



PRAXI



VALUTAZIONE DELLA SOCIETÀ VALDARNO S.R.L. in liquidazione

**con sede in Pisa – Località Ospedaletto (PI), Via Bellatalla 1
codice fiscale ed iscrizione al Registro
delle Imprese di Pisa n. 01375230503
iscritta presso la C.C.I.A.A. di Pisa – REA 118914
capitale sociale € 5.720.000 i.v.**



**BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA
LONDON**

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82
Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. LA SOCIETA'	4
3. DATA DI RIFERIMENTO E DOCUMENTAZIONE	7
4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	8
5. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO	8
6. METODI DI VALUTAZIONE	9
7. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE	10
8. CONCLUSIONE	13

ALLEGATI

Allegato 1: Metodi di valutazione

Allegato 2: Valutazione immobili

VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETÀ
VALDARNO S.R.L. in liquidazione
alla data del 31 dicembre 2015

Il sottoscritto Dott. Marco Andreoletti, nato a Torino (TO), il 14 settembre 1968 iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. 109497 dell'elenco pubblicato nel Supplemento Straordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 100 – 4° Serie Speciale del 17/12/1999 ed all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torino al n. 1913 con carattere ininterrotto dal 14/05/1996, domiciliato, ai fini della presente perizia, presso la Praxi S.p.A., con sede legale ed amministrativa in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n.3, codice fiscale 01132750017, essendo stato nominato, in qualità di Legale Rappresentante della Praxi S.p.A., da VALDARNO S.r.l. in liquidazione, quale esperto per accertarne **il valore del capitale economico** alla data del 31/12/2015, espone quanto in appresso.

1. PREMESSA

Il presente documento ha per scopo la valutazione del capitale economico della società VALDARNO S.r.l. in liquidazione (di seguito anche VALDARNO), con sede in Pisa – Località Ospedaletto (PI), Via Bellatalla n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Pisa 01375230503 capitale sociale Euro 5.720.000,00, interamente versato, suddiviso, alla data di redazione delle presente perizia,

- GEA Azienda Servizi per l'ambiente: partecipazione del 40,86%, pari a nominali Euro 2.336.978,00;
- Toscana Energia S.p.A.: partecipazione del 30,05%, pari a nominali Euro 1.718.600,00;
- Comune di Pisa: partecipazione del 29,1%, pari a nominali Euro 1.664.422,00.

La società è amministrata da un liquidatore, Dott. Sandro Sgalippa.

La società ha nominato un sindaco unico, Dott. Antonio Martini, a cui è assegnata anche la revisione legale dei conti.

La società è stata posta in liquidazione con delibera dei soci del 19 dicembre 2014.

2. LA SOCIETA'

Oggetto Sociale

La società ha per oggetto:

- la realizzazione, la gestione, la riqualificazione e l'alienazione di aree di edifici e di strutture di proprietà della società e l'acquisto di aree di edifici e di strutture;
- la custodia, la conservazione e la gestione informatizzata degli archivi di pertinenza dei soci promotori nonché degli enti pubblici e privati;
- la gestione dei servizi complementari o comunque connessi all'attività precedentemente indicate.

La storia

Il progetto "Valdarno" nasce dall'esigenza di rilocalizzare alcune aziende di servizi del Comune di Pisa, esigenza che derivava dallo stato di frammentazione delle sedi di queste aziende nella città, frammentazione ormai non più rispondente a corretti criteri di organizzazione aziendale, anche per limiti indotti alla funzionalità del contesto urbano in cui tali sedi si collocavano.

La scelta dell'area di Ospedaletto (PI) per la rilocalizzazione delle aziende ha una particolare rilevanza per Pisa, in quanto la zona costituisce un importante risorsa territoriale per lo sviluppo della città; la zona, infatti, offrendo rilevanti economie esterne agli operatori, poiché già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, poteva consentire una concentrazione di nuove attività produttive di tipo avanzato, in un contesto ambientale di elevata qualità. All'interno della zona di Ospedaletto (PI), la scelta specifica del sito ha corrisposto a due esigenze di grande rilevanza:

- concentrare in un unico comparto le grandi aziende pisane di servizio;
- eliminare la grave situazione di rischio per l'incolumità pubblica, costituita dagli edifici degradati ivi esistenti.

Il progetto si è proposto quindi i seguenti obiettivi:

- a) migliorare la funzionalità delle aziende comunali, oggi S.p.a. a prevalente capitale pubblico, con una più adeguata disponibilità di servizi per le varie attività e con la concentrazione in un'unica area di tutti gli impianti e servizi, favorendo così l'integrazione delle funzioni e l'utilizzazione di attrezzature consortili;
- b) innescare un processo di rilancio della zona di Ospedaletto (PI) come parco di attività produttive prevalentemente terziarie e di servizi di livello urbano;
- c) riqualificare alcune aree centrali della città attraverso il recupero delle aree urbane

occupate dalle aziende.

La realizzazione del “Centro servizi Enrico Fermi” (fonte società)

In origine, su quest’area di circa 120 mila metri quadrati, sorgeva una fabbrica di detersivi (la Deta-Lazzeri), abbandonata sul finire degli anni ‘70. Circa 20 anni fa, dopo che l’Amministrazione comunale era diventata proprietaria dell’area tramite un’asta pubblica, l’azienda municipalizzata dei trasporti acquistava circa la metà della superficie per trasferirvi la propria sede. Ma il vero momento di svolta, quello a partire dal quale la riutilizzazione dell’area dismessa diviene una scelta strategica e un vero e proprio programma di recupero ambientale e produttivo, arriva nel Luglio del 1995, quando l’Amministrazione comunale delibera la variante al piano regolatore generale e il progetto di massima per “il recupero dell’area e della volumetria residua” per insediare quelle che al tempo erano le aziende municipalizzate cittadine. Il progetto, che prevede un investimento complessivo di circa 47 miliardi di vecchie lire, viene presentato alla Regione Toscana e supera brillantemente la prova del finanziamento regionale ed europeo, essendo Pisa una delle aree a declino industriale e rientrando quindi nell’ambito degli interventi per il recupero dei siti degradati previsti dall’Obiettivo 2. La Regione Toscana disponeva il finanziamento del 54% delle spese complessive ammesse a contributo relative al primo lotto di lavori (triennio 94/96) e del 60% per i lavori relativi al secondo lotto (triennio 97/99) per un contributo complessivo di 20 miliardi di vecchie lire.

Il centro per i servizi pubblici è pronto finalmente per il decollo ma il rischio che tutto rimanga sulla carta non è però ancora superato. C’è infatti da scontrarsi con le prevedibili lentezze burocratiche delle procedure per l’affidamento dei lavori. Tempi a cui gli enti pubblici debbono sottomettersi, ma che contrastano con quelli molto più veloci imposti dall’Unione Europea per la spesa effettiva delle somme concesse.

Per accelerare le procedure amministrative e rientrare quindi nei tempi previsti dall’Unione Europea, il 31 Luglio 1996 nasce la Valdarno S.r.l., società di scopo per la gestione dell’appalto e, in seguito, degli edifici.

La scelta si rivelerà vincente e nell’arco temporale di poco più di quattro anni consecutivi (15 Febbraio 1997 – 30 Giugno 2001) l’opera è definitivamente compiuta.

Ecco così realizzato il “Centro Servizi Enrico Fermi” di Ospedaletto (Pisa).

La messa in liquidazione della società (fonte: relazione sulla gestione bilancio 2014)

In data 19 dicembre 2014 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società, adottata il 5 dicembre 2014, che ha stabilito che le operazioni di liquidazione dovranno essere effettuate mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci e contestuale trasferimento della gestione del compendio immobiliare a un amministratore di condominio. La deliberazione di anticipato scioglimento è stata adottata in considerazione di quanto previsto dall'art. 3, co. 27, ss., L. 24.12.2007, n. 244, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, co. 568-bis, lett. a, L. 27.12.2013, n. 144.

I criteri di liquidazione, deliberati dall'assemblea straordinaria del 5 dicembre 2014, prevedono di fatto la continuazione dell'attività dell'impresa, ai fini della conservazione del suo valore in funzione del miglior possibile realizzo.

La liquidazione, pertanto, è tenuta a perseguire, anche per il ramo dell'attività preposto all'amministrazione e gestione del patrimonio immobiliare, non già una gestione "dinamica", libera e di tipo lucrativo, bensì una gestione finalizzata - più che all'incremento di valore dell'azienda sociale - alla sua conservazione, senza procedere a un realizzo diretto dei beni singolarmente considerati.

Più specificamente, l'assemblea ha deliberato che le operazioni di liquidazione, salvo successiva diversa decisione dei soci assunta con l'unanimità del capitale sociale, dovranno essere effettuate:

- mediante assegnazione del patrimonio immobiliare ai soci con contestuale approvazione del regolamento di gestione del condominio, ridefinizione dei criteri di ripartizione dei costi dei servizi condominiali e nomina, a cura dei condomini, dell'amministratore del condominio che subentrerà a "Valdarno Srl in liquidazione" nella gestione del compendio condominiale;
- curando che le assegnazioni di cui sopra, se riferite a unità immobiliari, anche di nuova istituzione catastale, che insistono su piani dell'edificio di cui fanno parte, siano attuate trasferendo al singolo socio unità immobiliari ubicate su piani immediatamente contigui e assicurando prioritariamente a Toscana Energia Spa la proprietà dal 7°(settimo) piano a scendere dell'Edificio A;
- assicurando che il godimento in locazione o in sublocazione degli immobili sociali da parte di terzi, in forza di contratti in essere, non sia pregiudicato dal trasferimento della proprietà degli immobili assegnati;
- assicurando, nelle more delle assegnazioni ai soci, la conservazione del valore del patrimonio immobiliare;
- tutelando l'equilibrio economico dell'impresa nella fase liquidatoria e, allo scopo,

attuando ogni misura opportuna alla riduzione dei costi di gestione;

- fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente a tutela degli attuali dipendenti di Valdarno S.r.l., favorendo l'inserimento a carico della gestione condominiale con clausola sociale;

In conformità a quanto stabilito dall'assemblea del 5 dicembre 2014, il Liquidatore assegnerà ai soci gli immobili sociali, assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.a. la proprietà del settimo piano a scendere dell'edificio "A" del compendio immobiliare "Enrico Fermi" in Pisa, località Ospedaletto.

Non essendo conseguentemente previsto un criterio di attribuzione di tutte le componenti patrimoniali proporzionalmente alla quota di capitale possedute, al fine di assicurare a ciascun socio il pieno soddisfacimento delle proprie ragioni è necessario procedere alla esatta individuazione e valutazione delle predette componenti.

L'assegnazione, peraltro, potrà avvenire dopo aver provveduto all'estinzione o l'accollo ai soci di ogni passività, o dopo aver accantonato i fondi all'uopo necessari.

Tenuto conto della composizione, delle dimensioni, degli attuali utilizzi e della destinazione del compendio immobiliare Enrico Fermi, è stato stimato che le operazioni di assegnazione potranno concludersi non prima della metà dell'anno 2017, sul presupposto che i soci a quella data abbiano condiviso i piani di assegnazione e riparto e abbiano provveduto a eseguire i versamenti integrativi che si prevedono necessari (stimati in 6,3 milioni circa, qualora si dovesse procedere alla estinzione completa delle passività sociali, o in 2,65 milioni circa, qualora i soci dovessero accollarsi i residui mutui esistenti al momento delle assegnazioni immobiliari).

3. DATA DI RIFERIMENTO E DOCUMENTAZIONE

Al fine di determinare il valore del capitale economico della Società alla data del 31 dicembre 2015, ci siamo basati sulla seguente documentazione:

- bilanci di esercizio anni dal 2012 al 2014;
- bilancio al 31.12.2015;
- libro cespiti;
- statuto vigente e visura camerale aggiornata della Società;
- atto di scioglimento della società;
- altra documentazione (prevalentemente contratti) utile ai fini della perizia di stima.

Poiché la società ha nominato il collegio sindacale (sindaco unico) al quale è anche attribuita

la revisione legale dei conti, non sono state sviluppate attività di autonoma verifica; pertanto i documenti e le informazioni impiegate per l'applicazione delle metodologie di valutazione più oltre descritte sono state utilizzate e valutate esclusivamente in termini di ragionevolezza e coerenza complessiva.

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La valutazione che segue è stata effettuata secondo criteri di imparzialità, neutralità e indipendenza, allo scopo di determinare, secondo criteri di prudenza, il valore del capitale economico della società VALDARNO S.r.l. in liquidazione alla data del 31 dicembre 2015.

5. SINTESI DEI DATI DI BILANCIO

Di seguito si riportano i dati patrimoniali ed economici per gli anni dal 2011 al 2015 (alla data di redazione della presente perizia il bilancio al 31.12.2015 non è ancora approvato per cui si riportano i valori espressi nella bozza a nostre mani).

