

Dott. Arch. **CARLOAMEDEO BOSIO** – 43036 Fidenza PR - via Abate Pietro Zani n. 56/C
Telefono Q 0524 201510 - 0524 201555 - Fax 0524 532669
Codice Fiscale BSOCLM55E14F205D - Partita I.V.A. 01812940342 - Nato a Milano il 14 maggio 1955
E-mail carloamedeo.bosio@libero.it

Comune di Busseto



COMUNE DI BUSSETO
Provincia di Parma
21 FEB. 2012
PROT. N. 2331
Cat. Cl. Fasc.

Relazione di stima per la valutazione del Palazzo Podestarile via Roma 80 - piazza Verdi 1



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
1.1. Ubicazione	3
1.2. Notizie storiche	4
1.3. Descrizione morfologica e tipologica	4
1.4. Caratteristiche costruttive e finiture.....	5
1.5. Dotazione impianti tecnologici.....	6
1.6. Opere da eseguire prevendita	7
2. DATI IDENTIFICATIVI.....	7
2.1. Dati urbanistici	7
2.2. Dati catastali	7
3. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI	8
3.1. Documentazione ricevuta	8
3.1.1. Ai fini catastali	9
3.1.2. Ai fini locativi.....	9
3.1.3. Ai fini della conformità delle dotazioni impiantistiche.....	9
3.1.4. Ai fini tecnici valutativi.....	9
3.1.5. Ai fini edilizi urbanistici	9
4. CONSISTENZA IMMOBILIARE	10
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
5. SCOPO DELLA STIMA	11
6. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
7. INDAGINI DI MERCATO	12
7.1. Andamento del mercato immobiliare.....	12
7.2. Indagini dirette.....	13
7.3. Borsini immobiliari	14
7.4. Raffronto tra i valori unitari da indagini dirette e da borsini immobiliari	15
8. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO.....	15
8.1. Premessa	15
8.2. Determinazione dei valori unitari (metodo diretto).....	16
8.3. Determinazione dei valori unitari (metodo indiretto).....	16
8.4. Verifica di congruità dei valori unitari determinati.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
9.1. Valore di mercato (metodo diretto) – Abitativo	19
9.2. Valore di mercato (metodo diretto) - Terziario.....	20
9.3. Valore di mercato (metodo diretto) - Commerciale	20
9.4. Valore di mercato (metodo indiretto) – Abitativo	21
9.5. Valore di mercato (metodo indiretto) – Terziario	21
9.6. Valore di mercato (metodo indiretto) – Commerciale	22
9.7. Riconciliazione dei valori	22
9.8. Quantificazione delle perdite.....	23
10. REVISIONE DEI VALORI	26
10.1. Premessa	26
10.2. Determinazione degli incrementi e decrementi di valore.....	27
11. CONCLUSIONI.....	29
ALLEGATI.....	31

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. **CARLOAMEDEO BOSIO**, domiciliato per l'incarico in Fidenza, via Abate Pietro Zani n. 56/C, tel. 0524 201510, iscritto, con il n. 458, all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Parma (già Ordine degli Architetti) e, con il n. 316, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma, con determinazione n. 39/2012 del 06/02/2012 del Responsabile dei Servizi tecnici, è stato incaricato per elaborare a titolo professionale, perizia di stima del valore commerciale del compendio immobiliare in Busseto (PR), via Roma 80 – piazza Verdi 1. La valutazione del bene è propedeutica per un'eventuale successiva alienazione dello stesso.

Detta consulenza tecnica viene svolta con carattere di urgenza, con i limiti conoscitivi e documentali evidenziati e noti alle parti, che, in caso di eventuale futura alienazione del bene, dovranno essere successivamente colmati.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta in più riprese e compiutamente descritta, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, il quale, come richiesto, sarà valutato sia frazionatamente (per ogni singola unità immobiliare, catastale e non) che nel suo complesso.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta di un fabbricato storico utilizzato in buona parte che, ad esclusione dei locali occupati dal Caffè Roma ha subito tra l'altro nel corso degli anni un processo di trasformazione e di ammaloramento generale - e che gli impianti, per quanto rilevabile a vista da sopralluogo, in assenza di documentazione di progetto e/o certificazione, vengono considerati non sono conformi alla normativa vigente in materia.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'immobile

1.1. Ubicazione

Trattasi di un intero fabbricato da cielo a piano strada, sito nel centro storico di Busseto all'angolo tra corso Roma e piazza Verdi, proprio di fronte alla Rocca.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbanistico misto con residenze, funzioni di tipo commerciale e terziario. Le ridotte dimensioni del capoluogo comunale, e la posizione baricentrica del compendio in esame sono tali da rendere ininfluente qualsiasi considerazione in merito alla rete urbana primaria. Il Comune di Busseto si trova lungo la linea ferroviaria a

binario unico Fidenza – Cremona, servita da convogli destinati soprattutto al traffico locale, ed è dotato di stazione.

1.2. Notizie storiche

Pur in assenza di indicazioni precise riguardo alla data di costruzione, l'edificazione dell'originario "Palazzo Comunale" di Busseto può essere collocata nella seconda metà del XVI secolo, a compimento di una complessa operazione architettonica e urbanistica iniziata nel 1249 dal marchese Uberto Pallavicino, volta a dare a Busseto una nuova struttura urbanistica, adeguata all'importanza del piccolo borgo, in posizione strategica tra i distretti delle città di Piacenza, Parma e Cremona, e confermata con l'assegnazione definitiva del feudo alla famiglia Pallavicino, nobile casata appartenente alla cerchia della corte viscontea e sforzesca di Milano.

Il Palazzo Comunale, realizzato durante il marchesato di Uberto II e Rolando Pallavicino, mantiene l'originaria destinazione d'uso fino al 1875, quando la sede comunale viene trasferita presso l'ex rocca Pallavicino. Elementi significativi dell'edificio originario sono le formelle decorative in laterizio dei prospetti esterni e il soffitto a cassettoni lignei della Sala Gardenia al primo piano.

Tra il 1906 e il 1907 il piano terra dell'edificio viene ristrutturato per ospitare i locali dell'ormai storico "Caffè Centrale". Pochi anni dopo, nel 1913, in occasione delle celebrazioni verdiane, viene ricostruito lo scalone principale del fabbricato e si provvede ad un riassetto degli spazi al primo piano, all'epoca sede del "Casino di lettura e conversazione", ed al restauro della Sala Gardenia (già Sala del Biliardo).

La sistemazione delle coperture effettuata nel 1919 comporta la realizzazione dello sporto ligneo su mensole attualmente visibile sui prospetti esterni, e la tamponatura del secondo ordine di finestre dell'edificio.

Nei decenni successivi si attuano interventi di ampliamento del "Caffè Centrale" (1921) e opere di manutenzione straordinaria ai locali del primo piano (1924 e 1934).

1.3. Descrizione morfologica e tipologica

L'originaria destinazione pubblica e rappresentativa del fabbricato ne giustifica l'assetto decorativo dei prospetti esterni e l'impianto planimetrico, con loggia per le contrattazioni mercantili al piano terra e salone al primo piano per le adunanze degli organi amministrativi civici.

L'edificio, articolato su tre piani fuori terra comprensivi di sottotetto, presenta una pianta di forma rettangolare caratterizzata da una campata porticata a "L" lungo corso Roma e piazza Verdi.

I due prospetti principali sono in mattoni a faccia vista e presentano pregevoli formelle decorative in laterizio, caratteristiche delle fabbriche protorinascimentali di area cremonese e più precisamente riferite dalla critica all'opera dei maestri Jacopo e Rainaldo de Stavolis, attivi

all'epoca nelle zone di Polesine e Cremona. Le formelle decorano le finestre ogivali del prospetto su via Roma e le fasce marcadavanzale su entrambi i prospetti.

L'analisi dell'impianto planimetrico e dell'articolazione degli alzati permette di inquadrare la realizzazione del palazzo negli ultimi decenni del Quattrocento, in un'unica fase di cantiere condotto da maestranze locali con l'impiego, come già detto, di laterizi decorativi di produzione cremonese.

Le fonti consultate paiono confermare che fino al Novecento l'edificio sia stato sottoposto solo ad interventi di manutenzione sui prospetti, mentre i vani interni sono stati tramezzati in epoca imprecisata e, all'interno degli ampi ed alti volumi tardoquattrocenteschi, sono stati ricavati ambienti disposti su due livelli, con l'inserimento di un secondo ordine di finestre come attesta una veduta del primo Novecento. Successivamente si è provveduto alla sistemazione delle coperture con formazione dello sporto ligneo su mensole con tamponatura del secondo ordine di finestre.

