

**TRIBUNALE DI PRATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

N. R.G. : 23/2013

Giudice : Dott.sa M.N. Legnaioli

Concordato Preventivo

[REDACTED]

con sede legale in [REDACTED] n. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Perizia estimativa**

Immobile in Alfanello (BS) – via del Tigli, 2-10

\*\*\*

Gli Esperti Valutatori  
(Arch. Michelangelo Brachi)

*[Signature]*

(Geom. Giacomo Gacci)

*[Signature]*



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](mailto:Info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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](mailto:g.gacci@tekplan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

## 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.....	9
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	9
F. Rappresentazione catastale degli immobili.....	9
G. Dati urbanistici degli immobili.....	10
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	10
G.2. Ulteriori capacità edificatorie del lotto.....	10
G.3. Conformità del fabbricato alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	11
H. Stato occupazionale degli immobili.....	11
I. Valutazione.....	12
I.1. Caratteristiche dello zona.....	12
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	12
I.3. Criterio di stima del fabbricato.....	12
I.4. Stima del fabbricato.....	14
I.5. Criterio di stima area edificabile.....	14
I.6. Stima area edificabile.....	15
• Determinazione del valore "a finito" del fabbricato (Vf).....	15
• Determinazione dei costi da sostenere per l'edificazione del nuovo fabbricato (K).....	15
• Determinazione del valore di trasformazione dell'immobile (Vcs).....	15
J. Valore degli immobili.....	15



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](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@tekiplan.it](mailto:g.gacci@tekiplan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto: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'immobile a uso magazzino logistico attrezzato e dell'area adiacente con residua capacità edificatoria, siti in Alfianello (BS), via dei Tigli, n. civici 2-10.

### A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà degli immobili, si prendevano accordi con quest'ultima per un sopralluogo sugli stessi per l'inizio delle operazioni peritali, in data 19 giugno 2014 alle ore 12,00.

Nel corso del sopralluogo, eseguito dall'Arch. Michelangelo Brachi, si dava corso al mandato, prendendo visione degli immobili 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 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, abbiamo proceduto alla determinazione del valore degli immobili, 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.



Nome file: [REDACTED]

Pagina 3 di 16

Arch. Michelangelo Brachi  
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO  
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08  
E-mail: [info@michelangelobrachi.it](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@teklan.it](mailto:g.gacci@teklan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geonec.it](mailto:giacomo.gacci@geonec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## C. Descrizione degli immobili.

### C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

Trattasi di un fabbricato di forma rettangolare di grandi dimensioni, avente superficie coperta di circa mq 9.235,00, prevalentemente di un piano fuori terra, ad eccezione di una zona a due piani dove trovano collocazione gli uffici amministrativi; quest'ultima per una superficie di circa mq 654,00.

Il livello più basso è completamente sopraelevato su un piano di caricamento posto a una quota di cm 120 rispetto al calpestio del piazzale che lo circonda sui quattro lati, a sua volta contornato per intero dalla viabilità comunale. Tale pertinenza è in parte pavimentata con calcestruzzo liscio finito al rustico ed in parte sistemata a verde, ovvero completamente recintata da muretto in C.A. con sovrastante recinzione in acciaio zincato in pannelli tipo "ORSOGRILL". Si rileva che l'area lasciata a verde possiede ancora una residua capacità edificatoria.

Sul lato nord della pertinenza insiste una cabina elettrica di trasformazione in uso all'ENEL, alloggiata in una piccola costruzione di un solo piano fuori terra, avente una superficie coperta complessiva di mq 40,00, posta al confine della proprietà. L'accesso a quest'ultima avviene in corrispondenza del lato est del piazzale dalla pubblica via, dove sono posizionate alcune baracche non stabilmente infisse al suolo in lamiera coibentata, destinate probabilmente al servizio di portineria e sorveglianza dell'ingresso. Da qui si arriva ai due vani scala con rispettivi ascensori che collegano verticalmente la zona del fabbricato su due livelli, ovvero a una serie di scalette che consentono l'accesso pedonale alla restante parte dell'edificio, superando il dislivello del richiamato piano di caricamento.

