

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.itASTE
GIUDIZIARIE.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) [REDACTED]

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 10 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 obiettività 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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@tekoplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASIE
GIUDIZIARIE.IT

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Trattasi di un fabbricato di pianta regolare in parte di quattro piani fuori terra (sul fronte principale) e in parte di due piani fuori terra (sul fronte tergale), oltre piano interrato, posto all'interno del tessuto urbano cittadino, in zona semicentrale sud/ovest, fra via Francesco Crispi, n.c. 197 (fronte principale) e via Nicola De Crescenzo, Comune di Bari.

Il fabbricato è "occupato" da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di comm. [redacted]" dotata di accesso principale da via F. Crispi e vari accessi secondari tergalì (da via N. De Crescenzo), "copre" quasi completamente il lotto di pertinenza, ad eccezione di un piccolo piazzale scoperto tergale.

I locali che costituiscono l'immobile, disposti sui cinque livelli, compreso l'interrato che si sviluppa solo sotto il corpo del fabbricato frontistante la via F. Crispi, collegati fra loro da una scala interna, risultano così distribuiti:

PIANO TERRA

- corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml 3,90): n° 5 locali di variegata pezzatura, dei quali n° 2 di dimensioni consistenti e n° 3 di più piccola pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di [redacted] o particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, ecc.), oltre doppio servizio igienico, dotato di antibagno, corridoio di ingresso/disimpegno e ballatoio vano scala;
- corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna non rilevata): locali inaccessibili al momento del sopralluogo; comunque la porzione di fabbricato in questione ha accesso unicamente dalla suddetta via pubblica o dalla piccola corte tergale già richiamata ed è occupata da locali tecnologici tipici quali centrale termica, ecc.;

PIANO PRIMO

- corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml 3,35): n° 3 locali di variegata pezzatura, occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di prop. [redacted] ballatoio vano scala;
- corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo (H utile interna ml 3,45): n° 2 uffici, un locale deposito/magazzino e n° 2 servizi igienici con antibagno/spogliatoio; attualmente questa porzione di fabbricato risulta inutilizzata;

PIANO SECONDO

- corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml 3,35): n° 2 locali, dei quali uno di grande pezzatura, occupati solo parzialmente dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM come sopra, oltre servizio igienico, disimpegno e ballatoio vano scala;
- corpo di fabbrica su via N. De Crescenzo: lastrico solare di copertura, avente superficie di circa mq 109,00, accessibile dal ballatoio del vano scala, dove sono installate le unità esterne degli impianti di raffrescamento;

PIANO TERZO

- corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml 4,10): n° 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala;

PIANO INTERRATO

- corpo di fabbrica su via F. Crispi (H utile interna ml 3,10): n° 3 locali, dei quali uno di grande pezzatura, attualmente non utilizzati e completamente vuoti, oltre ballatoio vano scala e centrale ENEL con accesso esterno dalla scannaforso che "corre" su tutto il lato del fabbricato prospiciente la via F. Crispi.

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

Si precisa che tutto il piano interrato versa in condizioni di pessima manutenzione a causa di forti infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato pesantemente gli intonaci, le pavimentazioni e in parte gli impianti tecnologici e gli infissi interni.

Completa la proprietà il piccolo piazzale tergalé con ingresso da via N. De Crescenzo, più volte richiamato, di circa mq 30,00 e un ampio lastrico di copertura principale, accessibile dal vano scala che si prolunga fino a quel livello.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 1.364,00, così ripartita fra i cinque livelli, considerando la superficie del piazzale e degli altri accessori in essa inglobata, ai fini commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 226,00 x 50%)	=	mq 113,00
2) PIANO TERRA	=	mq 386,00
3) PIANO PRIMO	=	mq 363,00
4) PIANO SECONDO	=	mq 251,00
5) PIANO TERZO	=	mq 251,00
TOTALE	=	mq 1.364,00

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

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato oggetto della presente è stato costruito, nella sua prima conformazione, nell'anno 1965 e successivamente ampliato in due epoche diverse: prima nell'anno 1966 e poi verso la metà degli anni '70 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in C.A. e solai latero-cementizi, con copertura principale piana impermeabilizzata. Le facciate sono rifinite in parte con mattoncini facciavista, in parte con intonaco e nella parte bassa con un rivestimento in materiale lapideo; il tutto in buone condizioni.

L'immobile nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione generale, seppur di non recente costruzione, in quanto mantenuto nel tempo in condizioni efficienti con visibili opere di manutenzione ordinaria e straordinaria anche di recente eseguite.

