

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@tekolan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
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] Roma, località "Spinaceto", via Caduti per la Resistenza, n. 350.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, dato in locazione [redacted] 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 26 giugno 2014 alle ore 10,00.

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 previsti per le 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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Trattasi di un fabbricato di pianta regolare quadrangolare di tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano copertura, posto all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare quasi del tutto costruito, collocato fra le due carreggiate dell'ampio viale Caduti per la Resistenza, n.c. 350 (rampa carrabile n.c. 356), nella zona periferica sud, località "Spinaceto", Comune di Roma.

Il fabbricato è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari: quella principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione" e quella di minore consistenza, destinata a cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'edificio, dotato di vari accessi, dal piazzale non asfaltato posto sul lato nord e dalla rampa carrabile, posta sul lato sud, è disposto su quattro livelli, oltre copertura, dei quali quelli fuori terra collegati fra loro da vano scala/ascensore e quello seminterrato da ulteriore scala.

I vari livelli sono così suddivisi:

PIANO TERRA (H utile interna ml 4,10)

- n° 6 vani di variegata pezzatura occupati dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM tipici di questo tipo particolare di fabbricati (batterie, permutatori, raddrizzatori, gruppo elettrogeno, ecc.);
- zona ingresso/disimpegno vano scala, corridoi e due ampi terrazzi prospettanti rispettivamente sui lati nord e sud della costruzione per una superficie totale di circa mq 93,00;

PIANO PRIMO (H utile interna ml 4,10)

- n° 5 vani di variegata pezzatura occupati in parte dalle attrezzature e dagli impianti tecnologici di proprietà TELECOM, come al piano sottostante, in parte non utilizzati ed in parte con destinazione direzionale, seppur anche quest'ultimi non stabilmente utilizzati; tali locali sono suddivisi in parte con murature, in parte con pareti mobili attrezzate e in parte con pareti in lastre di cartongesso;
- ampio disimpegno/scala, corridoio, servizi igienici e terrazzo prospettante sui lati sud e est della costruzione avente una superficie di circa mq 100,00; si precisa che nel corridoio è presente una piccola scala a chiocciola che collega il livello in questione con quello superiore;

PIANO SECONDO (H utile interna ml 4,10)

- n° 5 vani di variegata pezzatura, sostanzialmente non utilizzati, oltre ripostigli, servizi igienici e disimpegno scala principale dove è collocata anche una scala a chiocciola che permette l'accesso alla copertura piana praticabile, avente superficie complessiva di circa mq 630,00, che presenta, in corrispondenza di detta scala, un volume tecnico, realizzato in pannelli sandwich metallici coibentati; si precisa che su tale copertura sono installate le unità esterne di climatizzazione, schermate con elementi in doghe metalliche e un traliccio porta antenne per telecomunicazioni;

PIANO INTERRATO (H utile interna ml 3,55)

- il livello interrato è occupato quasi esclusivamente da un ampio vano a destinazione autorimessa, nel quale è "ritagliato" internamente un vano di minori dimensioni a destinazione magazzino/deposito, oltre locali tecnici con accesso esterno, quali centrale termica e cabina elettrica di trasformazione in uso a ACEA, che peraltro risulta catastalmente indipendente, e zona destinata a magazzino/deposito, accessibile unicamente dal piano terra attraverso autonoma scala.

Completano la proprietà le pertinenze scoperte, poste rispettivamente sui lati nord e sud dell'edificio, già descritte, aventi una superficie complessiva di circa mq 450,00.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 2.272,00, così ripartita fra i quattro livelli, considerando la superficie delle pertinenze scoperte e degli altri accessori in essa inglobata ai fini

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

commerciali:

1) PIANO INTERRATO (convenzionalizzato al 50% = mq 728,00 x 50%)	=	mq 364,00
1) PIANO TERRA/RIALZATO	=	mq 632,00
2) PIANO PRIMO	=	mq 542,00
3) PIANO SECONDO	=	mq 734,00
TOTALE	=	mq 2.272,00

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

CONFINI: *viale Caduti per la Resistenza, proprietà Comune di Roma per più lati o suoi aventi causa,*

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato oggetto della presente è stato costruito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso. La struttura portante è costituita da struttura intelaiata in pilastri e travi in C.A. e solai latero-cementizi, con copertura principale piana impermeabilizzata. Le facciate sono in cemento armato facciavista e in parte tamponate con infissi metallici; il tutto in medie condizioni.

