

GIULIANI SOC. COOPERATIVA

Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile



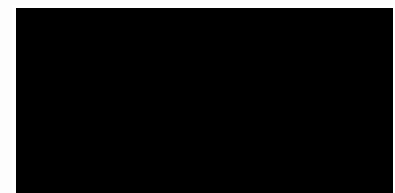
FORLÌ - CESENA (FC)

Forlì, Via dei Senoni n.8 – Via Segrè – Via Giorgi

(complesso industriale di capannoni – uffici - piazzali)



- 01 - Contesto / Innesdimento
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria
- 04 - Provenienza
- 05 - Identificazione catastale “terreni”
- 06 - Identificazione catastale “fabbricati”
- 07 - Tipologia urbanistica



08 - Atti / Convenzioni / Scritture

09 - Servitù / Gravami

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti

13 - Locazioni / Occupazioni

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / VV.FF

15 - Criteri di stima

16 - Giudizio di stima

01 – Contesto / Inseadimento

Località Villa Selva, contesto di nuova espansione in ambito produttivo e terziario, ai margini della zona agricola: buona viabilità.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di ampio complesso industriale posto ai margini dell'area produttivo-industriale "Villa Selva", nella zona est della medesima.

Il contesto denota la recente evoluzione degli insediamenti produttivi, di cui si può percepire ancora lo sviluppo attraverso il completamento delle reti viarie, ecc.

L'area di sedime è costituita da un lotto principale di forma a "C" (comprendente più particelle catastali), prospiciente tre vie quali G.Giorgi, E. Segrè e Dei Senoni.

Lo spazio racchiuso al suo interno, in affaccio alla Via Segrè e rappresentato da una terza proprietà, risulta anch'esso già edificato.

Vista la tipologia produttiva della Soc. Giuliani, quindi la necessità di stoccaggio di

grandi merci e/o prodotti finiti in consegna anche all'esterno, non anche la necessità di importanti movimentazioni con automezzi, tutta l'area scoperta dai fabbricati risulta interamente pavimentata in cemento, ed in parte in autobloccante.

Tutto ciò costituisce un elemento di particolare arricchimento dell'opera, comunque a riconoscimento del maggiore impegno economico sostenuto rispetto ad altre costruzioni di simile destinazione.

Nella zona di piazzale scoperto su Via Dei Senoni (part.444) si rileva la presenza a terra di predisposizione plinti (oggi riconoscibili da botole in ghisa).

La posizione ed il loro allineamento a scansione regolare denota quella che doveva essere una previsione di ampliamento poi non realizzata.

Dalla ricostruzione degli indici edilizi, ovvero analizzando la potenzialità del lotto ricavata da Scheda di Progetto emergerebbe una non saturazione del Lotto che porterebbe ad individuare una importante Sc residua (già precedentemente utilizzata in un progetto di ampliamento – però realizzato solo in parte).

Tutta l'area è interamente perimetrata da recinzioni con muretto in c.a. e rete metallica tipo grigliato elettrosaldato.

Su tutti i fronti si aprono ampi cancelli carrai, organizzati secondo esigenze produttive delle varie sezioni dei capannoni.

L'ingresso principale, definito dal nucleo direzionale/uffici è quello posto sulla Via Dei Senoni.

Tutta l'organizzazione degli spazi interni risulta anch'essa legata alle modalità costruttive dell'azienda, che richiedeva ampi spazi per macchinari e/o prodotti.

Escludendo tutta la porzione di primo piano su Via Dei Senoni, ed un'altra di minore importanza sul vertice di Via Giorgi, l'insieme degli edifici lavorativi è costituito da

ampi spazi in continuità fra loro, senza interruzioni da paratie, divisori, ecc., tali da consentire facilità di movimento al suo interno.

Praticamente presenti solo le pilastrature a maglia regolare.

La porzione direzionale/uffici è ricavata utilizzando gli elementi strutturali di prefabbricazione, mediante un solaio intermedio alla struttura.

Comprende una zona atrio reception e servizi oltre ampia scala di rappresentanza al p.Terra e tutto un settore del p.1° (corrispondente al 50% della larghezza del fabbricato lato est, Via Dei Senoni) interamente destinato ad uffici amministrativi, tecnici, direzionali, ecc.