Le parti di fabbricato non utilizzate risentono però dello stato di abbandono che ha comportato un deperimento di esse con particolare riferimento alla zona uffici del piano primo e soprattutto al piano interrato, come già descritto in precedenza, afflitto anche da forti problemi di infiltrazioni.

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: in linoleum (vinil-amianto) (locali tecnici); in ceramica commerciale formato 30x30 (zona uffici) e formato 20x20 (zona servizi); scale rivestite in lastre di travertino;*
- *piazzale completamente asfaltato;*
- *intonaci interni civili tradizionali;*
- *porte interne in legno o in alluminio e vetro ad eccezione dei locali dotati di porta tagliafuoco in struttura metallica;*
- *porte esterne in ferro; infissi esterni in legno con vetro monolastro e grate in ferro ai piani terra e primo e avvolgibili in pvc/legno ai piani superiori; in alcuni casi gli infissi sono doppi;*
- *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.*

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*
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 sulle pareti e ai soffitti in materiale plastico o metallico; corpi illuminanti al neon; l'impianto è perfettamente funzionante con qualche problematica che riguarda il piano interrato per i ricordati fenomeni di infiltrazione;

- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con boyler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;*
- *impianti di riscaldamento/di raffrescamento con unità motocondensanti esterne (pompa di calore) e ventilconvettori elettrici interni, in non perfette condizioni.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nelle schede planimetriche catastali di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, pur essendo di non recente costruzione ed evidentemente adeguato nel tempo, è in buono stato di conservazione e funzionante, ad eccezione delle zone non attualmente utilizzate dal conduttore, dove sono presenti delle rimozioni e dei danneggiamenti.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è in normale stato di manutenzione, seppur di non recente costruzione. Tale impianto è soggetto 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 l'unità immobiliare non è dotata 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 sua redazione, che resterà a carico della procedura, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 500,00.

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

D. Proprietà e provenienze.

n° 119/446 Racc. n° 43/914, trascritto a Bari in data 20 aprile 2006 al n° 13/708 R.R. L. n° 13/06

Il presente bene di società attuale proprietaria, successivamente l'atto suddetto, cambiava forma giuridica (da Società a Responsabilità Limitata a Società per Azioni) e sede sociale (da Prato a Roma), in virtù rispettivamente di:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Verbale di Assemblea autenticato Dott. Francesco D’Ambrosi, notaio in Prato, in data 12 ottobre 2006, Rep. n° 32.473, Racc. n° 12.945, per la trasformazione della società in Società per Azioni, registrato a Prato il 17 ottobre 2006 al n° 3.357 e non trascritto all’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Bari perché non obbligatorio per legge alla data di autenticazione; si precisa che al prossimo passaggio di proprietà dell’immobile in questione la formalità di trascrizione andrà esperita presso la competente A.d.E. e che tale adempimento rimane a carico della procedura:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Atto di compravendita rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 15 novembre 2004, Rep. n° 112.156/39.677, registrato a Roma – l’Ufficio della Entrate in data 23 novembre 2004 al n° 24.971, serie 1T e trascritto a Bari il 26 novembre 2004 al n° 37.786 R.P..

[REDACTED]

Atto di fusione rogato Dott. Piergaetano Marchetti, notaio in Milano, in data 20 dicembre 2002, Rep. n° 17.411, trascritto a Bari il 17 gennaio 2003 al n° 1.976 R.P..

[REDACTED]

Atto di scissione parziale rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 23 ottobre 2002, Rep. n° 375.155, Racc. n° 47.047, registrato a Torino in data 24 ottobre 2002 al n° 14.041 e trascritto a Bari il 13 novembre 2002 al n° 35.532 R.P.

[REDACTED]

Atto di conferimento in società rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 23 novembre 2000, Rep. n° 361.952/45.235, trascritto a Bari il 4 dicembre 2000 al n° 27.992 R.P. e successivo atto integrativo rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 27 dicembre 2001, Rep. n° 369.335, trascritto a Bari il 4 gennaio 2002 al n° 215 R.P..

[REDACTED]

Atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 31 dicembre 1998, Rep. n° 349.348/42.903, trascritto a Bari il 28 gennaio 1999 al n° 2.007 R.P..

[REDACTED]

[REDACTED]

116, vol. 79 e trascritto a Prato in data 31 gennaio 1966 al n° 3.939 di Registro Generale d’Ordine.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

F.

