



studio tecnico associato  
via A. Volta 6, 57023 Cecina (LI)  
tel. 0586 682597 - fax. 0586 636254  
e-mail: amphis@amphisstudio.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI LIVORNO

### *Esecuzioni Immobiliari*

Procedura esecutiva: **291/2016**

Promossa da: [REDACTED]

Contro:

Giudice Esecutore: **Dott. Alberto Cecconi**

Esperto Stimatore: **Geom. Antonino Bonarrigo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **PERIZIA INTEGRATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Legenda

<b>1</b>	<b>CONSIDERAZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>3</b>
	<b>UNITÀ A – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 90 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA ESTIMATIVA</b> .....	<b>6</b>
3.1	VALORE DI MERCATO.....	7
3.1.1	<b>Stima per capitalizzazione finanziaria</b> .....	7
3.2	VALORE A BASE D'ASTA.....	11
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>12</b>
4.1	VALORE DI MERCATO € 570.000,00.....	12
4.2	<b>VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 390.000,00</b> .....	12
	<b>UNITÀ B – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/12 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>METODOLOGIA ESTIMATIVA</b> .....	<b>13</b>
6.1	VALORE DI MERCATO.....	13
6.1.1	<b>Stima per capitalizzazione finanziaria</b> .....	14
6.2	VALORE A BASE D'ASTA.....	18
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>19</b>
7.1	VALORE DI MERCATO € 331.000,00.....	19
7.2	<b>VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 230.000,00</b> .....	19
	<b>UNITÀ C – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/15 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>METODOLOGIA ESTIMATIVA</b> .....	<b>20</b>
9.1	VALORE DI MERCATO.....	20
9.1.1	<b>Stima per capitalizzazione finanziaria</b> .....	21
9.2	VALORE A BASE D'ASTA.....	25
<b>10</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>26</b>
10.1	VALORE DI MERCATO € 430.000,00.....	26
10.2	<b>VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 300.000,00</b> .....	26



Il sottoscritto **Antonino Bonarrigo**, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 730, associato in "Amphis Studio" con sede in Cecina, Via A. Volta n° 6, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,



**premessso**

- che lo scrivente in data 13/02/2018 depositava la relazione di stima e relativi allegati;
- che il GdE, su richiesta del debitore, chiedeva successivamente al deposito degli elaborati peritali di procedere con l'integrazione della perizia stimando il valore dei tre lotti;

Quanto sopra premesso si espone quanto segue.

## 1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La relazione di stima depositata suddivideva in due lotti i beni compresi nella procedura, e precisamente: il "**Lotto 1**" costituito dall'unità immobiliare posta in Livorno, Via delle Cateratte nn.cc. 90 84/15 e 84/12, all'interno del complesso Immobiliare "ex Borma"; il "**Lotto 2**" costituito dal complesso immobiliare posto in Livorno in Via dell'Uliveta n.c. 38.

Si dà per scontato che la richiesta di effettuare una stima suddivisa in tre lotti faccia riferimento al "**Lotto 1**". Tale suddivisione era peraltro stata proposta dallo scrivente con istanza inoltrata in data 22/09/2017, nella quale si specificava la difformità della consistenza catastale rispetto alla pratica edilizia presentata proprio allo scopo di frazionare l'unità immobiliare in tre distinte unità.

Per una logica conseguenza, si assumeranno quindi quali consistenze delle porzioni immobiliari dei tre possibili lotti, quelle che derivano dal frazionamento operato in ambito comunale con la presentazione della



Segnalazione di Inizio Attività richiamata, nella perizia depositata, al punto 7.1.

Si ritiene dover evidenziare che per poter procedere con la vendita a lotti separati si renderà indispensabile eseguire prima il frazionamento catastale. Verrebbe altrimenti a mancare, in fase di trascrizione del decreto di trasferimento, la corretta corrispondenza tra quanto appunto oggetto di trasferimento ed il corrispondente identificativo catastale.

Per questo motivo, nel prosieguo della presente relazione non si parlerà di lotti ma di porzioni di unità immobiliare.

Come richiesto nel quesito, si suddivide l'unità immobiliare catastale in tre porzioni di unità immobiliari sulla base, logicamente, come sopra detto, del frazionamento comunale peraltro in parte già attuato con i lavori eseguiti.