Di questo segmento ne risulta ancora una porzione (quella terminale in stato di grezzo avanzato).

Sia per la recentissima costruzione, che per l'elevato standard costruttivo applicato, tutto il complesso presenta ottime condizioni conservative.

Tutto realizzato in struttura prefabbricata di c.a. con pilastrature e tamponamenti in pannelli prefabbricati, copertura in coppo-travi intervallati con aperture a shed.

Tutte le aree produttive hanno altezza e caratteristiche costruttive tali da ospitare carriponte (variabile da mt. 7 / 8).

I tamponamenti sono interrotti da ampie finestrate e portoni, tali da fornire una buona illuminazione naturale.

Anche le dotazioni di finitura comprendono ricchezza di componenti quali buone pavimentazioni in cemento al quarzo, dotazioni impiantistico-elettriche a canalina esterna con calate su ogni pilastratura, impianto di aria compressa, impianto di riscaldamento con aeratori a parete.

La porzione ad uffici presenta similmente un elevato standard di finitura.

In facciata una parete vetrata continua, dalla quale si accede in ampia e luminosa reception al p.Terra.

Tutti gli uffici sono ubicati al p.1° e sviluppati lungo un ampio corridoio centrale, sul quale si affacciano gli spazi di lavoro, realizzati con separazioni in cristallo.

Tutta la zona uffici è dotata di riscaldamento a pavimento: illuminazione ad incasso nel controsoffitto.

Della proprietà fanno parte anche alcuni corpi tecnici esterni, costituiti da fabbricati isolati, eretti ai margini del perimetro, quali cabine elettriche, ecc.

A titolo esemplificativo si riassumono gli spazi come suddivisi per tipologia/destinazione, circa:

- zona reception / servizi P.T.	mq.	226,00
- zona uffici P.1° (finiti)	mq.	1.833,00
- zona uffici P.1° (semigrezzo)	mq.	518,00
- zona servizi/spogliati P.1°	mq.	330,00
- laboratori + servizi interni	mq.	10.895,00



03 - Ditta proprietaria

GIULIANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA 00142570407.

04 – Provenienza

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio [REDACTED] in data 29.11.2007

Rep.27753 Racc.11057, registrato a Cesena il 19.12.2007 al n.11205 e trascritto a

Forlì in data 20.12.2007 all'art.14281.

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio [REDACTED] in data 21.03.2008

Rep.104554, Matrice 27753, registrato a Forlì il 22.03.2008 al n.2781;

- *Atto di Compravendita* a rogito [REDACTED] in data 31.07.2009

Rep.106046, Matrice 27903, registrato a Forlì il al n.2781;

05 - Identificazione catastale "terreni"

Comune di Forlì, Fg.153:

- part. 500, Ente urbano, mq. 505

- part. 489, Ente urbano, mq. 18

- part. 488, Ente urbano, mq. 5.202

- part. 468, Ente urbano, mq. 16.369

- part. 360, Ente urbano, mq. 2

- part. 320, Ente urbano, mq. 25

- part. 397, semin., cl.2, mq. 2, RD 0,02 RA 0,01

- part. 444, frutteto, cl.2, mq. 7.040, RD 189,80 RA 76,35

Catastalmente intestati a:

GIULIANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA 00142570407

(prop. 1/1)

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

Comune di Forlì, Fg.153:

- part. 500, sub. 1, cat. D/7, R. 1.893,00

- part. 489, sub. 1, cat. D/1, R. 52,00

- part. 488, sub. 3, cat. D/7, R. 15.255,00

- part. 468, sub. 1, cat. D/7, R. 58.582,00

- part. 360, cat. D/1, R. 8,00

- part. 320, sub. 1, cat. D/1, R. 66,00

Catastalmente intestati a:

GIULIANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì (FC)

