

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

TRIBUNALE DI ANCONA

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 27/2017 ---

Omissis ---ne

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO STIMA EDIFICIO INDUSTRIALE

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori

Dott.ssa Simona Romagnoli

Avv. Paolo Bortoluzzi

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Frati".

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

INDICE

Premessa	3
Descrizione del complesso immobiliare.....	4
Descrizione delle porzioni di immobile.....	10
Stima valori immobile	14
Conclusioni.....	21
Elenco allegati	22

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

PREMESSA

Su incarico dei Curatori Fallimentari Dott.ssa Simona Romagnoli e Avv. Paolo Bortoluzzi, il sottoscritto con la presente perizia procede all'aggiornamento della valutazione dell'edificio industriale sito a Camerano (AN) in Via Direttissima del Conero n. 35/37, facente parte del fallimento della società --- Omissis ---ne, già stimato in fase di Concordato preventivo della società.

Si fa presente che all'avvio della procedura fallimentare il bene immobile è stato dalla curatela frazionato in quanto si è presentato un offerente per una locazione parziale degli spazi. Dopo l'avvio della prima locazione si è presentata la possibilità di locare anche gli spazi residui.

La possibilità di locare per intero l'immobile non era stata ritenuta, a suo tempo dai curatori, di interesse commerciale, dato lo stato di cattiva conservazione cui versava e i lavori su larga scala da eseguire. Oggi, a seguito dei lavori e delle migliorie di cui i beni hanno beneficiato (descritti in seguito), si può immettere sul mercato l'intero complesso così migliorato, lasciando poi a chi compra la facoltà di disporre anche in parte, stante il frazionamento già predisposto. La valutazione verrà pertanto effettuata sia unitariamente, sia divisa secondo le due porzioni catastalmente esistenti ed individuate.

L'alienazione dell'immobile nella sua interezza si ritiene più opportuna e da privilegiare vista anche la presenza di parti indivise, comuni alle due porzioni, che andrebbero a condizionare l'utilizzo della singola porzione. Tali parti riguardano l'area pertinenziale dell'immobile (sub. 6) ed i relativi manufatti ivi costruiti, l'ingresso, la scala con ascensore nel blocco

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

uffici, le cabine elettriche e il deposito con locale pompe antincendio (sub. 16), il lastrico solare di copertura zona uffici (sub. 8), la copertura su cui è installato l'impianto fotovoltaico (sub. 13), l'area di sedime della cabina elettrica (sub. 12) e la striscia di terreno a ridosso della sede stradale, individuata con la particella 230 del Foglio 16.

Di seguito quindi viene riportata dapprima una sintesi della descrizione dell'immobile nella sua interezza, ripresa dalla perizia di Concordato Preventivo, poi la descrizione delle due porzioni come frazionate e locate, a cui seguiranno le rispettive valutazioni, delle porzioni e dell'intero fabbricato.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso industriale si trova nel Comune di Camerano (AN) in via Direttissima del Conero n. 35/37. Consiste in un fabbricato industriale di notevoli dimensioni realizzato per fasi successive a partire dall'anno 1972 e fino al 1995, con relativa corte intorno, integrato da una serie di piccole costruzioni accessorie.

L'area fa parte della zona industriale-commerciale-artigianale di Camerano, e si trova a circa 2 km dal paese. E' ben collegata alla viabilità principale essendo distante solo 1 km dal casello autostradale dell'A14 ed è disposta lungo la strada provinciale "Direttissima del Conero" che collega la città di Ancona alla costa adriatica. Attorno allo stabilimento sono presenti numerose altri insediamenti a carattere industriale e commerciale.

L'edificio comprende una porzione originaria, successivamente ampliata e sviluppatasi a ridosso della strada provinciale, e una porzione più

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

recente, sullo spigolo nord, posteriormente al fabbricato, planimetricamente di forma rettangolare allungata. Davanti alla prima porzione, e quindi parallelamente alla strada provinciale, si trova il blocco uffici, a due piani, di forma rettangolare allungata; a margine di questo è presente l'alloggio destinato al custode, che si sviluppa su due livelli.

La corte esterna, dotata di quattro accessi carrabili, è in parte (circa la metà) asfaltata e in parte a verde. Sono presenti alcune strutture e locali tecnici.