STATO PATRIMONIALE (€)	2011	2012	2013	2014	2015
Immobilizzazioni immateriali	34.736	30.136	25.536	21.226	0
Immobilizzazioni materiali	20.360.897	19.730.739	18.792.530	27.593.047	21.279.161
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni nette	20.395.633	19.760.875	18.818.066	27.614.273	21.279.161
Crediti	1.223.959	1.351.290	1.342.275	734.717	393.093
Attività finanziarie non immob.	0	1.547	1.547	1.547	1.547
Disponibilità liquide	361.261	91.165	41.875	240.440	287.052
Ratei e risconti attivi	27.307	24.665	6.653	45.721	40.346
Capitale circolante netto	1.612.527	1.468.667	1.392.350	1.022.425	722.038
CAPITALE INVESTITO	22.008.160	21.229.542	20.210.416	28.636.698	22.001.199
Debiti verso banche	7.570.637	7.106.522	6.509.629	5.693.629	4.746.835
Altri debiti	1.412.225	1.231.033	931.749	785.133	766.408
Ratei e risconti passivi	6.321.007	5.998.118	5.606.711	6.703	3.623
Fondo rischi ed oneri	0	0	0	2.411.400	452.890
TFR	137.098	162.429	186.294	166.522	189.970
Capitale di terzi	15.440.967	14.498.102	13.234.383	9.063.387	6.159.726
Capitale Sociale	5.720.000	5.720.000	5.720.000	5.720.000	5.720.000
Riserve	672.929	847.191	1.011.442	13.680.416	9.761.774
Risultato dell'esercizio	174.264	164.249	244.592	172.895	359.699
Patrimonio netto	6.567.193	6.731.440	6.976.034	19.573.311	15.841.473
FONTI DI FINANZIAMENTO	22.008.159	21.229.541	20.210.416	28.636.698	22.001.199

CONTO ECONOMICO (€)	2011	2012	2013	2014	2015
Ricavi delle vendite	3.851.322	3.825.937	3.744.253	3.484.850	2.909.918
Costi per servizi	-1.946.559	-1.868.750	-1.673.438	-1.560.178	-1.255.838
Godimento beni di terzi	-27.746	-29.855	-1.514	-12.070	-1.056
Oneri della gestione	-117.250	-201.185	-207.200	-296.994	-218.823
Valore aggiunto	1.759.767	1.726.147	1.862.101	1.615.608	1.434.201
Costo del lavoro	-431.361	-453.749	-432.432	-433.831	-427.325
Margine Operativo Lordo	1.328.406	1.272.398	1.429.669	1.181.777	1.006.876
Ammortamenti	-830.019	-817.678	-918.792	-732.276	-445.386
EBIT	498.387	454.720	510.877	449.501	561.490
Gestione finanziaria	-159.690	-134.065	-79.935	-91.678	-50.793
Gestione straordinaria	-2.168	21.560	-2.567	4.260	24.106
Risultato ante imposte	336.529	342.215	428.375	362.083	534.803
Imposte dell'esercizio	-162.265	-177.966	-183.783	-189.188	-175.104
Risultato netto	174.264	164.249	244.592	172.895	359.699

6. METODI DI VALUTAZIONE

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata, in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto.

Si rimanda all'ALLEGATO 1 per la descrizione analitica dei principali metodi valutativi.

Nel caso di specie, tenuto conto della peculiarità dell'azienda (in liquidazione), del business (società prevalentemente immobiliare) e dei dati a disposizione, si è ritenuto di utilizzare come metodo di riferimento il metodo patrimoniale semplice.

Nell'applicazione del metodo di base sono stati applicati i seguenti principi generali:

- principio della prudenza: la prudenza valutativa impone di assumere come limite massimo quello indicato dal presunto valore di realizzo diretto o indiretto (attraverso l'uso), nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'impresa; tale principio non deve tradursi in sottovalutazioni, in quanto gli eventi futuri di gestione di un'impresa devono essere assunti con criteri di equilibrio e di ragionevolezza;
- principio della continuazione dell'attività: tutte le valutazioni muovono dall'inevitabile presupposto della continuazione dell'attività, il che conduce a valori anche sensibilmente diversi da quelli ottenibili in una fase di liquidazione aziendale.

7. VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE

La valutazione del capitale economico di VALDARNO S.r.l. in liquidazione è stata effettuata mediante l'applicazione del metodo patrimoniale.

Di seguito il dettaglio delle voci patrimoniali così come esposte nella bozza di bilancio al 31.12.2015.

Immobilizzazioni materiali

La bozza di bilancio al 31.12.2015 predisposta dal management recepisce le stime degli asset materiali (categoria Terreni e fabbricati) effettuate dal perito in sede di esecuzione della presente valutazione (ALLEGATO 1).

Infatti, si è ritenuto di procedere ad una valutazione specifica di tali asset, rappresentanti la posta maggiormente rilevante della società ed essendo stati valutati, nel bilancio chiuso al 31.12.2014, al valore corrente in luogo del costo storico (metodo utilizzato fino al 31.12.2013).

Gli asset "terreni e fabbricati" sono stati stimati pari a complessivi Euro 21.103.446, in significativa riduzione rispetto agli Euro 27.400.000, valore di iscrizione al 31.12.2014.

Recependo tale valutazione nella bozza di bilancio, il perito ha ritenuto quindi di non effettuare delle rettifiche alla posta "immobilizzazioni materiali".

Le immobilizzazioni materiali, pari a complessivi Euro 21.279.161, sono riferite alle seguenti voci:

- Terreni e fabbricati: Euro 21.103.446;
- Impianti e macchinari: Euro 167.619;
- Attrezzature industriali e commerciali: Euro 5.688;
- Altri beni: Euro 2.408.

Crediti

I crediti ammontano, complessivamente, a Euro 393.093, e sono dettagliati di seguito:

- Crediti verso clienti: Euro 200.228 (incluse fatture da emettere, al netto di note credito da emettere);
- Crediti tributari: Euro 3.480 (crediti verso erario per IVA);

- Crediti per imposte anticipate: Euro 166.280;
- Altri crediti: Euro 23.105 (crediti vs dipendenti per prestiti, acconti a fornitori, cauzioni a terzi, etc).

Attività finanziarie diverse dalle immobilizzazioni

Il valore ammonta a Euro 1.547 ed è rappresentata dalla partecipazione detenuta nella Banca di Credito Cooperativo di Cascina.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a complessivi Euro 287.052, di cui Euro 286.965 rappresentato da disponibilità su conti correnti bancari/postali, ed Euro 87 da denaro in cassa.

Di seguito il dettaglio delle disponibilità sui conti correnti:

- Banca di Credito Cooperativo di Cascina c/38572: Euro 1.896,45;
- Cassa di Risparmio di Firenze c/2566: Euro 27.096,16;
- Cassa di Risparmio di Pisa: Euro 257.972,58.

Risconti attivi

I risconti attivi (su assicurazioni rischi, legali e automezzi) ammontano a complessivi Euro 40.346.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della società alla data del 31.12.2015 (fonte bozza di bilancio fornitoci dalla società) è pari a complessivi Euro 15.841.473, così suddivisi:

- Capitale sociale: Euro 5.720.000 interamente sottoscritto e versato dai tre soci
- Riserva legale: Euro 92.166;
- Altre riserve: Euro 9.783.374, di cui Euro 8.332.846 riserva da rettifiche di liquidazione.
- Utile/(perdita) a nuovo: (Euro 68.766)
- Utile di esercizio: Euro 359.699.

Fondo rischi ed oneri

La posta accoglie i fondi stanziati dal Liquidatore e rappresentanti un fondo costi ed oneri connessi con la fase di liquidazione. Ammontano a complessivi Euro 452.890.

Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo ammonta a complessivi Euro 189.970. La società alla data del 31 dicembre 2015 ha 10 dipendenti.

Debiti verso banche

I debiti verso le banche sono rappresentati da mutui sottoscritti con diversi istituti di credito per un importo complessivo di Euro 4.746.835, di cui Euro 949.787 scadenti entro i 12 mesi. Nella tabella successiva si riporta il dettaglio di tali finanziamenti:

	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi
Mutuo CRP/B. Intesa	Euro 464.930	Euro 952.769
Mutuo Opi 66863	Euro 204.320	Euro 1.122.113
Mutuo Opi 68214	Euro 88.951	Euro 645.559
Mutuo Opi 73596	Euro 191.586	Euro 1.076.607
TOTALE	Euro 949.787	Euro 3.797.048

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano a complessivi Euro 365.094 e sono rappresentati da debiti per fatture già ricevute (Euro 244.450) e debiti per fatture da ricevere (Euro 120.644).

Debiti tributari

I debiti verso erario ammontano a complessivi Euro 125.535 e di seguito dettagliati:

- Debiti verso erario per ritenute v/personale e lavoratori autonomi: Euro 14.753;
- Debiti per imposta sostitutiva rivalutazione TFR: Euro 701
- Debiti verso erario per IRES/IRAP: Euro 110.081.

Debiti vs istituti previdenziali

I debiti verso istituti previdenziali e di sicurezza sociale ammontano a complessivi Euro 22.442 e relativi a debiti vs INPS dipendenti per Euro 15.495, debiti vs INPS per mensilità aggiuntive per Euro 6.172, altri debiti minori per la differenza.

Altri Debiti

I debiti diversi (altri debiti) ammontano a complessivi Euro 253.337. Di seguito si fornisce il dettaglio delle voci principali e di seguito dettagliati:

- Depositi cauzionali per Euro 157.558;
- Debiti vs il personale per Euro 33.316;
- Debiti vs conduttori per accordi transattivi per Euro 55.000
- Altri debiti per Euro 7.463.

Ratei passivi

I ratei passivi (relativi ad interessi su mutuo CRP 25368) ammontano a complessivi Euro 3.623.

Valore del patrimonio netto rettificato

A seguito delle analisi effettuate, che hanno consistito principalmente nella valutazione a Valori di mercato degli asset patrimoniali (Allegato 2), ed avendo gli amministratori recepito il minor valore degli asset nella bozza di bilancio al 31.12.2015, si ritiene di attribuire alla società un valore complessivo pari a **Euro 15.841.473**.

8. CONCLUSIONE

In conclusione, in esecuzione del mandato conferitoci, riteniamo che il valore attribuibile al capitale economico di VALDARNO S.r.l. – in liquidazione, alla data del 31 dicembre 2015, desunto dall'applicazione del metodo patrimoniale semplice, sia pari a **Euro 15.841.473**.

Torino, 16 giugno 2016

Praxi S.p.A



Dott. Marco Andreoletti

Allegato 1
Metodi di valutazione

ALLEGATO 1: METODI DI VALUTAZIONE

In appresso si esaminano succintamente i principali metodi di valutazione al fine di individuarne la compatibilità con il caso di specie.

1 Metodo patrimoniale semplice e complesso

Tale criterio fa riferimento alla situazione patrimoniale aggiornata alla data di riferimento della valutazione, apportando ai valori in essa espressi quelle correzioni necessarie ad adeguare i valori storici a quelli di mercato.

Il metodo patrimoniale costituisce un passaggio valutativo imprescindibile, essendo una fase comunque prodromica e talvolta essenziale di ogni valutazione. Esso svolge un ruolo informativo insostituibile, consentendo la ripartizione del valore complessivo dell'azienda nelle sue singole componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

Questo metodo è utilizzato quale metodo di valutazione in presenza di aziende con forte patrimonializzazione e, pertanto, con ingenti e prevalenti immobilizzazioni di capitali in cespiti tecnici, o comunque materiali. Qualora, invece, l'aspetto dinamico dell'impresa, e cioè la sua gestione economica, prevalga sulla componente patrimoniale, questo criterio si rivela inadeguato, in quanto non riesce ad apprezzare nell'ente sottoposto a valutazione la capacità di produrre redditi futuri.

La valutazione operata con il metodo patrimoniale si caratterizza come stima analitica a valori correnti, effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio.

A seconda che i beni immateriali, oggetto di autonoma valutazione, siano o meno considerati, si possono distinguere i seguenti metodi patrimoniali:

- a) metodo patrimoniale semplice: assume normalmente come punto di partenza il patrimonio netto di bilancio, per arrivare al "*patrimonio netto rettificato*", senza ancora considerare gli elementi immateriali da valutare separatamente, e comunque non già presenti nella situazione patrimoniale di partenza (es. l'avviamento).

Il metodo patrimoniale semplice quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto. In formula:

$$W = K$$

dove:

- **W** = valore dell'azienda;
- **K** = valore patrimoniale rettificato.

Nel metodo patrimoniale semplice la valutazione dell'azienda viene condotta in modo indiretto, in quanto il metodo è basato sulla preventiva determinazione degli elementi

che compongono il patrimonio aziendale. Il metodo patrimoniale (semplice o complesso) non prende in considerazione aspetti reddituali.

Tale metodo esprime a valori correnti le poste attive e passive del patrimonio. In particolare, per quanto riguarda gli elementi che compongono l'attivo patrimoniale destinati allo scambio o risultanti da precedenti scambi, il criterio preso a riferimento è quello del valore di presumibile realizzo; anche per quanto riguarda gli elementi a realizzo indiretto (ad es. immobilizzazioni), il criterio preso a riferimento è normalmente quello del valore corrente (o di stato d'uso). Gli elementi che compongono il passivo patrimoniale vengono, infine, valutati con il criterio del valore di presunta estinzione;

- b) metodo patrimoniale complesso: quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto ed includendo le risorse intangibili oggetto di autonoma valutazione, ovvero i beni immateriali che compongono le attività dell'azienda, non espressi nella situazione patrimoniale di riferimento. In formula:

$$W = K + I$$

dove:

- **W** = valore dell'azienda;
- **K** = valore patrimoniale rettificato;
- **I** = valore degli elementi immateriali.

I beni immateriali sono costituiti da risorse incorporate nell'azienda, quali avviamento, *know-how*, condizioni finanziarie, manageriali, di marketing, di ricerca, di prodotto, di distribuzione, credibilità, etc.

