

PERIZIA ESTIMATIVA

Proprietà

SETTE.8 S.r.l. in liquidazione

con sede legale in Prato, C.F. 02887720544

Liquidatore: Dott. Fabio Moscardi



Immobili in Perugia – Corso P. Vannucci, n. 80/82 – Via del Forte, n. 2

L'Esperto Estimatore
(Geom. Giacomo Gacci)

Prato, 16 gennaio 2023

ASTE GIUDIZIARIE® SOMMARIO

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.....	3
C. Descrizione degli immobili.....	4
C.1. Caratteristiche generali.....	4
C.2. Caratteristiche interne ed esterne.....	5
C.3. Situazione impiantistica.....	6
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005.....	6
D. Proprietà e provenienze.....	6
E. Situazione ipotecaria degli immobili.....	8
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	8
E.2. Trascrizioni di pignoramenti.....	8
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali.....	8
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	8
F. Rappresentazione catastale degli immobili.....	10
G. Dati urbanistici degli immobili.....	11
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	11
G.2. Conformità dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	11
H. Stato occupazionale degli immobili.....	12
I. Valutazione.....	13
I.1. Caratteristiche della zona.....	13
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	13
I.3. Criterio di stima immobile "1".....	14
• Determinazione del reddito netto (R).....	15
• Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).....	16
I.4. Valore dell'immobile "1".....	18
I.5. Criterio di stima immobile "2".....	19
I.6. stima immobile "2".....	20
J. Conclusioni.....	21

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1° febbraio 1968, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 3 giugno 2014, congiuntamente all'architetto Michelangelo BRACHI, nato a Prato il 4 novembre 1965, con studio in Prato, via Malcantone e Vignone, 9, ha 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 (allora Giudice Delegato della procedura poi sostituito dal Dott. Enrico Capanna), in qualità di esperto estimatore, di redigere una stima del valore delle unità immobiliari a uso commerciale, site in Perugia, corso Pietro Vannucci, n. civici 80/82 e via del Forte, n.c. 2.

In data 12 luglio 2022 l'attuale Liquidatore volontario, Dott. Fabio Moscardi, richiedeva allo scrivente, visto il lasso di tempo piuttosto importante trascorso dalla precedente perizia e dai precedenti accertamenti, di procedere all'aggiornamento della stessa per addivenire alla vendita del bene.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, di cui il principale dato in locazione a [REDACTED], il tecnico incaricato prendeva accordi con il Dott. Fabio Moscardi, che programava, di concerto con la società conduttrice che avrebbe dovuto garantire l'accesso, un sopralluogo sugli immobili per l'inizio delle nuove operazioni peritali in data 21 settembre 2022 alle ore 11,00.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nel frattempo veniva approfondita anche la situazione dell'immobile di maggiori dimensioni in riferimento alla natura vincolistica derivante dalla ex Legge n° 1089/1939, investigando in maniera più approfondita sul tema, ma arrivando alle medesime conclusioni contenute nel vecchio elaborato peritale, a seguito di una specifica istanza inviata dallo scrivente alla competente S.A.B.A.P., in data 9 dicembre 2022 con prot. n° 24282/2022 del 12 dicembre 2022, alla quale è seguita risposta prot. n° 25252 del 22 dicembre 2022, di cui si renderà conto in maniera più puntuale nel seguito della presente.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obbiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni immobili in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano 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 degli immobili, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno 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, ho proceduto alla determinazione del valore degli immobili, come specificatamente richiesto, esperendo contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Trattasi di unità immobiliari a destinazione commerciale, site all'interno di edifici storici, poste nel centro storico della città di Perugia, all'interno della zona pedonale di corso Pietro Vannucci, piazza della Repubblica, con accessi in corrispondenza dei civici, 80/82 (immobile "1"), oltre un piccolo negozio con accesso da via del Forte, n.c. 2 (immobile "2"). Le due unità immobiliari insistono in un agglomerato edilizio, di antica costruzione, complessivamente posto fra corso P. Vannucci/piazza della Repubblica, via del Forte e via Baldo (su due lati), di grandi dimensioni e variamente articolato in più corpi di fabbrica, con il quarto lato posto in aderenza alle costruzioni confinanti.

Più in dettaglio:

1. **unità immobiliare a uso commerciale** (immobile "1") che si estende su due dei fabbricati storici che compongono l'agglomerato urbano sopradescritto, di quattro piani fuoriterza, oltre piani ammezzati (tra piano terra e piano primo e piano secondo e terzo), alla quale si accede, oltre che dai civici di cui in seguito, anche dal grande portone al civico 78 dello stesso corso, che conduce alle scale condominiali verso il primo piano, che, pur non essendo l'accesso principale alla porzione di immobile in esame, ne costituiscono la via di fuga e d'emergenza.

Infatti l'accesso vero e proprio all'unità immobiliare in questione, occupata dalla

avviene dai civici 80/82, posti sul lato destro del portone di cui sopra; essa è disposta ai piani terra e primo, collegati fra loro da scala interna e ascensore esclusivi.

