Marco Magrini
Architetto

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Fallimento 78/2016

Maglificio Biturgense srl

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sansepolcro



Gennaio 2017

G:\DOCUMENTI\LAVORI\STIME\MATTEINI\RELAZIONE\2016_12_14 - Relazione.doc

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

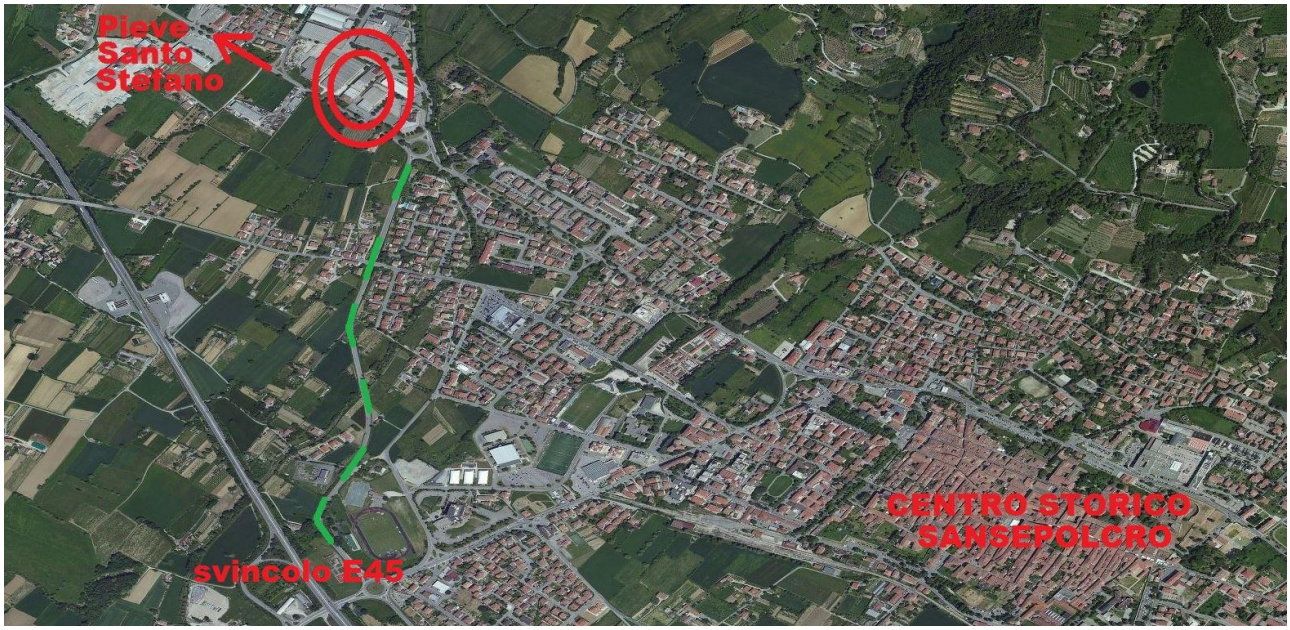
1. Introduzione

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:

- Maglificio Biturgense s.r.l. con sede in Sansepolcro (AR)
- Bernardini maglificio s.r.l. con sede in Sansepolcro (AR)
- M.B. Maglificio Bernardini e C 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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

