

Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Civile

Fallimento 78/2016

Maglificio Biturgense srl

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sansepolcro



Gennaio 2017

G:\DOCUMENTI\LAVORI\ISTIME\MATTE NI\RELAZIONE\2016_12_14 - Relazione.doc

1. Introduzione	3
2. Il complesso edilizio	3
2.1. Edificio A.....	4
2.1.1. Descrizione catastale	6
2.1.2. Possesso del bene	6
2.2. Edificio B.....	8
2.2.1. Descrizione catastale	12
2.2.2. Possesso del bene	12
3. Provenienza ed atti pubblici	13
4. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	13
5. Strumento urbanistico comunale	14
6. Il contesto edilizio-urbanistico	14
7. Titoli edilizi	16
7.1. Comune di Sansepolcro	16
7.2. Genio Civile di Arezzo	16
7.3. Conformità ai titoli autorizzativi	16
8. Planimetrie e dati catastali	17
8.1. Congruenza dei dati.....	17
8.2. Variazioni catastali.....	17
9. La stima degli immobili	17
9.1. Edificio A.....	17
9.2. Edificio B.....	17
9.3. La verifica per capitalizzazione dei redditi	18

1. Introduzione

Il curatore fallimentare della procedura n. 78/2016 ha richiesto al sottoscritto di stimare e verificare gli immobili di proprietà del "Maglificio Biturgense s.r.l.", più avanti anche Ditta, dichiarata fallita con sentenza n. 83/2016 depositata il 26.10.2016.

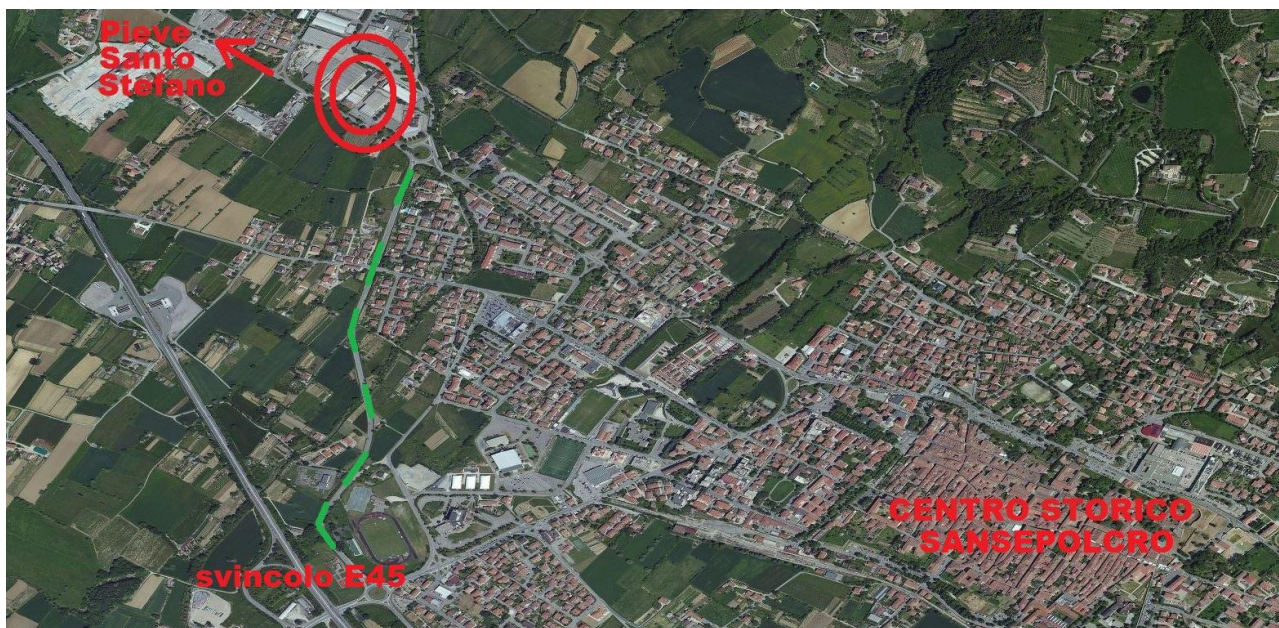
Le ricerche per individuare i beni sono state fatte su scala nazionale utilizzando il C.F. 00149320517; con detto codice hanno operato le società:

- | | | |
|---|--------|------------------------------|
| - | s.r.l. | con sede in Sansepolcro (AR) |
| - | s.r.l. | con sede in Sansepolcro (AR) |
| - | srl. | con sede in Sansepolcro (AR) |

2. Il complesso edilizio

Alla Ditta è attribuibile un unico complesso edilizio posto nella zona industriale di Sansepolcro adiacente la strada statale che conduce verso Pieve Santo Stefano.

L'area industriale è ben collegata con la E45 da uno svincolo, di recente realizzazione, posto a margine del centro abitato.



Il complesso edilizio è costituito da due edifici produttivi che furono impiantati separatamente e che hanno raggiunto l'attuale consistenza per aggregazioni successive.

All'ultimo piano dei due edifici sono poste due abitazioni che, in origine, erano l'alloggio del titolare o del custode.

In origine la Ditta disponeva del fabbricato posto sulla parte sud del complesso e, nel tempo, acquisì l'altro edificio e l'area prossima alla strada statale. A fianco è proposta una immagine aerea scattata prima degli ultimi interventi di ampliamento realizzati in adiacenza alle pareti frontestanti.