I locali interni sono così distribuiti ai due livelli:

- PIANO TERRA (H utile interna ml 2,75): unico locale d'ingresso dedicato alla vendita e accesso, mediante scale ed ascensore, al piano primo;
- PIANO PRIMO (H utile interna ml 3,30 parte frontale con soffitti piani; H utile interna ml 4,70 parte posteriore con soffitti a volta in parte affrescati): n° 9 locali di varia pezzatura, dedicati alla vendita, oltre corridoio/disimpegno scala, due servizi igienici dotati di antibagno, spogliatoio con ulteriore servizio igienico, ufficio, magazzino e locale macchine.

Completa la proprietà la cabina elettrica di trasformazione, individuata catastalmente in maniera autonoma (immobile "3"), posta nel locale sottostante il vano scala condominiale. Si precisa che tale immobile vista la sua modesta consistenza e la stretta relazione con l'unità immobiliare principale, sarà valutato unitamente a quest'ultima.

Quanto sopra per una superficie lorda totale di mq 935,00 (netta mq 696,00), così ripartita fra i due livelli:

1) PIANO TERRA	=	mq 90,00
2) PIANO PRIMO	=	mq 845,00
TOTALE	=	mq 935,00

2. **unità immobiliare a uso commerciale** (immobile "2") facente parte di un corpo di fabbrica diverso, interamente al piano terra con ingresso adiacente a quello della ; (con essa confinante), attraverso un portone metallico, ma posto in via del Forte in corrispondenza del civico 2. Essa è

Pagina 4 di 22

UNITÀ IMMOBILIARE VENDUTA E QUINDI

Nome file: SETTE.8-PG-VANNUCCI-PERIZIA

costituita da un unico vano, con superficie lorda di mq 60,00 (netta mq 45,00) e altezza utile interna ml 4,45, oltre servizio igienico collocato nella parte posteriore.

E' pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'allegato elaborato planimetrico.

CONFINI (riferiti all'intera consistenza immobiliare): parti comuni su più lati, corso P. Vannucci/piazza della Repubblica, via del Forte, proprietà Intesa San Paolo S.p.A. o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L'edificio principale presenta il prospetto frontale rivestito in travertino fino al primo piano, quindi rifinito in mattoni faccia vista con timpani e lesene di decorazione alle finestre, ai piani superiori. Le altre facciate sono rifinite in muratura di pietra e mattoni lasciata a faccia vista. Essendo di antica costruzione e con caratteristiche di particolare pregio storico-architettonico, si precisa comunque che l'edificio non risulta vincolato direttamente alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Perugia ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 (ex Legge n° 1089/1939), anche se permane la tutela culturale nel caso di lavori e/o interventi edilizi da realizzare su di esso, come meglio specificato in seguito.

L'unità immobiliare principale, destinata a [REDACTED] presenta, oltre agli accessi già descritti, una vetrina espositiva. Essa internamente è caratterizzata dalla presenza del vano ascensore posto all'interno di un involucro in vetro al centro del vano scale, rivestite in materiale lapideo scuro. Il primo piano è suddiviso in una parte frontale, con affaccio su corso P. Vannucci, avente altezza interna di ml 3,30, ed una parte posteriore, con affaccio su via Baldo, avente altezza interna di ml 4,70, con al centro le scale condominiali, separate da uscite di sicurezza allarmate e utilizzabili solo in caso di emergenza. Il primo piano è il piano nobile dell'edificio; dalle scale si distribuiscono numerosi vani, quelli sul fronte con pavimento in parquet, ovvero pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre nella parte posteriore dell'edificio (p.la 400), dove le pareti sono occupate da espositori, i soffitti sono con struttura a crociera o padiglione e finemente affrescati, con dipinti risalenti al '700. Al primo piano, oltre ai vani a destinazione vendita, sono presenti tre servizi igienici, un ufficio, un magazzino, alcuni locali tecnici di piccole dimensioni e un locale per la centrale di climatizzazione. Il negozio ha una superficie di vendita effettiva di circa mq 550,00, oltre superficie accessoria e di servizio.

~~L'altra unità immobiliare presenta pavimento in laterizio e soffitto con volte a crociera.~~

Da un punto di vista statico gli immobili non presentano segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne dell'immobile principale sono le seguenti:

- porte interne in legno ad eccezione dei locali dotati di porta tagliafuoco d'emergenza in struttura metallica;
- porte esterne in metallo e vetro; infissi esterni in legno con vetro camera e persiane in legno;
- 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.

Esso ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico allacciato alla pubblica fornitura; impianto sotto traccia; corpi illuminanti al neon ed alogeni; l'impianto è perfettamente funzionante;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con boyler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianti di riscaldamento/raffrescamento: ad aria alimentato da centrale di termoregolazione interna.

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

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare principale è di recente costruzione e perfettamente funzionante.

L'impianto di riscaldamento è ad aria in normale stato di manutenzione. 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, che però è contenuta all'interno della Certificazione di Agibilità di cui diremo in seguito.

Per l'immobile di dimensioni più piccole non è stato possibile verificare il funzionamento di detti impianti, essendo l'immobile inutilizzato; lo stesso comunque è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento e dotato di quadro elettrico generale da cui ripartire con il nuovo impianto elettrico.

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 le unità immobiliari non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per la loro redazione, che resterà a carico della procedura, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 1.500,00.