2.1. Edificio A

OMISSIS - edificio già venduto

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

omissis - edificio già venduto

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

omissis - edificio già venduto

F	part	sub	qualità	Cl	Cons	rendita	
						€	
						€	

	.	Qualità	Classe	Superficie
			1	

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

omissis - edificio già venduto

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

2.2. Edificio B

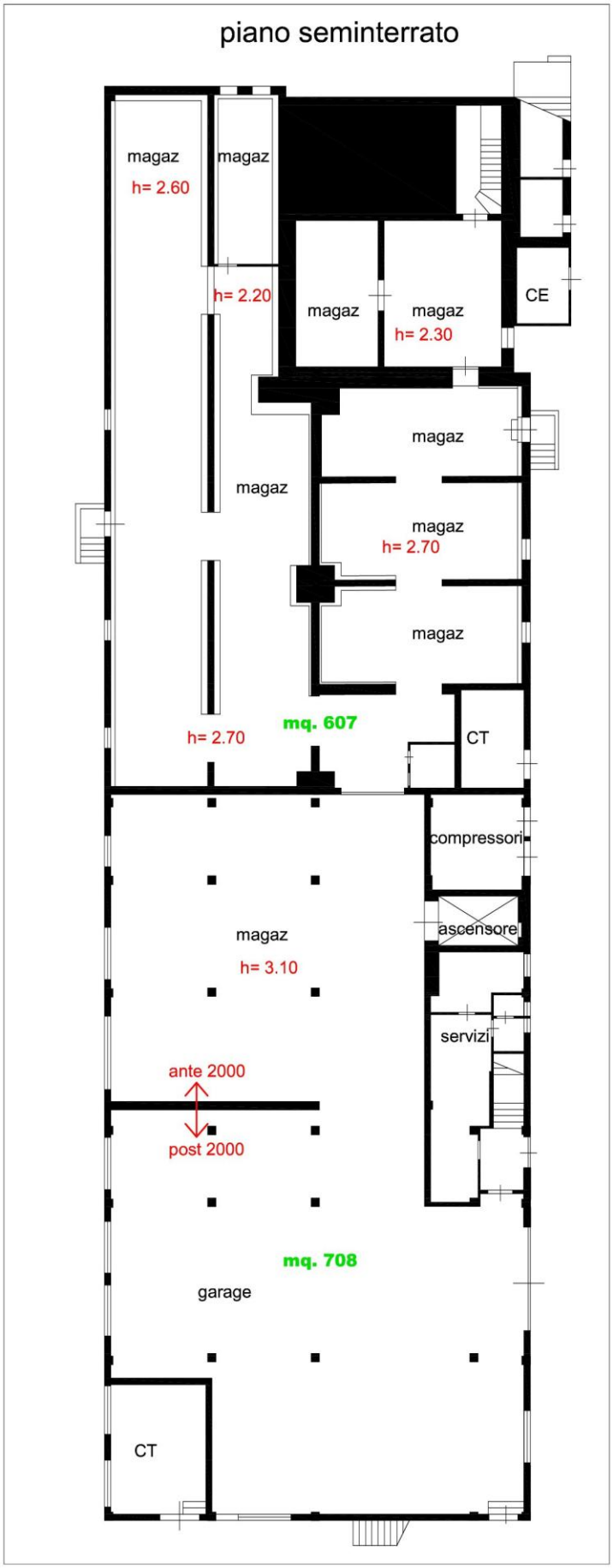
L'edificio è posto lungo la strada interna della zona produttiva; l'iniziale impianto risale alla metà degli anni '80 del secolo scorso.
La parte sul fronte strada è disposta su 3 livelli di cui uno interrato; l'ultimo piano è destinato ad abitazione.

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 attualemente 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.





C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232









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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