2 Metodo reddituale

Tale criterio tiene conto della potenziale capacità dell'azienda di produrre risultati economici positivi negli esercizi futuri, con o senza limitazioni di periodo, e prende in considerazione la capitalizzazione del reddito medio prospettico, ad un tasso che sia pari a quello di investimenti alternativi, depurato dell'effetto inflazionistico ed aumentato di un fattore variabile in funzione del rischio d'impresa.

Tale procedimento rispecchia l'unitarietà dell'azienda e la coordinazione degli elementi che la compongono; sulla base di questa impostazione il procedimento in esame si pone l'obiettivo di pervenire ad un valore globale, determinato in via unitaria. Tale metodo è indicato per aziende operanti "a regime", senza particolari problemi finanziari, cioè aziende che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva, ma è inadatto ad esprimere il valore di aziende in fase di sviluppo o in fase recessiva, proprio a causa del concetto che ne sta alla base: la determinazione e l'utilizzo di un reddito medio prospettico da realizzare in modo ragionevolmente stabile.

In base a tale metodo, alla quantificazione del valore dell'azienda in esercizio si giunge mediante l'attualizzazione (o capitalizzazione) dei presumibili redditi futuri, ad un congruo tasso, per un periodo di tempo in genere illimitato.

La formula di base che ne consegue assume la seguente configurazione:

$$W = R / i + I$$

in cui

- **W** = valore dell'azienda;
- **R** = reddito medio prospettico (espressione di durevole redditività);
- **i** = tasso di attualizzazione prescelto, che tenga adeguatamente conto del rischio insito in capitalizzazioni a tempo indeterminato;
- **I** = trattasi degli investimenti accessori, corrispondenti agli eventuali impieghi di capitale in attività diverse dall'oggetto tipico dell'impresa e che, quindi, possono anche mancare, non essendo indispensabili al funzionamento dell'impresa medesima.

Gli eventuali investimenti non strumentali alla produzione tipica dell'impresa sono di solito valutati a parte, per cui il reddito medio prospettico non comprende i proventi netti da questi prodotti.

Come si desume dalla semplice osservazione della formula, il metodo in oggetto appartiene alla classe dei procedimenti sintetici, in quanto il valore teorico di scambio del capitale d'impresa è ottenuto in via globale e non per somma di valori attribuiti a distinti

elementi del complesso aziendale.

Il procedimento in oggetto, come già rilevato, attribuisce primaria rilevanza alla capacità dell'impresa di produrre futuri redditi, sebbene anche la composizione attuale del patrimonio (capitale) sia implicitamente considerata.

Nel processo di valorizzazione delle varie grandezze si opera, secondo la dottrina più qualificata, nei seguenti termini:

- reddito prospettico medio: rappresenta l'elemento principale da determinare, qualora ci si proponga di determinare il valore dell'azienda in via sintetica. Esso è chiamato ad esprimere la durevole attitudine dell'impresa a produrre reddito, prescindendo da eventuali investimenti accessori (come sopra precisato).

E' opportuno, poi, ipotizzare un reddito normalizzato, che non tenga conto, cioè, di eventi di gestione straordinaria non ricorrente.

In linea di massima ci si deve riferire ad un reddito conseguibile in condizioni normali di gestione, tenendo conto tuttavia delle potenzialità eventualmente presenti nell'azienda, anche se inesprese.

In sostanza, il reddito qui considerato si caratterizza per essere un reddito *prospettico, annuo, medio, rappresentativo di condizioni normali di gestione*, al netto di eventuali oneri figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio.

Nella sua determinazione, si tiene conto degli sviluppi futuri della gestione aziendale e dell'elaborazione del conto economico di un futuro esercizio medio rappresentativo;

- tasso di attualizzazione: il tasso di attualizzazione esprime in generale il rapporto, tra reddito e capitale, ritenuto conveniente per l'investimento nell'impresa, dando contenuto economico alle attese di remunerazione del capitale proprio.

Alla sua determinazione è necessario procedere per approssimazioni successive.

Il punto di partenza è rappresentato dall'individuazione di un tasso di puro interesse, per investimenti a rischio pressoché nullo; tasso variabile, entro certi limiti, da luogo a luogo e di tempo in tempo. Un parametro significativo per la sua quantificazione può essere offerto dal rendimento dei titoli di Stato a medio termine, depurato dalla componente inflazionistica.

Il tasso di puro interesse così individuato deve essere maggiorato in misura congrua, per tenere conto del rischio economico d'impresa. In particolare si ricorda che:

- il rischio risulta tanto maggiore quanto più elevato è il grado di immobilizzo del capitale;
- per settori ad alto rischio si può arrivare fino ad un raddoppio del tasso di puro interesse;

- investimenti accessori: sono normalmente rappresentati da investimenti in terreni e fabbricati non utilizzabili, o ceduti in locazione, in titoli a reddito fisso pubblici e privati, in partecipazioni non strategiche nel capitale di altre imprese, ecc..

Nel processo valutativo questi investimenti vengono di solito, ma non necessariamente, considerati a parte, sia perché disponibili per altre destinazioni sia perché stimabili più facilmente; infatti, solitamente godono di un mercato più o meno ampio, non mancando per essi il riferimento a prezzi negoziati, con la possibilità di adottare il criterio del valore corrente di mercato;

- avviamento: l'avviamento di un'impresa, secondo la prevalente dottrina estimativa, risiede nell'insieme delle condizioni che concorrono a conferire all'impresa stessa una redditività soddisfacente, tale da consentire una remunerazione adeguata del capitale proprio in essa investito.

Non si tratta, dunque, di un elemento patrimoniale autonomo, ma di un modo di essere o di una qualità dell'impresa, per cui esso non è concepibile disgiuntamente dall'insieme degli elementi materiali ed immateriali che, coordinati tra loro, ne costituiscono la sostanza patrimoniale.

Il metodo reddituale, pervenendo ad un valore unitario del capitale, comprensivo perciò anche del valore di avviamento, riflette con maggiore puntualità la natura dello stesso, come sopra definita. D'altra parte, particolari esigenze conoscitive (ad esempio la necessità di disporre di maggiori informazioni in sede di negoziazione) possono rendere opportuna l'individuazione del valore attribuibile all'avviamento distintamente considerato.

In tal caso, alla determinazione del valore di avviamento si può giungere in modo indiretto, sottraendo dal valore globale dell'azienda il valore corrente della massa patrimoniale di cui essa risulta dotata. In simboli:

$$A = W - K$$

dove:

- **A** = valore di avviamento che si vuole calcolare;
- **W** = valore di scambio dell'azienda considerata;
- **K** = valore corrente della sostanza patrimoniale, comprensivo della PFN,

ovvero

$$A = W - (K + I)$$

qualora oggetto della valutazione sia il capitale complessivo dell'Azienda, compresi gli investimenti accessori.

3 Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento

Il valore dell'azienda, secondo il procedimento in esame, corrisponde alla somma del valore corrente della sostanza patrimoniale (cosiddetto "valore sostanziale") e del valore attribuito all'avviamento. In simboli:

$$W = K + A$$

dove:

- **W** = valore dell'azienda;
- **K** = valore corrente della sostanza patrimoniale;
- **A** = valore dell'avviamento autonomamente determinato.

Si tratta di un procedimento analitico, in cui viene assunta come base di partenza una situazione patrimoniale di funzionamento appositamente redatta alla data di riferimento della valutazione, sulla quale l'esperto interviene, per giungere alla determinazione di un capitale netto rettificato in funzione della stima autonoma dell'avviamento.

Valore sostanziale (K)

Costituisce, per opinione concorde della dottrina estimativa, il valore corrente della sostanza patrimoniale dell'azienda ceduta. Poiché si procede analiticamente alla sua determinazione, il metodo in oggetto appartiene alla classe dei procedimenti analitici. In tal senso, si deve necessariamente assumere, quale base di partenza, una situazione patrimoniale di funzionamento appositamente redatta alla data di riferimento della valutazione.

In via generale, tutti gli elementi attivi e passivi, anche i beni immateriali, devono essere compresi nella valutazione della sostanza patrimoniale, ad eccezione di quelli che più strettamente possono caratterizzarsi come fattori di avviamento. Intendiamo riferirci, fra l'altro, a talune immobilizzazioni immateriali, quali le spese di impianto e di ampliamento, le spese per studi e ricerche capitalizzate, gli avviamenti pagati a terzi, ed in genere i costi pluriennali capitalizzati, a cui non è corretto attribuire, in sede di cessione, un valore autonomo.

A tale situazione patrimoniale devono poi essere apportate tutte quelle rettifiche che possano esprimere a valore corrente, per quanto possibile, i suoi componenti attivi e passivi.

Valore di avviamento (A)

Secondo l'orientamento unanime della dottrina estimativa, la determinazione del valore di avviamento si ottiene per via autonoma attraverso la seguente formula:

$$A = (R - Ki) a_{nj}$$

dove:

- **A** = valore di avviamento ricercato;
- **R** = reddito prospettico medio normalizzato;
- **K** = valore corrente della sostanza patrimoniale;
- **i** = tasso di remunerazione “normale” del capitale investito;
- **a_{nj}** = valore della rendita unitaria (per “n” anni, attualizzata al tasso “j”).

Il reddito prospettico medio “**R**” qui considerato è espressione della presumibile redditività dell’azienda nel medio-lungo periodo; per le modalità della sua determinazione valgono i concetti esposti a proposito del metodo reddituale.

Il prodotto “**Ki**” esprime la remunerazione “normale” del capitale investito nell’azienda, che, calcolata sul valore sostanziale, corrisponde al reddito ritenuto soddisfacente, nella norma, dalle attese dei conferenti il capitale proprio.

La differenza “**(R - Ki)**” costituisce il divario fra il reddito futuro atteso ed il reddito “normale” nel senso indicato; divario che può assumere segno positivo (*goodwill*) o negativo (*badwill*).

Si procede quindi all’attualizzazione, mediante la formula della rendita posticipata temporanea.

4 Metodo dei flussi di cassa attualizzati

Il metodo del *Discounted Cash Flow* è riconosciuto come il più accreditato dalle moderne teorie aziendali che correlano il valore aziendale alla capacità di produrre un livello di flussi finanziari adeguato a soddisfare le aspettative di remunerazione di un investitore.

Secondo la prassi prevalente, il valore del capitale proprio di un'azienda è dato dalla somma algebrica delle seguenti componenti:

- il valore attuale dei flussi di cassa operativi netti che l'azienda sarà in grado di generare in futuro, scontati ad un tasso di attualizzazione pari al costo medio ponderato del capitale (*Weighted Average Cost of Capital* o *WACC*); in genere tale calcolo prevede la determinazione del valore attuale dei flussi di cassa operativi attesi per un periodo di previsione esplicito e un valore finale (*Terminal Value*), corrispondente al valore attuale dei flussi successivi al periodo di previsione analitica;
- la posizione finanziaria netta, espressa a valori di mercato;
- il valore di mercato di eventuali attività non inerenti alla gestione caratteristica o comunque non considerate ai fini delle proiezioni dei flussi di cassa operativi (*Surplus Assets*).

La formula che esprime il valore dell'azienda è la seguente:

$$E = \sum_{t=1}^n \frac{OFCF_t}{(1+WACC)^t} + V_f - D - M + SA$$

dove:

- **E** = valore del patrimonio netto o Equity;
- **OFCF_t** = flussi di cassa operativi attesi nel periodo di previsione esplicita;
- **WACC** = tasso di attualizzazione, espresso come costo medio ponderato del capitale;
- **n** = numero di anni di previsione esplicita;
- **V_f** = valore finale attualizzato dell'azienda, corrispondente al valore attuale dei flussi relativi agli anni da n+1 in poi;
- **D** = posizione finanziaria netta;
- **M** = *minorities* (valore di mercato del patrimonio netto di terzi);
- **SA** = *surplus assets* (attività non operative e/o partecipazioni in società collegate, consolidate con il metodo del patrimonio netto).

5 Metodo dei multipli di mercato

Il metodo dei multipli di mercato presuppone che il valore di una società si possa determinare assumendo come riferimento le indicazioni fornite dal mercato per società con caratteristiche analoghe a quella oggetto di valutazione.

Il metodo si basa sulla determinazione di multipli calcolati come rapporto tra valori borsistici e grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie di un campione selezionato di società comparabili. I moltiplicatori così determinati vengono applicati, con le opportune integrazioni, alle corrispondenti grandezze della società oggetto di valutazione, al fine di stimare un intervallo di valori, qualora la società non sia quotata, o verificare se essi siano in linea con quelli espressi dal mercato, qualora sia negoziata su mercati borsistici.

L'utilizzo dei multipli di mercato è ritenuto, dalla dottrina, un semplice metodo di controllo; nella prassi finanziaria gli operatori ricorrono sempre più spesso al metodo dei moltiplicatori per validare i risultati dei metodi finanziari.

L'applicazione di tale criterio si articola nelle fasi di seguito descritte.

Determinazione del campione di riferimento

Data la natura di tale metodologia, risulta fondamentale l'affinità (da un punto di vista industriale e finanziario) tra le società incluse nel campione di riferimento e la società da valutare. L'impossibilità pratica di identificare società omogenee sotto ogni profilo induce a determinare i tratti più significativi per la definizione del paniere di confronto e a selezionare di conseguenza le aziende comparabili in relazione agli attributi prescelti.