Si prende a tal proposito a riferimento la tavola di progetto allegata alla perizia depositata al punto 18.3.1<sup>(1)</sup>, nella quale le tre porzioni immobiliari sono identificate come di seguito:

**UNITÀ A** – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 90 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

**UNITÀ B** – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/12 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

**UNITÀ C** – PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/15 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"

<sup>(1)</sup> cfr. Estratto Tav 6 – rappresentazione schematica frazionamento in tre unità immobiliari.



Si precisa infine che le descrizioni che di seguito si fanno delle porzioni di unità immobiliari sono, sommarie e finalizzate esclusivamente ad inquadrare la specificità della parte di unità immobiliare trattata.



**Unità A** – **PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 90 DI VIA DELLE CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX BORMA"**

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

La porzione di unità indicata con la lettera "A" nella tavola di progetto allegata alla SCIA più volte richiamata<sup>(2)</sup>, identifica quella parte di capannone che potrebbe avere accesso autonomo dal civico 90 di Via delle Cateratte che si trova all'interno della galleria che raccorda i due blocchi principali del complesso edilizio "ex Borma", dal quale, attraverso il vano scale a comune, si raggiunge il piano secondo e quindi l'interno 14. Questa parte di capannone si articola in parte su due livelli ed è adibita in gran parte ad uffici. Misura complessivamente una SEL<sup>(3)</sup> di circa 717 mq.

Va evidenziato che prevedendo l'accesso esclusivamente dal civico 90, posto come detto all'interno della galleria, il collegamento al piano secondo è possibile solo attraverso il vano scale e l'ascensore, condizione questa che non agevola il trasporto di merce.

**3 METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di due diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

<sup>(2)</sup> *cfr.* punto 7.1 della perizia depositata - SCIA del 12/03/2014 prot. 24819.

<sup>(3)</sup> *ndr.* SEL acronimo di Superficie Esterna Lorda.



### 3.1 Valore di Mercato

Per quanto riguarda il concetto di valore di mercato si rimanda alla perizia deposita, mentre per quanto riguarda il metodo di stima adottato, per le motivazioni già espresse, sempre nella perizia depositata, si procede con metodo finanziario attraverso il procedimento a capitalizzazione finanziaria.

#### 3.1.1 Stima per capitalizzazione finanziaria

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Consiste in pratica nell'analisi delle entrate e delle uscite che si prevede debba sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita dopo un determinato periodo di disponibilità, nel nostro caso assunto pari a dieci anni, costituiscono il valore di mercato attuale al quale il detto imprenditore è disponibile ad acquistare il bene.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre passaggi:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di affitto) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo;
- Elaborazione del flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive per il periodo di disponibilità ipotizzato, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

Per la ricerca del canone di affitto si effettua una ricerca di mercato



basata sulle offerte pubblicate sui siti di settore, ai quali si è apportato un deprezzamento percentuale tenendo conto della trattativa che intercorre tra il locatore ed il potenziale locatario, e si è consultata la banca dati dell'OMI<sup>(4)</sup>. Si è tenuto conto degli aspetti positivi (qualità delle finiture degli uffici di rappresentanza) e gli aspetti negativi (mancanza di piazzali di pertinenza e accesso penalizzato ai locali produttivi posti al piano secondo). Dai dati riscontrati e dalle considerazioni sulle peculiarità dell'immobile si assume quale valore unitario del canone di affitto mensile 3,70 €/mq. La superficie commerciale calcolata è di 717 mq e di conseguenza il canone di affitto mensile stimato è di € 2.652,90 che si arrotonda a € 2.650,00. Il canone annuo lordo è quindi di € 31.800,00.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale "n" di 10 anni ed attualizzato al momento della stima ( $t=0$ ).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano: quote di ammortamento; spese di manutenzione; spese di assicurazione; spese di gestione; oneri fiscali; sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente le spese sono assunte pari al 33%.

Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare ricavato sulla base dei dati sopra indicati.