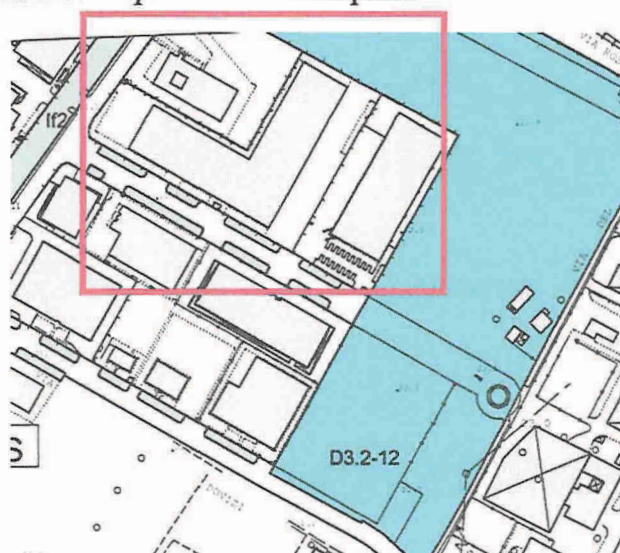
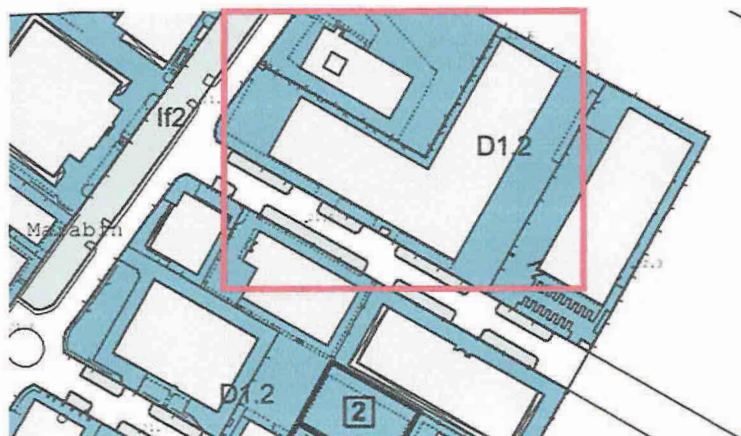
C.F. – P.IVA 00142570407

(prop. 1/1)

07 - Tipologia urbanistica

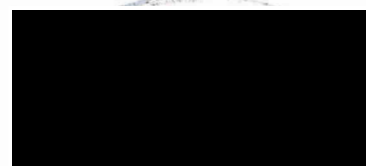
Le unità immobiliari oggetto di stima sorgono su lotti facenti parte di un Comparto

Urbanistico (ora lottizzato) denominato "Dovizi 2".



In data 27.02.19 il Perito ha provveduto alla richiesta di specifico CDU per le aree oggetto della presente, rilasciato in data 11.03.19 con P.G. 22747/19, da cui emerge che:

Il terreno distinto al Catasto comune di Forlì al Fg.153 mapp. 320-360-397-444-468-488489-500 sono urbanisticamente classificati come segue:



- (mapp.320-360-468-500) Sottozona D1.2 (Zona di completamento e qualificazione) di cui all'art.60 norme RUE;

- (mappali restanti) Sottozona D3.2 (Zone produttive di espansione di nuovo insediamento da attuare) di cui all'art. 108 norme di POC.

L'area risulta inoltre interessata dai vincoli/tutele:

- zona di tutela della centuriazione: aree sottoposte a tutela del PTCP art.21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art.34 PSC

- ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento - art.32 PSC

- settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea;

- terreno interessato da impianto a media tensione (15 KV): elettrodotto a area di rispetto – artt.42 e 56 delle norme di PSC.

- non risulta essere stato percorso dal fuoco ai sensi e per gli effetti della L.353 del 21.11.2000.

In aggiunta a quanto sopra restano fermi i vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

N.B. – Per approfondimenti si rimanda alla consultazione del sopradetto CDU oltre che delle vigenti norme di RUE/POC rispettivamente artt. 60 e 108, salvo altri.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

- **Convenzione Edilizia** stipulata con il Comune di Forlì con Atto Notaio [REDACTED] in data 02.08.2001 registrato a Forlì il 07.08.2001 al n.2987 e trascritto in data 30.08.2001 all'art. 9574;

N.B. - A conoscenza del Perito non esistono altre scritture di particolare

vincolo/rilevanza riconducibili all'immobile, oltre a quella sopra menzionata.