Intorno agli anni trenta del secolo scorso è stato eseguito un invasivo intervento sulle strutture di copertura. Per motivi attualmente imprecisati quelle lignee originarie, probabilmente ammalorate, sono state sostituite da altre in latero cemento, con travi di grossa sezione in c.a. gettato in opera e falde in laterizio, con un consistente incremento dei carichi gravanti sulle sottostanti strutture murarie.

1.4. Caratteristiche costruttive e finiture

Il piano terra del fabbricato presenta un ampio porticato di uso pubblico, con soffittatura lignea e travoni su mensole, con archi e colonne in laterizio, che corre lungo i prospetti di via Roma e piazza Verdi. Il piano è occupato da spazi commerciali: un vano adibito a tabaccheria affacciato su via Roma e, in posizione d'angolo con piazza Verdi, l'ormai storico "Caffè Centrale", strutturato su un salone centrale, una serie di salette e diversi locali di servizio ricavati dagli originari spazi cantinati. Il lungo androne con scalone di accesso al piano nobile, datato 1913, si apre su via Roma ed è affiancato dal cortile rettangolare, attualmente occupato su un lato da una superfetazione con locali di servizio ed un wc in disuso.

Al termine del lungo androne di ingresso si trova una scalinata con gradini in marmo e balaustra lignea che, al primo piano, immette in un ampio loggiato chiuso da vetrate che prospettano sul cortile interno. Da tale loggiato è possibile accedere alla Sala Gardenia, originaria Sala del Consiglio comunale attualmente non utilizzata, agli uffici che si affacciano su via Roma e piazza Verdi, ai locali del Circolo Falstaff e ad un appartamento che occupa la manica ovest dell'edificio.

La Sala Gardenia presenta un allestimento risalente ai primi decenni del secolo scorso, con impiantito di legno, pareti intonacate con decori a foglie e frutti color avorio su fondo rosso, lampadari e punti luce a parete in ferro battuto. Questo ampio spazio a doppia altezza conserva anche elementi originali della costruzione: caratteristico dell'epoca tardoquattrocentesca è il soffitto a cassettoni con travi su mensoloni lignei, mentre saggi

stratigrafici eseguiti su tutte le pareti hanno portato alla luce tratti di una decorazione muraria più antica.

Gli ambienti della manica più interna del fabbricato presentano soffitti con travi e travetti lignei, e pavimenti in legno (nel circolo Falstaff) e in pianelle di cotto (nel contiguo appartamento, in disuso, che denota condizioni di un maggior degrado).

I locali che affacciano su via Roma e piazza Verdi sono utilizzati come uffici dell'Associazione per la Caccia e della CGIL, hanno soffitti a travetti e finiture risalenti a qualche decennio fa, come i servizi che si affacciano sul disimpegno di ingresso.

L'accesso al sottotetto avviene tramite una rampa di scala in muratura con partenza da un ballatoio affacciante sul cortile, ora parzialmente crollato. Gli spazi di questo piano, non utilizzati, sono molto ampi ed alti. Intorno agli anni trenta del secolo scorso è stato eseguito un invasivo intervento sulle strutture di copertura. Come già accennato nel precedente paragrafo, per motivi attualmente ignoti le originarie strutture lignee, probabilmente ammalorate, sono state sostituite da altre in latero cemento, anche con travi di grossa sezione in c.a. gettato in opera e falde in laterizio, con un consistente incremento dei carichi gravanti sulle sottostanti strutture murarie.

Nel loro complesso le strutture portanti si presentano integre, prive di evidenti e manifesti segni di dissesto statico e di particolari patologie di degrado. Ad un esame visivo, le strutture lignee dei solai, comprese le grosse travi anche su luci di appoggio originariamente molto ampie, non mostrano evidenti segni di spacciamento e di patologie biotiche ed abiotiche. L'unico solaio che denota un cedimento è quello che si trova all'interno di un ufficio tra quello locato alla Camera del lavoro e quello locato agli Ambiti territoriali di caccia, tra il primo ed il secondo piano (sottotetto), le cui tavelle in laterizio posate sui travetti lignei, risultano cadute per una superficie di circa 1 mq. Un altro crollo (o demolizione controllata) ha interessato una porzione di uno dei due ballatoi del primo piano prospettanti sul cortile.

1.5. Dotazione impianti tecnologici

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive, con la premessa di carattere generale che quelle in piena efficienza sono individuabili soprattutto nelle attività commerciali del piano terreno:

- impianti idrici: individuali, ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianti elettrici e f.m.: individuali, in buona parte obsoleti e non a norma; l'unico definibile a norma è quello del bar;
- impianti telefonici: individuali, laddove presenti;
- impianti ascensore: non presenti;
- impianti di condizionamento: non presenti;
- impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria: individuali, laddove presenti; l'unico definibile a norma è quello del bar;

- impianti di messa a terra: individuali, laddove presenti;
- impianto contro le scariche atmosferiche: non presente;
- impianto antincendio: non presente.

Fatte salve le eccezioni citate, si può affermare che nel loro complesso le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alle normative vigenti.

1.6. *Opere da eseguire prevendita*

Per quanto descritto in precedenza, l'edificio dovrà essere sottoposto ad interventi di risanamento conservativo, di restauro e di adeguamento impiantistico ed igienico sanitario, atti a garantirne la rifunzionalizzazione per gli usi consentiti. Tali interventi saranno eseguiti dall'acquirente ed i valori di stima tengono conto dell'incidenza di tali interventi.

Un'eventuale alienazione della proprietà espone però il venditore alla necessità di eseguire i seguenti interventi:

eliminazione delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto attualmente documentato (demolizione del blocco servizi nel cortile, rimozione della tettoia del bar insistente sul cortile, rimozione copertura cavedio appartamento);

salvaguardia dell'agibilità dei locali attualmente in uso da parte di conduttori fino alla data di scadenza della locazione. Questi possono essere così sintetizzati:

- *ricorsa del manto di copertura,*
- *consolidamento del solaio tra sottotetto ed uffici CGIL e caccia,* parzialmente crollato in un vano;
- *adeguamento impianti elettrici e termici degli uffici (CGIL e Caccia), del Circolo Falstaff, della tabaccheria e delle parti comuni.*

2. Dati identificativi

2.1. *Dati urbanistici*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nell'ambito urbanizzato "Centro Storico" (Tav. 1.1 – Art. 26 del vigente P.S.C.). Tale zona è ubicata nell'area centrale, all'angolo tra Corso Roma e Piazza Verdi, prospiciente la Rocca, attuale sede comunale. È caratterizzata da un tessuto urbanistico misto con residenze, funzioni di tipo commerciale e terziario. Le ridotte dimensioni del capoluogo comunale, e la posizione baricentrica del compendio in esame sono tali da rendere ininfluente qualsiasi considerazione in merito alla rete urbana primaria. Il Comune di Busseto si trova lungo la linea ferroviaria a binario unico Fidenza – Cremona, servita soprattutto da convogli destinati soprattutto al traffico locale, ed è dotato di stazione.

L'Art. 26 del vigente P.S.C. chiarisce i vincoli applicati a quest'area: non sono permesse modifiche dei caratteri architettonici e ambientali della trama viaria ed edilizia, e dei "manufatti

anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale"; sono escluse "rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto"; non sono previste nuove edificabilità o aumenti di cubatura rispetto alla stato attuale.

Sulla Tav. 2A.1, l'area di sedime del palazzo, insieme a buona parte del centro di Busseto, viene classificata tra le "Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale: dossi". La classificazione, descritta all'Art. 19 del P.S.C., riprende le indicazioni dell'art. 15 del PTCP e individua in maggior dettaglio gli ambiti caratterizzati dai dossi di pianura.

La Tav. 2B.1 annovera l'ex Palazzo Comunale tra gli "Edifici di interesse storico" (Art. 25 del P.S.C.). Gli interventi edilizi e urbanistici su questa categoria di edifici sono orientati alla conservazione, tutela e valorizzazione, ammettendo modalità di intervento quali il restauro scientifico, restauro e risanamento e ripristino tipologico. Non sono ammesse trasformazioni alteranti le caratteristiche tipologiche, strutturali e costruttive originarie. Sull'edificio, come individuato sulla Tav. 2.1, sono ammessi esclusivamente interventi di Restauro architettonico.

2.2. Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali delle 9 unità costituenti il fabbricato in esame, desunti dalle visure catastali acquisite.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	N. civico	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
77	21	1	Via Roma	78		C/1	6	24 mq	549,10
77	21	2	Via Roma	80		C/1	1	196 mq	2085,25
77	21	10	Via Roma	80		A/10	4	5,5 vani	1221,42
77	21	11	Via Roma	80		A/10	4	1 vani	222,08
77	21	12	Via Roma	80		A/10	4	1 vani	222,08
77	21	6	Via Roma	80		A/10	4	1 vani	222,08
77	21	7	Via Roma	80		A/10	4	2,5 vani	555,19
77	21	9	Via Roma	80		B/4	2	420 mc	433,82
77	21	8	Via Roma	80		A/3	2	5,5 vani	397,67

La visura evidenzia discrepanze di corrispondenza con i subalterni assegnati alle planimetrie delle u.i. Il sub. 9 pare essere riferito alla Sala Gardenia mentre il sub. 9 di planimetria rappresenta il sottotetto.