L'immobile nel complesso, si presenta in medie condizioni di manutenzione generale, seppur di non recente costruzione, in quanto mantenuto nel tempo in condizioni efficienti, anche se presenta problemi di infiltrazioni dalla copertura principale e dagli infissi del vano scala.

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 piastrelle di gres rosso piccolo formato; linoleum zona uffici e in ceramica commerciale formato 30x30 (zona servizi); scale rivestite in lastre di travertino; in alcuni casi in non perfette condizioni;*
- *rampa carrabile e scala pedonale adiacente in cemento; piazzale lato nord non asfaltato, ad eccezione di una zona pavimentata per l'accesso all'ingresso principale;*
- *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 ferro con vetro monolastra e grate in ferro al piano terra;*
- *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 ACEA 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; l'impianto è perfettamente funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;*
- *impianti di riscaldamento: alimentato da caldaia a gas metano;*

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

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.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.

L'impianto di riscaldamento 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 essi, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, 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.

L'unità immobiliare è di piena proprietà dell' [REDACTED] in virtù di atto di compravendita rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 12 aprile 2006, Rep. n° 119.446, Racc. n° 43.914, trascritto a Roma 1 in data 15 aprile 2006 al n° 27.964 R.P., dove la parte venditrice era la società [REDACTED] era identificato dalla sch [REDACTED]

Si precisa che la 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:

- 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 Roma 1 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;
- 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 Roma 1 in data 1 febbraio 2010 al n° 5.583 R.P..

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

[REDACTED]
[REDACTED]
112.157/39.678, registrato a Roma – l'Ufficio della Entrate in data 23 novembre 2004 al n° 24.974, serie 1T e trascritto a Roma 1 il 25 novembre 2004 al n° 94.275 R.P..

[REDACTED]
Atto di conferimento in società rogato Dott. Piergiuliano Marchetti, notaio in Milano, in data 29 ottobre 2002, Rep. n° 17.305, trascritto a Roma 1 il 27 novembre 2002 al n° 81.565 R.P..

[REDACTED]
Atto di trasferimento sede sociale rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 11 maggio 2002, Rep. n° 371.118, trascritto a Roma 1 il giorno 8 agosto 2002 al n° 62.569 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 Roma 1 il 9 febbraio 1999 al n° 5.622 R.P. (si precisa che detta trascrizione si riferiva fra maggior consistenza solo al subalterno 1) e successive rettifiche:

- atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 24 giugno 2002, Rep. n° 371.870, trascritto a Roma 1 il 3 luglio 2002 al n° 49.375 R.P. (si precisa che detta trascrizione si riferiva fra maggior consistenza solo al subalterno 1);
- atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Placido Astore, notaio in Torino, in data 26 novembre 2003, Rep. n° 383.858, trascritto a Roma 1 il 19 luglio 2004 al n° 51.135 R.P. e in data 10 dicembre 2003 al n° 70.956 R.P. (si precisa che dette trascrizioni si riferivano fra maggior consistenza solo al subalterno 1).

Pertanto il presente passaggio di proprietà non appare avere interessato il subalterno 2, oggetto della presente, e si renderebbe necessario ulteriore atto di rettifica/integrazione con conseguente trascrizione, per il mantenimento della continuità storica.

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. Giuseppe Gagliani Caputo, Segretario Generale Reggente del Comune di Roma, in data 2 maggio 1974, Rep. n° 62.735, registrato a Roma il 3 giugno 1974 al n° 5.408, mod. 71/M e trascritto a Roma in data 24 maggio 1974 al n° 25.635 R.P.

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 15 ottobre 2014 a carico della società [REDACTED] e di altri soggetti, con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- ISCRIZIONE n° 13.618 di Registro Particolare del 15.04.2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di € 30.482.000,00 a garanzia

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

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."

➤

gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Roma – F. 1150, p.lla 2292, subalterni 1/2), successivamente oggetto di:

- **ANNOTAZIONE n° 10.121 di Registro Particolare del 28.04.2010**, 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;
 - contro
- **ANNOTAZIONE n° 10.122 di Registro Particolare del 28.04.2010**, FRAZIONAMENTO IN QUOTA a garanzia di mutuo fondiario originario che assegna la quota n° 5 alle U.I. in parola per la complessiva somma di € 4.380.000,00 a garanzia dell'importo di € 2.190.000,00 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;
 - contro

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 86.421 di Registro Particolare del 4.12.2012**, 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;gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Roma – F. 1150, p.lla 2292, subalterni 1/2).
- **TRASCRIZIONE n° 60.236 di Registro Particolare del 5.08.2014**, 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";
 - contro:gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Roma – F. 1150, p.lla 2292, subalterni 1/2).