Da ultimo, a ridosso della sede stradale è presente una striscia di terreno individuata con la particella 230 del Foglio 16.

La parta più vetusta dell'immobile presenta alcune criticità sul sistema di deflusso delle acque meteoriche e sull'impermeabilizzazione della copertura (come lamentato dagli attuali locatari).

Da segnalare che sull'immobile sono stati eseguiti recentemente, dagli attuali locatari, degli interventi migliorativi riguardanti la sistemazione degli impianti tecnologici (antincendio, idrico, termico, aspirazione, aria compressa, trasmissione dati) ed altri che riguardano il piazzale esterno, di cui si darà compiuta descrizione nei paragrafi relativi alle singole porzioni di immobili.

Le superfici lorde dell'immobile, arrotondate, sono le seguenti:

stabilimento produttivo

- porzione originaria e successivi accrescimenti 14.648 mq

- porzione più recente 5.760 mq

uffici

- piano terra 720 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

- piano primo 1.030 mq

appartamento del custode

- piano terra 24 mq

- piano primo 44 mq

- balcone 5 mq

costruzioni accessorie esterne

- cabine elettriche di proprietà 56 mq

- area di sedime cabina elettrica ceduta 13 mq

- centrali termiche 152 mq

- tettoia 40 mq

- deposito 92 mq

- locale pompe e vasca antincendio 75 mq

area esterna

- corte 20.992 mq (compresa area sedime sovrastrutture tecniche derivanti dalle recenti opere di miglioria)

- particella 230 foglio 16 399 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Gli immobili risultano intestati alla --- Omissis --- con sede a Camerano (AN), p.i. --- Omissis ---.

La cabina elettrica individuata catastalmente con la particella 117 sub 12 del foglio 16 e il lastrico solare su cui è installato un impianto fotovoltaico identificato con la particella 117 sub 13 dello stesso foglio 16 sono di proprietà del fallimento per la sola area, essendo state vendute le rispettive proprietà superficiali alla BNP Paribas Lease Group Leasing

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Solutions Spa con sede a Milano, p.i. 00862460151, con contratto in data 22 febbraio 2013, per la durata di anni 24. Contestualmente è stata costituita a favore delle unità compravendute ed a carico della corte identificata con la particella 117 sub. 6 del foglio 16 una servitù di accesso e di passaggio, e a favore delle unità compravendute ed a carico della corte identificata con la particella 117 sub. 6 foglio 16 e dell'immobile identificato con la particella 117 sub. 7 foglio 16 (attualmente subb. 14 e 15), una servitù di elettrodotto e cavidotto. Per le suddette servitù non è stato convenuto alcun corrispettivo.

Si precisa che, sulla base delle visure recentemente effettuate, la proprietà superficiaria è stata trasferita alla BNL LEASING SPA con sede in Milano, p.i. 09973940969, a seguito di atto di scissione del 16/05/2019.

Allo stato attuale l'edificio risulta urbanisticamente e catastalmente suddiviso in due porzioni (come meglio descritte in seguito), l'una occupata dalla società --- OMISSIS --- sulla base di contratto di locazione stipulato in data 11.4.2018 e l'altra dalla società --- OMISSIS --- sulla base di contratto di locazione stipulato in data 10.5.2018.

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano in data 16/01/2021 risulta:

- abitazione del custode: categoria catastale A/3 (civile abitazione), classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 mq, distinto al foglio 16, particella 117, sub 5, piena proprietà
- stabilimento industriale: categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinto al foglio 16,
particella 117, sub 14, piena proprietà

- stabilimento industriale: categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o
adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di
destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinto al foglio 16,
particella 117, sub 15, piena proprietà

- copertura zona uffici: categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio
16, particella 117, sub 8, piena proprietà

- copertura della porzione più recente dello stabilimento industriale:
categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio 16, particella 117, sub
10, piena proprietà

- cabina elettrica posta a ridosso del lato est della porzione meno recente
dello stabilimento: categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16,
particella 117, sub 12, proprietà solo per l'area

- copertura della porzione meno recente dello stabilimento industriale:
categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16, particella 117, sub 13,
proprietà solo per l'area

Dalla visura al Catasto Terreni del Comune di Camerano in data
16/01/2021 risulta:

- striscia di terreno in corrispondenza della strada provinciale: qualità
seminativo arborato classe 2, distinta al foglio 16, particella 230.