3. Esame degli atti tecnico-legali

3.1. Documentazione ricevuta

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il compendio immobiliare, sono stati esaminati documentazioni e dati sinteticamente elencati qui di seguito per categorie, così come trasmessi dalla proprietà.

3.1.1. Ai fini catastali

Visura catastale acquisita da studio in data 31 gennaio 2012.

Planimetrie catastali dell'edificio scala 1:200 dello stato di fatto al 24/12/1992, redatte dal Geom. Corrado Pettorazzi.

3.1.2. Ai fini locativi

Con messaggio mail del 18/01/2012 la proprietà ha dichiarato l'esistenza delle seguenti locazioni.

- Caffè centrale (PT) – Contratto scadente il 06/01/2017 - Canone anno 2011 € 16.797,65, oltre ad Iva.
- Tabaccheria (PT) - Contratto scadente il 31/07/2014 - Canone anno 2011 € 5.908,96, oltre ad Iva.
- Camera del lavoro (P1) - Contratto scadente il 31/05/2017 - Canone anno 2011 € 6.500,00, oltre ad Iva.
- Ambiti territoriali di caccia (P1) - Contratto scadente il 31/05/2017 - Canone anno 2011 € 1.545,56, oltre ad Iva.
- Appartamento ad uso abitativo (P1) – Attualmente sfitto.
- Circolo Falstaff (P1) – Circolo culturale in comodato d'uso gratuito.

Non è pervenuta copia dei contratti di locazione originari.

3.1.3. Ai fini della conformità delle dotazioni impiantistiche

Nessuna documentazione è stata fornita.

3.1.4. Ai fini tecnici e valutativi

Planimetrie catastali dell'edificio scala 1:200 dello stato di fatto al 24/12/1992, redatte dal Geom. Corrado Pettorazzi. Non c'è coincidenza di sovrapposizione tra le varie planimetrie e si riscontrano disallineamenti nella numerazione dei subalerni.

Planimetria del piano terreno e, in particolare, dei locali del Caffè Roma, con relativi accessori, redatta dal Geom. Carlo Bocchi in data 20/03/1996.

3.1.5. Ai fini edilizi ed urbanistici

In fase istruttoria, con messaggio mail del 18/01/2012 la proprietà ha dichiarato "... l'inesistenza di problemi relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica del Palazzo".

4. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala fornite dalla proprietà, in assenza di documentazione su supporto informatico CAD.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; vani scala, corridoi e parti comuni sono stati computati a parte; il porticato di uso pubblico è stato computato anch'esso a parte. I calcoli sono stati effettuati operando manualmente.

Le planimetrie tematiche risultanti, in cui sono evidenziate con campitura diversa le superfici di ciascuna unità immobiliare di cui si compone l'intero fabbricato, sono riportate in appendice alla presente come allegati.

Per l'intero fabbricato le superfici ricavate per ciascuna tipologia d'uso e per ogni piano, specificando le diverse destinazioni, sono poi state riportate nella tabella riepilogativa complessiva che segue:

Tipologia d'uso	Destinazione attuale	Piano mq			Totali mq	Totali mq per tipo
		Terreno	Primo	Secondo		
Uso pubblico	Porticato	236,78			236,78	
Totali Superfici Uso pubblico					236,78	236,78
Abitativo	Androne - Vano scale - Loggiato	49,80	20,44		70,24	
	Disimpegno comune App.to / Circolo		6,48		6,48	
	Appartamento sfitto		176,36		176,36	
	Locale sfitto presso v. scala secondario		12,76		12,76	
	Ballatoio (parzialmente crollato)		6,76		6,76	
	Cortile	37,10			37,10	
	Sottotetto non abitabile			500,64	500,64	
Totali Superfici Uso abitativo					854,26	854,26
Terziario	Sala Gardenia		89,25		89,25	
	Circolo Falstaff		57,20		57,20	
	Disimpegni uffici - bagni		27,73		27,73	
	Bagni		21,12		21,12	
	Ufficio CGIL		109,10		109,10	
	Ufficio (crollo plafone)		31,72		31,72	
	Ufficio caccia		50,32		50,32	
	Ballatoio		5,40		5,40	
Totali Superfici Uso terziario					391,84	391,84
Commerciale	Caffè Centrale	293,68			293,68	
	Tabaccheria	30,68			30,68	
Totali Superfici Uso commerciale					324,36	324,36
Totali complessivo Superfici		648,04	621,65	544,56		1.807,24

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare di Via Roma, angolo Piazza Verdi, costituito da:

- 1 – porzione destinata a porticato stradale d'uso pubblico;
- 2 – porzioni destinate ad attività commerciali e relativi accessori;
- 3 – porzioni destinate ad attività terziarie;
- 4 – porzione destinata ad uso abitativo;
- 5 – porzioni d'uso comune destinate alla distribuzione verticale ed orizzontale;
- 6 – porzioni accessorie d'uso comune;

ai fini di un'eventuale vendita, da effettuarsi preferibilmente in unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

E' necessario far presente che in considerazione sia dello stato manutentivo in cui si trova l'edificio ormai da alcuni anni, sia della necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti gli impianti di cui l'immobile dovrà essere dotato, l'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto perito si compone in sostanza di due fasi. Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione. Nella seconda a tale valore verrà sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti.

Inoltre, per quanto concerne la situazione locativa dell'immobile, poiché per tutti i negozi locati i contratti non sono scaduti e non sono in corso procedure di sfratto, si calcoleranno per essi le potenziali perdite accumulate da detrarre al valore finale determinato.

6. Criteri e metodologie estimative

Sulla base degli attuali livelli acquisiti di conoscenza, considerato il carattere di urgenza assegnato al presente incarico, si assume di considerare le unità funzionali nello stato di consistenza e godimento in cui si trovano, a prescindere dall'effettiva corrispondenza delle stesse con le unità immobiliari catastalmente individuate.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito).

Il primo metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nel centro storico di Busseto, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Anche per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi di valori desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici;
- offerte di operatori immobiliari da verificare con l'ausilio di listini.

I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\frac{\text{Reddito}}{\text{Valore}} = \frac{\text{Reddito}}{C}$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

7. Indagini di mercato

7.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.

Il prolungarsi della crisi economica globale ha comportato pesanti ripercussioni a livello internazionale, soprattutto in America e in Europa, e, in particolare, a livello nazionale, un drastico calo dei consumi, degli investimenti, delle esportazioni e del PIL, tanto da paventare l'ingresso in una tanto temuta fase recessiva.

Queste considerazioni, associate ad un recente incremento della tassazione sugli immobili, ha determinato una battuta d'arresto nel mercato immobiliare italiano, nonostante il fatto che, sotto il profilo finanziario, "il mattone" costituisca per gli investitori il classico bene

definito "rifugio". Negli ultimi anni, nelle città importanti e nelle aree forti, dopo anni di crescita, si è registrata una brusca battuta d'arresto degli scambi e delle plusvalenze. Tale battuta d'arresto colpisce ora anche le realtà minori, laddove la presenza di valori più aderenti alla realtà dell'effettivo valore degli immobili, non aveva comportato in precedenza grosse diminuzioni degli scambi.

7.2. Indagini dirette

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga (spesso di consistenza minore), e riguardanti sia vendita che locazioni.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di un intero edificio a carattere storico per lo più destinato ad uso commerciale e terziario, per cui si è ritenuto opportuno ampliare le indagini di mercato a tutto il centro storico, peraltro non grande. Ciò nella considerazione che per la sua natura e collocazione il valore del fabbricato in questione debba risultare almeno pari ai migliori prezzi spuntati in epoca recente nelle compravendite aventi ad oggetto immobili analoghi.

La valutazione del cespote nel suo insieme, vista l'esiguità numerica delle unità immobiliare che lo compongono e della diversa destinazione d'uso delle stesse, non può prescindere da quella delle singole unità.

Le dimensioni del territorio urbanizzato del Comune di Busseto e, ancora di più, quelle del suo centro storico, con i relativi dati quantitativi e numerici, comportano un numero normalmente basso di transazioni immobiliari, ora ridottosi ulteriormente. La scarsità degli scambi non consentirà riferimenti a tagli omogenei per consistenza dimensionale.

Nei quesiti formulati ad operatori del settore immobiliare in loco sono stati posti i seguenti requisiti:

- a) posizione lungo la centrale via Roma,
- b) immobile di pregio,
- c) mediocrità dello stato manutentivo e della dotazione impiantistica.