Il complesso edilizio è suddiviso in due unità immobiliari: quella principale destinata a magazzino logistico attrezzato per alimentari e l'altra destinata a cabina elettrica di trasformazione già menzionata. Il corpo di fabbrica principale, disposto su due livelli, è così suddiviso:

PIANO TERRA (H utile interna ml 6,00 – zone controsoffittate H utile interna ml 4,50)

- vari ambienti di grandi dimensioni attrezzati come celle frigo specifiche per le diverse temperature, tutti vuoti e non utilizzati, oltre due vani scale con ascensori, che collegano il piano terra con quello superiore destinato a attività amministrative, spogliatoi, servizi igienici, vari uffici di appoggio all'attività logistica operativa, salette ristoro per i trasportatori, zona carica muletti, centrale termica e aree di carico e scarico.

PIANO PRIMO (H utile interna ml 2,70 – con controsoffitti in fibra minerale)

- n° 8 uffici di varia pezzatura, due grandi spogliatoi, alcune salette per il ricevimento clienti, il ristoro e l'archivio, oltre servizi igienici, vani scala e corridoio.

Completa la proprietà l'ampia pertinenza scoperta in parte asfaltata ed in parte a verde, che si sviluppa, come detto, sui quattro lati della costruzione, avente una superficie di circa mq 18.387,00, la cui porzione posta a nord del fabbricato è indentificata autonomamente da un punto di vista catastale con due diverse aree urbane.

Il tutto per una superficie lorda totale di mq 9.889,00, così ripartita fra i due livelli, considerando la superficie della pertinenza scoperta e della piccola costruzione accessoria in essa inglobata, ai fini commerciali, ad esclusione dell'area edificabile che verrà stimata a parte:

1) PIANO TERRA.....	=	mq 9.235,00
2) PIANO PRIMO (zona direzionale) .....	=	mq 654,00
TOTALE.....	=	mq 9.889,00

Si specifica che, secondo prassi consolidata, ai fini commerciali si prenderà in considerazione come parametro di riferimento la superficie lorda coperta di mq 9.235,00, visto che la superficie al piano primo con funzione amministrativa è a esclusivo servizio, anche da un punto di vista strutturale, all'attività

Pagina 4 di 16

Nome file: [REDACTED]

## 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](mailto:Info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelobrachi@archworldpec.it](mailto:michelangelobrachi@archworldpec.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@teklan.it](mailto:g.gacci@teklan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

produttiva principale.

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

**CONFINI:** *via dei Tigli su quattro lati, s.s.a. e più recenti confini.*

### C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato oggetto della presente è stato costruito nell'anno 2002 specificatamente come polo logistico all'interno della Smafin del Gruppo Rinascite. La struttura portante è in cemento armato precompresso di tipo prefabbricato con copertura a falde e manto in pannelli di fibrocemento; l'involucro edilizio è costituito da pannelli prefabbricati in cemento coibentati.

L'immobile risulta non occupato dal gennaio 2012 e da quella data, esso non solo non ha ricevuto alcun intervento di manutenzione ordinaria, ma è stato oggetto di atti di vandalismo e furti da parte di malintenzionati che hanno causato evidenti danni, quali l'asportazione dei cablaggi, delle tubature, degli impianti e delle attrezzature, ovvero danneggiato alcuni lucernari degli uffici e alcune recinzioni del piazzale, portando a un generale deterioramento. Pertanto la parte impiantistica e l'attrezzatura in dotazione all'immobile, peraltro rilevanti, risultano da sostituire e integrare, mentre l'involucro edilizio è in buono stato di manutenzione.

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 prevalenza in cemento levigato di tipo industriale al piano terra, piastrelle in gres al piano primo;*
- *piazzali in parte in calcestruzzo liscio finito al rustico ed in parte a verde incolto;*
- *intonaci interni civili tradizionali;*
- *porte interne in legno per gli uffici ed i vani amministrativi, mentre le celle sono dotate di chiusure tecniche;*
- *n° 46 portoni esterni di tipo sezionale attrezzati con pedane di caricamento; altri accessi con infissi in metallo;*
- *finestrature a nastrina in alluminio a taglio termico, lucernari in policarbonato apribili elettricamente;*
- *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:

- *normale impianto elettrico allacciato alla pubblica fornitura Enel con cabina elettrica di trasformazione esterna alla struttura e gruppo elettrogeno di continuità, vista l'elevata potenza logistica del fabbricato in questione e degli apparati che vi sono alloggiati, alla base del funzionamento delle celle frigo e del mantenimento delle derrate alimentari; impianto prevalentemente esterno in canaline applicate alle pareti e ai soffitti in materiale plastico o metallico; corpi illuminanti al neon;*
- *impianto di climatizzazione uffici, servizi e spogliatoi;*
- *impianto di produzione acqua refrigerata;*
- *impianto di produzione e distribuzione acqua calda;*
- *impianto di riscaldamento servizi igienici;*
- *impianto di ventilazione aria primaria;*
- *impianto di climatizzazione celle e depositi;*
- *impianto frigorifero per raffreddamento glicole;*
- *impianto idraulico distribuzione glicole;*
- *centrale idrica e reti di distribuzione;*
- *impianto antincendio;*



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](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldper.it](mailto:michelangelo.brachi@archiworldper.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](mailto:g.gacci@tekplan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)



I suddetti Impianti, al momento del sopralluogo non attivi per carenza di alimentazione, presentano però evidenti di danneggiamenti e manomissioni, a causa dei fatti vandalici sopra ricordati.