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea D – Zona D1 di
completamento produttivo e commerciale del Piano Regolatore del Comune

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

di Camerano, disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Gli estremi dei titoli edilizi reperiti coi quali è stato edificato il fabbricato e le sue costruzioni accessorie sono, in ordine cronologico, i seguenti:

- Licenza Edilizia n. 34/1972 del 02/11/1972

- Licenza Edilizia n. 37/1974 del 19/11/1974

- Licenza Edilizia n. 9/1976 del 11/06/1976

- Concessione Edilizia n. 33/1982 del 03/09/1982

- Concessione Edilizia n. 42/1982 del 01/12/1982

- Concessione Edilizia n. 1/1985 del 08/02/1985

- Concessione Edilizia n. 12/1988 del 12/05/1988

- Concessione Edilizia n. 22/1988 del 20/07/1988

- Concessione Edilizia n. 12/1990 del 29/03/1990

- Concessione Edilizia n. 38/1994 del 08/11/1994

- Concessione Edilizia n. 7/1995

- Concessione Edilizia n. 15/1997

- Concessione Edilizia n. 38/1997 del 19/11/1997

- Autorizzazione n. 5/2002 del 28/02/2002

- Concessione Edilizia n. 46/2002

- Concessione Edilizia n. 28/2004 del 30/04/2004

- DIA n. 43/2004 del 12/08/2004

- SCIA prot. n. 1837 del 28/02/2012 e variante del 03/09/2012

Recentemente inoltre sono state presentate al Comune di Camerano due pratiche edilizie, riguardanti l'una la sanatoria delle difformità (CILA

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

prot. n. 6349 del 09/05/2019), e l'altra il frazionamento dell'edificio industriale in due porzioni (CILA prot. n. 7261 del 27/05/2019). Sono seguite inoltre altre tre pratiche edilizie riguardanti:

- alcuni lavori di manutenzione straordinaria interni alla porzione di immobile attualmente locata alla società --- OMISSIS --- (CILA prot. n. 11529 del 30/08/2019)
- la realizzazione di un locale tecnico esterno (CILA del 11/09/2019)
- la realizzazione di un nuovo impianto post-combustore esterno, a servizio delle lavorazioni della società --- OMISSIS --- (SCIA prot. n. 1998 del 15/02/2021)

Gli estremi dei certificati di agibilità rintracciati sono i seguenti:

- n. 33/82 del 30/06/1983
- n. 42/82 del 07/11/1993
- n. 1/85 del 15/05/1987
- prot. n. 7926 del 29/12/1995

Da segnalare che per la pratica edilizia CILA di frazionamento (prot. n. 7261 del 27/05/2019), occorre presentare la Segnalazione Certificata dell'Agibilità riferita alle due porzioni create (sub. 14 e 15).

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI IMMOBILE

Porzione attualmente locata alla --- OMISSIS ---

E' la porzione di edificio industriale catastalmente identificata con il sub. 14, riguardante la parte nord dell'edificio e composta da una porzione della parte di edificio originario e ampliato, dalla parte di edificio di edificazione più recente (di forma allungata), dal piano primo della porzione

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

a sud del blocco uffici e, esternamente, dal locale tecnico sul lato nord dell'edificio, con la cabina elettrica sull'angolo est. Comprende inoltre l'alloggio destinato al custode sub. 5 e il lastrico solare sub. 10, riguardante la copertura della porzione di edificio più recente.

Le unità indivise che saranno in comune al 50% con l'altra porzione comprenderanno la proprietà dell'area di sedime della cabina elettrica sub. 12 e la striscia di terreno a ridosso della sede stradale, individuata con la particella 230 del Foglio 16; mentre per il lastrico solare indiviso sub. 8, di copertura del blocco uffici, si procederà con l'attribuzione della quota indivisa di 1/4 alla presente porzione e di 3/4 all'altra, ed infine per la proprietà indivisa dell'area della copertura del sub. 13, ospitante l'impianto fotovoltaico, si procederà con l'attribuzione della quota indivisa di 1/3 alla presente porzione e di 2/3 all'altra.