Sono emerse alcune precisazioni significative comportanti un'ulteriore differenziazione dei valori, quali:

- d) per abitazione ed uffici, l'esistenza o meno di un affaccio prevalente sul corso;
- e) per i negozi, una maggiore appetibilità posizionale derivante da una maggiore vicinanza a Piazza Verdi.

Inoltre, è emerso che in loco il valore degli immobili ad uso ufficio (destinazione d'uso "terziaria") è equiparabile a quello delle unità ad uso abitativo.

I dati di mercato derivanti da indagini dirette e che vengono posti a base della presente valutazione possono essere sintetizzati nelle tabelle che seguono.

Tipologia d'uso (2)	Da ristrutturare Senza affaccio € / mq	Da ristrutturare Con affaccio € / mq	Palazzo di pregio Ristrutturato € / mq	Locazione minima €/mq x mese	Locazione massima €/mq x mese
Abitativa	1.000,00	1.300,00 – 1.400,00	2.000,00	8,90	10,00
Terziaria	1.000,00	1.300,00 – 1.400,00	2.000,00	8,90	10,00

Tipologia d'uso (2)	Meno appetibile € / mq	Più appetibile € / mq		Locazione minima €/mq x mese	Locazione massima €/mq x mese
Commerciale	2.000,00	3.000,00		15,00	15,00

(2) Fonte: Altra fonte – Agenzia immobiliare operante in loco

Per quanto concerne i dati riferiti alle locazioni di consistenze immobiliari destinate ad uffici o a negozi da utilizzare per il metodo indiretto, si procederà utilizzando i dati desumibili dalle offerte di locazione che verranno successivamente confrontati con i valori riportati nei principali listini immobiliari.

Infatti, stanti le caratteristiche limitate del mercato immobiliare specifico, si ritiene assai difficile raccogliere una serie ampia e complessiva di dati che possano associare la richiesta di canone mensile alla superficie, con l'applicazione di coefficienti correttivi per posizione, livello della qualità edilizia, taglio – funzionalità, al fine di ricavare valori medi omogeneizzati da cui determinare un valore unitario medio.

Come già detto la localizzazione è il fattore d'incidenza più importante sul valore di una porzione commerciale e, pertanto, nel caso di specie, si prenderà in effettiva considerazione il valore massimo unitario medio.

7.3. Borsini immobiliari

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati nella seguente tabella i dati relativi al centro storico, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai borsini immobiliari, più accreditati e/o reperibili sulla piazza.

Tipologia d'uso	Listino	Vendita €/mq		Locazione €/mq / mese	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Abitativa	O.M.I. (°)	1.100,00	1.400,00	3,10	4,60
	Immobiliare.it	1.100,00	1.465,00	n.d.	n.d.
Valori medi		1.100,00	1.432,00	3,10	4,60
Terziaria	O.M.I. (°)	1.050,00	1.500,00	3,10	4,60
	Immobiliare.it	1.100,00	1.465,00	n.d.	n.d.
Valori medi		1.075,00	1.482,00	3,10	4,60
Commerciale	O.M.I. (°)	1.050,00	1.550,00	3,40	5,90
	Immobiliare.it	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valori medi		1.050,00	1.550,00	3,40	5,90

(°) Per quanto riguarda i valori O.M.I. elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, e dell'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa, valgono le seguenti note.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA (=NORMALE)
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) (=LORDA)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) (=LORDA)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

7.4. Raffronto tra i valori unitari da indagini dirette e da borsini immobiliari.

Per maggior chiarezza si sono riportati in un'unica tabella riepilogativa i dati acquisiti dall'esame dei borsini immobiliari e dalle indagini dirette.

Tipologia d'uso	Listino	Vendita €/mq		Locazione €/mq / mese	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Abitativa	O.M.I. (°)	1.100,00	1.400,00	3,10	4,60
	Immobiliare.it	1.100,00	1.465,00	n.d.	n.d.
	Altra fonte	1.000,00	1.400,00	8,90	10,00
Valori medi		1.067,00	1.422,00	6,00	7,30
Terziaria	O.M.I. (°)	1.050,00	1.500,00	3,10	4,60
	Immobiliare.it	1.100,00	1.465,00	n.d.	n.d.
	Altra fonte	1.000,00	1.400,00	8,90	10,00
Valori medi		1.050,00	1.455,00	6,00	7,30
Commerciale	O.M.I. (°)	1.050,00	1.550,00	3,40	5,90
	Immobiliare.it	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	Altra fonte	2.000,00	3.000,00	15,00	15,00
Valori medi		1.525,00	2.275,00	9,20	10,45

8. Determinazione dei valori unitari di mercato

8.1. Premessa

Le indagini svolte hanno consentito di accertare che sulla piazza specifica i valori degli immobili con tipologia d'uso abitativa e terziaria sono sostanzialmente equivalenti. La scarsità dei dati sulle offerte e sulle transazioni avvenute, derivante dalla specificità della piazza e dal particolare momento economico, caratterizzato da una forte disparità tra offerta ed effettiva domanda, ha indotto ad effettuare la determinazione dei valori sui dati nel loro complesso, senza differenziare quelli delle offerte da quelli degli scambi, senza dover quindi procedere al

ricavo di un valore medio ponderato, ottenuto dalla omogeneizzazione dei valori unitari che tenesse conto prevalentemente:

- della quantificazione numerica del campione;
- del periodo di effettuazione delle transazioni e condizioni di mercato a tale data;
- dell'attendibilità della fonte.

8.2. Determinazione dei valori unitari (metodo diretto)

Con riferimento al risultato delle indagini di mercato sopra riportate, fatte salve le considerazioni in premessa, si può concludere che:

- per quanto concerne abitazioni ed uffici, i valori unitari omogeneizzati desumibili da offerte e compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 1.000,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 1.350,00 \text{ €/mq}$$

il cui valore medio unitario risulta pari a **V_m = 1.175,00 €/mq**;

- per quanto riguarda le porzioni immobiliari destinate a negozi, i valori unitari omogeneizzati desumibili da offerte e compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 2.000,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 3.000,00 \text{ €/mq}$$

il cui valore medio unitario risulta pari a **V_m = 2.500,00 €/mq**.

8.3. Determinazione dei valori unitari (metodo indiretto)

Facendo di nuovo riferimento alle indagini di mercato riportate nei precedenti paragrafi, si ottiene che:

- per quanto riguarda abitazioni ed uffici, i valori locativi unitari omogeneizzati desumibili da offerte di locazione e transazioni raggiunte sono contenuti nell'intervallo di estremi:

$$V_{L\min} = 8,90 \text{ €/mq x mese} \quad \text{e} \quad V_{L\max} = 10,00 \text{ €/mq x mese}$$

e, pertanto, il valore locativo medio unitario risulta pari a **V_{Lm} = 9,45 €/mq x mese**, al quale corrisponde un **V_L** pari a **113,40 €/mq x anno**;

- per quanto riguarda le porzioni immobiliari destinate a negozi, i valori locativi unitari omogeneizzati desumibili da offerte di locazione e transazioni raggiunte sono contenuti nell'intervallo di estremi:

$$V_{L\min} = 15,00 \text{ €/mq x mese} \quad \text{e} \quad V_{L\max} = 15,00 \text{ €/mq x mese}$$

e, pertanto, il valore locativo medio unitario risulta pari a **V_{Lm} = 15,00 €/mq x mese**, al quale corrisponde un **V_L** pari a **180,00 €/mq x anno**.

8.4. Verifica di congruità dei valori unitari determinati

Il confronto tra i valori unitari determinati ed i borsini immobiliari viene sintetizzato nella tabella che segue:

Tipologia d'uso	Listini	Listini		Valore unitario determinato
		Minimo	Massimo	
Abitativa	Vendita	1.100,00	1.432,00	1.175,00 (1)
Abitativa	Locazione	3,10	4,60	9,45 (2)
Terziaria	Vendita	1.075,00	1.482,00	1.175,00 (3)
Terziaria	Locazione	3,10	4,60	9,45 (4)
Commerciale	Vendita	1.050,00	1.550,00	2.500,00 (5)
Commerciale	Locazione	3,40	5,90	15,00 (6)

Dall'analisi dei dati riportati si evince che i valori unitari determinati con applicazioni dei metodi diretto ed indiretto, sono:

- interni all'intervallo dei valori minimi e massimi di vendita desunti dai listini immobiliari, nei casi 1 e 3;
- esterni all'intervallo dei valori minimi e massimi di vendita** desunti dai listini immobiliari, nel caso 5 (**riportato in grassetto**);
- esterni all'intervallo dei valori minimi e massimi di locazione** desunti dai listini immobiliari, nei casi 2, 4, 6 (**riportati in grassetto**).