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 14.121 di Registro Particolare del 26.11.2004**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per la complessiva somma di € 96.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 48.000.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Nicola Cinotti di Roma, Rep. n° 112.158/39.679 del 15.11.2004,
 - a favore: "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, C.F. 01460540469;
 - [REDACTED] proprietà);
gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Bari – F. 103, p.lla 127);
- **ISCRIZIONE n° 3.685 di Registro Particolare del 20.04.2006**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 30.482.000,00 a garanzia dell'importo di € 15.241.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Nicola Cinotti di Roma, Rep. n° 119.447/43.915 del 12.04.2006,
 - a favore: "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, C.F. 01460540469;
 - [REDACTED]
gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Bari – F. 103, p.lla 127), successivamente oggetto di:
 - **ANNOTAZIONE n° 2.844 di Registro Particolare del 3.05.2010**, RIDUZIONE DI SOMMA a garanzia di mutuo fondiario da € 30.482.000,00 a € 22.795.667,14, con conseguente riduzione dell'importo in linea capitale che da € 15.241.000,00 diventa € 11.397.833,57, di cui all'atto Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 39.726/17.985 del 7.04.2010,
 - a favore: "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, C.F. 01460540469;
 - [REDACTED]
 - **ANNOTAZIONE n° 2.845 di Registro Particolare del 3.05.2010**, FRAZIONAMENTO IN QUOTA a garanzia di mutuo fondiario originario che assegna la quota n° 2 all'immobile in parola per la complessiva somma di € 3.820.000,00 a garanzia dell'importo di € 1.910.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 39.726/17.985 del 7.04.2010,
 - a favore: "CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, C.F. 01460540469;
 - [REDACTED]

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 20.125 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 E.D.E. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE";
 - [REDACTED]
gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Bari – F. 103, p.lla 127).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

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

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima è emerso quanto segue:

-  
- dall'analisi della documentazione a disposizione non risultano altri 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 Bari nel **Foglio n° 103, Particella 127**, con i seguenti dati censuari, a seguito di Denuncia di Variazione per "sopraelevazione" prot. n° 4147 del 23.05.1979, già correttamente inserita in banca dati:

- *fabbricato a uso produttivo ai piani interato, terra, primo, secondo e terzo, Zona Censuaria 2, Categoria D/7, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale € 34.086,16.*

Ai sensi della Legge n° 122 (2010) (Decreto Legislativo n° 78 (2010)) e del D.Lgs. n° 112 (2017) (Decreto Legislativo n° 112 (2017))

che i diritti e le quote invece corrispondono: ovvero proprietà per 1/1; il riallineamento della intestazione catastale rimane a carico della procedura;

che la planimetria catastale allegata (suddivisa in più schede) non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur le modifiche riscontrate siano interne e/o prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, precisando che:

- *le quattro schede datate 1967 sono state reperite presso gli archivi della proprietà, ma non sono consultabili nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Bari, dalla cui consultazione telematica appare solo la scheda dell'anno 1979, denominata "1", riferita all'ampliamento del piano primo per sopraelevazione della parte di fabbricato prospiciente la via N. De Crescenzo;*
- *la seconda scheda dell'anno 1979, denominata "2" e contestuale a quella di cui al punto precedente, riferita alla sopraelevazione del piano terzo della parte di fabbricato prospiciente la via F. Crispi, è stata anch'essa reperita negli archivi della proprietà, anche se risulta a suo tempo (anno 2009) estratta dalla banca dati dell'AdE – Territorio di Bari, che oggi non è più consultabile;*
- *che la rappresentazione grafica della mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi da un punto di vista geometrico, anche se c'è allineamento a livello censuario in quanto la particella 127 è regolarmente iscritta al Catasto Terreni del Comune di Bari alla Sezione A a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.*

Per il perfetto riallineamento della posizione catastale dell'unità immobiliare, comunque già ora univocamente identificata al Catasto Fabbricati, si rende necessaria redazione di Variazione Catastale a Catasto Fabbricati con procedura DOCFA per l'aggiornamento della scheda planimetrica per diversa distribuzione interna, oltre a preventiva presentazione di Tipo Mappale per aggiornamento geometrico

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

della mappa catastale al Catasto Terreni con procedura PREGEO.

