



TRIBUNALE DI LECCE

(Sezione Commerciale)

CONCORDATO PREVENTIVO



GIUDICE: dott. Alessandro SILVESTRINI

Commissario Giudiziale: dott.ssa Lucia CATONE

Perito estimatore : ing. Paolo DE MASI

RELAZIONE TECNICA **(ordinanza del 27/03/2018)**

Tecnico incaricato: ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751

Indirizzo: LECCE, Via Isabella Castriota n°13
Telefono: (+39)0832/28 83 69 – 18 35 598
Fax: (+39)0832/18 30 397
Cellulare: 328/48 69 844

E_Mail: paolo.demasi@europrogetti-srl.it -  paolo.demasi@ingpec.eu



TRIBUNALE DI LECCE

(Sezione Commerciale)

CONCORDATO PREVENTIVO

RELAZIONE TECNICA

(ordinanza del 27/03/2018)

0. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 27 marzo 2018, l'Ill.mo Presidente dott. Alessandro SILVESTRINI nominava il sottoscritto ing. Paolo De Masi (*con studio in Lecce alla Via Isabella Castriota n°13, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce col n°1542*) Perito estimatore nell'ambito del Concordato Preventivo [REDACTED] n° R.Conc.2/2018 Trib. Lecce, e lo autorizzava a redigere una "Relazione tecnica" in risposta alle richieste avanzate dal nominato Commissario Giudiziale dott.ssa Lucia CATONE (Cfr. ALL_01: istanza del 18/03/2018). Segue uno stralcio delle predetta richiesta: ".....premesse.....

- che la [REDACTED] è in possesso dei seguenti capannoni artigianali, siti in Carmiano (LE):

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Che un ulteriore immobile: fg.24 p.lla 128 sub.26, perizia Ing. Zecca (CTP), di proprietà del socio [REDACTED] è stato posto ad integrazione dell'attivo concordatario;

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da accordi intercorsi, in data 19/03/2018 lo scrivente ha svolto un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Alla presenza di:

- dott.ssa Lucia CATONE, in qualità di Commissario Giudiziale nominato nella presente procedura di concordato;
- [REDACTED], quale parte intervenuta;

ha iniziato a ispezionare lo stato dei luoghi, sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Agenzia del Territorio – Catasto*) (Cfr. ALL_02).

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Verifica - in termini vincolistici - dei capannoni siti in Carmiano, Zona industriale, distinti nel NCEU al fg.24 [REDACTED] p.lla 128

Trattasi di capannoni destinati ad attività artigianale, siti in Carmiano Z.I., alla via delle Pezze.