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

**C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA**

Gli impianti tecnologici dell'immobile sopra descritti, sono di recente costruzione anche se non in buono stato di conservazione per quanto esposto.

Per essi, carenti della normale manutenzione ordinaria, esiste comunque la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, all'interno del certificato di agibilità.

Tali impianti sono comunque soggetti agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

**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 principale 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 € 2.000,00.

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



**D. Proprietà e provenienze.**

Le unità Immobiliari sono di piena proprietà della [redacted], C.F. [redacted], in virtù di atto di compravendita rogato Dott. Adriano Metelli, notaio in Brescia, in data 18 febbraio 2008, Rep. n° 96.128, Racc. n° 40.820, trascritto a Brescia in data 26 febbraio 2008 al n° 5.518 R.P. con la quale la società [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], vendeva piena proprietà degli immobili. Si precisa che l'attuale proprietà successivamente cambiava sede sociale (da [redacted] a [redacted]), in virtù di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 29 dicembre 2009, Rep. n° 132.068, Racc. n° 50.295, per il trasferimento di sede sociale, trascritto a Brescia in data 28 gennaio 2010 al n° 1.907 R.P.,

La [redacted] aveva acquisito in data 6 novembre 2001 il terreno sul quale è stato costruito l'immobile in questione con atto di compravendita rogato Dott.ssa Manuela Mondello, notaio in Brescia, Rep. n° 126.742/10.529, registrato in Verolanuova in data 15 novembre 2001 al n° 1.256 e trascritto a Brescia il 7 novembre 2001 al n° 26.598 R.P., dove la parte venditrice era [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]

Quest'ultima era divenuta proprietaria dei terreni, precedentemente individuati al Catasto Terreni del Comune di Alfianello nel Foglio n° 2 dalle particelle 71-72-73-74-75-177-178-195, in virtù dei seguenti atti:

- **QUANTO ALLE P.LLE 71-72-195:** atto di compravendita rogato Dott. Claudio Mor, notaio in Ghedi (BS),



**Arch. Michelangelo Brachi**

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: [info@michelangelo-brachi.it](mailto:info@michelangelo-brachi.it)

Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@tekon.it](mailto:g.gacci@tekon.it)

Posta certificata: [giacomo.gacci@geoper.it](mailto:giacomo.gacci@geoper.it)

in data 12 dicembre 2000, Rep. n° 15.665, trascritto a Brescia in data 28 dicembre 2000 al n° 29.273 R.P., dove la parte venditrice era [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per l'intero, divenuta proprietaria in data anteriore al ventennio;