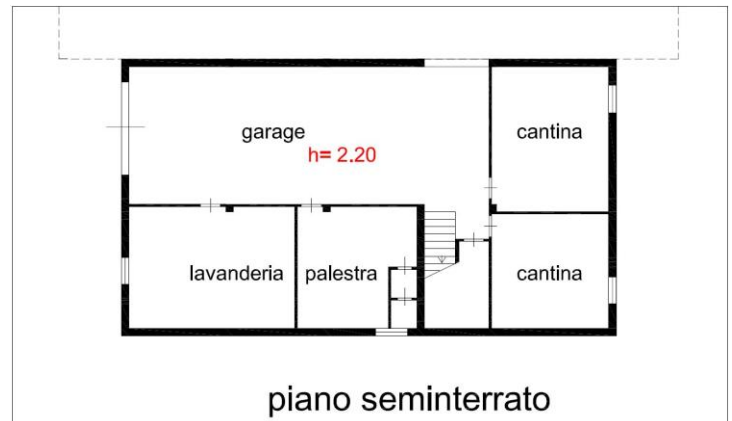
Allo stato attuale tutto il complesso edilizio è recintato e presenta due accessi dalla strada interna dell'area produttiva, posta a nord, ed un accesso dal piazzale dell'edificio produttivo posto ad est, verosimilmente acquisito per usucapione. La recinzione lungo la strada statale è leggermente arretrata rispetto al confine di proprietà in modo da costituire una modesta fascia di rispetto alla strada stessa, sulla quale è posizionato un metanodotto, senza che la situazione pregiudichi le sistemazioni interne.

2.1. Edificio A

L'edificio è posto lungo la strada statale e costituisce l'originario laboratorio del maglificio ed è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso.

La parte anteriore è disposta su 4 livelli di cui uno interrato.

Il piano interrato è destinato ad accessori dell'abitazione, quali garage, cantine e lavanderia; è presente anche un locale attrezzato come palestra e dotato di un servizio igienico.

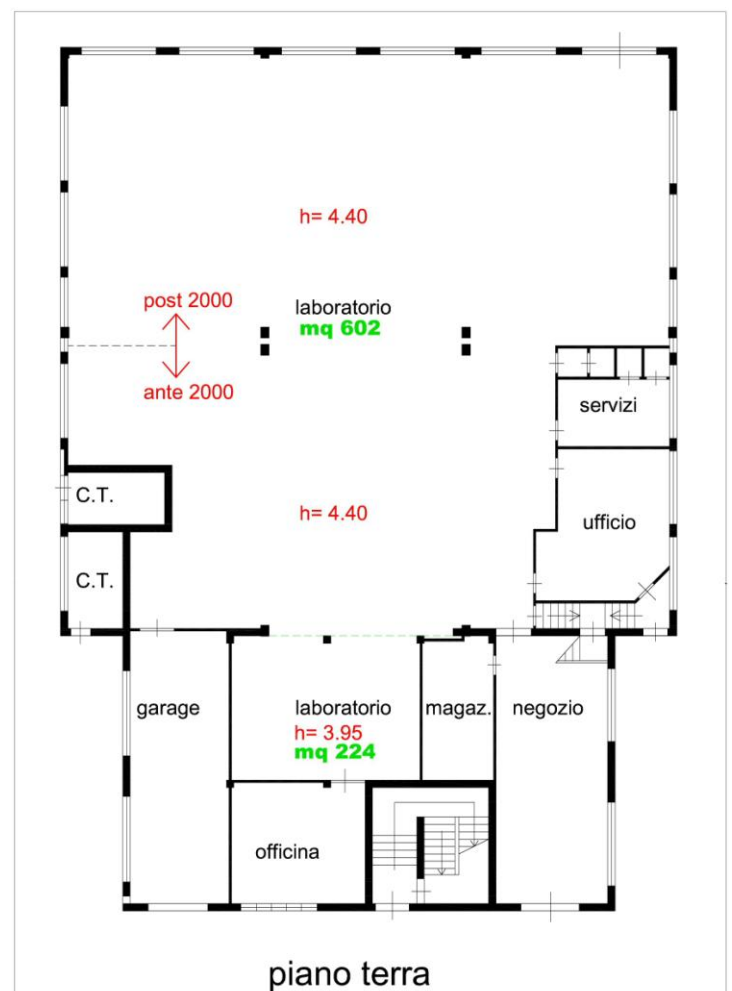


Al piano terra è stato ricavato un negozio che costituiva l'outlet dell'azienda, mentre gli altri locali sono locali di pertinenza della parte produttiva; sul fronte principale c'è anche l'accesso alla scala che conduce alla abitazione del titolare.



La parte retrostante presenta un solo livello fuori terra ed è tutta destinata alla produzione.

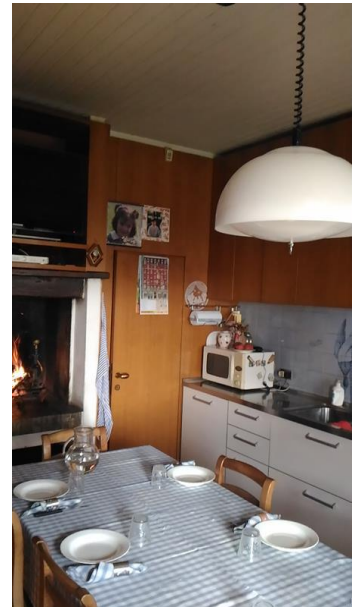
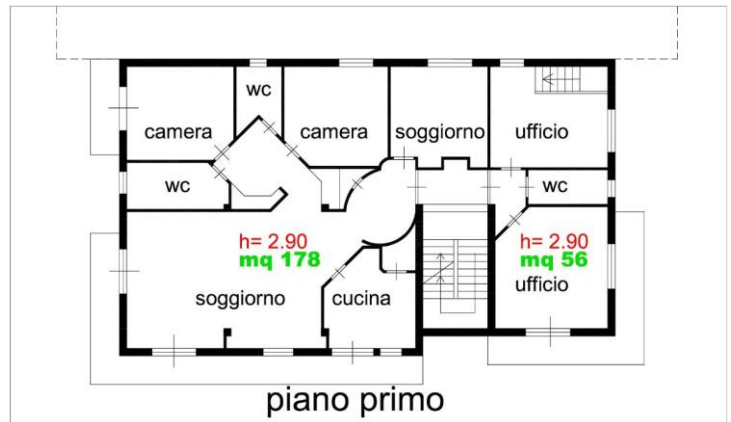
Il laboratorio è corredato di un ufficio e di servizi igienici; le centrali termiche hanno accesso dall'esterno. L'altezza interna è di 4,40 metri; nella parte centrale ci sono travi riscaldate.



