

Gallazzi S.p.A. in a.s.

***STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
UBICATO A MINERBIO (BO)***

Ottobre 2015



PROF. GIOVANNI FIORI

ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE

NELL'UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI DI ROMA

Sommario

| | |
|--|----|
| Premessa..... | 6 |
| 1. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico | 7 |
| 2. Descrizione della Società | 9 |
| 2.1. Provenienza e calcolo della superficie commerciale dell'immobile | 13 |
| 3. Immobile ubicato in via Marzabotto n. 8..... | 14 |
| 3.1. Ubicazione e descrizione dell'immobile | 14 |
| 3.2. Identificativi catastali | 16 |
| 3.3. Consistenza attuale dell'immobile..... | 17 |
| 4. Metodo di Valutazione | 19 |
| 4.1. Procedimento a "costo di costruzione deprezzato" | 19 |
| 4.2. II° criterio: per verifica - Metodo "sintetico-comparativo" | 22 |
| 5. Una metodologia valutativa di supporto. Il valore della rendita attesa...24 | |
| 6. Conclusioni..... | 26 |

LF

Premessa

La Società Gallazzi S.p.A. in a.s. (di seguito anche “Gallazzi” o la “Società”), ha conferito al sottoscritto Prof. Giovanni Fiori, Professore ordinario di Economia Aziendale presso la Luiss Guido Carli di Roma, iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti di Roma, Rieti, Civitavecchia e Velletri al n. AA_002667, e iscritto nel Registro dei Revisori Contabili con D.M. 12.04.1995, pubblicato sulla G.U. del 21.04.1995 supplemento N. 31/bis 4° serie speciale con studio in Roma, Via Giovanni Paisiello n. 24, l’incarico di redigere la presente perizia di stima del valore di mercato del complesso industriale di proprietà della società Gallazzi S.p.A. in a.s. ubicato nel Comune di Minerbio in via Marzabotto n. 8 (di seguito anche “l’Immobile”).

In data 22.09.2015 è stato eseguito il sopralluogo presso l’immobile oggetto di stima, nel corso del quale è stato effettuato un rilievo fotografico dell’area esterna e degli spazi interni alla struttura, dei rilievi sommari per verificare eventuali variazioni di consistenza dello stabile e sono state raccolte informazioni in merito ai materiali di costruzione utilizzati ed allo stato di conservazione.

La data di riferimento della stima è il 31 luglio 2015.

1. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

Nella presente relazione non verrà valutato l'arredamento, l'attrezzaggio ed ogni altra componente mobile necessaria alla conduzione dell'azienda; si provvederà alla determinazione del solo valore relativo alla struttura dell'edificio e non quello legato all'attività in essa espletata.

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fornite dalla Società;
- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni e sull'esistenza di gravami, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione comunicata ed utilizzata (visure catastali aggiornate al 2015, planimetrie catastali, atto di provenienza dell'immobile, relazione tecnica redatta dall'ingegnere Lidia Renesto in data 8.6.2012);
- la valutazione è stata effettuata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e, pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e imprevedibile (ad esempio, nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali);
- non è stato effettuato alcun rilievo diretto (architettonico, topografico, fotogrammetrico, ...) sull'immobile oggetto di stima e le consistenze riportate sui documenti reperiti sono state verificate, nel corso del sopralluogo, solo in termini sommari;
- la situazione catastale, urbanistico – amministrativa, nonché quella ipotecaria degli immobili presa in considerazione ai fini della presente valutazione è quella desumibile dalla documentazione ricevuta; nessun accertamento diretto è stato espletato presso i competenti Uffici comunali (Uffici del Catasto,

Ufficio Condono, IX Dipartimento, Conservatoria RRII, Registro Notarile, ecc). Pertanto nell'esprimere il giudizio di stima si è considerato l'immobile nello stato di fatto in cui versa, ritenendolo di fatto coerente con le norme urbanistiche vigenti sia a livello nazionale che comunale.



2. Descrizione della Società

Gallazzi S.p.A. è una società per azioni (ad oggi in amministrazione straordinaria), con sede legale in Milano, Corso Monforte n. 70, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 07614050156.

La Società è stata costituita in data 5 novembre 1984 con denominazione sociale “Flexafilm S.p.A.”, poi mutata nell'attuale “Gallazzi S.p.A.”.