Scelta dei multipli significativi

I principali multipli impiegati nella valutazione d'azienda sono di seguito elencati:

- **EV/EBITDA**: rapporto tra *Enterprise Value* (capitalizzazione di mercato più posizione finanziaria netta) e margine operativo lordo;
- **EV/EBIT**: rapporto tra *Enterprise Value* e reddito operativo;
- **Price/earning (P/E)**: rapporto tra prezzo dell'azione e utile netto per azione;
- **EV/OFCF**: rapporto tra *Enterprise Value* e flusso di cassa operativo;
- **EV/Sales**: rapporto tra *Enterprise Value* e fatturato dell'azienda.

I multipli costruiti utilizzando grandezze contabili più influenzate da politiche di bilancio e fiscali sono soggetti al rischio di distorsione e possono condurre a risultati fuorvianti; fra tutti, il P/E risente maggiormente di tali fattori (oltre a risentire del diverso livello d'indebitamento). Per questa ragione, nella prassi vengono effettuate alcune rettifiche e normalizzazioni o in alternativa si ricorre a multipli calcolati con poste meno discrezionali

(ad esempio, EV/EBITDA rispetto a EV/EBIT). L'utilizzo dell'EV/Sales, invece, è sempre meno frequente ed è confinato a casi di società con margini negativi o in fase di *turnaround*.

Calcolo dei multipli prescelti per le società rappresentate nel campione

In genere i multipli vengono calcolati sulla base dei dati finanziari dell'anno corrente e di quello successivo, tuttavia è possibile scegliere periodi temporali diversi, in funzione della specifica realtà aziendale e del contesto di valutazione.

Identificazione dell'intervallo di valori dei multipli da applicare alla società oggetto di valutazione

La scelta dell'intervallo da applicare avviene in base a considerazioni qualitative e quantitative circa la comparabilità delle società che compongono il campione.

Applicazione dei multipli

I *ratios* così ottenuti sono applicati alle quantità economiche, patrimoniali e finanziarie della società oggetto di valutazione, al fine di determinare un intervallo di valori.

Allegato 1

Valutazione degli immobili

Nel presente Allegato esponiamo i risultati della valutazione condotta sul complesso immobiliare denominato "Centro Direzionale Enrico Fermi", di proprietà della Spett.le VALDARNO srl. ed ubicato in Via Bellatalla, 1 - Località Ospedaletto - 56121 Pisa (PI).

Finalità della stima è la determinazione del Valore di Mercato dei complessi immobiliari di cui sopra, con riferimento alla data del 31/12/2015.

Oggetto della valutazione sono stati gli interi fabbricati inclusi all'interno del suddetto Centro Direzionale Enrico Fermi, comprensivi degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, idrico, termico, ecc.) e laddove presenti le aree pertinenziali scoperte di proprietà.

Nella determinazione del Valore di Mercato degli immobili in oggetto è stato adottato il metodo sintetico-comparativo. In base a tale criterio il Valore di Mercato degli immobili deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le specifiche peculiarità dei beni oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica ecc...) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Definizione di Valore di Mercato:

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo effettuato in data 13 aprile 2016, con la finalità di rilevarne le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano e territoriale in cui essi sono inseriti. Parallelamente alla attività di sopralluogo abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona e per le destinazioni d'uso interessate.

A supporto della valutazione si è assunta esclusivamente la documentazione tecnica fornitaci dalla Proprietà, da cui in particolare abbiamo rilevato le consistenze e la situazione catastale dei beni in esame.

Per quel che riguarda la suddivisione dei valori (per singolo fabbricato e/o manufatto) e le consistenze riportati nella nostra stima si evidenzia quanto segue:

- La suddivisione dei valori per singoli fabbricati e/o manufatti NON corrisponde all'attuale identificazione/suddivisione catastale dei beni stessi ma è stata viceversa suddivisa ed impostata sulla base di esplicite richieste ed esigenze dell'attuale Proprietà
- Ai fini della determinazione delle superfici commerciali, laddove non diversamente specificato sono stati adottati i seguenti criteri di parametrizzazione:
 - o 100% dei locali ad uso uffici, magazzini, zone produttive, commerciali, servizi igienici
 - o 0% di: spazi a comune, di circolazione, vani scala e blocchi ascensore, aree esterne a verde, spazi di manovra e circolazione, aree a parcheggio scoperto in area comune, locali tecnici.
 - o 25% di: spazi sotto tettoie
- Per quel che riguarda la valorizzazione dell' **Edificio C** si precisa che la copertura presenta evidenti problemi strutturali causati dal distacco di alcune porzioni localizzate della stessa. Per tale motivo, alla data del sopralluogo risultavano sfitte ed inagibili tutte le porzioni poste al P1° e comunque tutte quelle a rischio caduta frammenti. Il parametro valutativo riferito alla

porzione al P1° dell'edificio C è stata quindi penalizzata rispetto al resto, in quanto sono necessari costosi interventi di ripristino e messa in sicurezza per i quali l'attuale Proprietà ha dichiarato non esserci ancora un progetto esecutivo e tanto meno un capitolato di spesa/computo metrico ben definito.

- Relativamente alle **superfici commerciali** utilizzate per la determinazione dell'**edificio A**, le superfici sono state desunte dai dati quantitativi riportati nelle planimetrie in formato PDF forniteci dalla Proprietà. Le superfici commerciali sono state invece così determinate:
 - 100% dei locali ad uso ufficio e vani principali
 - 100% dei locali ad uso servizi igienici
 - 0% dei vani scala e blocchi ascensore
 - 0% dei locali tecnici
 - 0% degli spazi di circolazione e disimpegni posti PIANO TERRA. Tale criterio è stato utilizzato in quanto l'attuale Proprietà ha ventilato l'ipotesi che il piano terra possa essere alienato, in porzioni distinte, a pluralità di soggetti diversi, o quantomeno una buona porzione dei suddetti spazi di circolazione dovrà rimanere per forza di cose a comune con i proprietari dei piani sovrastanti, soprattutto per la presenza del grande androne di ingresso che consente di accedere ai vani scala ed ai blocchi ascensore.
 - 50% dei locali ad uso archivio posti al piano terra ed anche di due porzioni non direttamente illuminabili in quanto rispettivamente adiacenti al fabbricato C e priva di apertura sulla parete esterna
 - 100% degli spazi di circolazione e disimpegni posti ai piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7°. Tale criterio è stato utilizzato in quanto l'attuale Proprietà ha ventilato l'ipotesi che ciascuno di tali piani venga alienato, nella sua interezza, ad uno stesso acquirente. In tale ipotesi anche le superfici dei vari disimpegni e spazi di circolazione concorrerebbero quindi nella loro interezza alla determinazione della rispettiva superficie commerciale, divenuta di unica Proprietà, ad eccezione, ovviamente, delle superfici occupate da vani scala e blocchi ascensori, che non vengono computate ai fini della determinazione della superficie commerciale. Da parte del Cliente è stato inoltre comunicato che è previsto, ai fini delle future eventuali cessioni e/o assegnazioni delle singole porzioni del fabbricato, un aggiornamento/frazionamento catastale finalizzato all'identificazione unitaria di ciascuna dei esse. Va comunque evidenziato come la stima tiene conto della possibilità di diversa redistribuzione degli spazi interni rispetto a quella attuale. Ad esclusione dei blocchi scala/ascensore e di quelli dei servizi igienici, la maggior parte dei divisori interni presenti su ciascun piano è costituita da tramezzi in cartongesso e/o parete attrezzata. In tal modo la suddivisione interna di ciascun piano risulta potenzialmente e facilmente rimodulabile sulla base di specifiche e contingenti necessità di conduttori e/o Proprietà.

- Relativamente alle **superfici commerciali** utilizzate per la determinazione dell'**edificio I**, le superfici sono state desunte dai dati quantitativi riportati nelle planimetrie in formato PDF forniteci dalla Proprietà. Le superfici commerciali sono state invece così determinate:
 - 100% dei locali ad uso ufficio
 - 100% dei locali ad uso servizi igienici
 - 0% dei vani scala
 - 0% dei locali tecnici
 - 100% degli spazi di circolazione e disimpegni posti ai piani terra e primo, in quanto trattasi di fabbricato con un unico conduttore e che si presume verrà eventualmente alienato ad un unico Proprietario

Come previsto dall'incarico affidatoci, non abbiamo effettuato alcuna verifica circa il titolo di proprietà degli immobili stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione ha inoltre presupposto che i beni siano liberi, immediatamente disponibili e pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti.

Non abbiamo inoltre considerato eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto; per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

La nostra attività di valutazione e la nostra relazione di stima sono conformi agli standard fissati da RICS Appraisal and Valuation Standards (RICS Red Book VPS4 1.2 - edizione 2014).

In base a quanto precedentemente riportato ed a quanto esposto successivamente, è nostra opinione che il Valore di Mercato dei complessi immobiliari di proprietà di VALDARNO srl, con riferimento alla data del 31 dicembre 2015, sia complessivamente pari a:

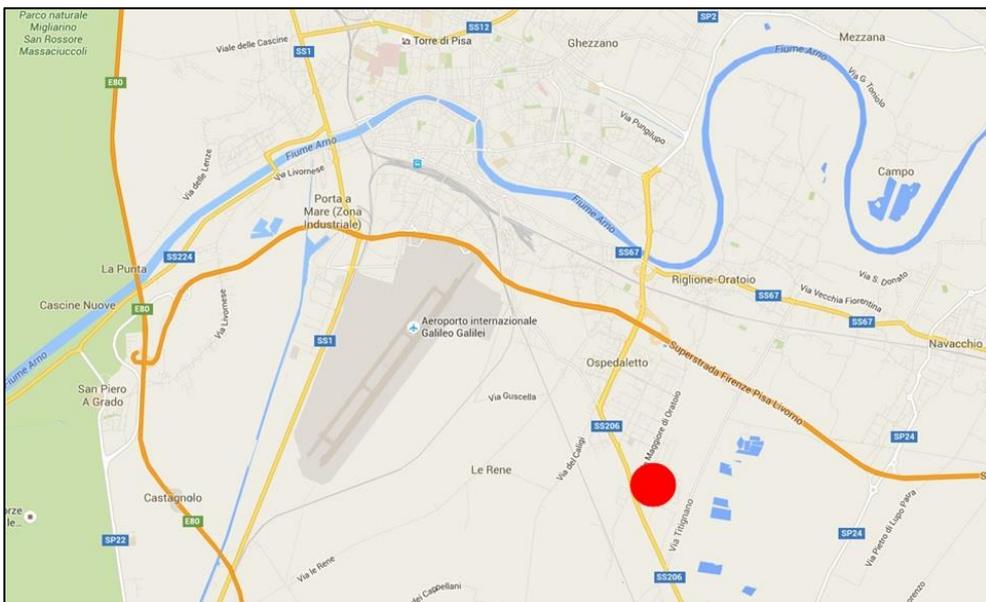
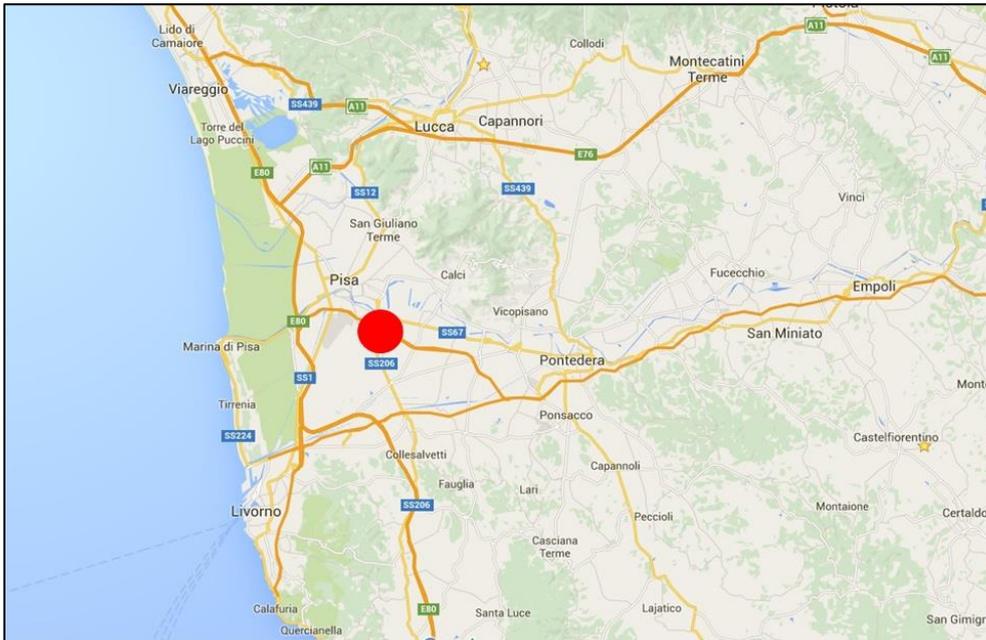
€ 21.103.446,00 (€ ventuno milioni centotremila446/00)

