

3-FABBRICATO ARTIGIANALE E APPARTAMENTI POSTI IN COMUNE DI MONTEPULCIANO, FRAZIONE MONTEPULCIANO STAZIONE VIA FERRARA NCC 7-9

3.1-LOCALIZZAZIONE



L'immobile in questione è posto in via Ferrara nn.cc. 7 e 9 nella frazione di Montepulciano Stazione in una zona a destinazione mista produttiva–artigianale e residenziale e ad esso s'accede dalla strada provinciale n.68 traversa della Lauretana, raggiungibile anche da mezzi pesanti che provengano dall'uscita Valdichiana della A1 e che dista circa 16 km.

3.2-ESTREMI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano le seguenti u.i.u. sono censite al foglio 64 p.lle 433:

1. Sub 14 cat.D1 (opificio) rendita € 7.193,21
2. Sub 12 cat.A3 (appartamento) consistenza 7 vani e rendita € 451,90
3. Sub 13 cat.A3 (appartamento) consistenza 4 vani e rendita € 258,23

Sono altresì intestate a XXXXXXXXXXXXXXXX le seguenti particelle:

1. 428 sub 5 area urbana

3.3-PROVENIENZA

I beni erano intestati alla XXXXXXXXXXXX e in seguito alla XXXXXXXXXXXX per fusione con la stessa atto notaio Tavassi Rep.33025.

Nella documentazione consegnatami dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non ho potuto rilevare l'atto d'acquisto che molto probabilmente proviene dall'acquisto della XXXXXXXXXXXX e/o per fusione con la stessa XXXXXXXXXXXX.

3.4-REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla documentazione consegnatami il compendio ha le seguenti documentazioni:

1. Concessione edilizia 41 del 2/06/1984 per ristrutturazione di fabbricato industriale;
2. Variante alla concessione 41/1/1984 per il posizionamento del solaio intermedio, costruzione vano scala, sistemazione servizi e uffici rilasciata il 13/10/1985;
3. Concessione edilizia in sanatoria n.2149 del 21/03/1992 per trasformazione di locali uso uffici in appartamento (eseguiti nel 1983);
4. Concessione edilizia in sanatoria n.2150 del 21/03/1992 per trasformazione di locali uso uffici in appartamento (eseguiti nel 1983);

3.5-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sui beni gravano le seguenti formalità (Conservatoria di Montepulciano):

Tipo	n.R.G	n.R.P.	Data	U.I.U	A favore	Contro	Valore	Note
Trascrizione	5850	4614	16/11/2005	F.64 P.la 433 sub 14+12+13 E p.la 428 sub 5 Ente Urbano	XXXXXXXXXX	XXXXXX		Fusione per incorporazioni della prima nella seconda
Atto tra vivi	5850	3415	16/11/2005	F.64 P.la 433 sub 14+12+13 E p.la 428 sub 5 Ente Urbano	XXXXXXX	XXXX		Fusione per incorporazioni della prima nella seconda

3.6-DESCRIZIONE E CONSISTENZE

A seguito del sopralluogo da me effettuato il giorno 02/05/2013 ho potuto constatare che la descrizione del bene redatta dal geom. XXXXXXXX corrisponde allo stato dei luoghi e perciò la riporto integralmente.

1.1- L'immobile

Il bene da valutare ha accesso da Via Ferrara n. 22, 7 - 0 e da altri ingressi senza numero civico, è costituito da una porzione da cielo a terra di fabbricato ad uso produttivo (posta in adempimento ad altra porzione di diversa proprietà) con piccolissimo maso di pertinenza esclusiva e due appartamenti per civile abitazione, e più precisamente:

a) Locali ad uso produttivo su due piani nel complesso al piano terreno, in vani (di cui due di ampie dimensioni) ad uso laboratorio, officina, magazzino, ufficio, vano compressori, depositi veicoli, altre accessori, spogliatoi e servizi igienici, oltre ancora tre locali tecnici (centrale termica, cabina elettrica e deposito acqua) con accessi dall'esterno e piccolo tavolo con sedia. Il piano primo è composto da un unico ampio vano magazzino e da due uffici con servizi igienici ed è collegato al sottotetto da due vani scala e da un montacarichi con soprattutto vano tecnici.

b) Appartamento per civile abitazione al piano primo, con accesso, a comune con l'altro appartamento di cui in appreso, attraverso scala esterna e disimpegno interno, composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera.

c) Appartamento per civile abitazione al piano primo, con accesso, a comune con l'altro appartamento adiacente, attraverso scala esterna e disimpegno interno, composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, due ripostigli, bagno e tre camere.