- QUANTO ALLA P.LLA 73: atto di compravendita rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.896, trascritto a Brescia in data 27 ottobre 2000 al n° 24.092 R.P., dove la parte venditrice erano [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuna, divenuti proprietari in data anteriore al ventennio per Dichiarazione di Successione del loro congiunto [redacted] di cui all'accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.896/1.537, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.826 R.P.;
- QUANTO ALLE P.LLE 74-75: atto di compravendita rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.897, trascritto a Brescia in data 27 ottobre 2000 al n° 24.093 R.P., dove la parte venditrice era [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per l'intero di entrambe le particelle, delle quali:
  - in relazione alla particella 74 è divenuto proprietario in data anteriore al ventennio per Dichiarazione di Successione del padre [redacted] di cui all'accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.897/1.538, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.827 R.P.;
  - in relazione alla particella 75 è divenuto proprietario in virtù di atto di compravendita rogato Dott. Piergiuseppe Ricca, notaio in Pontevecchio (BS), in data 13 novembre 1995, Rep. n° 61.459, trascritto a Brescia in data 4 dicembre 1995 al n° 22.181 R.P., dove la parte venditrice erano: [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/4; [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/4; [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/4; [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per la quota di 1/4; ai quali detta bene era pervenuta per Dichiarazione di Successione della madre [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e deceduta il 27.04.1995, registrato a Cremona il 10 ottobre 1995 al n° 2/1.155 e trascritto a Brescia in data 3 maggio 2002 al n° 11.774 R.P. (dove [redacted] ulteriore erede rinunciò all'eredità con atto del 20 giugno 1995 rep. n° 312 della Pretura di Cremona) e successiva accettazione tacita di eredità del Dott. Piergiuseppe Ricca, notaio Pontevecchio (BS), in data 13 novembre 1995, Rep. n° 61.459, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.821 R.P.; si precisa che la [redacted] deteneva detti beni da data anteriore al ventennio;
- QUANTO ALLE P.LLE 177-178: atto di compravendita rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.895, trascritto a Brescia in data 27 ottobre 2000 al n° 24.091 R.P., dove la parte venditrice era [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per l'intero, che a sua volta aveva acquisita la proprietà:
  - QUANTO ALLA QUOTA DI 2/9: in data anteriore al ventennio per successione del padre;
  - QUANTO ALLA QUOTA DI 3/9: in virtù di atto di donazione rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.613, trascritto a Brescia in data 20 ottobre 2000 al n° 23.461 R.P., dove la parte donante era [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted] C.F. [redacted] divenuta proprietaria in data anteriore al ventennio;



**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](mailto:info@michelangelobrachi.it)

Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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](mailto:g.gacci@tekplan.it)

Posta certificata: [giamomo.gacci@geopec.it](mailto:giamomo.gacci@geopec.it)

- QUANTO ALLA QUOTA DI 2/9: in virtù di atto di donazione rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.614, trascritto a Brescia in data 20 ottobre 2000 al n° 23.462 R.P., dove la parte donante era [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], divenuto proprietario in data anteriore al ventennio;
- QUANTO ALLA QUOTA DI 2/9: in virtù di atto di donazione rogato Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.615, trascritto a Brescia in data 20 ottobre 2000 al n° 23.463 R.P., dove la parte donante era [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], divenuto proprietaria in data anteriore al ventennio.

Si precisa che i signori [redacted], [redacted] e [redacted] in qualità di eredi rispettivamente del padre e marito, [redacted], hanno accettato l'eredità con i seguenti atti:

- accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.613, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.822 R.P.;
- accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.614, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.823 R.P.;
- accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 11 ottobre 2000, Rep. n° 11.615, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.824 R.P.;
- accettazione tacita di eredità del Dott. Mario Fernandes, notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 17 ottobre 2000, Rep. n° 11.895/1.536, trascritto a Brescia in data 16 giugno 2008 al n° 16.825 R.P..

**E. Situazione ipotecaria degli immobili.**

Alla data del 9 ottobre 2014 a carico della società [redacted], con sede in [redacted] C.F. [redacted] od altri soggetti, con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

**E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- ISCRIZIONE n° 6.065 di Registro Particolare del 6.06.2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per la complessiva somma di € 15.800.000,00 a garanzia dell'importo di € 7.900.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 36.133/15.483 del 27.05.2008,
  - a favore: "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A." con sede in Verona, C.F. 03656170960;
  - contro: [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted];
 gravante sull'intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Alfianello – F. 2, p.lla 196, sub.ni 2-3-4-5).

**E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI**

- TRASCRIZIONE n° 26.090 di Registro Particolare del 12.11.2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Prato del giorno 16.10.2012, Rep. n° 2.108,
  - a favore: [redacted] con sede [redacted];
  - contro: [redacted] come sopra generalizzata;
 gravante sull'intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Alfianello – F. 2, p.lla 196, sub.ni 2-3-4-5).



## 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](mailto:Info@michelangelobrachi.it)

Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldaee.it](mailto:michelangelo.brachi@archiworldaee.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](mailto:g.gacci@tekplan.it)

Posta certificata: [giamomo.gacci@aeopec.it](mailto:giamomo.gacci@aeopec.it)

- **TRASCRIZIONE n° 16.820 di Registro Particolare del 30.07.2014, ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Prato del 19.03.2014, Rep. n° 23/2013,**
  - **a favore:** "████████████████████";
  - **contro:** "████████████████████" come sopra generalizzata;gravante sull'intera quota di proprietà dei beni in oggetto (Comune di Alfianello – F. 2, p.lla 196, sub.ni 2-3-4-5).