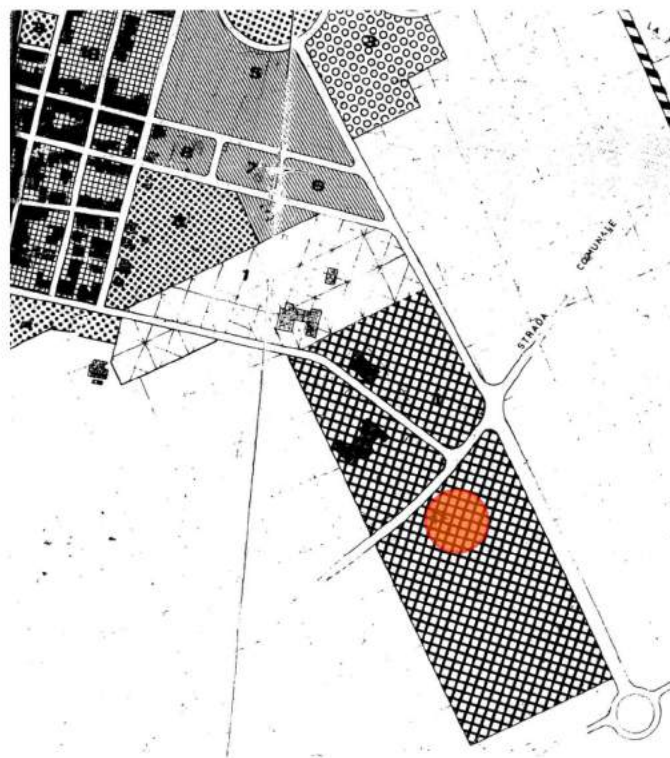


Stralcio aerofotogrammetrico



Stralcio aerofotogrammetrico

Nell'ambito dello strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione), l'intero compendio immobiliare è inserito all'interno dell'area tipizzata "D₁ – Zona Produttiva Artigianale-Industriale" (Cfr. ALL_04):



di cui si riportano i rispettivi indici e parametri:

- *It = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;*
- *H = Altezza massima dei fabbricati: ml 7,50, salvo corpi speciali;*
- *Q = Rapporto massimo di copertura: 40%;*
- *Dc= Distanza dai confini: 5 ml;*
- *Df = Distacco tra i fabbricati: 10 ml;*
- *Ds = Distanza dalle strade: 20 mt rispetto alla viabilità marginale; H2 rispetto alle strade interne di lottizzazione;*
- *S1 = Parcheggi: 5 mq/100 mc.*

Inoltre, e con particolare riferimento agli aspetti vincolistici contenuti nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale "PPTR", si evidenzia che sull'area di sedime dei fabbricati non esistono "componenti" di natura Geomorfologiche, Paesaggistiche, Idrologiche, Botanico-Vegetazionali, delle Aree protette, Culturali-Insediative, e dei Valori percettivi.

In conclusione, si può affermare che gli immobili in esame non sono interessati da alcun tipo di vincolo avente natura urbanistica.

2.2 STIMA di un capannone artigianale sito in Carmiano Z.I. alla via delle

Pezze, distinto nel NCEU al fg.24 p.IIa 128 sub.26 (immobile apportato dal socio [REDACTED])

2.2.1 Identificazione del bene immobile oggetto di stima

Trattasi di un Capannone monopiano sito in Carmiano (LE) Z.I., alla via delle Pezze.

L'unità immobiliare avente una forma ad "L", è costituita da un ampio locale a destinazione "artigianale", nell'ambito del quale trovano anche

ubicazione un vano destinato a *“Deposito”*, un vano *“Rip/Esposizione”* e n.2 *“servizi igienici”* distinti per sesso.

Costituiscono pertinenza esclusiva del fabbricato un'area scoperta antistante che ne consente l'accesso diretto dalla via comunale *“delle Pezze”* (la cui superficie è pari a circa 500,00 mq), oltre ad uno scoperto retrostante di superficie pari a circa 36,00 mq.



La superficie coperta complessiva dell'immobile è pari a circa 530,00 mq, e l'altezza interna utile *“sotto trave”* è pari a circa 4,00 mt.

Identificato nel NCEU del Comune di Carmiano al fg.24 p.la 128 sub.26, cat.C/3, cl.3, consistenza 478 m², superficie catastale 586 m², Rendita € 1.135,58 (Cfr. ALL_02).

Coerenze: confina a nord con via delle Pezze, a sud con p.la 559, ad est

con sub.25 e ad ovest con sub.12.

2.2.2 Caratteristiche della zona

Zona periferica mista artigianale/industriale a traffico locale, dotata di parcheggi sufficienti.

Zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

2.2.3 Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED], in forza di contratto di locazione stipulato con il sig. [REDACTED] o in data 02/01/2016 (regolarmente registrato in data 01/02/2016 all'Ufficio dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Lecce – Codice id del contratto: TUP16T000725000PG).