Nella valutazione dei beni, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

D. Proprietà e provenienze.

Le unità immobiliari sono di piena proprietà della SETTE.8 S.r.l. con sede in Prato, C.F. 02887720544, in virtù dei seguenti titoli:

- QUANTO ALLA SEDE SOCIALE: atto di trasferimento di sede sociale di cui al verbale di assemblea autenticato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 20 dicembre 2016, Rep. n° 48.801, Racc. n° 24.691, trascritto a Perugia in data 23 dicembre 2016 al n° 21.509 R.P.;
- QUANTO AI SUBALTERNI 27/41 (per intero) e AL SUBALTERNO 33 (per la consistenza al piano primo): atto di compravendita rogato Dott. Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia, in data 30 giugno 2006, Rep. n° 107.035, Racc. n° 30.147, registrato a Perugia il 3 luglio 2006 al n° 6.698, serie 1T e ivi trascritto in pari data al n° 13.542 R.P., dove la parte venditrice era società [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietaria per l'intero dell'unità immobiliare F. 402, p.lla 399, subalterno 27 (immobile "2") e dell'originaria unità immobiliare F. 402, p.lla 399, subalterno 26, che, successivamente frazionata, genera le unità immobiliari F. 402, p.lla 399, subalterno 30 (immobile "3" – successivamente subalterno 41) e la porzione al piano primo del subalterno 33 (immobile "1").
Si precisa che la suddetta compravendita avveniva a seguito di Dichiarazione di Nomina da parte della società [REDACTED] dell'attuale proprietà che si assumeva gli obblighi nascenti dal contratto preliminare di compravendita autenticato dal Dott. Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia, in data 12 aprile 2006, Rep. n° 106.019, registrato a Perugia il 26 aprile 2006 al n° 1.757 e trascritto a Perugia in data 13 aprile 2006 al n° 7.315 R.P.; tale dichiarazione è stata trascritta a

Perugia in data 3 luglio 2006 al n° 13.541 R.P.;

- QUANTO AL SUBALTERNO 33 (per la consistenza al piano terra, allora di più ampia estensione – ex sub 21): atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia, in data 6 dicembre 2006, Rep. n° 108.443, registrato a Perugia il 19 dicembre 2006 e ivi trascritto in data 3 gennaio 2007 al n° 139 R.P., con il quale la società [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietaria per l'intero dell'unità immobiliare F. 402, p.lla 399, subalterno 21 (immobile "1" – porzione al piano terra), si fondeva con la società attuale proprietaria, apportando l'immobile nel patrimonio sociale di quest'ultima.

Si precisa che la [REDACTED] alla data dell'atto con sede in [REDACTED] poi successivamente trasferita a [REDACTED] (vedi 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), ha rilevato l'intero capitale sociale della SETTE.8 S.r.l., diventando unico socio, con atto di cessione di partecipazioni sociali rogato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 24 maggio 2007, Rep. n° 33.992, Racc. n° 13.973, registrato a Prato in data 4 giugno 2007 al n° 5.789, serie 1T. Il capitale sociale della SETTE.8 S.r.l. era detenuto prima dell'atto dai seguenti soci in parti uguali:

Si precisa che tale atto non è trascritto all'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Perugia perché non obbligatorio per legge alla data di stipula dello stesso e che al prossimo passaggio di proprietà degli immobili in questione la formalità di trascrizione andrà esperita presso la competente A.d.E., rimanendo tale adempimento a carico della procedura.

Successivamente fino al ventennio gli immobili in questione, anche per diversa consistenza, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

QUANTO AI SUBALTERNI 27/41 (per intero) e AL SUBALTERNO 33 (per la consistenza al piano primo)

DA ⇒	A ⇒
[REDACTED]	[REDACTED]
Atto di permuta rogato Dott. Renato Maria Giacosa, notaio in Milano, in data 31 marzo 2003, Rep. n° 38.919/5.854, registrato a Milano in data 15 aprile 2003 e trascritto a Perugia il 30 aprile 2003 al n° 8.035 R.P..	
[REDACTED]	[REDACTED]
Atto di fusione di società per incorporazione rogato Dott. Piergaetano Marchetti, notaio in Milano, in data 20 dicembre 2002, Rep. n° 17.412, trascritto a Perugia il 18 gennaio 2003 al n° 1.753 R.P..	
DA ⇒ BANCO DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, C.F. 00644990582	[REDACTED]
Atto di conferimento in società rogato Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, in data 30 aprile 2002, Rep. n° 41.502, trascritto a Perugia il 17 maggio 2002 al n° 8.491 R.P..	

Il Banco di Roma S.p.A. aveva acquisito in data anteriore al ventennio gli immobili in questione.

QUANTO AL SUBALTERNO 33 (ex sub 21 – per la consistenza al piano terra, allora di più ampia estensione)

[REDACTED]	A ⇒ [REDACTED]
------------	----------------

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e trasferimento sede sociale rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 18 luglio 2005, Rep. n° 115.926, trascritto a Perugia il giorno 8 agosto 2005 al n.ri 15.958-15.959 R.P..	
DA ⇒	
Atto di trasformazione di società rogato Dott. Paolo Biavati, notaio in Perugia, in data 11 febbraio 2005, Rep. n° 315.785, trascritto a Perugia il 3 marzo 2005 al n° 4.608 R.P..	

La [REDACTED] (con diversa denominazione sociale) aveva acquisito in data anteriore al ventennio l'immobile in questione.