### 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 che lo stesso è gravato da:

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., con sede in Roma, C.F. 0577971100, trascritta a Brescia in data 18 ottobre 2002 al 29.789 R.P., a seguito di scrittura privata autenticata dal Dott. Giovanni Battista Calini, notaio in Brescia, Rep. n° 58.478, in data 10 ottobre 2002;
- Convenzione Edilizia autenticata Dott. Claudio Mor, notaio in Ghedi (BS), in data 13 settembre 2001, Rep. n° 18.580, trascritta a Brescia in data 25 settembre 2001 al n° 22.032 R.P.. Tale convenzione risulta essere scaduta; in ogni caso le aree destinate a standard urbanistico da cedere al Comune, sono state cedute e il collaudo delle opere di urbanizzazione è stato effettuato con esito positivo, per cui le relative fidejussioni a garanzia sono state svincolate;
- dall'analisi della documentazione a disposizione non risultano altri vincoli particolari.

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

## F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale il complesso edilizio, formato da più unità immobiliari, (vedi visure e planimetrie – allegato "B") è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Alfianello, Sezione Urbana NCT, nel Foglio n° 2, con i seguenti dati censuari:

- ⇒ **p.llo 196/sub 2:** unità immobiliare a destinazione opificio (cabina elettrica di trasformazione) al piano terra, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale euro 76,00 (classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1, comma 3, D.M. 701/94); dati censuari derivanti da Denuncia di Nuova Costruzione prot. n° 253305 del 05.07.2002 e successiva "variazione di classamento" prot. n° 195966 del 05.07.2003;
- ⇒ **p.lla 196/sub 3:** unità immobiliare a destinazione speciale per esigenze di un'attività commerciale ai piani terra e primo, Categoria D/8, senza Classe e Consistenza, Rendita Catastale euro 54.076,00 (classamento e rendita rettificati – D.M. 701/94); dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti" prot. n° BS0109459 del 12.03.2008 e successiva "variazione di classamento" prot. n° BS0022148 del 21.01.2009;
- ⇒ **p.lla 196/sub 4:** area urbana di mq 504, Categoria F/1, senza Classe e Rendita Catastale; dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti" prot. n° BS0109459 del 12.03.2008;



**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](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@tektoplan.it](mailto:g.gacci@tektoplan.it)  
Posta certificata: [giamomo.gacci@geopec.it](mailto:giamomo.gacci@geopec.it)

⇒ **p.lla 196/sub 5**: area urbana di mq 8.937, Categoria F/1, senza Classe e Rendita Catastale; dati censuari derivanti da Denuncia di Variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti" prot. n° BS0109459 del 12.03.2008.

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

- ✦ che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà ad eccezione che per l'indicazione della sede, ovvero: ██████████, con sede in ██████████ (dovrebbe essere ██████████), C.F. ██████████ proprietà per l'intero, per carenza di voltura del Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti del 29 dicembre 2009, per il trasferimento di sede sociale, già citato nelle provenienze;
- ✦ che le planimetrie catastali allegate corrispondono allo stato dei luoghi e sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Brescia;
- ✦ che la rappresentazione grafica della mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi e la particella n° 196 è regolarmente iscritta al Catasto Terreni del Comune di Alfianello a Partita 1 – Area di ente urbani e pramiscui.

## **G. Dati urbanistici degli immobili.**

### **G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

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

- **ZONA D – TESSUTO URBANO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE** – Regolata dall'art. 34 del Piano del Governo del Territorio.

Non si è provveduto a richiedere apposito Certificato di Destinazione Urbanistica; essendo però le aree scoperte annesse al fabbricato di superficie superiore a mq 5.000,00, per il trasferimento di proprietà dello stesso, andrà preventivamente richiesta tale certificazione.

### **G.2. ULTERIORI CAPACITÀ EDIFICATORIE DEL LOTTO**

Si rileva, che dopo la data di costruzione del complesso edilizio, il Comune di Alfianello ha approvato il nuovo Piano del Governo del Territorio (P.G.T.), andando a modificare la potenzialità edificatoria residua del lotto di proprietà.

Attualmente la superficie del lotto fondiario complessiva (Sf), di circa mq 27.662,00, è costituita da (con riferimento alla tabella di cui all'allegato "E"):

- edificato lordo di circa mq 9.235,00 di superficie coperta attuale (Sc) per una superficie complessiva sui due livelli di mq 9.889,00;
- superficie area scoperta attuale (As) di pertinenza destinata a piazzali e viabilità di circa mq 10.500,00;
- verde di standard urbanistico complessivo dell'intero lotto mq 2.766,00 (10% della Sf);
- superficie residua lotto edificabile (Ss) posto a nord incluso nella recinzione ma lasciato a verde incolto di circa mq 5.118,00.