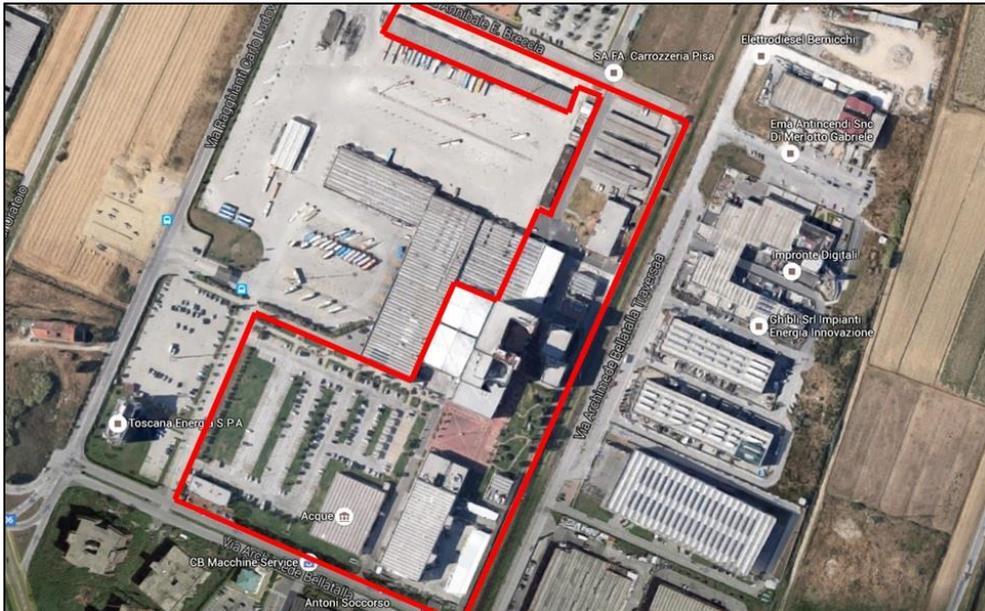
Di cui:

<i>Edificio</i>	<i>Stima comparativa PRAXI</i>
	<i>VM</i>
A	€ 9.921.014
B	€ 2.776.057
C	€ 1.207.525
D	€ 1.105.874
E	€ 969.268
F	€ 1.793.029
I	€ 1.009.089
L	€ 128.967
M	€ 0
N	€ 91.839
O	€ 945.450
P	€ 391.435
Tettoia mezzi pesanti	€ 463.500
Tettoie adiacenti edificio I	€ 300.400
TOTALE	€ 21.103.446

Centro Direzionale Enrico Fermi Via Bellatalla – Località Ospedaletto - Pisa

Ubicazione:





La zona nella quale è inserito il complesso immobiliare oggetto di stima è quella di Ospedaletto nel Comune di Pisa, a 5 minuti in auto dall'omonima uscita della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno, a meno di dieci chilometri di distanza dal Porto di Livorno, a tre dall'Autostrada A12 e a sei dall'aeroporto di Pisa, lungo la Strada Statale 206.

L'intorno immediato è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti di tipo produttivo e da quella di un grande complesso immobiliare attualmente adibito a deposito ed officine riparazioni degli autobus facenti parte della flotta di mezzi di trasporto pubblico del Comune di Pisa e limitrofi.

Nella zona NON si rileva la presenza in corso di interventi urbanistico edilizia di particolare rilevanza.

Descrizione:

Trattasi di grande complesso immobiliare sviluppato su un lotto di circa 120.000 mq, costituito da svariati corpi di fabbrica aventi destinazione mista direzionale, produttiva, commerciale, accessoria e ad uso locali tecnici.

In origine su quest'area sorgeva una fabbrica di detersivi (la Deta-Lazzeri), abbandonata sul finire degli anni '70. Circa 20 anni fa, dopo che l'Amministrazione comunale era diventata proprietaria

dell'area tramite un'asta pubblica, l'azienda municipalizzata dei trasporti acquistava circa la metà della superficie per trasferirvi la propria sede. Ma il vero momento di svolta, quello a partire dal quale la riutilizzazione dell'area dismessa divenne una scelta strategica ed un vero e proprio programma di recupero ambientale e produttivo, arrivò nel Luglio del 1995, quando l'Amministrazione comunale deliberò la Variante al Piano Regolatore Generale e il progetto di massima per "il recupero dell'area e della volumetria residua" per insediarvi quelle che al tempo erano le aziende municipalizzate cittadine. Il progetto, che prevedeva un investimento complessivo di circa 47 miliardi di vecchie lire, fu approvato dalla Regione Toscana e realizzato anche grazie ad alcuni finanziamenti regionali ed europei. La sola Regione Toscana contribuì alla realizzazione dell'intervento con uno stanziamento complessivo di 20 miliardi di vecchie lire.

Per accelerare le procedure amministrative e rientrare quindi nei tempi previsti dall'Unione Europea, il 31 Luglio 1996 nacque la Valdarno S.r.l., società di scopo per la gestione dell'appalto e, in seguito, degli edifici.

L'intervento di recupero fu quindi ultimato in poco più di quattro anni (1997 - 2001) e nacque così il "Centro Servizi Enrico Fermi" di Ospedaletto, il cui lotto ha una forma poligonale delimitata, in senso orario partendo da nord, da via Annibale Evarisio Breccia, via Traversa Bellatalla, via Bellatalle, ex proprietà CTP.

All'attualità il complesso immobiliare oggetto di stima risulta costituito da:

- 10 distinti corpi di fabbrica principali, aventi varie destinazioni e diversi tagli dimensionali e tipologie edilizie (P; O; B; E; A; C; D; F; L; I)
- 2 manufatti contenenti locali tecnici (M ed N)
- Alcune tettoie variamente adibite a ricovero di mezzi leggeri e/o pesanti e ubicate in prossimità dei manufatti B e I
- Alcune porzioni di aree esterne variamente adibite ad area di manovra, parcheggio scoperto per auto, camminamenti pedonali

Il complesso immobiliare è dotato di una serie di accessi carrabili e pedonali così distribuiti:

- Un ingresso carrabile e pedonale adiacente all'edificio denominato "P", ricadente su altra Proprietà, lungo via Bellatalla
- Un ingresso carrabile e pedonale compreso fra gli edifici "O" e "B", lungo via Bellatalla
- Un ingresso carrabile e pedonale adiacente alla tettoia antistante l'edificio "B", lungo via Bellatalla
- Due ingressi carrabili e pedonali ubicati lungo via Annibale Breccia

Più specificatamente, i vari manufatti oggetto di stima sono così costituiti ed articolati:

- EDIFICIO "P": Trattasi di edificio a pianta rettangolare sviluppato al solo piano terra, avente struttura portante a travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio con rivestimento in mattoncini faccia/vista, copertura piana ed infissi con vetrocamera in metallo verniciato. Esso risulta attualmente suddiviso in 4 distinti subalterni, di cui due aventi destinazione ufficio (subb. 13 e 14 - Cat. A/10), uno magazzino (sub. 15 - Cat. C/2) ed uno a filiale bancaria (sub. 12 - Cat. D/5). Esso risulta ubicato di fianco all'ingresso carrabile e pedonale antistante via Bellatalla e di Proprietà diversa da quella di Valdarno srl. La climatizzazione degli ambienti (caldo/freddo) è a pompa di calore. Alla data del sopralluogo il manufatto risultava in parte adibito a portineria, in parte a filiale di Cassa di Risparmio di Pisa ed in parte in uso a GEA S.p.A. e si presentava in buone condizioni manutentive.

- EDIFICIO "O": Trattasi di grande manufatto a pianta rettangolare, interamente sviluppato al solo piano terra ed avente struttura portante a travi e pilastri in cemento armato precompresso, copertura piana e tamponamenti esterni in pannelli sandwich anch'essi prefabbricati e dotati di finitura esterna in granigliato. Il corpo di fabbrica è interamente adibito ad autorimessa, ed è attualmente in uso a GEA S.p.A. e a Toscana Energia. Il fabbricato si presentava, alla data del sopralluogo, in buone condizioni manutentive. Esso risulta dotato di tre accessi carrabili e tre pedonali. Gli accessi carrabili sono ubicati tutti sul lato prospiciente la strada privata a cui si accede tramite uno degli accessi di proprietà esclusiva di Valdarno srl posto lungo via Bellatalla. Il manufatto O risulta posizionato fra il grande parcheggio scoperto a raso per auto ed il manufatto denominato B, entrambi di proprietà della spett.le Valdarno srl. Alla data del sopralluogo il manufatto si presentava in buone condizioni manutentive.

- EDIFICIO "B": Trattasi di edificio di grandi dimensioni, avente pianta rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra ed avente struttura portante a travi e pilastri in cemento armato precompresso, copertura piana e tamponamenti esterni in pannelli sandwich anch'essi prefabbricati e dotati di finitura esterna in granigliato. Il solaio intermedio risulta anch'esso del tipo prefabbricato in cemento armato, i tramezzi interni sono in muratura e gli infissi ed i serramenti esterni sono in metallo verniciato.
A corredo del fabbricato sono presenti una corte carrabile esclusiva e, sullo stesso, ben due tettoie adatte per il ricovero di mezzi di vario tipo.
Il fabbricato è dotato di ben sei accessi carrabili antistanti il piazzale esclusivo.
All'interno il collegamento fra i due piani è garantito da due blocchi scale e due montacarichi.
All'esterno, sulla facciata opposta a quella antistante il piazzale esclusivo, sono presenti quattro ulteriori accessi pedonali e due corpi scala esterni di collegamento con il primo piano.
Il fabbricato risulta attualmente occupato da:
 - Magazzini di beni di proprietà Comunale (piani terra e primo)
 - Officina in uso a GEA S.p.A. (piano terra)
 - Magazzini in uso a Procura/Tribunale per custodia corpi di reato (piano primo)
Le due tettoie ricadenti al di sopra del piazzale in uso esclusivo al fabbricato B hanno entrambe medesima struttura portante a travi reticolari e pilastri in acciaio, con pannelli prefabbricati a copertura.
Alla data del sopralluogo il manufatto si presentava in buone condizioni manutentive.

- EDIFICIO "E": Trattasi di edificio a pianta pressoché rettangolare sviluppato ai piani terra e primo fra loro collegati tramite due corpi scala ed un ascensore. La struttura portante è del tipo a travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura e rivestimento in mattoncini faccia/vista. La copertura è piana e gli infissi sono del tipo in metallo verniciato con vetrocamera. Esso è ubicato con il lato corto in aderenza all' edificio E e risulta pertanto accessibile tramite un ingresso condominiale posto sul lato opposto, antistante un piazzale pedonale. La climatizzazione degli ambienti (caldo/freddo) è del tipo a pompa di calore.
Alla data del sopralluogo il manufatto risultava così occupato:
 - o Piano terra: porzione adibita a bar; porzione adibita a tabaccheria, porzione in uso all'Economato del Comune di Pisa, porzione adibita ad ingresso condominiale.
 - o Primo piano: interamente adibito ad uffici, parte dei quali in uso diretto a Valdarno srl e parte adibiti ad uffici comunali, oltre ad una porzione sfitta ma per la quale è stato stipulato un contratto di locazione con decorrenza a partire dal 01/04/2016, e che dovrebbe essere preso in carico a giorni dalla Spett.le GEA S.p.A.
L'edificio in questione si presentava, alla data del sopralluogo, in buone condizioni manutentive generali.

- EDIFICIO "A": Trattasi del più grande edificio presente all'interno del complesso immobiliare oggetto di stima. Esso risulta costituito da un unico corpo di fabbrica, sviluppato su otto piani fuori terra ed avente area di sedime pressoché rettangolare ma sviluppo planimetrico variabile piano per piano. In generale, la struttura portante è del tipo puntiforme a travi e pilastri in

cemento armato, con solai intermedi in latero-cemento, tamponamenti esterni in muratura ed interni sia in muratura (blocchi servizi igienici e scale) che in cartongesso e/o pareti attrezzate per le partizioni interne.

I vari piani sono fra loro collegati tramite quattro blocchi scale e due ascensori.

L'esterno risulta caratterizzato dalla presenza di grandi aperture vetrate, dalla forma e dimensioni variabili a seconda di livello di piano e posizionamento. Gli infissi ed i serramenti sono in metallo verniciato, mentre le facciate sono in parte intonacata e tinteggiate ed in parte con rivestimento in mattoncini faccia-vista.

L'edificio A risulta così articolato:

- Piano terra: risulta caratterizzato da un monumentale androne d'ingresso sopra al quale si affacciano anche i ballatoi dei piani 1°, 2°, 3° e 4°. Oltre all'androne d'ingresso, al piano terra sono presenti vari ambienti ad uso uffici, tre blocchi di servizi igienici ed un grande archivio appositamente progettato e dimensionato. I vari ambienti sono occupati, in quote differenti incluso il grande archivio, da Valdarno srl, GEA S.p.A. e Toscana Energia.
- Piano 1°: esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 5 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati, in quote differenti, da GEA S.p.A. e Toscana Energia.
- Piano 2°: esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 4 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati interamente da Toscana Energia. E' qui presente anche un grande lastrico solare praticabile occupato da alcuni volumi tecnici.
- Piano 3°: ha lo stesso sviluppo planimetrico del 2° piano ed anch'esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 4 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati interamente da GEA S.p.A.
- Piano 4°: ha lo stesso sviluppo planimetrico dei piani 2° e 3° ed anch'esso risulta interamente adibito ad uffici variamente articolati, con annessi 4 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati, in quote differenti, da GEA S.p.A. e Toscana Energia.
- Piano 5°: ha sviluppo planimetrico ridotto rispetto ai piani sottostanti, ma anch'esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 3 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati interamente da Toscana Energia. E' qui presente un grande lastrico solare praticabile occupato da alcuni volumi tecnici.
- Piano 6°: ha lo stesso sviluppo planimetrico del piano 5° ed anch'esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 3 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati interamente da ACQUE S.p.A. Trattandosi di uffici direzionali, il livello delle finiture è parzialmente superiore a quello dei piani sottostanti.
- Piano 7°: ha uno sviluppo planimetrico ridotto rispetto a quello del 6° ed anch'esso risulta interamente adibito ad uffici, con annessi 3 blocchi di servizi igienici. I vari ambienti sono occupati interamente da Toscana Energia. Trattandosi di uffici direzionali, il livello delle finiture è uguale a quello del piano 6° e superiore a quello dei piani sottostanti. E' qui presente anche una grande terrazza attualmente non praticabile.