---

<sup>(4)</sup> cfr. OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale



Bilancio immobiliare annuo				
Entrate		Uscite		
Canone affitto	€ 31.800,00	Ammortamento	€ 636,00	2,0%
		Manutenzione	€ 1.590,00	5,0%
		Assicurazione	€ 1.272,00	4,0%
		Amministrazione	€ 636,00	2,0%
		Imposte	€ 5.724,00	18,0%
		Sfitto e cc.	€ 636,00	2,0%
<b>TOTALI</b>	<b>€ 31.800,00</b>	<b>TOTALI</b>	<b>€ 10.494,00</b>	<b>33,0%</b>
<b>Canone affitto netto</b>			<b>€ 21.306,00</b>	

Dal bilancio immobiliare stimato si ricava il canone di affitto netto di € 21.306,00.

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,00% in considerazione di una inflazione reale.

Le poste nette (*redditi - costi*) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di capitalizzazione calcolato fissando il rapporto di copertura del debito (DCR) pari a 1,00, la percentuale del finanziamento (LTV) pari a 55%, il saggio di interesse annuo del mutuo fissato al 4,37% (ricavato considerando il tasso Eurirs al 1,43% e lo spread al 2,94%). Dai suddetti dati risulta un saggio di interesse netto del 3,40%, un saggio di interesse lordo del 5,08% ed un saggio di capitalizzazione complessivo pari al 4,40%.

Sono state inoltre sommariamente stimate le spese occorrenti per ultimare i lavori nella porzione di capannone interessato comprendendovi anche le spese tecniche per la pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale. Le spese da sostenere sono state stimate complessivamente in € 9.000,00 e si è previsto di spalmare la spesa in due anni, quindi in € 4.500,00/anno.



Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato in 10 anni.

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 31.800,00	€ 14.994,00	€ 16.806,00	€ 16.097,60
2	€ 31.959,00	€ 15.218,91	€ 16.740,09	€ 15.358,59
3	€ 32.118,80	€ 10.879,69	€ 21.239,10	€ 18.664,94
4	€ 32.279,39	€ 11.042,89	€ 21.236,50	€ 17.875,99
5	€ 32.440,79	€ 11.208,53	€ 21.232,25	€ 17.119,07
6	€ 32.602,99	€ 11.376,66	€ 21.226,33	€ 16.392,90
7	€ 32.766,00	€ 11.547,31	€ 21.218,69	€ 15.696,27
8	€ 32.929,83	€ 11.720,52	€ 21.209,31	€ 15.028,00
9	€ 33.094,48	€ 11.896,33	€ 21.198,16	€ 14.386,97
10	€ 33.259,96	€ 12.074,77	€ 21.185,18	€ 13.772,11
TOTALE				€ 160.392,43

Il valore attuale del bene si determina applicando la formula

$$V = \frac{R - C}{1 - \left( \frac{1+d}{1+I_y} \right)^n}$$

dove

- "R-C" è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;
- "d" è il saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;
- "I<sub>y</sub>" è il saggio di capitalizzazione;
- "n" è il periodo di disponibilità fissato in 10 anni

Alla luce di quanto sopra il valore di mercato atteso della porzione di unità immobiliare oggetto della presente stima è di € 568.958,94 che si arrotonda in € 570.000,00.



### 3.2 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito originario formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 14%, da cui:

- Valore di mercato	€	570.000,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>79.800,00</u>
<i>Somma</i>	€	490.200,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€	490.000,00

Considerando l'immobile locato con titolo opponibile a terzi, almeno cautelativamente in assenza di documentazione che chiarisca le parti locate da quelle non locate, si procede con un abbattimento del valore di mercato per una percentuale del 20%, ed al valore così ottenuto si porta in detrazione, come sopra, un abbattimento del 14% per la vendita forzata.