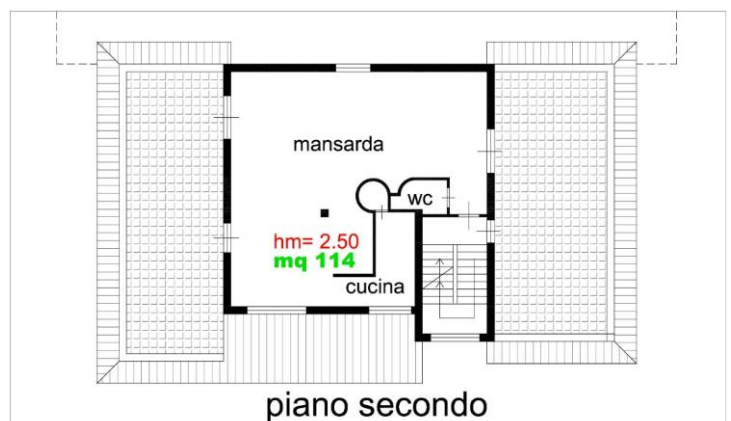
Marco Magrini

Architetto

Al primo piano si trova l'abitazione del titolare, costituita da cucina, soggiorno, due camere, uno studio e due bagni. Dalla parte opposta della scala si trovano due uffici ed un servizio igienico; in uno degli uffici sbarca una scala che conduce alla sottostante zona produttiva. L'altezza dei locali è di metri 2.90.



Al secondo piano si trova una mansarda corredata di cucina e di servizio igienico. L'altezza media è pari a metri 2.50, con una altezza in gronda di metri 2.20



La struttura portante è realizzata in cemento armato gettato in opera poi tamponata in muratura. Gli orizzontamenti sono in latero cemento nella parte anteriore e nella porzione di laboratorio più antica, mentre sono stati realizzati con solai a lastra in cemento armato nella zona ampliata alla fine degli anni 90. La struttura si presenta integra e non sono state rilevate infiltrazioni dalle coperture.

Marco Magrini

Architetto

L'appartamento presenta delle finiture risalenti al suo impianto che, per l'epoca, erano da considerarsi di pregio; successivamente è stato oggetto di manutenzioni che ne hanno garantito la piena efficienza.

I locali produttivi sono pavimentati in graniglia.

Gli impianti della parte produttiva sono predisposti per essere utilizzati quale maglificio, in particolare per la produzione di teli, e sono appropriati alla specifica destinazione ed alla distribuzione dei macchinari.



2.1.1. Descrizione catastale

L'edificio è descritto nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro - Catasto Fabbricati

F	part	sub	qualità	Cl	Cons	rendita	
41	201	5	A/2	4	7 vani	€ 896.51	abitazione
41	201	9	D/7			€ 5.190,00	produttivo

Il piano interrato, ancorchè sia utilizzato come pertinenza della abitazione è accampionato con la parte produttiva.

Il resede antistante l'edificio non è integrato nella descrizione del catasto urbano ed è ancora rappresentato al catasto terreni nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro - Catasto Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Superficie
41	380	Seminativo	1	556 mq

Gli immobili sono intestati a:

- Maglificio Biturgense srl con sede in Sansepolcro

Proprietaria

2.1.2. Possesso del bene

Al momento della visita il formale possesso dei beni, conseguente gli atti di locazione registrati, era il seguente.

La parte abitativa del primo piano e della mansarda erano nel possesso della sig.ra _____, vedova di _____, che aveva stipulato il contratto di locazione il 19.01.1998. All'epoca della stipula fu previsto un canone annuo di € 6.757,84; era previsto un incremento composto del 3% annuo che porterebbe

Marco Magrini

Architetto

il canone ad € 11.850,00 per l'anno 2017. Il contratto di locazione fu registrato a Sansepolcro il 20.01.1998 alla serie 3, n. 160. Il 30.06.2016 fu stipulata appendice al contratto che rivedeva la rateizzazione e fissava in 4.800 €/anno il canone di affitto.

La restante parte della palazzina fronteggiante la strada statale, costituita dal piano interrato, il piano terra comprensivo del negozio, del garage, dell'officina e di una porzione di laboratorio, nonché gli uffici del primo piano, sono nel possesso della _____ srl, che li detiene in funzione di un contratto di locazione commerciale stipulato il 01.06.2016 e registrato ad Arezzo il 09.06.2016, serie 3, n. 438. Il canone di locazione è pari ad € 4.200 annui.

La restante parte, costituita dal laboratorio disposto su di un unico livello, era nella disponibilità del curatore.

In realtà, come descritto in precedenza, l'interrato era utilizzato come accessorio dell'abitazione, mentre la società affittuaria disponeva degli uffici al primo piano, del negozio, con annesso magazzino, e del garage al piano terra.

L'abitazione era nella disponibilità della famiglia della sig.ra

La parte produttiva era invece nella disponibilità del curatore.

L'intima connessione tra la parte produttiva, la parte abitativa e quella direzionale sono un elemento caratterizzante del complesso edilizio che emerge in occasione di qualsiasi verifica; peraltro tale questione è anche oggetto di una specifica trattazione al punto 1) del contratto di locazione commerciale in ordine a passaggi su zone non locate.

2.2. Edificio B

L'edificio è posto lungo la strada interna della zona produttiva; l'iniziale impianto risale alla metà degli anni '80 del secolo scorso.

La parte sul fronte strada è disposta su 3 livelli di cui uno interrato; l'ultimo piano è destinato ad abitazione.

Il resede degrada verso l'interno ed il livello inferiore dell'edificio, inizialmente tutto interrato, emerge allontanandosi dalla zona di accesso; a partire da metà edificio, il piano di calpestio del livello più basso risulta alla medesima quota del piazzale.