09 - Servitù / Gravami

- *Servitù di elettrodotto a favore di Enel* costituita con atto in data 10.02.2004 Rep. 5631 e trascritta il 27.02.2004 all'art.2210

- *Servitù di elettrodotto a favore di Enel* costituita con atto in data 10.02.2004 trascritta il 01.03.2004 all'art.2266

- *Servitù di elettrodotto a favore di Enel* costituita con atto in data 05.11.2013 Rep. 47593 reg. a Forlì il 12.12.13 al n.8154 ed ivi trascritta il 12.12.13 all'art.12755.

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

L'immobile risulta inserito all'interno di zona completamente urbanizzata, ai margini del nucleo abitativo cittadino: dotazioni principali presenti con tutte le pubbliche utenze, servizi stradali di buona comunicazione sia principale e secondaria.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Dalle ricerche effettuate dal Perito presso professionisti che hanno precedentemente partecipato alla realizzazione dell'opera, od anche da documentazione fornita dalla ditta proprietaria, si è cercato di ricostruire l'iter edilizio che ha determinato l'attuale consistenza dell'organismo edilizio/urbanistico oggetto di accertamento.

Si elenca quanto reperito:

Cabina Enel (part.360)

- *CONC. EDILIZIA n.527 del 20.12.2001 P.G.44912/2001*

- *Variante DIA del 07.04.2003 – P.G.17352/2003*



Cabina Enel (part.320)

- DIA del 27.05.2003 + succ. Variante del 06.06.2006

Cabina Enel (part.489)

- P. di C. n.87 del 22.05.2012 P.G.29505/2012

- Rich. AGIBILITA' del 14.02.2013 – P.G.11588

Fabbricato industriale (capannone)

- P. di C. n.244 del 14.10.2008

- P. di C. in Variante – n.244/1 del 17.02.2009

- Variante DIA del 05.10.2009 – P.G.8102/09

- Rich. AGIBILITA' parziale del 21.12.2009 /Scheda Tecnica Descrittiva PG.103516

- Rich. AGIBILITA' totale del 14.02.2013/ Scheda Tecnica Descrittiva PG.11588

12 - Conformità Edilizia / Adempimenti /APE

Alla luce delle ricerche, svolte le dovute verifiche, è oggi possibile concludere:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Sulla scorta delle tavole progettuali fornite dalla committenza e/o dai professionisti, quindi da considerarsi la necessità di maggiore approfondimento presso la P.A., non emergerebbero discordanze fra lo stato dei luoghi ed i progetti in possesso.

Qualora ciò confermato da ulteriori approfondimenti si riterrebbe attestare la CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA.

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi, sono emerse alcune discordanze, tali da un aggiornamento.

Pertanto alla data odierna non si verifica la NON CONFORMITA' CATASTALE.

13 - Locazioni / Occupazioni

Gli immobili sono attualmente della disponibilità della GIULIANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì (FC).

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla rilevato salvo impegni, obblighi ed adempimenti derivanti dalla Convenzione urbanistica sopra menzionata (vedasi paragr. 08).

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili offerti in garanzia dalla GIULIANI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Forlì (FC), ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare.

Oltre a questi sono stati esaminati tutti quegli aspetti capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico: in questo caso l'epoca di recente costruzione, l'elevato standard costruttivo, l'affaccio su più strade e l'ampiezza dei piazzali.

Rispetto ad altri si rilevano ancora elementi di grande importanza e pregio quali la potenzialità edificatoria residua (tale da consentire un ampliamento, già in

precedenza autorizzato), ed anche la finitura di gran parte delle pavimentazioni esterne con cls a spolvero di quarzo.

Si è poi proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori, attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile con le planimetrie di progetto su supporto informatico.

Per la valutazione del bene in oggetto, si è adottato il criterio più congruo attualmente riferibile alla specificità dello/gli stessi, ovvero quello tecnico – comparativo.

In particolare si è proceduto alla determinazione del Valore di Mercato delle “unità immobiliari” secondo le caratteristiche già sopra evidenziate.

Ovviamente non si è potuto omettere di considerare le grandi dimensioni del complesso, ciò ai fini della migliore comprensione del grado di appetibilità.