Tale contratto prevede (Cfr. ALL_05) :

- durata: anni 6, a partire dal 02/01/2016 (più eventuale tacito rinnovo di altri anni 6);
- canone annuale: € 12.000,00 (Euro Dodicimila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 cadauna;
- aggiornamento canone: annuale, dietro richiesta scritta del locatore, in misura pari al 75% delle variazioni (accertate dall'ISTAT) dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

2.2.4 Vincoli ed oneri giuridici

- *Iscrizioni*: nessuna
- *Trascrizioni* (Cfr. ALL_11):

Ispezione Numero: **T 38279** del: **26/05/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **2**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **CARMIANO(LE)**
Catasto: **F** Foglio: **24** Particella: **128** Subalterno: **26**
Motivazione: **CTU 2/2018 RGE Trib Lecce**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7261 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO Repertorio 2063/2016 del 07/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 12217 Registro Generale 15478 Pubblico ufficiale TRIUNALE DI LECCE Repertorio 2/2018 del 07/03/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

2.2.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

- *Conformità urbanistico edilizia*: nessuna difformità;
- *Conformità catastale*: nessuna difformità.

2.2.6 Attuali proprietari

1000/1000 in testa a sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di sentenza di acquisto per usucapione n.3039/01 emessa dal Tribunale di Lecce in data 8 giugno 2001, cron.n.9918, trascritta a Lecce il 13 settembre 2003 ai numeri 35727/28077 (Cfr. ALL_06).

2.2.7 Pratiche edilizie

- **C.E. in sanatoria n.129 del 19/01/1989** con relativo **Certificato di agibilità n.129 del 27/02/1989** (Cfr. ALL_07), entrambi rilasciati a [REDACTED], per lavori di

“Ampliamento opificio industriale, ampliamento casa di abitazione, cambio di destinazione d’uso, ampliamento per attrezzature sportive”;

- **D.I.A. prot.n.16631 del 02/11/2004;**
- **P.d.C. n.84/2012 del 09/11/2012** (Cfr. ALL_08), rilasciato a [REDACTED], per lavori di *“Modifiche interne e di prospetto per adeguamento di n°2 capannoni artigianali di cui uno da adibire ad officina meccanica”;*
- **Certificato di agibilità parziale del 27/12/2013** (Cfr. ALL_09), rilasciato a [REDACTED], per *“L’immobile adibito a n.2 locali artigianali ad uso officina meccanica e recupero e lavorazione di materie plastiche al piano terra, sito in Carmiano, alla via Delle Pezze (Z.I.), individuato nel N.C.E.U. al Foglio 24 particella 128 Sub.25 Cat. C/3 Cl.3 mq. 212 e Sub.26 Cat. C/3 Cl.3 mq.478”.*

2.2.8 Consistenza immobiliare

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare dell’unità in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 *“Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume”* pubblicata dall’UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 *“Regolamento recante norme della revisione*

generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";

- Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteri di misurazione:

a) Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti in uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm.25

b) Superficie delle pertinenze accessorie

- Per i locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o a essi collegati con scala interna, la superficie si misura con gli stessi criteri di cui sopra;
- Per i locali accessori non comunicanti, la superficie si misura con gli stessi criteri di cui sopra

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Superficie delle pertinenze accessorie

- al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

c) Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza

esclusiva

- al 10%.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra:				
Locale artigianale	Sup. reale lorda	380,00	1,00	380,00
Deposito	"	153,00	0,50	76,50
Scoperto antistante	"	500,00	0,10	50,00
Scoperto retrostante	"	36,00	0,10	3,60
Superficie omogeneizzata:				510,10

2.2.9 Caratteristiche descrittive

- *Caratteristiche strutturali:*
 - *Strutture verticali:* tipologia: a telaio in c.a.; condizioni: buone
 - *Solai:* tipologia: solaio mito con travetti prefabbricati precompressi; condizioni: buone
- *Componenti edilizie e costruttive:*
 - *Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e vasistas, materiale: ferro e vetro, protezione: assente, condizioni: sufficienti
 - *Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno/legno e vetro, condizioni: sufficienti
 - *Pareti esterne:* materiale: n.d., coibentazione: n.d., rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone
 - *Pavimentazione esterna:* ubicazione: area antistante, materiale: asfalto, condizioni: buone
 - *Pavimentazione interna:* tipologia: massetto industriale, condizioni: sufficienti
 - *Rivestimento:* ubicazione: corpo servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
 - *Portoni di ingresso (fronte principale e posteriore):* tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti
- *Caratteristiche impianti:*
 - *Antifurto:* assente.
 - *Antincendio* tipologia: estintori, condizioni: n.d.
 - *Condizionamento:* assente.
 - *Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: trifase,