La porzione di immobile è servita dagli altri beni già catastalmente individuati in comune, citati in premessa, con la precisazione che per quanto riguarda la corte comune sub. 6, prima della vendita della presente porzione, si dovrà procedere con il frazionamento dell'area per la creazione di due corti esclusive da attribuire a ciascuna delle due porzioni di immobile (come da schema che si allega).

Sulla porzione di immobile di cui al presente paragrafo sono stati effettuati dal locatario i seguenti lavori:
sistemazione del manto di asfalto della corte prospiciente la porzione, sistemazione della recinzione di confine, realizzazione di piattaforme in calcestruzzo armato per la posa in opera di alcuni impianti, realizzazione e ripristino di tettoie esterne con risanamento delle relative pavimentazioni,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

ripristino dell'accesso carrabile lato nord della corte, installazione/controllo accessi lato sud della corte, realizzazione di box per la riduzione di pressione del gas metano con relativa posa di cavidotti per la linea di adduzione, canalizzazioni linee elettriche, risanamento muri di sostegno in calcestruzzo armato, risanamento porzioni ammalorate dei prospetti dell'edificio, risanamento e verniciatura infissi in ferro, manutenzione delle coperture con ripristino e sistemazione canali e discendenti e converse e sistemazione delle onduline di copertura. Con riguardo ai lavori interni è stato effettuato il risanamento della pavimentazione industriale con applicazione in alcune zone di resina e pavimentazione, compartimentazione interna con realizzazione di divisori in cartongesso resistenti al fuoco, sistemazioni interne con tinteggiature, riparazione e installazione di porte e portoni, sistemazione lucernai. Con riguardo agli impianti è stato effettuato l'adeguamento dell'impianto idrico per l'antincendio, la realizzazione dell'impianto di rivelazione incendio, l'adeguamento dell'impianto elettrico, dell'impianto di aspirazione, dell'impianto di aria compressa, dell'impianto di trasmissione dati, dell'impianto termico di riscaldamento e per l'uso industriale.

Le superfici lorde delle porzioni di immobile facenti parte del lotto, arrotondate, sono le seguenti:

stabilimento produttivo

- porzione più recente 5.760 mq

- porzione meno recente 4.950 mq

uffici

- porzione piano primo 654 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

appartamento del custode

- piano terra 24 mq

- piano primo 44 mq

- balcone 5 mq

costruzioni accessorie esterne

- cabina elettrica 12 mq

- centrale termica 115 mq

area esterna esclusiva (da frazionare come da schema allegato)

- circa 8.500 mq

Porzione attualmente locata alla --- OMISSIS ---

E' la porzione di edificio industriale catastalmente identificata con il sub. 15, riguardante la parte sud dell'edificio e composta da una porzione della parte di edificio originario e ampliato, dal piano terra del blocco uffici con l'area esposizione a nord del piano primo e, esternamente, dalla tettoia con centrale termica sul lato sud dell'edificio.

Le unità indivise che saranno in comune al 50% con l'altra porzione comprenderanno la proprietà dell'area di sedime della cabina elettrica sub. 12 e la striscia di terreno a ridosso della sede stradale, individuata con la particella 230 del Foglio 16; mentre per il lastrico solare indiviso sub. 8, di copertura del blocco uffici, si procederà con l'attribuzione della quota indivisa di 3/4 alla presente porzione e di 1/4 all'altra, ed infine per la proprietà indivisa dell'area della copertura del sub. 13, ospitante l'impianto fotovoltaico, si procederà con l'attribuzione della quota indivisa di 2/3 alla presente porzione e di 1/3 all'altra.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

La porzione di immobile è servita dagli altri beni già catastalmente individuati in comune, citati in premessa, con la precisazione che per quanto riguarda la corte comune sub. 6, prima della vendita della presente porzione, si dovrà procedere con il frazionamento dell'area per la creazione di due corti esclusive da attribuire a ciascuna delle due porzioni di immobile (come da schema che si allega).

Sulla porzione di immobile oggetto del presente paragrafo sono stati effettuati lavori di sistemazione dell'impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e aria compressa, e la tinteggiatura esterna dell'intera facciata.