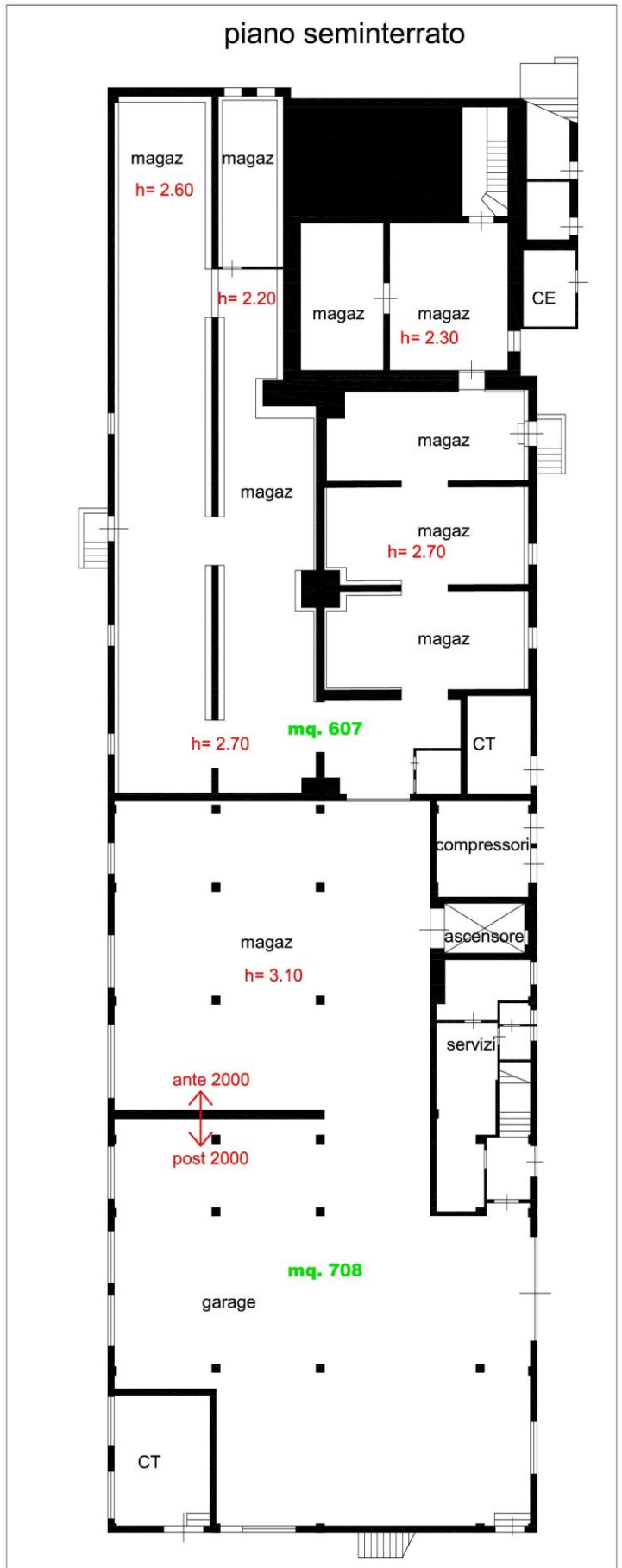
La morfologia del terreno ha portato a realizzare sistemazioni interne ed esterne che conferiscono ai locali seminterrati altezze variabili che aumentano allontanandosi dalla zona di accesso al resede; stessa cosa per l'illuminazione naturale e per le porte di accesso.



Tutto il piano è attualmente utilizzato come magazzino, ad eccezione dei locali completamente interrati. E' però la parte tergale quella di maggior pregio che ha una maggior altezza, non presenta dislivelli e non è condizionata da passaggi angusti.

E' presente un montacarichi che sbarca al piano superiore nonché una zona di servizi.

Il magazzino ha diversi accessi pedonali, interni ed esterni, ed un accesso carrabile.





Sul fronte est sono presenti gli accessi per le centrali termiche e per la centrale elettrica; viene riferito che nel resede è presente una vasca antincendio interrata.