- condizioni: funzionante; conformità: vedi certificato di agibilità del 11.03.2010.
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: funzionante; conformità: vedi certificato di agibilità del 11.03.2010
- *Aria compressa:* tipologia: tubazione a vista, condizioni: sufficienti
- *Telefonico:* assente

2.2.10 Valutazione complessiva dell'unità immobiliare

- *Criterio di stima:*

Al fine di attribuire il più probabile valore di mercato al bene immobile oggetto di stima, lo scrivente ha fatto riferimento a due differenti approcci, di cui ne ha poi mediato i risultati:

- a) *Approccio reddituale finanziario indiretto*, attraverso un procedimento analitico per capitalizzazione del reddito, partendo dal contratto di affitto in corso, e da indagini del mercato locale per la determinazione del saggio medio di capitalizzazione;
- b) *Approccio diretto di mercato*, attraverso un procedimento di tipo sintetico comparativo; in tal caso lo scrivente ha fatto riferimento a listini immobiliari (*tipo OMI, Tecnoborsa, ABI, BII, Fiaip, ecc*), i cui valori sono stati ulteriormente corretti a seguito di indagini esperite presso agenzie immobiliari locali.

Più specificatamente:

a) *Approccio reddituale finanziario indiretto*

Il procedimento di capitalizzazione è stato sviluppato attraverso le tre seguenti fasi:

- a.1) Determinazione della relazione tra reddito e valore del bene;
- a.2) Determinazione dei benefici economici attesi;
- a.3) Selezione di un adeguato tasso di capitalizzazione.

Più specificatamente:

a.1) Determinazione della relazione tra reddito e valore del bene

Ai fini operativi, si ipotizza un reddito medio annuo costante, capitalizzato ad un tasso costante, per un orizzonte temporale di durata illimitata o infinita.

In tale ipotesi si fa quindi riferimento alla determinazione del valore di una rendita annua perpetua, attraverso la seguente espressione:

$$V = \frac{Bfn}{r}$$

Dove:

Bfn = Beneficio fondiario normale medio annuo

r = Tasso di capitalizzazione

Con questi due elementi si procede all'impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile (*al momento di stima*), il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso. Tale valore dovrà poi essere corretto con l'apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni, per tener conto di quelle condizioni separatamente valutabili.

Si determina così, in definitiva, il ricercato più probabile valore di mercato del fabbricato nella situazione in cui si trova, in riferimento al momento della stima.

a.2) Determinazione dei benefici economici attesi

$$Bfn = R.l.t. - (Q + Imp + Sf + I2)$$

dove:

R.l.t. = reddito annuo lordo totale, costituito da:

- somma delle rate di affitto annuo

- interessi sulle singole rate di affitto dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno.

Q = quote di manutenzione, variabili dal 4% al 8% sul canone annuo di affitto.

Imp = imposta locale sul reddito dei fabbricati e tributi vari a carico del proprietario:

- Imposta comunale sui fabbricati (IMU), da valutare in ogni caso specifico;
- Imposta sul reddito dei fabbricati, pari al 40% ¹ del valore del fitto annuo, decurtato dalle spese di manutenzione.

Sf = sfitto ed inesigibilità, considerati mediamente anticipati. Considerata la natura degli immobili in esame, tali mancati redditi sono stati valutati pari al 4% del canone di affitto annuo.

I2 = interessi sul capitale di anticipazione, computati sulla metà delle spese precedenti, in quanto esse sono state considerate tutte mediamente anticipate, e quindi uniformemente distribuite durante l'anno.

