

**C.P. N. 11/2013**

**GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L.**

**PERIZIA IMMOBILE UBICATO IN SINALUNGA – COMPLESSO IL CASSERO**

**UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A LUDOTECA**

**PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Michela Arezzini, con studio in Abbadia San Salvatore Via Ferraiolo, 195, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena con il n° 870, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Montepulciano (ora Tribunale di Siena, a seguito dell'avvenuto accorpamento), nell'elenco dei periti GEOmetri VALutatori, a seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Paolo Flori, Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo n. 11/13 della ditta Giomarelli Anterivo s.r.l. con sede in Torrita di Siena (Si), Via Traversa Valdichiana Est, 46, dopo aver effettuato le verifiche necessarie presso l'Ufficio del Territorio di Siena, acquisito la necessaria documentazione presso il Comune di Sinalunga, ed aver eseguito i necessari sopralluoghi per l'accertamento dello stato dei beni, redige la seguente relazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui all'oggetto.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. in data 10 Febbraio 2014 e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositive, ho suddiviso nei seguenti capitoli:

1) Descrizione degli immobili

Descrizione consistenza e stato di conservazione

Dati catastali

Dati strumento urbanistico

2) Scelta procedimenti di stima

3) Calcolo valore immobile

Valore commerciale

Valore di capitalizzazione

Valore attuale di mercato

4) Iscrizioni ipotecarie

5) Giudizio conclusivo di stima.

**Allegati:**

a) Documentazione fotografica

b) Visure catastali.

c) Estratto di mappa catastale

d) Planimetrie catastali

e) Estratto norme R.U.

f) Contratto di affitto

g) Copia iscrizioni ipotecarie

h) Provenienza immobile

***CAPITOLO PRIMO***

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

La presente descrizione riflette la situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di stima, durante il quale sono state visitate tutte le unità immobiliari.

Nel corso delle verifiche sono state scattate varie foto alcune delle quali vengono allegate alla presente relazione.

**DESCRIZIONE CONSISTENZA**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Sinalunga, Via Matteotti, all'interno del complesso immobiliare denominato "Il Cassero", posto all'interno del

centro abitato del comune, all'interno del quale trovano ubicazione diverse unità

immobiliari destinate ad esercizi commerciali e direzionali.

Si accede all'immobile da strada comunale di collegamento tra la parte bassa del

comune (Pieve

di Sinalunga) e la parte alta (centro storico).

Nella zona sono presenti immobili a destinazione civile, direzionale e commerciale.

Il fabbricato è ben servito sia dalla viabilità che da parcheggi (parcheggio pubblico su Via Matteotti e parcheggio riservato al fabbricato, sul retro)

La struttura portante è in cemento armato e tamponature in muratura, completamente intonacate e copertura in parte a falde, parte a volta e in parte a terrazzo. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso diretto dalla viabilità comunale per i primi due piani e accesso da corridoio comune, per le unità immobiliari al piano 3.

Buono lo stato di conservazione della struttura e il grado delle rifiniture, sia interne che esterne e tutte le unità immobiliari sono corredate di tutti gli impianti in condizioni di efficienza.

La costruzione dell'immobile risale agli anni '60 e negli anni '90 è stato oggetto di recupero con ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da mobilificio a unità immobiliari commerciali e direzionali, e ampliamento laterale.

L'unità immobiliare destinata a ludoteca è ubicata al piano secondo, accessibile dalla galleria comune coperta e dalla parte esterna dell'edificio.

Occupava una superficie complessiva di mq. 555 suddivisi in due grandi sale e locali di servizio (servizi igienici, uffici, archivio).

Rifinita con materiali di buona qualità e corredata di tutti gli impianti, l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione.

Nella sala ludoteca l'illuminazione naturale è garantita da lucernari posti a tetto.

Dal 22/04/2011 l'immobile è locato, con regolare contratto di locazione, della durata di anni 6 con inizio previsto in data 15/09/2011 e termine in data 14/09/2017.

Completano la proprietà i subalterni 21 (locale contatori), 23 (rampa scala terrazza), 45 (locale autoclave) e 46 (corte).