Emerge quindi che i valori unitari determinati, per quanto attiene alle vendite (caso 5, precedente comma b), con metodo diretto, e, soprattutto, alle locazioni (casi 2, 4, 6, precedente comma c), con metodo indiretto, risultano quindi distanti da quelli massimi proposti dai borsini immobiliari, tra cui quelli elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, e dall'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa, che, oggi, costituiscono un qualificato e riconosciuto punto di riferimento.

Infatti, nell'eseguire una verifica, i tassi di capitalizzazione (R) che si ricavano dai dati in precedenza determinati risultano essere i seguenti

per abitazioni ed uffici $R = 9,45 \times 12 / 1.175,00 = 10,00\%$;

per negozi $R = 15,00 \times 12 / 2.500,00 = 7,00\%$.

Risulta evidente che per abitazioni ed uffici un tasso di capitalizzazione del 10% è piuttosto elevato ed irreale rispetto a quello massimo del 6%, che già si registrava su piazze più appetibili in momenti migliori per il mercato immobiliare. Nel confronto con i dati dei borsini immobiliari appare quindi molto chiaro che lo scostamento di 4 - 6 punti percentuali deriva dallo squilibrio esistente tra un più alto valore unitario di locazione rispetto a quello di vendita.

Tale squilibrio deriva dal fatto che, in presenza di scambi assai bassi e/o addirittura nulli, siano molti gli immobili offerti in vendita e/o locazione tuttora disponibili. Inoltre, ad un fermo delle compravendite corrisponde, sia pure con le flessioni del caso, un mantenimento del pur scarso mercato delle locazioni. Pertanto, i dati attualmente raccolti presso le agenzie immobiliari sono basati in gran parte sull'offerta e non sulle transazioni effettivamente eseguite. Alla reale, pesante e perdurante contrazione dei mercati dovrebbe quindi essere associato un adeguamento al ribasso dei prezzi che, riportando i valori entro i corretti parametri, darebbe nuovo impulso alle transazioni immobiliari.

Il tasso di capitalizzazione del 7% risultante per i negozi, pur alto, è in linea con quello che si registrava su piazze più appetibili in momenti migliori per il mercato immobiliare. Nel confronto con i dati di listino appare chiaro che nel caso delle attività commerciali ci si trova di fronte ad un incremento sia dei valori di vendita sia di quelli di locazione.

Pertanto, in via cautelativa, si ritiene di dover procedere ad una rettifica dei valori unitari determinati che tenga conto delle considerazione svolte pocanzi, facendo sì che i tassi di capitalizzazione (R) possano coincidere con quelli medi attuali, adottando:

per abitazioni ed uffici **R= 4,00%**;
 per negozi **R= 5,00%**.

I valori unitari rettificati ed adottati risultano quindi essere quelli riportati in grassetto nella seguente tabella.

Tipologia d'uso	Listini	Listini		Valore unitario adottato
		Minimo	Massimo	
Abitativa	Vendita	1.100,00	1.432,00	1.175,00 (1)
Abitativa	Locazione	3,10	4,60	3,92 (2)
Terziaria	Vendita	1.075,00	1.482,00	1.175,00 (3)
Terziaria	Locazione	3,10	4,60	3,92 (4)
Commerciale	Vendita	1.050,00	1.550,00	2.170,00 (5)
Commerciale	Locazione	3,40	5,90	9,04 (6)

9. Determinazione del valore di mercato

Le indagini di mercato hanno permesso di determinare, per ciascun metodo di stima adottato, il valore unitario rispettivamente per le prevalenti tipologie individuate (uso abitativo, uso ufficio e negozio). Si riportano di seguito le tabelle in cui si ricavano i valori di mercato delle unità appartenenti al compendio immobiliare conseguenti ad entrambi i metodi di stima adottati e relative a ciascuna tipologia, nell'ipotesi di consistenze libere da vincoli locativi ovvero locate con canoni pari o superiori a quelli potenziali di mercato.

Si richiamano di seguito i dati relativi ai contratti di locazione in essere con i valori attualmente applicati in raffronto con quelli potenziali di mercato.

- Caffè centrale - Contratto scadente il 06/01/2017 - Canone anno 2011 € 16.797,65, oltre ad Iva. € 16.797,65 / mq 293,68 = € 57,20 / 12 = €/mq 4,77 (< 9,04)
- Tabaccheria - Contratto scadente il 31/07/2014 - Canone anno 2011 € 5.908,96, oltre ad Iva. € 5.908,96 / mq 30,68 = € 192,60 / 12 = €/mq 16,05 (> 9,04)
- Camera del lavoro - Contratto scadente il 31/05/2017 - Canone anno 2011 € 6.500,00, oltre ad Iva. € 6.500,00 / mq 130,22 = € 49,92 / 12 = €/mq 4,16 (> 3,92)
- Ambiti territoriali di caccia - Contratto scadente il 31/05/2017 - Canone anno 2011 € 1.545,56, oltre ad Iva. € 1.545,56 / mq 50,32 = € 30,71 / 12 = €/mq 2,56 (< 3,92)

Tra parentesi si riporta il raffronto con il corrispondente canone di locazione potenziale di mercato. In grassetto sono indicati quelli superiori al canone di locazione applicato. L'unica eccezione è costituita da quello della Tabaccheria, decisamente superiore.

Si fa presente che dalle superfici commerciali reali riportate per l'intero edificio, ai fini valutativi, si passa alle superfici commerciali omogeneizzate di ciascuna tipologia, ottenute ragguagliando le consistenze delle restanti tipologie di superfici prive di autonomo valore unitario, appartenenti ad un sottoinsieme della tipologia principale, mediante gli usuali coefficienti di omogeneizzazione utilizzati nella prassi estimativa corrente.

Non si è ritenuto di escludere dal computo i vani scale ritenuti parte essenziale del sistema distributivo dell'edificio.

Ai fine della determinazione del valore, sia la superficie del porticato di uso pubblico sia quella di alcuni vani comuni alle tipologie d'uso abitativa e terziaria, con applicazione dei relativi coefficienti di omogeneizzazione, sono stati inseriti indifferentemente nell'una o nell'altra tabella, in quanto la coincidenza dei valori unitari rende ininfluente una diversificazione di attribuzione.

9.1. Valore di mercato (metodo diretto) – Abitativo

Dall'applicazione dei valori unitari determinati come sopra applicate alle varie consistenze discendono i seguenti valori totali per unità immobiliare:

Tabella valore di mercato METODO DIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso ABITATIVO	Superficie				Valore unitario €/mq	Val. totale €
			Destinazione	Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Raggagliata mq	
1	8	Appartamento sfitto	176,36	1,00	1,00	1,00	176,36	1.175,00 207.223,00
1	6	Locale sfitto presso v. scala secondario	12,76	1,00	1,00	1,00	12,76	1.175,00 14.993,00
1		Disimpegno comune - App.to /Circolo	6,48	0,30	1,00	1,00	1,94	1.175,00 2.279,50
1		Ballatoio parzialmente crollato	6,76	0,25	1,00	1,00	1,69	1.175,00 1.985,75
T		Androne ingresso e vano scale	49,80	0,30	1,00	1,00	14,94	1.175,00 17.554,50
1		Loggiato	20,44	0,30	1,00	1,00	6,13	1.175,00 7.202,75
T		Cortile	37,10	0,25	1,00	1,00	9,28	1.175,00 10.898,13
2		Sottotetto - Disimpegno - Corridoio	43,92	0,50	1,00	1,00	21,96	1.175,00 25.803,00
2		Sottotetto agibile non abitabile	500,64	0,50	1,00	1,00	250,32	1.175,00 294.126,00
		TOTALI	854,26				495,38	582.065,63

9.2. Valore di mercato (metodo diretto) – Terziario

Analogamente per quanto concerne gli uffici:

Tabella valore di mercato METODO DIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso TERZIARIO	Superficie				Valore unitario €/mq	Val. totale €
			Destinazione	Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Raggagliata mq	
1	9	Sala Gardenia	89,25	1,00	1,00	1,00	89,25	1.175,00 104.868,75
1	7	Circolo Falstaff	57,20	1,00	1,00	1,00	57,20	1.175,00 67.210,00
1		Disimpegno uffici / bagni	27,73	0,30	1,00	1,00	8,32	1.175,00 9.776,00
1	10	Bagni	21,12	1,00	1,00	1,00	21,12	1.175,00 24.816,00
1	10	Ufficio CGIL	109,10	1,00	1,00	1,00	109,10	1.175,00 128.192,50
1	11	Ufficio (crollo plafone)	31,72	1,00	1,00	1,00	31,72	1.175,00 37.271,00
1	12	Ufficio caccia	50,32	1,00	1,00	1,00	50,32	1.175,00 59.126,00
1		Ballatoio	5,40	0,25	1,00	1,00	1,35	1.175,00 1.586,25
		TOTALI	391,84				368,38	432.846,50

9.3. Valore di mercato (metodo diretto) - Commerciale

Analogamente per quanto concerne i negozi ed i magazzini:

Tabella valore di mercato METODO DIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso COMMERCIALE	Superficie				Valore unitario €/mq	Val. totale €
			Destinazione	Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Raggagliata mq	
T	2	Caffè Centrale	293,68	1,00	1,00	1,00	293,68	2.170,00 637.285,60
T	1	Tabaccheria	30,68	1,00	1,00	1,00	30,68	2.170,00 66.575,60
T		Porticato d'uso pubblico	236,78	0,10	1,00	1,00	23,68	2.170,00 51.381,26
		TOTALI	561,14				348,04	755.242,46

Quindi il valore globale di mercato dell'immobile in esame determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

$$\text{€ } 582.065,63 + 432.846,50 + 755.242,46 \text{ € = € } 1.770.154,59$$

9.4. Valore di mercato (metodo indiretto) – Abitativo

L'applicazione del valore locativo unitario adottato per le varie consistenze consente di ottenere il valore locativo totale delle singole unità immobiliari. Tale valore capitalizzato al saggio precedentemente assunto permette di calcolare il valore totale delle varie porzioni immobiliari, come riportato nella tabella che segue:

Tabella valore di mercato METODO INDIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso ABITATIVO Destinazione	Superficie				Valore locativo unitario €/mq /anno	Valore locativo totale €	Saggio capital.ne %	Valore totale €	
			Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Ragguagliata mq					
1	8	Appartamento sfitto	176,36	1,00	1,00	176,36	47,04	8.295,97	0,04	207.399,25	
1	6	Loc. sfitto c/o v. scala secondario	12,76	1,00	1,00	12,76	47,04	600,23	0,04	15.005,75	
1		Dis. comune - App.to /Circolo	6,48	0,30	1,00	1,94	47,04	91,26	0,04	2.281,50	
1		Ballatoio parzialmente crollato	6,76	0,25	1,00	1,69	47,04	79,50	0,04	1.987,50	
T		Androne ingresso e vano scale	49,80	0,30	1,00	14,94	47,04	702,78	0,04	17.569,50	
1		Loggiato	20,44	0,30	1,00	6,13	47,04	288,36	0,04	7.209,00	
T		Cortile	37,10	0,25	1,00	9,28	47,04	436,53	0,04	10.913,25	
2		Sottotetto – Dis. - Corridoio	43,92	0,50	1,00	21,96	47,04	1.033,00	0,04	25.825,00	
2		Sottotetto agibile non abitabile	500,64	0,50	1,00	250,32	47,04	11.775,05	0,04	294.376,25	
			TOTALI	854,26			495,38		23.302,68		582.567,00

(N.B. Valore locativo unitario = €/mq/mese 3,92)

9.5. Valore di mercato (metodo indiretto) – Terziario

Analogamente per quanto riguarda gli uffici, si ottiene:

Tabella valore di mercato METODO INDIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso TERZIARIO Destinazione	Superficie				Valore locativo unitario €/mq /anno	Valore locativo totale €	Saggio capital.ne %	Valore totale €	
			Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Ragguagliata mq					
1	9	Sala Gardenia	89,25	1,00	1,00	89,25	47,04	4.198,32	0,04	104.958,00	
1	7	Circolo Falstaff	57,20	1,00	1,00	57,20	47,04	2.690,69	0,04	67.267,25	
1		Disimpegno uffici / bagni	27,73	0,30	1,00	8,32	47,04	391,37	0,04	9.784,25	
1	10	Bagni	21,12	1,00	1,00	21,12	47,04	993,48	0,04	24.837,00	
1	10	Ufficio CGIL	109,10	1,00	1,00	109,10	47,04	5.132,06	0,04	128.301,50	
1	11	Ufficio (crollo plafone)	31,72	1,00	1,00	31,72	47,04	1.492,11	0,04	37.302,75	
1	12	Ufficio caccia	50,32	1,00	1,00	50,32	47,04	2.367,05	0,04	59.176,25	
1		Ballatoio	5,40	0,25	1,00	1,35	47,04	63,50	0,04	1.587,50	
			TOTALI	391,84			368,38		17.328,58		433.214,50

(N.B. Valore locativo unitario = €/mq/mese 3,92)

9.6. Valore di mercato (metodo indiretto) – Commerciale

Effettuando analoghe operazioni per quanto riguarda i negozi, si ottiene:

Tabella valore di mercato METODO INDIRETTO

P	Fg. 77 Part.21 Sub.	Tipologia d'uso COMMERCIALE Destinazione	Superficie				Valore locativo unitario €/mq /anno	Valore locativo totale €	Saggio capital.ne %	Valore totale €
			Reale mq	Coeff. ragg. 1 (%)	Coeff. Ragg. 2 (%)	Raggagliata mq				
T	2	Caffè Centrale	293,68	1,00	1,00	293,68	108,48	31.858,41	0,05	637.168,20
T	1	Tabaccheria	30,68	1,00	1,00	30,68	108,48	3.328,17	0,05	66.563,40
T		Porticato d'uso pubblico	236,78	0,10	1,00	23,68	108,48	2.568,59	0,05	51.371,80
			TOTALI	561,14			348,04		37.755,16	
										755.103,40

(N.B. Valore locativo unitario = €/mq/mese 9,04)

Da quanto precede si ricava che il valore complessivo dell'immobile in esame determinato con il metodo indiretto assomma a:

$$\mathbf{€ 582.567,00 + 433.214,50 + 755.103,40 € = € 1.770.884,90}$$

9.7. Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti con i due metodi adottati, diretto ed indiretto, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottiene perciò il valore finale del compendio in euro riportato nelle successive tabelle.

Per l'abitativo:

Tabella di riconciliazione valori di mercato calcolati secondo i vari metodi

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso ABITATIVO Destinazione	Superficie mq		Valore Totale €		
			Reale	Ragg.ta	Metodo diretto	Metodo indiretto	Media aritmetica
1	8	Appartamento sfitto	176,36	176,36	207.223,00	207.399,25	207.311,13
1	6	Loc. sfitto c/o v. scala secondario	12,76	12,76	14.993,00	15.005,75	14.999,38
1		Dis. comune - App.to /Circolo	6,48	1,94	2.279,50	2.281,50	2.280,50
1		Ballatoio parzialmente crollato	6,76	1,69	1.985,75	1.987,50	1.986,63
T		Androne ingresso e vano scale	49,80	14,94	17.554,50	17.569,50	17.562,00
1		Loggiato	20,44	6,13	7.202,75	7.209,00	7.205,88
T		Cortile	37,10	9,28	10.898,13	10.913,25	10.905,69
2		Sottotetto – Dis. - Corridoio	43,92	21,96	25.803,00	25.825,00	25.814,00
2		Sottotetto agibile non abitabile	500,64	250,32	294.126,00	294.376,25	294.251,13
			TOTALI	854,26	495,38	582.065,63	582.567,00
							582.316,34

Per il terziario:

Tabella di riconciliazione valori di mercato calcolati secondo i vari metodi

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso TERZIARIO Destinazione	Superficie mq		Valore Totale €		
			Reale	Ragg.ta	Metodo diretto	Metodo indiretto	Media aritmetica
1	9	Sala Gardenia	89,25	89,25	104.868,75	104.958,00	104.913,38
1	7	Circolo Falstaff	57,20	57,20	67.210,00	67.267,25	67.238,63
1		Disimpegno uffici / bagni	27,73	8,32	9.776,00	9.784,25	9.780,13
1	10	Bagni	21,12	21,12	24.816,00	24.837,00	24.826,50
1	10	Ufficio CGIL	109,10	109,10	128.192,50	128.301,50	128.247,00
1	11	Ufficio (crollo plafone)	31,72	31,72	37.271,00	37.302,75	37.286,88
1	12	Ufficio caccia	50,32	50,32	59.126,00	59.176,25	59.151,13
1		Ballatoio	5,40	1,35	1.586,25	1.587,50	1.568,88
TOTALI			391,84	368,38	432.846,50	433.214,50	433.012,53

Per il commerciale:

Tabella di riconciliazione valori di mercato calcolati secondo i vari metodi

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso COMMERCIALE Destinazione	Superficie mq		Valore Totale €		
			Reale	Ragg.ta	Metodo diretto	Metodo indiretto	Media aritmetica
T	2	Caffè Centrale	293,68	293,68	637.285,60	637.168,20	637.226,90
T	1	Tabaccheria	30,68	30,68	66.575,60	66.563,40	66.569,50
T		Porticato d'uso pubblico	236,78	23,68	51.381,26	51.371,80	51.376,53
TOTALI			561,14	348,04	755.242,46	755.103,40	755.172,93

Pertanto, il valore complessivo del fabbricato in esame, una volta effettuata la media aritmetica tra i valori determinati con applicazione del metodo diretto e quelli determinati con applicazione del metodo indiretto, assomma a:

$$\text{€ 582.316,34} + \text{€ 433.012,53} + \text{€ 755.172,93} = \text{€ 1.770.501,80}$$

ed in c.t. è pari a **€ 1.770.000**.