Il suddetto aggiornamento catastale comporterà oneri che possono quantificarsi in via presuntiva in complessivi € 4.000,00, così ripartiti:

1) redazione di Tipo Mappale con rilievo strumentale e procedura PREGEO.	=	€ 1.600,00
2) spese tecniche per rilievo e variazione DOCFA.....	=	€ 2.100,00
3) diritti catastali.....	=	€ 300,00
TOTALE.....	=	€ 4.000,00

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 Bari prevedono attualmente per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- *ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE: ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE – Regolate dall'art. 39 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:

- Licenza Edilizia n° 1176 del 25 ottobre 1965 (per la costruzione del primo nucleo della centrale telefonica allora costituita dai piani terra, primo e secondo);
- Licenza Edilizia n° 8897 del 28 maggio 1966 (per la costruzione del piano interrato);
- Licenza Edilizia n° 146/74 del 31 dicembre 1976 (per la sopraelevazione della centrale telefonica: di porzione del piano primo e dell'intero piano terzo);
- Opere interne realizzate ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85 di cui alla comunicazione prot. n° 11434 del 6 novembre 1985, spedita con Raccomandata A.R. n° 4498 del 6 novembre 1985 (per ristrutturazione al piano interrato);
- Opere interne realizzate ai sensi dell'art. 48 della Legge n° 47/85 di cui alla comunicazione prot. n° 8278 del 24 giugno 1986, spedita con Raccomandata A.R. n° 6242 del 27 giugno 1986 (per ristrutturazione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzi, ovvero spostamento di porte);
- Autorizzazione Edilizia di cui alla comunicazione di parere favorevole prot. n° 23520 del 19 febbraio 1988 (per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria);
- Autorizzazione Edilizia prot. n° 1706 del 28 aprile 1994 (per realizzazione di n° 2 fori per presa d'aria sul prospetto);

Per l'immobile non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

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

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 Bari, ad eccezione, di:

- modifiche prospettiche sulle facciate prospicienti via N. De Crescenzo e il cortile tergaile interno;
- opere interne probabilmente non tutte riconducibili alle comunicazioni ai sensi degli artt. 26 e 48 della Legge n° 47/85, sopra citati, in particolare quelle eseguite al piano terra e al piano primo (lato via N. De Crescenzo);
- creazione di aperture (porte e finestre) al piano interrato verso lo scannafosso posto lungo via F. Crispi.

Inoltre si evidenziano anche delle difformità delle altezze interne dei locali superiori al piano terra, rispetto a quelle derivanti dall'ultimo titolo abilitativo sostanziale (Licenza Edilizia n° 146/74), che di fatto determinano una variazione non trascurabile dell'altezza totale dell'edificio, seppur in diminuzione e quindi che non determina aumento di volume urbanistico assentito. Peraltro le difformità si riscontrano rapportando le altezze interne reali del fabbricato con quelle analitiche riportate sui grafici progettuali, che invece da un punto di vista grafico sembrano essere congrue con quelle del rilievo.

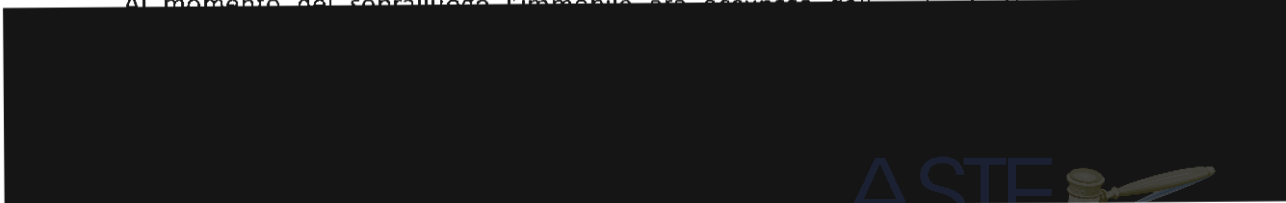
Per tali difformità, non tutte rimettibili in pristino, si può ipotizzare la sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici, essendo generate, nei casi più rilevanti, da incongruenze ed imprecisioni progettuali. Gli oneri possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 10.000,00.

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 dall'Inferno, S.p.A. e dalla famiglia...



Durata della locazione: 21 (ventuno) anni con decorrenza dal 1 dicembre 2000 e termine il 30 novembre 2021, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare al conduttore; la locatrice rinuncia in detto contratto alla facoltà di diniego del primo rinnovo del Contratto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n° 392/78.

Canone annuo di locazione: Lit. 219.400.000 (oltre IVA di legge), oggi € 113.310,64, pagabile in rate trimestrali anticipate entro il quinto giorno di ciascun trimestre (alla data del gennaio 2014, a seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali, il canone ammonta a € 137.591,40 – 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 zona semicentrale sud/ovest della città di Bari, appena al di fuori del quartiere murattiano. La zona è ben collegata con gli altri quartieri cittadini e con l'esterno in quanto, attraverso la vicina via Napoli, si raggiunge velocemente lo svincolo di accesso alla Statale Adriatica SS16 che a sua volta collega la città con l'Autostrada Adriatica – A14.

