiantistiche	12
 Aree di miglioramento	14
 Documentazione fornita	16
 Nota metodologica	17

Caratteristiche dell'Immobile

KEY-POINTS

DENOMINAZIONE MAGAZZINO	MAGAZZINO
DOVE È UBICATO	Via XXX CAP – COMUNE (PROVINCIA)
ANNO DI COSTRUZIONE	2000
SUPERFICIE COPERTA	16.000 m ²
ID MAGAZZINO	PR-020-2019
DATI E INFORMAZIONI RICEVUTA DA	Ufficio tecnico - AZIENDA LOGISTICA S.p.A.

DESCRIZIONE

Overview dell'immobile

Il magazzino di proprietà della AZIENDA S.r.l. sito nel Comune, in VIA (PROVINCIA) attualmente è occupato dalla AZIENDA LOGISTICA S.p.A., operatore logistico specializzato nella gestione dei PRODOTTI. Al momento l'immobile viene utilizzato per lo stoccaggio e la distribuzione di PRODOTTI.

L'immobile è stato ultimato nel marzo 2000 e si estende su una superficie complessiva di 30.000 m² di cui 20.000 m² di area coperta e 20.500 m² di SLP.

All'interno dell'immobile è presente un'area adibita ad uffici di 500 m².

L'immobile ha due accessi carrabili e una portineria condivisa con l'immobile antistante.

Vista generale

[inserire immagine]

1. LOCATION

1.1 Contesto di riferimento

L'immobile in esame è situato a Nord del comune di COMUNE (Via VIA) a ridosso dell'autostrada A4. L'immobile è all'interno della zona industriale di COMUNE, ben distante dal centro abitato e non appartiene ad un parco logistico chiuso.

La città metropolitana più vicina considerata è Milano, che si trova a una distanza di XX km dal magazzino in esame.

I corrieri espressi più vicini si trovano vicino alle porte della città di CITTÀ, a circa 15 km di distanza dal comune di COMUNE.

Localizzazione immobile

Ortofoto immobile

[inserire immagine]

1.1 Accessibilità

Per quanto riguarda gli accessi alle infrastrutture stradali, l'immobile è ubicato a meno di 5 km dal casello di CASELLO (accesso autostrada A4). L'aeroporto più vicino è quello di Linate (circa 50 km), mentre il terminal intermodale più vicino è quello di Piacenza Intermodale (40 km). I porti di Genova e La Spezia distano rispettivamente 140 km e 180 km.

Entro un raggio di 10 km dal casello di CASELLO, sono stati mappati circa 30 immobili logistici, 6 dei quali con funzione di stock e con dimensione compresa tra 10.000 - 20.000 mq (Fonte: World Capital Real Estate Group).

Presenza di immobili
logistici nelle vicinanze
(fonte: World Capital Real
Estate Group)

[inserire immagine]

2. ESTERNO

2.1 Piazzali e aree esterne

L'immobile è completamente recintato e vi sono telecamere di sicurezza lungo tutto il perimetro. La recinzione è composta da un cordolo alto 50 cm in cemento armato più cancellata a maglia metallica rigida (h 1,80 m). A livello di sicurezza, l'immobile è provvisto di videosorveglianza e antifurto perimetrale.

All'interno dell'area recintata non ci sono stalli per lo stazionamento degli automezzi, ma solo parcheggi per personale dipendente (circa 15 posti). Per il personale impiegato nelle attività di magazzino è possibile lasciare l'automobile privata in un posteggio comunale confinante con l'immobile. Questo parcheggio permette di avere diretto accesso all'immobile con un cancello pedonabile.

Il senso di circolazione degli automezzi nelle vie esterne è antiorario ed è uguale sia per i mezzi pesanti che per le autovetture. I mezzi possono entrare da due punti.

Il piazzale di manovra antistante le baie di carico è profondo più di 30 m. È stato realizzato interamente in cemento armato e con pendenza doppia (per i primi metri verso l'esterno dell'immobile e poi verso l'interno).

Mapa degli accessi al sito (I/O), vie di circolazione degli automezzi e parcheggi interni

[inserire immagine]

2.2 Baie di Carico

Sono presenti 8 baie per il carico e scarico della merce (circa 1 baia ogni 2000 mq di area coperta). Le baie di carico/scarico sono disposte su un unico fronte (mono-fronte), orientate a 90° rispetto quest'ultimo. Tutte le 8 baie installate sono di tipo interno con dock-shelter e sono dotate di rampe idrauliche con becco a raggio. Non sono presenti sistemi per la messa in sicurezza dei mezzi attraccati alle baie, ma solo segnalazione orizzontale a terra per agevolare la manovra. Oltre alle baie sono presenti anche 3 portoni a raso negli altri fronti dell'immobile.