9.8. Quantificazione delle perdite

I canoni di locazione unitari attuali percepiti dalla proprietà per un'unità a negozio ed una ad ufficio si attestano su valori inferiori rispetto a quelli potenziali di mercato. Poiché tuttavia il profilo del soggetto interessato all'acquisto del compendio o di parte di esso è quello di un investitore che opera con lo scopo di ritrarne un reddito attestato sui rendimenti medi di

mercato, va tenuto conto che per tale soggetto tutte le locazioni in essere con canoni inferiori a quelli potenziali rappresentano una perdita che si protrae per tutta la durata residua della locazione.

In assenza di copia dei contratti e di dati circa l'applicabilità delle indicizzazioni ISTAT, si è quindi ritenuto di procedere a calcolare l'insieme di tali perdite, sulla base dei contratti e dei canoni vigenti, effettuandone l'accumulazione alle rispettive date di scadenza per rate mensili mediamente anticipate attualizzate ad oggi.

Si richiamano di seguito i dati relativi ai contratti di locazione in essere in raffronto con quelli potenziali di mercato. Tra parentesi in grassetto si riporta il valore di raffronto costituito dal corrispondente canone di locazione potenziale di mercato, superiore a quello attualmente applicato.

- Caffè centrale - Contratto scadente il 06/01/2017 - Canone anno 2011 € 16.797,65, oltre ad Iva. $\text{€ 16.797,65} / \text{mq 293,68} = \text{€ 57,20} / 12 = \text{€/mq 4,77} (< \text{9,04})$
- Ambiti territoriali di caccia - Contratto scadente il 31/05/2017 - Canone anno 2011 € 1.545,56, oltre ad Iva. $\text{€ 1.545,56} / \text{mq 50,32} = \text{€ 30,71} / 12 = \text{€/mq 2,56} (< \text{3,92})$

La perdita calcolata è quindi da intendersi come differenza tra il canone potenziale ritraibile da ciascuna unità immobiliare locata e quello effettivamente percepito a fine periodo. Si richiama qui di seguito per comodità il canone potenziale adottato in sede di perizia per le unità destinate ad uso:

ufficio: **3,92 €/mq x mese**

negozi: **9,04 €/mq x mese**

Viene di seguito riportata, per unità immobiliare di ciascuna tipologia attualmente locata, la quantificazione delle perdite suddette da sottrarre ai valori delle unità sopra determinati:

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso TERZIARIO		Canoni potenziali		Canoni attuali percepiti		Perdita mensile €	Periodo residuo locazione Mesi	Perdita periodo residuo €
		Destinazione	Sup. reale mq	Valore locativo unitario €/mq /mese	Valore locativo totale mensile €	Valore locativo unitario €/mq /mese	Valore locativo totale mensile €			
1		Ufficio caccia	50,32	3,92	197,25	2,56	128,82	68,44	63	4.311,42
		TOTALI	191,14		749,27		670,98	78,40		4.932,44

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tip. d'uso COMMERCIALE	Destinazione	Canoni potenziali		Canoni attuali percepiti		Perdita mensile €	Periodo residuo locazione Mesi	Perdita periodo residuo €	
				Reale mq	Valore locativo unitario €/mq /mese	Valore locativo totale mensile €	Valore locativo unitario €/mq /mese				
T		Caffè Centrale	293,68		9,04	2.654,87	4,77	1.400,85	1.254,01	59	73.986,80
		TOTALI	293,68			2.654,87		1.400,85	1.254,01		73.986,80

I valori riconciliati al netto delle perdite per immobili locati con valori inferiori a quelli potenzialmente percepibili vengono riportati nelle seguenti tabelle.

Per l'abitativo:

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso ABITATIVO		Valore		
		Destinazione		Media aritmetica €	Perdite €	Al netto delle perdite €
1	8	Appartamento sfitto		207.311,13		207.311,13
1	6	Loc. sfitto c/o v. scala secondario		14.999,38		14.999,38
1		Dis. comune - App.to /Circolo		2.280,50		2.280,50
1		Ballatoio parzialmente crollato		1.986,63		1.986,63
T		Androne ingresso e vano scale		17.562,00		17.562,00
1		Loggiato		7.205,88		7.205,88
T		Cortile		10.905,69		10.905,69
2		Sottotetto – Dis. - Corridoio		25.814,00		25.814,00
2		Sottotetto agibile non abitabile		294.251,13		294.251,13
		TOTALI		582.316,34		582.316,34

Per il terziario:

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso TERZIARIO		Valore		
		Destinazione		Media aritmetica €	Perdite €	Al netto delle perdite €
1	9	Sala Gardenia		104.913,38		104.913,38
1	7	Circolo Falstaff		67.238,63		67.238,63
1		Disimpegno uffici / bagni		9.780,13		9.780,13
1	10	Bagni		24.826,50		24.826,50
1	10	Ufficio CGIL		128.247,00		128.247,00
1	11	Ufficio (crollo plafone)		37.286,88		37.286,88
1	12	Ufficio caccia		59.151,13	4.311,42	54.839,71
1		Ballatoio		1.568,88		1.568,88
		TOTALI		433.012,53	4.311,42	428.701,11

Per il commerciale:

P	Fg. 77 Part. 21 Sub.	Tipologia d'uso COMMERCIALE Destinazione	Valore		
			Media aritmetica €	Perdite €	Al netto delle perdite €
T	2	Caffè Centrale	637.226,90	73.986,80	563.240,10
T	1	Tabaccheria	66.569,50		66.569,50
T		Porticato d'uso pubblico	51.376,53		51.376,53
		TOTALI	755.172,93	73.986,80	681.186,13

Il valore complessivo del fabbricato, al netto delle perdite costituite dalla differenza tra il canone potenziale ritraibile da ciascuna unità immobiliare locata e quello effettivamente percepito a fine periodo, laddove sono applicati valori inferiori rispetto a quelli potenziali di mercato, assomma a:

$$\mathbf{\text{€ 582.316,34 + 428.701,11 + 681.186,13 = € 1.692.203,58}}$$

ed in c.t. è pari a **€ 1.692.000**.

10. Revisione dei valori

10.1 Premessa

Nelle precedenti determinazioni non si è tenuto conto dell'incidenza di particolari fattori di incremento e di decremento che, in analisi, possono essere così elencati:

- privilegio posizionale* mitigato però dalla caratteristica depressionaria del mercato locale, già in parte considerato con l'assunzione dei valori massimi tra quelli del range proposto;
- valore storico documentale* dell'edificio, comportante però un pesante vincolo - solo restauro - sulle possibilità di intervento del potenziale acquirente, con probabili prescrizioni da parte del MIBAC circa il ripristino dell'assetto distributivo originario, se documentabile);
- stato manutentivo* complessivo quali: vetustà complessiva, parziale crollo solaio di un locale tra primo piano (sub. 11) e sottotetto, ad esclusione dei locali del bar;
- eventuali lavori da eseguire prevendita* quali: eliminazione delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto attualmente documentato (demolizione del blocco servizi nel cortile, rimozione della tettoia del bar insistente sul cortile, rimozione copertura cavedio appartamento); salvaguardia dell'agibilità dei locali da parte dei conduttori fino alla data di scadenza della locazione. Questi possono essere così sintetizzati: ricorsa del manto di copertura, consolidamento del solaio tra sottotetto ed uffici CGIL (subb. 11, 12), parzialmente crollato in un vano; adeguamento impianti elettrici e termici degli uffici CGIL e Caccia (subb. 11, 12), del Circolo Falstaff (sub. 7), della tabaccheria (sub. 1) e delle parti comuni.

- e) totale carenza di impianti, ad esclusione di quelli dei locali del bar (sub. 2);
- f) svantaggio espositivo dell'appartamento (sub. 8).

10.2. Determinazione degli incrementi e decrementi di valore.

Con riferimento ai fattori elencati in precedenza, si procede con attribuire a ciascuno di essi un coefficiente di incremento o decremento da applicare, all'intero compendio o a singole unità immobiliari.