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 è emerso quanto segue:

- l'allora proprietaria SIP – Società Italiana per l'Esercizio Telefonico p.a (dante causa dell'attuale proprietà) ha sottoscritto con il Comune di Roma scrittura privata autenticata dal Notaio Roberto Misurale di Roma, in data 26 giugno 1975, Rep. n° 361.651, Racc. n° 28.407, trascritta a Roma 1 in data 14 luglio 1975 al n° 25.081 R.P., nella quale dichiarava di essere a conoscenza del fatto che il livello di massima piena della fognatura stradale può in alcuni casi superare il livello degli scantinati del fabbricato in esame, impegnandosi ad adottare dispositivi atti ad evitare allagamenti dei vani bassi e

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

comunque tenere esonerato il Comune da qualsiasi responsabilità in caso di allagamenti;

- la stessa SIP di cui sopra ha sottoscritto Contratto di Cessione in Uso con la società Azienda Comunale [redacted] locale centrale elettrica di trasformazione posto al piano interrato del fabbricato, oggi contraddistinto nel Foglio n° 1150, p.lla 2292, sub. 2;
- dall'analisi della documentazione a disposizione non risultano altri vincoli particolari.

Le unità immobiliari non fanno 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 le due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in parola sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Roma nel **Foglio n° 1150**, come segue (vedi visure e planimetrie – allegato "B"):

- ⇒ **p.lla 2292/sub 1:** unità immobiliare a destinazione produttiva ai piani terra, primo, secondo ed interrato, Zona Censuaria 6, Categoria D/7, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale Euro 21.990,73; dati censuari derivanti da Conciliazione Ricorso CTP n° 4328/99 prot. n° 297091 del 20.03.2001;
- ⇒ **p.lla 2292/sub 2:** opificio (centrale elettrica di trasformazione) al piano interrato, Zona Censuaria 6, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale Euro 309,87; dati censuari derivanti da Conciliazione Ricorso CTP n° 4328/99 prot. n° 297091 del 20.03.2001.

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

📌 che la denominazione della ditta catastale [redacted] corrisponde perfettamente all'attuale proprietà ovvero E.D.E. S.p.A. con sede in Roma, C.F. 01967850973, a causa di mancata voltura degli atti citati ai primi due punti del paragrafo D.; si precisa che i diritti e le quote invece corrispondono: ovvero proprietà per 1/1; il riallineamento della intestazione catastale rimane a carico della procedura;

📌 che in relazione alle planimetrie catastali allegate:

- subalterno 1: non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, poiché, oltre a modeste modifiche interne e prospettiche, tali da non comportare variazione dei suoi dati censuari, si è rilevato la costruzione di un volume tecnico in copertura a protezione della scaletta di accesso a quest'ultima, non rappresentato nella scheda planimetrica, che invece, seppur in misura limitata, comporta una variazione di rendita; la planimetria è comunque conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma;
- subalterno 2: corrisponde allo stato dei luoghi ed è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Roma;

📌 che la rappresentazione grafica della mappa catastale è corretta e coerente ovvero la particella n° 2292 del Foglio n° 1150 è in carico al Catasto Terreni del Comune di Roma/C a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".

Per il perfetto riallineamento della posizione catastale dell'unità immobiliare subalterno 1, 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.

Il suddetto aggiornamento catastale comporterà oneri che possono quantificarsi in via
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è 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.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

presuntiva in complessivi € 4.000,00, così ripartiti:

1) spese tecniche per rilievo e variazione DOCFA.....	=	€ 3.900,00
2) diritti catastali.....	=	€ 100,00
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**

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 modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n° 720 del 30 luglio 1973, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 30.514 del 14 luglio 1971 (per la costruzione della centrale telefonica);
- Autorizzazione Edilizia n° 546/a del 5 novembre 1992, rilasciata a seguito di istanza prot. n° 73.870 del 16 dicembre 1991 (per installazione di impianti tecnologici al piano copertura);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 39020 del 24 novembre 1995 (per la realizzazione del traliccio porta antenne al piano copertura) e successiva variante in corso d'opera prot. n° 48662 del 19 novembre 1996;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94 n° 211537 del 12 gennaio 2000, istanza prot. n° 11013 del giorno 8 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94 n° 246614 del giorno 8 novembre 2000, istanza prot. n° 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94 n° 247803 del 20 novembre 2000, istanza prot. n° 12047 del 10 febbraio 1995, rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma.