Avremo quindi:

- Valore di mercato	€	570.000,00
- Detrazione 20 %	- €	<u>114.000,00</u>
<i>Somma</i>	€	456.000,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>63.840,00</u>
<i>Somma</i>	€	392.160,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€	<b>390.000,00</b>



#### 4 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, riportando i valori ottenuti avremo:

<b>4.1</b>	Valore di mercato	€	570.000,00
<b>4.2</b>	<b>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</b>	<b>€</b>	<b>390.000,00</b>

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore stimato inerente la porzione di unità immobiliare identificata come **"Unità A"** più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 390.000,00** (trecentonovantamila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di 717mq circa, determina un valore di circa 795 €/mq.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**



**Unità B** – **PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE  
ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/12 DI VIA DELLE  
CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
"EX BORMA"**

**5 DESCRIZIONE DEI BENI**

La porzione di unità indicata con la lettera "B" nella tavola di progetto allegata alla SCIA più volte richiamata<sup>(5)</sup>, è costituita dalla parte di capannone al piano secondo accessibile solo dalla viabilità condominiale interna dal civico 84/12. Si raggiunge il piano secondo a mezzo di scala esterna e montacarichi per automezzi a comune. Si arriva al piano secondo e, attraverso una ampia terrazza a comune, si accede al capannone. Questo è costituito da un ampio vano a forma rettangolare all'interno del quale sono posizionati, in prossimità dell'ingresso, i servizi igienico-assistenziali costituiti da uno spogliatoio e da un bagno con antibagno e da due vani aventi altezza interna di 3 mt. La porzione di unità in oggetto misura complessivamente una SEL<sup>(6)</sup> di circa 620 mq.

**6 METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di due diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

**6.1 Valore di Mercato**

Per quanto riguarda il concetto di valore di mercato si rimanda alla

<sup>(5)</sup> *cfr.* punto 7.1 della perizia depositata – SCIA del 12/03/2014 prot. 24819.

<sup>(6)</sup> *ndr.* SEL acronimo di Superficie Esterna Lorda.



perizia deposita, mentre per quanto riguarda il metodo di stima adottato, per le motivazioni già espresse, sempre nella perizia depositata, si procede con metodo finanziario attraverso il procedimento a capitalizzazione finanziaria.

### 6.1.1 Stima per capitalizzazione finanziaria

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Consiste in pratica nell'analisi delle entrate e delle uscite che si prevede debba sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita dopo un determinato periodo di disponibilità, nel nostro caso assunto pari a dieci anni, costituiscono il valore di mercato attuale al quale il detto imprenditore è disponibile ad acquistare il bene.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre passaggi:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di affitto) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo;
- Elaborazione del flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive per il periodo di disponibilità ipotizzato, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

Per la ricerca del canone di affitto si effettua una ricerca di mercato basata sulle offerte pubblicate sui siti di settore, ai quali si è apportato un deprezzamento percentuale tenendo conto della trattativa che intercorre tra il locatore ed il potenziale locatario, e si



è consultata la banca dati dell'OMI<sup>(7)</sup>. Si è tenuto conto degli aspetti negativi costituiti principalmente dalla mancanza di piazzali di pertinenza e dall'accesso penalizzato ai locali produttivi posti al piano secondo. Dai dati riscontrati e dalle considerazioni sulle peculiarità dell'immobile si assume quale valore unitario del canone di affitto mensile 2,85 €/mq. La superficie commerciale è di 620 mq e di conseguenza il canone di affitto mensile stimato è di € 1.767,00 che si arrotonda a € 1.770,00. Il canone annuo lordo è quindi di € 21.240,00.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale "n" di 10 anni ed attualizzato al momento della stima ( $t=0$ ).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano: quote di ammortamento; spese di manutenzione; spese di assicurazione; spese di gestione; oneri fiscali; sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente le spese sono assunte pari al 33%.

Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare ricavato sulla base dei dati sopra indicati.

---

<sup>(7)</sup> cfr. OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio



Bilancio immobiliare annuo				
Entrate		Uscite		
Canone affitto	€ 21.240,00	Ammortamento	€ 424,80	2,0%
		Manutenzione	€ 1.062,00	5,0%
		Assicurazione	€ 849,60	4,0%
		Amministrazione	€ 424,80	2,0%
		Imposte	€ 3.823,20	18,0%
		Sfitto e cc.	€ 424,80	2,0%
<b>TOTALI</b>	<b>€ 21.240,00</b>	<b>TOTALI</b>	<b>€ 7.009,20</b>	<b>33,0%</b>
<b>Canone affitto netto</b>			<b>€ 14.230,80</b>	

Dal bilancio immobiliare stimato si ricava il canone di affitto netto di € 14.230,80.