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 16 gennaio 2023 a carico della società SETTE.8 S.r.l., con sede in Prato, C.F. 02887720544 od altri soggetti, con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 2.930 di Registro Particolare del 28.04.2008, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo per la complessiva somma di € 8.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 4.000.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 35.886/15.307 del 17.04.2008,
 - a favore: "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A." con sede in Verona, C.F. 03656170960;
 - contro: "SETTE.8 S.R.L." con sede allora in Perugia, C.F. 02887720544;
 - debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] gravante su l'intera piena proprietà del solo immobile "1" (Comune di Perugia – F. 402, p.lla 399, sub 33 e p.lla 400, sub 45).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

NESSUNA

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima si evidenzia che:

- come risulta dalla richiamata comunicazione della S.A.B.A.P. dell'Umbria del 22 dicembre 2022, allegata alla presente alla lettera "G", l'ex Palazzo della Banca di Roma, denominato Palazzo Cecconi, poi Crispolti, poi Della Penna, ove insiste parte dell'immobile "1", ovvero quello identificato catastalmente dalla particella 399 del foglio 402,
"è richiamato nel provvedimento di tutela indiretta, di cui al decreto ministeriale di vincolo del 28.09.1993 che si allega in copia, come di interesse particolarmente importante ai sensi della ex Legge 1089/1939 ed indicato come Palazzo della Banca di Roma, riconosciuta allora come banca d'importanza ed interesse nazionale e pubblico, la cui sede storica, pertanto, era vincolata per legge; ad oggi, tuttavia, successivamente alle varie trasformazioni ed alienazioni proprietarie, non risulta formalizzato alcun Decreto specifico, ovvero non è stato ancora avviato un procedimento per esplicitare la tutela gravante ex ope legis

sull'edificio. Si precisa infine che la tutela culturale permane nel caso di lavori mentre, in riferimento ai trasferimenti proprietari sugli immobili, non sussistendo l'eventuale diritto di esercizio della prelazione per quanto sopra argomentato, l'unico adempimento richiesto nella fattispecie è la sola comunicazione dell'alienazione, al fine di avere i dati aggiornati ed attuali in merito alla proprietà, al fine di predisporre la notifica di avvio del procedimento per la formalizzazione del suddetto vincolo;

- il motore dell'ascensore in esercizio all'interno del negozio in affitto a [REDACTED] è posizionato all'interno di un locale tecnico situato al piano terra, con ingresso dal vano scala condominiale in corrispondenza del civico 78 del Corso Vannucci; tale locale è distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n° 402, particella 399/sub. 40, "graffata" particella 400/sub. 57 ed è oggi di proprietà della società [REDACTED] dante causa del DUE FONDO PORTAFOGLIO FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO, con sede in Milano – la servitù relativa a favore dell'immobile "1" in parola è stata costituita con atto di costituzione di servitù, rogato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 18 luglio 2022, Rep. n° 55.630, Racc. n° 29.399, registrato a Prato il 22 luglio 2022 al n° 10.075, serie 1T e trascritto a Perugia in pari data al n° 15.857 di R.P.;
- l'ascensore attualmente non funzionante, posto all'interno della chiostrina accessibile dall'ingresso condominiale posto in corrispondenza del civico 78 di Corso Vannucci, e distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n° 402, particella 399, sub. 43, ha anch'esso il motore all'interno del fondo distinto al Catasto Fabbricati nel Foglio n° 402, particella 399/sub. 40 "graffata" particella 400/sub. 57. Si precisa che detto ascensore è oggi di proprietà della società [REDACTED] in virtù di atto di permuta fra la stessa e la società SETTE.8 S.r.l. in liquidazione, rogato Dott. Mario Biavati, notaio in Bastia Umbra, in data 30 settembre 2022, Rep. n° 45.591, Racc. n° 31.280, registrato a Perugia il 28 ottobre 2022 al n° 24.986, serie 1T e trascritto a Perugia in data 31 ottobre 2022 al n° 28.806 di R.P.; nel medesimo atto, trascritto anche al n° 28.807 di R.P. in pari data, veniva anche costituita la "servitù di utilizzo dell'ascensore per poter accedere dal piano terra al piano primo ove esiste pianerottolo sul quale insiste una porta di accesso al locale di proprietà della società "SETTE.8 S.R.L. in liquidazione". La servitù viene costituita a carico dell'ascensore individuato con la particella 399/Sub. 43 del foglio 402 del Catasto Fabbricati ed a favore del locale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 402, Particelle 399/Sub. 33 e 400/Sub. 45 graffate (D/8)". precisando che
 - "la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore è a carico esclusivo della proprietà attualmente [REDACTED] e suoi aventi causa a qualunque titolo con manleva pertanto della società SETTE.8 S.R.L. in liquidazione e suoi aventi causa dal partecipare alle relative spese;
 - la servitù ad oggi non è esercitabile in quanto la suddetta porta di accesso al locale coincidente con il fondo dominante è chiusa e pertanto, fermo rimanendo la valida costituzione con effetti da oggi della servitù, la stessa potrà essere esercitata dalla società SETTE.8 S.R.L. in liquidazione e suoi aventi causa dal momento in cui, per qualsiasi esigenza del fondo dominante, venga riaperta la porta di accesso a quest'ultima, rimanendo pertanto inattiva fino a quel momento".
- sulla cabina elettrica di trasformazione è in corso di ratifica notarile e successiva trascrizione una servitù di elettrodotto a favore di e-distribuzione S.p.A., al prezzo forfettario di euro 500,00.