Marco Magrini

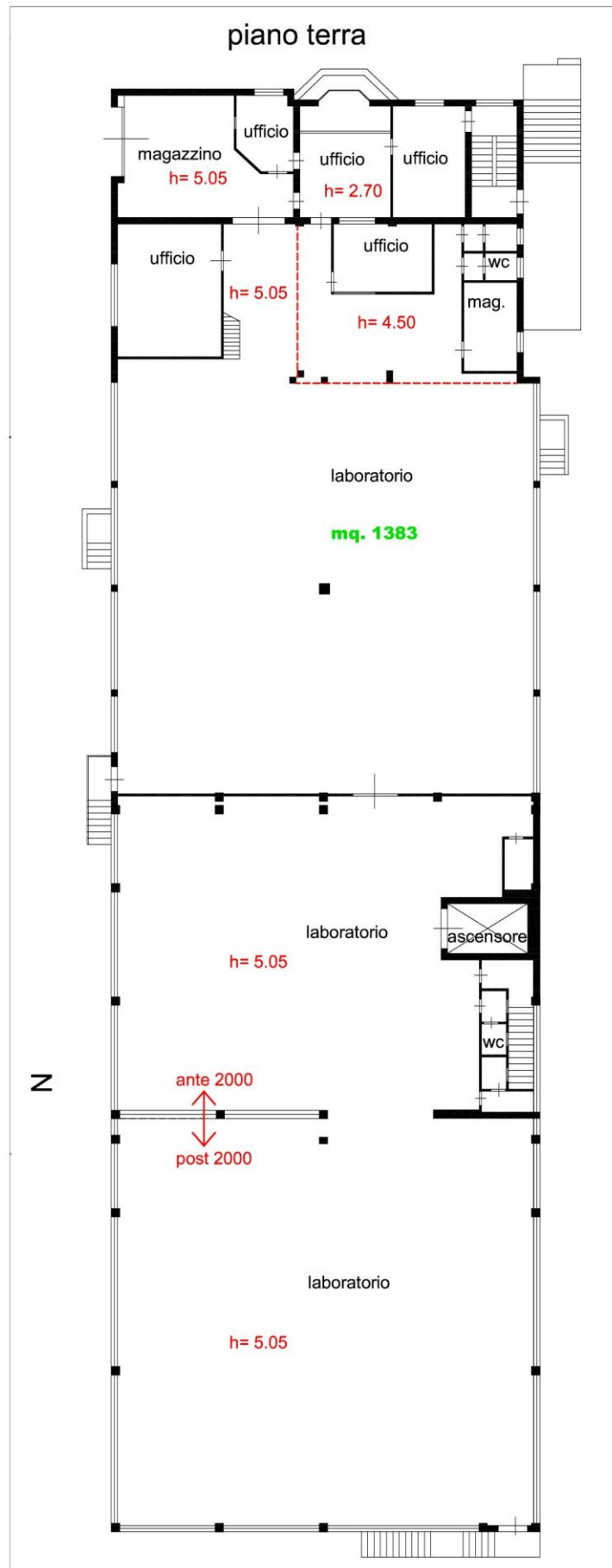
Architetto

Il piano terreno è quello deputato alla lavorazione. Nella zona frontestante la strada vi sono gli uffici, ai quali si accede dall'ingresso principale, ed una zona di carico protetta, accessibile da una porta carrabile posta sul fronte laterale. Nella parte anteriore si trova anche l'ingresso per l'alloggio del custode posto al piano superiore.

Gli uffici hanno una distribuzione interna strettamente funzionale alle esigenze aziendali per la tipologia, per la distribuzione interna e per gli arredi.



La parte tergale è destinata a laboratorio. Il laboratorio è suddiviso in tre settori con un divisorio in muratura e con uno in cartongesso. Nel settore centrale sbarca il montacarichi che collega il sottostante magazzino. Verosimilmente i teli che venivano prodotti nel laboratorio dell'edificio A venivano trasportati nel magazzino del seminterrato, attraversando il resede, per poi giungere nella zona di lavorazione con il montacarichi. In ogni settore sono collocati macchinari che svolgono diverse funzioni; in quello prossimo agli uffici sono collocate molte macchine da cucire, disposte in batteria, destinate all'assemblaggio finale. L'altezza del laboratorio è di metri 5.05, con



Marco Magrini

Architetto

presenza di travi riscalate.

Il laboratorio è accessibile dagli uffici, da una scala interna proveniente dal seminterrato e da due scalette esterne in metallo.

I locali sono pavimentati in graniglia e, come per l'altro edificio, gli impianti produttivi sono funzionali alla attività insediata e sono mantenuti in efficienza.



Il settore più interno



Il settore centrale. A sinistra la porta del montacarichi



Il settore prossimo agli uffici

Marco Magrini

Architetto

Il livello più alto dell'edificio è occupato dall'alloggio del custode.

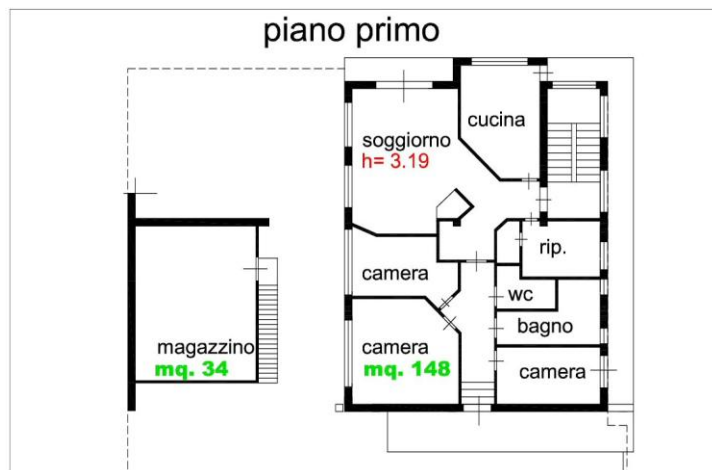
L'appartamento si raggiunge con una scala interna che parte dall'interrato, è accessibile dal resede e dalla zona uffici.

L'alloggio è costituito da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni ed un ripostiglio.

Le finiture sono ordinarie e lo stato di manutenzione è buono.

I locali hanno una altezza di 3.20 metri.

Gli affacci verso l'interno del resede prospettano sulla copertura dell'edificio industriale che, nella porzione più antica, è costituita da tegoloni in cemento-amianto.



Per la porzione anteriore di edificio, la struttura verticale è in cemento armato gettato in opera, poi tamponata. Gli orizzontamenti sono in latero cemento con travi di cemento per la copertura.

La parte ampliata all'inizio del 2000 è stata completamente realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera.

La struttura si presenta integra e non sono state rilevate infiltrazioni dalle coperture.

La porzione più antica della copertura è costituita da tegole in cemento amianto che, da una sommaria ispezione non appaiono lesionate.

2.2.1. Descrizione catastale

L'edificio è descritto nel modo seguente.

