

	REPUBBLICA ITALIANA	
	Comune di Cotignola	Provincia di Ravenna
	Lì 12.07.2013	
	* * *	
	REFERTO TECNICO DI STIMA DI IMMOBILE	
	In data 01.marzo.2013 il sig.Tullio Bosi (già Legale rappresentante della	
	società S.I.R.E.A. s.p.a. Barbiano di Cotignola-Ravenna, ora Liquidatore	
	della Società), conferiva incarico al sottoscritto per.agr.Gianluigi Vecchi,	
	con studio in Lugo Corso Garibaldi n.77 ed iscritto al Collegio dei Periti	
	agrari della Provincia di Ravenna con il n.627, affinché procedesse alla	
	valutazione dell’immobile sito in <u>Cotignola (Ra) località Barbiano via</u>	
	<u>Corriera n.25.</u>	

	Il sottoscritto, dopo aver proceduto all’esame della documentazione	
	fornitami dalla proprietà e reperita presso gli uffici pubblici competenti	
	quella necessaria, redigeva ad espletamento dell’incarico ricevuto la	
	seguente	
	<u>RELAZIONE TECNICA</u>	
	Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei	
	seguenti capitoli:	
	○ 1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag.2	
	○ 2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL’IMMOBILE pag.2	
	○ 3.0) DESCRIZIONE DEL BENE pag.3	
	○ 4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE pag.8	
	○ 5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA pag.9	

○ 6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA pag.13

○ 7.0) PROVENIENZA pag.14

○ 8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI pag.15

○ 9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU' pag.15

○ 10.0) INFORMAZIONI GENERALI pag.16

○ 11.0) METODO DI STIMA pag.17

○ 12.0) STIMA DELL'IMMOBILE pag.18

1.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cotignola (Codice D121) intestato a:

S.I.R.E.A. s.p.a. Società Industriale Resine ed Affini con sede in

Barbiano di Cotignola prop.1000/1000

- Sezione Urbana/ Fg.21-particella 9-Sub.2-cat.D/1 rendita €.38.814,00-Via

Corriera n.1, piano t.

Il tutto insistente su area C.T. Comune di Cotignola fg.21 particella 9 Ente

Urbano mq.15.509

- Sezione Urbana/ Fg.21-particella 415-Sub./-Cat.Area Urbana-Consistenza

mq.8-Via Corriera, piano t.

2.0) CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione *Attività Industriale*

oltre tettoie, locali tecnici e area esterna di pertinenza ubicata in Comune di

Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25.

L'immobile è composto essenzialmente da un corpo di fabbrica principale

che presenta forma irregolare per effetto di saturazioni e ampliamenti

eseguiti in epoche differenti con svariate tipologie costruttive sia per

consistenza materica che per grado di finitura.

Il corpo di fabbrica principale, ove sono collocate tutte le zone funzionali

all'attività industriale, si sviluppa essenzialmente al piano terreno fatto salvo

per n° 2 locali uso *ufficio* oltre servizio igienico e alcuni vani tecnici, ubicati

al piano primo.

Di pertinenza dell'immobile sono pure le tettoie, anche parzialmente

tamponate presenti in corpi staccati in prossimità dei confini di particella, e

l'area esterna costituente la porzione non edificata della particella 9 del

foglio 21 del Comune di Cotignola.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, sono risultate di circa:

- *Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495;*

- *Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali*

tecnici, mq. 7833;

- *Tettoie mq. 629;*

- *Area coperta e scoperta mq.15.509*

La superficie delle aree esterne, di pertinenza esclusiva prive di rilevanza ai

fini urbanistici, non saranno considerate nel calcolo del valore commerciale

unitario del bene.

3.0) DESCRIZIONE DEL BENE

1) Trattasi della piena proprietà di fabbricato a destinazione Industriale

posto in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25, con

accessi carrai e pedonali prospicienti la stessa via.