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,00% in considerazione di una inflazione reale.

Le poste nette (*redditi - costi*) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di capitalizzazione calcolato fissando il rapporto di copertura del debito (DCR) pari a 1,00, la percentuale del finanziamento (LTV) pari a 55%, il saggio di interesse annuo del mutuo fissato al 4,37% (ricavato considerando il tasso Eurirs al 1,43% e lo spread al 2,94%). Dai suddetti dati risulta un saggio di interesse netto del 3,40%, un saggio di interesse lordo del 5,08% ed un saggio di capitalizzazione complessivo pari al 4,40%.

Sono state inoltre sommariamente stimate le spese occorrenti per ultimare i lavori nella porzione di capannone interessato comprendendovi anche le spese tecniche per la pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale. Le spese da sostenere sono state stimate complessivamente in € 18.000,00 e si è previsto di spalmare la spesa in tre anni, quindi in € 6.000,00/anno.



Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato in 10 anni.

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 21.240,00	€ 13.009,20	€ 8.230,80	€ 7.883,86
2	€ 21.346,20	€ 13.204,34	€ 8.141,86	€ 7.469,94
3	€ 21.452,93	€ 13.402,40	€ 8.050,53	€ 7.074,81
4	€ 21.560,20	€ 7.513,44	€ 14.046,76	€ 11.823,97
5	€ 21.668,00	€ 7.626,14	€ 14.041,86	€ 11.321,62
6	€ 21.776,34	€ 7.740,53	€ 14.035,80	€ 10.839,72
7	€ 21.885,22	€ 7.856,64	€ 14.028,58	€ 10.377,47
8	€ 21.994,64	€ 7.974,49	€ 14.020,15	€ 9.934,07
9	€ 22.104,62	€ 8.094,11	€ 14.010,51	€ 9.508,79
10	€ 22.215,14	€ 8.215,52	€ 13.999,62	€ 9.100,90
<b>TOTALE</b>				<b>€ 95.335,15</b>

Il valore attuale del bene si determina applicando la formula

$$V = \frac{R - C}{1 - \left( \frac{1+d}{1+I_y} \right)^n}$$

dove

- "R-C" è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;
- "d" è il saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;
- "I<sub>y</sub>" è il saggio di capitalizzazione;
- "n" è il periodo di disponibilità fissato in 10 anni

Alla luce di quanto sopra il valore di mercato atteso della porzione di unità immobiliare oggetto della presente stima è di € 338.181,71 che si arrotonda in **€ 338.000,00**.



## 6.2 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito originario formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 14%, da cui:

- Valore di mercato	€	338.000,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>47.320,00</u>
	<i>Sommano</i>	€ 290.680,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€	291.000,00

Considerando l'immobile locato con titolo opponibile a terzi, almeno cautelativamente in assenza di documentazione che chiarisca le parti locate da quelle non locate, si procede con un abbattimento del valore di mercato per una percentuale del 20%, ed al valore così ottenuto si porta in detrazione, come sopra, un abbattimento del 14% per la vendita forzata.

Avremo quindi:

- Valore di mercato	€	338.000,00
- Detrazione 20 %	- €	<u>67.600,00</u>
	<i>Sommano</i>	€ 270.400,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>37.856,00</u>
	<i>Sommano</i>	€ 232.856,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€	<b>233.000,00</b>



## 7 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, riportando i valori ottenuti avremo:

<b>7.1</b>	Valore di mercato	€	338.000,00
<b>7.2</b>	<b>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</b>	<b>€</b>	<b>233.000,00</b>

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore stimato inerente la porzione di unità immobiliare identificata come **"Unità B"** più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 233.000,00** (duecentotrentatremila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di 620 mq circa, determina un valore di circa 545 €/mq.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**



**Unità C** – **PORZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE, AVENTE POSSIBILE  
ACCESSO INDIPENDENTE DAL N.C. 84/15 DI VIA DELLE  
CATERATTE, ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
"EX BORMA"**

**8 DESCRIZIONE DEI BENI**

La porzione di unità indicata con la lettera "C" nella tavola di progetto allegata alla SCIA più volte richiamata<sup>(8)</sup>, identifica la porzione di capannone che potrebbe avere accesso autonomo dal civico 84/15. Questa porzione di capannone si raggiunge a mezzo di scala in ferro esterna e montacarichi per automezzi posti lungo la viabilità interna condominiale del complesso industriale. E' composto da un unico ampio vano a forma rettangolare con box ufficio posizionato in prossimità dell'ingresso dove si trova anche un bagno con relativo antibagno.

