

TRIBUNALE DI PRATO

N. R.G. : 23/2013

Giudice : Dott.sa M.N. Legnaioli

Concordato Preventivo

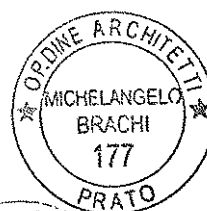
n liquidazione

con sede legale in Roma, p.zza Andrea della Valle, n. 3

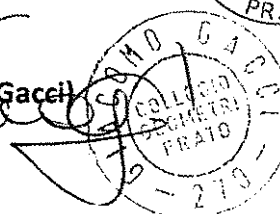
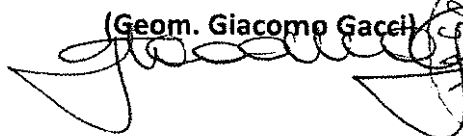
Perizia estimativa

Immobile in Tolentino (MC) – via Sticchi, snc

Gli Esperti Valutatori
(Arch. Michelangelo Brachi)



(Geom. Giacomo Gacci)



Prato, 24 ottobre 2014

Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

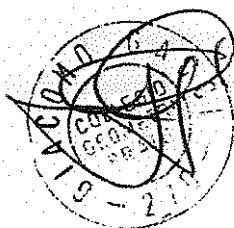
E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it**SOMMARIO**

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.....	3
C. Descrizione dell'immobile.....	4
C.1. Caratteristiche generali.....	4
C.2. Caratteristiche interne ed esterne.....	5
C.3. Situazione impiantistica.....	6
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005.....	6
D. Proprietà e provenienze.....	7
E. Situazione ipotecaria dell'immobile.....	8
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	8
E.2. Trascrizioni di pignoramenti.....	8
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali.....	9
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	9
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	9
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	10
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	10
G.2. Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	10
H. Stato occupazionale dell'immobile.....	11
I. Valutazione.....	12
I.1. Caratteristiche della zona.....	12
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	12
I.3. Criterio di stima.....	12
I.4. Determinazione del reddito netto (R).....	13
I.5. Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).....	14
J. Valore dell'immobile.....	16



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

RELAZIONE DI STIMA

I sottoscritti architetto Michelangelo BRACHI, nato a Prato il 4 novembre 1965 e geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1 febbraio 1968, entrambi liberi professionisti, con studio in Prato, rispettivamente in via Malcantone e Vignone, 9 e via Migliore di Cino, 4, in data 3 giugno 2014 hanno ricevuto incarico dai Commissari Giudiziali Dott. Stefano Conti e Dott. Fabio Tempestini di Prato, a loro volta nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, in qualità di esperti estimatori di redigere una stima del valore dell'unità immobiliare a uso produttivo (centrale telefonica di commutazione TELECOM), sita in Tolentino (MC), via Sticchi, snc.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, dato in locazione a TELECOM ITALIA S.p.A., i tecnici incaricati prendevano accordi con la proprietà che programmava, di concerto con la società conduttrice che avrebbe dovuto garantire l'accesso attraverso un proprio incaricato, un sopralluogo sull'immobile per l'inizio delle operazioni peritali in data 12 giugno 2014 alle ore 15,00.

Nel corso del sopralluogo, eseguito dal Geom. Giacomo Gacci, si dava corso al mandato, prendendo visione dell'immobile in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

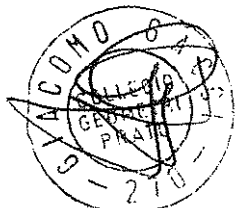
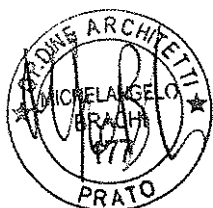
B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato ai sottoscritti è quello di valutare con la massima obbiettività ed in modo imparziale e disinteressato il bene immobile in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione del bene sarà fatta nelle condizioni in cui esso si trova oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore dell'immobile, deve determinare il reale valore che lo stesso ha attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, abbiamo proceduto alla determinazione del valore dell'immobile, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti che vengono richiesti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Trattasi di un piccolo complesso immobiliare formato da tre fabbricati diversi: due di consistenti dimensioni e un piccolo fabbricato accessorio, tutti di pianta regolare posti all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare trapezoidale, con accesso dal fondo della via Sticchi, s.n.c., in zona semiperiferica, Comune di Tolentino (MC).

I tre corpi di fabbrica, che formano un'unica unità immobiliare, con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione TELECOM", sono dotati di vari accessi dal piazzale asfaltato che li circonda su tutti i quattro lati, sul quale insiste anche un traliccio metallico porta antenne telefoniche per telecomunicazioni; si precisa che detto piazzale è interamente recintato da una recinzione originaria e successivamente è stato suddiviso in due porzioni, aventi accessi separati all'interno dell'accesso principale, con una recinzione in paletti di ferro e rete metallica.

