

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di Amministratore Unico delle società Fincentro s.r.l. e G & S s.r.l., espone:

- Oggetto dell'incarico: *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

- Beni in capo alla Fincentro s.r.l.

Fabbricato Artigianale/Commerciale sito in Comune di Argenta (FE), in via Nazionale Nord 86/A, con corti esclusive e terreni adiacenti, oltre alla cabina Enel.

- Beni in capo alla G & S s.r.l.

Fabbricato residenziale sito in Comune di Argenta (FE) via Nazionale Nord 86, con corte esclusiva e frustolo di terreno di mq. 55 sul fronte strada.

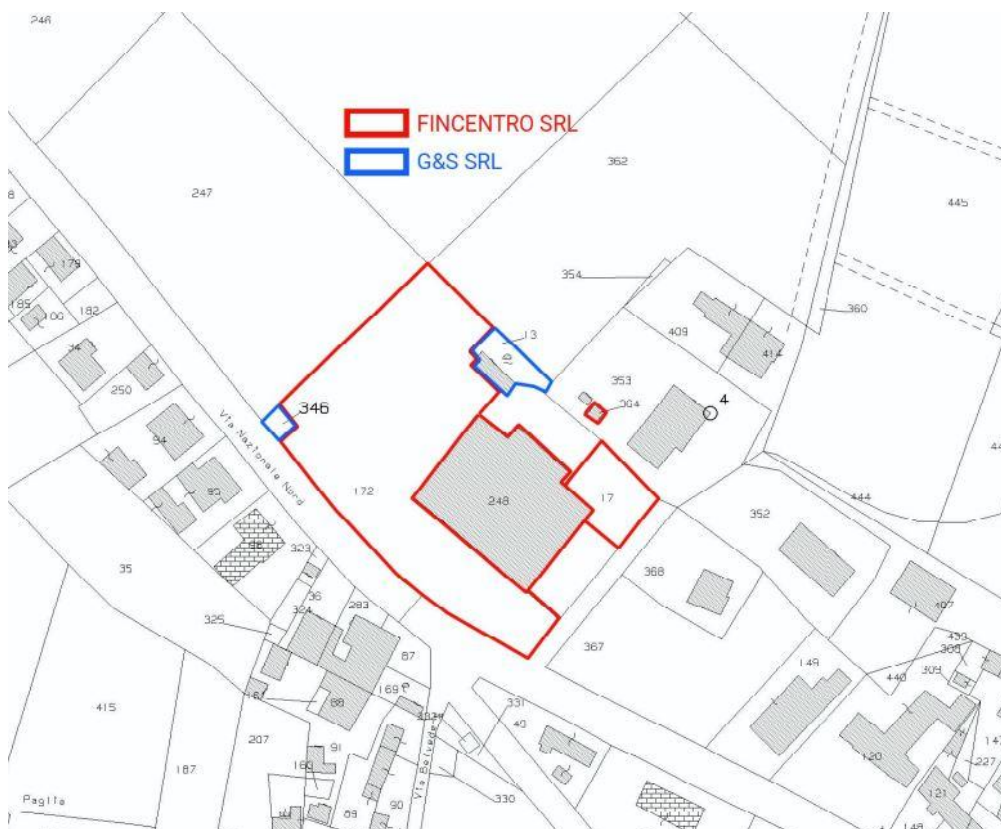
- 1.0) Premessa:

In data 13/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.

Non sono state eseguite le visure ipotecarie in quanto non richieste dalla committenza.