Infine per l'immobile sono stati reperiti i seguenti Certificati di Abitabilità:

- Certificato di Abitabilità rep. n° 2962 del 2000, rilasciato in data 19 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n° 221537 del 12 gennaio 2000, prot. n° 11013;
- Certificato di Abitabilità rep. n° 2846 del 2000, rilasciato in data 4 dicembre 2000 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n° 246614 del giorno 8 novembre 2000, prot. n° 12047;
- Certificato di Abitabilità rep. n° 98 del 2001, rilasciato in data 23 gennaio 2001 a seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n° 247803 del 20 novembre 2000, prot. n° 12047.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso

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 periferica sud della città di Roma, in zona "Spinaceto", oltre la cintura del G.R.A., a poca distanza dalla zona EUR. Essa è ben collegata con gli altri quartieri cittadini e con l'esterno in quanto a breve distanza è posto lo svincolo di accesso al G.R.A., uscita n° 26, che a sua volta permette l'accesso a tutte le importanti vie di comunicazione che si diramano dalla Capitale verso tutto il Paese.

La zona ove sorge l'immobile si configura a vocazione residenziale caratterizzata da edifici plurifamiliari di tipo condominiale di grandi dimensioni e con diversi 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 medio traffico veicolare, essendo viale Caduti per la Resistenza un'arteria viaria piuttosto importante; il parcheggio degli autoveicoli lungo detto viale non è sempre agevole, anche se l'immobile è dotato di autorimessa privata al piano seminterrato.

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.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

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 ottobre 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 nell'ottobre 2021. Il canone annuo corrisposto al gennaio 2014 opportunamente soggetto alle rivalutazioni ISTAT (dato fornito dalla proprietà) è pari a € 168.586,40 (euro centosessantottomilacinquecentottantasei/40). Dalle verifiche effettuate detto canone è leggermente 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;
- affitto 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:

$$R = € 168.586,40 - (€ 168.586,40 \times 28 \%) = \underline{\underline{€ 121.382,21}}$$

1.5. 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), *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_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 ad 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	€ 96.000,00	€ 150.000,00	€ 42.000,00
Superficie commerciale	2.900,00	2.800,00	700,00
% spese	28,00%	28,00%	28,00%
Spese annue	€ 26.880,00	€ 42.000,00	€ 11.760,00
Reddito netto	€ 69.120,00	€ 108.000,00	€ 30.240,00
Ricerca dei prezzi di mercato	PREZZO X	PREZZO Y	PREZZO Z
Prezzo di mercato	€ 1.280.000,00	€ 3.300.000,00	€ 600.000,00
Superficie commerciale	1.800,00	3.460,00	700,00

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:

$$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h) = 5,18 \%$$

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 Roma 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 **7,29 %** (vedi valore in colorazione rossa):

Verifica del saggio di capitalizzazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio							
Dat anno 2013 - Semestre 2							
		Provincia: Roma		Comune: Roma		Microzona cat.: 169	
		Fascia/Zona: Suburbana		Codice zona: E182			
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (l/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)		SUPERFICIE (l/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Capannoni tipici	NORMALE	950	1350	L	6	8,3	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: Roma Comune: Roma						
Fascia/Zona: Suburbana Codice zona: E147 Microzona cat: 168						
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Capannoni tipici	NORMALE	900	1300	L	5,5	7,8
Saggio di capitalizzazione (capannoni tipici - Zona E169)					LORDO	7,46%
Saggio di capitalizzazione (capannoni tipici - Zona E168)					LORDO	7,25%
Saggio di capitalizzazione (unità immobiliari uso produttivo)					(media)	7,36%

NETTO	7,40%
NETTO	7,19%
(media)	7,25%

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	5,18%	7,29%
Attribuzione pesi (%)	80%	20%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti		100%
Saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente		5,60%
Gross Rent Multiplier (GRM)		18

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:

$$i = 5,60 \%$$

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"):

$$V = R / i = € 121.382,21 / 5,60 \% = € 2.167.539,43$$

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

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

2) oneri per il riallineamento della posizione catastale del bene	=	- € 4.000,00
3) oneri per la sanatoria edilizia	=	- € 3.000,00
TOTALE GENERALE.....	=	€ 2.160.039,43

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)**

€ 2.160.000,00 (euro duemilionicentosessantamila/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



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").