Tali fabbricati hanno le seguenti caratteristiche:

FABBRICATO "A" (il primo a sinistra per chi arriva da via Sticchi): edificio di un solo piano fuori terra (H utile interna ml 3,90) con accesso principale sul fronte sud dal piazzale sopra richiamato, formato da vari locali di diversa pezzatura occupati principalmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.) e in parte, quelli più piccoli, da postazioni di lavoro direzionali, oltre ingresso, corridoio/disimpegno di collegamento, blocco servizi igienici/docce con spogliatoio, ovvero centrale termica e generatore elettrico con accesso dall'esterno del fabbricato;

FABBRICATO "B" (il secondo di fronte per chi arriva da via Sticchi): edificio costituito a sua volta da due corpi di fabbrica, collegati fra loro dal vano scala che ne garantisce la distribuzione verticale, formati, quello a nord da due livelli e quello a sud da tre livelli, sfalsati fra loro, dei quali quelli più bassi seminterrati. Esso, adibito originariamente a cosiddetto "centro lavoro" per le mansioni di tipo direzionale connesse con l'attività della TELECOM, è attualmente del tutto inutilizzato. I vari livelli sono così distribuiti:

- **piano seminterrato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml 3,00)**
 - n° 5 locali di media pezzatura, tutti vuoti, destinati originariamente a magazzini e deposito, oltre servizio igienico, disimpegno scala e locale centrale termica con accesso dall'esterno del fabbricato;
- **piano terra/rialzato corpo di fabbrica nord (H utile interna ml 3,00)**
 - n° 3 locali, tutti vuoti, destinati originariamente a servizi igienici/docce (con i sanitari presenti), spogliatoio e refettorio, oltre disimpegno scala;
- **piani seminterrato e terra corpo di fabbrica sud (H utile interna: ml 3,05 – seminterrato; ml 4,00 – terra)**
 - n° 2 ampi locali (uno per piano) entrambi con accesso carrabile destinati a autorimessa;
- **piano primo corpo di fabbrica sud (H utile interna ml 3,00)**
 - n° 5 locali di varia pezzatura dei quali uno molto ampio, tutti vuoti, originariamente destinati a uffici, oltre servizio igienico e disimpegno scala;

FABBRICATO "C" (posto nell'angolo nord/est del lotto di pertinenza sul lato opposto per chi arriva da via Sticchi): piccolo edificio accessorio di un solo piano fuori terra (H utile interna non rilevata in quanto non accessibile al momento del sopralluogo) con vari accessi, destinato a centrale elettrica di trasformazione e locale contatori, avente una superficie coperta di circa mq 40,00.

Completa la proprietà il piazzale completamente asfaltato già descritto, su due livelli, raccordati fra loro da due rampe in pendenza, per una superficie di circa mq 2.289,00.



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.594,00, così ripartita fra i due fabbricati, considerando la superficie del piazzale e del piccolo fabbricato accessorio, in quanto completamente di servizio, in essa inglobata ai fini commerciali:

FABBRICATO "A"

1) PIANO TERRA	=	<u>mq 865,00</u>
TOTALE A	=	<u>mq 865,00</u>

FABBRICATO "B"

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 346,00 x 50%)	=	mq 173,00
2) PIANO TERRA	=	mq 367,00
3) PIANO PRIMO	=	<u>mq 189,00</u>
TOTALE B	=	<u>mq 729,00</u>

TOTALE GENERALE = **mq 1.594,00**

Si precisa che il piccolo complesso immobiliare non ha parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

CONFINI: via Sticchi, proprietà Ogirra S.r.l. o suoi aventi causa su più lati, proprietà Governatori/Scattolini o loro aventi causa, proprietà Brandi/Fondato o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il complesso immobiliare oggetto della presente è stato costruito, nella sua prima conformazione (prima porzione del fabbricato "A"), nell'anno 1978 e successivamente ampliato come segue:

- nell'anno 1979 costruzione del fabbricato "B" (centro lavoro);
- nell'anno 1989 ampliamento del fabbricato "A";
- nell'anno 1991 costruzione del fabbricato "C" (fabbricato accessorio per centrale di trasformazione elettrica).

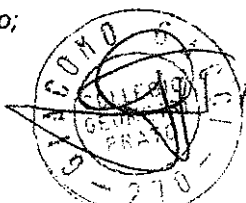
Le strutture portanti sono costituite da telai di pilastri e travi in C.A. e solai latero-cementizi, con coperture piane impermeabilizzate. Le facciate sono rifinite per tutti i fabbricati con rivestimento plastico (graffiato); il tutto in buone condizioni, ad eccezione delle facciate del fabbricato "B" bisognose almeno di una nuova tinteggiatura in quanto particolarmente macchiate e sporche.

I fabbricati, nel complesso, si presentano in medie condizioni di manutenzione generale, in quanto, seppur mantenuti, di non recente costruzione. Il fabbricato "B", in particolare, presenta delle condizioni peggiori in quanto di fatto è praticamente inutilizzato dall'attuale conduttore e di conseguenza ne è stata tralasciata ultimamente la normale manutenzione e pulizia ordinarie; in esso sono visibili, in corrispondenza dei servizi igienici al piano terra/rialzato, anche gli effetti di alcune infiltrazioni dalla copertura sovrastante che hanno rovinato gli intonaci interni, le cui cause sembrano però essere state risolte essendo il manto di copertura attuale in buone condizioni.

Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- **pavimenti interni:**
 - fabbricato "A" – in piastrelle di gres rosso piccolo formato, in piastrelle di graniglia di marmo, di tipo sopraelevato in laminato (zona uffici) e in piastrelle di ceramica commerciale (servizio igienico);
 - fabbricato "B" – in piastrelle di gres rosso piccolo formato e in piastrelle di graniglia di marmo; scale rivestite in lastre di travertino;



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

- *intonaci interni civili tradizionali;*
- *porte interne in legno ad eccezione dei locali dotati di porta tagliafuoco in struttura metallica;*
- *porte esterne in ferro; infissi esterni in legno con vetro monolastra e grate in ferro ai piani terra e avvolgibili in alluminio o PVC ai piani superiori;*
- *i servizi igienici, rivestiti fino all'altezza di ml 2,00 con piastrelle di ceramica formato cm 20x20, sono corredati di sanitari di porcellana di varie marche e tipologie di tipo commerciale.*
- *piazzali completamente asfaltati; le rampe carrabili sono pavimentate con piastrelle di cemento.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico allacciato alla pubblica fornitura Enel con cabina elettrica di trasformazione interna alla struttura e gruppo elettrogeno di continuità, vista l'elevata valenza logistica del fabbricato in questione e degli apparati che vi sono alloggiati, alla base del funzionamento della rete telefonica e trasmissione dati della zona; impianto prevalentemente esterno in canaline applicate alle pareti e ai soffitti in materiale plastico o metallico; corpi illuminanti al neon nel fabbricato "A" e assenti nel fabbricato "B"; l'impianto è perfettamente funzionante nel fabbricato "A" e da ripristinare in quanto in parte manomesso nel fabbricato "B";*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con boyler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;*
- *impianti di riscaldamento: uno per ogni fabbricato principale alimentati da caldaie a gas metano.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico del fabbricato "A", pur essendo di non recente costruzione ed evidentemente adeguato nel tempo, è in buono stato di conservazione e funzionante; quello del fabbricato "B" non è funzionante ed in parte dismesso, con rimozione di frutti e/o corpi illuminanti, in quanto non utilizzato dal conduttore.

Lo stesso discorso vale per gli impianti di riscaldamento; tali impianti sono soggetti agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa, al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

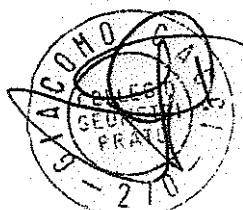
Per gli impianti tecnologici la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente i due fabbricati principali non sono dotati di attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.

Per la loro redazione, che resterà a carico della procedura, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 1.000,00.

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

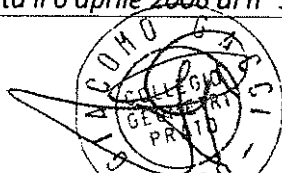
E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it**D. Proprietà e provenienze.**

Il complesso immobiliare, riunito in un'unica unità immobiliare, è di piena proprietà dell'**S.p.A. con sede in Roma, C.F. 01967850973**, in virtù di atto di fusione mediante incorporazione rogato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 1 agosto 2007, Rep. n° 34.488, Racc. n° 14.327, registrato a Prato il 3 agosto 2007 al n° 10.296, serie 1T e trascritto a Macerata in data 7 agosto 2007 al n° 8.565 R.P., con il quale la società unipersonale J.T.C. R.E. S.r.l. con sede in Firenze - C.F. 05608450481, la società unipersonale SETTEBI S.r.l. con sede in Milano - C.F. 04524150960 e la società unipersonale LA CUCA S.r.l. con sede in Firenze - C.F. 01698360979, si fondevano mediante incorporazione nella società attuale proprietaria, che successivamente cambiava sede sociale (da Prato a Roma), in virtù di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 29 dicembre 2009, Rep. n° 132.068, Racc. n° 50.295, per il trasferimento di sede sociale, trascritto a Macerata in data 28 gennaio 2010 al n° 845 R.P..

Più precisamente il bene oggetto della presente relazione, identificato nell'atto richiamato dalla scheda n° 09028258 di cui all'allegato "E", faceva parte del patrimonio della società unipersonale J.T.C. R.E. S.r.l. con sede in Firenze, che a sua volta lo aveva acquisito in proprietà con atto di compravendita rogato Dott. Francesco Rizzuti, notaio in Roma, in data 29 settembre 2006, Rep. n° 1.020/761, trascritto a Macerata in data 16 ottobre 2006 al n° 11.109 R.P., acquistandolo da "PIRELLI RE FUND – RAISSA – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", con sede in Milano, C.F. 13465930157.

Successivamente fino al ventennio l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

DA ⇒ Olivetti Multiservices S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00639030014	A ⇒ PIRELLI RE FUND – RAISSA f.c.i.i. tipo chiuso con sede in Milano, C.F. 13465930157
Atto di costituzione di fondo immobiliare rogato Dott. Carlo Marchetti, notaio in Rho, in data 29 marzo 2006, Rep. n° 1.838, trascritto a Macerata il 21 aprile 2006 al n° 4.298 R.P..	
DA ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00488410010	A ⇒ Olivetti Multiservices S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00639030014
Atto di compravendita rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 1 marzo 2006, Rep. n° 118.801/43.552, trascritto a Macerata il 6 aprile 2006 al n° 3.816 R.P..	
DA ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00471850016	A ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00488410010
Atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 1 marzo 2006, Rep. n° 118.800/43.551, trascritto a Macerata il 6 aprile 2006 al n° 3.815 R.P..	
DA ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Torino, C.F. 00471850016	A ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00471850016
Atto di trasferimento di sede sociale rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 11 maggio 2002, Rep. n° 371.118, trascritto a Macerata il 5 luglio 2002 al n° 6.393 e successiva rettifica con atto di trasferimento di sede sociale rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 1 marzo 2006, Rep. n° 118.800/43.551, trascritto a Macerata il 6 aprile 2006 al n° 3.814.	
DA ⇒ S.I.P. – Società Italiana per l'Esercizio delle Telecomunicazioni P.A. con sede in Torino, C.F. 00580600013	A ⇒ Telecom Italia S.p.A. con sede in Torino, C.F. 00471850016
Atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 3 dicembre 1998, Rep. n° 349.348/42.903, trascritto a Macerata il 1 febbraio 1999 al n° 970 R.P. e successivo atto integrativo rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 1 marzo 2006, Rep. n° 118.800/43.551, trascritto a Macerata il 6 aprile 2006 al n° 3.813 R.P..	