[inserire immagine]

Baie di carico e portoni a raso

La illuminazione esterna è garantita da lampioni e plafoniere installate sull'immobile.

3. EDIFICIO

3.1 Forma e dimensioni

Il layout dell'immobile è regolare a pianta rettangolare. La profondità prevalente del magazzino è di 100 m. L'area interna è di 20.000 m², compartimentata nelle seguenti aree:

	Tipologia	Dimensione	Maglia	Altezza
Area 1	Magazzino	20.000 m ²	22 m x 13 m	9,5 m
Uffici	Zona uffici	500 m ²		

Planimetria dell'immobile

[Inserire planimetria]

L'edificio è attiguo ad un altro immobile logistico, anch'esso di proprietà della AZIENDA s.r.l., reso indipendente da un corridoio pedonale coperto. Il rapporto di copertura (tra area coperta e superficie totale) è pari al 67% (= 20.000 m²/30.000 m²). Tale valore è determinato dal fatto che l'area esterna considerata così come le vie di accesso all'immobile sono parzialmente condivise con IMMOBILE 2.

L'altezza sotto trave dell'immobile è di 9,5 m. Nell'area 3 in cui sono presenti le baie di carico, l'altezza utile è pari a 4,5 m in quanto al piano superiore sono ubicati gli uffici.

Non è possibile estendere l'area dell'immobile costruendo in adiacenza, anche se la proprietà possiede un'area edificabile limitrofa a destinazione d'uso industriale come da PGT Vigente del Comune di COMUNE (della dimensione di circa 20.000 m²). Data la posizione mono-fronte e centrale delle baie di carico, l'immobile non si presta ad eventuali frazionamenti senza interventi strutturali.

Area soppalcata per le lavorazioni e adiacente corridoio di accesso alla zona uffici posti al primo piano

[inserire immagine]

3.2 Struttura

I tamponamenti laterali sono costituiti da pannelli sandwich. La trasmittanza del tamponamento è pari a 1,50 W/m²K mentre la resistenza termica totale è pari a 0,70 m²K/W, come risultata dalla stratigrafia fornita.

La struttura è classificata R 120 (fonte ufficio tecnico). Altri elementi come portone tagliafuoco e le porte interne scorrevoli ad anta singola sono del tipo REI 120 (fonte ufficio tecnico).

Il pavimento è realizzato in cemento spolverato al quarzo con alcune porzioni che presentano trattamento antipolvere. La portata media è di 2,5 ton/m², nonostante la planarità del pavimento non è stata verificata negli ultimi 5 anni, il pavimento si trova in un buono stato di conservazione.

La copertura è realizzata con struttura *Bac Acier*. L'illuminazione naturale è garantita da lucernari mentre non sono presenti aperture verticali, fatta eccezione per la zona uffici.

*Immagini di dettaglio
della struttura*

[inserire immagine]

4. INTERNO

4.1 Uffici e aree interne

Gli uffici sono ubicati al primo piano dell'immobile sopra l'Area 3 e presentano una sola superficie vetrata esposta a Nord. Gli uffici occupano circa il 3% della superficie coperta SLP (500 m²).

Posizione degli uffici

[inserire immagine]

All'interno dell'immobile si trovano, oltre alle 4 aree compartimentate, 1 cella frigorifera (tipologia "box in box"), 2 locali per la ricarica dei carrelli e 1 locale tecnico.

Planimetria con locali interni

[inserire immagine]

La cella frigorifera è realizzata con pannelli sandwich e ha due porte di accesso. Il sistema di raffreddamento è realizzato con evaporatori con due motori.

Cella frigorifera

[inserire immagine]

I locali per la ricarica delle batterie dei carrelli si trovano all'interno dell'immobile, precisamente nell'Area 1 e nell'Area 4 (per un totale di oltre 20 stazioni di ricarica). I locali sono predisposti con cappe di aspirazione.

Locale per la ricarica carrelli

[inserire immagine]

4.2 Dotazioni impiantistiche

Il sistema antincendio è a norma UNI 70 e UNI 45. Nella zona di stoccaggio è stato predisposto un impianto sprinkler ad acqua, con testine posizionate ad 9,5 m di altezza. La vasca antincendio è condominiale.

Il sistema di illuminazione installato è a fluorescenza sia nell'area uffici che all'interno delle aree di magazzino.

L'immobile è provvisto di un sistema di climatizzazione.

Impianto di climatizzazione

[inserire immagine]

È presente un BMS (Building Management System) che permette di monitorare le temperature nelle varie aree di magazzino.