Le unità immobiliari fanno parte di due condomini, come segue:

- PER LA PORZIONE DELL'IMMOBILE "1" CHE PROSPETTA SU CORSO VANNUCCI (p.lla 399 – vedi estratto di mappa – allegato "B"), PER L'IMMOBILE "2" e PER L'IMMOBILE "3"
Condominio denominato "Condominio Banca di Roma" – Corso Vannucci, 78
- PER LA PORZIONE DELL'IMMOBILE "1" CHE PROSPETTA SU VIA BALDO (p.lla 400 – vedi estratto di mappa – allegato "B")
Condominio denominato "Condominio Palazzo Pucci Boncambi" – Via Baldo, 7.

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale le unità immobiliari (vedi visure e planimetrie – allegato “B”) sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia nel Foglio n° 402, come segue:

⇒ **p.lla 399/sub 33, “graffato” p.lla 400, sub 45:** (immobile “1” di cui al paragrafo C.1.) unità immobiliare a uso commerciale, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, senza Classe e Consistenza, Rendita € 36.310,00; classamento e rendita rettificati ai sensi del D.M. 701/94 con “variazione di classamento” prot. n° PG0238119 del 4.07.2008, a seguito di Denuncia di Variazione per “frazionamento, fusione e cambio d’uso” prot. n° PG0417684 del 10.08.2007, già in atti; si precisa che l’attuale consistenza catastale deriva dall’originaria U.I. identificata F. 402, p.lla 399, sub 5 che ha generato i subalterni 26 e 21;

⇒ **p.lla 399/sub 27:** (immobile “2” di cui al paragrafo C.1.) unità immobiliare a uso commerciale, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 17, Consistenza mq 45, Superficie catastale mq 57, Rendita € 2.946,90; classamento e rendita rettificati ai sensi del D.M. 701/94 con “variazione di classamento” prot. n° PG0260741 del 26.10.2006, a seguito di Denuncia di Variazione per “divisione” prot. n° PG0083419 del giorno 11.04.2006, già in atti; si precisa che l’attuale consistenza catastale deriva dall’originaria U.I. identificata F. 402, p.lla 399, sub 5;

⇒ **p.lla 399/sub 41:** (immobile “3” di cui al paragrafo C.1.) unità immobiliare a uso cabina elettrica, Zona Censuaria 1, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita € 104,00; classamento e rendita rettificati ai sensi del D.M. 701/94 con “variazione di classamento” prot. n° PG0114819 del 9.12.2021, a seguito di Denuncia di Variazione per “variazione della destinazione” prot. n° PG0118296 del 16.12.2020, già in atti; si precisa che l’attuale consistenza catastale deriva dall’originaria U.I. identificata F. 402, p.lla 399, sub 30, e prima ancora sub 26 e 5.

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

- ✦ che la ditta catastale corrisponde all’attuale proprietà, ovvero: SETTE.8 S.r.l., con sede in Prato, C.F. 02887720544, proprietà per l’intero;
- ✦ che le planimetrie catastali allegate corrispondono allo stato dei luoghi e sono conformi a quelle depositate presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Perugia;
- ✦ che la rappresentazione grafica della mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi e le particelle n° 399 e 400 sono regolarmente iscritte al Catasto Terreni del Comune di Perugia a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

E’ pertinenza delle unità immobiliari in oggetto, quale bene comune non censibile, il subalterno distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia nel Foglio n° 402, come segue:

⇒ **p.lla 399/sub 39:** bene comune non censibile ai sub. 20, 27, 38, 42 e 43 della part. 399 - part. 399 sub. 29 e part. 400 sub. 42 graffate - part. 399 sub 33 e part. 400 sub. 45 graffate - part. 399 sub. 40 e part. 400 sub. 57 graffate (vano scala e chiostro).

G. Dati urbanistici degli immobili.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli strumenti urbanistici del Comune di Perugia prevedono attualmente per il fabbricato di cui gli immobili in parola fanno parte, posto in "zona A - centro storico", la classificazione di "Edificio di rilevanza architettonica e tipologica", soggetto alle specifiche degli art. 108-109-110 del T.U.N.A..

Inoltre il fabbricato risulta classificato/sottoposto ai seguenti vincoli:

- Aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs n° 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, complessi caratteristici e bellezze panoramiche (art. 80 del TUNA);
- Zone di interesse archeologico riconosciute con D.G.R. n° 5847/96 ai sensi dell'art. 142 lett. m) del D.Lgs n° 42/2004 - Aree tutelate per legge interessate da strutture archeologiche o materiali antichi (art. 77 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei con visuali / Visuali ad ampio spettro (art. 53 del TUNA);
- Barriere antropiche.