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

La S.I.P. – Società Italiana per l'Esercizio delle Telecomunicazioni P.A. aveva acquisito in data ampiamente anteriore al ventennio (con diversa denominazione sociale) il terreno sul quale è stato costruito l'immobile in questione con atto di compravendita rogato Dott. Adelio Riminucci, Segretario Generale del Comune di Tolentino, in data 20 maggio 1977, Rep. n° 6.827, registrato a Tolentino il 16 giugno 1977 al n° 933, vol. 95 e trascritto a Macerata in data 21 giugno 1977 al n° 4.464 di R.P.

Si precisa che l'area acquistata dalla S.I.P. – Società Italiana per l'Esercizio delle Telecomunicazioni P.A. era all'epoca formata da due particelle (p.lla 363 e p.lla 520) che oggi formano, per minor consistenza, il lotto di pertinenza dell'immobile identificato solo con il numero particellare 363.

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

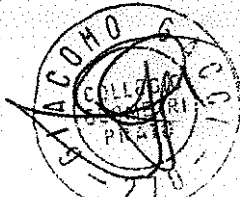
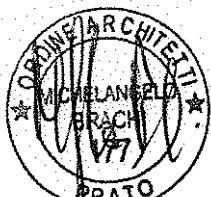
Alla data del 15 ottobre 2014 a carico della società sede in Roma, C.F. 01967850973 od altri soggetti, con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 4.741 di Registro Particolare del 16.10.2006, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 30.800.000,00 a garanzia dell'importo di € 15.400.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco Rizzuti di Roma, Rep. n° 1.023/764 del 29.09.2006,
 - a favore: "UNIPOL BANCA S.P.A." con sede in Bologna, C.F. 03719580379;
 - contro: "J.T.C. R.E. S.R.L." con sede in Firenze, C.F. 05608450481 (dante causa della come sopra generalizzata);gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Tolentino – F. 55, p.lla 363).
- **ISCRIZIONE n° 4.742 di Registro Particolare del 16.10.2006, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 5.900.000,00 a garanzia dell'importo di € 2.950.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco Rizzuti di Roma, Rep. n° 1.024/765 del 29.09.2006,
 - a favore: "UNIPOL BANCA S.P.A." con sede in Bologna, C.F. 03719580379;
 - contro: "J.T.C. R.E. S.R.L." con sede in Firenze, C.F. 05608450481 (dante causa della come sopra generalizzata);gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Tolentino – F. 55, p.lla 363).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 10.235 di Registro Particolare del 13.11.2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Prato del giorno 16.10.2012, Rep. n° 2.108,
 - a favore: "GEFIM di Carlo Porciani & C. S.A.S." con sede in Firenze, C.F. 01659120487;
 - contro: " " come sopra generalizzata;gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Tolentino – F. 55, p.lla 363).
- **TRASCRIZIONE n° 6.518 di Registro Particolare del 30.07.2014, ATTO GIUDIZIARIO** – Decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Prato del 19.03.2014, Rep. n° 23/2013,
 - a favore: "MASSA DEI CREDITORI IN LIQUIDAZIONE";
 - contro: "IN LIQUIDAZIONE" come sopra generalizzata;gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Tolentino – F. 55, p.lla 363).



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it**E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI**

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima e dall'analisi della documentazione a disposizione non è emerso a carico dello stesso nessun gravame né risultano vincoli particolari.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio per cui non è in essere nessun tipo di rapporto condominiale.

F. Rappresentazione catastale dell'immobile.

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare (vedi visura e planimetria – allegato "B") è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Tolentino nel Foglio n° 55, Particella 363, con i seguenti dati censuari, a seguito di Richiesta di Classamento prot. n° C00469 del 7.02.1997 e precedenti Denunce di Variazione: per "modifiche interne" prot. n° B646 del 25.03.1991 e per "ampliamento" prot. n° B18 del 9.02.1987, già correttamente inserite in banca dati:

- *opificio ai piani interrato, terra e primo, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale € 8.924,38 (classamento proposto e validato – D.M. 701/94).*

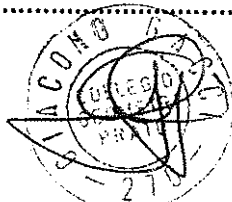
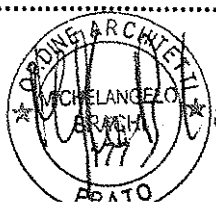
Ai sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.M. n° 78/2010) si dichiara:

- ✚ *che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà ad eccezione che per l'indicazione della sede, ovvero: con sede in Prato (dovrebbe essere Roma), C.F. 01967850973, proprietà per l'intero, per carenza di voltura del Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti del 29 dicembre 2009, per il trasferimento di sede sociale, già citato nelle provenienze;*
- ✚ *che la planimetria catastale allegata non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modeste modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ad eccezione della mancata rappresentazione del traliccio porta antenne; essa è comunque conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Macerata;*
- ✚ *che la rappresentazione grafica della mappa catastale, seppur la particella n° 363 del Foglio n° 55 sia correttamente in carico al Catasto Terreni del Comune di Tolentino a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui", non è corretta per la mancata rappresentazione del traliccio porta antenne.*

Pertanto, per il riallineamento della posizione catastale dell'unità immobiliare, si rende necessaria redazione di Variazione Catastale a Catasto Fabbricati con procedura DOCFA, per l'aggiornamento della scheda planimetrica per diversa distribuzione interna e ampliamento (accatastamento traliccio porta antenne), oltre a preventiva presentazione di Tipo Mappale per aggiornamento geometrico della mappa catastale al Catasto Terreni con procedura PREGEO, pur rimanendo l'immobile fin da ora univocamente identificato a livello catastale.

Il suddetto aggiornamento catastale comporterà oneri che possono quantificarsi in via presuntiva in complessivi € 4.500,00, così ripartiti:

1) redazione di Tipo Mappale con rilievo strumentale e procedura PREGEO.	=	€ 1.600,00
2) spese tecniche per rilievo e variazione DOCFA.....	=	€ 2.600,00
3) diritti catastali.....	=	€ 300,00
TOTALE.....	=	€ 4.500,00



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

G. Dati urbanistici dell'immobile.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli strumenti urbanistici del Comune di Tolentino prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- **AREE AD USO PUBBLICO PER SERVIZI DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE: F6 – Regolate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.**

Non si è provveduto a richiedere apposito Certificato di Destinazione Urbanistica anche perché le aree scoperte annesse all'immobile hanno una superficie inferiore a mq 5.000,00.

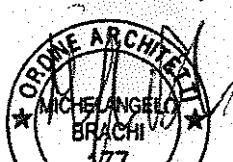
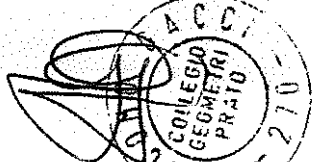
G.2. CONFORMITÀ DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima, è stato edificato e successivamente ampliato e modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n° 1742 del 29 luglio 1978 (per la costruzione della centrale telefonica nella sua prima consistenza – fabbricato "A");
- Concessione Edilizia n° 12743 del 6 settembre 1979 (per la costruzione del centro di lavoro – fabbricato "B");
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n° 12743/79) n° 19966/82 del 3 gennaio 1983;
- Concessione Edilizia n° 74/C del 6 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 10766/87 del 18 maggio 1987 (per sopraelevazione traliccio esistente);
- Autorizzazione Edilizia n° 105/A del 10 luglio 1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 14203/87 del 3 luglio 1987 (per opere interne e modifiche prospettiche);
- Concessione Edilizia n° 30/C del 18 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 3570 del 24 febbraio 1989 (per ampliamento della centrale telefonica – fabbricato "A");
- Concessione Edilizia n° 7/C del 21 marzo 1989, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 1357 del 24 febbraio 1989 (per la costruzione della cabina elettrica – fabbricato "C");
- Autorizzazione Edilizia n° 57/A del 14 maggio 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 7045 del 26 aprile 1991 (per installazione torrino radio mobile);
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n° 7/C/89) n° 23856 del 2 settembre 1991 (per modifiche prospettiche eseguite sulla cabina elettrica – fabbricato "C");
- Autorizzazione in variante per opere in corso (rif. C.E. n° 30/C/89) n° 436/C del 7 novembre 1991, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 14786 del 6 novembre 1991;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n° 156/A/98 del 27 maggio 1998, prot. n° 12668 (per opere di manutenzione straordinaria e adeguamenti impiantistici).

Infine per i fabbricati sono state reperite le seguenti Autorizzazione di Agibilità e/o Uso:

- Autorizzazione di Uso del 16 gennaio 1980, rilasciata a seguito di domanda del 4 dicembre 1979 in relazione alla C.E. n° 1742/1978;
- Autorizzazione di Abitabilità n° 1847 del 20 ottobre 1989, rilasciata a seguito di domanda del 9 ottobre



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it*1982 in relazione alla C.E. n° 12743/1979;*

- *Autorizzazione di Agibilità n° 2046 del 23 febbraio 1994, rilasciata a seguito di domanda del 2 luglio 1991, prot. n° 11556 in relazione alle C.E. n° 30/C/89 e n° 7/C/89.*

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Tolentino, ad eccezione, di modifiche interne (diverse distribuzioni interne) e prospettiche, ovvero diverse sistemazioni esterne (realizzazione di recinzione in paletti e rete metallica con cancelli di ingresso a separazione del fabbricato "B" dagli altri due corpi di fabbrica – realizzazione di rampa carrabile esterna con sbancamento terreno sul lato nord del fabbricato "B").

Per tali difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino (in alcuni casi) sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici. Gli oneri per l'una o l'altra soluzione possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 7.000,00.