Dalla zona ingresso al capannone si accede inoltre, a mezzo di scaletta interna in ferro, a tre locali magazzino al piano soppalco.

La porzione di unità trattata misura complessivamente una SEL<sup>(9)</sup> di circa 677 mq ed una superficie commerciale di circa 650 mq.

**9 METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Riguardo alla valutazione del bene, tenuto conto del quesito formulato dal G.d.E., si procede mediante elaborazione di due diversi procedimenti tesi a ricavare: il **valore di mercato** ed il **valore a base d'asta**.

**9.1 Valore di Mercato**

<sup>(8)</sup> *cfr.* punto 7.1 della perizia depositata - SCIA del 12/03/2014 prot. 24819.

<sup>(9)</sup> *ndr.* SEL acronimo di Superficie Esterna Lorda.



Per quanto riguarda il concetto di valore di mercato si rimanda alla perizia depositata, mentre per quanto riguarda il metodo di stima adottato, per le motivazioni già espresse, sempre nella perizia depositata, si procede con metodo finanziario attraverso il procedimento a capitalizzazione finanziaria.

### **9.1.1 Stima per capitalizzazione finanziaria**

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Consiste in pratica nell'analisi delle entrate e delle uscite che si prevede debba sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita dopo un determinato periodo di disponibilità, nel nostro caso assunto pari a dieci anni, costituiscono il valore di mercato attuale al quale il detto imprenditore è disponibile ad acquistare il bene.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante tre passaggi:

- Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di affitto) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo;
- Elaborazione del flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive per il periodo di disponibilità ipotizzato, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

Per la ricerca del canone di affitto si effettua una ricerca di mercato basata sulle offerte pubblicate sui siti di settore, ai quali si è apportato un deprezzamento percentuale tenendo conto della



trattativa che intercorre tra il locatore ed il potenziale locatario, e si è consultata la banca dati dell'OMI<sup>(10)</sup>. Si è tenuto conto degli aspetti negativi che riguardano principalmente la mancanza di piazzali di pertinenza e l'accesso penalizzato ai locali produttivi posti al piano secondo. Dai dati riscontrati e dalle considerazioni sulle peculiarità dell'immobile si assume quale valore unitario del canone di affitto mensile 2,85 €/mq. La superficie commerciale calcolata è di 650 mq e di conseguenza il canone di affitto mensile stimato è di € 1.852.50 arrotondato a € 1.850,00. Il canone annuo lordo è quindi di € 22.200,00.

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale "n" di 10 anni ed attualizzato al momento della stima ( $t=0$ ).

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano: quote di ammortamento; spese di manutenzione; spese di assicurazione; spese di gestione; oneri fiscali; sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente le spese sono assunte pari al 33%.

Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare ricavato sulla base dei dati sopra indicati.

---

<sup>(10)</sup> cfr. OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio



Bilancio immobiliare annuo				
Entrate		Uscite		
Canone affitto	€ 22.200,00	Ammortamento	€ 444,00	2,0%
		Manutenzione	€ 1.110,00	5,0%
		Assicurazione	€ 888,00	4,0%
		Amministrazione	€ 444,00	2,0%
		Imposte	€ 3.996,00	18,0%
		Sfitto e cc.	€ 444,00	2,0%
<b>TOTALI</b>	<b>€ 22.200,00</b>	<b>TOTALI</b>	<b>€ 7.326,00</b>	<b>33,0%</b>
<b>Canone affitto netto</b>			<b>€ 14.874,00</b>	

Dal bilancio immobiliare stimato si ricava il canone di affitto netto di € 14.874,00.

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50% (in considerazione della previsione di crescita degli indici inflattivi dopo il periodo di recessione), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,00% in considerazione di una inflazione reale.