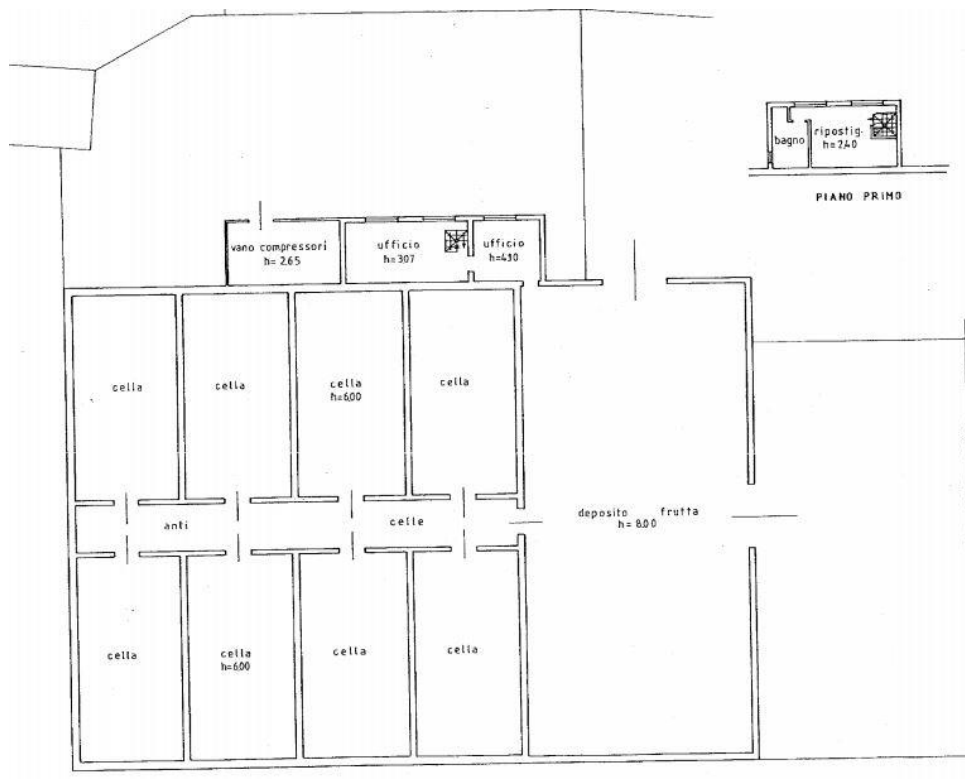
LOTTO UNICO

Il lotto comprende i beni del Comune di Argenta che risultano in capo alla società Fincentro s.r.l. e alla società G&S. s.r.l., in quanto si trovano praticamente sullo stesso lotto.

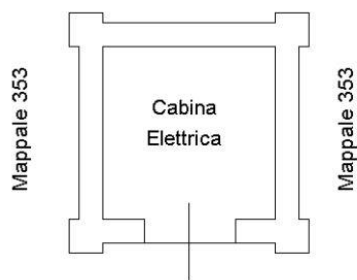


A) Fabbricato Artigianale/Commerciale sito in Comune di Argenta (FE), in via Nazionale Nord 86/A, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 67, Particella 248, Sub. 1**, cat. D/8, con corti esclusive e terreni adiacenti, catastalmente censiti al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 67 Particella 17**, qualità seminativo, di classe 1° di mq. 420,00 (Catastali) e **Particella 172** di qualità frutteto di classe 2° di mq. 3.875,00 (Catastali), oltre alla cabina elettrica censita al **Foglio 67** del Catasto Fabbricati dello stesso Comune con la **Particella 364 sub. 2**, categoria D/1. Con terreni che ne costituiscono sedime distinti al **Foglio 67 del medesimo Comune, Particella 248 (ente urbano) di mq. 2.100,00 (catastali) e Particella 364 (ente urbano) di mq. 10,00 (catastali).**

Il tutto in capo alla ditta Catastale FINCENTRO srl, P. Iva 01417270517, con sede in Cesena (FC) per la proprietà di 1/1.