La Società aveva per oggetto la produzione, trasformazione e applicazione in genere di resine sintetiche, materie plastiche e derivati ed il relativo commercio, nonché la fabbricazione e/o la vendita del macchinario relativo a dette produzioni.

L'attività caratteristica della Società era svolta negli stabilimenti siti in:

- Gallarate (VA) che operava nel settore supporto per nastri adesivi denominato “Flexatherm”;

- Tradate (VA) che operava nel settore imballaggio farmaceutico denominato “Flexapharm”, nel settore imballaggio alimentare denominato “Flexafood” e nel settore imballaggio generico denominato “Flexaglass”.

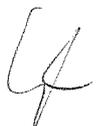
Sino al 15 dicembre 2012 era altresì attivo lo stabilimento sito in Minerbio (BO) che operava nel settore imballaggio in scatole trasparenti denominato “Flexabox”, nel settore stampa ed arti grafiche denominato “Lucprint” e nel settore carte in plastica con banda magnetica e con microchip denominato “Luccard”.

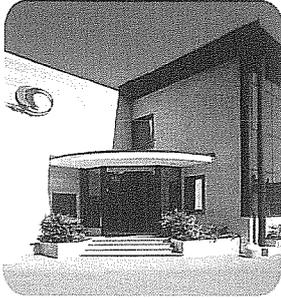
Con sentenza n. 725 del 18 luglio 2013 pubblicata il 22 luglio 2013 e iscritta presso il competente Registro delle Imprese, il Tribunale di Milano ha dichiarato lo stato di insolvenza della Gallazzi S.p.A. ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 8 luglio 1999, n. 270 (disciplina dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza).

In data 2 ottobre 2013 il Tribunale di Milano – sezione fallimentare – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D. Lgs. 270/99 ha dichiarato l'apertura della procedura di Amministrazione Straordinaria della società Gallazzi.

In data 30.04.2015 è stata perfezionata la vendita, nel rispetto del Programma di Cessione, dei complessi aziendali di Tradate e Gallarate alla società aggiudicataria.

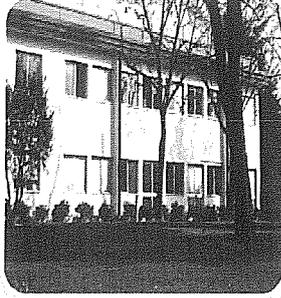
Successivamente il Tribunale di Milano ha dichiarato l'inattività della Gallazzi Spa in a.s.





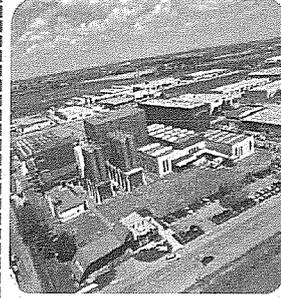
Gallarate

- Produzione di film E-PVC
- Prodotti:
 - Flexatherm[®] (nastro adesivo)
- Capacità produttiva: 20.000 tonn/anno



Tradate

- Produzione di film S-PVC per:
 - packaging industry
- Prodotti:
 - Flexapharm[®]
 - Flexafood[®]
 - Flexaglass[®]
- Capacità produttiva: 29.000 tonn/anno