Il complesso immobiliare presenta in fregio alla pubblica via cancellata in metallo a disegno semplice verniciata a smalto colore bianco, con sottostante muretto in c.l.s. gettato in opera.

Gli accessi, pedonale e carrabile, sono custoditi mediante cancelli metallici verniciati a smalto colore bianco, con apertura di tipo ad anta il primo e scorrevole il secondo, mentre sugli altri confini è stata posta in opera recinzione metallica a maglie con sottostante muretto, oppure lastre in cemento prefabbricato quale “retro” delle tettoie.

Le aree esterne, di distacco sui confini, vengono utilizzate come camminamenti, spazi di sosta e deposito, e sono costituite prevalentemente da una pavimentazione in cemento industriale.

L’immobile a destinazione *Industriale/Artigianale* edificato nei primi anni ’60 e successivamente interessato da notevoli interventi edilizi di ampliamento e modifica, si sviluppa essenzialmente su un unico corpo di fabbrica al piano terreno recante forma irregolare e diversa consistenza materica e di finitura.

Le principali caratteristiche costruttive, di dotazione e finitura si vanno di seguito a descrivere puntualmente con riferimento al tipo di destinazione dei locali analizzati, nelle presenti categorie:

- A) Strutture portanti e finiture esterne;
- B) Uffici amministrativi, commerciali, tecnici e accessori diretti;
- C) Officina meccanica, magazzini e locali funzionali all’attività industriale;
- D) Tettoie.

A) STRUTTURE PORTANTI E FINITURE ESTERNE

L'immobile in oggetto, consistente in fabbricato produttivo edificato per ampliamenti, presenta in parte strutture portanti in c.l.s., in parte strutture prefabbricate di cemento armato o strutture metalliche.

Nello specifico, i locali *ufficio* sia al piano terra che nel corpo posto al piano primo, presentano struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente e internamente civilmente intonacata e tinteggiata colore chiaro.

I locali adibiti a *officina meccanica e magazzino* presentano strutture in elevazione in calcestruzzo armato o elementi metallici che costituiscono altresì zone adibite a soppalchi, o di orditura dei solai di copertura, differenti da locale a locale in funzione dell'epoca di realizzazione, sia per forma che per materiale impiegato.

Il manto di copertura dei locali principali e delle tettoie in corpo staccato risulta prevalentemente in lastre di "Eternit", oppure, in limitate zone, in lastre di onduline in pvc colore verde.

Le *Tettoie* presentano nella quasi totalità strutture metalliche in elevazione di differente consistenza materica e forma, tamponate in parte mediante lastre di cemento, in parte con lamiera zincata, muratura o onduline in pvc.

B) UFFICI E ACCESSORI DIRETTI

I locali *ufficio*, ubicati in diverse zone dell'immobile in virtù del tipo di specifica destinazione - *commerciale, amministrativo, tecnico* - presentano paramenti in muratura civilmente intonacata e tinteggiata colore chiaro.

- UFFICI COMMERCIALI E AMMINISTRATIVI

Il corpo Uffici *commerciali* – *amministrativi*, ubicato al piano terra,

	prospiciente l'area esterna e la pubblica Via Corriera, presenta porta di	
	ingresso in alluminio anodizzato e vetro, con sovrastante pensilina.	
	I paramenti interni divisorii sono in muratura di mattoni intonacata e	
	tinteggiata color chiaro.	
	Internamente si riscontrano diversi tipi di pavimentazione: piastrelle di gres	
	color cotto, gres ceramicato di diversa tonalità cromatica e piastrelle di	
	ceramica.	
	Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, alcune recanti	
	specchiature in vetro del tipo zigrinato.	
	Gli infissi interni alle finestre sono prevalentemente in p.v.c. con	
	vetrocamera; esternamente sono presenti avvolgibili in plastica color	
	azzurro.	
	Si rileva, quale collegamento tra la presente zona uffici e l'archivio ubicato	
	al piano primo, una scala a chiocciola in arredo realizzata in elementi	
	metallici verniciati color beige. <u>Sia la scala, che il locale posto al piano</u>	
	<u>primo, non risultano identificati negli elaborati grafici allegati ai nulla osta</u>	
	<u>rilasciati afferenti il cespite in oggetto.</u>	
	- UFFICI TECNICI POSTI AL PIANO PRIMO	
	Tale corpo di fabbrica, edificato in ampliamento e aderente al fabbricato	
	principale, risulta accessibile dai locali adibiti a <i>officina meccanica e</i>	
	<i>magazzino</i> mediante scala in arredo in elementi metallici che conduce ad un	
	livello rialzato rispetto il piano terra, e porta di accesso in alluminio e vetro.	
	I divisorii interni sono in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata color	
	chiaro.	
	La pavimentazione in gres ceramicato.	