G.2. CONFORMITÀ DEI BENI 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, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un più ampio edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state oggetto di interventi edilizi eseguiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 1313 del 30 dicembre 1977 (per ristrutturazione);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1312 del 15 settembre 1979;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 212 del 24 gennaio 1981;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 259 del giorno 8 febbraio 1982;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1280 del giorno 1° giugno 1982;
- Nulla osta soprintendenza protocollo n° 3274 del 1° marzo 2007;
- Permesso a costruire n° 345 del 16 aprile 2007, Pratica n° 623/2007 (per restauro e risanamento conservativo);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (per variante in corso d'opera al titolo che precede) n° 3160B, prot. n° 149994 del 10 agosto 2007;
- Autorizzazione ambientale n° 493 del giorno 11 luglio 2007 (lavori in facciata);
- Autorizzazione ambientale n° 842 del 29 novembre 2013 (lavori in facciata);
- SCIA n° 104 del 16 gennaio 2014 protocollo n° 9088 (lavori in facciata) relativa ai lavori con autorizzazione ambientale n° 842/2013;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (per lavori interni per creazione cabina di trasformazione) n° 1498B, prot. n° 71835 del 19 aprile 2007;
- CILA prot. n° 106445 del 22 giugno 2020 (lavori interni cabina ENEL).

Infine per l'immobile "1" è stato reperito Certificato di Agibilità n° 479 del 18 settembre 2007, rilasciato in relazione al P.a.C. 345/2007 e DIAE 3160B/2007.

Allo stato attuale, gli immobili in oggetto, non hanno subito altre modifiche che abbiano reso

necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Perugia.

Il sottoscritto Geom. Giacomo Gacci, dichiara pertanto che gli immobili sono da ritenersi normalmente commerciabili e regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo gli immobili "1" e "3" erano occupati dal negozio delle [REDACTED] in quanto conduttrice dello stesso in forza del Contratto di Locazione stipulato con la SETTE.8 S.r.l. con sede in Perugia, via G.B. Pontani, 10, C.F. 02887720544, in data 21 maggio 2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 6 giugno 2007 al n° 6.875, mod. 3.

Durata della locazione: 6 (sei) anni con decorrenza dal 21 maggio 2007 e termine al 20 maggio 2013, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare nei modi previsti dal contratto (ad oggi prorogato fino al 20 maggio 2025).

Canone annuo di locazione: € 275.000,00 (oltre IVA di legge), pagabile in 4 rate trimestrali anticipate entro il ventesimo giorno del primo mese di ogni trimestre (alla data del 31 maggio 2022, a seguito degli aggiornamenti ISTAT intervenuti secondo le pattuizioni contrattuali, il canone ammonta a € 314.613,75).

~~Al momento del sopralluogo l'immobile "2", risulta sfitto e libero da persone o cose.~~

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



I fabbricati commerciali in esame sono posti nel centro storico della città di Perugia, nella zona pedonale, ricca di negozi, servizi ed attrezzature cittadine. Il corso Pietro Vannucci è pedonalizzato e si raggiunge dai parcheggi pubblici a mezzo di scale mobili, minimetrò o viabilità anch'esse pedonalizzate.

La zona è caratterizzata da edifici di rilevante valore storico artistico ed architettonico.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel IV trimestre 2021 sono 280.532 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari (+0,5% rispetto al trimestre precedente e +14,4% su base annua).

Nel confronto congiunturale il settore abitativo segna una variazione positiva al Sud (+4,1%), resta sostanzialmente stabile nel Nord-est e al Centro mentre registra variazioni negative nelle Isole (-0,7%) e nel Nord-ovest (-0,5%). Il comparto economico è in crescita al Sud (+8,7%), nelle Isole (+5,3%) e nel Nord-est (+3,7%) ed è in calo al Centro (-3,5%) e nel Nord-ovest (-1,2%).

Il 94,0% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (263.795), il 5,6% quelle a uso economico (15.671) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (1.066).

Rispetto al IV trimestre 2020 le transazioni immobiliari aumentano del 14,1% nel comparto abitativo e del 18,0% nell'economico. Rallenta, dunque, la crescita tendenziale registrata in entrambi i

settori nei primi tre trimestri dello stesso anno (rispettivamente +37,2% e +29,3% nel primo, +75,4% e +87,7% nel secondo, +19,3% e +23,8% nel terzo).

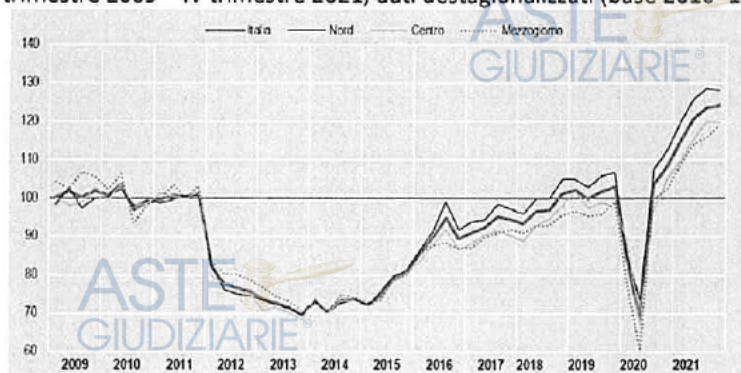
L'incremento tendenziale interessa tutto il Paese sia per il comparto abitativo (Sud +18,3%, Centro +14,6%, Nord-ovest +13,7%, Nord-est +12,5%, Isole +11,1%, i piccoli centri +15,1% e le città metropolitane +12,9%) sia per quello economico (Nord-est +22,5%, Nord-ovest +21,8%, Isole +21,1%, Sud +20,9% e Centro +3,7%, città metropolitane +22,6% e piccoli centri +15,1%).