Mappale 353



Mappale 353

Piano Terra

(h 6.80)

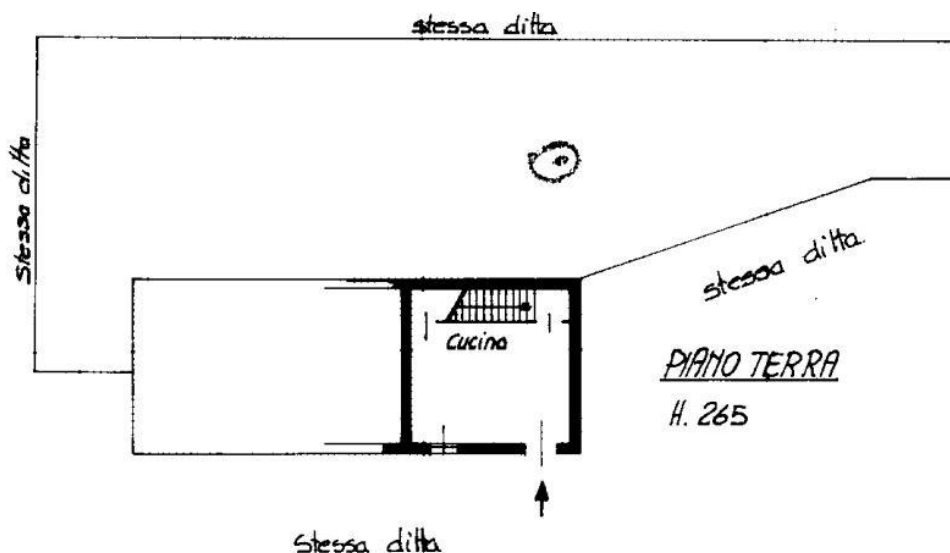
B) Fabbricato con destinazione residenziale, attualmente non agibile, sito in Comune di Argenta (FE), in via Nazionale Nord 84 - 86, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 67**,
 - **Particella 13 sub. 3** Cat. A/5, classe 2, vani 3,0, rendita €. 108,46;

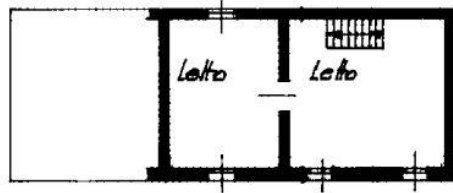
- **Particella 13 sub. 4** Cat. A/5, classe 2, vani 3,5, rendita €. 126,53;
- **Particella 13 sub. 5**, BCNC ai sub. 3 e 4, corte comune alle unità.

Con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreno dello stesso Comune al **Foglio 67, Particella 13** (Fabbricato Promiscuo) di mq. 220,00 Frustolo di terreno sul quale insiste un cabinotto della società Hera, distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 67, Particella 346**, qualità seminativo di classe 2°, di mq. 55,00 R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,27;

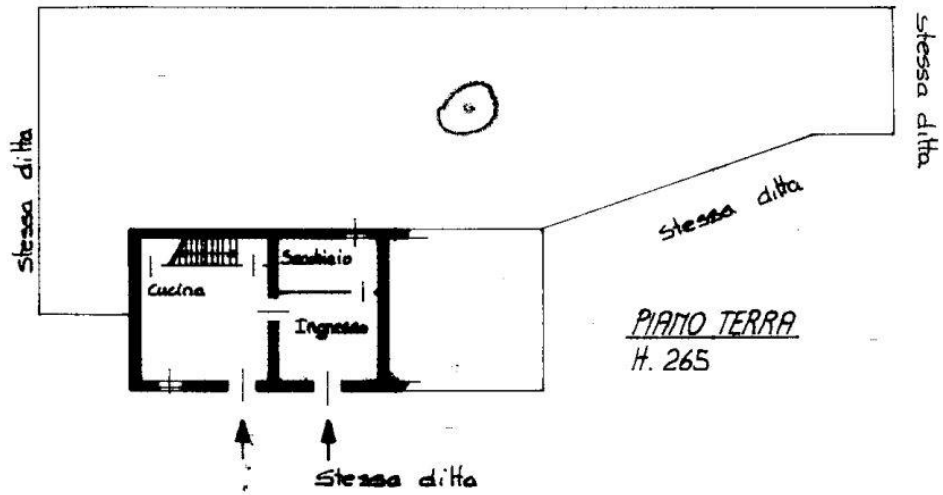
Il tutto in capo alla ditta Catastale G & S srl, P.Iva 02508720402, con sede in Cesena (FC) per la proprietà di 1/1.