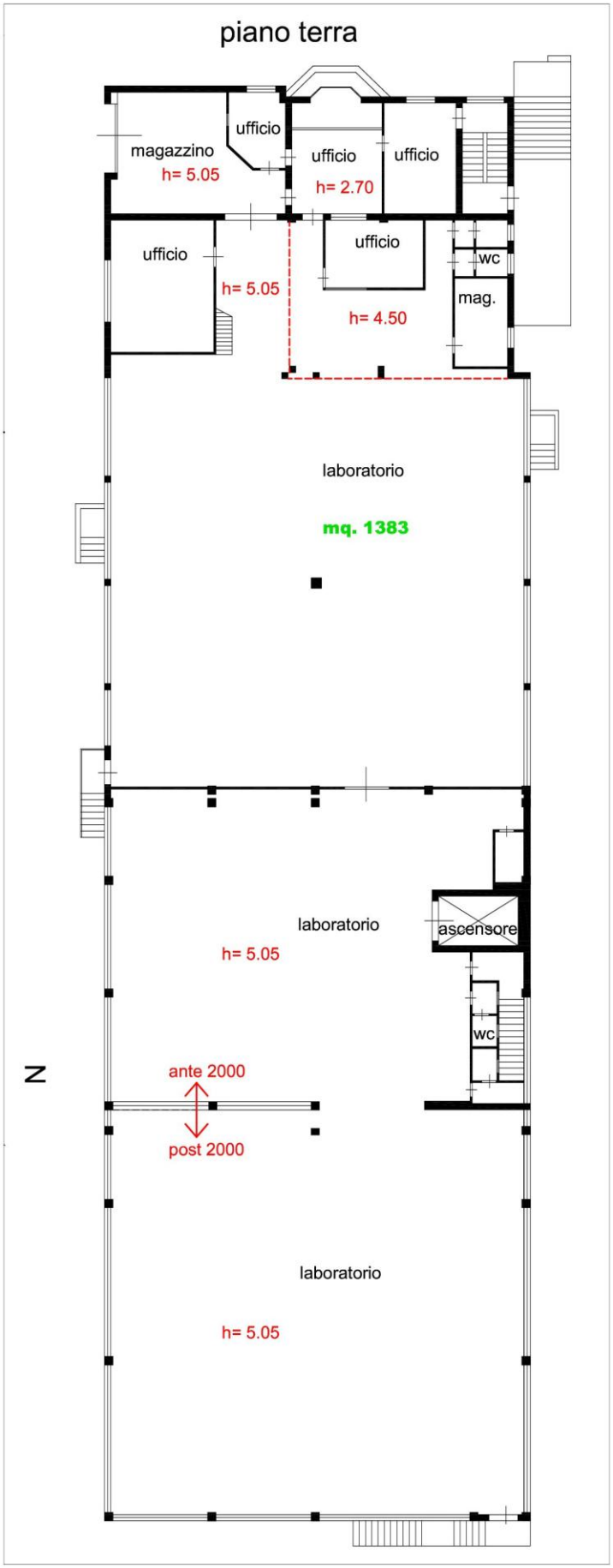
Il piano terreno è quello deputato alla lavorazione.
Nella zona frontestante la strada vi sono gli uffici, ai quali si accede dall'ingresso principale, ed una zona di carico protetta, accessibile da una porta carrabile posta sul fronte laterale. Nella parte anteriore si trova anche l'ingresso per l'alloggio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



C.F. MGR MRC 59R30 A390B
marcomagrini59@gmail.com
P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

presenza di travi ricalate.
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

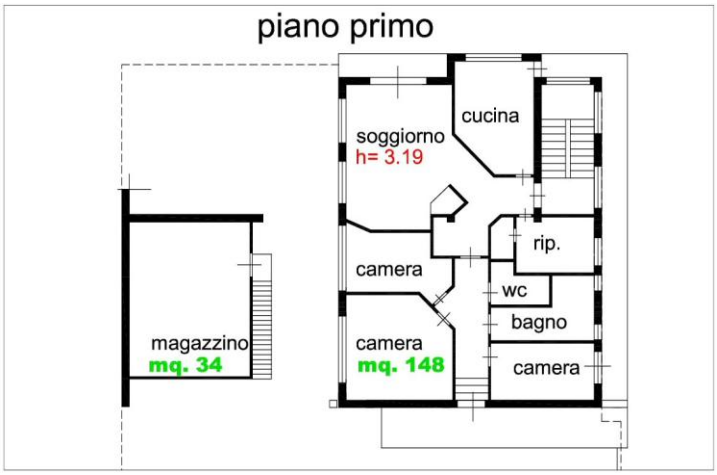


Il settore possimo agli uffici

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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

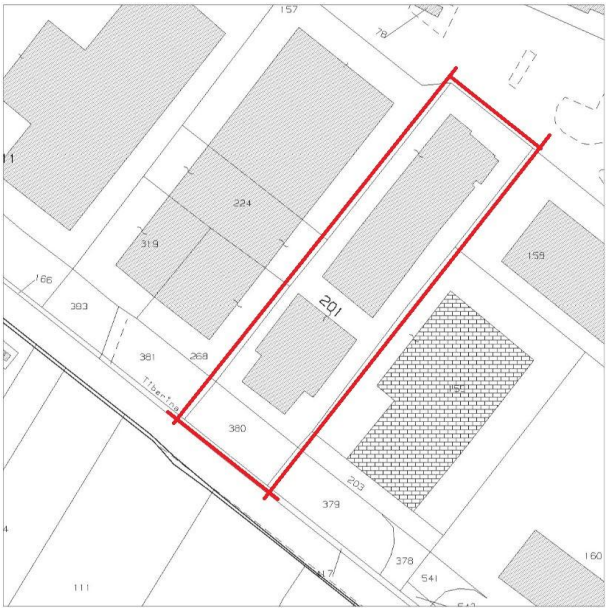
L'edificio è descritto nel modo seguente.