Poiché il complesso è costituito da porzioni a diversa funzionalità, (uffici, zone produttive, servizi, ecc.) si è proceduto all'applicazione di coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili al complesso in questione.

Relativamente alle porzioni ad elevato standard di finitura e dotazione impiantistica quali zona reception e uffici, rilevato che gli stessi sono ricavati all'interno dell'involucro prefabbricato, le superfici dello stesso vengono ragguagliate attraverso proprio coefficiente di rivalutazione, in quanto di maggiore levatura.

Per quanto riguarda il valore della corte, normalmente compreso nel valore unitario/mq adottato nella stima del capannone, in questo caso rilevata la presenza di grandi opere (platea armata) su quasi tutte le superfici scoperte, si ritiene valorizzarne la presenza nella scelta del valore unitario/mq.

Medesimo apprezzamento per quanto riguarda la potenzialità edificatoria.

I valori unitari, derivanti dalle conoscenze di mercato, che ne determinano il clima economico sono stati confrontati anche con l'Osservatorio Mercato Immobiliare.



Considerando le finalità dell'incarico, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato delle costruzioni, quindi adottando valutazioni di tipo "prudenziale".

Tutto ciò al riguardo della determinazione di un VALORE INTERO comprendente l'intero complesso.

Tutto quanto premesso, anche e soprattutto in funzione della consistente estensione dei fabbricati e dell'area, si è ritenuto procedere anche ad un'ipotesi di frazionamento in due porzioni che avessero comunque propria autonomia funzionale.

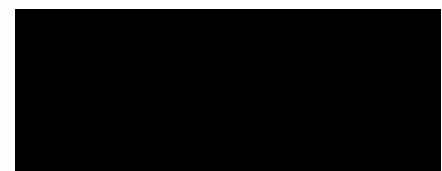
Ciò è facilitato dall'affaccio su più strade, quindi da ingressi potenzialmente autonomi.

Poiché si è constatato che la potenzialità edificatoria è concentrata sulla porzione di corte identificata con la part.444 (in angolo Via dei Senoni, Via Segre) e che sempre sullo stesso lato di Via Senoni l'edificio sia facilmente frazionabile nel punto in cui il corpo di fabbrica con presente il piano uffici presenta un giunto tecnico a carattere sismico (tale da generare un effettivo distacco fra corpi adiacenti), il Perito ha ritenuto stimarne il valore delle singole porzioni, individuandole in PORZIONE A e PORZIONE B come da schema allegato.

Tutto ciò anche al fine di una più diversificata proposizione sul mercato.

Le due porzioni così determinate infatti presentano caratteristiche tali da soddisfare diverse esigenze imprenditoriali, di cui quella A con maggiore necessità di componenti a carattere terziario, ma propensa ad un ampliamento sulla scorta della potenzialità residua: quella B meglio vocata ad attività per grandi lavorazioni.

La stima viene quindi proposta secondo le tre proposizioni descritte:



- STIMA VALORE INTERO
- STIMA VALORE FRAZIONATO - PORZIONE A
- STIMA VALORE FRAZIONATO - PORZIONE B

CONDIZIONI "VALORE PRUDENZIALE"

Considerando le finalità dell'incarico, ovvero la stima di beni posti a garanzia di Concordato Preventivo, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti lo sviluppo economico futuro del mercato delle costruzioni.

Per tali ragioni il valore commerciale viene determinato discrezionalmente dal Perito sulla scorta di un "Prezzo Unitario Medio", che tenga in considerazione tutte le situazioni riferibili agli immobili in questione.

Sulla scorta di ciò, si ritiene formulare un "Valore Commerciale" secondo prudenzialità dettata dall'attuale andamento delle quotazioni immobiliari, in relazione alle grandi dimensioni del complesso industriale, producendo un parziale abbattimento dello stesso.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione del Valore Commerciale come sopra definito.