Comune di Sansepolcro - Catasto Fabbricati

F	part	sub	qualità	Cl	Cons	rendita	
41	201	5	A/2	4	7 vani	€ 896.51	abitazione
41	201	10	D/7			€ 5.850,00	produttivo - anteriore
41	201	11	D/7			€ 5.940,00	produttivo - posteriore

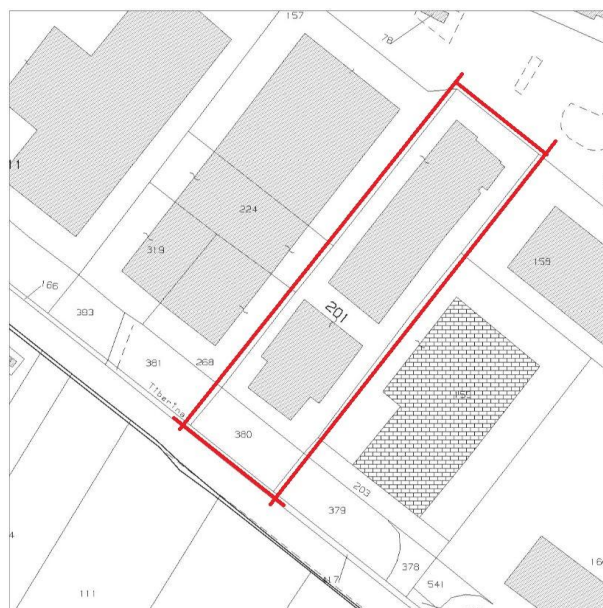
Gli immobili sono intestati a:

- proprietario srl con sede in Sansepolcro -

2.2.2. Possesso del bene

La parte produttiva è nel possesso del curatore.

L'alloggio è nella disponibilità del sig. che lo conduce sulla scorta del comodato gratuito stipulato il 15.01.2015 e registrato ad Arezzo il 27.01.2015, serie 3, n. 55.



3. Provenienza ed atti pubblici

La parte del complesso edilizio prospiciente la strada per Pieve Santo Stefano è stata realizzata dalla Ditta su terreno acquistato il 15.04.1971 con atto Notaio De Cerbo, rep. 35318. Il terreno era rappresentato al F. 41, part. 202, della superficie di mq. 2.100.

La porzione nord del complesso fu acquistata con atto del 11.03.1983 a rogito Notaio Taiti, rep. 35318.

L'edificio era stato realizzato sull'area descritta al catasto come F. 41, part. 201 della superficie di mq. 2.360.

L'originaria part. 202 fu integrata nella part. 201 a seguito di un aggiornamento catastale del 03.11.1988; la superficie complessiva del resede raggiunse i 4.460 mq.

L'edificato è stato oggetto di numerosi interventi che lo hanno condotto alla attuale consistenza.

Il 18.06.1991 con atto a rogito del Notaio Gambacorta, rep. 8327, fu acquisita l'area antistante la strada per Pieve Santo Stefano, descritta al catasto come F. 41, part. 380, della superficie di mq. 556.

4. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **1952/2011 – Ipoteca volontaria – Part. 1952 del 22/07/2011**

Atto Gambacorta Carmelo del 21/07/2011, rep. 105448

TOTALE € 1.200.000,00

CAPITALE € 600.000,00

FAVORE		e			Proprietà per 1/1
CONTRO		s.r.l.			Proprietà per 1/1
GRAVA	Catasto Fabbricati	Sansepolcro	F. 41	Part. 201	Sub. 11

- **11508/2016 – Sentenza di fallimento – Part. 11508 del 22/11/2016**

Tribunale di Arezzo, rep. 83 del 26/10/2016

FAVORE	Massa creditori fallimento “		s.r.l. in liquidazione”		Proprietà
CONTRO	s.r.l. in liquidazione				Proprietà
GRAVA	Catasto Fabbricati	Sansepolcro	F. 41	Part. 201	Sub. 3,5,7,89,10,11
	Catasto Terreni	Sansepolcro	F. 41	Part. 380	

Con la formalità **718** del **20.01.2017** è stata integrata la trascrizione originaria in quanto, per errore materiale, era stato omissivo di indicare il bene descritto al catasto terreni.

5. Strumento urbanistico comunale

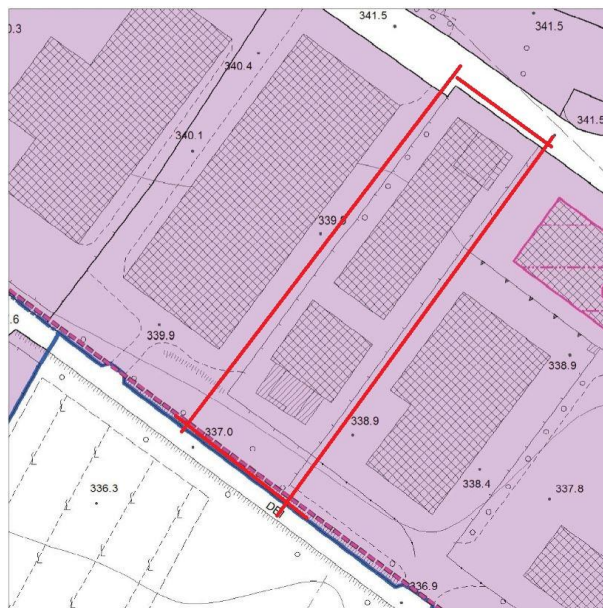
Il complesso edilizio è classificato dal Regolamento Urbanistico come zona per "tessuti produttivi", riconducibile ad una zona "D" da D.M.1444 del 2 aprile 1968.

L'edificato è classificato di valore architettonico nullo; ciò consente ampia libertà nella modifica dell'attuale assetto edilizio secondo i parametri edificatori definiti all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

Nell'area sono compatibili i pubblici esercizi, le attività artigianali ed industriali, il commercio e le attività direzionali.

In particolare è previsto che gli interventi edilizi che comportino:

- l'aumento di superficie o delle unità immobiliari siano soggetti alle verifiche delle aree di sosta stanziale;
- il cambio di destinazione in attività commerciale comporta la verifica della sosta stanziale e di relazione;
- le unità immobiliari derivate debbono avere una superficie di almeno 200 mq.



6. Il contesto edilizio-urbanistico

La zona industriale si presenta come una area produttiva essenzialmente destinata alla manifattura.

Nell'area biturgense le strutture a vocazione commerciale e direzionale hanno trovato facile collocazione nel complesso della vecchia industria che, stante la vicinanza al centro storico, ha catalizzato la grande distribuzione ed una notevole quantità di attività direzionali; peraltro parte degli antichi edifici produttivi debbono ancora essere recuperati.

