

PRAXI

## Valutazioni e Advisory

Caso di successo

TERSPAR



# Stima del Valore di Mercato ai fini dell'Impairment Test

Sessant'anni di storia hanno consentito ad **Aspiag Service** di maturare una grande esperienza nel settore della GDO, mettendo al centro il cliente, puntando sull'innovazione, fornendo prodotti di qualità e del territorio.

Oggi la mission dell'azienda è sempre più orientata a una crescita sostenibile, coniugando gli obiettivi di business con obiettivi sociali e ambientali, lavorando quotidianamente per sviluppare nuove metodologie e procedure per minimizzare l'impatto ambientale e operare nel rispetto della sicurezza dei dipendenti, dei clienti e di tutte le parti interessate.

## Premessa

Da molti anni PRAXI assiste Aspiag Service, in qualità di partner fidelizzato, in attività di consulenza in ambito Real Estate. In questo caso, Aspiag Service ha incaricato PRAXI di effettuare la **stima del Valore di Mercato di 18 beni** in capo alla Società, volta a soddisfare esigenze di **rispondenza ai principi contabili internazionali dei valori iscritti a bilancio** (Impairment Test).



255

Punti vendita diretti

306

Punti vendita affiliati

8.880

Collaboratori

10

Piattaforme di rete logistica

(di cui 4 Direzioni Regionali)

Aspiag Service fa parte del gruppo SPAR Austria e del Consorzio Despar Italia che, con i suoi 6 soci consorziati, riunisce tutte le concessionarie del marchio sul territorio nazionale.

## Progetto

La stima ha coinvolto n.18 tra supermercati e ipermercati di varia metratura, distribuiti sul territorio del Triveneto, alcuni dei quali ubicati all'interno di centri commerciali.

Il processo si è articolato nelle seguenti fasi:

**Raccolta e analisi documentale** effettuata su informazioni di vario genere come planimetrie catastali, fatturati, IMU, rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni), interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili

**Sopralluogo diretto** per inquadrare il contesto, oltre alle caratteristiche, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche degli immobili

**Sviluppo delle valutazioni e stesura dei report:** in base ai modelli valutativi di PRAXI, l'approccio utilizzato per la stima del Valore di Mercato dei beni è stato quello dell'attualizzazione dei flussi di cassa generati dai contratti di locazione in essere e/o prospettici e dai proventi della vendita, al netto dei costi di pertinenza della proprietà.

I canoni in essere sono stati desunti dalla documentazione raccolta (rent roll), mentre i canoni prospettici sono stati stimati a partire da un'indagine di mercato volta a determinare i parametri unitari medi (€/mq/anno) e successivamente calibrati in funzione delle specifiche peculiarità dell'immobile (ubicazione, contesto circostante, qualità strutturale e impiantistica, accessibilità e dotazione parcheggi, livello di concorrenza, entità del fatturato in rapporto al taglio dimensionale/superficie di vendita autorizzata). È stato quindi stimato il Valore di Mercato attualizzando il cash flow con un tasso calcolato in funzione dei rischi caratteristici dell'immobile in esame.

Oltre che per la portata dell'intervento, per la quantità di beni coinvolti, gli aspetti maggiormente sfidanti del progetto sono stati:

- la valutazione del ciclo di vita degli immobili e del loro livello mantenitivo in funzione di quanto riscontrato in fase di sopralluogo e dell'analisi preliminare sugli investimenti
- la valutazione architettonica, impiantistica e ambientale degli immobili
- la valorizzazione del potenziale bacino di utenza e dei competitor presenti nell'immediata vicinanza di ciascun supermercato oggetto di stima (livello di concorrenza).

## Risultati

Le attività svolte hanno consentito di restituire al Cliente una relazione di stima completa costituita da:

- un **executive summary**, in cui sono stati esposti l'oggetto di stima, la finalità e i criteri estimativi adottati
- **18 report descrittivi**, uno per immobile, con i principali dati identificativi di ciascuno: ubicazione, dati catastali, planimetrie, descrizioni del fabbricato e degli impianti presenti, foto e processo valutativo. La stima ha permesso ad Aspiag Service di aggiornare i valori iscritti a bilancio degli immobili oggetto di valutazione, dando **garanzia di trasparenza** dell'Azienda e di allineamento ai principali criteri contabili ad oggi internazionalmente riconosciuti.

La stima ha permesso ad Aspiag Service di aggiornare i valori iscritti a bilancio degli immobili oggetto di valutazione, dando garanzia di trasparenza dell'Azienda e di allineamento ai principali criteri contabili ad oggi internazionalmente riconosciuti.

## PRAXI Group

**Da mezzo secolo protagonisti nella Consulenza Organizzativa**

PRAXI è un gruppo di primarie società italiane di consulenza con più di 300 dipendenti, 13 Sedi in Italia e presenza in tutto il mondo, attraverso propri Network internazionali.

Dal 1966 PRAXI propone un approccio consulenziale innovativo e pragmatico, finalizzato a implementare soluzioni concrete per lo sviluppo e la crescita dei Clienti.

Il Gruppo presenta le seguenti aree di intervento:

- Organizzazione
- Informatica
- Valutazioni e Advisory
- Risorse Umane
- Proprietà Intellettuale.

La consolidata esperienza consulenziale, l'attenzione alla creazione di valore e alla realizzazione di progetti con team esperti e multidisciplinari, hanno permesso a PRAXI di creare alleanze professionali durature con i propri Clienti.

Bologna | Civitanova Marche | Firenze | Genova  
Milano | Napoli | Padova | Roma | Savona | Torino  
Trento | Venezia Mestre | Verona



[www.praxi.praxi](http://www.praxi.praxi)

## Futuro

Il consolidato rapporto di reciproca stima e fiducia che si è sviluppato nel tempo, unitamente alla condivisione di elevati standard qualitativi, hanno garantito una **pronta assistenza** ad Aspiag Service dove e quando necessario, consentendo di avviare **nuove opportunità di collaborazione**, come la stima del Valore di Mercato di aree edificabili/immobili trasformabili e di supermercati ai fini di eventuali compravendite.