STIMA A VALORE INTERO

Fg.153 Part. 444-488-500-397-468-320-360-489 / Complesso industriale + corte
--

- zona reception / servizi P.T.

mq. 226,00 x 1,20 = mq. 271,20

- zona uffici P.1° (finiti)

mq. 1.833,00 x 1,50 = mq. 2.749,50

- zona uffici P.1° (semigrezzo)

mq. 518,00 x 0,50 = mq. 259,00

- zona servizi/spogliati P.1°

mq. 330,00 x 0,60 = mq. 198,00

- laboratori + servizi interni P.T.

mq. 10.895,00 x 1,00 = mq. 10.895,00

totale sup. Convenzionale mq. 14.372,70

VALORE DI STIMA

Calcolo Valore

mq. 14.372,70 x €/mq. 620,00 = €. 8.911.074,00

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 8.911.074,00 x 0,80 = €. 7.128.859,20

arrotondato a €. 7.130.000,00 €/settemilionicentotrentamila

STIMA VALORE FRAZIONATO - PORZIONE A

Fg.153 Part. 444-488-500-397-489 / Complesso industriale + corte

- zona reception / servizi P.T.

mq. 226,00 x 1,20 = mq. 271,20

- zona uffici P.1° (finiti)

mq. 1.087,95 x 1,50 = mq. 1.631,92

- laboratori + servizi interni P.T.

mq. 1.915,00 x 1,00 = mq. 1.915,00

totale sup. Convenzionale mq. 3.818,12

VALORE DI STIMA

Calcolo Valore

- fabbricati

mq. 3.818,12 x €/mq. 540,00 = €. 2.061.784,80

- potenzialità edif. residua

mq. 4.000,00 x €/mq. 200,00 = €. 800.000,00



sommano €. 2.861.784,80

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 2.861.784,80 x 0,85 = €. 2.432.517,08

arrotondato a €. 2.433.000,00 €/duemilioni quattrocentotrentatremila

STIMA VALORE FRAZIONATO - PORZIONE B

Fg.153 Part. 468-320-360/ Complesso industriale + corte

- zona uffici P.1° (finiti)

mq. 745,05 x 1,50 = mq. 1.117,57

- zona uffici P.1° (semigrezzo)

mq. 518,00 x 0,50 = mq. 259,00

- zona servizi/spogliati P.1°

mq. 330,00 x 0,60 = mq. 198,00

- laboratori + servizi interni P.T.

mq. 8.979,36 x 1,00 = mq. 8.979,36

totale sup. Convenzionale mq. 10.553,93



VALORE DI STIMA

Calcolo Valore

- fabbricati

mq. 10.553,93 x €/mq. 540,00 = €. 5.699.122,20

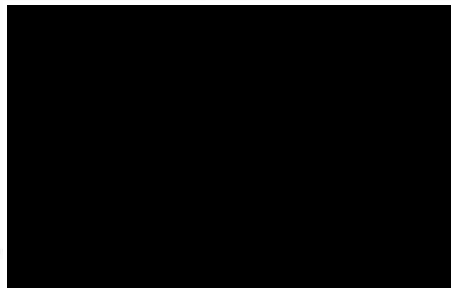
VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 5.699.122,20 x 0,85 = €. 4.844.253,87

arrotondato a €. 4.845.000,00 € /quattromilioniottocentoquarantacinquemila

Forlì, aprile 2019

il Perito Estimatore



Allegati (vedi CD)

- doc fotografica
- doc. catastale
- doc. titoli edilizi
- Atto di Provenienza

UFFICIO DEI GIUDICI DI PACE DI FORLÌ

Verbale di Asseverazione di Perizia

RG 1281

(art.5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

Oggi 05 APR 2019, nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al

Cancelliere sottoscritto IL CANCELLIERE è personalmente comparso

il Geom. _____ e ivi

_____, il quale chiede

di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia di immobili, composta da n. 1 fascicolo,

contenente la "Perizia di Stima" immobile in FORLÌ VIA DEI SENONI n.8, redatta in data

04.04.19, svolta nell'interesse di GIULIANI SOC. COOPERATIVA con sede in Forlì (FC), C.F. -

P.IVA 00142570407.

Il Cancelliere accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in

caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R.

445 del 28.12.2000, lo/la invita a prestare giuramento di rito, che egli presta, ripetendo "Giuro di

avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la

verità."

Di che il presente Verbale

L.C.S.

Il Perito

Il Cancelliere