Le porte interne sono in legno tamburato color mogano.

Gli infissi interni alle finestre sono in p.v.c. color bianco con vetrocamera;

esternamente sono presenti avvolgibili in plastica.

- ACCESSORI DIRETTI

I *servizi igienici* presentano prevalentemente pavimentazione e rivestimento

alle pareti in piastrelle di ceramica di scelta commerciale.

I sanitari e tipo di finitura sono modesti.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli *spogliatoi* utilizzati dal personale presentano paramenti intonacati e

tinteggiati con pavimentazione in piastrelle di gres color mattone.

I setti murari costituenti il locale *mensa*, risultano intonacati e tinteggiati

color chiaro; la pavimentazione è in prefinto plastico tipo parquet.

I locali di cui sopra sono accessibili mediante porte a due ante in metallo

verniciato recanti specchiature in vetro.

C) OFFICINA, MAGAZZINI E LOCALI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'

La porzione di immobile funzionale all'attività *artigianale-industriale*

presenta pavimentazione prevalente in battuto di cemento ad esclusione di

alcuni locali ove risultano posate in opera piastrelle di gres color mattone.

I locali sono accessibili dall'esterno attraverso corte di pertinenza mediante

svariate aperture dotate di portoni in metallo verniciato recanti specchiature

in vetro armato o zigrinato.

Gli infissi esterni, in prevalenza del tipo "a bandiera", sono in metallo

verniciato dotati di vetro armato.

Internamente, le porzioni murarie costituenti i tamponamenti delle strutture,

si presentano essenzialmente privi di finiture; i soffitti recano forma e

consistenza metrica differente in funzione della forma dei locali, delle necessità costruttive e dall'epoca di realizzazione.

Le coperture risultano prevalentemente in lastre di "eternit" come pure limitate porzioni di tamponamento delle pareti esterne di capannone e locali tecnici.

Si rilevano in loco diverse cabine Enel di trasformazione, una accessibile dall'interno dei locali "produzione" e svariati silos in metallo.

I servizi igienici dedicati a questa zona si presentano in modeste condizioni di conservazione.

D) TETTOIE

L'immobile presenta nel suo complesso diversi manufatti uso *Tettoia* in prevalenza posti a delimitazione del confine di proprietà della particella 9 del foglio 21.

Le tecniche costruttive e i materiali impiegati sono in relazione all'epoca costruttiva e comunque di scadente fattura; la copertura risulta comunque nella quasi totalità in lastre di "eternit" e i tamponamenti, ove presenti quali retro tettoia sul confine, sono in pannelli di c.a. prefabbricato.

I tamponamenti presenti invece in fregio all'area esterna di pertinenza risultano in parte in lastre di "eternit" in parte in lastre di onduline in pvc.