Quest'ultima area, da stimare separatamente, risulta avere una capacità edificatoria residua pari a una superficie coperta realizzabile del 50%, ossia mq 2.559,00 (mq 5.118,00 x 50%), con un'altezza massima realizzabile di ml 10,50.



**Arch. Michelangelo Brachi**  
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO  
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08  
E-mail: [Info@michelangelo.brachi.it](mailto:Info@michelangelo.brachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archworldpec.it](mailto:michelangelo.brachi@archworldpec.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@teklan.it](mailto:g.gacci@teklan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

### G.3. CONFORMITÀ DEL FABBRICATO 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, il fabbricato oggetto di stima, è stato edificato in virtù del seguenti titoli abilitativi edilizi:

- *Concessione Edilizia n° 22/2001, prot. n° 4006 del 24 dicembre 2001, rilasciata a seguito di istanza del 12 novembre 2001;*
- *Denuncia Inizia Attività Edilizia per variante in corso d'opera prot. n° 3473/2002 del 24 ottobre 2002, Rep. n° 46.*

Infine il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità n° 3931/2002 del 18 dicembre 2002 in relazione alle istanze edilizie sopra citate.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Alfianello, non considerando, quali fabbricati stabilmente infissi al suolo, e quindi con carattere di temporaneità e precarietà in quanto peraltro facilmente removibili, i box in lamiera metallica collocati in prossimità dell'ingresso al piazzale di pertinenza.

Per tale situazione, si può ipotizzare la rimessa in pristino, in quanto di facile esecuzione, quantificabile in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 5.000,00.

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

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

### H. Stato occupazionale degli Immobili.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano liberi.

L'ultima locazione del fabbricato è scaduta naturalmente senza rinnovo in data 31 dicembre 2011 con l'ex locataria [REDACTED], che ha rinunciato al diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della Legge n° 392/1978, con comunicazione del 6 novembre 2007, come recita l'atto di provenienza allegato.



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](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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](mailto:g.gacci@tekplan.it)  
Posta certificata: [giamomo.gacci@geopec.it](mailto:giamomo.gacci@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **I. Valutazione.**

### **I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il fabbricato produttivo in esame è posto nella parte periferica del Comune di Alfianello, il cui piccolo centro abitato è posto a circa km 2. La cittadina si configura comunque autonoma e attrattiva soprattutto da un punto di vista logistico, vista la sua collocazione lungo l'asse autostradale Torino/Piacenza/Brescia, a circa km 1 dall'uscita Pontevico di detta viabilità.

La zona ove sorge l'immobile si configura a vocazione industriale/artigianale, caratterizzata da capannoni produttivi di grandi e medie dimensioni.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.) è scarsa. La viabilità della zona è caratterizzata da modesto traffico veicolare, trattandosi di strade interne. Il parcheggio degli autoveicoli lungo la via dei Tigli è agevole vista la presenza di ampio parcheggio in fregio alla strada; in ogni caso l'immobile gode di ampi spazi per parcheggio e manovra autoveicolare all'interno della proprietà.

### **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 dirampente 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 peraltro risulta attualmente non locato né utilizzato.

### **I.3. CRITERIO DI STIMA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, 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 il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata 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, inglobando in essa, ai fini commerciali, le pertinenze scoperte (piazzali) ad eccezione dell'area con residua capacità edificatoria, che, come già ricordato, sarà



**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](mailto:info@michelangelobrachi.it)Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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](mailto:g.gacci@tekplan.it)Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

valutata a parte.

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

- 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, i poveri di vari operatori immobiliari e i poveri tecnici di chi ha sviluppato l'intera lotizzazione;
- dallo consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014.

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, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue (non si ritiene, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso gli scriventi):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/m²)	Coef. Pond.	SZCP	Scarto	Scarto (%)
1	13/07/2014	Alfianello/Comune	Buono/Abitabile	Annuncio	425,00	175.800,00	413,65	0,90	373,50	-78,13	-18,42
2	04/03/2014	Scmosica/Zona Ind.le	Buono/Abitabile	Annuncio	2174,00	1.178.000,00	541,86	1,00	2174,00	-43,04	-19,79
3	22/04/2014	Verolanova	Buono/Abitabile	Annuncio	3500,00	1.700.000,00	485,71	1,00	3500,00	-14,10	-4,03
4	19/11/2013	MEFRABIO	Buono/Abitabile	Annuncio	500,00	275.000,00	550,00	0,90	450,00	50,13	9,11

Valore medio unitario	€/mq	499,81
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	50,41
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	559,29
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	440,40
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,10
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	512,20
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	553,42

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 Alfianello, e quella offerta dalla pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 ore, con riferimento alla zona.