Ciò premesso, e considerando:

- un canone medio ordinario di affitto annuo di € 12.000,00 pagabile in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ².
- un saggio commerciale del 2,5%

risulta che il canone annuo posticipato sarà pari a:

$$R.l.t. = C_a = 1.000,00 * \left(12 + 0,025 \frac{78}{12} \right) = € 12.162,50$$

¹ La percentuale di imposte dirette varia evidentemente a secondo del livello di reddito del proprietario. Se il proprietario è una persona fisica il reddito sarà tassato in relazione alle altre fonti di reddito del contribuente; se la proprietà è di una persona giuridica, l'aliquota di imposta può essere pari a circa il 53%. Tuttavia occorre considerare che la società potrà dedurre una certa quota di spese di gestione e di funzionamento della società stessa. Anche per le imposte dirette sulle persone fisiche è consentito dedurre dal reddito lordo una quota percentuale. Tutto ciò considerato, sembra equo poter assumere che l'aliquota di imposta sul reddito annuo lordo percepito è di circa il 40%, sia per le società che per le persone fisiche.

² Canone di affitto realmente percepito in forza di contratto del 02/01/2016

*(canone medio annuo posticipato percepibile in media dal proprietario
dell'immobile in esame)*

Inoltre, considerato che:

- *Q = Quote di manutenzione*

dal raffronto con altri immobili urbani simili, risultano essere
pari a 8% del canone annuo di affitto

$$Q = 12.000,00 * 0,08 = € 960,00$$

(Quote annue anticipate di manutenzione)

- *Imposta comunale sui fabbricati (IMU)*

pari al 0,96% sul valore catastale rivalutato:

$$R.C. (Rendita catastale) = € 1.135,58$$

$$V (valore catastale) = € 166.930,26$$

$$IMU = € 166.930,26 * 0,96\% = € 1.602,53$$

(Imposta comunale sui fabbricati)

- *Tassa sui servizi indivisibili (TASI):*

pari al 0,1% sul valore catastale rivalutato:

$$TASI = € 166.930,26 * 0,1\% = € 166,93$$

(Tassa sui Servizi Indivisibili)

- *Tassa sui rifiuti (TARI)*

Dati di partenza:

- *utenza: non domestica*

$$- Q_{apf} = 1,29$$

$$- C_u = 0,2158$$

Laboratorio (UND:22100)

- *superficie: 295,00 mq*

$$- K_c = 0,92$$

$$- K_d = 8,11$$

$$- \text{tariffa quota fissa: } Sup * K_c * Q_{apf} = € 350,11$$

$$- \text{tariffa quota variabile: } Sup * K_d * C_u = € 516,29$$

$$- \text{addizionale provinciale (5,00\%)} = € 43,32$$

Deposito (UND:20300)

- *superficie: 180,00 mq*

$$- K_c = 0,44$$

- $K_d = 3,9$

- tariffa quota fissa: $Sup * K_c * Q_{apf} = € 102,17$

- tariffa quota variabile: $Sup * K_d * C_u = € 151,49$

- addizionale provinciale (5,00%) = € 12,68

$$\begin{aligned} TARI &= € 350,11 + € 516,29 + € 43,32 + € 102,17 + € 151,49 + € 12,68 \\ &= € 1.176,06 \end{aligned}$$

(Tassa sui rifiuti)

- *Imposta su reddito dei fabbricati*

pari al 40% del valore del fitto annuo, decurtato dalle spese di manutenzione:

Fitto medio annuo € 12.000,00 -

Spese di manutenzione € 960,00 -

IMU – TASI -TARI € 1.176,06 =

Sommano € 8.094,48

Imposta sul reddito dei fabbricati:

$$€ 8.094,48 * 0,40 = € 3.237,79$$

(Imposta sul reddito dei fabbricati)

$$\begin{aligned} \text{Imposte totali} &= € 1.602,53 + 166,93 + 1.176,06 + 3.237,31 \\ &= € 4.302,20 \end{aligned}$$

(Imposte totali)

- *Sfitto ed inesigibilità*: Nel caso specifico sono da considerare nulli.