4.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle porzioni di immobile descritto piano terra e primo, al lordo delle murature e comprensiva dei locali accessori posti in corpo staccato, puramente a titolo indicativo (=da misurazione grafica desunta dagli elaborati grafici allegati ai nulla osta rilasciati dal Comune di

Cotignola), è risultata di circa:

- *Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495;*
- *Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali tecnici, mq. 7833;*
- *Tettoie mq. 629;*
- *Area coperta e scoperta mq.15.509*

5.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Cotignola in riferimento al bene in oggetto, sono emersi i procedimenti amministrativi di seguito riportati:

- *Pratica Edilizia 194/62 prot.2593 del 2.5.62 - Costruzione di fabbricato industriale.*
- *Pratica Edilizia 646/66 prot.1328 del 10.3.1966 - Costruzione capannone ad uso industriale. => Certificato di agibilità prot. 1328/66.*
- *Pratica Edilizia 854/67 prot.4002 del 16.10.1967 - Ampliamento capannone. => Certificato di agibilità prot.5682/68.*
- *Pratica Edilizia 924/68 prot.2011 del 29.3.1968 - Ampliamento capannoni => Certificato di agibilità prot. 5680/68.*
- *Pratica Edilizia 963/68 prot.4124 del 8.7.1968 - Ampliamento magazzini di deposito. => Certificato di agibilità prot.5681/68.*
- *Pratica Edilizia 1158/69 prot.6208 del 17.11.1969 - Costruzione di un silos.*
- *Pratica Edilizia 1449/71 prot.6430 del 19.10.1971 - Nuova costruzione capannone e silos per lavorazione resine. => Certificato di*

agibilità *prot.899/73.*

○ Pratica Edilizia 1501/71 *prot.8006 del 28.12.1971 - Ampliamento di*

capannone => Certificato di agibilità prot.5258/74.

○ Pratica Edilizia 2063/75 *prot.8309 del 19.11.1975 - Tettoia per
profilati metallici e sopraelevazione del capannone.*

○ Pratica Edilizia 1055/1976 *prot.1055 del 6.2.1976 - Costruzione di
capannone ad uso industriale.*

○ Pratica Edilizia 2317/77 *prot. 3721 del 3.4.1977 - Costruzione di
capannone prefabbricato (ampliamento).*

○ Concessione Edilizia n. 174/1979 Pratica Edilizia 208/1979 -
Ampliamento dello stabilimento.

○ Concessione Edilizia n. 191/1979 Pratica Edilizia 229/79 *prot.5345
del 8.6.1979 - Ampliamento dello stabilimento.*

○ Concessione Edilizia n. 249/1979 Pratica Edilizia 295/79 *prot.9223
del 19.10.1979 - Costruzione silos.*

○ Concessione Edilizia n.312/80 Pratica Edilizia 363/80 *prot.2518 del
8.3.1980 - Sopraelevazione di cabina elettrica e generazione di silos per
aria calda.*

○ **Concessione Edilizia n. 53/86 Pratica Edilizia 57/86 prot.8356 del
23.11.1986** - *Ristrutturazione e ampliamento stabilimento via Corriera*

○ **Concessione edilizia in Variante n.33/87 Pratica Edilizia n. 104
prot. 5568 del 29.5.1987** - *Ristrutturazione e ampliamento stabilimento*

*Autorizzazione Sismica prot. 7538 del 12/01/1987 => **Agibilità n. 7/1996**
del 12.4.1996*

○ Concessione edilizia n. 57/91 Pratica Edilizia n. 497 *prot.7290 del*

18.7.1991- Ampliamento cabina Enel.

○ Concessione edilizia n. 85/91 Pratica Edilizia n. 527 del 2.11.1991

prot.11301 - Installazione cabina elettrica.

○ Autorizzazione edilizia n.16/92 del 29.6.1992, Prot. Ed. 523/92 -

Formazione di piazzale con materiali inerti.

○ Concessione edilizia n. 67/92 Pratica Edilizia n. 613 prot.10729 del

1992 - Ampliamento cabina elettrica e locale pompe

○ Concessione edilizia n.56/95 Pratica Edilizia n. 907 prot. 5955 del

16.6.1995 - Costruzione di tettoia in acciaio per parcheggio auto.