#### **DATI CATASTALI**

##### **Intestazione:**

- GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L. con sede in TORRITA DI SIENA C.F.: 00310510524  
PROPRIETARIO PER 1/1

##### **Identificazione:**

Comune di Sinalunga, Catasto Fabbricati:

Fg. 63, particella 1113 sub 42, categoria: D/8, rendita catastale €. 591,40

Fg. 63, particella 1113 sub 21 B.C.N.C. (locale contatori) comune a tutti i subalterni.

Fg. 63, particella 1113 sub 23 B.C.N.C. (rampa, scala, terrazza), comune ai sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 38, 40, 41, 42.

Fg. 63, particella 1113 sub 24 B.C.N.C. (galleria comune), comune ai sub 4, 5, 10, 11, 35, 38, 41, 44.

Fg. 63, particella 1113 sub 45 B.C.N.C. (locale autoclave), comune a tutti i subalterni.

Fg. 63, particella 1113 sub 46 B.C.N.C. (corte), comune a tutti i subalterni.

#### **DATI STRUMENTO URBANISTICO**

Immobile ubicato all'interno del Piano Strutturale di Sinalunga, e il Regolamento

Urbanistico è stato adottato con Delibera C.C. n. 75 del 20/12/2012

In particolare l'immobile ricade all'interno dei tessuti produttivi e/o commerciali, normati dall'articolo n. 53 delle N.T.A.

Il fabbricato è inquadrato all'interno delle schede normative per l'edificato con l'individuazione della classe di valore da cui derivano gli interventi ammessi (Identificativo scheda 1017): le caratteristiche assegnate classificano il complesso con valore tipologico di valore minore, con classe di intervento 6, normata dall'articolo 63 delle N.T.A. a cui si rimanda per maggiori dettagli.

## ***CAPITOLO SECONDO***

### **SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il valore di mercato dell'immobile sarà determinato effettuando una media su due valori calcolati con metodi diversi ed indipendenti.

- **Valore commerciale:**

Da un'indagine di mercato effettuato presso agenzie immobiliari operanti nella zona in cui è inserito l'immobile, e dall'analisi di perizie immobiliari effettuate recentemente nella zona per immobili aventi caratteristiche simili, è stato possibile reperire elementi attendibili, sufficienti a determinare il prezzo di mercato adottati per immobili simili, in epoche recenti e nella stessa zona. Il valore di mercato sarà ottenuto dalla moltiplicazione delle singole superfici per i rispettivi valori unitari, determinati considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari allo stato attuale.

- **Valore di capitalizzazione**

Tale procedimento è del tipo analitico e si basa sulla capitalizzazione dei redditi. Il valore di capitalizzazione si ottiene scontando all'attualità (momento della stima) tutti i redditi futuri che il bene sarà in grado di fornire; è necessario quindi che si tratti di un bene ad utilità ripetuta. Per la determinazione di tale valore si applica la formula di seguito riportata:

$$V_0 = R_{an} / r$$

in cui:

$V_0$  = Valore di capitalizzazione al momento della stima.

$R_{an}$  = Reddito annuo netto (Somma dei redditi mensili presunti)

$r$  = Tasso di interesse attuale

per la determinazione del saggio di interesse sarà applicata una percentuale

pari al 2,50% la quale non corrisponde all'attuale Euribor a sei mesi, ma calcolato in

funzione delle oscillazioni che si potranno verificare in futuro, trattandosi di

accumulazione allo stato attuale di redditi annui futuri oltre che al grado di rischi

fornito dall'investimento.

### ***CAPITOLO TERZO***

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE**

- **Valore commerciale**

I valori determinati possono essere riassunti come segue:

Ludoteca                      mq. 555,00 x € 1.500,00 =                      €. 832.500,00

Corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

- **Valore di capitalizzazione**

Dalla lettura del contratto di affitto è possibile individuare il canone di locazione

mensile, pari a € 1.500,00. Considerando le caparre confirmatorie e gli amuneti

ISTAT previsti, si può stabilire un canone di affitto medio mensile pari a € 1.750,00

per cui il reddito complessivo annuo risulta di € 21.000,00, dato da redditi

accumulabili in un anno, al netto delle spese e delle imposte derivanti, per l'unità

immobiliare. Pertanto, applicando il tasso di interesse nella misura del 0,025, si può

determinare il valore come segue:

$V_0 = 21.000,00 / 0,025 = € 840.000,00$

- **Valore attuale di mercato:**

Per la determinazione del valore da attribuire all'immobile oggetto di stima verrà eseguita una media dei due valori calcolati in precedenza con metodi tra loro indipendenti, pertanto avremo:

1. Valore commerciale €. 832.500,00

2. Valore di capitalizzazione €. 840.000,00

$(€.832.500,00 + €. 840.000,00)/2 =$  €. 836.250,00

**Arrotondato:** €. **835.000,00**

**(Diconsi Euro otto cento trenta cinque mila/00)**

#### ***CAPITOLO QUARTO***

##### **ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Nota di iscrizione del 09/12/2013 Reg. Gen. 4184 Reg. Part. 587

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, atto

Notaio Coppini Riccardo del 05/12/2013 Rep. 62515/25368.

Somma Garantita: Capitale €. 90.000,00, Tasso int. 7,226, Importo interessi €.

90.000,00, Totale €. 180.000,00. Durata: 2 anni

Immobili: Comune di Sinalunga Catasto urbano Fg. 63, part. 1113, sub 11, 13, 20,

28, 32, 35, 40, 41, 42, 44.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Montepulciano – Soc. Cooperativa.

Con sede a Montepulciano

- Nota di iscrizione del 09/12/2013 Reg. Gen. 4184 Reg. Part. 588

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, atto

Notaio Coppini Riccardo del 05/12/2013 Rep. 62515/25368.

Somma Garantita: Capitale €. 320.000,00, Tasso int. 7,226, Importo interessi €.

320.000,00, Totale €. 640.000,00. Durata: 2 anni

Immobili: Comune di Sinalunga Catasto urbano Fg. 63, part. 1113, sub 11, 13, 20,

28, 32, 35, 40, 41, 42, 44.

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena. Con sede a Siena

- Nota di iscrizione del 09/12/2013 Reg. Gen. 4184 Reg. Part. 589

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, atto

Notaio Coppini Riccardo del 05/12/2013 Rep. 62515/25368.

Somma Garantita: Capitale €. 200.000,00, Tasso int. 7,226, Importo interessi €.

200.000,00, Totale €. 400.000,00. Durata: 2 anni

Immobili: Comune di Sinalunga Catasto urbano Fg. 63, part. 1113, sub 11, 13, 20,

28, 32, 35, 40, 41, 42, 44.

A favore: Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.. Con sede a Firenze

- Nota di iscrizione del 09/12/2013 Reg. Gen. 4184 Reg. Part. 590

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, atto

Notaio Coppini Riccardo del 05/12/2013 Rep. 62515/25368.

Somma Garantita: Capitale €. 50.000,00, Tasso int. 7,226, Importo interessi €.

50.000,00, Totale €. 100.000,00. Durata: 2 anni

Immobili: Comune di Sinalunga Catasto urbano Fg. 63, part. 1113, sub 11, 13, 20,

28, 32, 35, 40, 41, 42, 44.

A favore: Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni. Con sede a Vicenza

## ***CAPITOLO QUINTO***

### **PROVENIENZA IMMOBILE**

L'immobile è pervenuto alla società Giomarelli Anterivo S.r.l., con atto Notaio

Riccardo Coppini del 30/12/2000, Repertorio n. : 31953, Trascrizione n. 76 .1/2001,

acquistando dalla ditta IMMOBILIARE COSTRUZIONI IL CASSERO S.R.L. Con sede in

Montepulciano.

## ***CAPITOLO SESTO***

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

In risposta ai quesiti di cui alla premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ubicato in Sinalunga, Via G. Matteotti, all'interno del Complesso il Cassero, destinato a Ludoteca, al bene, di proprietà della Soc. Giomarelli Anterivo s.r.l., viene assegnato un valore di mercato di **€ 835.000,00 (Diconsi Euro otto cento trentacinque mila/00)** proveniente dalla stima delle aree coperte, a destinazione commerciale, e delle aree comuni, suggerendo la vendita come singolo lotto.

Nella speranza di aver risposto piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti propostimi, nel consegnare la presente relazione sono conscia di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Con l'augurio che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio, ringrazio per la fiducia accordatami.

Abbadia San Salvatore li 17/04/2014

Il Consulente Tecnico

Dott. Michela Arezzini