Un'altra area che ha assunto caratteristiche intermedie tra il produttivo ed il commerciale è quella lungo la direttrice che conduce da Sansepolcro ad Anghiari ed Arezzo dove, la dotazione infrastrutturale ed i flussi veicolari hanno favorito investimenti capaci di convertire ed integrare il tessuto prettamente produttivo.

Nell'area *de qua* le conversioni di alcuni edifici hanno portato alla realizzazione di un discount piuttosto che di una discoteca, ma non hanno inciso sul carattere predominante dei fabbricati manifatturieri che caratterizzano la zona.

D'altra parte i flussi di traffico sono molto più contenuti rispetto alle altre direttrici che si irradiano da Sansepolcro e la zona non è contigua con il centro abitato. Oltre a ciò in adiacenza al complesso edilizio sono presenti numerosi edifici che, allo stato attuale, non sono utilizzati.



Marco Magrini

Architetto

Le immagini proposte a corredo del paragrafo sono quelle degli edifici inutilizzati posti a corollario dell'area a parcheggio antistante il complesso edilizio ed individuati nella planimetria a fianco.

Tale situazione contribuisce a deprimere sensibilmente il mercato immobiliare e non giova nemmeno ad eventuali iniziative progettuali di conversione degli immobili. Peraltro queste ultime debbono tener conto delle previsioni dello strumento urbanistico che tenderebbe a normalizzare la dotazione di standards, quali i parcheggi, in funzione delle nuove destinazioni; altra limitazione progettuale, che discende dal Regolamento Urbanistico, è la superficie minima delle unità immobiliari volta a diminuirne la densità nella prospettiva di decongestionare il tessuto edificato.

Un altro elemento qualificante nei processi di conversione degli edifici produttivi è la facilità di accesso alle unità derivate con particolare riferimento agli accessi carrabili. Nel caso di destinazioni commerciali si aggiunge anche la necessità di disporre di aree di sosta interne ed esterne.

Ovviamente il problema non si pone per gli edifici specialistici che sono nella condizione di essere utilizzati per lo scopo per il quale sono stati realizzati. Nei casi in cui gli edifici rispondono ad una efficiente organizzazione produttiva non si pone il problema di modifiche edilizie o impiantistiche.

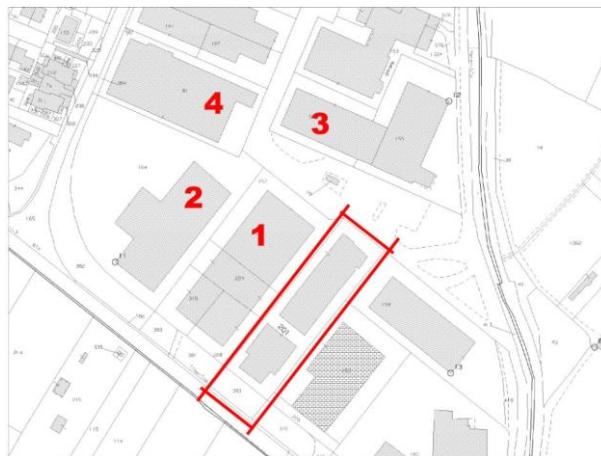
Al contrario nel caso di conversione, o ancor peggio di frazionamento, gli impianti dovranno essere completamente rivisti, con la speranza che possano essere collocati all'interno dell'involucro edilizio al fine di non interferire sugli spazi esterni che verosimilmente assumeranno caratteristiche condominiali con seri problemi di gestione.

Nel caso di specie la crisi del settore della manifattura tessile pone seri limiti al riutilizzo del complesso edilizio concepito ed organizzato per tale utilizzo. Al contempo, nella prospettiva di una conversione, possono concretizzarsi gran parte dei limiti enunciati.

Gli accessi sono posti in testa ed in fondo ad un resede lungo e stretto, gli edifici hanno una superficie consistente in rapporto agli spazi scoperti, la distanza degli edifici dai confini condiziona gli spazi di sosta e di manovra nell'ambito del resede.

C'è poi da tener conto che la presenza delle abitazioni, peraltro intimamente connesse con la parte produttiva, non agevola le operazioni commerciali. Le unità residenziali potrebbero essere alienate separatamente, in quanto non vi sono vincoli di natura urbanistica che le legano alle unità produttive, ma scontano la loro collocazione; allo stesso tempo le unità produttive connesse alle residenze possono essere condizionate dalla loro presenza in relazione alle emissioni conseguenti lo svolgimento della attività.

Sempre con riferimento alla tipologia dell'edificato, c'è da tener conto che l'edificio B presenta un unico accesso carrabile alla quota dei laboratori che hanno una superficie di oltre 1.000 mq.



7. Titoli edilizi

7.1. Comune di Sansepolcro

I due edifici del complesso sono stati realizzati separatamente.

La Ditta realizzò direttamente l'edificio posto a sud del complesso ed acquisì l'altro quando era già in parte costruito. Infine all'inizio degli anni 2000 furono richiesti titoli edilizi che interessavano tutto il complesso edilizio fino a giungere alla agibilità.

L'edificio posto a sud fu realizzato con la licenza edilizia 707 del 13.06.1973 ed ampliato con la 2379 del 10.02.1978 e fu reso agibile il 15.02.1985.

L'altro edificio fu realizzato con concessione 5213 del 18.04.1986 e successive varianti.

Con la concessione 8932 del 21.06.1997 fu autorizzato l'ampliamento di tutto il complesso edilizio; fu anche rilasciata variante in corso d'opera con la concessione 9465 del 24.04.1999 e le opere furono ultimate con la DIA 786 del 03.07.2001.

Il complesso fu reso agibile a seguito della istanza presentata il 25.10.2001, prot. 15736, ai sensi del DPR 425/1994; su detta istanza il Comune di Sansepolcro non intervenne e lasciò decorrere i termini per il silenzio assenso.