Sono 116.238 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (-4,0% rispetto al trimestre precedente e +3,3% su base annua). Su base congiunturale il calo riguarda tutto il territorio nazionale: Centro -5,7%; Nord-ovest e Nord-est -4,0%; Sud -2,0% e Isole -2,4%. Su base annua la crescita interessa tutte le aree geografiche del Paese (Centro +5,0%; Isole +4,9%; Nord-ovest +3,4%, Sud +2,6% e Nord-est +1,7%; città metropolitane +5,5% e piccoli centri +1,5%).

In definitiva, nel 2021 il mercato immobiliare italiano registra una decisa ripresa rispetto all'anno precedente (+32,9%), che riguarda sia il settore abitativo (+32,8%) sia quello economico (+34,9%) e tutte le aree geografiche del Paese. La crescita più accentuata si registra nelle Isole per entrambi i settori. Anche le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare risultano in ripresa (+21% sull'anno precedente) sull'intero territorio nazionale e soprattutto nelle Isole. L'incremento annuale del 2021 va letto tenendo conto del calo registrato nel 2020 sia per le compravendite immobiliari (-10,4%) che per i mutui (-9,9%), in concomitanza dell'insorgere della pandemia e delle misure adottate per il suo contenimento. Confrontando il dato annuale 2021 con quello del 2019 (periodo pre-pandemico) l'aumento è rispettivamente del 19,1% e del 9,0%.

A tal proposito si veda il grafico che segue:

INDICE GENERALE DELLE COMPRVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA
 I trimestre 2009 – IV trimestre 2021, dati destagionalizzati (base 2010=100)



1.3. CRITERIO DI STIMA IMMOBILE "1"

L'immobile "1", occupato dalla [REDACTED] unitamente alla cabina elettrica (immobile "3"), 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 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 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 sia per le caratteristiche di solvibilità e solidità dell'attuale società conduttrice, in quanto trattasi di primaria azienda nazionale nel settore dell'editoria;
- non si è resa percorribile la possibilità di utilizzare come metodo di stima quella della stima comparativa, basata sull'accertamento dei valori di mercato di immobili simili a quello in parola, sia come caratteristiche intrinseche che estrinseche, compravenduti almeno negli ultimi 6/18 mesi, perché da una ricerca nello stesso segmento di mercato non sono emersi dei cosiddetti "immobili comparabili" da porre alla base del metodo di stima alternativo a quello utilizzato.

• Determinazione del reddito netto (R)

L'immobile, come ricordato al paragrafo che precede, risulta attualmente locato con regolare contratto di locazione. Il canone annuo corrisposto al maggio 2022 opportunamente soggetto alle rivalutazioni ISTAT (dato fornito dalla proprietà) è pari a € 314.613,75 (euro trecentoquattordicimilaseicentotredici/75). Dalle verifiche effettuate detto canone non è in linea con la media riscontrata sul mercato di riferimento, ma comunque può considerarsi congruo con lo stesso e rappresentare quindi, in considerazione della durata residua del contratto, ma soprattutto delle caratteristiche storiche-architettoniche di particolare pregio del *subject*, il Reddito lordo (RI) da utilizzare nel procedimento di capitalizzazione.

Per determinare il Reddito netto (R), o reddito capitalizzabile, dell'immobile 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 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 autori ¹ 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 20% ÷ 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:

$$R = € 314.613,75 - (€ 314.613,75 \times 28 \%) = \underline{\underline{€ 226.521,90}}$$

• 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:

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

La ricerca del saggio di capitalizzazione è proceduta operando nel segmento di mercato specifico, che offre adeguati riscontri, e 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.

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

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 commerciale (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	€ 15.600,00	€ 18.000,00	€ 21.600,00
Superficie commerciale	130,00	195,00	157,00
% spese	28,00%	28,00%	28,00%
Spese annue	€ 4.368,00	€ 5.040,00	€ 6.048,00
Reddito netto	€ 11.232,00	€ 12.960,00	€ 15.552,00
Ricerca dei prezzi di mercato	PREZZO X	PREZZO Y	PREZZO Z
Prezzo di mercato	€ 300.000,00	€ 350.000,00	€ 220.000,00
Superficie commerciale	195,00	200,00	132,00

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:

$$i = (\sum R_j : \sum S_j) : (\sum P_h : \sum S_h) = 6,94 \%$$

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, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Perugia.

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 **6,12 %** (vedi valore in colorazione rossa):

Verifica del saggio di capitalizzazione con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio						
Dati anno 2022 - Semestre 1		Provincia:	Perugia	Comune:	Perugia	
		Fascia/Zona:	Centrale	Codice zona:	B6	Microzona cat.: J
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE LOCAZIONE (euro/mq x mese)	
		MIN	MAX		MIN	MAX
Negozi	NORMALE	2800	4600	L	17,8	26,5
Magazzini commerciali	NORMALE	900	1150	L	3,7	5,1
Saggio di capitalizzazione (negozi)					LORDO	7,18%
Saggio di capitalizzazione (magazzini commerciali)					LORDO	5,15%
Saggio di capitalizzazione (unità immobiliari uso commerciale)					(media)	6,12%

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	6,94%	6,12%
Attribuzione pesi (%)	50%	50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti		100%
Saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente		6,53%
Gross Rent Multiplier (GRM)		15

