

RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in 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 della società ILARIA 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 Ditta Ilaria s.r.l.

Capannone con celle sito a Foligno (PG) in via Francesco Bettini n. 1 censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 114, particella 258, cat. D/8.

- 1.0) Premessa:

In data 07/06/2023 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

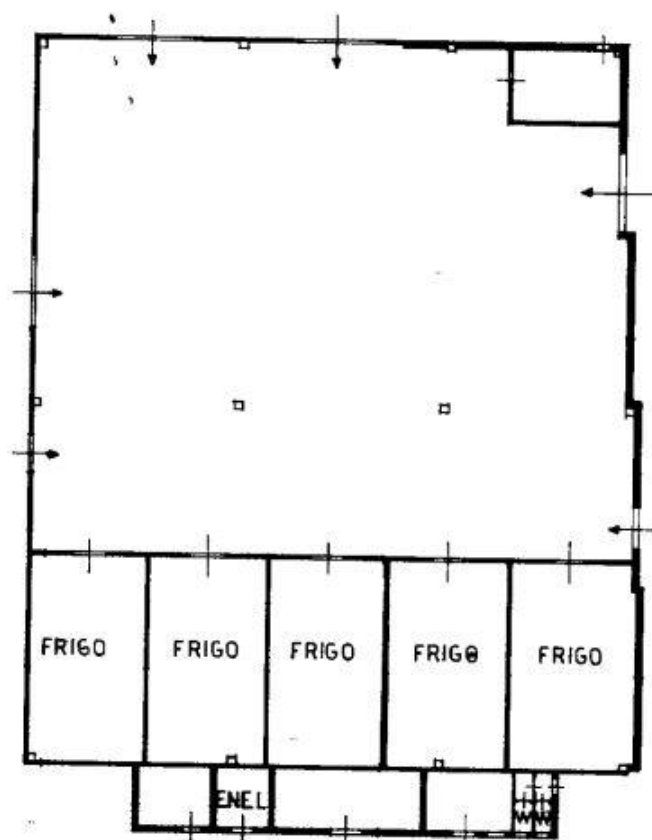
Composto da Capannone con celle sito in Comune di Foligno (PG) in via Francesco Bettini n.1 ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 114,**

Particella 258, categoria D/8, rendita catastale € 10.639,01;

Con terreno che ne costituisce area di sedime e di pertinenza, distinto al Catasto Terreni al **Foglio 114 Particella 258 (Ente Urbano)** di mq. **5.150 (catastali)**

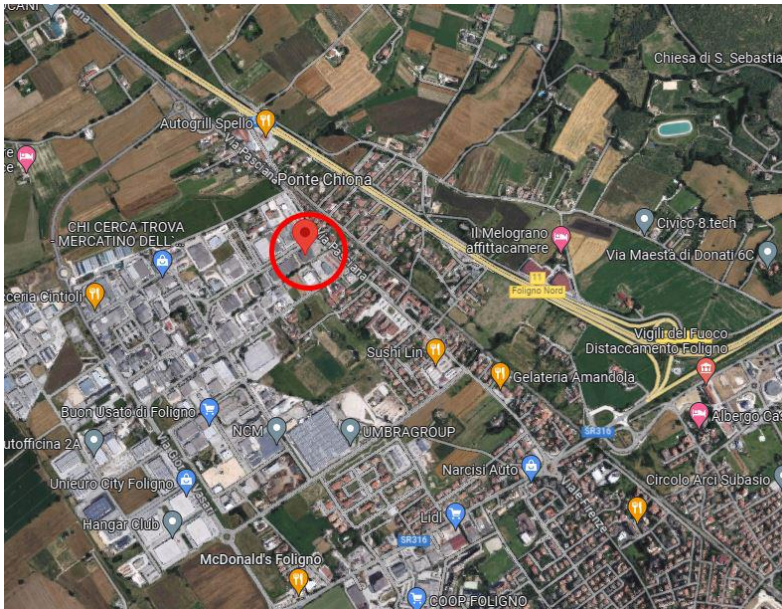
In capo alla ditta catastale:

Ilaria srl, con sede in Cesena (FC) CF. 02274880406 proprietà per 1/1.



PIANO TERRA
h ml 7.50

-Descrizione generale.



Trattasi di Capannone sito appena fuori il centro storico di Foligno, nei pressi della zona industriale e produttiva della città. L'edificio si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale e risulta facilmente raggiungibile. A poca distanza sono presenti i principali servizi.

- Descrizione dell'immobile



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./0547/301344*

L'immobile è costituito da un capannone con struttura mista in C.A. con copertura coibentata (nel 2018) e tamponata con pannelli prefabbricati. Esternamente insiste su un piazzale di asfalto e ghiaia. Internamente sono presenti pavimenti di cemento liscio. Catastalmente il capannone risulta avere 5 celle di circa mq. 80,00 ciascuna e altezza 7,50 m, e una zona di lavorazione con servizi di mq. 1.050,00 complessivi. Alla data del sopralluogo erano presenti partizioni leggere interne (basse) che modificavano la superficie dei luoghi e le celle presentavano un'altra destinazione.



L'edificio presenta un corpo esterno di servizi e cabine elettriche di complessivi mq. 85,00 edificata con blocchi di CLS. Internamente i bagni del capannone risultano di recente ristrutturazione. Acqua, Enel e gas si trovano esterne a ridosso della recinzione.



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

Immobile edificato con C.E. n. 941 del 18/12/1979, con successiva Variante n. 433 del 04/08/1981. Abitabilità n protocollo 17216 del 1981.

- **Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).**

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali. Si precisa che per quanto riguarda le celle frigorifere si ritiene di non effettuare nessuna variazione in base alla destinazione in quanto le stesse sono risultate obsolete.

Magazzino	Mq. 1.059,00 al 100% = Mq. 1.059,00
Celle	Mq. 453,00 al 100% = Mq. 453,00
Corpo Servizi	Mq. 95,00 al 75% = Mq. 71,25
Area di sedime e di pertinenza	Mq. <u>5.150,00 al 15 % = Mq. 772,50</u>
	Complessivamente Mq. 2.355,75

- **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 :

$$D = \frac{(A + 15) 2^A}{100} - 2.86$$

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. 2.355,75 * €. 450,00 = €. 1.060.087,50

- **Valore allo stato d'uso :**

- Euro 1.060.087,50 - 20,35 % (coeff. deprezzamento) = €. 844.359,70

- **Conclusioni riepilogative.**

Capannone industriale sito a Foligno (PG) in via Francesco Bettini n.1 ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 114, Particella 258, categoria D/8**, oltre al terreno che ne costituisce area di sedime e di pertinenza, distinto al Catasto Terreni al **Foglio 114 Particella 258 (ente urbano) di mq. 5.150,00 catastali**. Immobile in capo alla ditta catastale Ilaria srl, con sede in Cesena (FC) CF. 02274880406 prop. per 1/1.

-Valore venale alla data della presente relazione è pari a €. 844.395,70 (ottocentoquarantaquattromilatrecentonovantacinque/70).

**Note

* 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, 30/06/2023

Geom. Roberto Zanella

