

#### 10. VALUTAZIONE ECONOMICA TERRENO INCOLTO (VOCE "D")

Il piccolo appezzamento di terreno di mq. 2.850 (Ha 00:28:85) ha una localizzazione prossima al sito che attualmente ospita il diffusore FM e ad esso equivale quanto alla "visibilità" ottica e radioelettrica.

La destinazione di uso, richiesta ed ottenuta in data 03/03/2020 (ALLEGATO 17), parrebbe consentire la realizzazione di una infrastruttura per TLC, dato che contempla il passaggio di linee elettriche aeree, che necessariamente sono sostenute da infrastrutture simili a quella del diffusore FM (tralicci metallici). Peraltro, una volta autorizzata e realizzata, una nuova infrastruttura per TLC essa potrebbe risultare appetibile ai gestori della telefonia, specie per le nuove tecnologie "5G" che necessitano di posizionamenti in quota per la gamma UHF (c.d. 700 MHz), al fine di servire ampie aree geografiche, come risulta consentito da questo appezzamento di terreno. Sulla base della esperienza maturata dal sottoscritto nel settore TLC, il valore di terreni che hanno queste peculiari caratteristiche (visibilità de ampie aree territoriali) tali da renderli

“appetibili” al mercato delle TLC, specie con l’avvento di nuove tecnologie (è in dispiegamento il 5G), non è certo legato al modestissimo costo “agricolo” che esso intrinsecamente avrebbe.

Se esso ospitasse una infrastruttura di uno dei Gestori della telefonia radiomobile (TIM, Vodafone, H3G-WND), avrebbe avuto un valore economico di diverse decine di migliaia di euro, anche se consistesse in poche decine di mq. Questo anomalo valore discende dalla circostanza che i Gestori pagano prezzi elevati per l’affitto delle loro antenne e che non sempre trovano siti che non innescano le proteste dei cosiddetti “comitati contro le antenne”. Il sottoscritto ha stimato, nel corso del 2018, per il Tribunale di Firenze Ufficio fallimentare (R.F. 83/2014), un piccolo appezzamento (ubicato in Toscana nel Comune di Montespertoli FI) di circa mq. 60 che ospita da anni una antenna della H3G spa (Wind-Tre) che corrisponde una somma annua per l’ospitalità di una certa entità, per € 78.000,00 e risulta essere stato aggiudicato per una somma maggiore, a seguito di vendita competitiva. Non ospitando attualmente alcunché, la valorizzazione economica della **VOCE “D”** è stimata in: **€ 30.000,00**.

#### 11. STIMA DEI BENI RICHIESTA

La stima del valore economico *di mercato* dei beni della Committente di cui alle lettere da “A” a “D” descritte dettagliatamente nel paragrafo “2. SCOPO” richiesta al sottoscritto è così riassumibile:

<b>A</b>	<b>CONCESSIONE PER L’ESERCIZIO DELLA RADIODIFFUSIONE SONORA FM</b>	<b>€ 20.000,00</b>
A.1	Autorizzazione per le trasmissioni radiofoniche digitali DAB	<b>€ 4.000,00</b>
<b>B</b>	<b>RAMO DI AZIENDA COSTITUITO DALLA FREQUENZA E DAL DIFFUSORE FM</b>	<b>€ 134.840,00</b>
<b>C</b>	<b>PONTE RIPETITORE (INFRASTRUTTURA TRALICCIO E CABINOTTO)</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>D</b>	<b>TERRENO INCOLTO UTILIZZABILE PER INFRASTRUTTURE PER TLC</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE:</b>		<b>€ 198.840,00</b>

Occorre sottolineare che nel caso venisse decisa la vendita “atomistica” dei Beni “A” + “A1” e “B” + “C”, nonché del Bene “D”, va ricordato il vincolo richiamato al paragrafo N. 6, che la Concessione non è cedibile autonomamente, ovvero dopo aver ceduto il diffusore FM e viceversa.

Ne consegue che è ammessa la vendita contestuale dei Beni di cui alle voci “A+A1” e “B+C” purché effettuata lo stesso giorno con due Atti notarili consequenziali.

Nel caso invece di vendita in continuità aziendale, la stima è la somma algebrica delle voci riassunte nella Tabella riassuntiva, tranne il terreno che può essere venduto come Bene autonomo, ovvero:

- 1) € 168.840,00 - per i Beni A+A1+B+C
- 2) € 30.000,00 - per il Bene D

ottenendo quindi un valore di mercato complessivo pari a **€ 198.840,00**.

Considerato però che l’importo da proporre per la base d’asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per beni che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l’assenza della

garanzia per possibili vizi dei beni (ricorso pendente per le problematiche di natura sanitaria accertate da ARPA), nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti: l'incertezza sui tempi di vendita e di consegna all'aggiudicatario che producono costi non facilmente quantizzabili per il mantenimento in esercizio dei vari impianti e degli studi di produzione dei programmi radiofonici ed al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo, per complessivi **€ 169.000,00** (centosessantanovemila/00).

**Adottando lo stesso criterio di suddivisione precedente, si ottengono i seguenti valori di stima:**

**1) € 143.514,00** (centoquarantatremilacinquecentoquattordici/00) per i **Beni A+A1+B+C**

**2) € 25.486,00** (venticinquemilaquattrocentoottantasei/00) per il **Bene D**

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

## **12. ELENCO ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 - INCARICO PER LA STIMA DI ALCUNI DEI BENI DELLA PENZA POSITIVO SRL**

**ALLEGATO 2 - CCIAA PENZA POSITIVO SRL**

**ALLEGATO 3 - SCHEDE TECNICHE MOD. "B" E MOD. "C" CENSIMENTO L. 223/1990**

**ALLEGATO 4 - SCHEDA TECNICA CATASTO NAZIONALE FREQUENZE (CNF144620)**

**ALLEGATO 5 - VOLTURA CONCESSIONE MINISTERIALE PROT. 907005**

**ALLEGATO 6 - RICORSO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

**ALLEGATO 7 - COMUNICAZIONE ARCHIVIAZIONE PRATICA TRASFERIMENTO INFRASTRUTTURA**

**ALLEGATO 8 - ART. 28 DM 16/07/1975 – DEFINIZIONE DI AREA DI SERVIZIO**

**ALLEGATO 9 - CCIR AVIS 412 (LIVELLI MINIMI IN AREA DI SERVIZIO)**

**ALLEGATO 10 - CCIR REC ITU 462-9 RAPPORTO DI PROTEZIONE TRA SEGNALI FM**

**ALLEGATO 11 - PROGETTO DI ANTENNA DIFFUSORE FM 101,300 MHZ**

**ALLEGATO 12 - AREA DI SERVIZIO DIFFUSORE 101,3 MHZ (SUB A/B/C)**

**ALLEGATO 13 - SHEET TECNICO ANTENNA A PANNELLO ALDENA**

**ALLEGATO 14 - FOGLIO DI CALCOLO - STIMA FREQUENZA**

**ALLEGATO 15 - FOTO CABINOTTO E TRALICCIO (INFRASTRUTTURA PER TLC)**

**ALLEGATO 16 - AUTORIZZAZIONE DEL PROPRIETARIO TERRENO PER REALIZZAZIONE DEL CABINOTTO E TRALICCIO**

**ALLEGATO 17 - DESTINAZIONE D'USO TERRENO DI PROPRIETA'**

In fede

**Dr. Ing. Nanna Antonio**