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

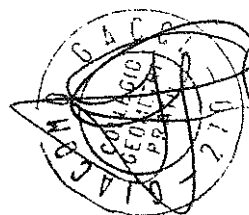
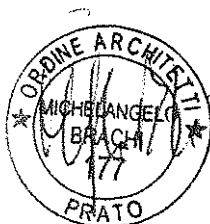
Con riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto le caratteristiche delle difformità, assolutamente commerciabile.

H. Stato occupazionale dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalle infrastrutture telefoniche della TELECOM ITALIA S.p.A. con sede in Milano, Piazza degli Affari, 2, C.F. 00488410010, in quanto conduttrice dello stesso in forza del Contratto di Locazione stipulato con la OLIVETTI MULTISERVICIS S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00639030014 (dante causa dell'attuale proprietà), autenticato nelle firme Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 1 marzo 2006, Rep. n° 118.823, Racc. n° 43.574, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma I in data 16 marzo 2006 e trascritto a Macerata in data 6 aprile 2006 al n° 3.817 R.P., successivamente rettificato con atto autenticato nelle firme Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 15 maggio 2006, Rep. n° 119.902, Racc. n° 44.145, trascritto a Macerata in data 1 giugno 2006 al n° 5.932 R.P..

Durata della locazione: 15 (quindici) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2005 e termine il 30 novembre 2020, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare da una delle parti nei modi previsti dal contratto; la locatrice rinuncia in detto contratto alla facoltà di diniego di rinnovazione del Contratto alla prima scadenza.

Canone annuo di locazione: € 82.209,04 (oltre IVA di legge), pagabile in dodici rate mensili anticipate entro il quinto giorno di ciascun mese (alla data del gennaio 2014, a seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali, il canone ammonta a € 91.635,84 – dato fornito dalla proprietà).



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato produttivo in esame è posto nella parte semiperiferica est del Comune di Tolentino, il cui centro storico è posto a circa 1 km. La cittadina, posta nell'entroterra marchigiano, è comunque facilmente raggiungibile dalla costa adriatica attraverso la SS67, che si configura come una strada a scorrimento veloce, che la connette, in corrispondenza di Civitanova Marche, con l'Autostrada Adriatica – A14.

La zona ove sorge l'immobile si configura a vocazione mista residenziale/produttiva caratterizzata prevalentemente da edifici plurifamiliari di piccole dimensioni, in media di due/tre piani fuori terra.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.) è buona. La viabilità della zona è caratterizzata da modesto traffico veicolare, trattandosi di strade interne; il parcheggio degli autoveicoli lungo la via Sticchi è abbastanza agevole e inoltre l'immobile è dotato di piazzali carrabili di uso esclusivo.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le condizioni del mercato immobiliare attuali sono ancora sfavorevoli o perlomeno in una fase di stagnazione ribassista, in quanto, la grande crisi economica che ha colpito pesantemente il settore dell'edilizia e dell'immobiliare in genere, è ancora oggi in corso e continua a mostrare tutta la sua dirompente virulenza.

L'attuale fase congiunturale deriva dalla crisi economica internazionale iniziata negli Stati Uniti nel 2006, con il crollo del mercato immobiliare americano, la cui acutezza e complessità ha provocato un effetto domino anche sul resto del mondo. Naturalmente ciò ha avuto effetti negativi anche sul mercato immobiliare in Italia, a partire dal 2007/2008, periodi in cui si è registrato un importante calo del numero delle compravendite immobiliari. Successivamente le relazioni tra il settore creditizio ed il comparto immobiliare italiano, hanno determinato una riduzione del volume dei mutui concessi per l'acquisto delle abitazioni e degli immobili in genere, che ha portato all'acuirsi della situazione con importanti crisi di liquidità, che hanno prodotto peraltro un notevole aumento delle procedure fallimentari, anche di imprese e/o aziende operanti nel settore edile, e di esecuzione immobiliare presso i Tribunali di tutto il Paese.

Ciò ha ulteriormente ingenerato una regressione delle transazioni immobiliari con conseguente appiattimento dei valori, soprattutto verso beni legati alle attività produttive, quali quello in esame, che però ha il pregio di essere locato ad una società di elevata importanza internazionale, che opera in un settore, quale la telefonia e la trasmissione dati, comunque assai apprezzato e ricercato dal mercato, e rappresenta, infine, un fabbricato strategicamente, almeno nel breve/medio periodo, di primario interesse.

I.3. CRITERIO DI STIMA

L'immobile, accertato che esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato saggio di capitalizzazione, la stima utilizzando l'approccio reddituale-finanziario, che definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito (o di cassa) che esso sarà in grado di generare,



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

è stato valutato adottando il criterio di CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (direct capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata ad un saggio detto di capitalizzazione. In questo caso, poiché per gli immobili la vita utile è molto lunga, tali redditi si considerano perpetui e l'algoritmo di calcolo diventa molto semplice: occorrono infatti due dati, il reddito e il saggio di capitalizzazione.

Infatti secondo il principio dell'anticipazione, il valore (V) che un soggetto economicamente razionale attribuisce a un bene immobiliare è funzione dei benefici economici (R) che verranno da esso generati, che operativamente, in base alla matematica finanziaria, equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate, attraverso la seguente espressione:

$$V = R / i$$

dove:

 V = valore del bene; R = reddito medio annuo atteso (netto); i = saggio di capitalizzazione.