Si segnala altresì la necessità di verificare la presenza di una servitù a favore della cabina elettrica (particella 364) che si trova sul terreno della proprietà confinante. Non è stata rintracciata la servitù a favore della società Hera sul cabinotto della stessa presenta sulla particella 346 (impianto 281).

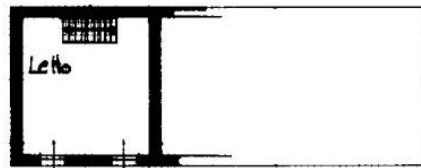




PRIMO PIANO
H. 250

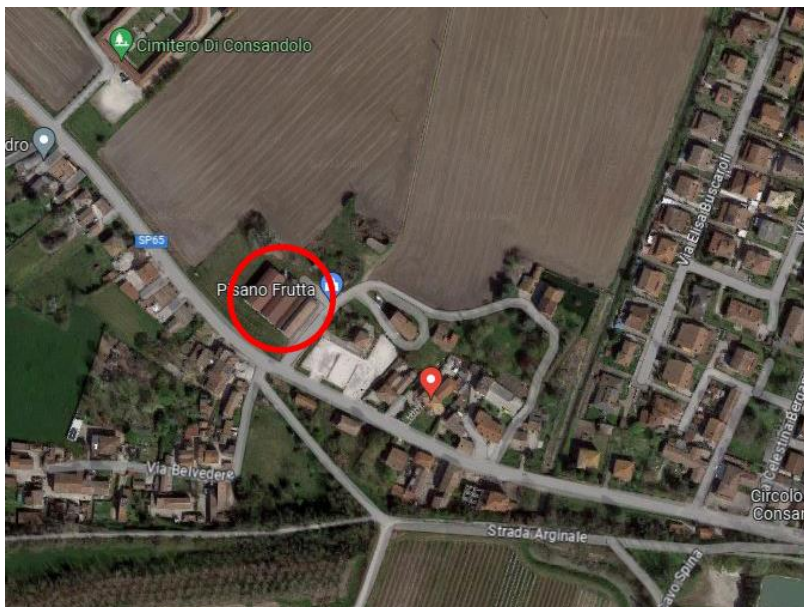


PIANO TERRA
H. 265



PRIMO PIANO
H. 250

-Descrizione



Gli immobili oggetto di stima sono raggiungibili dalla percorrendo la strada nazionale nord dopo aver oltrepassato il paese d'Argenta provenendo da Ravenna. Si trovano ai margini della città edificata con la presenza di edifici residenziali e un'area di terreno agricolo. Si segnala che il confine sul fronte della strada interna, che conduce alle altre proprietà retrostanti, non è delimitato in loco.

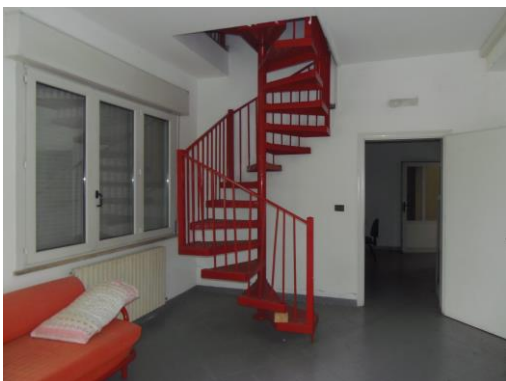
- Descrizione generale dell'immobile particella 248

Trattasi di fabbricato artigianale/commerciale raggiungibile dalla via Nazionale Nord in località Consandolo.