La struttura portante e le tamponature sono realizzate in muratura, gli infissi esterni sono in legno o metallo e vetro. La pavimentazione è di tipo industriale nella zona di produzione/accostaggio ed in grès porcellanato/ceramica nella porzione destinata ai locali accessori e negli appartamenti, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Relativamente agli impianti presenti si fa riferimento alla scheda tecnica fornita dalla proprietà ed allegata alla presente sotto n. 8.

La dotazione di spazi esterni esclusivi è praticamente inesistente, ma è compensata dalla presenza di un ampio spazio esterno ad uso comune.

L'immobile necessita in generale di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, in particolare gli appartamenti si trovano attualmente in pessime stato di manutenzione.

3.7-DIVISIBILITA' DEL BENE

Il complesso può essere diviso dagli appartamenti e questi l'uno dall'altro.

3.8-STIMA DEL BENE

3.8.1-Precisazioni introduttive

Vedi quelle del paragrafo 1.8.1

3.8.2-Determinazione delle superfici commerciali ragguagliate

Ritengo corrette quelle determinate dal geom. XXXXXXXX per quanto riguarda la superficie commerciale dei locali ad uso produttivo per un totale di mq. 2.505,25.

Viceversa per quanto riguarda gli appartamenti, che egli considera non separabili dal complesso seppur autonome, ritengo più corretto stimarli singolarmente ognuno con le seguenti consistenze:

1. Appartamento sub 12 superficie lorda mq. 180,30 e netta mq 143,57
2. Appartamento sub 13 superficie lorda mq.117,15 e netta mq. 101,22

3.8.3-Valori OMI e valori rilevati

VALORI OMI

Considero separatamente la parte industriale per la quale l'OMI da i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEPULCIANO SCALO

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	405	570	L	1,4	2,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	465	650	L	1,6	2,4	L

Laboratori	NORMALE	500	700	L	1,7	2,5	L
------------	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

Mentre per la parte abitativa si ha:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEPULCIANO SCALO

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1350	L	3,3	4,8	L
Autorimesse	NORMALE	370	520	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	465	650	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	405	570	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	410	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L	4,7	6,8	L

VALORI RILEVATI

Per quanto riguarda sia la vendita che l'affitto segnalo che il mercato non è molto attivo e le offerte sono poche.

CAPANNONI INDUSTRIALI VENDITA MONTEPULCIANO					
Tipologia	Sup.mq	Prezzo €	Prezzo mq	Escl.min/max	Media
Capannone industriale	4.400	2.400.000	€ 545,45		
Capannone industriale	1090	1.250.000	€ 1.146,79		
VALORE UNITARIO MEDIO ESCLUSO MIN E MAX					€ 846,12
Per la zona considerata non ci sono molte offerte di vendita					

RILEVAZIONE AFFITTO CAPANNONI RICHIESTI MONTEPULCIANO

TIPOLOGIA	Sup.mq	Affitto	€/mq	Escl.min. max	Media restanti
Capannoni industriali	400	1.500	€ 3,75		
Capannoni industriali	250	1.100	€ 4,40	€ 4,40	
Capannoni industriali	200	750	€ 3,75		€ 3,75

Per quanto riguarda gli appartamenti ho rilevato i seguenti valori:

RILEVAZIONE VALORI OFFERTE VENDITA APPARTAMENTI MONTEPULCIANO STAZIONE					
	Sup.	Richiesta €	€/mq	Escl.Min/Max	Media restanti
Appartamento	115	€ 215.000	€ 1.869,57		
	90	€ 185.000	€ 2.056		
	100	€ 90.000	€ 900	€ 900	
	110	€ 145.000	€ 1.318		
	150	€ 395.000	€ 2.633	€ 2.633	
	100	€ 185.000	€ 1.850		
	110	€ 220.000	€ 2.000		
	90	€ 175.000	€ 1.944		
	90	€ 95.000	€ 1.056		
	90	€ 178.000	€ 1.978		
					€ 1.758,89

RILEVAZIONE AFFITTI APPARTAMENTI MONTEPULCIANO					
	Sup	Affitto€ mese	€/mq	Esc.Mim/max	Media restanti
Appartamenti affitto	100	€ 500,00	€ 5,00	€ 5,00	
Appartamenti affitto	90	€ 450,00	€ 5,00	€ 5,00	
Appartamenti affitto	70	€ 450,00	€ 6,43		
Appartamenti affitto	65	€ 600,00	€ 9,23	€ 9,23	
Appartamenti affitto	100	€ 550,00	€ 5,50		
Appartamenti affitto	75	€ 450,00	€ 6,00		
					€ 5,98

Procedo quindi al confronto tra i valori OMI e quelli rilevati sia per la vendita che per l'affitto relativamente al capannone:

CONFRONTO VALORI OMI E RILEVATI PER LA VENDITA MONTEPULCIANO CAPANNONI				
Tipologia	Valori OMI Min	Valori OMI max	Valori medi OMI	Valori rilevati
Capannoni industriali	€ 405,00	€ 570	€ 487,50	€ 846,12
Ipotetico Realizzo netto				70%
Ipotetico realizzo				€ 592,28
Media tra ipotetico realizzo e media OMI				€ 539,89

CONFRONTO OMI E RILEVATI PER L'AFFITTO CAPANNONI MONTEPULCIANO				
Tipologia	Valori OMI Min	Valori OMI max	Valori medi OMI	Valori rilevati
Laboratori	€ 1,40	€ 2,10	€ 1,75	€ 3,75
			Valore medio	€ 2,75

Procedo quindi al confronto tra i valori OMI e quelli rilevati per gli appartamenti sia per la vendita che per l'affitto:

CONFRONTO VALORI OMI E RILEVATI VENDITA APPART. MONTEPULCIANO SCALO				
Tipologia	Valori OMI Min	Valori OMI max	Valori medi OMI	Valori rilevati
Appartamenti	€ 1.000,00	€ 1.500	€ 1.250,00	€ 1.758,89
Ipotetico Realizzo netto				70%
Ipotetico realizzo				€ 1.231,22
Media tra ipotetico realizzo e media OMI				€ 1.240,61

CONFRONTO VALORI OMI E RILEVATI AFFITTO APPART. MONTEPULCIANO SCALO				
Tipologia	Valori OMI Min	Valori OMI max	Valori medi OMI	Valori rilevati
Abitazioni civili	€ 3,60	€ 5,30	€ 4,45	€ 5,98
			Valore medio	€ 5,22

3.8.4-STIMA

Per la stima che distinguo tra capannone ed appartamenti adotterò:

1. Per la vendita con criterio a comparazione la superficie lorda ragguagliata pari a mq.2.505 per il capannone e le superfici calcolate per ognuno degli appartamenti.
2. Per la stima a capitalizzazione di reddito abatterò la superficie lorda del 10% per arrivare ad una superficie netta di mq. 2.254 per il capannone mentre per gli appartamenti assumo le superfici calcolate.