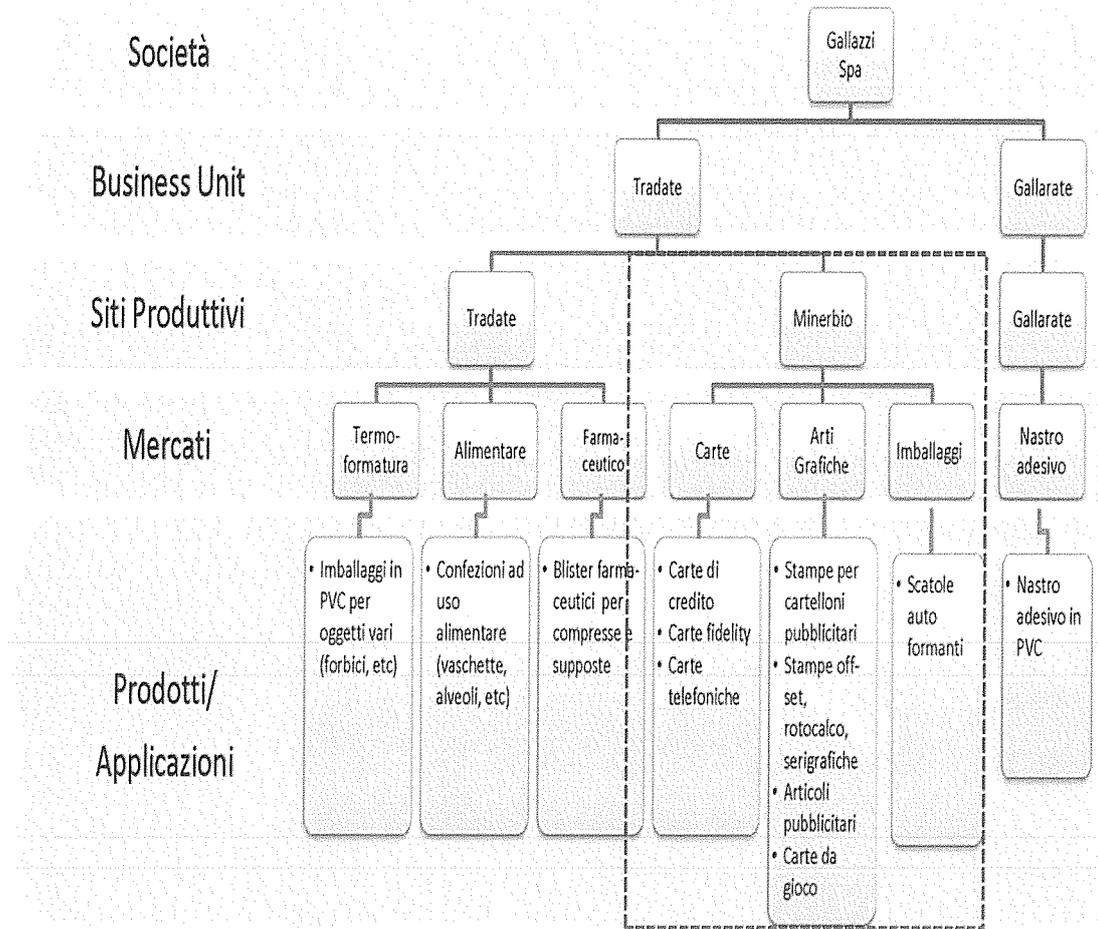
Minerbio

- Produzione di film di PVC rigido per:
 - print industry
 - cards industry
- Prodotti:
 - Luccard[®] (credit cards)
 - Lucprint[®] (print)
 - Lucbox[®] (packaging)
- Capacità produttiva: 30.000 tonn/anno

Lo stabilimento produttivo di Minerbio è stato chiuso al termine dell'anno 2012.

In Italia, la Società opera attraverso 2 Business Unit:

Gallarate e Tradate che comprendeva il sito produttivo di Minerbio, chiuso a ottobre 2012



4

2.1. Provenienza e calcolo della superficie commerciale dell'immobile

L'immobile, oggetto di stima, è pervenuti alla società Gallazzi S.p.A. per mezzo di atto di fusione mediante incorporazione della società Lucchesi S.p.A. nella società Gallazzi S.p.A. con atto a rogito del notaio Luciano Amato rep. 90.373/14.410 del 19.12.2006.

La superficie commerciale del complesso immobiliare oggetto di stima è determinata dalla somma delle superfici di seguito indicate:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi “funzione principale” ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale;
- degli elementi di collegamento verticale quali le scale interne all'unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

Alla superficie vanno aggiunte le superfici delle eventuali pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, così da ricavare la superficie commerciale.