Alla data del sopralluogo lo stabile, nel suo insieme, si presentava in condizioni manutentive più che buone.

- EDIFICIO "C": Trattasi di fabbricato sviluppato ai piani terra e primo, avente destinazione a magazzino e sviluppo planimetrico rettangolare. La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, con tamponamenti in muratura e solai intermedi in latero-cemento parzialmente sorretti da struttura puntiforme a travi d'acciaio. La copertura è a falde inclinate e l'intradosso risulta controsoffittato con elementi modulari. A causa di alcuni problemi degli elementi laterizi della copertura sono presenti numerosi fenomeni di distacco di porzioni degli stessi, che a loro volta hanno comportato il distacco di parti della controsoffittatura. Tale situazione di oggettivo pericolo per lo stazionamento di persone, ha portato l'attuale Proprietà a dismettere l'utilizzazione di tutto il primo piano e di quella parte

del piano terra prova di interposto solaio di divisione dal primo piano, ossia di quelle porzioni del piano terra aventi altezza a tutto volume. Al fine di rendere sicuri i percorsi utilizzati per fruire delle porzioni di piano terra ancora in uso sono state inoltre allestite delle pensiline di protezione metalliche in grado di salvaguardare l'incolumità delle persone. Al momento non sono previste opere di messa in sicurezza definitiva della copertura, pertanto, su espressa richiesta della Proprietà ed ai fini della presente stima, verranno escluse dalla stima le superfici attualmente non utilizzabili.

Il fabbricato C è dotato di tre accessi carrabili antistanti il piazzale su cui affacciano anche il lato corto del fabbricato A (edificato in aderenza allo stesso C fino al primo piano) e l'E.

- EDIFICIO "D": Trattasi di edificio a pianta rettangolare, sviluppato al solo piano terra in doppio volume, destinato a magazzino e dotato anche di carroponete. La struttura è di tipo prefabbricato con pannelli in cemento armato precompresso e finitura esterna in granigliato. Esso risulta occupato per due terzi da GEA S.p.A. e sfitto per la restante parte. La copertura è del tipo a capanna (quasi piana), con rivestimento a pannelli sandwich. Lo stato manutentivo generale, alla data del sopralluogo, era buono.

EDIFICIO "F": Trattasi di grande manufatto a pianta poligonale, sviluppato su quattro piani fuori terra e quasi interamente progettato ed adibito a locali archivio. Il piano terra è adibito ad uffici per circa 2/3 e per il resto ad archivio. I sovrastanti piani 1°, 2° e 3° sono invece interamente adibiti ad archivi, in uso a Comune di Pisa, Procura e Tribunale. I vari piani sono fra loro collegati tramite un blocco scale interno, una scala di sicurezza esterna ed un'ascensore. Va evidenziato come l'edificio sia stato progettato già in ogirigine per essere adibito ad archivio e che pertanto sia i calcoli strutturali che le varie compartimentazioni fra i vari ambienti sono stati appositamente studiati. Alla data del sopralluogo lo stabile, nel suo insieme, si presentava in condizioni manutentive più che buone.

- EDIFICIO "M": Trattasi di manufatto in muratura, a pianta rettangolare e sviluppato al solo piano terra, al cui interno sono presenti esclusivamente alcuni locali tecnici (centrale termica, centrale idrica, cabina di trasformazione, gruppo elettrogeno, serbatoio antincendio, gruppo di spinta antincendio). La copertura è a lastrico praticabile ed è occupata da alcune condutture esterne e volumi tecnici.
- EDIFICIO "L": Trattasi di manufatto in muratura, a pianta rettangolare e sviluppato al solo piano terra, al cui interno sono presenti due locali ad uso officina ed un magazzino/officina in uso a Valdarno srl. La copertura è a voltine con manto di rivestimento in onduline.
- EDIFICIO "I": Trattasi di palazzina ad uso uffici, a piante pressoché rettangolare, sviluppata ai piani terra e primo, fra loro collegati mediante due blocchi scala. La struttura portante è a travi e pilastri di cemento armato, con tamponamenti esterni in pannelli sandwich anch'essi prefabbricati. La copertura è di tipo piano non praticabile e gli infissi esterni sono in metallo verniciato variamente dimensionati. All'interno i tramezzi sono di tipo misto in muratura e/o cartongesso. Alla data del sopralluogo lo stabile, nel suo insieme, si presentava in condizioni manutentive più che buone.
- Tettoie su piazzale antistante edificio "I": Trattasi di tre tettoie a pianta rettangolare, fra loro identiche ed adibite al parcheggio per automezzi. I pilastri portanti sono del tipo ad Y e sono in cemento armato gettato in opera. Il manto di copertura è in onduline.
- Tettoia per mezzi pesanti ubicata lungo via Annibale Breccia: Trattasi di grande tettoia adibita a ricovero per mezzi pesanti. La struttura portante è costituita da pilastri a sezione quadrata in cemento armato. La copertura è costituita anch'essa da una struttura a travi anch'esse in armato e dotata di manto di copertura in onduline modulari e controsoffittatura anch'essa in lastre di fibrocemento.

Dati catastali:

<i>Edifici</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Rendita</i>
A-C-D-L-M	96	8	D/7	€ 192.948,30
B-E-F-N-O	96	10	D/7	€ 49.631,51
I	96	6-7	D/1	€ 14.747,73
Edificio P			TOT. Edif. P	€ 3.765,27
Edificio P: filiale bancaria	96	12	D/5	€ 744,00
Edificio P: uffici	96	13	A/10	€ 1.208,51
Edificio P: uffici	96	14	A/10	€ 1.812,76
Tettoie, piazz., I	96	5	D/1	€ 5.216,21
TOTALI VALORI CATASTALI				€ 266.309,02

Valutazione:

La valutazione è stata effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo. In base a tale criterio il valore di Mercato dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima (stato di manutenzione, vetustà, finiture, dotazione impiantistica, taglio dimensionale ecc...) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables. Dall'analisi di mercato sotto riportata si evince che i comparables di beni assimilabili a quello oggetto di stima reperiti nelle immediate vicinanze hanno un parametro di richiesta, per la vendita ed al lordo del margine di trattativa sul prezzo finale (ipotizzato pari a circa il 3% - 5%), che mediamente oscilla fra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.300,00 per gli uffici e fra € 650,00 ed € 1.100,00 per i manufatti ad uso produttivo. Le oscillazioni di tali parametri dipendono da taglio dimensionale, livello di piano, standing generale dei fabbricati nel loro insieme ed eventuale disponibilità di parcheggi esclusivi e/o condominiali. Nel caso specifico, per la determinazione dei parametri medi ipotetici di vendita sono stati considerati:

- Per le porzioni ad uso ufficio:
 - o Grandi superfici disponibili all'interno di un complesso a destinazione prevalentemente direzionale e produttiva
 - o Buoni collegamenti alla rete viaria (pressi uscita "Ospedaletto" della Superstrada Firenze-Pisa-Livorno)
 - o Complesso immobiliare di difficile riconvertibilità ad altre destinazioni
 - o Scarsa presenza di servizi accessori al di fuori del Centro Direzionale Enrico Fermi
- Per le porzioni ad uso produttivo e/o di magazzino:
 - o Presenza di grandi superfici a destinazione direzionale
 - o Buoni collegamenti
 - o Difficile riconvertibilità a destinazioni produttive vere e proprie

Tali parametri risultano in linea anche con le quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che ipotizza, per gli immobili ad uso terziario compresi nella stessa zona di quello in oggetto, parametri di vendita compresi fra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.800 e per gli immobili ad uso produttivo di tipo artigianale parametri di vendita compresi fra €/mq 670,00 ed €/mq 900,00.

Nello sviluppo valutativo si è quindi applicato il parametro di €/mq 1.100 ed €/mq 1.300 al 100% delle sole superfici effettivamente adibite ad uso uffici, mentre per le restanti destinazioni d'uso sono stati applicati dei coefficienti di rettifica alle superfici lorde (SUL), in maniera tale da valorizzare proporzionalmente anche le destinazioni accessorie a diretto servizio degli uffici stessi.

Per quel che riguarda le destinazioni ad uso produttivo, di magazzino ed archivio si sono invece adottati parametri ipotetici di vendita compresi fra €/mq 650 ed €/mq 700, ad eccezione del primo piano del fabbricato C, che necessitando di lavori di consolidamento da effettuarsi sulla copertura, è stato valorizzato con un parametro pari ad €/mq 300.

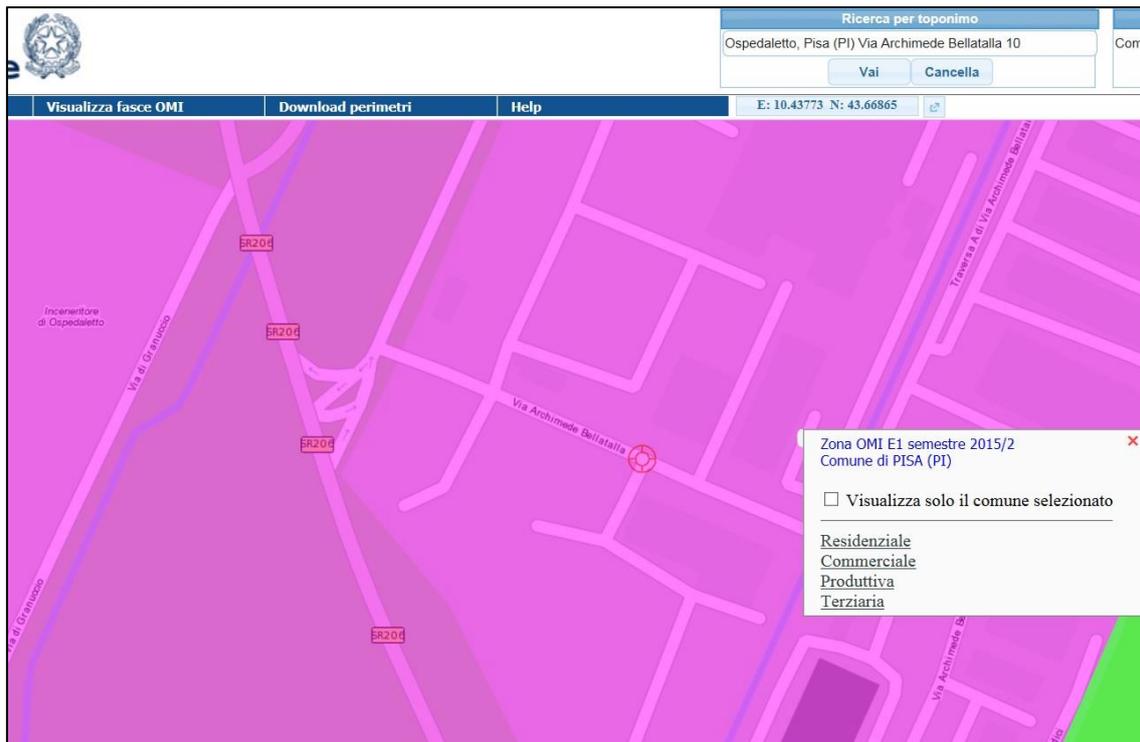
Relativamente ai posti auto coperti e scoperti va infine evidenziato come essi non possano essere considerati alla stregua di unità immobiliari singolarmente ed autonomamente vendibili, ma come superfici accessorie e di servizio a quelle principali di ufficio e magazzini/archivi vari.

D'altro canto, se il complesso immobiliare in questione fosse risultato privo delle zone ad uso parcheggio, il suo valore complessivo sarebbe risultato inferiore per un valore pari a quello attribuito in questa sede ai parcheggi stessi.

Tabella comparativi:

Tipo	V/A	Richiesta (euro)	m2	Parametro	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
C	V	650.000	1.000	650	Ospedaletto	Ottimo	T-1	Disponibile anche per locazione
C	A	58.800	1.000	59	Ospedaletto	Ottimo	T-1	Disponibile anche per vendita
C	V	140.000	115	1.217	Ospedaletto	Buono	T	Porzione di Capannone
C	V	320.000	470	681	Ospedaletto	ottimo	T	Disponibile anche per locazione
C	A	28.800	470	61	Ospedaletto	ottimo	T	Disponibile anche per vendita
U	V	295.000	220	1.341	Ospedaletto	ottimo	T	Finiture di pregio. Disponibile anche per locazione
U	A	24.000	220	109	Ospedaletto	ottimo	T	Finiture di pregio. Disponibile anche per vendita
U	V	290.000	240	1.208	Ospedaletto	Buono	1°	In complesso direzionale. Con 5 posti auto riservati
C	V	550.000	530	1.038	Ospedaletto	Buono	T	H sottotrave 5 mt. Libero su 4 lati. Con circa 850 mq di piazzale
U	V	280.000	240	1.167	Ospedaletto	Buono	1°	
Note :								
Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.								