Situato in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344

Trattasi di un fabbricato degli anni sessanta, successivamente ristrutturato con interventi di manutenzione, con all'interno n. 8 celle di mq. 85,00 ciascuna e dell'altezza interna di mt. 6,00 con corridoio centrale che risultano di recente ristrutturazione, e area deposito frutta di mq. 425,00 circa e collegato a zona uffici di mq. 47,00 circa. All'esterno è presente una porzione di fabbricato con al piano terra il vano compressori e dei servizi al piano primo raggiungibili con scala a chiocciola dalla zona uffici. Internamente la struttura è mista con copertura a volte e shed. Gli infissi sono in PVC con tapparelle, internamente nelle parti di magazzino il pavimento è in cemento, mentre nelle zone adibite ad uffici e servizi risultano essere di materiale



ceramico.

- Descrizione generale dell'immobile particella 364



Trattasi di cabina elettrica in cemento armato che si trova sul terreno della proprietà confinante di mq. 20,00 circa.

- Descrizione generale dei terreni individuati con le particelle 172 e 17

Trattasi di terreni distinti catastalmente come seminativo (part. 17 di mq. 420,00 Catastali) e frutteto (particella 172 di mq. 3875,00 Catastali), in loco si tratta di terreni adiacenti al capannone di cui sopra, e non utilizzati. Sulla particella 172 dovrà essere istituita una servitù di transito a favore della cabina Hera, che si trova sulla particella 346.

- Descrizione generale dell'immobile particella 13

Fabbricato con destinazione catastale abitativa, che si trova adiacente agli immobili di cui sopra. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari sviluppate per due piani fuori terra per una superficie commerciale di circa mq. 135,00. Il fabbricato risulta inagibile pertanto si omette qualsiasi descrizione interna. Il fabbricato dispone anche di un area cortilizia esclusiva posta sul fronte interno di mq. 220,00 catastali, comprensivi dell'area di sedime del fabbricato.



- Descrizione generale dell'immobile particella 346

Trattasi di frustolo di terreno posto a confine con via Nazionale Nord, che ha una superficie di mq. 55,00 accatastata come seminativo sul quale è presente un piccolo cabinotto della Società Hera impianto n. 281.



- Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

-Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Fabbricato industriale particella 248

Celle e anti celle (h.6,00m)	Mq. 870,00 al 120% = Mq. 1.044,00
Deposito frutta (h.8,00m)	Mq. 452,00 al 100% = Mq. 452,00
Uffici	Mq. 57,00 al 105% = Mq. 59,85
Bagno e ripostiglio (h.2,40m)	Mq. 36,50 al 75% = Mq. 27,38
Vano compressori	Mq. 33,50 al 100% = Mq. 33,50

Terreno di pertinenza e sedime (catastali) Mq. 2.100,00 al 15% = Mq. 315,00

Complessivamente Mq. 1.931,73

- Scelta del criterio di stima.

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

- Valutazioni.

L'immobile viene valutato allo stato libero, come da indicazioni della committenza.

Per determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'intero complesso, si procederà alla determinazione del "costo di riproduzione deprezzato", ovvero del costo che sarebbe necessario affrontare all'attualità per riprodurre un edificio di pari caratteristiche a quello oggetto di stima, deprezzato - di volta in volta - di una certa aliquota percentuale per tenere conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione di ciascun locale.

Per quanto riguarda la vetustà, terrà conto degli elementi accertabili dai documenti che ha potuto reperire, mentre per lo stato di conservazione terrà conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Il costo di costruzione risulta diverso a seconda delle destinazioni e delle finiture. Per quanto riguarda il calcolo del coefficiente di deprezzamento, lo scrivente intende adottare la formula dell'Unione Europea degli Esperti Economici Contabili e Finanziari :

$$D = \frac{(A + 15) 2^A}{140} - 2.86$$

140

in cui A rappresenta gli anni di vita dell'edificio in percentuale della sua presunta durata totale di utilizzo.