○ Denuncia di Inizio Attività prot.4377 del 12.6.1996 modifiche a

progetto depositato in data 30.4.1996 relativo alla realizzazione di vasca

interrata in c.a. per macchinari.

○ Richiesta di Agibilità prot.6335 del 16.6.1994 relativa alle pratiche

edilizie prot.526/91-527/91-497/91-613/92 - Note: Pratica sospesa

○ Pratica Edilizia n. 1040 prot.12181 del 18.12.1996 - Note: Pratica

non approvata

○ Concessione edilizia n.11/97 Pratica Edilizia n. 1052 prot. 1758 del

24.2.1997 - Installazione di omogeneizzatori e relativo contenitore in

acciaio previa demolizione di capannoni e tettoie esistenti.

○ Denuncia di Inizio Attività n° 451 prot. 14663 del 18.12.1999 -

Sopraelevazione struttura in acciaio e installazione di frigorifero

industriale. => Inizio lavori del 9.3.2000, pratica sismica n.9 P.G.

2198/2000, Relaz. strutture ultimate prot. 8536 del 14.7.2000.

Analizzato quanto rappresentato nei nulla osta rilasciati, considerate le

autorizzazioni relative ad interventi puntuali e le richieste che non hanno

avuto esito o tuttora in stato di “sospeso”, la conformità edilizia del cespite

sarà da desumersi dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'ultimo nulla

osta rilasciato afferente la complessità edilizia in oggetto, che risulta quello

allegato al *Certificato di agibilità n. 7/1996 del 12.4.1996 relativo ai*

procedimenti edilizi Concessione Edilizia n. 53/86 e Variante n.33/87.

In particolare, da tale verifica si rilevano le seguenti difformità o carenze

amministrative, con riscontro all'elaborato grafico redatto dal sottoscritto,

che si allega alla presente relazione di perizia, ove si indicano, come di

consuetudine, in rosso le avvenute costruzioni, in giallo le avvenute

demolizioni e in verde le variazioni eseguite in forza a titolo edilizio.

- UFFICI COMMERCIALI E AMMINISTRATIVI PT

- Apertura di nuove finestre;

- tamponamento di finestre e porte;

- modifica setti divisorii interni;

- realizzazione mediante tramezzature in muratura intonacata di

disimpegni e locali igienici;

- realizzazione di vano uso *archivio* al P1;

- apposizione di scala a chiocciola di collegamento *ufficio PT -archivio*

P1;

- realizzazione di pareti divisorie.

- UFFICI TECNICI AL P1

- Dimensionamento maggiore delle finestre rispetto al progetto

approvato;

- realizzazione mediante tramezzature in muratura intonacata di

disimpegno e locale igienico;

- OFFICINA, MAGAZZINI E LOCALI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'

- Apertura di finestre, porte e portoni esterni;

- spostamento di finestre, porte e portoni esterni;

- tamponamento di finestre e porte;

- modifica setti divisorii interni;

- realizzazione di soppalchi in metallo e relativa scala di collegamento;

- errata indicazione delle strutture in elevazione (pilastri in c.a.) con

molta probabilità già modificati di interesse in fase di esecuzione ma

non identificati correttamente negli elaborati di progetto autorizzati;

- TETTOIE

- Parziali tamponamenti non riscontrati negli elaborati di progetto

autorizzati.

Tali difformità andranno regolarizzate mediante apposito procedimento

amministrativo presso gli Enti di competenza.

In ultimo, la planimetria catastale relativa al cespite in oggetto depositata

presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, non corrisponde esattamente allo

stato dei luoghi.