- a) *privilegio posizionale*, mitigato però dalla caratteristica depressionaria del mercato locale, già in parte considerato con l'assunzione dei valori compresi tra quelli del range proposto – **Incremento / Decremento sull'intero compendio = 0%**
- b) *valore storico documentale* dell'edificio, comportante però un pesante vincolo - solo restauro - sulle possibilità di intervento del potenziale acquirente, con probabili prescrizioni da parte del MIBAC circa il ripristino dell'assetto distributivo originario, se documentabile) – **Decremento sull'intero compendio = 10%**
- c) *stato manutentivo* complessivo quali: vetustà complessiva, parziale crollo solaio di un locale tra primo piano (sub. 11) e sottotetto, ad esclusione dei locali del bar
- **Decremento su tutte le unità, ad esclusione dei locali del bar sub. 2, sottotetto e subb. 11, 12 = 10%**
- d) *totale carenza di impianti*, ad esclusione di quelli dei locali del bar
- **Decremento sull'intero compendio, ad esclusione del bar sub. 2, sottotetto e subb. 1, 7, 11, 12 = 10%**
- e) *svantaggio espositivo* dell'appartamento sub. 8
- **Decremento sulla singola unità sub. 8 = 20%**
- f) *eventuali lavori da eseguire prevendita* quali:
 - f.1. eliminazione delle superfetazioni incongrue rispetto all'impianto attualmente documentato (demolizione del blocco servizi nel cortile, rimozione della tettoia del bar insistente sul cortile, rimozione copertura cavedio appartamento); da stima, si individuano a corpo:
 - f.1.1. - € 1.000,00 per appartamento sub. 8;**
 - f.1.2. - € 4.000,00 per blocco servizi e tettoia in parti comuni;**
 - f.2. salvaguardia dell'agibilità dei locali locati da parte dei conduttori fino alla data di scadenza della locazione. Questi possono essere così sintetizzati: ricorsa del manto di copertura, consolidamento del solaio tra sottotetto ed uffici CGIL (subb. 11, 12), parzialmente crollato in un vano; adeguamento impianti elettrici e termici degli uffici CGIL e Caccia (subb. 11, 12), del Circolo Falstaff (sub. 7), della tabaccheria (sub. 1) e delle parti comuni. Da stima, si individuano a corpo:
 - f.2.1. Ricorsa del manto di copertura € 30.000,00, da ripartirsi proquota percentuale tra tutti i subalterni;**

- **f.2.2. Ripristino e consolidamento solaio € 11.500,00, da ripartirsi pro quota percentuale tra sottotetto e i subalterni 10, 11, 12;**
- **f.2.3. Adeguamento impianti elettrici € 12.500,00, da ripartirsi pro quota percentuale tra sottotetto e i subalterni 1, 7, 11, 12;**

Per brevità e comodità di successivo inserimento la ripartizione dettagliata dei dati di spesa per lavori da eseguirsi prevendita (voci f), preventivamente stimati in maniera sommaria, viene riepilogata nella seguente tabella. Gli importi imputabili a singole porzioni di parti comuni sono stati comunque addebitati sul valore totale di tali parti.

Per abitativo (A), terziario (T) e commerciale (C), oltre a parti comuni:

T	P	Fg 77 Part. 21 Sub.	Destinazione	Valore Al netto delle perdite €	Valore Al netto delle perdite €	Decrementi per lavori Voci f					Totali Decrementi Voci f
						f.1.1. €	f.1.2. €	f.2.1. €	f.2.2. €	f.2.3. €	
C	T	1	Unità immobiliari								
C	T	2	Tabaccheria		66.569,50						875,00
A	1	8	Caffè Centrale		563.240,10						875,00
A	1	6	Appartamento sfitto		207.311,13	1.000,00					1.000,00
A	1	9	Loc. sfitto o v. sc. sec..		14.999,38						
T	1	7	Sala Gardenia		104.913,38						
T	1	10	Circolo Falstaff		67.238,63						1.625,00
T	1	11	Bagni		24.826,50						1.625,00
T	1	12	Ufficio CGIL		128.247,00						1.725,00
T	1	13	Ufficio (crollo plafone)		37.286,88						3.125,00
T	1	14	Ufficio caccia		54.839,71						4.850,00
A	2		Sott. agibile non abit.le		294.251,13						460,00
			Totale U.I. €		1.563.723,34						460,00
			Parti comuni								
C	T		Port. d'uso pubblico		51.376,53						
A	T		Androne ingr. e v. scale		17.562,00						
A	T		Cortile		10.905,69						
A	1		Dis. - App.to /Circolo		2.280,50						
A	1		Ballatoio parz. crollato		1.986,63						
T	1		Ballatoio		1.568,88						
A	1		Loggiato		7.205,88						
T	1		Dis. uffici / bagni		9.780,13						
A	2		Sottot. - Dis. - Corr.		25.814,00						
			Totale Parti comuni €	128.480,24	128.480,24						39.960,00
			Intero immobile	TOTALE €	1.692.203,58	1.000,00					59.000,00

11. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità immobiliari e delle parti comuni costituenti il complesso immobiliare in esame sia il seguente.

Per abitativo (A), terziario (T) e commerciale (C), oltre a parti comuni:

T	P	Fg 77 Part. 21 Sub.	Destinazione	Valore Al netto delle perdite €	Valore Al netto delle perdite €	Decrementi					VALORE FINALE €
						Al netto di b 10%	Al netto di c 10%	Al netto di d 10%	Al netto di e 20%	f per lavori	
			Unità immobiliari								
C	T	1	Tabaccheria		66.569,50	59.912,55	53.921,30	=	=	- 875,00	53.046,30
C	T	2	Caffè Centrale		563.240,10	506.916,09	=	=	=		506.916,09
A	1	8	Appartamento sfitto		207.311,13	186.580,02	167.922,02	151.129,82	120.903,86	- 1.000,00	119.903,86
A	1	6	Loc. sfitto o v. sc. sec..		14.999,38	13.499,44	12.149,50	10.934,55	=		10.943,55
T	1	9	Sala Gardenia		104.913,38	94.422,04	84.979,84	76.481,86	=		76.481,86
T	1	7	Circolo Falstaff		67.238,63	60.514,77	54.463,29	=	=	- 1.625,00	52.838,29
T	1	10	Bagni		24.826,50	22.343,85	20.109,47	18.098,52	=		18.098,52
T	1	10	Ufficio CGIL		128.247,00	115.422,30	103.880,07	93.492,06	=	- 4.850,00	88.642,06
T	1	11	Ufficio (crollo plafone)		37.286,88	33.558,19	=	=	=	- 460,00	33.098,19
T	1	12	Ufficio caccia		54.839,71	49.355,74	=	=	=	- 2.180,00	47.175,74
A	2		Sott. agibile non abit.le		294.251,13	264.826,02	=	=	=	- 8.050,00	256.776,02
			Totale U.I. €		1.563.723,34						1.263.920,48
			Parti comuni								
C	T		Port. d'uso pubblico	51.376,53		46.238,88	41.614,99	37.453,49	=		37.453,49
A	T		Androne ingr. e v. scale	17.562,00		15.805,80	14.225,22	12.802,70	=		12.802,70
A	T		Cortile	10.905,69		9.815,12	8.833,61	7.950,25	=		7.950,25
A	1		Dis. - App.to /Circolo	2.280,50		2.052,45	1.847,21	1.662,49	=		1.662,49
A	1		Ballatoio parz. crollato	1.986,63		1.787,97	1.609,17	1.448,25	=		1.448,25
T	1		Ballatoio	1.568,88		1.411,99	1.207,79	1.087,01	=		1.087,01
A	1		Loggiato	7.205,88		6.485,29	5.836,76	5.253,08	=		5.253,08
T	1		Dis. uffici / bagni	9.780,13		8.802,12	=	7.921,91	=		7.921,91
A	2		Sottot. – Dis. – Corr.	25.814,00		23.232,60	20.909,34	18.813,01	=		18.813,01
			Totale Parti comuni €	128.480,24	128.480,24					- 39.960,00	- 39.960,00
			Intero immobile	TOTALE €	1.692.203,58						1.318.352,67

Pertanto il valore complessivo delle unità immobiliari di cui si compone il fabbricato assomma a:

€ = 1.318.352,67

e in cifra tonda di **euro 1.318.000 (unmilionetrecentodiciottomila)**.

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Per quanto concerne la determinazione del valore dell'edificio nel suo complesso, ai fini di un'alienazione in blocco, in considerazione delle non numerose unità immobiliari di cui si compone e delle considerazioni svolte circa l'esistenza di vincoli oggettivi che condizionano l'appetibilità del bene in funzione di una sua futura rifunzionalizzazione, il sottoscritto perito è del parere che in via cauzionale il valore complessivo sopra riportato possa essere abbattuto del 5%.

In quest'ultima ipotesi, il valore dell'edificio si ricava come segue:

$$\mathbf{\text{€ 1.318.000} \times 0,95 = € 1.252.100}$$

ed in c.t. **1.252.000 €.**

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Fidenza, 08 febbraio 2012

Dott. Arch. *Carloamedeo Bosio*



ALLEGATI

La perizia di stima si compone di due fascicoli, di cui il primo dedicato all'elaborato di valutazione ed il secondo contenente i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Mappe storiche
3. Tavole PSC
4. Visura e planimetrie catastali
5. Tav. 1 - Individuazione delle unità immobiliari e destinazioni d'uso
6. Tav. 2 - Indicazione dei lavori da eseguire prima della vendita