Quotazioni OMI:
Localizzazione GEOPOI:



Uffici:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1800	L	5,7	9,5	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Produttivo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	590	850	L	3	4,7	N
Capannoni tipici	Normale	650	900	L	3,2	4,9	N
Laboratori	Normale	670	900	L	3,3	5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Commerciale:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: PISA

Fascia/zona: Suburbana/Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	750	L	2,6	3,8	N
Negozi	Normale	960	1500	L	6,1	8,7	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Tabelle riepilogative di valutazione:

Edificio A						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		SUL (mq)	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	728	0%	0	€ 0	€ 0
T	Locali in uso a Toscana Energia	387	100%	387	€ 1.100	€ 425.326
T	Porzione archivio (in aderenza a fabbricato C) in uso diretto a Valdarno srl	100	50%	50	€ 1.100	€ 55.000
T	Porzione archivio (in aderenza a fabbricato C) locato a TOSCANA ENERGIA	200	50%	100	€ 1.100	€ 110.000
T	Locale in uso a TOSCANA ENERGIA in aderenza a Fabbricato C	89	50%	44	€ 1.100	€ 48.884
T	Locali in uso a Valdarno srl	128	100%	128	€ 1.100	€ 140.338
T	Locali in uso a GEA	274	100%	274	€ 1.100	€ 301.378
T	Locale in uso a GEA privo non illuminabile direttamente	86	50%	43	€ 1.100	€ 47.542
T	Porzione archivio (in aderenza a fabbricato C)	200	50%	100	€ 1.100	€ 110.000
T	Locali Tecnici	64	0%	0	€ 0	€ 0
1°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	403	100%	403	€ 1.150	€ 462.887
1°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	207	0%	0	€ 0	€ 0
1°	Locali in uso a Toscana Energia	1041	100%	1041	€ 1.150	€ 1.197.288

Edificio A						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		SUL (mq)	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
1°	Locali in uso a Toscana Energia in aderenza a Fabbricato C	253	100%	253	€ 750	€ 189.563
1°	Locali in uso a GEA in aderenza a Fabbricato C	121	100%	121	€ 750	€ 90.668
1°	Locali Tecnici	45	0%	0	€ 0	€ 0
2°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	304	100%	304	€ 1.200	€ 364.512
2°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	180	0%	0	€ 0	€ 0
2°	Locali in uso a Toscana Energia	915	100%	915	€ 1.200	€ 1.098.048
2°	Locali Tecnici	21	0%	0	€ 0	€ 0
3°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	187	0%	0	€ 0	€ 0
3°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	314	100%	314	€ 1.200	€ 376.788
3°	Locali in uso a GEA	916	100%	916	€ 1.200	€ 1.099.140
3°	Locali Tecnici	8	0%	0	€ 0	€ 0
4°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	187	0%	0	€ 0	€ 0
4°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	271	100%	271	€ 1.250	€ 338.850
4°	Locali in uso a Toscana Energia	311	100%	311	€ 1.250	€ 388.550
4°	Locali in uso a GEA	624	100%	624	€ 1.250	€ 779.400
4°	Locali Tecnici	24	0%	0	€ 0	€ 0
5°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	158	0%	0	€ 0	€ 0
5°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	155	100%	155	€ 1.250	€ 193.400
5°	Locali in uso a Toscana Energia	474	100%	474	€ 1.250	€ 592.113
5°	Locali Tecnici	28	0%	0	€ 0	€ 0

Edificio A						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		SUL (mq)	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Part.
6°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	143	0%	0	€ 0	€ 0
6°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	170	100%	170	€ 1.300	€ 220.376
6°	Locali in uso a GEA	477	100%	477	€ 1.300	€ 619.593
6°	Locali Tecnici	27	0%	0	€ 0	€ 0
7°	Vani scala, filtri e blocchi ascensori	143	0%		€ 0	€ 0
7°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	149	100%	149	€ 1.300	€ 194.246
7°	Locali in uso a Toscana Energia	367	100%	367	€ 1.300	€ 477.126
7°	Locali Tecnici	27	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		10902		8388		€ 9.921.014

Edificio B						
Piano	Destinaz.	mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Magazzini e autorimessa locati a Comune di Pisa	1304	100%	1304	€ 700	€ 912.786
T	Magazzini e spogliatoi locati a GEA	597	100%	597	€ 700	€ 417.851
T	Spazi a comune (blocchi ascensore e	131	0%	0	€ 0	€ 0
1°	Magazzini vari locati a Comune di Pisa	1467	100%	1467	€ 650	€ 953.674
1°	Magazzini locati a Tribunale	432	100%	432	€ 650	€ 281.086
1°	Spazi a comune (blocchi ascensore e	133	0%	0	€ 0	€ 0
T	In uso a GEA (adiacenti edificio B)	156	35%	55	€ 700	€ 38.156
T	In uso a Comune di Pisa (adiacenti edificio B)	704	35%	246	€ 700	€ 172.505
TOT		4925		4101		€ 2.776.057

Edificio C						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		SUL (mq)	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali in uso a Toscana Energia	1181	100%	1181	€ 700	€ 826.525
T	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	733	0%	0	€ 0	€ 0
1°	Superfici sfitte	1270	100%	1270	€ 300	€ 381.000
1°	Blocco scale e montacarichi	44	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		3228		2451		€ 1.207.525

Edificio D						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali in uso a GEA	1262	100%	1262	€ 700	€ 883.715
T	Locali in uso a Valdarno srl	317	100%	317	€ 700	€ 222.159
T	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	0	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		1580		1580		€ 1.105.874

Edificio E						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali in uso a ECONOMATO	162	100%	162	€ 1.250	€ 202.500
T	Locali in uso a Tabaccheria	22	100%	22	€ 1.250	€ 28.025
T	Locali in uso a gestore BAR	239	100%	239	€ 1.250	€ 298.875
T	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	26	0%	0	€ 0	€ 0
1°	Locali in uso a ECONOMATO	45	100%	45	€ 1.100	€ 49.500
1°	Locali in uso a GEA	266	100%	266	€ 1.100	€ 292.182
1°	Locali in uso a Valdarno srl	89	100%	89	€ 1.100	€ 98.186
1°	Spazi comuni, di circolazione e servizi igienici	70	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		920		823		€ 969.268

Edificio F						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali ad uso ARCHIVIO	129	100%	129	€ 880	€ 113.573
T	Spazi comuni	28	0%	0	€ 0	€ 0
T	Locali ad uso UFFICI	351	100%	351	€ 1.100	€ 386.232
1°	Locali ad uso ARCHIVIO	402	100%	402	€ 880	€ 353.646
1°	Locali ad uso UFFICI	70	100%	70	€ 1.100	€ 77.429
2°	Locali ad uso ARCHIVIO	402	100%	402	€ 880	€ 353.646
2°	Locali ad uso UFFICI	70	100%	70	€ 1.100	€ 77.429
3°	Locali ad uso ARCHIVIO	402	100%	402	€ 880	€ 353.646
3°	Locali ad uso UFFICI	70	100%	70	€ 1.100	€ 77.429
1°-2°-3°	Spazi comuni	104	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		2028		1897		€ 1.793.029

Edificio I						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	UFFICI locati ad Acque Servizi	563	100%	563	€ 900	€ 506.916
T	Vani scala	24	0%	0	€ 0	€ 0
1°	UFFICI locati ad Acque Servizi	558	100%	558	€ 900	€ 502.173
1°	Vani scala	24	0%	0	€ 0	€ 0
T	Locali Tecnici	33	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		1202		1121		€ 1.009.089

Edificio L						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Officina locata a GEA	98	100%	98	€ 650	€ 63.700
T	Officina in uso a Valdarno srl	100	100%	100	€ 650	€ 65.267
TOT		198		198		€ 128.967

Edificio M						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali tecnici	195	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		195		0		€ 0

Edificio N						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Locali tecnici	134	0%	0	€ 0	€ 0
T	Locali ad uso archivio in uso a Valdarno srl	141	100%	141	€ 650	€ 91.839
TOT		417		141		€ 91.839

Edificio O						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Porzione autorimessa locata a Toscana Energia	853	100%	853	€ 900	€ 767.250
T	Porzione autorimessa locata a GEA	198	100%	198	€ 900	€ 178.200
T	Spazi di manovra	789	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		2038		1051		€ 945.450

Edificio P						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Portineria	35	100%	35	€ 1.100	€ 38.126
T	Filiale bancaria	106	100%	106	€ 1.100	€ 116.600
T	Spazi locati a GEA	215	100%	215	€ 1.100	€ 236.709
TOT		356		356		€ 391.435

Tettoia mezzi pesanti						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Tettoia mezzi pesanti locata a GEA	1854	100%	1854	€ 250	€ 463.500
TOT		1854		1854		€ 463.500

Tettoie adiacenti ad edificio I						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore di Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Tettoie mezzi leggeri locata a GEA	1502	100%	1502	€ 200	€ 300.400
TOT		1502		1502		€ 300.400

Aree esterne a comune						
Piano	Destinaz.	Superfici			Valore Mercato	
		mq	coeff.	mq commerc.	€/mq	Tot. Parz.
T	Aree a verde	12934	0%	0	€ 0	€ 0
T	Aree pedonali	5620	0%	0	€ 0	€ 0
T	Superficie carrabile	19517	0%	0	€ 0	€ 0
TOT		38071		0		€ 0