La scelta di questo metodo nel caso specifico è stata ritenuta opportuna per i seguenti motivi:

- la scarsa possibilità di utilizzare metodi di comparazione diretta orientati verso l'approccio del mercato (MCA) vista la peculiarità del *subject* per il quale non sono disponibili transazioni immobiliari confrontabili;
- la disponibilità del primo dei due dati necessari per la risoluzione dell'algoritmo di cui sopra, ovvero il reddito medio annuo, per il momento lordo, ma che attraverso la letteratura estimativa disponibile può essere trasformato in reddito netto mediante la sottrazione delle spese operative (S) (costi e oneri) a carico della proprietà;
- la sicurezza nel breve/medio periodo della produzione del reddito atteso dall'immobile sia per la durata già stabilita del contratto (attuale scadenza novembre 2020) sia per le caratteristiche di solvibilità e solidità dell'attuale società conduttrice in quanto trattasi di primaria azienda internazionale nel settore delle telecomunicazioni, uno dei più interessanti e vitali del momento.

1.4. DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO (R)

L'immobile, come ricordato al paragrafo che precede, risulta attualmente locato con regolare contratto di locazione avente scadenza nel novembre 2020. Il canone annuo corrisposto al gennaio 2014 opportunamente soggetto alle rivalutazioni ISTAT (dato fornito dalla proprietà) è pari a € 91.635,84 (euro novantunomilaseicentotrentacinque/84). Dalle verifiche effettuate detto canone è superiore alla media riscontrata sul mercato di riferimento, ma comunque può considerarsi congruo con lo stesso e rappresentare quindi, anche in considerazione della durata residua del contratto, il Reddito lordo (RI) da utilizzare nel procedimento di capitalizzazione.

Per determinare il Reddito netto (R), o reddito capitalizzabile, dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, vanno apportate al Reddito lordo (RI) le necessarie detrazioni inerenti le spese operative (S) a carico della proprietà.

Si ha quindi:

$$R = RI - S$$

La letteratura estimativa italiana a questo proposito ci viene in aiuto in quanto nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'ABI sono indicate le spese



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
 E-mail: info@michelangelobrachi.it
 Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
 E-mail: g.gacci@tekplan.it
 Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito della stessa, comprese le imposte, come segue:

- amministrazione;
- manutenzione;
- assicurazione;
- ammortamento;
- imposte;
- sfritto e inesigibilità;
- costo di adeguamento alle normative;
- interessi su anticipazioni e capitali fissi;
- somme corrisposte a terzi, secondo contratto;

e diversi autori¹ ci forniscono delle percentuali con un minimo e un massimo, dalla cui analisi si evince che le spese in detrazione mediamente oscillano in un intervallo compreso fra 15% ÷ 30% del RI.

In particolare per il contesto socioeconomico di riferimento si è ritenuto di adottare le seguenti percentuali:

Spese	Incidenza %
Amministrazione	3,00 %
Manutenzione	2,50 %
Assicurazione	2,00 %
Ammortamento	2,00 %
Imposte	12,00 %
Sfritto e inesigibilità	4,50 %
Costo di adeguamento alle normative	—
Interessi su anticipazioni e capitali fissi	2,00 %
Somme corrisposte a terzi, secondo contratto	—
TOTALE (S)	28,00 %

Quindi applicando la formula di cui sopra, si ha:

$$R = € 91.635,84 - (€ 91.635,84 \times 28 \%) = \underline{\underline{€ 65.977,80}}$$

I.5. DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (I)

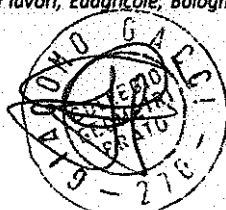
Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando un campione di canoni di mercato R_j di immobili di superficie S_j (con indice $j = 1, 2, \dots, m$) e un campione di prezzi di mercato P_h di immobili di superficie S_h (con indice $h = 1, 2, \dots, n$).

Il saggio di capitalizzazione medio sarà pari a:

$$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h)$$

In mancanza di dati (canoni di mercato o prezzi) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, vista la sua già ricordata peculiarità, la ricerca del saggio di capitalizzazione è proceduta

¹ A. Realfonso (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma – I. Michieli (1987), *T Trattato di estimo con elementi di economia, di matematica finanziaria e contabilità dei lavori*, Edagricole, Bologna – C. Forte, B. de' Rossi (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

operando in segmenti di mercato prossimi, ma equiparabili, correggendo i dati in funzione di parametri quali la localizzazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia e immobiliare, ovvero la dimensione.

In particolare sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", sia nel segmento di mercato delle locazioni, per individuare i vari R_i con le superfici S_i , sia nel segmento di mercato delle compravendite, per prelevare i vari P_h con le superfici S_h .

Tali immobili sono stati scelti nell'ambito dei fabbricati a uso produttivo (quale quello oggetto di stima), con localizzazione comunque compatibile, fra quelli offerti sul mercato reale delle compravendite e delle locazioni immobiliari, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

I dati raccolti, opportunamente vagliati, sono stati inseriti ed elaborati nel prospetto che segue (non si ritiene, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso gli scriventi):

Ricerca dei redditi comparabili	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Redditi lordi	€ 36.000,00	€ 24.000,00	€ 14.400,00
Superficie commerciale	1.000,00	780,00	340,00
% spese	28,00%	28,00%	28,00%
Spese annue	€ 10.080,00	€ 6.720,00	€ 4.032,00
Reddito netto	€ 25.920,00	€ 17.280,00	€ 10.368,00
Ricerca dei prezzi di mercato	PREZZO X	PREZZO Y	PREZZO Z
Prezzo di mercato	€ 650.000,00	€ 400.000,00	€ 230.000,00
Superficie commerciale	850,00	650,00	280,00

Si ritiene utile solo precisare che i canoni di locazione rilevati dal mercato, sono stati considerati canoni lordi e quindi soggetti alla decurtazione delle spese operative (S) nella stessa misura che si è stabilita per il *subject*.