STIMA E CONFRONTO VENDITA E CAPITALIZZAZIONE MONTEPULCIANO				
CAPANNONI				
	S.lorda mq	Valore €/mq	Valore	
Capannoni industriali vendita	2.505	539,89	€ 1.352.424,45	
	S.netta mq	€/mq mese	Reddito lordo anno	
Capannoni industriali affitto	2.254	2,75	€ 74.382,00	
A detrarre spese 34,50%			€ 25.661,79	
Reddito netto			€ 48.720,21	
Capitalizzazione saggio 3,5%			€ 1.392.006,00	
Media vendita e capitalizzazione			€ 1.372.215,23	
APPARTAMENTI				
	S.lorda mq	Valore €/mq	Valore	
Appartamento sub 12 vendita	180,3	1.240,61	€ 223.681,98	
Appartamento sub 13 vendita	117,15	1.240,61	€ 145.337,46	
Totale vendita appartamenti			€ 369.019,44	
	S netta	€/mq mese	Reddito lordo anno	
Appartamento sub 12 affitto	143,57	5,22	€ 8.993,22	
Appartamento sub 13 affitto	101,22	5,22	€ 6.340,42	
Reddito lordo totale appartam.			€ 15.333,65	

A detrarre spese 34,50%			€	5.290,11
Reddito netto			€	10.043,54
Capitalizzazione saggio 3%			€	334.784,60
Media vendita e capitalizzazione			€	351.902,02

e che arrotondo a € 1.370.000 per la parte produttiva ed a € 350.000 per gli appartamenti.

Tuttavia occorre tenere conto della vetustà del complesso (trattasi di un ex zuccherificio vincolato dalla Soprintendenza per quanto riguarda gli storni) e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle coperture e a una totale revisione e messa a norma degli impianti e non escludendo interventi di messa a norma sismica delle strutture in caso d'interventi di trasformazione.

Sulla base della mia personale esperienza e visto lo stato dei luoghi stimo sinteticamente il costo di tali interventi necessari alla parte produttiva in €/mq 300 applicata alla superficie commerciale di mq.2.505 per un totale di € 751.500 e pertanto la stima si riduce a € 618.500 che arrotondo a € 620.000 .

Viceversa per quanto riguarda gli appartamenti, tenuto conto che i valori rilevati si riferiscono prevalentemente ad appartamenti nuovi o ristrutturati, ritengo il costo degli interventi di manutenzione ed adeguamento più modesti e sulla base della mia personale esperienza e visto lo stato dei luoghi stimo sinteticamente il costo di tali interventi necessari agli appartamenti in €/mq 150 applicata alla superficie commerciale complessiva di mq.297,45 per un totale di € 44.617,5 e pertanto la stima si riduce a € 305.679,95 che arrotondo a € 300.000 per tutti e due .

Pertanto stimo il più probabile valore di mercato del complesso in € 920.000 di cui € 620.00 per la parte produttiva e € 300.000 per i due appartamenti così distinti:

Ripartizione valori appartamenti			
		S.comm	Valori
Appartamento sub 12		180,3	€ 181.845,69
Appartamento sub 13		117,15	€ 118.154,31
Valore totale		297,45	€ 300.000,00

E confrontando questo valore così da me determinato con quello del geom. XXXXXX si ha:

CONFRONTO VALORI GEOM. XXXXXX E MIEI PER MONTEPULCIANO		
Valore geom.Meucci	Valore da me determinato	Valore medio
€ 1.200.000,00	€ 920.000	€ 1.060.000,00

La stima condotta dal geom. XXXXXX non considera la alienabilità degli appartamenti distinta da quella della parte produttiva e poi, come lui stesso osserva. la sua stima non tiene

conto ne di collaudi statici ne di verifiche sulla rispondenza alle norme degli impianti e ne, aggiungo io, di rispondenza alle normative sismiche.

Perciò ritengo più probabile la media tra la mia stima e quella del geom. XXXXX sicchè i valori definitivi che assumo sono:

CORREZIONE VALORE DI STIMA				
	Stima	Media	Diff.+	Diff.%
TOTALE	€ 920.000	€ 1.050.000	€ 130.000	14,13%
Parte produttiva	€ 620.000	€ 707.608,70	€ 87.608,70	
Appartamento sub 12	€ 181.846	€ 207.541,28	€ 25.695,59	
Appartamento sub 13	€ 118.154	€ 134.850,03	€ 16.695,72	
Quadratura	€ -	€ -	€ -	

E che arrotondo definitivamente a:

1. € 710.000 per la parte produttiva;
2. € 210.000 per l'appartamento sub 12
3. € 130.000 per l'appartamento sub 13.