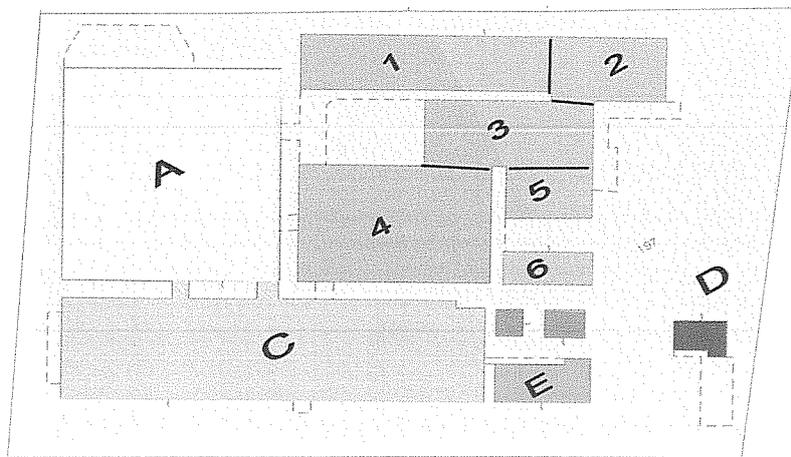
3. Immobile ubicato in via Marzabotto n. 8

3.1. Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il complesso industriale oggetto di stima è ubicato in via Marzabotto n. 8, nella Zona Industriale del Comune di Minerbio a Nord di Bologna, in un contesto a vocazione industriale, artigianale e commerciale. E' situato in una posizione particolarmente vantaggiosa riguardo la facilità di collegamento con le principali arterie stradali nazionali e regionali, infatti, oltre la possibilità di usufruire di un comodo accesso direttamente da via Marzabotto, esso insiste in prossimità dello snodo autostradale A13 che collega Bologna con Padova.

L'ubicazione dell'immobile per la sua destinazione è quindi da considerarsi buona.

Lo stabilimento industriale comprende più fabbricati oltre a tettoie, locali tecnici, un fabbricato ad uso reception-portineria e un'ampia area scoperta di pertinenza ad uso cortile, parcheggio e area di manovra per un totale di mq 26.500 compreso il sedime del fabbricato.



Il complesso industriale è composto principalmente da due capannoni (A e C), un corpo articolato in sei edifici aventi differenti altezze, due gruppi di silos, un edificio (E) adibito a locali tecnici ed un edificio-portineria (D).

LA

Edificio A (attività produttiva e deposito)

Struttura a tre campate con telai di travi e pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato, caratterizzati da tegoli di copertura curvi tra i quali sono presenti lastre traslucide per consentire l'illuminazione dell'area di lavoro. I tamponamenti esterni del fabbricato sono realizzati con pannelli prefabbricati verticali appoggiati a terra e vincolati alle travi di bordo. All'interno del corpo del fabbricato è realizzato, in adiacenza alla parete esterna del capannone esposta a Nord, un blocco uffici composto da piano terra (mensa e servizi) e primo piano (uffici e archivio). Il blocco uffici è dotato di servizi igienici, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in gres porcellanato, porte tamburate, infissi esterni in alluminio e controsoffitto composto da pannelli di metallo amovibili. A ridosso del lato Nord è presente una pensilina metallica.

Edificio 1 (autosilos automatico) - Edificio 2 (area spedizioni)

Capannone ad unica campata, di altezza pari a 25 mt, avente struttura con telai di travi e pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato, e copertura realizzata con tegoli di copertura con interposte lastre traslucide per consentire l'illuminazione dell'area di lavoro. I tamponamenti esterni del fabbricato sono realizzati con pannelli prefabbricati verticali appoggiati a terra e vincolati alle travi di bordo.

Edificio 3 (deposito materie prime)

Edifici aventi struttura costituita con telai di travi e pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato e con tegoli di copertura con interposte lastre traslucide per consentire l'illuminazione dell'area di lavoro. I tamponamenti esterni del fabbricato sono realizzati con pannelli prefabbricati verticali appoggiati a terra e vincolati alle travi di bordo. A ridosso del lato Est degli edifici 2-3-5 è presente una pensilina metallica.



Edificio 4 (fabbricato calandre)

Capannone a unica campata dell'altezza di 7,50 mt. All'interno del corpo del fabbricato è realizzato, in adiacenza alla parete esterna del capannone esposta a Est, un blocco uffici composto da tre piani realizzati su struttura in acciaio e collegati a mezzo di scala interna e montacarichi.

Edificio 5

Blocco servizi composta da piano terra (spogliatoi, cabina elettrica, infermeria), piano soppalco e piano primo (uffici, archivio, laboratorio).