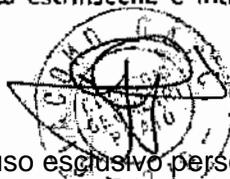
Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2013	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 2	Brescia	Alfianello	Periferica	01	
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq) MEDIA
		MIN	MAX		
Capannoni Industriali	NORMALE	370	445	L	407,5

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014

Città	Zona	Capannoni tipici	SUPERFICIE (L/N)
Cremona	Periferica	VALORE MERCATO (euro/mq)	
		540	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dai sottoscritti 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



**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](mailto:info@michelangelobrachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@teklan.it](mailto:g.gacci@teklan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

statico, architettonico e costruttivo dello stesso, nonché le pertinenze coperte e scoperte.

In particolare si rileva che l'immobile in questione, viste le sue dotazioni di impianti tecnologici, porte sezionali e celle frigo, è da ritenersi "attrezzato" e pertanto, anche se gran parte degli impianti sono da revisionare e sostituire, nella valutazione dello stesso sarà tenuto conto del valore delle attrezzature che lo caratterizzano.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a mq 9.235,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che aggetta di stima è l'intera piena proprietà del bene;
- che il fabbricato è attualmente libero;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Alfianella e la zona ove ricade l'immobile aggetta di stima indica per capannoni industriali in normale stato di conservazione valori da €/mq 370,00 a €/mq 445,00 (media €/mq 407,50);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014, indicano per capannoni tipici di nuova o recente costruzione ricadenti in fascia periferica e attigua a vie di grande comunicazione – quale quella ove ricade l'immobile oggetto di valutazione – valori pari a €/mq 540,00;
- che sentiti operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla nostra esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, abbiamo appurato che capannoni assimilabili a quello di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 350,00 a €/mq 550,00;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare che ha comportato un'ampia offerta;

riteniamo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a €/mq 540,00, riferito alla superficie lorda commerciale e comprensivo della quota dei piazzali scoperti annessi di proprietà esclusiva, ad eccezione della ricordata area a vocazione edificatoria.

#### 1.4. STIMA DEL FABBRICATO

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

mq 9.235,00 x €/mq 540,00 .....	=	€ 4.986.900,00
dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:		
<i>a detrarre:</i>		
1) oneri per la redazione dell'APE .....	=	- € 2.000,00
2) oneri per la rimessa in pristino dei luoghi .....	=	- € 5.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b> .....	=	<b>€ 4.979.900,00</b>

#### 1.5. CRITERIO DI STIMA AREA EDIFICABILE

La stima dell'area edificabile viene condotta con il metodo del cosiddetto valore di trasformazione, determinando quale potrebbe essere il prezzo di acquisto che un ipotetico investitore interessato all'operazione immobiliare, sarebbe in grado di sostenere per acquistare il terreno nelle condizioni in cui si trova oggi, edificarlo, secondo le sue potenzialità edificatorie, porre in vendita il costruito ed ottenere un utile economicamente e finanziariamente accettabile per questo tipo di investimento. Ciò è sintetizzabile nel seguente algoritmo (con riferimento alla tabella di cui all'allegato "E"):



**Arch. Michelangelo Brachi**  
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO  
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08  
E-mail: [info@michelangelo-brachi.it](mailto:info@michelangelo-brachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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@teklep.it](mailto:g.gacci@teklep.it)  
Posta certificata: [giamomo.gacci@geopec.it](mailto:giamomo.gacci@geopec.it)

$$Vcs = Vf - K$$

dove:

*Vcs = valore complessivo superficie totale da edificare;*

*Vf = valore finale del nuovo fabbricato;*

*K = uscite / costi inerenti la realizzazione delle opere previste, compreso l'utile medio dell'investitore.*

## I.6. STIMA AREA EDIFICABILE

### • Determinazione del valore "a finito" del fabbricato (Vf)

Tale valore è in realtà già stato definito nella precedente operazione di stima del fabbricato esistente, avendo assunto il valore di vendita dello stesso, assolutamente comparabile con l'ipotetico costruendo fabbricato, pari a €/mq 540,00, che porta a una valore unitario riferito alla superficie totale attualmente edificata (fabbricato + pertinenza scoperte pari a: mq 9.235,00 (Sc) + mq 10.500,00 (As) = mq 19.735,00 (Sl)) di €/mq 252,69 (Vfu).