L'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico (installato nel 2010) che produce 500 MW di potenza. Il generatore fotovoltaico è costituito da pannelli in silicio policristallino.

L'attuale conduttore AZIENDA S.p.A. ha ottenuto diverse certificazioni per le attività svolte presso l'immobile.

Aree di miglioramento

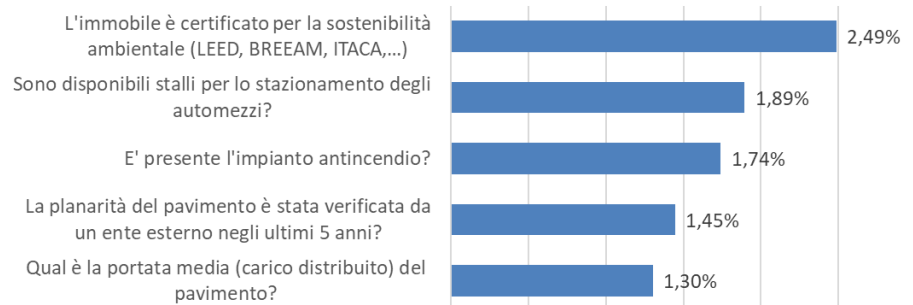
GAP ANALYSIS

Gap analysis: principali aree di miglioramento con relativa penalizzazione %

Attraverso la *gap analysis* è stato possibile definire alcune aree prioritarie di possibile intervento al fine di migliorare il livello qualitativo dell'immobile, unitamente ad alcuni punti critici.

Le principali aree in cui è possibile apportare miglioramenti, ordinate in funzione del loro impatto sulla valutazione complessiva (vale a dire la differenza % tra il punteggio ottenuto nelle risposte rispetto all'opzione migliore) sono riportate nella figura sottostante.

Un miglioramento in queste 5 aree consentirebbe all'immobile di migliorare la qualità complessiva da 73% a 82%, ottenendo così il punteggio massimo pari a 5 stelle.

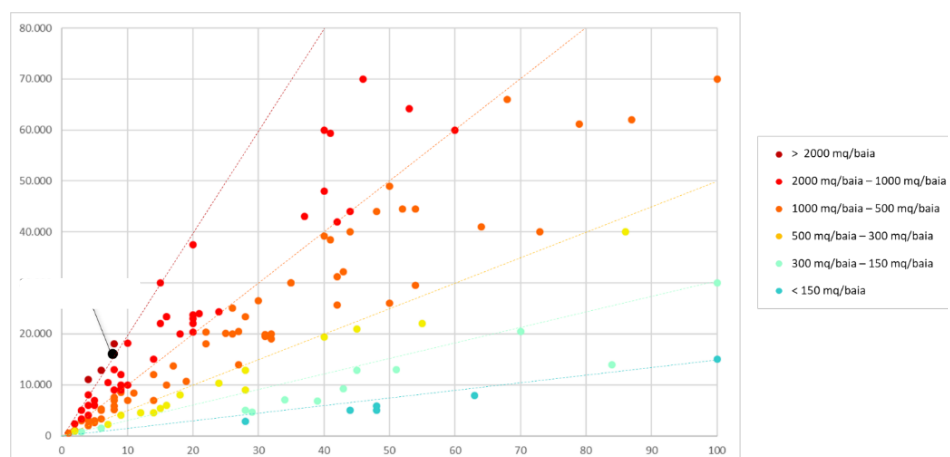


Aree esterne

Le aree esterne hanno ottenuto un buon punteggio di qualità, nonostante vi sia una carenza di stalli per lo stazionamento degli automezzi all'interno della proprietà. Si consiglia di porre maggiore attenzione alla sicurezza (intesa come "safety") inserendo dispositivi che aumentino la sicurezza nell'attracco dei mezzi alle baie di carico/scarico.

Per quanto riguarda il numero di baie di carico (8 baie per 20.000 m²) esse risultano sottodimensionate anche per esigenze di logistica di stoccaggio. La presenza di più portoni a raso carrabili su tutto il perimetro dell'immobile compensano in parte la carenza di punti di accesso all'immobile.

Rapporto tra superficie coperta e il numero di baie di carico



Edificio

Il pavimento ha una portata media non idonea per lo stoccaggio intensivo di materiali particolarmente pesanti. Il pavimento, nonostante non abbia la planarità verificata, si trova in buono stato di conservazione.

Aree interne

La presenza di molte aree accessorie come mezzanini e celle frigorifere, nonostante fondamentali per la gestione di PRODOTTI, può vincolare il layout dell'immobile nel caso di diversa destinazione merceologica.