Edificio 6 (Silos)

Edificio C (zona produttiva)

Capannone ad unica campata dell'altezza di 6,40 mt realizzato con ampie travi reticolari metalliche su pilastri anch'essi in acciaio e dotato di pensilina metallica realizzata sul lato Ovest.

Torre laboratori e archivi (edificio C)

Torre all'interno dell'edificio C composta da n. 5 piani con funzione di laboratorio ed archivio, dotata di struttura in acciaio autonoma. I piani alti (archivi) sono dotati di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

3.2. Identificativi catastali

L'edificio risulta censito nel Catasto di Minerbio (BO) alla sezione Fabbricati:

| Tipologia Immobile | Fg | Mappale | Sub | Cat | Rendita (€) |
|---------------------------|-----------|----------------|------------|------------|--------------------|
| Stabilimento industriale | 18 | 197 | - | D/7 | 171.463,69 |

e alla sezione Terreni:

| Tipologia Immobile | Fg | Mappale | Sup. | RD (€) | RA (€) |
|--------------------|----|---------|--------------|--------|--------|
| Terreno seminativo | 18 | 126 | 18 are 62 ca | 16,44 | 10,58 |

3.3. Consistenza attuale dell'immobile

Attribuiamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

| | |
|--------------------------------|-----|
| - area di pertinenza esterna: | 0,1 |
| - locali tecnici, silos: | 0,2 |
| - depositi, cabine elettriche: | 0,3 |
| - soppalco: | 0,5 |
| - guardiola: | 0,7 |
| - pensiline: | 0,3 |

La superficie commerciale ragguagliata pertanto risulta:

| Ubicazione | Destinazione | Superficie (mq) | Coeff. di riduzione | Totale (mq) |
|-------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------|
| Edificio A | | | | |
| Piano Terra | Capannone | 3.350 | - | 3.350 |
| 1° Piano | Uffici | 290 | - | 290 |
| Piano Terra | Mensa-Servizi | 290 | - | 290 |
| Piano Terra | Pensilina | 380 | 0,3 | 114 |
| Edificio B | | | | |
| Piano Terra | Capannone | 4.285 | - | 4.285 |
| 1° Piano | Uffici | 920 | - | 920 |
| 2° Piano | Uffici | 550 | - | 550 |
| 3° Piano | Uffici | 550 | - | 550 |
| Piano Terra | Cabina elettrica | 190 | 0,3 | 57 |
| Piano Terra | Servizi-spogliatoio | 245 | - | 245 |
| Soppalco | Soppalco | 100 | 0,5 | 50 |
| Piano Terra | Silos | 130 | 0,2 | 26 |
| Edificio C | | | | |
| Piano Terra | Capannone | 3.250 | - | 3.250 |
| Piano Terra | Quadri elettrici | 150 | 0,3 | 45 |

| | | | | |
|--------------------------------|----------------|-----|---------------|---------------|
| Soppalco | Soppalco | 14 | 0,5 | 7 |
| 1° Piano | Laboratori | 450 | - | 450 |
| 2° Piano | Laboratori | 270 | - | 270 |
| 3° Piano | Laboratori | 200 | - | 200 |
| 4° Piano | Laboratori | 200 | - | 200 |
| 5° Piano | Laboratori | 200 | - | 200 |
| Edificio D | | | | |
| Piano Terra | Portineria | 50 | 0,7 | 35 |
| Piano Terra | Cabina Enel | 55 | 0,3 | 16,5 |
| Piano Terra | Pensilina | 160 | 0,3 | 48 |
| Edificio E | | | | |
| Piano Terra | Locali tecnici | 300 | 0,2 | 60 |
| Edifici F-G | | | | |
| Piano Terra | Silos | 140 | 0,2 | 28 |
| Superficie ragguagliata | | | TOTALE | 15.606 |

Area scoperta = 13.115 mq

Area scoperta ragguagliata = 13.115 mq x 0,1 = 1.311,5

La superficie complessiva ragguagliata risulta pari a: 16.917 mq.

Area coperta totale = 12.616 mq

Area Totale del lotto = 26.500 mq

4. Metodo di Valutazione

4.1. Procedimento a “costo di costruzione deprezzato”

Per la determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare è stato utilizzato il metodo basato sulla determinazione del “costo di costruzione deprezzato”, cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all’attualità per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione, consistenza e caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alle caratteristiche di conservazione.