Facendo riferimento al paragrafo G.2, dove è stata individuata la superficie del lotto edificabile (Ss), pari a mq 5.118,00, si ha un valore finale del nuovo fabbricato pari a:

$$\text{mq } 5.118,00 \times \text{€/mq } 252,69 = \text{€/mq } 1.293.267,42 \text{ (Vf)}$$

### • Determinazione dei costi da sostenere per l'edificazione del nuovo fabbricato (K)

I costi (K) derivanti dall'esecuzione dell'intervento edilizio sono dati dalla somma di più fattori di costo, quali:

- COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE (K<sub>c</sub>);
- COSTI PER ONERI CONCESSORI (K<sub>o</sub>);
- COSTI PER SPESE TECNICHE PROFESSIONALI (K<sub>p</sub>);
- COSTI PER IMPREVISTI E SPESE VARIE (K<sub>i</sub>);
- COSTI PER INTERESSI FINANZIARI (K<sub>int</sub>);

che basandosi sulla nostra personale esperienza e da indagini effettuate sul posto, abbiamo definito in modo sintetico/comparativo, in €/mq 345,00.

Facendo riferimento al paragrafo G.2, dove è stata individuata la superficie coperta realizzabile (Scs), pari a mq 2.559,00, si ha un costo di costruzione del nuovo fabbricato pari a:

$$\text{mq } 2.559,00 \times \text{€/mq } 345,00 = \text{€ } 882.855,00 \text{ (K)}$$

### • Determinazione del valore di trasformazione dell'immobile (Vcs).

Considerato quanto finora esposto il costo di acquisto del terreno edificabile da parte di un operatore immobiliare medio che intenda garantirsi un utile in linea con le aspettative per questo tipo di investimenti, si ottiene risolvendo l'algoritmo di cui all'inizio del paragrafo, come segue:

$$Vcs = Vf - K \Rightarrow \text{€ } 1.293.267,42 - \text{€ } 882.855,00 = \text{€ } 410.412,42 \text{ (Vcs)}$$

(si precisa che tutto il procedimento estimativo fin qui descritto è sintetizzato anche nella tabella riepilogativa di cui all'allegata "E");

## J. Valore degli Immobili.



Nome file: \_\_\_\_\_

**Arch. Michelangelo Brachi**  
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO  
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08  
E-mail: [info@michelangelo-brachi.it](mailto:info@michelangelo-brachi.it)  
Posta certificata: [michelangelo.brachi@archiworldpec.it](mailto: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](mailto:g.gacci@tekplan.it)  
Posta certificata: [giacomo.gacci@geopec.it](mailto:giacomo.gacci@geopec.it)

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
  - dello scopo per cui siamo stati chiamati a stimare i beni;
  - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che vanno a costituire un LOTTO UNICO, pur essendo potenzialmente due cespiti diversi, ma in realtà ancora strettamente legati fra loro per le evidenti connessioni dovute alle norme urbanistiche che li regolano;
  - di tutto quanto sopra espasto in ordine al tipologismo dei beni ed alla zona in cui essi ricadano;
- si hanno, in cifra tonda, i seguenti valori dei due cespiti:

FABBRICATO

€ 4.980.000,00 (euro quattromilioninovecentottantamila/00)

AREA EDIFICABILE

€ 410.000,00 (euro quattrocentodiecimila/00)

ovvero:

**LOTTO UNICO**

**€ 5.390.000,00 (euro cinquemilionitrecentonovantamila/00)**

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

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

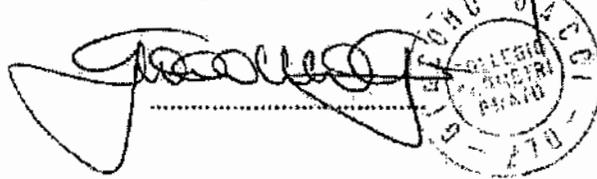
Prato, 24 ottobre 2014

**Gli Esperti Estimatori**

Arch. Michelangelo Brachi



Geom. Giacomo Gacci



**Allegati:**

1. documentazione fotografica (allegato "A");
2. documentazione catastale (allegato "B");
3. atto di provenienza della proprietà (allegato "C");
4. atti edilizi (allegato "D");
5. schema riepilogativo procedimento di stima per l'area edificabile (allegato "E").