FOTO EDIFICI



Edificio P - Esterno



Edificio P - Esterno



Edificio P - Esterno



Edificio P - Interno



Edificio P - Interno



Edificio O - Esterno



Edificio O - Esterno



Edificio O - Interno



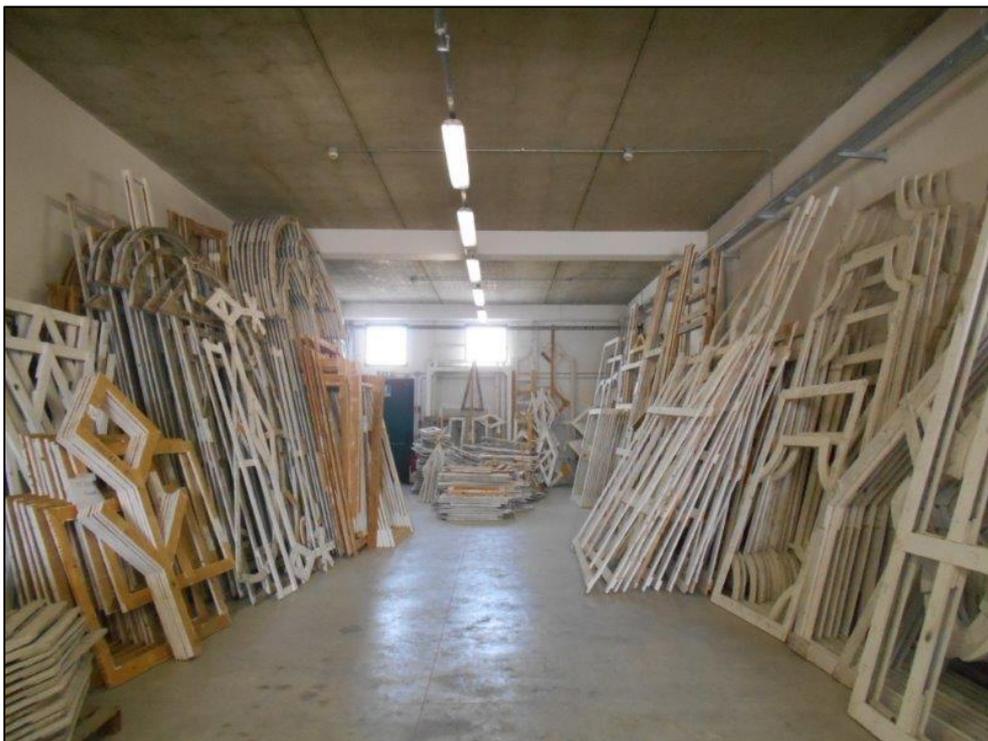
Edificio B - Esterno



Edificio B - Esterno



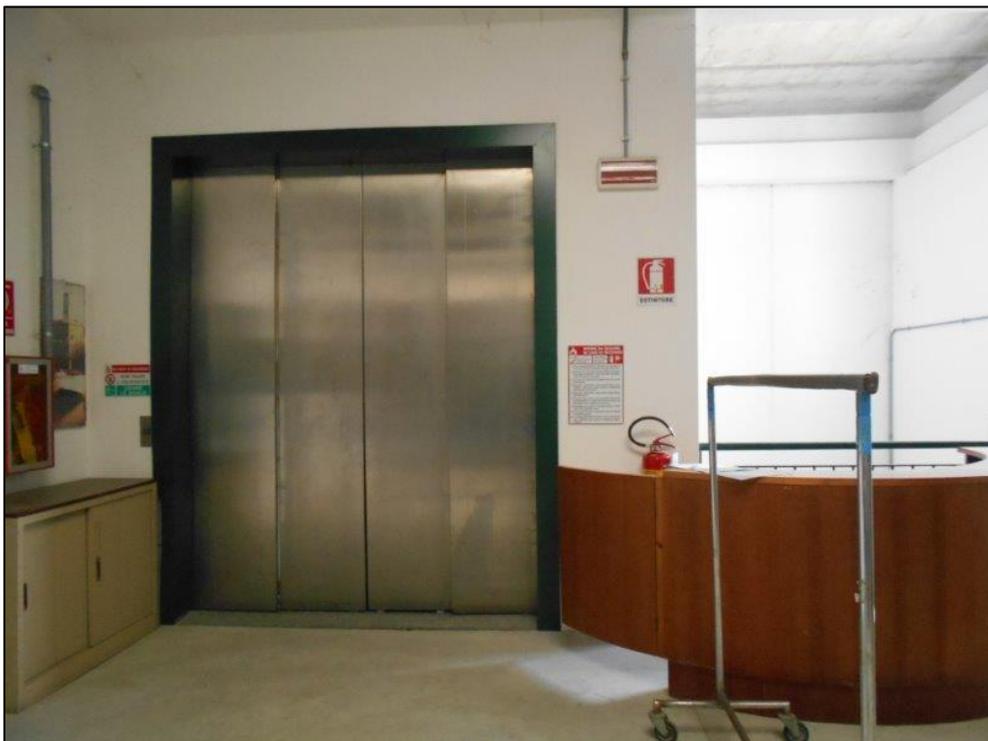
Edificio B - Interno PT



Edificio B - Interno PT



Edificio B - Interno P1°



Edificio B - Interno P1°



Edificio B - Interno P1°



Tettoie adiacenti edificio B



Tettoie per auto adiacenti edificio B



Edificio N - Esterno



Edificio N - Interno



Edificio E - Esterno



Edificio E - Esterno



Edificio E - Interno - Porzione ad uso bar al PT



Edificio E - Interno - porzione ad uso uffici al PT



Edificio E - Interno - porzione ad uso uffici al P1°



Edificio E – Interno – porzione ad uso uffici al P1°



Edificio A – Esterno



Edificio A - Esterno



Edificio A - Interno - Androne d'ingresso al PT



Edificio A - Lucernario su androne d'ingresso



Edificio A - Interno PT



Edificio A - Interno - Uffici al PT



Edificio A - Interno - blocco ascensori al PT



Edificio A - Interno - zona archivi al PT



Edificio A - Interno - P1°



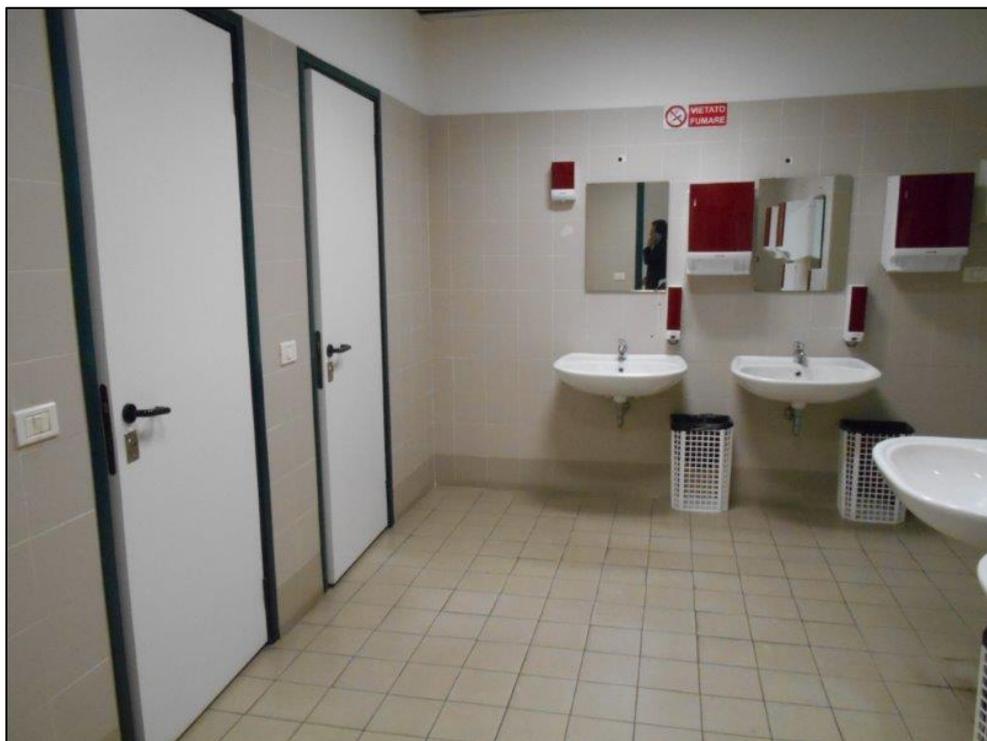
Edificio A - Interno - P1°



Edificio A - Interno - zona al P1° in aderenza a fabbricato C



Edificio A - Interno - P1°



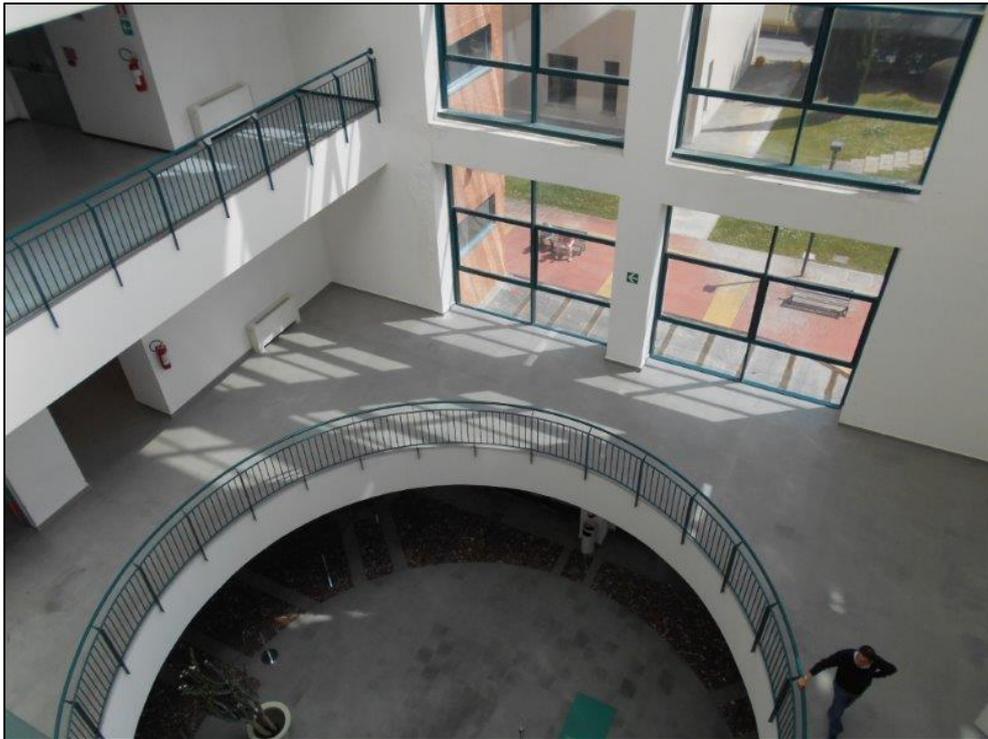
Edificio A - Interno - P1° - servizi igienici tipo



Edificio A - Interno - P2°



Edificio A - Interno - uffici open space



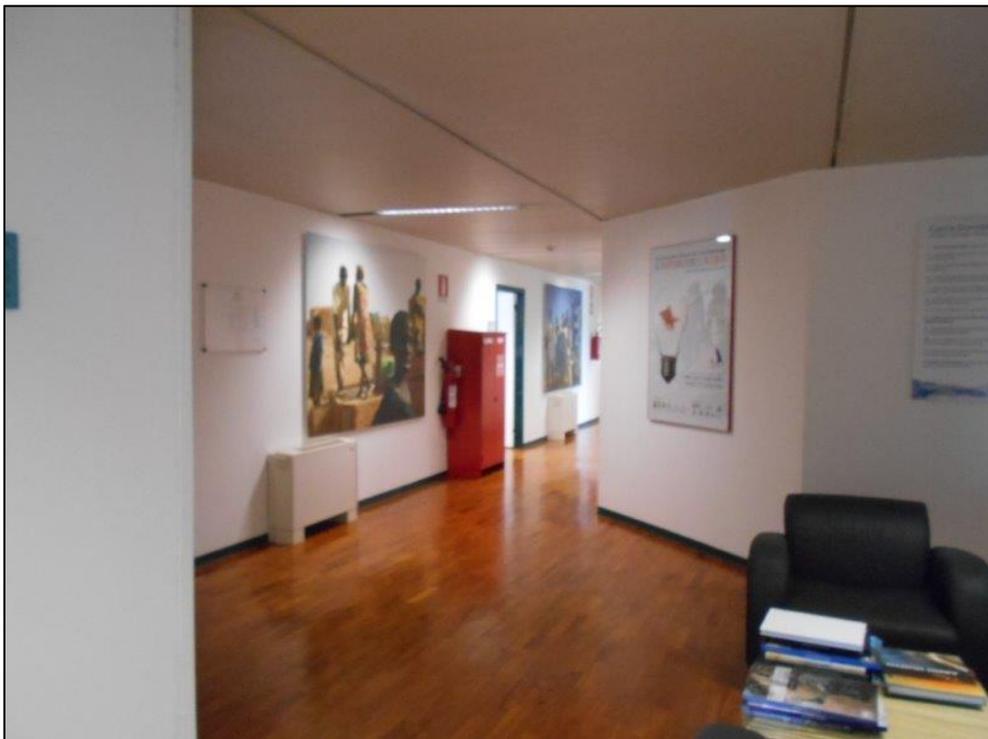
Edificio A - Interno



Edificio A - Interno - P5°



Edificio A - Interno - P5°



Edificio A - Interno - P6°



Edificio A - Interno - P6°



Edificio A - Interno - P6°



Edificio A - Interno - P7°



Edificio A - Interno - P7°



Edificio A - Interno - P7°



Edificio A - Terrazza P6°



Edificio A - Lastrico al P7°



Edificio C - Esterno



Edificio C - Esterno



Edificio C - Interno



Edificio C - Interno



Edificio C - Interno



Edificio C - Interno - distacchi di moduli del controsoffitto dovuto al peso di frammenti degli elementi in laterizio della copertura



Edificio C - Interno - PT - tettoie di protezione dalla caduta di frammenti dalla copertura



Edificio C - Interno - porzione al P1° attualmente inagibile a causa di problemi strutturali della copertura



Edificio C - Interno - porzione al P1° attualmente inagibile a causa di problemi strutturali della copertura



Edificio C – Interno – PT – zone interdette all'uso a causa di caduta di frammenti dalla copertura



Edificio D – Vista dall'alto della copertura



Edificio D - Esterno



Edificio D - Interno



Edificio D - Interno - zona attualmente inutilizzata



Edificio F - Esterno



Edificio F - Esterno



Edificio F - Interno PT



Edificio F - Interno - PT



Edificio F - Interno - PT - zona uffici



Edificio F - Interno - PT - zona archivi



Edificio F - Interno - PT - Blocco scale e montacarichi/ascensore



Edificio F - Interno - piani 1°, 2° e 3° tipo



Edificio F - Interno - piani 1°, 2° e 3° tipo



Edificio F - Interno - comparto ad uso archivio tipo ai piani 1°, 2° e 3°



Edificio F - Interno tipo ai piani 1°, 2° e 3°



Edificio M - Esterno



Edificio M - Interno



Edificio L - Esterno



Edificio L - Esterno



Edificio I - Esterno



Edificio I - Esterno



Edificio I - Esterno



Edificio I - Interno



Edificio I - Interno



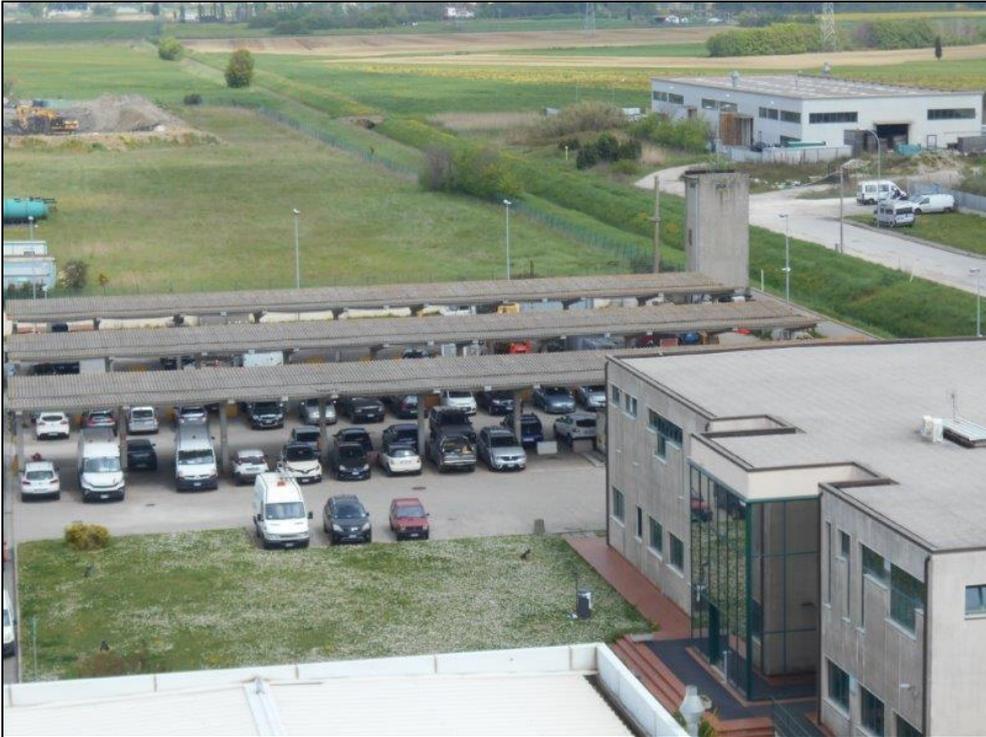
Edificio I - Interno



Edificio I - Interno



Edificio I - Interno



Tettoie per auto adiacenti edificio 1



Tettoie per auto adiacenti edificio 1



Tettoie per mezzi pesanti



Tettoie per mezzi pesanti