

**VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE ARTIGIANALE**

**Sito in Via Lunga, 27 Anzola dell'Emilia BO**

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

\* \* \*

Lo scrivente Arch. Tedeschi Damiano, nato a Bologna BO il 01.10.1968 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 2506, con studio a Zola Predosa BO in Via Alba Maldini n. 8, fa seguito all'incarico ricevuto allo scopo di determinare il più attendibile valore corrente dei cespiti e dei beni qui indicati a descritti, finalizzata alla rivalutazione dei beni d'impresa di cui al Decreto legge n. 104/2020. Art. 110 recante "misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia".

**Stimare il complesso immobiliare artigianale sito in Via Lunga, 27**

**Anzola dell'Emilia BO costituiti da:**

- **Fabbricati prefabbricati attigui con area pertinenziale costituendo un unico complesso;**

**nella loro globalità secondo la migliore scienza ed esperienza nel**

**settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione,**

**stato di fatto e stato autorizzativo;**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed autorizzativi, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, ed eseguito le opportune valutazioni espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

Il bene oggetto di perizia e di stima verrà preso in considerazione, specificando:

○ DATI DEL BENE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPLESSO

○ PROPRIETÀ

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato autorizzativo in corso, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

\* \* \*

### **DATI DEL BENE**

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito in Comune di Anzola Emilia BO, in Via Lunga, 27.

Trattasi di un complesso artigianale, costituito da più corpi di fabbrica realizzati con strutture prefabbricate e collegati in modo da far parte di

un'unica unità immobiliare con corte pertinenziale esclusiva.

Il complesso è situato in una zona artigianale di Anzola dell'Emilia BO di facile accesso.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Anzola Emilia BO beni intestati a:

1. **EMILPLASTICA S.R.L.** con sede in Anzola dell'Emilia BO - C.F. 03964320372 – Proprietà per 1/1;

N.C.E.U. del Comune di Anzola dell'Emilia BO Foglio 53

▪ Map. 195 sub 5, Categoria D/7, codice 1705 Rendita € 9.054,00 Via Lunga, 27 piano T; come da Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 29.03.2023;

### CONSISTENZA E UBICAZIONE COMPLESSO

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è sito in Comune di Anzola dell'Emilia BO, in Via Lunga, 27 per una superficie complessiva del lotto fondiario di circa mq. 2.440 e dell'intero corpo di fabbrica per una superficie calpestabile di circa mq. 1.053,29 e superficie lorda di circa mq. 1137,93 come si può desumere dai titoli abilitativi che hanno legittimato lo stato attuale.

### PROPRIETÀ

▪ **EMILPLASTICA S.R.L.** con sede in Anzola dell'Emilia BO - C.F. 03964320372 – **Proprietaria**;

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni per legge e per destinazione, o richiamate nei vari atti di provenienza.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere previste o richiamate nei vari atti di provenienza.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/11289/85;
- Concessione Edilizia in Sanatoria 16/c/95 Prot. 3583 del 19.09.1995;
- DIA del 09.06.1997;
- DIA Prot. 1999 del 11.02.1997;
- Pratica VVF n. 58099 Attività 44.3.c rinnovata il 14.06.2017 Prot. 15296;
- PDC n.03/2021 del 22.04.2021;

**Dal confronto fra quanto assentito e quanto rilevato non sono state accertate difformità.**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in data successiva al 01.09.1967.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili facenti parte del complesso non sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'intero complesso immobiliare è utilizzato dalla EMILPLASTICA S.R.L.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il complesso immobiliare si sviluppa e si articola con vari corpi di fabbrica prefabbricati ed attigui che sono stati realizzati secondo le specifiche esigenze lavorative della proprietà.

Attualmente il complesso è costituito da due principali corpi di fabbrica che sono stati realizzati in fasi successive e di un ulteriore corpo di fabbrica

molto più basso che rimane aderente al confine sul lato nord.

I due corpi di fabbrica principali sono destinati a laboratorio ed a magazzino.

Gli uffici amministrativi che sono disposti su due piani, sono collocati nel corpo più vicino alla strada di accesso mentre i servizi per i lavoratori sono collocati nel corpo più remoto.

Al complesso vi si accede dalla pubblica via attraverso un accesso carrabile e buona risulta la movimentazione all'interno del lotto.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Le superfici, dei beni in argomento, puramente a titolo indicativo, risultante sono le seguenti:

- Lotto circa mq. 2.440;
- Fabbricato superficie calpestabile di circa mq. 1.053,29;
- Fabbricato superficie lorda di circa mq. 1137,93.

### **STIMA DEL BENE**

Come già indicato nella descrizione del bene, trattasi del complesso immobiliare artigianale sito in Comune di Anzola dell'Emilia BO, in Via Lunga, 27, costituito da fabbricati prefabbricati attigui con area pertinenziale costituendo un unico lotto;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, e dello stato autorizzativo e delle pratiche in corso, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova:

**VALORE DELL'INTERO BENE A PREZZO DI MERCATO**

**€ 520.000,00 (euro cinquecentoventimila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Zola Predosa, 27 aprile 2023

IL CONULENTE TECNICO

(Arch. Damiano Tedeschi)

*Firmato digitalmente*