

Centro commerciale Integrato "Le Grange" Piedimonte San Germano (FR)

Localizzazione	Il centro commerciale "Le Grange" è situato nel comune di Piedimonte San Germano (FR), in prossimità della SS Casilina, lungo la strada vicinale Marellò. Dista circa 2,5 km dal casello "Cassino" lungo l'autostrada per l'Aquila.
Descrizione	Il centro si sviluppa su un livello fuori terra ed uno interrato su progetto dello studio Chapman & Taylor. Esso comprende un ipermercato esclusivamente alimentare di circa 6.700 mq e n. 4 medie superfici non alimentari con superficie lorda complessiva di circa 7.104 mq. Completa la struttura una Galleria Commerciale con attività commerciali di vicinato con 65 negozi.
Anno di costruzione	2004-2005.
Tipologia	Centro Commerciale con Ipermercato e Galleria.
Consistenza	Superficie Lorda: 48.562 mq Superficie Commerciale: 20.443,5mq
Data di acquisto	16 marzo 2006
Venditore	Sercom S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 45.087.727 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.08	€ 25.000.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 marzo 2006
Scadenza del contratto di locazione	15 marzo 2018
Conduttore/i	L'immobile è locato ad Emporikon S.r.l.
Canone Complessivo	€1.500.000
Rendimento lordo iniziale	6,65% rispetto al costo di acquisto.

Aggiornamenti annuali

Nel corso del primo semestre 2008, Iperstanda ha chiuso l'Ipermercato risolvendo unilateralmente il contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con Emporikon Srl (società integralmente controllata dal Fondo).

Il 20 dicembre 2008 si è positivamente conclusa la trattativa con il Gruppo Mida 3 S.R.L. finalizzata alla sostituzione di Iperstanda, precedente conduttore dell'ancora alimentare del Centro Commerciale, con l'insegna Iperfamilia.

Emporikon ha, inoltre, deliberato una serie di iniziative commerciali finalizzate a sostenere gli operatori del centro a fronte della temporanea chiusura dell'Ipermercato nonché una serie di iniziative promo-pubblicitarie, finalizzate alla fidelizzazione della clientela ed all'ampliamento del bacino di utenza.

La valutazione degli esperti indipendenti al 31 dicembre 2008 risente della contrazione nella redditività attesa derivante sia dalla sostituzione dell'ancora alimentare, sia dagli spazi non affittati nonché della contrazione dell'affluenza anche per effetto dell'attuale situazione congiunturale.

In data 28 settembre 2007 è stato notificato, da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, un avviso di accertamento in materia di attribuzione delle rendite catastali relativamente alle unità immobiliari urbane site nel Comune di Piedimonte San Germano (FR). L'ufficio ha dichiarato non congrua la rendita catastale proposta, attribuendo all'immobile una rendita superiore.

La società ha provveduto entro i termini di legge a presentare ricorso alla Commissione Tributaria di primo grado di Frosinone avverso detto avviso di accertamento.

A parziale accoglimento del ricorso presentato, la Commissione Tributaria di I grado di Piedimonte ha ridotto la rendita accertata. Pioneer procederà a presentare l'istanza per il rimborso dell'ICI versata in eccesso sulla base della maggiore rendita a suo tempo accertata.

Il Centro di Piedimonte subisce una forte svalutazione a causa di diversi fattori interni ed esterni.

- La congiuntura estremamente negativa che va ad influenzare una struttura commerciale giovane su di un bacino di utenza a basso reddito
- La presenza di tre nuovi competitor nell'area di riferimento con una sovrabbondanza di offerta.
- La mancanza improvvisa di un ancora alimentare che ha innescato la chiusura di numerose unità commerciali
- Di conseguenza le prospettive reddituali legate al rinnovo dei contratti esistenti vanno a posizionarsi su valori che sono vicini al 50% rispetto a quelli iniziali, portando a una conseguente quasi dimezzamento del valore del centro utilizzando la metodologia valutativa del Dcf.