

C.P. N. 11/2013

GIOMARELLI ANTERIVO S.R.L.

PERIZIA IMMOBILE UBICATO IN SINALUNGA – COMPLESSO IL CASSERO

UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA SCUOLA DANZA

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 Torrita di Siena, 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) Provenienza immobile

6) 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) Copia iscrizioni ipotecarie

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 pian 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 scuola di danza è ubicata al piano secondo, accessibile dalla galleria comune coperta.

Occupava una superficie complessiva di mq. 300 lordi all'interno della quale trovano ubicazione l'ingresso, gli spogliatoi, i servizi igienici, un ufficio, un ripostiglio e la sala danza.

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

DATI CATASTALI

Intestazione:

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

Identificazione:

Comune di Siena, Catasto Fabbricati:

Fg. 63, particella 1113 sub 35, categoria: C/1 classe 8, consistenza mq. 223, rendita catastale €. 3.270,83

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.

In entrambi i casi verranno decurtati dal valore a nuovo i costi stimati per la completa rifinitura dell'immobile.

- Valore commerciale:**

Da un'indagine di mercato effettuato presso agenzie immobiliari operanti nella

zona in cui è inserito l'appartamento, 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. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima sarà adottato il metodo comparativo basato sul più probabile valore di mercato, ottenuto dalla moltiplicazione delle singole superfici per i rispettivi valori unitari, determinati considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento allo stato attuale.

CAPITOLO TERZO

CALCOLO VALORE IMMOBILE

I valori determinati possono essere riassunti come segue:

Ludoteca mq. 300,00 x € 1.500,00 = €. 450.000,00

Corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile 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: $V_0 = \frac{R_{an}}{r}$

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.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia, può essere considerato un affitto medio mensile pari a €.950,00 per cui il reddito complessivo annuo risulta di € 11.400,00, 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:

$$V_0 = 11.400,00 / 0,025 = € 456.000,00$$

- **Valore attuale di mercato:**

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

1. Valore commerciale €. 450.000,00

2. Valore di capitalizzazione €. 456.000,00

(€.450.000,00+ €. 456.000,00)/2 = €. 453.000,00

Arrotondato: €. 450.000,00

(Diconsi Euro quattro cento cinquanta 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. .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 Scuola di Danza, al bene, di proprietà della Soc. Giomarelli Anterivo s.r.l., viene assegnato un valore commerciale di **€ 450.000,00 (Diconsi Euro quattrocento cinquanta mila/00)** proveniente dalla stima delle aree coperte, a destinazione commerciale.

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 lì 17/04/2014

Il Consulente Tecnico

Dott. Michela Arezzini