- *Interessi*

Vengono calcolati sulla metà delle spese precedenti, in quanto esse sono state considerate tutte mediamente anticipate, quindi uniformemente distribuite durante l'anno. All'uopo si assume un saggio commerciale del 1%:

$$I_2 = \frac{1}{2} (960,00 + 6.183,31 + 0,00) * 0,01 = € 35,72$$

(Interessi)

- *Riepilogo delle spese ed imposte medie annue a carico del proprietario dell'immobile dato in locazione:*

Manutenzione (Q) € 960,00 +

Imposte e tributi (Imp)	€ 6.183,31 +
Sfitto (Sf)	€ 0,00 +
Interessi (I ₂)	<u>€ 35,72 =</u>

Totale spese ed imposte medie annue € 7.179,03

- *Determinazione del Beneficio fondiario medio annuo (Bfn):*

$$Bfn = R.l.t. - (Q + Imp + Sf + I_2) = € 12.162,50 - € 7.179,03$$

$$Bfn = € 4.983,47$$

a.3) *Determinazione di un adeguato tasso di capitalizzazione.*

Il metodo utilizzato dallo scrivente per la determinazione di un adeguato tasso di capitalizzazione (*cap rate*), è stato quello caratterizzato da un approccio di tipo "indiretto", che utilizza il coefficiente denominato GRM (*Gross Rent Multiplier*), noto meglio come inverso del saggio lordo:

$$GRM = \frac{1}{r}$$

Tale coefficiente corrisponde, sostanzialmente, alla *durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento*³, con la precisazione che lo stesso deriva da quattro operazioni di verifica:

- *individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio lordo riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare relativo all'immobile oggetto di stima;*
- *individuazione dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto;*
- *costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima.*

Nel caso specifico si adotta un tasso ordinario medio di

³ In altri termini si tratta di un coefficiente di moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso annuo in grandezza capitale, e permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva

capitalizzazione equiparato al residenziale, in quanto non si considera l'ipotesi di disaffezione del bacino di utenza dopo un certo numero di anni (15-20 anni):

Centro urbano	minimo	medio	Massimo
Grande dimensione	0,50	2,50	4,50
Media dimensione	1,50	3,50	5,50
Limitata dimensione	2,00	4,00	6,00

(Saggi di capitalizzazione proposti da Orefice)

$$r = 3,00\%$$

Inoltre:

- individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio lordo:

$$\pm 1$$

$$r_{\min} = 3,00\% - 1 = 2,00\%$$

$$r_{\max} = 3,00\% + 1\% = 4,00\%$$

- individuazione dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto:

$$GRM_{\min} = 1 / r_{\max} = 1 / 4,00\% = 25,00$$

$$GRM_{\max} = 1 / r_{\min} = 1 / 2,00\% = 50,00$$

Quindi, il GRM medio di tale fascia di oscillazione è:

$$GRM_{medio} = \frac{GRM_{\max} + GRM_{\min}}{2} = \frac{50,00 + 25,00}{2} \approx 37,50$$

- costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima:

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame				
Ambito		Caratteristica	Aggiunte	Detrazioni
Contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto all'intera area industriale. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.		
		Ubicazione dell'immobile nell'ambito della Zona Industriale:	0,15%	
		Urbanizzazioni primarie e secondarie:	0,07%	
	2	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		
		Qualificazione dell'ambiente esterno:	0,06%	
		Idoneità insediativa:	0,06%	

		Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali:	0,03%	
	3	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio:	0,03%	
	4	Localizzazione di dettaglio - Appetibilità commerciale.	0,36%	
	5	Visibilità rispetto a pubblica via.	0,36%	
	6	Distribuzione degli spazi interni.	0,06%	
	7	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti		
		Grado di rifinitura interna:	0,02%	
		Grado di rifinitura esterna:	0,02%	
		Livello tecnologico degli impianti:	0,03%	
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.		
		Stato di conservazione interno:	0,04%	
		Stato di conservazione esterno:	0,03%	
	9	Disponibilità di parcheggio esclusivo.	0,60%	
Somma delle influenze:			1,92%	0,00%

e quindi:

$$GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 37,50 + 1,92 - 0,00 = 39,42$$

$$r = \frac{1}{GRM} = \frac{1}{39,42} = 2,537\%$$

- *Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito:*

$$V = \frac{Bfn}{r} = \frac{4.983,47}{2,537} = \mathbf{€ 196.432,00}$$

b) Approccio diretto di mercato, attraverso un procedimento di tipo sintetico comparativo

Tale metodo consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato di fabbricati aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Nel caso specifico, l'indagine è stata condotta in relazione a prezzi di mercato ricorrenti per immobili:

- situati nello stesso ambito territoriale;
- aventi le stesse caratteristiche costruttive e grado di rifiniture analoghe a quella oggetto di stima.

Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nonché Indagine di mercato esperita dallo scrivente presso agenzie immobiliari ed osservatori locali (*Tecnoborsa, ABI, BII, Fiaip, ecc.*).

Valutazione corpi

Locale artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Locale artigianale	510,10	400,00	204.040,00

- Valore corpo	€	204.040,00
- Valore complessivo intero, con uno stato conservativo "normale"	€	204.040,00
- Coefficienti correttivi (<i>vedi di seguito</i>)		0,40
- Valore complessivo	€	204.856,00

Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 - Coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
Posizione relativa alla zona OMI:		
<i>Normale</i>		
Servizi pubblici:		
<i>Assenti</i>		-0,3
Trasporti pubblici:		
<i>Assenti</i>		-0,3
Dotazione di parcheggi:		
<i>Normale</i>		
	0	-0,6

CARATT. INTRINSECHE dell'edificio		
	+	-
Livello manutentivo complessivo:		
<i>Normale</i>		
Finiture:		
<i>Normali</i>		
Caratteristiche architettoniche:		
<i>Normali</i>		
Prospicienza:		
<i>Normale</i>		
	0	0

CARATT. INTRINSECHE dell'unità		
	+	-
Livello manutentivo complessivo:		
<i>Normale</i>		
Finiture:		
<i>Normali</i>		
Caratteristiche architettoniche:		
<i>Normali</i>		
Bagni e servizi:		
<i>Servizi distinti per sesso</i>	0,5	
Vista esterna:		
<i>Normale</i>		
Esposizione:		
<i>Normale</i>		

Luminosità:		
Buona	0,5	
Impianti:		
Normali		
Spazi interni:		
Normali		
Distribuzione interna:		
Normale		
	1,0	0
	0,40	

c) Valore del bene

Criterio di stima	VALORE
a) Approccio reddituale finanziario indiretto	€ 196.432,00
b) Sintetico comparativo	€ 204.856,00
VALORE MEDIATO DELL'INTERO	€ 200.644,00
Arrotondato a:	€ 201.000,00

3. CONCLUSIONI

3.1 Verifica - in termini vincolistici - dei capannoni siti in Carmiano, Zona industriale, distinti nel NCEU al fg.24 [REDACTED] p.IIa 128

Sugli immobili oggetto di quesito (*capannoni artigianali siti in Carmiano – Zona Industriale – distinti nel NCEU al fg.24 [REDACTED] p.IIa 128*) non esiste alcun tipo di vincolo avente natura urbanistica.

3.2 Capannone artigianale sito in Carmiano Z.I. alla via delle Pezze, distinto nel NCEU al fg.24 p.IIa 128 sub.26 (immobile apportato dal socio

[REDACTED])

Valore del bene immobile..... € 201.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia l'Ill.mo Presidente dott. Alessandro SILVESTRINI per la fiducia concessa, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo DE MASI