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d’incidenza delle opere si può imputare pari:

- all’ 80% per quanto riguarda le opere edili;
- al 20% per quanto riguarda l’impiantistica.

Il criterio di stima utilizzato opera un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza della costruzione e degli impianti in essa presenti.

Viene utilizzata la formula proposta dall’U.E.E.C. in quanto trattasi di edifici di tipo “industriale”:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove “A” rappresenta il numero degli anni dell’edificio, in percentuale sul numero degli anni di durata totale dell’edificio. Tale formula, nella quale “D” è funzione di “A”, trova la sua ragion d’essere in quanto sugli edifici di tipo industriale il deprezzamento dipende esclusivamente dalla vetustà.

VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE

Tale costo è rappresentato dall’insieme dei fattori della produzione (mano d’opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell’appaltatore) occorrenti per realizzare l’opera finita. Risulta comprensivo degli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti da costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici,

per le opere impiantistiche: anni $18/20 = 90\%$

Supponendo che il valore del costo di costruzione applicabile al complesso possa assumersi pari a 470 Euro/mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$15.709 \text{ mq} \times 470 \text{ Euro/mq} = 7.383.230 \text{ Euro}$$

In relazione alla specifica tipologia edilizia, la percentuale d'incidenza delle opere si può imputare pari al:

- 70% per quanto riguarda le opere edili;
- 30% per quanto riguarda l'impiantistica.

Precisamente:

- opere edili: 70% da cui $7.383.230 \text{ Euro} \times 0,70 = 5.168.260 \text{ Euro}$

- impianti: 30% da cui $7.383.230 \text{ Euro} \times 0,30 = 2.214.970 \text{ Euro}$

CALCOLO ESTIMATIVO PER VETUSTA' (APPLICANDO LA FORMULA DELL'UEC)

Il deprezzamento in base ai dati in possesso sarà il seguente:

a) *Percentuale di deprezzamento per vetustà delle opere edili*

Sostituendo al valore "A" della formula la percentuale pari al 36% precedentemente ricavata si ottiene:

$$\frac{(36 + 20)^2}{140} - 2,86 = 19,5\%$$

b) *Percentuale di deprezzamento per vetustà degli impianti*

$$\frac{(90 + 20)^2}{140} - 2,86 = 83,57\%$$

Il valore residuo posseduto dal complesso industriale in esame in relazione alla riduzione percentuale ad esso attribuibile sarà:

Residuo valore delle opere edili

$$5.168.260 \text{ Euro} \times (100 - 19,5)\% = 4.160.450 \text{ Euro}$$

Residuo valore degli impianti

$$2.214.970 \text{ Euro} \times (100 - 83,57)\% = 363.920 \text{ Euro}$$

TOTALE = 4.524.370 Euro

Valore del terreno

$$13.585 \text{ mq} \times 36 \text{ Euro/mq} = 489.060 \text{ Euro}$$

Pertanto il valore complessivo è 5.013.430 Euro in c.t.

| | Euro |
|-----------------------------|------------------|
| Valore costo di costruzione | 4.524.370 |
| Valore Terreno | 489.060 |
| TOTALE | 5.013.430 |

4.2. II° criterio: per verifica - Metodo "sintetico-comparativo"

Nel corso delle indagini effettuate non è stato possibile reperire dati relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima, considerato complesso industriale, in quanto sul mercato attuale erano presenti solo transazioni su capannoni industriali di piccole o medie dimensioni, in stato d'uso buono/ottimo, se non di recente edificazione, e ubicati in zone limitrofe al Comune di Minerbio.

Pertanto per poter estrapolare un valido valore di mercato attribuibile al nostro compendio è stato considerato come riferimento l'intervallo di valori individuato dall'OMI proprio nella zona industriale di Minerbio (380 Euro/mq – 680 Euro/mq) e si è provveduto a effettuare le dovute considerazioni:

- i valori rilevati dagli osservatori immobiliari sono riferiti a transazioni su immobili di modeste superfici, in normale stato d'uso, mentre nel caso in esame siamo in presenza di un complesso industriale con superficie complessiva rilevante;
- gli immobili presi in esame dagli osservatori immobiliari sono in uno stato d'uso buono, il complesso industriale oggetto di stima è stato oggetto di lavori di miglioramento nell'anno 1997, nell'anno 2012 ha subito alcuni danni a causa delle scosse telluriche verificatesi in quell'anno (così come documentato nella relazione dell'Ingegnere Lidia Renesto dell'8.6.2012), dalla fine del 2012 risulta inattivo e come verificato nel sopralluogo effettuato in data 22.09.2015. Ad oggi il complesso industriale è in evidente stato di abbandono.