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:

- Maglificio Biturgense srl con sede in Sansepolcro - proprietario



2.2.2. Possesso del bene

La parte produttiva è nel possesso del curatore.
L'alloggio è nella disponibilità del sig. Daniele Marconi 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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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	Banca popolare dell'Etruria e del Lazio	Proprietà per 1/1
CONTRO	Bernardini Maglificio 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

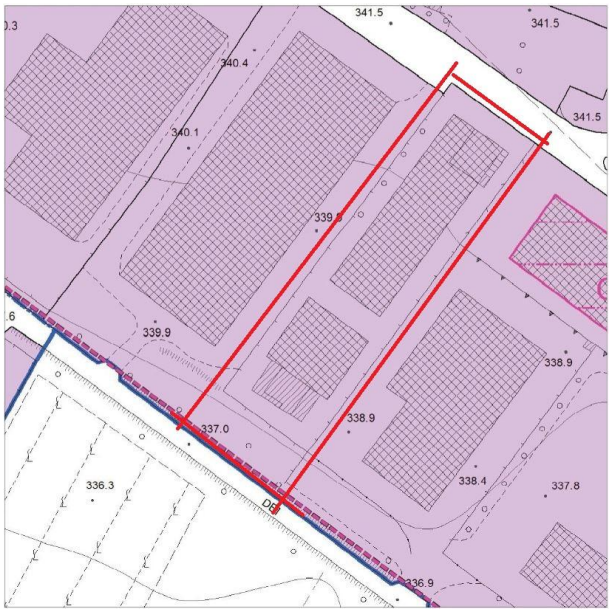
FAVORE	Massa creditori fallimento "Maglificio Biturgense s.r.l. in liquidazione"	Proprietà
CONTRO	Maglificio Biturgense s.r.l. in liquidazione	Proprietà

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 omesso di indicare il bene descritto al catasto terreni.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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 defini 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



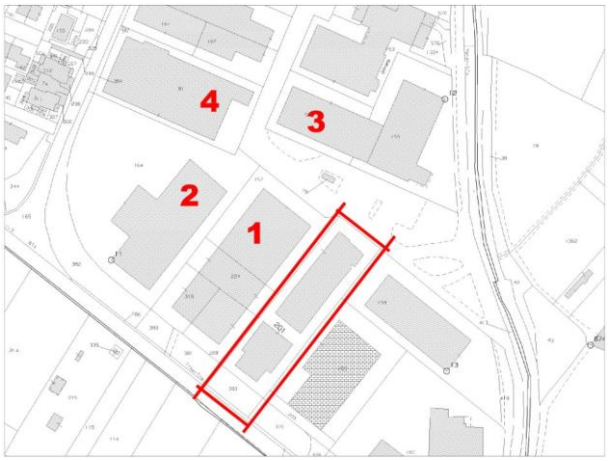
La zona industriale si presenta come una area produttiva essenzialmente destinata alla manifattura.
Nell'area biturgense le strutture a vocazione commerciale e direzionale hanno trovato facile collocazione nel complesso della vecchia industria Buitoni che, stante la vicinanza al centro storico, ha catalizzato 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 predominate 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.





C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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 standars, 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 dimuirne 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 operazoni 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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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.
Peraltro le diverse caratteristiche tipologiche degli edifici potrebbero ampliare la platea dei possibili acquirenti.
La stima può essere approcciata 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

livello	*destinazione*	*mq*		*€/mq*		*€*
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

livello	*destinazione*	*mq*		*€/mq*		*€*
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** .

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232

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

livello	*destinazione*	*mq*		*€/mq*		*€*
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 apri 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 pozione di immobili è

livello	*destinazione*	*mq*		*€/mq*		*€*
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.

C.F. MGR MRC 59R30 A390B marcomagrini59@gmail.com P.I. 01421750512
Via dell'Orciolaia 14/3 - Arezzo - Tel. 0575/27573 – 329/3817232