7.2. Genio Civile di Arezzo

Per l'intervento di ampliamento dei due edifici fu depositato un primo progetto il 18.06.1997, pratica 22468, ed una successiva variante il 09.09.1997, pratica 22468/1.

Le opere strutturali furono ultimate il 30.03.2000, con il deposito della 'relazione a strutture ultimate'.

Il certificato di collaudo statico fu depositato il 13.04.2000.

7.3. Conformità ai titoli autorizzativi

Il complesso edilizio è conforme ai titoli autorizzativi, tenuto conto delle tolleranze previste per legge, e ad eccezione di:

- modeste variazioni alla distribuzione interna, anche conseguenti errori di rappresentazione;
- la realizzazione dell'outlet;

Le difformità possono essere sanate con comunicazioni tardive o accertamento di conformità.

Le sanatorie sono soggette al pagamento di una sanzione, determinate dal Comune in relazione all'abuso (5° comma, art. 209 LR 65/2014), variabile tra 516 e 5.164 euro. Per le difformità accertate la sanzione può essere stimata in 2-3.000 euro alle quali dovranno essere aggiunte le spese tecniche.

Prima di procedere alle richieste di sanatoria è opportuno che siano definite le modalità di alienazione al fine di calibrare le operazioni necessarie.

8. Planimetrie e dati catastali

Sono state acquisite le planimetrie catastali e la rappresentazione dell'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune di Sansepolcro.

8.1. Congruenza dei dati

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

8.2. Variazioni catastali

La rappresentazione catastale dovrebbe essere adeguata in funzione dell'attuale utilizzo del complesso immobiliare e degli interventi edilizi che sono stati realizzati in tempi recenti, e cioè:

- l'integrazione della particella del catasto terreni al resede;
- modeste variazioni alla distribuzione interna;
- la realizzazione dell'outlet;
- l'annessione dei locali interrati dell'edificio A alla abitazione;
- l'integrazione dei due subalterni produttivi dell'edificio B.

Anche in questo caso, prima di procedere agli aggiornamenti catastali, è opportuno che siano definite le modalità di alienazione al fine di calibrare le operazioni necessarie.

9. La stima degli immobili

Le considerazioni svolte in precedenza portano a ritenere conveniente la formazione di un unico lotto ovvero la costituzione di due lotti corrispondenti agli edifici A e B. Magari questa ultima ipotesi è da coordinare con le operazioni catastali necessarie ad allineare la rappresentazione catastale allo stato attuale, al fine di suddividere il resede in maniera adeguata per non pregiudicare la funzionalità dei due edifici.

Pertanto le diverse caratteristiche tipologiche degli edifici potrebbero ampliare la platea dei possibili acquirenti.

La stima può essere approssciata con la tecnica comparativa tenendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare opportunamente parametrati in funzione delle considerazioni svolte.

Poiché l'alienazione avverrà nell'ambito della procedura fallimentare, tramite asta pubblica, è opportuno che i valori stimati siano ridotti di una percentuale di circa il **20%**.

9.1. Edificio A

<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
interrato	accessori	224 x	270,00 =	60.480,00
terra	laboratorio	602 x	450,00 =	270.900,00
terra	accessori	224 x	540,00 =	120.960,00
primo	uffici	56 x	630,00 =	35.280,00
primo	abitazione	178 x	900,00 =	160.200,00
secondo	mansarda	114 x	540,00 =	61.560,00
TOTALE				709.380,00

Il valore ridotto della percentuale anzidetta è arrotondato a **€ 570.000,00**.

9.2. Edificio B

<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
interrato	magazzino	607 x	180,00 =	109.260,00
seminterrato	magazzino	708 x	360,00 =	254.880,00
terra	produttivo	1.383 x	450,00 =	622.350,00
mezzanino	magazzino	34 x	315,00 =	10.710,00
primo	abitazione	148 x	810,00 =	119.880,00
TOTALE				1.117.080,00

Il valore ridotto della percentuale anzidetta è arrotondato a **€ 895.000,00**.

9.3. La verifica per capitalizzazione dei redditi

La stima dell'edificio A può essere approcciata anche per "capitalizzazione dei redditi".

La tecnica è da utilizzare con particolare cautela considerato che modeste variazioni del saggio portano a consistenti variazioni del valore di stima.

Nella stima per "capitalizzazione dei redditi", il "saggio di interesse" ritenuto conveniente varia dal 3% al 6%.

Nel caso di specie disponiamo del canone di locazione commerciale e di quello della parte abitativa.

Per la locazione commerciale il canone annuale è pari ad **€ 4.500,00**.

L'iniziale valore della porzione di immobili a cui si riferisce il contratto di locazione è pari a

<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
interrato	accessori	224 x	270 =	60.480,00
terra	accessori	224 x	540 =	120.960,00
primo	uffici	56 x	630 =	35.280,00
TOTALE				216.720,00

per un saggio di interesse pari al **2,08%**.

Se applichiamo la riduzione ipotizzata nei precedenti paragrafi il valore di stima sarà di **€ 175.000,00**; è sufficiente che il canone di locazione raggiunga **€ 5.250,00** /anno, per portare il saggio al 3% verificando il principio enunciato.

I modesti scostamenti confermano la congruità della stima, magari con una leggera tendenza verso valori più bassi.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per la parte abitativa dove il canone annuo è pari ad **€ 4.800,00**.

La stima iniziale è della porzione di immobili è

<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
primo	abitazione	178 x	900 =	160.200,00
secondo	mansarda	114 x	540 =	61.560,00
TOTALE				221.760,00

per un saggio di interesse pari al **2,16%**.

Applicando la riduzione definita in precedenza otteniamo un valore di stima arrotondato **€ 175.000,00**.

Come in precedenza il canone che discenda da un saggio del 3% dovrà essere di **€ 5.250,00** /anno.

Ne consegue che anche in tale situazione è verificata la congruità della stima con una tendenza verso valori più bassi.