Quindi utilizzando la proporzione proposta all'inizio del paragrafo si è determinato il saggio di capitalizzazione come segue:

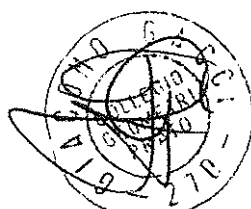
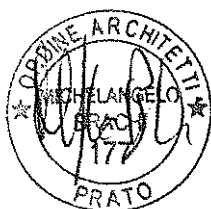
$$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h) = 4,88 \%$$

Per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, prelevando i dati riferiti al Comune di Tolentino per la zona ove sorge il *subject* e quelle ritenute coeve e limitrofe.

I dati forniti dall'OMI sono stati trattati con la stessa metodologia applicata ai comparabili dinamici, ovvero estraendo il saggio di capitalizzazione dal rapporto fra la media dei valori di locazione e la media dei valori di mercato, con le stesse accortezze già descritte.

Il tutto sintetizzato nella tabella che segue, dalla quale risulta un saggio medio di capitalizzazione netto pari al **5,58 %** (vedi valore in colorazione rossa), congruo con quello estratto dal mercato immobiliare reale della zona:

Verifica del saggio di capitalizzazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio						
Dati anno 2013 - Semestre 2						
Provincia: Macerata		Comune: Tolentino				
Fascia/Zona: Centrale		Codice zona: B2		Microzona cat.: I		
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Capannoni tipici	NORMALE	380	570	L	1,5	2,5
						L



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Verifica del saggio di capitalizzazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio						
Dati anno 2013 - Semestre 2						
Provincia: Modena		Comune: Tolentino				
Fascia/Zona: Semientrate		Codice zona: C2		Microzona cat.: 3		
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Capannoni tipici	NORMALE	400	650	1	2	3,6
Saggio di capitalizzazione (capannoni tipici - Zona B2)					LORDO	5,05%
Saggio di capitalizzazione (capannoni tipici - Zona C2)					LORDO	6,40%
Saggio di capitalizzazione (unità immobiliari uso produttivo)					(media)	5,73%

NETTO	4,90%
NETTO	6,26%
(media)	5,58%

Infine, in base ai criteri sopra esposti, si è provveduto a determinare il saggio definitivo da applicare per la capitalizzazione del nostro reddito netto, con un'operazione di "pesatura" sintetizzata nella tabella che segue:

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
Calcolo saggio di capitalizzazione	Ricerca di mercato	Valori OMI
Riepilogo valori	4,88%	5,58%
Attribuzione pesi (%)	60%	40%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti		100%
Saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente		5,16%
Gross Rent Multiplier (GRM)		19

Quindi:

- dalla nostra personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che ci vede operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, ovvero Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperti estimatori;
 - dalle ricerche che si sono indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
 - dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- riteniamo equo valutare il più congruo saggio di capitalizzazione per immobili simili a quello in oggetto pari a:

$$i = 5,16\%$$

J. Valore dell'immobile.

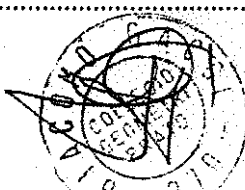
Sulla base di quanto sopra esposto si ricava, risolvendo l'algoritmo proposto al paragrafo I.3, il seguente valore venale dell'immobile (si precisa che tutto il procedimento estimativo fin qui descritto è sintetizzato anche nella tabella riepilogativa di cui all'allegato "F"):

$$V = R / i = € 65.977,80 / 5,16\% = € 1.278.639,63$$

dal quale si detraggono le spese da sostenere per il perfetto riallineamento della sua posizione catastale e urbanistico/edilizia, ovvero quelle per la certificazione energetica, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:

a detrarre:

1) oneri per la redazione dell'APE = - € 1.000,00



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

2) oneri per il riallineamento della posizione catastale del bene	=	- € 4.500,00
3) oneri per la sanatoria edilizia	=	- € 7.000,00
TOTALE GENERALE	=	€ 1.266.139,63

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
 - dello scopo per cui siamo stati chiamati a stimare il bene;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che va a costituire un LOTTO UNICO;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha:

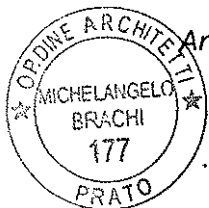
LOTTO UNICO
VALORE (arrotondato)

€ 1.265.000,00 (euro unmilione duecentosessantacinquemila/00)

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, oltre in una copia senza allegati; il tutto memorizzato anche su CD.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatoci pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 24 ottobre 2014

Gli Esperti Estimatori

Arch. Michelangelo Brachi

Geom. Giacomo Gacci

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atto di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. contratto di locazione (*allegato "E"*);
6. schema riepilogativo procedimento di stima (*allegato "F"*).