I costi medi di costruzione sono desunti dai prezzi di mercato e dalle valutazioni espresse sulla base dell'attuale mercato delle costruzioni industriali, anche in considerazione della superficie complessiva dell'immobile da stimare, consistono:

- Costo di costruzione a nuovo:

- Consistenza commerciale complessiva:

mq. 1.931,73* €/mq. 450 = €.869.278,50

- Valore allo stato d'uso :

- €.869.278,50 - 27,32 % (coeff. deprezzamento) = €. 631.791,61

Stima per comparabili

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato, considerata la tipologia e il contesto urbanistico circostante nonché l'ubicazione, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all'Agenzia delle Entrate di Argenta, per cui pari a:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FERRARA
 Comune: ARGENTA
 Fascia/zona: Suburbana/CONSANDOLO
 Codice di zona: E4
 Microzona catastale n. 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	360	L			

$$[(\text{€}. 250 + \text{€}. 360) : 2] = \text{€./mq. } 305,00$$

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Capannone via Crocetta, Argenta	1.000	390.000,00	390,00
Capannone Longastrino, Argenta	524	142.000,00	270,99

Valore medio di riferimento pari a:

$$(\text{€}. 305,00 + \text{€}. 390,00 + \text{€}. 270,99) / 3 = \text{€./mq. } 322,00$$

Valore seconda stima:

$$\text{€}. 322,00 \times \text{€./mq. } 1.931,73 = \text{€}. 622.017,06$$

Media delle stime

$$(\text{€}. 631.791,61 + \text{€}. 622.017,06) / 2 = \text{€}. 626.904,33$$

Al fine di adeguare il valore medio accertato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto

$$\text{Condizioni (libero)} = 1,00$$

$$\text{Condizioni estrinseche (decentrato)} = 0,80$$

Mercato = 0,80

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 1,00 * 0,80 * 0,80 = \mathbf{0,64}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{€. } 626.904,33 \times 0,64 = \mathbf{\text{€. } 401.218,75}$$

- Immobile identificato alla particella 13

Trattandosi di un immobile inutilizzabile ed in stato fatiscente e pericolante, si ritiene di valutare solo la superficie presente ai fini del recupero e del restauro del fabbricato.

$$\text{Mq. } 135,00 \times \text{€./mq. } 250,00 \text{ (valore medio di un grezzo)} = \mathbf{\text{€. } 33.750,00}$$

- Cabina Elettrica particella 364

Al fabbricato identificato alla particella 364 con destinazione Cabina Elettrica, viene dato un prezzo forfettario pari a:

€. 5.000,00

- Terreni identificati con le particelle 17, 172, 346

Ai terreni, che al giorno del sopralluogo risultavano incolti e non coltivati, si assume un valore al mq. pari a €. 5,00 (Valore medio terreno agricolo)

Pertanto avremmo:

$$\text{mq. } 4.350,00 \times \text{€./mq. } 5,00 = \mathbf{\underline{\text{€. } 21.750,00}}$$

$$\mathbf{\text{Valore complessivo del lotto}} = \mathbf{\text{€. } 461.718,75}$$

- Conclusioni riepilogative.

Capannone con celle frigorifere, uffici e terreni di pertinenza siti ad Argenta, frazione Consandolo di via Nazionale Nord nn. 86/A censiti al catasto Fabbricati del Comune di Argenta al foglio 67, particelle 248 sub. 1, particella 364 sub.2 con relativo terreno di pertinenza distinto al foglio 67 dello stesso

comune con le particelle 17 e 172 in capo alla Società Fincentro srl;
Fabbricato residenziale sito in Comune di Argenta con terreni di pertinenza
censito al foglio 67 particella 13 sub.ni 3, 4 e 5 (BCNC) e particella 346 in
capo alla società G&S srl

**-Valore complessivo del lotto alla data della presente relazione è pari a
€. 461.718,75 (quattrocentosessantunmilasettecentodiciotto/75).**

****Note**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- *La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto
 rassegna la presente relazione.

Cesena lì, 28/06/2023

Geom. Roberto Zanella