La zona ove sorge l'immobile si configura a vocazione residenziale caratterizzata da edifici plurifamiliari di tipo condominiale a più piani fuori terra.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.) è ottima. La viabilità della zona è caratterizzata da elevato traffico veicolare, essendo via F. Crispi un'arteria viaria piuttosto importante; il parcheggio degli autoveicoli su detta via non è sempre agevole, anche se nelle immediate vicinanze dell'immobile esistono delle aree a parcheggio pubblico di una certa consistenza.

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, è stato valutato adottando il criterio di CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (direct capitalization), che determina il

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

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 2021) 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.

I.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 2021. Il canone annuo corrisposto al gennaio 2014 opportunamente soggetto alle rivalutazioni ISTAT (dato fornito dalla proprietà) è pari a € 137.591,40 (euro centotrentasettemilacinquecentonovantuno/40). 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 necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

della stessa, comprese le imposte, come segue:

- amministrazione;
- manutenzione;
- assicurazione;
- ammortamento;
- imposte;
- sfitto 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 %
Sfitto 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:

$$R = \text{€ } 137.591,40 - (\text{€ } 137.591,40 \times 28 \%) = \text{€ } \underline{\underline{99.065,81}}$$

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 operando in segmenti di mercato prossimi, ma equiparabili, correggendo i dati in funzione di parametri

¹ A. Realforso (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma – I. Michieli (1987), *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

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_j con le superfici S_j , 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	€ 42.000,00	€ 18.000,00	€ 22.800,00
Superficie commerciale	900,00	630,00	330,00
% spese	28,00%	28,00%	28,00%
Spese annue	€ 11.760,00	€ 5.040,00	€ 6.384,00
Reddito netto	€ 30.240,00	€ 12.960,00	€ 16.416,00
Ricerca dei prezzi di mercato	PREZZO X	PREZZO Y	PREZZO Z
Prezzo di mercato	€ 850.000,00	€ 1.500.000,00	€ 780.000,00
Superficie commerciale	900,00	1.450,00	830,00

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:

$$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h) = 4,52 \%$$

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 Bari 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 **5,17 %** (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 2003 - Semestre 2							
		Provincia: Bari		Comune: Bari			
		Fascia/Zona: Centrale		Codice zona: B7		Moltiplicatore: 6	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Laboratori	NORMALE	950	1400	L	4,2	6,1	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@tekolan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE.IT

Verifica del saggio di capitalizzazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio						
Dati anno 2003 - Semestre 2						
		Provincia: Bari		Comune: Bari		M.razione cat.: 5
		Fascia/Zona: Centrale		Codice zona: B3		
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Capannoni industriali	NORMALE	330	430	L	1,5	1,9
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: Bari		Comune: Bari		M.razione cat.: 4
		Fascia/Zona: Semicentrale		Codice zona: C2		
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Capannoni industriali	NORMALE	430	640	L	1,9	2,8
Saggio di capitalizzazione (laboratori - Zona B7)					LORDO	5,26%
Saggio di capitalizzazione (capannoni industriali - Zona B3)					LORDO	5,37%
Saggio di capitalizzazione (capannoni industriali - Zona C2)					LORDO	5,27%
Saggio di capitalizzazione (unità immobiliari uso produttivo)					(media)	5,31%

NETTO	5,20%
NETTO	5,18%
NETTO	5,14%
(media)	5,17%

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", basata sulla conoscenza e lo studio del mercato di riferimento e le particolari peculiarità del *subject*, sintetizzata nella tabella che segue:

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
Calcolo saggio di capitalizzazione	Ricerca di mercato	Valori OMI
Riepilogo valori	4,52%	5,17%
Attribuzione pesi (%)	60%	40%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti		100%
Saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente		4,78%
Gross Rent Multiplier (GRM)		21

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:

$$i = 4,78 \%$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**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"):

$$V = R / i = € 99.065,81 / 4,78 \% = € 2.072.506,44$$

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

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	=	- € 500,00
2) oneri per il riallineamento della posizione catastale del bene	=	- € 4.000,00
3) oneri per la sanatoria edilizia	=	- € 10.000,00
TOTALE GENERALE.....	=	€ 2.058.006,44

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)

€ 2.060.000,00 (euro duemilionesessantamila/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



[Handwritten signature of Michelangelo Brachi]

Geom. Giacomo Gacci



[Handwritten signature of 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”).