Quindi:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che mi vede e mi ha visto 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, Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
 - dalle ricerche 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 e dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".
- ritengo equo valutare il più congruo saggio di capitalizzazione per immobili simili a quello in oggetto pari a:

$$i = 6,53 \%$$

1.4. VALORE DELL'IMMOBILE "1".

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava, risolvendo l'algoritmo proposto al paragrafo 1.3, 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"):

$$V = R / i = € 226.521,90 / 6,53 \% = € 3.468.941,81$$

Tenuto conto:

- che il bene in esame ha particolari caratteristiche dovute alla localizzazione ed alle caratteristiche storico-architettoniche, da considerare come uniche e specifiche, e che danno luogo ad una "valorizzazione per potenzialità del "subject" stimabile ad oggi in un aumento del valore pari al 5%;
 - di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
 - dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che va a costituire il LOTTO N° 1;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha un valore pari a:

$$€ 3.468.941,81 \times 1,05 = € 3.642.388,90$$

dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:
a detrarre:

1) oneri per la redazione dell'APE = - € 1.200,00
TOTALE GENERALE = **€ 3.641.188,90**

ovvero:

LOTTO N° 1
VALORE (arrotondato)**€ 3.640.000,00 (euro tremilioniseicentoquarantamila/00)**

1.5. CRITERIO DI STIMA IMMOBILE "2"

L'immobile "2", il negozio sfitto, accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione, la "stima analitica", è stato valutato adottando invece il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basato sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta (stima monoparametrica).

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che mi vede e mi ha visto 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, Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
- dalle ricerche 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 e dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare".

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari (*asking price*), che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso.

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti (*selling price*), raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{com} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	09/01/2023	Via Bonazzi	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	58,00	97 000,00	1 672,41	1,00	58,00	-423,95	179737,49
2	31/01/2023	Via Pinturicchio	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	40,00	78 000,00	1 950,00	1,00	40,00	-146,37	21423,70
3	14/01/2023	Centro Storico	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	80,00	190 000,00	2 375,00	1,10	88,00	278,63	77635,58
A	02/03/2022	Via G. Oberdan, 3	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	67,00	160 000,00	2 388,06	1,10	73,70	291,69	85083,83

Valore medio unitario	C/mq	2096,37
Deviazione standard degli immobili comparabili	C/mq	301,61
Valore massimo del prezzo medio di mercato	C/mq	2397,98
Valore minimo del prezzo medio di mercato	C/mq	1794,76

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale	mq	60,00
Superficie commerciale ponderata	mq	60,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		0,95
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	C/mq	2021,56
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	C/mq	1920,49

Inoltre 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, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Perugia, e quella offerta dalla pubblicazione "Il Borsino Immobiliare" con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Codice di classificazione dell'immobile (CIV) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio								
Dati anno 2022	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.			
Semestre 1	Perugia	Perugia	Centrale/Centro Storico	B6	I			
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)	SUPERFICIE (L/N)		
		MIN	MAX		MEDIA			
		Negozi	NORMALE	2800	4600	L	3700	L
		Magazzini	NORMALE	900	1150	L	1025	L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare"

Città	Zona	Negozi		SUPERFICIE (L/N)
		VALORE MERCATO (euro/mq)		
		MIN	MAX	
Perugia	Centro storico	2105	3404	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a mq 60,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà del bene;
- che l'unità immobiliare è attualmente libera;
- che essa, pur avendo la destinazione urbanistica e catastale commerciale, presenta caratteristiche intrinseche più attinenti alla destinazione magazzino/deposito e prospetta, senza vetrine, su una viabilità molto stretta e di secondaria importanza nel circuito commerciale del centro storico cittadino;
- che pertanto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Perugia e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima si sono prelevati sia i dati per negozi in normale stato di conservazione, con valori da €/mq 2.800,00 a €/mq 4.600,00 (media €/mq 3.700,00), sia i dati dei magazzini in normale stato di conservazione, con valori da €/mq 900,00 a €/mq 1.150,00 (media €/mq 1.025,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare", indicano per negozi ricadenti in centro storico valori da €/mq 2.105,00 a €/mq 3.404,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che immobili assimilabili a quello di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 1.600,00 a €/mq 2.100,00;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a €/mq 1.900,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

1.6. STIMA IMMOBILE "2"

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

mq 60,00 x €/mq 1.900,00 = € 114.000,00

dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:

a detrarre:

1) oneri per la redazione dell'APE = - € 300,00

TOTALE GENERALE = **€ 113.700,00**

Pertanto tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
 - dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che va a costituire il LOTTO N° 2;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha un valore pari a:

LOTTO N° 2

VALORE (arrotondato)

€ 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)

J. Conclusioni.

Riepilogando i suddetti immobili saranno riuniti in due lotti come segue:

LOTTO N° 1

VALORE (arrotondato)

€ 3.640.000,00 (euro tremilioniseicentoquarantamila/00)

LOTTO N° 2

VALORE (arrotondato)

€ 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)

La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati e depositata presso il Liquidatore.

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

Prato, 16 gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Estimatore
Geom. Giacomo Gacci

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atti di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. atti edilizi (*allegato "D"*);
5. contratto di locazione immobili "1" e "3" (*allegato "E"*);
6. schema riepilogativo procedimento di stima immobile "1" (*allegato "F"*);
7. lettera S.A.B.A.P. del 22.12.2022 (*allegato "G"*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®