Pertanto sulla base delle precedenti considerazioni, considerata una detrazione per il deprezzamento maturato, o perdita di valore, derivante dalle condizioni osservate e dall'attuale e futura utilità, dall'età e dall'obsolescenza dei beni stimati in confronto ai beni nuovi il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile è:

Superficie ragguagliata = 16.917 mq

$16.917 \text{ mq} \times 300 \text{ euro/mq} = 5.075.100 \text{ Euro}$

5. Una metodologia valutativa di supporto. Il valore della rendita attesa

Al fine di verificare la coerenza delle scelte effettuate e di trovare una conferma delle valutazioni ottenute, si riporta di seguito una metodologia basata sulla capitalizzazione del reddito futuro pari al canone medio di locazione ritraibile dal complesso immobiliare oggetto di valutazione secondo la formula della rendita perpetua.

Pertanto, la formula è la seguente:

$$W = R/i$$

Dove:

W è il valore del complesso immobiliare

R è il canone di locazione ritraibile dall'Immobile

i è il tasso attualizzazione del reddito

Per quanto riguarda la stima del canone di locazione è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari (Banca OMI), relativamente al Comune di Minerbio per Capannoni tipici situati in "Zona Artigianale-Industriale".

I dati più recenti disponibili, relativi al secondo semestre 2014, riportano per tale tipologia di immobili (Capannoni tipici), in normale stato conservativo, i seguenti valori di locazione:

| | Valori locazione (Euro/mq al mese) | |
|------------------|------------------------------------|-----|
| | Min | Max |
| Capannoni tipici | 2 | 3 |

Prudenzialmente, si ritiene opportuno considerare il valore minimo dell'intervallo e dunque 2 euro/mq al mese.



Considerando la superficie ragguagliata di 16.917 mq, il canone annuale ritraibile (R) è pari a Euro 406.008:

$$16.917 \text{ mq} \times 2 \text{ euro/mq} = 33.834 \text{ Euro/mese} \times 12 \text{ mesi} = 406.008 \text{ Euro}$$

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione del reddito (i) viene considerato il rendimento medio di mercato per immobili con la stessa destinazione d'uso (capannoni industriali), pari all'8%, come risultante dai rapporti annuali di Tecnocasa e dei Borsini Immobiliari.

Pertanto, applicando la formula della rendita perpetua, il valore complessivo dell'Immobile è pari a Euro 5.075.100:

$$\text{Euro } 406.008/8\% = \text{Euro } 5.075.100$$

Il risultato ottenuto tramite l'applicazione di tale metodo di controllo rappresenta, pertanto, un ulteriore elemento di conferma della congruità e della ragionevolezza della valutazione.

6. Conclusioni

Con il primo metodo di stima abbiamo ottenuto un valore complessivo pari a 5.013.430 Euro.

Con il secondo metodo di stima un valore complessivo pari a 5.075.100 Euro.

Mediando i due predetti valori, in quanto compresi nell'alea stimale del 10% si ottiene:

$$\text{Euro } (5.013.430 + 5.075.100) / 2 = 5.000.000 \text{ Euro in c.t.}$$

Il risultato della valutazione è confermato, inoltre, tramite l'applicazione di un metodo di controllo basato sulla capitalizzazione di un canone medio annuo di locazione ritraibile dal complesso immobiliare oggetto di valutazione secondo la formula della rendita perpetua, in base al quale il valore complessivo dell'Immobile è pari a 5.075.100 Euro.

In conclusione, il valore sopra determinato pari a 5.000.000 Euro può essere assunto quale più probabile valore di mercato del complesso in esame.

*** **

Con la presente relazione, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico conferito.

Si ringrazia per la fiducia concordata.

Roma, 26 ottobre 2015

Prof. Giovanni Fiori