Per quanto riguarda l'impiantistica, l'immobile è stato penalizzato per le dotazioni antincendio e il sistema di illuminazione. L'equipaggiamento antincendio (UNI 45 e 70), pur essendo in linea con la normativa nazionale in vigore, non è compatibile con vincoli dettati da normative più stringenti come la NFPA che richiedono sprinkler a risposta rapida e spegnimento tempestivo (ESFR). Mentre per quanto riguarda l'illuminazione, per aumentare il livello qualitativo è possibile sostituire le attuali lampade a fluorescenza con lampade a LED che consentono di migliorare le performance energetiche.

Infine, l'assenza di una certificazione per la sostenibilità ambientale penalizza il punteggio relativo alle aree interne, nonostante l'attuale conduttore abbia conseguito la certificazione ISO 14001.

Punti critici

Gli aspetti che penalizzano la valutazione dell'immobile e che non sono modificabili riguardano l'altezza sotto-trave non elevata (9,5 m), l'impossibilità di frazionare ed espandere in adiacenza dell'immobile (considerando la presenza di sole 8 baie su un unico fronte) e la distanza dall'area metropolitana milanese (circa 50 km).

| Documentazione fornita

Oggetto	Data
DOCUMENTI E CERTIFICAZIONI	XX/YY/AAAA
Planimetria	

| Nota metodologica

COS'È OSIL



OSIL, l'Osservatorio sull'Immobiliare Logistico, nasce con l'obiettivo di studiare il settore del *real estate* dedicato alla logistica, progettando un modello di riferimento nazionale per la valutazione della qualità e funzionalità dei magazzini.

Lo scopo del modello è di misurare la in modo oggettivo la qualità (attribuendo da 1 a 5 stelle) e funzionalità (espressa come % di compatibilità a svolgere la funzione di magazzino di stoccaggio o piattaforma distributiva) di un immobile logistico.

A COSA SERVE

Il modello può essere utilizzato per:

1. valutare la qualità di immobili di proprietà.
2. stimare i segmenti di mercato a cui rivolgersi per la vendita/affitto dell'immobile.
3. supportare i processi di compravendita e valutare la coerenza con le esigenze del cliente.

Il modello di valutazione può essere così usato da proprietari di immobili, fondi di investimento e operatori logistici che desiderano avere un riscontro oggettivo, basato su indicazioni provenienti dal mercato, della qualità del proprio immobile o dell'immobile che si sta valutando.

COME FUNZIONA

Il modello di valutazione è strutturato in 4 ambiti di valutazione (location, area esterna, edificio, area interna) che concorrono, con pesi diversi, alla misurazione della qualità e funzionalità dell'immobile in analisi.

Nel dettaglio, i quattro ambiti che concorrono alla misurazione della qualità sono:

- **Location** (7 domande): vicinanza a parchi logistici, poli intermodali, hub di corrieri, grandi città, uscite autostradali, porti e aeroporti, etc.;
- **Area esterna** (12 domande): dimensioni del fronte, numero di parcheggi per automezzo, direzione del traffico, numero di baie di carico, tipologia di baie e rampe di carico, etc.;
- **Edificio** (17 domande): forma e dimensioni del magazzino, layout dell'edificio, altezza, profondità, maglia strutturale, struttura della copertura, pannelli di tamponamento, resistenza al fuoco, etc.;
- **Are interne** (13 domande): dimensione dell'area per uffici, posizione dell'area per la ricarica carrelli, tipologia di sistema antincendio, presenza di impianti fotovoltaici, etc.

La funzionalità consente di stabilire la compatibilità dell'immobile a svolgere il ruolo di:

1. magazzino di stoccaggio (*stock*), con funzione prevalente di conservazione delle scorte dei materiali;
2. piattaforma distributiva o transit point (*cross-docking*), con funzione prevalente di smistamento delle merci in arrivo e in partenza.

I RISULTATI DEL
MODELLO

Il modello di valutazione degli immobili logistici permette di conoscere:

- **funzionalità:** il grado di compatibilità dell'immobile a svolgere la funzione di *stock* o *cross-docking*, in scala da 1% a 100%;
- **qualità complessiva:** il livello di qualità complessivo, in base al punteggio ottenuto per ognuna delle due tipologie, in scala da 1 a 5 stelle;
- **qualità per ambito:** i livelli di qualità da 1% a 100% per i 4 ambiti principali di valutazione: location, interno, esterno ed edificio;
- **le aree di intervento prioritario:** ossia le risposte che hanno penalizzato maggiormente il risultato, sotto forma di *gap analysis* (differenza della risposta fornita rispetto all'opzione migliore), ordinate per valore decrescente dalla differenza percentuale rispetto alla migliore opzione di risposta.