6.0) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Visto il RUE approvato con delibera di C.C. N°26 del 17.5.2102 e

pubblicato sul BUR n°127 del 18.7.2012, il terreno che ci occupa ha la

seguente destinazione: "ASP1.2-Ambiti specializzati totalmente o

prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive

prevalentemente commerciali o terziarie (art.4.4.3)"

7.0) PROVENIENZA (aggiornata al 7.3.2013)

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all' attuale proprietà	
come segue:	
-Art.12608 del 15.11.2001 -atto tra vivi-Compravendita a Favore Società	
Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro Enel Distribuzioni	
Società Per Azioni	
-Art.13480 del 10.12.2001 -Atto tra vivi-conferimento in società (rettifica) a	
favore Enel Distribuzione s.p.a. contro ENEL s.p.a.	
-Art.1051 del 21.01.2008 - Atto tra vivi-conferimento in società (rettifica) a	
favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.	
-Art.1190 del 23.01.2008 - conferimento in società (rettifica) a favore Enel	
Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.	
-Art.1485 del 31.01.2008 - Atto tra vivi-conferimento in società a favore a	
favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.	
-Art.93 del 05.01.2000 - Atto tra vivi-conferimento in società- a favore a	
favore Enel Distribuzione s.p.a. contro Enel s.p.a.	
-Art.2525/3759 del 07.06.66 -Compravendita atto autenticato not.giacomo	
Cattani di Lugo 30.5.1966 rep.20.524 reg.to a Lugo 03.06.66 n.5451 mod.II	
vol.152 SIREA soc.Industriale Resine ed Affini s.p.a. sede in Cotignola	
acquista da Guerra Silvano, terreno edificabile a Cotignola-Barbiano via	
Prov.Felisio NCT fg.21 mapp.9 di mq.8424 reale e mq.8460 cat.	
-art.2218/2248 del 03.04.62 -Compravendita atto Not.Bosi di Bagnacavallo	
del 24.3.62 rep.5812/2181 reg.to a Lugo, SIREA acquista da Guerra Silvano	
terreno senza fabbricati a Cotignola-Barbiano via Prov.le NCT fg.21	
mapp.9/E di mq.3380-Patti= la società acquirente assume l'obbligo di	

recintare il terreno sul lato in confine con la proprietà del venditore con rete metallica alta mt.1,00, come minimo.

-Art.364 del 05.01.1973-Compravendita a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a. contro Guerra Angelo, Guerra Carlo, Guerra Anacleto, Guerra Casimiro, Guerra Lucia

-Art.7553 del 24.07.1973-fusione a favore Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. s.p.a.contro S.T.A.I.M. s.p.a.

-Art.8330 del 24.08.1973-Compravendita a favore S.P.A. “SIREA” Società Industriale Resine e Affini contro Guerra Angelo, Guerra Carlo, Guerra Anacleto, Guerra Casimiro, Guerra Lucia

-Art.4610 del 19.06.1976-Compravendita a favore S.I.R.E.A. Società Industriale Resine ed Affini contro Guerra Angelo, Guerra Carlo, Guerra Anacleto, Guerra Casimiro, Guerra Lucia

8.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornato al 7.3.2013)

-Art.1715 del 21.03.2006-atto notarile pubblico-ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Unicredit Banca di impresa S.P.A. contro Società Industriale Resine ed Affini S.I.R.E.A. spa.

9.0) ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI/SERVITU'

-Art.2363/2253 del 3.4.1964-Vendita e convenzione atto Alessandro Scarano di Ravenna del 5.3.64 rep.2563071655 reg.to a Ravenna 23.3.64 n.1768 vol.2 Mod.I la SIREA vende a ENEL spa con sede in Cotignola fg.21 mapp.91G mq.19 piccolo lotto di terreno 1) Patti0detto terreno dovrà servire per costruirvi 1 cabina elettrica di Trasformazione e pertanto la venditrice ha