Le superfici lorde delle porzioni di immobile facenti parte del lotto, arrotondate, sono le seguenti:

stabilimento produttivo

- porzione meno recente 9.698 mq

uffici

- porzione piano primo 365 mq

- piano terra 710 mq

costruzioni accessorie esterne

- centrale termica 37 mq

- tettoia 40 mq

area esterna esclusiva (da frazionare come da schema allegato)

- circa 12.492 mq

STIMA VALORI IMMOBILE

Per la valutazione il metodo di stima seguito è quello comparativo,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2021 (ultimo semestre pubblicato), e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web è stato stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto è stato adeguato ai casi in esame tenendo conto dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione, della tipologia, del grado di finitura e delle dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale lorda è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio (o di omogeneizzazione), determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e nello standard di misurazione delle superfici per uffici e immobili industriali dell'Istituto Nomisma.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Le superfici lorde commerciali omogeneizzate dell'immobile, attribuendo il coefficiente 1 al reparto produttivo, il coefficiente di 0,3 per la superficie del balcone dell'alloggio, di 0,25 per la superficie delle costruzioni accessorie e di 0,05 per la superficie della corte (parte asfaltata e parte a verde), sono le seguenti:

- *appartamento del custode 70 mq*
- *reparto produttivo meno recente 14.648 mq*
- *reparto produttivo più recente 5.760 mq*
- *uffici 1.750 mq*
- *costruzioni accessorie 107 mq*
- *corte 1.050 mq*

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per il periodo corrispondente al primo semestre 2021 (ultimi dati pubblicati) fornisce valori unitari di mercato oscillanti tra 310 e 465 Euro /mq di superficie lorda commerciale, per capannoni tipici in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile. La categoria dei capannoni tipici viene assegnata dall'OMI ad edifici industriali con superficie standard, dell'ordine dei 1.000-2.000 mq, mentre per immobili di taglio più elevato come per quello in esame viene individuata la categoria dei capannoni industriali. In generale la categoria dei capannoni industriali presenta quotazioni unitarie inferiori rispetto a quella dei capannoni tipici, di una percentuale di circa il 30%.

Di seguito si procederà dapprima con la valutazione delle due porzioni, alla quale seguirà quella dell'immobile nella sua interezza.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Valutazione porzione locata --- OMISSIS ---

Le superfici lorde commerciali omogeneizzate delle porzioni di immobile, attribuendo il coefficiente 1 al reparto produttivo, il coefficiente di 0,3 per la superficie del balcone dell'alloggio, di 0,25 per la superficie delle costruzioni accessorie e di 0,05 per l'area esterna, risultano:

- porzione reparto produttivo più recente 5.760 mq
- porzione reparto produttivo meno recente 4.950 mq
- alloggio del custode 70 mq
- uffici 654 mq
- costruzioni accessorie 32 mq
- corte 625 mq

Con riferimento alle quotazioni OMI sopra esposte, viene stabilito un valore unitario di base di 280 Euro/mq per la parte di edificio più recente e di 240 Euro/mq per la parte meno recente, tenuto conto delle opere di miglioria che hanno interessato la presente porzione di immobile.

Per gli uffici si assume un valore unitario di 400 Euro/mq, così come per l'appartamento del custode.

Pertanto, con i valori ottenuti applicati alle superfici commerciali sopra calcolate, si ottiene un valore della porzione di immobile, arrotondato, pari a:

V = 3.274.000 Euro

Nel valore risultante vengono ricomprese le porzioni di immobile in comune con l'altro lotto, il lastrico solare esclusivo sulla copertura e le proprietà indivise come specificato nella descrizione della presente

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

porzione.

Si evidenzia come l'acquirente dovrà sostenere i costi per la presentazione al Comune di Camerano della Segnalazione Certificata dell'Agibilità, riferita alla pratica edilizia CILA di frazionamento del 27/05/2019 prot. n. 7261 (diritti, asseverazioni, certificazioni varie), nonché tutti i costi per la predisposizione di eventuali opere di adeguamento alla normativa antincendio della porzione di immobile facente parte del lotto. Si segnala inoltre che qualora l'altro lotto non venga assegnato, l'aggiudicatario del presente lotto dovrà probabilmente provvedere, se richiesto dagli enti preposti in sede di presentazione della segnalazione dell'agibilità, comunque a propria cura e spese, all'eventuale adeguamento alla normativa antincendio dell'intero immobile.