Le poste nette (*redditi - costi*) sono state anticipate al momento della stima mediante un saggio di capitalizzazione calcolato fissando il rapporto di copertura del debito (DCR) pari a 1,00, la percentuale del finanziamento (LTV) pari a 55%, il saggio di interesse annuo del mutuo fissato al 4,37% (ricavato considerando il tasso Eurirs al 1,43% e lo spread al 2,94%). Dai suddetti dati risulta un saggio di interesse netto del 3,40%, un saggio di interesse lordo del 5,08% ed un saggio di capitalizzazione complessivo pari al 4,40%.

Sono state inoltre sommariamente stimate le spese occorrenti per ultimare i lavori nella porzione di capannone interessato comprendendovi anche le spese tecniche per la pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale. Le spese da sostenere sono state stimate complessivamente in € 1.000,00 e si è previsto di spalmare la spesa in tre anni, quindi in € 3.000,00/anno.



Nella tabella che segue sono riportati i flussi di cassa scontati per il periodo temporale fissato in 10 anni.

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 22.200,00	€ 8.326,00	€ 13.874,00	€ 13.289,19
2	€ 22.311,00	€ 8.450,89	€ 13.860,11	€ 12.716,29
3	€ 22.422,56	€ 8.577,65	€ 13.844,90	€ 12.166,91
4	€ 22.534,67	€ 7.691,32	€ 14.843,35	€ 12.494,51
5	€ 22.647,34	€ 7.806,69	€ 14.840,65	€ 11.965,67
6	€ 22.760,58	€ 7.923,79	€ 14.836,79	€ 11.458,32
7	€ 22.874,38	€ 8.042,65	€ 14.831,74	€ 10.971,59
8	€ 22.988,75	€ 8.163,28	€ 14.825,47	€ 10.504,68
9	€ 23.103,70	€ 8.285,73	€ 14.817,96	€ 10.056,80
10	€ 23.219,21	€ 8.410,02	€ 14.809,19	€ 9.627,19
<b>TOTALE</b>				<b>€ 115.251,14</b>

Il valore attuale del bene si determina applicando la formula

$$V = \frac{R - C}{1 - \left( \frac{1+d}{1+I_y} \right)^n}$$

dove

- "R-C" è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;
- "d" è il saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50, considerando la permanenza della recessione;
- "I<sub>y</sub>" è il saggio di capitalizzazione;
- "n" è il periodo di disponibilità fissato in 10 anni

Alla luce di quanto sopra il valore di mercato atteso della porzione di unità immobiliare oggetto della presente stima è di € 408.829,56 che si arrotonda in € 410.000,00.



## 9.2 Valore a base d'asta

Riferendosi al quesito originario formulato dal G.d.E. nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 14%, da cui:

- Valore di mercato	€	410.000,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>57.400,00</u>
<i>Somma</i>	€	352.600,00
<i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i>	€	353.000,00

Considerando l'immobile locato con titolo opponibile a terzi, almeno cautelativamente in assenza di documentazione che chiarisca le parti locate da quelle non locate, si procede con un abbattimento del valore di mercato per una percentuale del 20%, ed al valore così ottenuto si porta in detrazione, come sopra, un abbattimento del 14% per la vendita forzata.

Avremo quindi:

- Valore di mercato	€	410.000,00
- Detrazione 20 %	- €	<u>82.000,00</u>
<i>Somma</i>	€	328.000,00
- Detrazione 14 %	- €	<u>45.920,00</u>
<i>Somma</i>	€	282.080,00
<b><i>Valore a base d'asta (in cifra tonda)</i></b>	<b>€</b>	<b>280.000,00</b>



## 10 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, riportando i valori ottenuti avremo:

**10.1** Valore di mercato € 410.000,00

**10.2 Valore a base d'asta (in cifra tonda) € 280.000,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore stimato inerente la porzione di unità immobiliare identificata come **"Unità C"** più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 280.000,00** (duecentottantamila/00).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento multiparametrico e da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di 650 mq circa, determina un valore di circa 630 €/mq.

Il sottoscritto specifica infine che, per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.**

Cecina, settembre '18

L'Esperto Stimatore

*Geom. Antonino Bonarrigo*