rinunciato al diritto di rendere comuni i muri della costruenda cabina ed eventualmente si obbliga a costruire solo a distanza superiore a mt.5,00 dai muri della medesima, con possibilità di costruire solo in appendice dell'H. non superiore a ml.4 del piano del cortile che servirà quale cabina di trasformazione per la venditrice.2) L'ente avrà la facoltà di aprire sulle pareti della costruenda cabine, in qualsiasi tempo, qualunque foro anche di luce vano e di sporgere oltre i limiti delle predetti pareti con mensole, antenne e sostegni per conduttori, nel quale ultimo caso l'infissione potrà avvenire anche sulla superficie di rispetto, in precedenza fissata in mt.5,00 delle murature esterne della costruenda cabina. 3) L'Enel ha diritto di spiovente e di scolo delle acque della cabina sulla restante proprietà della venditrice. 4) La società venditrice ha concesso all'acquirente la servitù di transito con persone materiale e attrezzi e mezzi di trasporto attraverso la restante sua proprietà mapp.9/E allo scopo di permettere all'ENEL di poter accedere dalle strade vicine alla cabina elettrica in qualsiasi ora del dì e della notte. 5) la venditrice ha concesso all'ENEL la servitù di elettrodotto attraverso la restante sua proprietà anche l'ENEL potrà effettuare qualsiasi allacciamento con linee aeree e corsi elettrici per la cabina e l'esterno, con la messa in opera di quelle mensole e di quei sostegni e con l'esecuzione di quelle altre opere che si rendessero necessarie per la posa delle condutture elettriche, concordando di comune accordo il tracciato della linea elettrica.6) Le servitù sono perpetue.

10.0) INFORMAZIONI GENERALI

Si precisa che all'interno della proprietà oggetto di relazione esiste una

cabina di proprietà 1/1 di ENEL Distribuzioni s.p.a. con sede in Roma, censita al catasto fabbricati del comune di Cotignola al fg.21 part.414 cat.D/1.

11.0) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

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, la destinazione/uso e urbanistica del terreno e la consistenza superficiale dei beni.

Le valutazioni attribuite, pur nella loro specificità, risentono comunque e sono condizionate dalla situazione attuale del mercato immobiliare che denota una stasi pressochè totale delle transazioni ed influenzate dalla limitazione di una loro collocazione in periodo futuro breve non inferiore ad alcuni anni, tempi entro i quali, nell'ambito della crisi globale che ha coinvolto l'economia reale, si potranno avere una probabile riorganizzazione ed un riassetto dei sistemi produttivi che potranno avere riflessi globali positivi accettabili, influenzando anche il settore in oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale dell'immobile, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, provvederà ad una riduzione in percentuale del 15% in arrotondamento.

12.0) STIMA DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es.consultazione del Rapporto del Mercato Immobiliare a Ravenna e provincia F.I.M.A.A., O.M.I., agenzie immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, della necessità di effettuare regolarizzazioni urbanistiche, 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 (vedasi descrizione):

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione *Attività Industriale* oltre tettoie, locali tecnici e area esterna di pertinenza ubicata in Comune di Cotignola, Località Barbiano, Via Corriera n° 25.

Le superfici commerciali del fabbricato e servizi al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono risultate di circa:

-Uffici e accessori diretti PT-P1 mq. 495x€300/mq.=€148.500,00

-Officina, magazzini, locali funzionali all'attività PT-P1, locali tecnici, mq. 7833x€225/mq.=€1.762.425,00

-Tettoie mq. 629x€100mq.=€62.900,00

-Area coperta e scoperta mq.15.509 (La superficie delle aree esterne, di pertinenza esclusiva prive di rilevanza ai fini urbanistici, non saranno considerate nel calcolo del valore commerciale unitario del bene)

Valore intero bene € **1.973.825,00**

A detto valore il sottoscritto ritiene di applicare un deprezzamento pari ad un

15% (in arrotondamento) quale pronto realizzo, per cui si otterrà:

€.1.973.825,00x-(15% in arrotondamento)=**€.1.700.000,00 (=Valore di pronto realizzo)**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Lugo 12.07.2013

II CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi

Allegati:

1) Rilievi Fotografici

2) Visura catastale+estratto di mappa

3) Planimetrie

4) Copia Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari di atto pregiudizievole

5) Pianta complesso immobiliare con indicazione costruito, demolito, realizzato mediante nulla osta