Si precisa, infine, che il lotto in questione è attualmente locato con contratto scadente il 31/07/2023, ed essendo la vendita prevista anteriormente alla predetta scadenza, al valore del lotto dovrà sommarsi il valore attuale dei canoni di locazione a scadere del contratto di locazione in essere con --- OMISSIS ---, che attualizzati a scadere dal 01/01/2022 fino ad agosto 2023, al tasso del 3%, ammontano a 111.496 Euro, che si arrotonda ad euro 110.000.

Il valore complessivo di stima ammonta pertanto a:

V = 3.384.000 Euro

Valutazione porzione locata --- OMISSIS ---

Le superfici lorde commerciali omogeneizzate delle porzioni di immobile, attribuendo il coefficiente 1 al reparto produttivo, il coefficiente

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

di 0,25 per la superficie delle costruzioni accessorie e di 0,05 per l'area esterna, risultano:

- *porzione reparto produttivo 9.698 mq*

- *uffici 1.075 mq*

- *costruzioni accessorie 19 mq*

- *corte 425 mq*

Con riferimento alle quotazioni OMI sopra esposte e ai lavori di miglioria realizzati, considerato che la presente porzione riguarda la parte più vetusta dell'edificio, viene stabilito un valore unitario di base di 190 Euro/mq.

Per gli uffici si assume un valore unitario di 400 Euro/mq.

Pertanto, con i valori ottenuti applicati alle superfici commerciali sopra calcolate, si ottiene un valore della porzione di immobile, arrotondato, pari a

V = 2.357.000 Euro

Nel valore risultante vengono ricomprese le porzioni di immobile in comune con l'altro lotto e le proprietà indivise come specificato nella descrizione della presente porzione.

Si evidenzia come l'acquirente dovrà sostenere i costi per la presentazione al Comune di Camerano della Segnalazione Certificata dell'Agibilità, riferita alla pratica edilizia CILA di frazionamento del 27/05/2019 prot. n. 7261 (diritti, asseverazioni, certificazioni varie), nonché tutti i costi per la predisposizione di eventuali opere di adeguamento alla normativa antincendio della porzione di immobile facente parte del lotto. Si segnala inoltre che qualora l'altro lotto non venga assegnato, l'aggiudicatario

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

del presente lotto dovrà probabilmente provvedere, se richiesto dagli enti preposti in sede di presentazione della segnalazione dell'agibilità, comunque a propria cura e spese, all'eventuale adeguamento alla normativa antincendio dell'intero immobile.

Si precisa, infine, che il lotto in questione è attualmente locato con contratto scadente il 31/07/2023, ed essendo la vendita prevista anteriormente alla predetta scadenza, al valore del lotto dovrà sommarsi il valore attuale dei canoni di locazione a scadere del contratto di locazione in essere con --- OMISSIS ---, che attualizzati a scadere dal 01/01/2022 ad agosto 2023, al tasso del 3%, ammontano a 87.899 Euro, che si arrotonda ad euro 88.000.

Il valore complessivo di stima ammonta pertanto a:

V = 2.445.000 Euro

Valutazione intero immobile

Il valore dell'immobile risulta dato dalla somma dei valori delle porzioni sopra definiti, risultante pari a:

V = 5.631.000 Euro

a cui andranno aggiunti i canoni di locazione sopra indicati relativi alle due porzioni, attualizzati a scadere dal 01/01/2022 ad agosto 2023, al tasso 3%, risultanti, arrotondati, in 198.000 Euro.

Il valore complessivo dell'immobile nella sua interezza ammonta pertanto a:

V = 5.829.000 Euro

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito i valori di stima:

- *Valutazione porzione locata --- OMISSIS --- (3.274.000 Euro + 110.000 Euro) = 3.384.000 Euro*
- *Valutazione porzione locata --- OMISSIS --- (2.357.000 Euro + 88.000Euro) = 2.445.000 Euro*

Il valore totale dell'immobile risulta pari a:

V = 5.829.000 Euro

Maiolati Sp. 13/12/2021

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Frati".